

TESI DOCTORAL

Doctorat en Geografia

**Universitat Autònoma de Barcelona. Facultat de Filosofia i Lletres.
Departament de Geografia**



Universitat Autònoma de Barcelona

**L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant
el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir
de les necessitats residencials de la població**

Autor: Carles Donat Muñoz

Director: Oriol Nel·lo i Colom

Bellaterra (Cerdanyola del Vallès), abril de 2014

A la Gemma i al Gerard

Agraïments

Mostrar els meus agraïments a les persones i institucions que m'han acompanyat i recolzat en la realització d'aquest treball és una tasca que quasi necessitaria un epígraf més en aquesta tesi. Seré més breu, a risc, però, de deixar-me algú que espero em sàpiga disculpar. De fet, d'una manera o d'una altra aquest treball porta més d'una dècada donant toms al meu cap i als meus ordinadors, i són molts els que m'han escoltat, m'han aconsellat, m'han orientat i m'han suportat. Començant pels últims, els més propers, primer de tot voldria agrair el recolzament als meus pares i familiars que em van donar el suport necessari durant aquell període, ja llunyà, de llicenciatura. En segon lloc, a la Gemma, que durant els últims anys, aquells més intensos i fructífers en la redacció d'aquest treball ha sabut sempre donar-me l'espai i el temps necessari. A ella, gràcies de tot cor. Finalment, no vull deixar de nomenar al petit Gerard que en aquest poc més d'un any que porta amb nosaltres ens ha donat molts bons moments i, deixeu-m'ho dir, ens ha deixat dormir a les nits. Sense ells, segurament res de tot això hauria estat possible.

També vull mostrar el meu agraïment a tots aquells que al llarg d'aquests anys m'han ensenyat i han compartit els seus coneixements, així com també a les seves institucions. Els professors del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma, on hem vaig llicenciar; a en Módenes i a l'Amand Blanes, col·legues del Centre d'Estudis Demogràfics, amb qui hem mantingut algunes converses en la fase inicial d'aquest treball, als professors de l'*Istituto Universitario di Architettura di Venezia*, especialment a en Francesco Indovina que em va acollir quan vaig fer una estada Erasmus el curs 1999/2000; als meus companys de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona; i, finalment, a d'altres professionals més vinculats a les administracions públiques, a l'Ajuntament de Barcelona, a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, a la Diputació de Barcelona, amb els quals hem compartit reflexions i recerques, moltes de les quals han estat traslladades a aquest treball.

Una menció a part he de fer als companys amb qui hem compartit tertúlies de recerca aquests darrers anys al Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona, que m'han ajudat a canviar la tasca més solitària de l'investigador per aquella més col·lectiva, la de debatre idees i argumentacions, tot plegat en un ambient rigorós però al mateix temps distés: en Josep Báguena, la Laura Capel, en Josep Maria Carrera, en Joan

López, en Jordi Martín, Margalida Mestres, l’Oriol Porcel i en Pitu Serra. Igualment, cinc-cents quilòmetres a llevant, també vull tenir un record especial pels col·legues del *Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica della Università di Sassari* on, més recentment, he fet una estada en el marc de l’obtenció del títol de menció europea. En concret, al seu director, l’Arnaldo Cecchini que va acceptar de tutoritzar el període de visita, a en Francesco Indovina, amb qui varem compartir alguns moments d’enorme riquesa intel·lectual al voltant de les temàtiques que tot seguit tractarem, i també a l’Alessandra Casu i a la Valentina Simula, amb qui no hem deixat de contrastar les nostres idees.

No vull acabar sense recordar de manera especial a aquells que més m’han estimulat en les meves tasques intel·lectuals i que, al mateix temps, han estat bons amics. Primer de tot a la professora Pilar Riera, que tant m’ha recolzat i aconsellat i amb la que sempre he pogut comptar. En segon lloc, a en Francesc Muñoz, qui amb entusiasme va acceptar de dirigir el meu treball de recerca de postgrau finalitzat ara fa gairebé quatre anys. Finalment a l’Oriol Nel·lo, un *mestre* per tants de nosaltres que amb el seu entusiasme tant encoratja als qui estem al seu voltant. A tots vosaltres, els meus més sincers agraïments.

Bellaterra, 7 d’abril de 2014

Sumari

1. Introducció.....	13
1.1. Orígens i justificació de la recerca.....	15
1.2. Objectius del treball.....	22
1.3. Preguntes de recerca i hipòtesis de treball.....	23
1.4. Estructura del treball.....	25
2. Estat de la qüestió i marc conceptual.....	29
2.1. Els estudis sobre la qüestió de l'habitatge en el període 1997-2006.....	31
2.2. Marc conceptual del treball.....	40
3. Fonts, mètodes i dades de partida per a l'estudi de les necessitats residencials.....	49
3.1. Fonts per a l'estudi de les necessitats residencials i de la demanda d'habitatge.....	52
3.2. Els saldos dinàmics de llars: un mètode d'aproximació a la dinàmica de creació i destrucció de llars.....	57
3.3. Un model de cobertura de les necessitats d'habitatge.....	65
4. La satisfacció de les necessitats residencials a la regió de Barcelona des d'una perspectiva històrica: el problema de l'habitatge.....	89
4.1. L'escassetat d'habitatge: el problema històric.....	92
4.2. Superàvit d'habitatge i exclusió residencial durant la segona gran onada migratòria: la paradoxa del <i>desarrollismo</i>	106
4.3. El problema de l'accessibilitat i el risc de segregació urbana: els reptes de les darreres dècades.....	117
5. El cicle immobiliari 1997-2006 i els desajustos des de l'oferta.....	159
5.1. L'assenyalat increment de l'edificació residencial i dels preus.....	162
5.2. Els desajustos des de l'oferta: un problema d'escassetat o un parc infrautilitzat i rígid en un context de feblesa de les polítiques socials d'habitatge?.....	170
6. Les necessitats residencials i la demanda d'habitatge durant el cicle immobiliari 1997-2006.....	213
6.1. Els factors no demogràfics i la demanda d'inversió.....	216
6.2. Els factors demogràfics.....	230
6.3. L'estimació quantitativa de les necessitats residencials: un creixement excepcional de les llars i unes necessitats més diversificades.....	245
7. La satisfacció de les necessitats residencials durant el cicle immobiliari 1997-2006.....	271
7.1. Els components de l'oferta d'habitatge principal: una aproximació quantitativa a la satisfacció de les necessitats residencials.....	274
7.2. Les característiques dels habitatges on viu la població: millores generalitzades en un context d'aparició de noves necessitats i d'increment de les desigualtats.....	284
8. Un curs de vida condicionat pel problema de l'accés a l'habitatge.....	309
8.1. Un endeutament més generalitzat en més estadis del curs de vida.....	312
8.2. El problema de l'accessibilitat.....	318
8.3. Poblament i segregació urbana: la satisfacció de les necessitats residencials en el territori.....	331
9. Conclusions.....	351
10. Menció europea.....	369
Bibliografia.....	387
Annexos.....	403
Índex.....	429

1. Introducció

1. Introducció

1.1. Orígens i justificació de la recerca

La tesi doctoral que es presenta tot seguit sota el títol “L’habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari 1997-2006. Una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població” té un origen que es pot remuntar a fa més d’una dècada, quan en el curs 2001/2002 vaig iniciar els cursos de doctorat a la Universitat Autònoma de Barcelona. D’entrada, ja es pot comprovar, doncs, que el treball que ara té a mans el lector no està recolzat en cap beca de recerca adreçada precisament a obtenir la titulació de doctor. En canvi, des de bon començament vaig compaginar els meus estudis de doctorat amb altres activitats de recerca, principalment a l’Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), i de docència, com a professor associat del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma.

Aquests primers anys em serviren per aprendre i consolidar coneixements, metodologies i tècniques de recerca i per tenir un primer contacte amb la temàtica de l’habitatge. En efecte, recordo que fou amb l’Oriol Nel·lo, amb qui compartíem assignatures, quan vaig començar a interessar-me per aquesta qüestió i recordo que fou ell qui em va fer conèixer l’Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, una font d’informació que, com s’anirà veient, vindria a estar molt present en els següents anys de la meva tasca d’investigador.

No obstant, no seria fins uns anys després que el tema de la tesi no prendria forma, en concret, durant el 2006 i el 2007, quan vaig tenir ocasió de participar en l’elaboració del Llibre Blanc de l’Habitatge de Barcelona. La nostra aportació, la de l’equip de l’IERMB, va consistir en analitzar la demanda i l’oferta d’habitatge a Barcelona des d’una perspectiva metropolitana prenent com a font principal l’Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, que en aquells moments tot just iniciava el seu pla d’explotació de l’edició del 2006.

Ràpidament, em vaig adonar d’allò que havia sentit de veu d’alguns dels seus impulsors: la riquesa i excepcionalitat d’aquella font. En efecte, el contacte professional amb la temàtica

de l'habitatge, que en el cas del Llibre Blanc es va tractar des de tants punts de vista com es pot aproximar a aquesta polièdrica qüestió, em va refermar ben a les clares que hi havia buits que tan sols es podien emplenar amb les dades provinents de l'*Enquesta*. Com, sinó, es podia afirmar, cinc anys abans que sortissin les dades del cens del 2011, que el règim de tinença mostrava canvis molt significatius, amb un increment accelerat de la població que estava endeutada en el pagament d'un habitatge? Com, sinó, es podia remarcar, tot donant continuïtat a la sèrie històrica de l'*Enquesta* i a les anàlisis realitzades per altres autors amb anterioritat, que aquells qui sortien de Barcelona i anaven a viure a d'altres municipis de la regió metropolitana no eren principalment els grups amb menys recursos sinó també i majoritàriament aquells amb ingressos mitjans-altos i amb un nivell educatiu per sobre de la mitjana? Com, sinó, es podia constatar que la manca d'ascensor era ja i de bon tros el principal problema de la gent gran respecte a l'habitatge i que calia afrontar decididament aquesta qüestió tan estretament lligada a l'autonomia personal?

Aquell primer treball realitzat pel Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona a partir de les primeres dades de l'*Enquesta* del 2006 va donar peu a dos articles més específics. En el primer, escrit juntament amb la doctora Carme Miralles, aleshores directora de l'IERMB, i publicat l'any 2007 en el número 5 de la revista *ACE. Architecture, City and Environment*, analitzàvem la demanda jove d'habitatge a la regió metropolitana¹. En el segon, al qual s'afegia en Jaume Barnada, analitzàvem les principals pautes de mobilitat residencial de la població metropolitana tot recolzant-nos en la sèrie històrica de l'*Enquesta*, en concret en les edicions dels anys 1995, 2000 i 2006. Aquest article seria publicat en el número 46 de la revista *Papers. Regió metropolitana de Barcelona* l'any 2007².

Ara, fent retrospectiva, penso que va ser en aquell període en el qual em vaig plantejar que podria fer la tesi sobre l'habitatge i que em centraria en la regió metropolitana de Barcelona. Tenia una bona font i tenia unes hipòtesis, moltes de les quals donaven continuïtat a les que havien desenvolupat altres investigadors a partir de les edicions anteriors de l'*Enquesta*. Tot seguit, però, sense gaire temps per començar a treballar pròpiament la tesi, la meua tasca professional s'orientà cap a l'elaboració d'un diagnòstic sobre l'estat de l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Es tractava d'un encàrrec del mateix Ajuntament que havia de formar part del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 i que

¹ Vegeu Miralles & Donat (2007b)

² Vegeu Miralles, Donat & Barnada (2007)

s'havia d'inserir en el nou marc legal de la recentment aprovada Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge.

Lògicament, en aquest cas les fonts d'informació i els camps d'anàlisi foren ampliat: ja no es tractava d'un estudi a partir de l'explotació només d'una font, com era l'anterior treball, sinó un document que havia d'analitzar la situació de l'habitatge a la ciutat de Barcelona i realitzar una diagnosi que permetés detectar les necessitats residencials de la població i les dificultats que hi tenien els diferents col·lectius per satisfer-les, tot plegat amb l'objectiu d'orientar les polítiques municipals d'habitatge. Així, a més de la informació de l'*Enquesta*, s'afegien altres fonts demogràfiques que permetien l'estudi de la població i de les llars, s'analitzaven les característiques del parc dels habitatges i s'explotaven les fonts que donaven informació del mercat residencial, entre els principals elements.

Pocs mesos després d'aprovar-se el Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 rebíem l'encàrrec de fer allò mateix però pel conjunt de l'Àrea Metropolitana. Certament, la lògica metropolitana, no tan sols la circumscrita als 36 municipis més centrals, sinó a tot el territori que arriba com a mínim a les set comarques i als 164 municipis que formen la regió metropolitana, ja formava part del marc d'anàlisi considerat en estudiar el municipi de Barcelona. Ara, a més, teníem l'oportunitat d'analitzar amb major deteniment la qüestió de l'habitatge en l'àmbit que li era propi, aquell que supera els límits administratius municipals i que configura un extens sistema residencial metropolità.

No m'estendré més sobre els resultats d'aquests dos treballs que poden ser consultats, si és de l'interès del lector, a les planes web del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. En canvi, si que voldria destacar algunes reflexions sorgides durant aquest període de recerca, d'intercanvi d'opinions amb acadèmics, tècnics de les administracions i responsables polítics, de presentacions públiques, de seguiment dels mitjans de comunicació, que acompanyaren a l'elaboració dels dos treballs i que en certa manera van acabar de centrar el tema i els objectius de la meva memòria de recerca, primer, i de la tesi que teniu a les vostres mans, després. Unes reflexions que giraven al voltant de l'encaix de les necessitats residencials en el debat sobre l'habitatge.

En efecte, durant la realització d'aquests treballs, fent un seguiment dels mitjans, anava veient com, en tractar les qüestions relacionades amb l'habitatge, sortien alguns temes de

manera recurrent que, a més, fagocitaven qualsevol altra qüestió: la construcció i els preus, i un cop va esclatar la crisi l'estiu del 2007, també el finançament. I en molts casos, sobretot en els mitjans de comunicació més seguits, des d'una òptica on es ressaltaven principalment les bondats d'invertir en habitatge i com aquesta inversió era beneficiosa per l'economia i pel conjunt de la societat. Després, fent recerca, vaig poder comprovar com precisament hi havia un article de José Luis Vara i Julio Vinuesa titulat "el problema de la vivienda en la prensa: entre contradicciones y falacias", publicat a GeoCrítica, que quantificava aquesta visió esbiaixada de l'habitatge.

Amb tot, no és que pensi que la interrelació entre l'economia i el sector de l'edificació residencial no existeixi, òbviament, ni tampoc que l'habitatge, i la construcció en general, no sigui un sector que dinamitza l'economia ni que, fins i tot, pot servir de manera molt efectiva d'impuls inicial o de contrapès en certs períodes d'estancament o recessió durant els cicles econòmics. El que em sobtava era, sobretot, que en aquest debat que girava principalment al voltant de l'evolució del mercat, les necessitats residencials tenien un paper més secundari, és a dir, no es consideraven tan determinants com els factors econòmics i financers.

En efecte, les necessitats residencials eren preses en consideració principalment des del punt de vista del risc d'exclusió, és a dir, a partir dels col·lectius que no podien accedir a l'habitatge per qüestions de renda, o dels que tenien dificultats en mantenir-lo, o bé que tenien problemes afegits per qüestions de discapacitat, familiars, d'edat, de gènere i d'etapa en el procés migratori, entre els principals. En canvi, la incidència de les necessitats residencials sobre la demanda agregada d'habitatge només es considerava parcialment en la seva magnitud, en concret, a partir dels fluxos creixents de població nouvinguda. Es minimitzaven altres factors, bé, per ser més exactes, alguns minimitzaven altres factors, com l'excepcional moment que vivia l'estructura per edats, on com és ben sabut, hi entraven les generacions de joves més nombroses de la història, o com les profundes transformacions en les formes de convivència, que fins i tot havien portat a parlar a alguns autors de segona transició demogràfica.

Però, a més, centrant-me en el camp de les necessitats, me'n vaig adonar que en termes generals, mentre que en la literatura més acadèmica amb freqüència un pot trobar estudis que destaquen la seva complexitat, tot destacant la seva evolució al llarg del curs de vida dels individus però també entre diferents societats i moments històrics, en els estudis més

aplicats, aquestes necessitats sempre anaven associades només a l'accés a l'habitatge. Certament, i així ho defenso en aquesta tesi, aquest es pot considerar, al meu entendre, el principal problema de l'habitatge en els últims trenta anys, però la seva anàlisi es limitava en no poques ocasions a considerar-lo tan sols des del punt de vista dels joves, o més ben dit, de les rendes mitjanes que volen comprar una casa. Que succeïa doncs, amb els altres col·lectius i grups socials?, i amb la població que optava o es veia obligada a adoptar altres estratègies residencials en les quals no es comprava un habitatge?, i entre la població que ja tenia una casa però canviava per millorar?, això no eren també necessitats?

Creia en aquell moment, i encara continuo pensant-ho, que la manca d'aquestes consideracions en els estudis més aplicats es deu, principalment, a un dèficit de fonts d'informació que permetin analitzar totes aquestes qüestions. Afortunadament, les meves tasques professionals durant aquells anys m'havien permès conèixer i tenir accés als principals avenços metodològics i a les fonts disponibles, que a més, podia complementar amb la informació de l'*Enquesta*, font que coneixia perfectament. Amb tot plegat creia, i així espero que es pugui constatar al llarg d'aquest treball, que podia donar resposta a alguns d'aquests interrogants i que juntament amb una sistematització de les necessitats residencials més teòrica podria obtenir una plasmació amb dades que em permetessin contrastar algunes hipòtesis.

Algunes d'aquestes reflexions i hipòtesis van ser traslladades al treball de recerca de doctorat que vaig presentar en el Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona el juliol de 2010, sota la direcció d'en Francesc Muñoz Ramírez. A més de les orientacions que em va donar el meu director, els membres del tribunal, presidit per l'Oriol Nel·lo i del que en formaven part també Antoni Durà i Pilar Riera, realitzaren, al meu parer, una avaluació i recomanacions per la recerca molt acurades, que voldria també recordar, ara que faig balanç dels antecedents d'aquesta tesi. El treball obtingué la qualificació de matrícula d'honor i pocs mesos després, el novembre de 2010, la qualificació d'apte pel tribunal de la prova de suficiència investigadora, format en aquest cas per Xavier Pons, com a president, Enric Mendizabal com a secretari i Antoni Luna com a vocal.

En aquell treball de recerca, havia començat a analitzar les necessitats residencials de la població durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006 en la regió metropolitana de Barcelona, tot definint un marc teòric de partida, sistematitzant els diferents factors

demogràfics i analitzant l'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge. Tanmateix, mancava al meu parer, contrastar aquest estudi de l'habitatge des del punt de vista de les necessitats residencials amb la resta de factors econòmics, financers, administratius, per citar els principals, i així poder valorar amb la major exactitud possible la incidència de les necessitats residencials en l'evolució del mercat de l'habitatge durant aquest període. O dit d'una altra manera, creia i crec que, malgrat la gran quantitat de punts de vista des dels quals es pot enfocar el tema de l'habitatge, i l'alt nivell d'especialització que pot haver en cadascun d'ells, s'havia de confrontar les necessitats amb aquests altres factors que acabo d'esmentar: no volia caure amb el mateix error d'aquells qui, considerant tan sols un punt de vista, minimitzaven la resta. Això havia de traslladar-ho, doncs, a la tesi doctoral.

Abans de continuar amb aquest nou projecte vaig publicar, encara, un article al número 51 de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona* coordinat per l'Oriol Nel·lo i dedicat a les transformacions territorials en aquesta àrea a partir de l'explotació de la sèrie històrica de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya³. La meua part dins d'aquesta obra col·lectiva versava, com no, sobre l'habitatge i reprenia totes aquelles hipòtesis que des de la primera edició de l'*Enquesta* l'any 1985 s'havien anat llançant i contrastant. Aquest treball va ser una culminació a nivell personal de tot el procés d'anàlisi del tema de l'habitatge a partir de l'explotació d'aquesta font tant excepcional, tot just quan ja començava a preparar-se la següent edició. Al mateix temps, també suposava un punt i a part per centrar-me també en altres aspectes relacionats amb l'habitatge que havien de complementar aquells més relatius a les necessitats residencials als quals portava gairebé cinc anys dedicant-me.

Aquest nou projecte, que havia de portar cap a la tesi doctoral no ha estat fàcil ja que en tantes dimensions del tema en el que m'he introduït ho he fet com a investigador novell i he tingut aquella sensació, comuna a la majoria que emprenem aquestes aventures, que el marc d'estudi no deixa d'obrir-se i fer-se més gran. He de dir, molt sincerament, que en aquest trajecte l'Oriol Nel·lo, qui va acceptar de dirigir la tesi, ha estat una referència cabdal per no perdre el fil i la perspectiva de la recerca, així com també per orientar-me en el treball i en el contrast de les hipòtesis i argumentacions que anava desenvolupant. Precisament, fruit dels seus consells i suport, vaig publicar l'hivern del 2012, un article al número 174 de la revista *Ciudad y Territorio*, editada pel Ministerio de Fomento, en el

³ Vegeu Donat (2010a)

qual avançava alguns dels resultats i anàlisis que anava obtenint⁴. Així mateix, l'hivern del 2013, feia una presentació amb un avenç de resultats de la tesi en el marc dels seminaris de doctorat oberts que el mateix Oriol Nel·lo havia organitzat al Departament i en la qual sempre convidàvem a personatges especialistes en la matèria. En aquest cas vaig poder contrastar els meus avenços amb alguns dels membres de l'equip que havia redactat el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i amb el seu director, en Josep Maria Carrera, amb qui hem continuat intercanviant reflexions sobre la incidència dels factors demogràfics en la demanda i l'oferta d'habitatge.

Certament, la confrontació d'alguns resultats preliminars ha estat un encert ja que m'ha permès reformular alguns temes i aprofundir en d'altres que segurament sense una visió externa hauria costat més de treballar. En aquest sentit, també les Comissions de Seguiment de doctorat celebrades en els estius del 2012 i del 2013 han estat enriquidores amb els suggeriments, alguns de continguts i altres més formals, que han anat apuntant els seus membres: Montserrat Pallarès, Montserrat Solsona i Joan Carles Llurdés.

Per si no en teníem prou, varem començar a preparar una estada a l'estranger que permetés enriquir el treball realitzat i presentar aquesta tesi amb Menció Europea. El lloc elegit va ser el *Dipartimento di Architettura, design e urbanistica della Università degli Studi di Sassari*, on molt amablement em va acollir i tutoritzar el seu director, l'Arnaldo Cecchini, i on vaig poder contrastar el meu treball amb les aportacions del professor Francesco Indovina, de l'Alessandra Casu i la Valentina Simula, entre d'altres. Els darrers mesos, com tots els que hem passat per aquest procés sabem, han estat els de deixar reposar el text, rellegir-lo i editar-lo en el seu format definitiu.

Aquests són, doncs, els orígens i els antecedents de la tesi que el lector té a mans. Espero que la seva lectura sigui del vostre interès i que trobeu elements de reflexió. Així mateix, desitjo que les dades, explicacions, argumentacions i incerteses plantejades en aquest treball serveixin per enriquir el debat al voltant de la qüestió de l'habitatge durant el cicle immobiliari 1997-2006. Un període que al nostre entendre tenia molts aspectes pendents d'estudiar, principalment relatius a les qüestions relacionades amb les necessitats, sense els quals resulta difícil interpretar en la seva complexitat els esdeveniments succeïts amb

⁴ Vegeu Donat (2012)

posterioritat en el sistema residencial metropolitana, ni tampoc les principals tendències de futur a curt i mitjà termini.

1.2. Objectius del treball

Amb els antecedents que s'acaben de veure, l'objectiu general d'aquesta tesi és el d'analitzar el sistema residencial de la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari produït entre els anys 1997 i 2006 prenent com a eix vertebrador les necessitats residencials de la població. Aquest objectiu general té dos vessants que és important de destacar. En primer lloc, es busca contrastar les necessitats residencials i els factors demogràfics en general amb la resta d'elements que condicionen el mercat residencial per poder valorar quina va ser la seva incidència tant des del vessant de la demanda com de l'oferta. En segon lloc, si considerem que la principal funció de l'habitatge és i ha de ser la de satisfer les necessitats residencials de la població, s'analitzen les conseqüències socio-territorials que es van derivar del funcionament del sistema residencial metropolitana per tal de detectar els principals desajustos, problemes i desigualtats generades.

Aquest objectiu general, amb les dues vessants que s'acaben d'enunciar, es pot desglossar al seu torn en cinc objectius específics:

El primer objectiu específic és el d'estudiar les causes que expliquen el cicle immobiliari expansiu del període 1997-2006 a la regió metropolitana de Barcelona. Així, s'analitzaran els principals factors que expliquen els desajustos que es van produir des del punt de vista de l'oferta i de la demanda.

El segon objectiu és el de determinar la incidència de les necessitats residencials i dels factors demogràfics en general sobre la demanda d'habitatge durant el període del cicle immobiliari 1997-2006. Per valorar aquesta incidència, es contrastaran els factors demogràfics amb altres factors com els econòmics, els financers, els polítics i els relacionats amb les expectatives, entre els més importants.

El tercer objectiu és analitzar la incidència dels factors demogràfics des del punt de vista de l'oferta. Així, es farà un compendi dels diferents components de l'oferta on, a més

d'aquell aspecte que sempre tendeix a destacar-se, la producció residencial d'obra nova, se'n troben altres estretament relacionats, precisament, amb les necessitats residencials i amb l'estructura demogràfica de la població.

El quart objectiu específic és estudiar l'evolució de les característiques dels habitatges on viu la població per veure si al final del cicle immobiliari la població en termes generals vivia millor o pitjor que abans. Es cerca, així mateix, aprofundir en el coneixement de les diferències socials i territorials.

Finalment, el cinquè objectiu és analitzar quines van ser les principals conseqüències socials i territorials que es van derivar del funcionament del sistema residencial de la regió metropolitana de Barcelona, tot aprofundint en els següents aspectes: com va condicionar l'accés a l'habitatge el curs de vida de la població, quines van ser les diferències socials i quins van ser els efectes que aquest conjunt de factors tingueren sobre la distribució dels grups socials en el territori.

1.3. Preguntes de recerca i hipòtesis de treball

Partint dels cinc objectius específics que acabem d'enunciar s'han plantejat les preguntes de recerca i s'han desenvolupat les hipòtesis del treball que a continuació s'especifiquen:

Així, la primera pregunta de recerca busca respondre a la qüestió de quines van ser les principals causes que expliquen el cicle immobiliari expansiu i l'intens increment dels preus durant el període 1997-2006 a la regió metropolitana de Barcelona.

La hipòtesis de partida considera que la formació de la bombolla immobiliària en els aspectes referits als preus es va deure a restriccions i desajustos que es poden trobar en l'oferta i en la demanda. En concret, *des del punt de vista de l'oferta els principals factors que es consideren determinants en el desajust produït en el mercat de l'habitatge van ser la infrautilització del parc, la rigidesa que es deriva del predomini d'un parc d'habitatge principalment destinat a la compravenda i la feblesa de les polítiques socials d'habitatge. Des del punt de vista de la demanda, en un context d'intens increment de les necessitats residencials, s'apunta al desequilibri generat per la demanda d'inversió.*

Formulades les hipòtesis que explicarien l'assenyalat increment dels preus durant el període 1997-2006, la segona pregunta de recerca es planteja *quina va ser la incidència de les necessitats residencials i dels factors demogràfics en l'intens increment de la demanda d'habitatge*.

La hipòtesi de partida en aquesta segona pregunta, és que *les necessitats van ser molt diversificades i molt importants des del punt de vista quantitatiu*. Així mateix, es considera que els factors demogràfics van tenir una incidència molt notable en el creixement de les necessitats residencials i, juntament amb els factors no demogràfics, principalment econòmics i financers, es van configurar com els principals elements que expliquen l'assenyalat increment de la demanda d'habitatge durant aquest període.

La tercera pregunta de recerca, es planteja la qüestió de *com es van satisfer aquestes necessitats des d'un punt de vista quantitatiu, és a dir, la procedència de l'oferta d'habitatges destinada a donar satisfacció a una demanda tan elevada*.

La hipòtesi de partida considera que, *malgrat els elevats nivells de construcció durant el període 1997-2006, en la regió metropolitana de Barcelona, especialment en les principals ciutats, la major part de l'oferta residencial va tenir el seu origen en el mercat de segona mà*. A més, dintre de l'oferta de segona mà, va emergir un fenomen de naturalesa demogràfica amb una incidència molt significativa: el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat de la gent gran.

La quarta pregunta, relacionada amb la satisfacció de les necessitats residencials es planteja la qüestió de *si podem dir que després dels deu anys aproximats que va durar el cicle immobiliari alcista les condicions habitatives de la població eren millors que abans. I, si efectivament això és així, qui vivia millor i qui vivia pitjor?*

En aquest cas la hipòtesi de partida és que, durant aquesta dècada, *les condicions habitatives van tendir a millorar en termes generals*. Tanmateix, aquesta millora generalitzada amaga *grans desigualtats i retrocessos en les condicions de vida d'alguns col·lectius*.

La cinquena pregunta fa referència a *quina va ser l'evolució del problema de l'accessibilitat a l'habitatge durant el cicle immobiliari expansiu del període 1997-2006 i quines van ser les principals conseqüències.*

En aquest cas la hipòtesi de partida considera que *el curs de vida dels individus, i les seves perspectives de futur, estan més condicionats per l'accés a l'habitatge després del cicle expansiu del període 1997-2006 que no pas abans, i de manera especial entre els grups socials amb menys ingressos i en general més dèbils. Així mateix, aquestes desigualtats en l'accés a l'habitatge es van veure reflectides també en un increment de la segregació urbana.*

1.4. Estructura del treball

La tesi s'estructura en 10 capítols. Així, després d'aquest primer introductori, on s'ha presentat l'objecte d'estudi, els seus antecedents, els objectius i les hipòtesis, el treball continua en d'altres nou capítols.

En el capítol 2, dedicat a l'estat de la qüestió i el marc conceptual, es recullen, en primer lloc, els estudis que han tractat la temàtica de l'habitatge durant el període 1997-2006. En segon lloc, es presenten els conceptes que s'aniran utilitzant al llarg del treball, tot construint un quadre sinòptic amb el compendi de necessitats residencials i amb els components de la demanda i de l'oferta d'habitatge.

En el capítol 3 es presenten les fonts d'informació utilitzades i els aspectes metodològics. Així mateix, es presenten les dades de partida a partir d'un model de cobertura de les necessitats residencials de la població.

A continuació, en el capítol 4, es realitza una anàlisi històrica del problema de l'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona, començant a mitjans del segle XIX i finalitzant en la primera meitat de la dècada dels anys noranta del segle XX, tot just abans d'iniciar-se l'últim *boom* immobiliari contemporani, el del període 1997-2006, que es pròpiament l'objecte d'aquesta tesi.

A partir del capítol 5, s'entra, doncs, a analitzar el període d'estudi, tot presentant, en primer lloc, les característiques definitòries d'aquest cicle immobiliari expansiu:

l'assenyalat increment de l'edificació residencial i dels preus dels habitatges. En segon lloc, es tracten els factors que expliquen l'intens increment dels preus des del punt de vista de l'oferta.

En el capítol 6, es continua analitzant els factors que expliquen aquest increment de preus tant notable, en aquest cas, estudiant l'explosió de la demanda durant el cicle alcista. Així, en primer lloc, s'estudien els diferents factors no demogràfics que van determinar l'increment de la inversió en habitatge: financers, econòmics, polítics i els psicològics, aquests últims relatius a les expectatives de revalorització. En segon lloc, s'aprofundeix en la incidència dels factors de naturalesa demogràfica i en el notable increment de les necessitats residencials durant el període 1997-2006.

En el capítol 7, s'estudia com s'han satisfet les necessitats residencials durant el període 1997-2006. En primer lloc, es tracta aquesta qüestió des d'un punt de vista quantitatiu, tot desglossant els diferents components de l'oferta. En segon lloc, s'analitza com s'han satisfet les necessitats residencials de la població des d'un punt de vista qualitatiu, a partir de l'evolució de les característiques dels habitatges.

En el capítol 8, es tracten les conseqüències socials i territorials del *boom* immobiliari del període 1997-2006. En primer lloc, s'analitzen els efectes sobre el curs de vida dels individus a partir de l'emancipació residencial, de la integració residencial dels nouvinguts i de l'endeutament de les famílies. En segon lloc, s'analitzen, de manera preliminar, les conseqüències del funcionament del sistema residencial metropolità barceloní durant el cicle immobiliari expansiu sobre la segregació urbana.

En el capítol 9 es presenten les conclusions de la tesi tot confrontant-les amb les cinc hipòtesis de partida. Així mateix, s'apunten els principals aspectes aplicats del treball i es recullen les principals línies de recerca que al nostre parer no s'han tancat del tot o bé que s'han obert durant la seva realització.

Finalment, en el capítol 10, en el marc de l'obtenció de la menció europea per a aquesta tesi doctoral, es presenta un resum i les conclusions del treball traduïdes a l'italià.

Com el lector podrà apreciar, les respostes a les preguntes de recerca que ens hem plantejat es troben, en bona part, tractades en diversos apartats de la tesi. No obstant, es trobarà que la primera hipòtesi, relativa a les causes que expliquen el cicle immobiliari expansiu i

l'intens increment de preus, es debat, sobretot, en els capítols 5 i 6. La segona hipòtesi, que es planteja la incidència de les necessitats residencials i dels factors demogràfics en l'intens increment de la demanda d'habitatge, serà objecte d'estudi, en la segona part del capítol 6. La tercera hipòtesi, on s'estudia com s'han satisfet les necessitats d'habitatge des d'un punt de vista quantitatiu es tracta en primer epígraf del capítol 7. Per la seva banda, la quarta hipòtesi, que es centra en l'evolució de les condicions habitatives de la població durant el cicle immobiliari alcista 1997-2006, es desplega en el segon epígraf del capítol 7. La cinquena hipòtesi, que planteja la qüestió de les conseqüències del cicle immobiliari alcista es tracta íntegrament en el capítol 8.

2. Estat de la qüestió i marc conceptual

2. Estat de la qüestió i marc conceptual

En les pàgines que segueixen es presenta un estat de la qüestió sobre els estudis que han tractat la temàtica de l'habitatge en el període 1997-2006, i una aproximació als principals conceptes que s'aniran utilitzant al llarg del treball. Així, el capítol es troba dividit en dues parts. En la primera, es recullen els estudis que han tractat l'habitatge durant el període del darrer cicle expansiu immobiliari i es proposa una classificació temàtica per tal de poder copsar la diversitat d'enfocaments i de disciplines des dels quals s'ha tractat la polièdrica qüestió de l'habitatge. Aquest exercici permetrà emmarcar els continguts d'aquest treball. En la segona part del capítol, es definiran els principals conceptes que s'aniran introduint al llarg del treball, tot mostrant les interrelacions que s'estableixen entre ells.

2.1. Els estudis sobre la qüestió de l'habitatge en el període 1997-2006

Com és sabut, l'habitatge és una qüestió d'enorme rellevància que està estretament interrelacionada amb la societat, el que dona lloc a que intervinguin una multiplicitat d'agents, en molts casos amb interessos contraposats. Així mateix, l'habitatge és una qüestió polièdrica que es pot estudiar des de molts punts de vista i des de moltes disciplines. Tot plegat dona com a resultat que el nombre de treballs que es realitzen sobre aquesta temàtica sigui molt ampli, amb orígens, objectius i resultats diferents.

Dins de l'ampli espectre de treballs, en aquest apartat es presenta un recull d'aquells que han tractat la qüestió de l'habitatge durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari produïda entre els anys 1997 i 2006. La recerca s'ha centrat principalment en aquells treballs que han estudiat aquesta temàtica prenent com a territori de referència la regió metropolitana de Barcelona. No obstant això, com és sabut, molts aspectes econòmics, financers i polítics amb incidència sobre la qüestió de l'habitatge sobrepassen aquest àmbit territorial i s'insereixen en lògiques estatals, europees o mundials.

Hi ha algunes obres col·lectives que han aplegat aportacions des de diferents enfocaments temàtics i disciplinaris. Per exemple, es pot destacar la publicació "*Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*", coordinada per Carme Bellet, Joan Ganau i Josep

María Llop (2008), o el volum coordinat per Jesús Leal (2010), “*La política de vivienda en España*”. Tanmateix, en termes generals, els treballs que han tractat la polièdrica qüestió de l’habitatge durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006 s’han centrat en algun tema específic. Així, els estudis es poden classificar en quatre grans grups atenent a la temàtica desenvolupada: aquells estudis que s’han centrat en els aspectes econòmics i financers del sistema residencial, els que han estudiat les qüestions relatives a les polítiques i els agents, els estudis que s’han aproximat a l’habitatge des del punt de vista de l’oferta, i, finalment, els que ho han fet a partir de les necessitats residencials de la població. Vegem-los.

Els estudis sobre els aspectes econòmics i financers relatius a l’habitatge

Un primer grup el conformen aquells treballs que han tractat els aspectes econòmics i financers del cicle immobiliari expansiu 1997-2006. Sense ànim de ser exhaustiu, es poden destacar tres números monogràfics de dues revistes, en concret, el número 109 de la revista *Papeles de Economía Española* i els números 11 i 12 de la revista *Clm Economía*. Dins d’aquestes publicacions Julio Rodríguez a *Papeles* (2006) compara els tres darrers *booms* immobiliaris espanyols, el del període 1969-1974, el del període 1986-1991 i el comprés entre els anys 1997 i 2006; el mateix Julio Rodríguez, analitza a *Clm Economía* (2008) la incidència d’unes condicions de finançament “difícilment repetibles” en el auge immobiliari del període 1997-2006; per la seva banda, José García-Montalvo (2008) destaca l’efecte de les expectatives de revalorització sobre l’assenyalat increment dels preus de l’habitatge en els cicles expansius; finalment, s’ha de fer esment a l’article de Pedro Morón (2008), que tracta aspectes relatius a la rendibilitat de la inversió en habitatge i la incidència sobre la satisfacció de les necessitats residencials.

En el grup de les publicacions econòmiques que han tractat la qüestió de l’habitatge també s’ha de fer esment al *Boletín Económico del Banco de España*, publicació mensual on, a més dels principals indicadors macroeconòmics espanyols, es dedica un apartat per a articles, alguns dedicats a l’habitatge. Així, per exemple, Concha Artola i Antonio Montesinos (2006) analitzen algunes de les principals causes y conseqüències del període d’expansió immobiliària, un any abans que esclatés la crisi financera internacional de

l'estiu del 2007. Així mateix, Jorge Martínez-Pagés (2005) reflexiona sobre el concepte d'accessibilitat a l'habitatge i presenta un recull d'indicadors.

Malgrat que en tractar la qüestió de l'habitatge des d'un punt de vista econòmic i financer es disposa d'informació relativament abundant, també hi ha aspectes amb mancances importants. En aquest sentit, cal destacar els esforços metodològics i d'anàlisi realitzats per José Manuel Naredo, Óscar Carpintero i Carmen Marcos per comptabilitzar la incidència del patrimoni immobiliari en el PIB espanyol (2005, 2008). En aquesta mateixa línia també cal fer esment a la descomposició de l'estoc de capital en habitatge realitzat per Ezequiel Uriel i Carlos Albert (2009; 2012), la qual cosa ha permès estimar la incidència del preu del sòl en el preu de l'habitatge. Així mateix, s'han de destacar les publicacions de Ricardo Vergés (2011a) on ha estudiat l'origen del capital i els mecanismes que han finançat el *boom* immobiliari 1997-2006 a Espanya.

Encara en el grup de les publicacions econòmiques mereixen una atenció especial els informes que es recolzen en dades disponibles amb una freqüència elevada, inferior en molts casos a l'any. En termes generals, aquests treballs tenen un gran impacte sobre l'opinió pública, tal i com han destacat José Luis Vara i Julio Vinuesa (2007) en analitzar les valoracions recollides per la premsa entre els anys 2004 i 2007. L'origen dels estudis és divers i predominen els principals agents vinculats al mercat de l'habitatge. Així, per exemple, podem trobar els informes trimestrals de preus dels portals immobiliaris *fotocasa* i *idealista*, les transaccions immobiliàries registrades pel *Consejo General del Notariado* i publicades trimestralment pel *Ministerio de Fomento*, els preus mitjans dels habitatges d'obra nova, segona mà, lliures i protegits recollits per la *Asociación Profesional de Sociedades de Valoración* i publicats pel mateix *Ministerio de Fomento*, els preus d'obra nova a la província de Barcelona que publica l'*Asociación de Promotores i Constructores de Barcelona*, i la informació sobre hipoteques de l'*Asociación Hipotecaria Española*, entre els principals.

Els estudis sobre les polítiques públiques en matèria d'habitatge

Les polítiques públiques han estat una segona temàtica recurrent en els estudis que han tractat la qüestió de l'habitatge durant el període 1997-2006. En aquest camp, cal destacar les publicacions de Carme Trilla (2000, 2004; 2007, 2010), relatives a la política

pròpiament d'habitatge, i d'Oriol Nel·lo (2009, 2010, 2012), en els aspectes més vinculats a l'ordenació del territori i a les polítiques urbanes a Catalunya. També cal fer esment al llibre editat per la Fundación Pablo Iglesias amb el títol “*La política de vivienda en España*” (2010).

En conjunt, a més de les qüestions relatives a la sostenibilitat dels edificis, aspecte que no s'estudia en aquesta tesi, els principals temes tractats han estat la producció d'habitatge protegit (Trilla, 2010), el desequilibri en el règim de tinença (Pareja-Eastaway & San Martín, 2002; Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011; Pareja-Eastaway, 2010), els aspectes relatius a la fiscalitat (Borgia & Delgado, 2009; López-García, 2010) i les qüestions relacionades amb la política urbanística i de sòl (Nel·lo, 2012; Roca-Cladera, 2010; Roger, 2010).

Dins del grup dels estudis que han tractat les polítiques públiques en matèria d'habitatge es poden trobar també els informes periòdics sobre habitatge que es realitzen des de les administracions públiques que, juntament amb indicadors econòmics, financers i relatius a les necessitats, presenten les actuacions en matèria de política d'habitatge. Entre les principals publicacions d'aquestes característiques es troben els *Informes sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i les publicacions de l'Ajuntament de Barcelona: *Barcelona Economia* i *Xifres d'Habitatge*. Així mateix, cal destacar l'amalgama de Plans Locals d'Habitatge i de Memòries Socials, com per exemple, el *Pla Local d'Habitatge de Barcelona 2008-2016* (2009), un dels primers en adoptar el nou marc establert per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Finalment, no es pot deixar de ressaltar l'enfocament comparatiu cada cop més freqüent en els estudis d'habitatge en general i de manera particular en els aspectes referits a les polítiques i els agents. En aquest camp, sobretot cal destacar els treballs que han comparat els diferents sistemes residencials entre països europeus. Així, es poden citar algunes publicacions periòdiques com les edicions de *Housing Statistics in the European Union*, per exemple la darrera de l'any 2010 (Dol & Haffner, 2010). També cal destacar les publicacions de la Federació Europea d'Habitatge Públic, Cooperatiu i Social (CECODHAS), com per exemple els informes realitzats des del *Housing Europe's Observatory* (Czische & Pittini, 2007; Pittini & Laino, 2011). Juntament amb aquests informes periòdics, cal fer una menció especial a les obres col·lectives. Així, per exemple, es pot destacar el llibre coordinat per Paul Balchin (1996) on es contrasten les polítiques de

diferents països europeus. Aquesta línia comparativa, també ha donat lloc a publicacions centrades en els països del Sud d'Europa, el sistema residencial i de benestar dels quals difereix en relació als del Nord (Allen, Barlow, Leal, Maloutas, & Padovani, 2004; Trilla, 2001).

Els estudis sobre les característiques del parc d'habitatges i de l'oferta residencial

Un tercer grup d'estudis són aquells que s'han aproximat a la polièdrica qüestió de l'habitatge des del punt de vista de les característiques del parc i de l'oferta residencial. Sense ànim de ser exhaustius, una primera obra a destacar és l'*Atlas estadístico de las areas urbanas*, en les seves tres edicions (Ministerio de Fomento, 2000; Ministerio de Vivienda, 2004, 2007). És molt ressenyable la utilització de les àrees urbanes espanyoles com a unitat d'anàlisi, la qual cosa permet comparar-les entre elles i també amb la resta del territori. En aquesta obra col·lectiva s'analitzen, entre d'altres elements, les característiques del parc d'habitatges, principalment a partir de la informació censal (Rodríguez, 2004, 2007).

Altres treballs que han estudiat les característiques dels habitatges són els que s'han realitzat a partir de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya. En tractar-se d'una font quinquennial amb una sèrie que s'inicia l'any 1985, s'ha pogut superar la limitació dels llargs períodes de deu anys transcorreguts entre els censos, la qual cosa ha permès estudiar de manera més exacta el període del darrer *boom* immobiliari. Es pot destacar l'informe publicat en el marc del *Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona* (Miralles & Donat, 2007a), o els articles de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona* (Donat, 2010a; Miralles, Donat, & Barnada, 2007).

Entre el conjunt de característiques del parc d'habitatges, molts estudis s'han centrat en la qüestió de l'ús dels habitatges. En aquest sentit, cal destacar la coincidència dels autors a l'hora de destacar els dubtes que generen les dades recollides pels censos en relació a si els habitatges són principals, secundaris o estan buits (Vergés, 2001; Vinuesa, 2008). Una altra característica que ha centrat l'interès és l'estat de conservació. En aquesta línia cal destacar els estudis realitzats per l'equip EARHA sobre infrahabitatge a Catalunya (Costa, Garcia, Tatjer, & Vilanova, 2003).

Un altre aspecte que ha tingut un tractament destacat és el de la tipologia dels habitatges i el de les urbanitzacions de baixa densitat. En aquest sentit cal fer referència als treballs de diagnòstic desenvolupats per Francesc Muñoz (2004, 2005, 2008) i per Joan Barba i Montserrat Mercadé (2006, 2007). Així mateix, aquesta línia ha tingut un desenvolupament molt destacat en els aspectes relatius a les formes d'actuació pública i de gestió en les urbanitzacions de baixa densitat (Indovina, 2007; Muñoz, 2011; Muxí, 2013; Nel·lo, 2012).

Finalment, juntament amb les característiques del parc d'habitatges, cal fer referència als estudis que han tractat l'oferta d'habitatge. Val a dir que, en aquest camp, l'atenció ha estat molt focalitzada en l'edificació residencial d'obra nova, mentre que altres aspectes, com la cadena de vacants i el buidatge d'habitatges, s'han tractat d'una manera puntual. Entre aquestes darreres aportacions es poden destacar els estudis inclosos a la Memòria del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (Nel·lo, Esteban, & Carrera, 2010) i un article de Carles Donat (2012) a la revista *Ciudad y Territorio*.

Com s'acaba d'esmentar, però, la major part d'estudis s'han centrat en la construcció d'obra nova. En aquest camp es poden incloure tot un seguit d'informes conjunturals sobre l'evolució de la construcció publicats, entre d'altres, per l'*Asociación de Promotores i Constructores de España* i pel *Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España*. Així mateix, cal fer esment a les aportacions especialment rellevants de dos autors. En primer lloc, aquelles aportacions metodològiques realitzades per Ricardo Vergés (2005, 2007, 2011b), en les quals ha contrastat les diferents fonts disponibles per estudiar l'evolució de la construcció. En segon lloc, l'article d'Eugenio Burriel (2008), *la "década prodigiosa" del urbanismo Español*, on analitza la producció residencial i el paper dels principals agents durant el període de la darrera bombolla immobiliària.

Els estudis d'habitatge a partir de les necessitats residencials de la població

El quart grup d'estudis el configuren aquells que s'han aproximat a la qüestió de l'habitatge a partir de les necessitats residencials. En aquest ampli grup, sobre el que ens estenem de manera més detallada, es poden diferenciar, al seu torn, dos enfocaments: aquells estudis que han plantejat la qüestió de les necessitats d'una manera general i aquells altres que s'han centrat en un col·lectiu de població específic.

Els estudis que han plantejat la qüestió de les *necessitats d'una manera general* s'han centrat, principalment, en els aspectes més quantitius, i han enfocat la qüestió d'una manera prospectiva, és a dir, en la necessitat d'incrementar el parc d'habitatges degut a l'augment de les llars en el seu conjunt. Es tracta, principalment d'estudis realitzats o encarregats des de les administracions públiques amb objectius lligats a la planificació a mitjà i llarg termini, i en els quals, lògicament, es poden trobar anàlisis de la situació durant el període 1997-2006. En són exponents d'aquest tipus de treballs la publicació de Maria Antonia Monés i Josep Maria Carrera (2003), "La Regió Metropolitana de Barcelona els propers vint anys: prospectiva de mercat de treball, demografia i habitatge", i els documents de planificació territorial aprovats pel Govern de la Generalitat, com el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (Secretaria d'Habitatge, 2010) i el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (Nel·lo et al., 2010).

Ara bé, un dels principals trets dels estudis que han tractat la qüestió de l'habitatge en el context del cicles expansiu del període 1997-2006, és la tendència a aprofundir en els *col·lectius de població*. Aquesta tendència respon a les diferències en les necessitats, demandes i problemàtiques relacionades amb l'habitatge que tenen cadascun d'aquests col·lectius i que aporten matisacions molt importants al problema general de l'assenyalat increment dels preus i de les dificultats d'accés durant el període 1997-2006. Un clar exponent d'aquest tractament diferenciat dels col·lectius, i a l'hora complementari amb els problemes generals, es pot trobar a l'obra ja citada "Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos" (Bellet et al., 2008). En aquest document diversos autors tracten el problema de l'habitatge des d'una perspectiva històrica i europea per després analitzar les dificultats de tres col·lectius: els joves (Alabart, Gavaldà, & Vilà, 2008), els nouvinguts (Bayona, 2008) i la gent gran (Bosch, 2008). Certament, aquests tres col·lectius, els joves, els nouvinguts, i la gent gran, juntament amb altres com les persones sense llar, les famílies monoparentals i les persones amb discapacitats, són els que es troben d'una manera més recurrent en la literatura. Vegem-los:

a) En efecte, si comencem per les publicacions que han estudiat *la interrelació entre els joves i l'habitatge* durant el darrer gran creixement immobiliari del període 1997-2006, cal esmentar en primer lloc alguns informes realitzats per iniciativa de les institucions públiques: "Observatorio Joven de la Vivienda en España, publicat pel Consejo de la Juventud de España; dos estudis encarregats per la Secretaria General de la Joventut, amb

el títol “Els joves catalans i l’habitatge” (DEP Consultoria Estratègica & Trilla, 2000, 2004); i la publicació “*La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*” editada pel *Consejo Económico y Social* (Consejo Económico y Social, 2002).

Una altra publicació que s’ha centrat en la qüestió dels joves i l’habitatge és el número 5 de la revista *AGE*, on es tracta el procés d’emancipació dels joves des d’una perspectiva social, econòmica, laboral i del mercat immobiliari. En aquest número monogràfic especial s’analitzen les causes que expliquen el problema de l’habitatge entre els joves i algunes de les principals conseqüències. Així, per exemple, pel que fa a les causes, Montserrat Pareja-Eastaway (2007), ha aprofundit en els mecanismes mitjançant els quals la rigidesa en el règim de tinença dificulta l’accés a l’habitatge entre els joves. Pel que fa les conseqüències, Pau Miret (2007) i Silvia Casola (Casola & Miret, 2011) han estudiat el retard de l’emancipació a la societat espanyola i catalana durant les darreres dècades. Per la seva banda, Anna Alabart (2007) ha analitzat les principals estratègies residencials dels joves.

Juntament amb les causes i conseqüències del problema de l’habitatge entre els joves, una argumentació recurrent ha estat l’heterogeneïtat dins del col·lectiu de joves (López, 2007). En la mateixa línia, Carme Miralles i Carles Donat (2007a, 2007b), han aprofundit en les diferències d’ingressos entre la població emancipada i la no emancipada a la regió metropolitana.

b) Com s’ha esmentat, el problema de l’habitatge també ha estat estudiat en els darrers anys prenent com a col·lectiu de referència *la població nouvinguda*. En efecte, l’intens increment de les migracions internacionals per motius econòmics amb destinació a Espanya des de les darreries del segle xx ha donat lloc a que els estudis sobre la població nouvinguda i l’habitatge hagin estat molt prolífics. Es poden destacar dues gran línies de recerca en aquest camp. Per un costat, aquells estudis que han tractat les dificultats en els processos d’integració residencial de la població nouvinguda, com per exemple el realitzat per Antonio Algaba (2003) en el municipi de l’Hospitalet de Llobregat o el de Pilar García-Almirall i Agustín Frizzera (2008) per a les àrees metropolitanes de Madrid i Barcelona. Per l’altre costat, es troben els treballs que s’han centrat d’una manera principal en el fenomen de la segregació espacial, com per exemple els articles de Jordi Bayona (2007) i Joan Carles Martori (2007), ambdós per a la ciutat de Barcelona, o els treballs més recents d’Andreu Domingo (2013) i del grup GEDEM pel conjunt d’Espanya.

Certament tots dos processos, el de les dificultats d'inserció residencial i el de la segregació urbana, estan estretament relacionats i han donat lloc a nombroses reflexions, com per exemple la tesi doctoral de Fullaondo (2008) o l'article de Pilar García-Almirall (2008). Així mateix, per estudiar la qüestió de la immigració, l'habitatge i la segregació urbana, s'ha obert camí una línia de recerca comparada a partir de la consideració de les diferències entre els països del Sud i del Nord d'Europa, com ha desenvolupat, per exemple, Sonia Arbaci (2010; 2008a, 2008b).

c) Juntament amb els joves i els nouvinguts, també s'han realitzat nombrosos estudis enfocats a partir de les necessitats específiques d'altres col·lectius. Així, pel que fa a la gent gran, cal destacar les aportacions de Jordi Bosch (2005, 2008), que ha estudiat el procés d'envelliment i l'allargament de l'autonomia personal i residencial de la gent gran. Per la seva banda, l'estudi de Lluís Fajari (2005) ha permès conèixer les característiques socioeconòmiques dels residents en els habitatges dotacionals per a gent gran de Barcelona, i el treball realitzat per Carme Miralles i Carles Donat (2007a) ha aprofundit en les característiques dels habitatges on viu la població de 65 anys i més.

En definitiva, doncs, si fem balanç, amb l'excepció d'algunes obres que han aplegat diferents enfocaments, els estudis que han tractat la qüestió de l'habitatge durant el període del darrer *boom* immobiliari 1997-2006 a la regió metropolitana de Barcelona s'han caracteritzat, en termes generals, per la seva especialització temàtica i disciplinària: els estudis que han tractat els aspectes econòmics i financers, els que s'han centrat en les polítiques públiques i en els agents, els treballs que han enfocat la qüestió des del punt de vista del parc d'habitatges i de l'oferta residencial i, finalment, els que s'han aproximat a partir de les necessitats residencials. En canvi, es pot detectar una certa mancança d'estudis que hagin confrontat les diferents aproximacions temàtiques i disciplinàries que interactuen en el sistema residencial.

Per altra banda, els estudis que han tractat les necessitats residencials d'una manera global, s'han centrat en els aspectes prospectius, mentre que aquells que han fet balanç d'una manera retrospectiva s'han centrat en les necessitats específiques dels col·lectius: els joves, els nouvinguts, la gent gran, les llars monoparentals, les persones sense llar, les persones amb discapacitats, entre els principals. En canvi, no hi han estudis que, complementàriament a l'aproximació a partir dels col·lectius, hagin fet balanç de quines

han estat les necessitats globals d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle expansiu 1997-2006.

Aquest és, doncs, el camp on es mourà aquesta tesi: fer balanç de les necessitats d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el *boom* immobiliari 1997-2006 des d'un enfocament comprensiu que inclogui les necessitats globals i les dels col·lectius específics, tot plegat considerant la interacció entre diferents temàtiques que incideixen en el sistema residencial.

2.2. Marc conceptual del treball

En aquest epígraf es mostren els principals conceptes que s'aniran utilitzant al llarg del treball. En primer lloc, es reflexionarà sobre el concepte de necessitats residencials per acabar definint unes necessitats concretes; en segon lloc, es veuran les diferències entre necessitats d'habitatge i demanda d'habitatge; finalment, s'aprofundeix en la complexitat de l'oferta d'habitatge, tot interrelacionant-la amb les necessitats residencials.

Una concreció de les necessitats residencials

La satisfacció de les necessitats residencials és un element imprescindible per a la reproducció de la societat. En els habitatges viuen les persones agrupades en unitats de convivència, i és a partir d'aquestes que la societat es reproduïx. El fet que les necessitats estiguin circumscrites en un context social i històric determinat, en el qual hi ha desigualtats i conflictes, que generen al seu torn necessitats diferenciades en la població, porta implícit que les necessitats siguin un concepte relatiu.

Centrant-se en la societat actual a la regió metropolitana de Barcelona, tot seguit es proposa una concreció de les necessitats residencials. Així, si s'estableix una escala de més a menys bàsiques, en primer lloc es situen les *necessitats bàsiques*, segueixen les *necessitats de millora*, totes dues d'habitatge principal, i en tercer lloc es disposen les *necessitats de segona residència* (vegeu figura 2.1).

Figura 2.1. Una proposta de conceptualització de les necessitats residencials

Tipus de necessitat		Exemples		Com es satisfà la necessitat	
Necessitats bàsiques	Privació extrema	Població sense sostre		Nou habitatge	
		Al·lotjaments marginals	Barraques	Nou habitatge	
		Infrahabitatge	Problemes estructurals: Humitats, goteres		Reforma/canviar habitatge
			Espais bàsics: wc dins de casa		Reforma/canviar habitatge
			Subministramens bàsics: Aigua calenta		Reforma/canviar habitatge
	Sobreocupació		Nou habitatge		
	Habitatge autònom / formació noves llars	Nouvinguts		Nou habitatge	
		Ruptures familiars		Nou habitatge	
		Emancipació residencial		Nou habitatge	
		Formació parella		Nou habitatge	
		Altres necessitats bàsiques	Reducció membres llar		Reforma/canviar habitatge
	Ampliació membres llar			Reforma/canviar habitatge	
	Proximitat al lloc de treball			Canviar habitatge	
Proximitat al lloc d'estudi dels fills			Canviar habitatge		
Tenir cura d'algun membre de la família			Canviar habitatge		
Necessitats de millora	Millorar les característiques de l'habitatge		Reforma/canviar habitatge		
	De lloguer a compra		Canviar habitatge		
	Canviar l'entorn		Canviar habitatge		
Necessitats de segona residència				Nou habitatge	

Font: Elaboració pròpia

a) Si comencem amb les *necessitats bàsiques*, es poden distingir, al seu torn, tres grans grups: les que té la població que es troba en una situació de privació extrema, les de la població que necessita un habitatge autònom i, finalment, un tercer grup heterogeni que hem anomenat altres necessitats bàsiques.

a.1) Un primer grup de necessitats bàsiques el conformen aquelles que si no es poden satisfer donen lloc a situacions que en la nostra societat actual podem considerar de *privació extrema* i que en bona mesura estan relacionades amb processos d'exclusió social més amplis. Entre aquestes, al seu torn, es poden distingir quatre situacions principals:

En primer lloc, la *població que no té habitatge*, és la situació de privació més manifesta; en segon lloc, aquelles relacionades amb el *barraquisme* o *altres allotjaments marginals*; en tercer lloc, aquelles situacions en les quals, tot i que la població disposa d'un allotjament, aquest no té unes característiques mínimes relatives a les instal·lacions bàsiques (com l'aigua calenta), als espais (wc dins de casa), o presenta problemes estructurals (com goteres i humitats). És el que es pot considerar una situació d'*infrahabitatge*. En quart lloc, juntament amb els elements

més relacionats amb les característiques dels habitatges que s'acaben de veure, s'han de considerar els problemes relatius a les persones que hi habiten, el que pot donar lloc a situacions de *sobreocupació*.

a.2) Un segon grup de necessitats bàsiques el formen les que té la població que *no disposa d'una residència autònoma* i voldria tenir-la. Aquesta necessitat dóna lloc a la formació de noves llars. En aquest grup es poden donar diferents situacions. Així, seguint l'argumentació de Francesco Indovina (1972) es poden distingir dos grans grups: aquelles necessitats que són impostergables, és a dir, que no poden esperar en el temps i aquelles que sí que es poden prorrogar, ja que la necessitat més bàsica de disposar d'un espai en un habitatge digne està satisfeta.

Entre les primeres, les impostergables, s'ha de considerar principalment la situació de la població nouvinguda, que no disposa d'habitatge quan arriba a la societat receptora i per tant en necessita un de manera urgent. Aquesta situació d'urgència també es pot traslladar a d'altres situacions, per exemple quan es produeix una ruptura familiar. En general, com es veurà més endavant, són situacions en les quals els individus tenen menys capacitat d'elecció en el mercat de l'habitatge. En segon lloc hi ha les necessitats bàsiques de disposar d'un habitatge autònom que són prorrogables, és a dir, que no presenten aquest nivell d'urgència. Es tracta de situacions relacionades principalment amb el procés d'emancipació residencial o de formació d'una parella.

a.3) Un tercer grup de necessitats bàsiques el configuren aquelles que no formen part de les tipologies anteriors, i que hem etiquetat com *altres necessitats bàsiques*. Es tracta de necessitats bàsiques que, a diferència de les del grup anterior, no donen lloc a noves llars ja que es produeixen entre llars que ja estan formades, ni tampoc generen, en conseqüència una demanda de nous habitatges. Alguns exemples concrets clarifiquen aquestes necessitats. Així, es pot incloure en aquest grup a població o famílies que volen reformar o canviar d'habitatge perquè el que tenen se'ls ha quedat gran (els fills s'han emancipat) o petit, o perquè volen traslladar el seu lloc de residència apropant-se a la feina, o per a estar més a prop de l'escola o la universitat dels fills, o per cuidar d'algun membre de la família. En definitiva, aquestes llars ja disposen d'un habitatge però necessiten canvis per adaptar-se a una nova etapa o una nova condició del seu curs de vida.

Aquests tres grups recullen, doncs, el conjunt de les necessitats residencials que es poden considerar bàsiques en la societat metropolitana actual: les que de no satisfer-se generen situacions de privació extrema, les que experimenta la població que necessita disposar d'un habitatge i, les que ha d'afrontar la població que, tot i disposar d'aquest habitatge, per circumstàncies de la vida necessita reformar-lo o anar a un de nou.

b) Un segon tipus de necessitats són les *necessitats de millora*, és a dir, aquelles a les que aspiren els individus d'una societat un cop tenen satisfetes les bàsiques. Aquestes necessitats generalment estan relacionades amb augmentar les prestacions de l'habitatge pel que fa a la superfície, als espais, als equipaments, entre els més destacats. En aquest cas la població pot optar per reformar l'habitatge on viu o per canviar d'habitatge. Els canvis per millorar també poden tenir com a motivació passar d'un habitatge en lloguer a un de propietat. Finalment, un altre aspecte recurrent entre els qui tenen aquestes necessitats és la voluntat de canviar d'entorn amb la voluntat, per exemple, de viure en municipis i àrees amb menor densitat, sentiment que, com es veurà més endavant, es troba força generalitzat entre la població metropolitana.

c) Finalment, un tercer tipus de necessitat residencial està relacionat, no ja amb l'habitatge principal, com els dos tipus anteriors, sinó amb la voluntat de disposar d'una *segona residència*. Aquesta necessitat es satisfà, lògicament, amb un habitatge al que se li dona un ús menys freqüent, generalment en els períodes vacacionals i/o els caps de setmana. Cal tenir present que aquesta necessitat es pot satisfer en qualsevol part del món, independentment d'on estigui establerta la residència principal. En aquest sentit, com es veurà més endavant, en la regió metropolitana es satisfan les necessitats de segona residència de la població que ja té l'habitatge principal en aquest territori, però també de població d'altres indrets de Catalunya, d'Espanya i de la resta del món.

Necessitats residencials i demanda d'habitatge

Necessitats residencials i demanda són conceptes que es troben relacionats però que tenen un significat i abast diferent per dos motius principals. En primer lloc perquè les necessitats residencials tan sols es transformen en demanda quan els individus es plantegen satisfer-les. En segon lloc perquè la demanda d'habitatge no té el seu origen tan sols en les

necessitats residencials sinó també en la cerca de rendibilitat econòmica. És a dir, la demanda no respon només al valor d'ús de l'habitatge sinó també als seu valor de canvi.

En efecte, si comencem per la primer qüestió, el pas de necessitats a demanda, tan sols quan els individus es plantegen de satisfer les primeres, aquestes esdevenen demanda. Com es pot deduir, aquest pas, el de necessitats a demanda, es troba condicionat principalment per les condicions econòmiques de les llars, per la situació del mercat immobiliari i per les polítiques socials d'habitatge. Així, segons Jesús Leal i Luís Cortés (1995, pp. 18–19), es pot definir aquesta demanda com el sumatori, en un temps determinat i en un espai concret, dels usuaris d'habitatges que han decidit subjectivament l'entrada en el mercat immobiliari com a compradors o llogaters (o també com a demandants de serveis de reforma i rehabilitació).

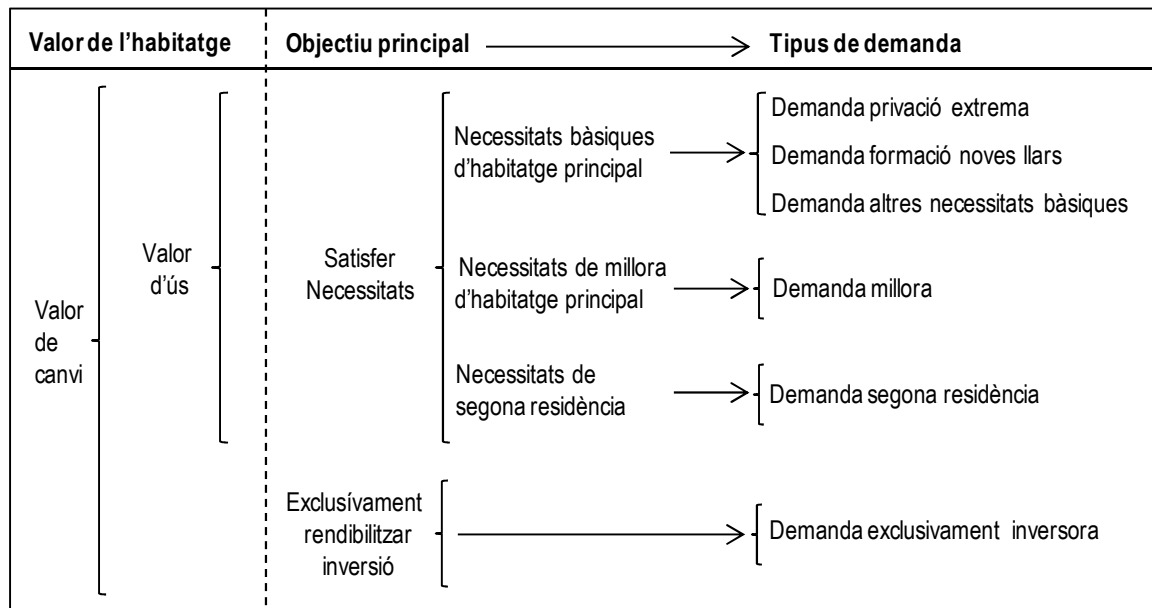
La segona gran diferència entre necessitats residencials i demanda rau en l'abast d'ambos conceptes. Certament, com és sabut, l'habitatge és un bé que combina dos valors. Per una costat, el valor d'ús, que permet satisfer, precisament, les necessitats residencials que s'han vist més amunt. Per l'altre costat, l'habitatge també té un valor de canvi, en el sentit que es tracta d'un actiu econòmic que en comparació amb altres actius pot generar rendibilitats. D'aquesta manera, doncs, quan una família adquireix un habitatge amb l'objectiu principal de satisfer les seves necessitats residencials també està realitzant una inversió. Aquest doble valor del bé habitatge (d'ús i de canvi) es materialitza tant a l'habitatge destinat a primera residència com a l'habitatge per a ús secundari. En el cas de la residència secundària, però, la intensitat en l'ús és molt inferior al d'una residència principal, ja que està limitada als períodes vacacionals.

Ara bé, juntament amb aquestes famílies que tenen com a objectiu principal satisfer les seves necessitats, hi ha altres famílies i agents que cerquen en el bé habitatge exclusivament la seva rendibilitat. Es tracta, així, d'una demanda que podem anomenar exclusivament inversora que en termes generals no dóna un ús a l'habitatge, el qual roman buit fins que el seu propietari decideix posar-lo al mercat.

En la figura 2.2 es recull una proposta de segmentació de la demanda d'habitatge. Com es pot observar es parteix dels dos valors del bé habitatge (d'ús i de canvi). El valor de canvi és comú a totes les demandes, mentre que el valor d'ús és exclusiu d'aquelles demandes que tenen com a objectiu principal la satisfacció de les necessitats residencials, tant

d'habitatge principal com de secundari. En conseqüència, es configura una darrera demanda, que tan sols busca el valor de canvi del bé habitatge. L'hem anomenada demanda exclusivament inversora, la qual, com es veurà més endavant, exerceix una notable pressió sobre l'increment dels preus dels habitatges.

Figura 2.2. Proposta de segmentació de la demanda d'habitatge



Fpnt: Elaboració pròpia

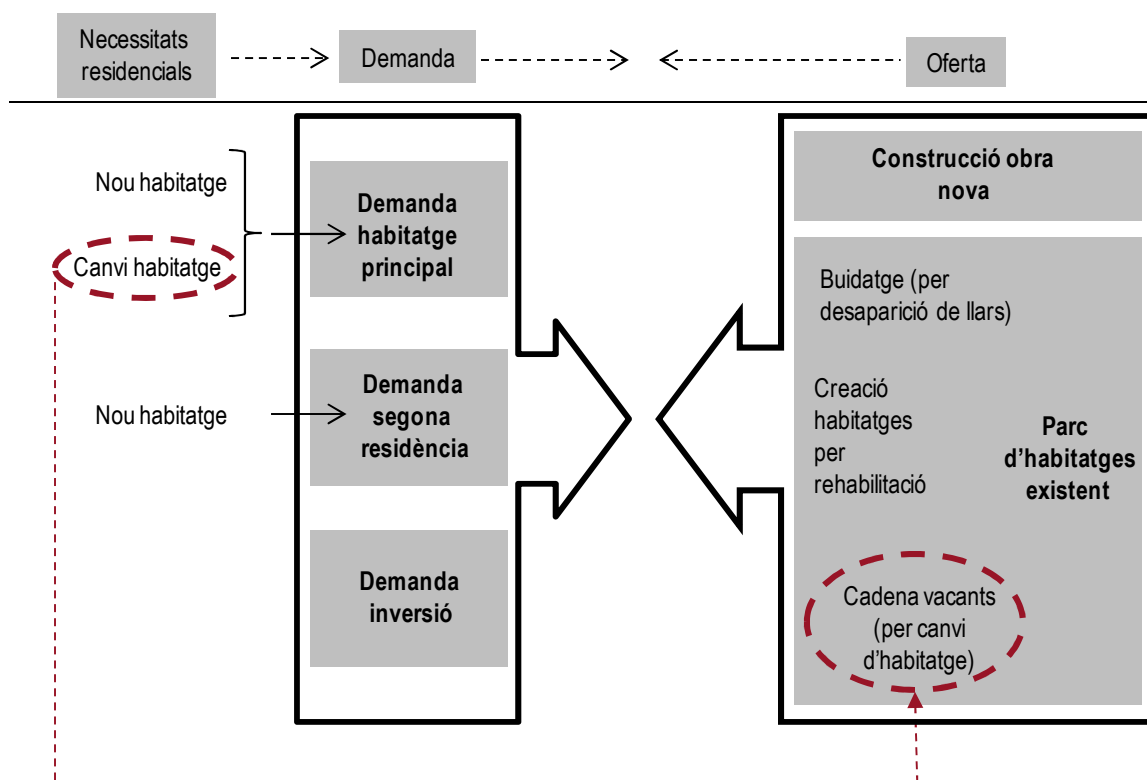
La complexitat de la demanda i de l'oferta d'habitatge

S'acaba de mostrar una proposta de segmentació de la demanda d'habitatge que considera tres grans tipus de demandes, la d'habitatge principal, la d'habitatge secundari i la demanda exclusivament inversora. En aquest epígraf es mostren, així mateix, els diferents mecanismes que configuren l'oferta d'habitatge.

Abans que res, tal i com recull la figura 2.3, cal diferenciar entre l'oferta provinent de la *construcció d'obra nova* i la que prové del *parc d'habitatges existent*. Continuant amb aquesta última, es poden diferenciar tres formes principals. En primer lloc els habitatges que queden buits per *desaparició de les llars* que els habitaven, bé perquè s'han descomposat, perquè han marxat (emigració) o perquè s'han mort (mortalitat), i els propietaris dels immobles decideixen posar-los en el mercat. En segon lloc, es troben els habitatges que s'incorporen al mercat mitjançant la seva *rehabilitació*; es tracta,

principalment d'habitatges que tenien un ús diferent al residencial, per exemple oficines, i passen a tenir-lo, o bé d'habitatges en els quals s'ha realitzat una partició. En tercer lloc, els habitatges que deixa la població que ha canviat d'habitatge, generalment per millorar-lo o per altres necessitats, i que en moure's en deixen un de buit, la qual cosa genera una dinàmica coneguda com *cadena de vacants*, ja que altres llars poden ocupar-lo i al seu torn d'altres poden fer el mateix amb els habitatges que deixen aquestes últimes¹.

Figura 2.3. Proposta d'esquema de la demanda i de l'oferta d'habitatge



Font: Elaboració pròpia

En definitiva, doncs, com es pot constatar d'aquesta aproximació conceptual, l'oferta d'habitatge és també un àmbit complex on hi ha molts elements a considerar, tal i com s'anirà veient. Tanmateix, abans de continuar, es volen remarcar dues qüestions d'especial incidència sobre la recerca que s'ha portat a terme. Per una banda, l'oferta d'habitatge no

¹ Es vol fer notar en aquest punt que el concepte de la *cadena de vacants* també es pot aplicar en el cas de la desaparició de llars. El mateix es pot dir del concepte *buidatge*, que pot ser aplicat tant als habitatges que queden buits per la desaparició de llars com a aquells que ho fan perquè els seus anteriors ocupants han canviat d'habitatge. Per tal de no crear confusió, i al mateix temps no haver d'utilitzar expressions excessivament llargues en referir-se a cada cas, al llarg d'aquest treball, a no ser que s'indiqui el contrari, en referir-nos a la cadena de vacants estarem indicant tan sols aquells habitatges que entren al mercat degut a canvis d'habitatge i no pas per efecte de la desaparició de llars. Per la seva banda, per referir-nos precisament a aquests darrers habitatges utilitzarem el concepte de buidatge, que no serà aplicat als primers.

tan sols prové de la construcció d'obra nova sinó també del parc d'habitatge ja construït: sense entrar amb les magnituds de cadascun d'aquests components s'ha de tenir en compte que en un entorn intensament urbanitzat com el de la regió metropolitana el parc construït té un rellevància especial a l'hora de satisfer les necessitats. Per altra banda, es vol fer notar que les necessitats residencials, no tan sols tenen el seu reflex en la demanda d'habitatge sinó també en l'oferta, en concret mitjançant el mecanisme de la cadena de vacants que porta a entrar al mercat habitatges que deixen buits les unitats familiars que canvien de residència.

Fets aquests apunts conceptuals sobre les necessitats residencials, sobre la demanda i sobre l'oferta d'habitatge, és hora de passar a presentar les principals fonts i les qüestions metodològiques d'aquest treball.

3. Fonts, mètodes i dades de partida per a l'estudi de les necessitats residencials

3. Fonts, mètodes i dades de partida per a l'estudi de les necessitats residencials

La importància que té la satisfacció de les necessitats residencials en el conjunt de dinàmiques d'una societat no es veu sempre reflectit en la quantitat i qualitat de fonts d'informació pel seu estudi. En efecte, les fonts comparativament més riques, per la seva periodicitat i detall territorial, tot i que no es troben tampoc exemptes de problemes i mancances, són principalment aquelles que abasten el vessant més relacionat amb el mercat de l'habitatge, sobretot les relatives als preus i a la construcció d'obra nova. En canvi, el coneixement de les necessitats residencials i la demanda generada presenta majors limitacions de fonts d'informació. De fet, al nostre entendre, aquesta és una de les principals raons que expliquen perquè aquest enfocament no és més recurrent en els estudis d'habitatge. Aquest dèficit de fonts també té la seva traducció en una manca d'aproximacions comprensives al conjunt de les necessitats residencials.

En aquest capítol es realitza un recull de les principals fonts d'informació disponibles per a l'estudi de les necessitats residencials de la població així com de les metodologies utilitzades en aquest treball. Com es veurà, el capítol es troba dividit en tres epígrafs. En el primer, es presenten les principals fonts d'estudi. Tot seguit, en el segon epígraf, s'entra ja en la metodologia emprada en la recerca per al tractament d'aquestes dades amb l'explicació del mètode dels saldos dinàmics de llars. Finalment, en el tercer epígraf, es presenten el conjunt de metodologies que complementen al mètode anterior i que donen lloc a un model de cobertura de les necessitats d'habitatge elaborat per l'autor.

Com el lector veurà, el capítol no es limita a presentar les fonts i els mètodes adoptats sinó que introdueix, així mateix, els resultats bàsics que es deriven de la seva aplicació, resultats que constitueixen la base sobre la que es construirà el nostre estudi i que seran analitzats amb deteniment al llarg del treball.

3.1. Fonts per a l'estudi de les necessitats residencials i de la demanda d'habitatge

Les fonts més comunes que permeten estudiar les necessitats i la demanda d'habitatge són el Cens de població i habitatges, el Padró continu de població, l'Estadística de Variacions Residencials, l'Enquesta de Població Activa i la Encuesta de Condiciones de Vida. Així mateix, a Catalunya es disposen de tres fonts específiques: en primer lloc, l'Estadística de població del 1996, que emplena el buit del llarg període intercensal 1991-2001; en segon lloc, l'Enquesta demogràfica de 2007, que supleix parcialment el període que transcorre entre els censos del 2001 i del 2011; en tercer lloc, de manera molt remarcable per la riquesa de la informació i per la gran vàlua de la sèrie històrica, l'Enquesta d'hàbits i condicions de vida de la població de Catalunya. Vegem amb major deteniment quines són les principals potencialitats i limitacions d'aquestes fonts per a l'estudi de les necessitats residencials i de la demanda d'habitatge.

Cens de població i habitatges

Com és sabut, el Cens de població i habitatges és una operació de recollida d'informació exhaustiva que es realitza amb una freqüència de deu anys i que permet tenir un detall territorial que arriba en les edicions del 1991 i del 2001 al nivell de la secció censal. El cens recull informació de les característiques sociodemogràfiques (edat, sexe, nacionalitat, lloc de naixement, nivell d'estudis...) i socioeconòmiques (relació amb l'activitat, categoria professional, tipus d'ocupació...) de la població que viu en les llars, i mitjançant el seu tractament permet identificar el nombre de llars, la seva tipologia, l'edat del cap de família o persona de referència, i d'altres variables de particular rellevància per a l'estudi de les necessitats i de la demanda d'habitatge. Així mateix, permet obtenir informació sobre la disponibilitat d'instal·lacions bàsiques en l'habitatge i també sobre els principals problemes del seu entorn.

L'elaboració de l'operació censal està precedida per un cens d'edificis on els agents censals identifiquen aspectes d'especial interès per a l'estudi de les necessitats residencials com per exemple l'estat de l'edifici, si disposa d'ascensor, el número de plantes o si els habitatges on no hi ha ocupants són per a ús de segona residència o bé estan vacants.

Sens dubte, els censos són una font d'informació molt rica per a estudiar les necessitats residencials i la demanda d'habitatge. Tanmateix, la escassa recurrència, espaiada per períodes de deu anys, deixa un temps massa ampli pel qual no es disposen de dades, precisament en un sector, el de l'habitatge, on els canvis i les transformacions són força dinàmiques.

Padró continu de població

El padró continu de població és un registre de població que recullen els ajuntaments d'Espanya i que depura l'Institut Nacional d'Estadística per tal de furnir les xifres de població oficial a 1 de gener de cada any des del 1998. A més del nombre de residents, el padró recull informació del seu sexe, la seva nacionalitat, el lloc de naixement i el nivell d'estudis. Com es pot constatar, es tracta d'una informació molt més limitada, que fa referència als individus i no pas a les llars (tot i que explotacions específiques que realitzen els ajuntaments si que permeten tenir-la). El seu principal potencial prové de la seva periodicitat anual i d'un nivell de desagregació territorial que arriba a nivell de secció censal, la qual cosa ha motivat que en els darrers anys s'hagi utilitzat per realitzar diversos estudis sobre segregació urbana de la població nouvinguda¹.

Estadística de Variacions Residencials

L'Estadística de Variacions Residencials s'obté de manera indirecta a partir de l'explotació que realitza l'INE de les dades del padró continu. Aquesta estadística recull la població que ha canviat de municipi en l'any que transcorre entre dues dates padronals, tot identificant els orígens i les destinacions. D'aquesta manera, doncs, s'obté una imatge molt acurada de les migracions intermunicipals que permet estudiar l'evolució de les àrees d'influència i la integració dels mercats residencials. Així mateix, la suma de tots els canvis de municipi realitzats al llarg d'un any en un àmbit territorial determinat pot ser un indicador aproximat

¹ Per exemple, es poden destacar, entre d'altres, els treballs realitzats per Bayona (2007) i Fullaondo (2009) per a la ciutat de Barcelona. En l'àmbit de la regió metropolitana es pot consultar el treball de García-Almirall (2008). Finalment, pel conjunt d'Espanya i prenent com a període temporal tota la sèrie històrica del padró continu, es poden consultar els treballs realitzats pel grup de recerca GEDEM, per exemple a l'article de Sabater, Galeano i Domingo (2013).

de la demanda d'habitatge. No obstant, tan sols reflecteix una part del fenomen, ja que no considera els canvis d'habitatge que es realitzen a dins de cada municipi.

Enquesta de Població Activa

Tot i tractar-se d'una font adreçada al coneixement del mercat de treball, l'explotació de l'Enquesta de Població Activa, en tenir una periodicitat trimestral i un nivell de desagregació provincial, ha estat a la base de diversos estudis relacionats amb l'habitatge. En concret, aquesta font s'ha utilitzat per estudiar l'evolució de l'emancipació residencial i per conèixer el nombre de llars amb una freqüència inferior als deu anys que ofereix el cens.

Encuesta de condiciones de vida

La Encuesta de condiciones de vida es realitza anualment des del 2003 i ofereix informació sobre els principals problemes de l'habitatge i sobre el règim de tinença. A més, permet creuar aquestes variables amb algunes característiques sociodemogràfiques de la població, com la nacionalitat i l'edat de la persona de referència de la llar. No obstant, el principal problema d'aquesta font és el nivell de desagregació de les dades que tan sols arriba a nivell de comunitat autònoma i que no permet, doncs, l'estudi específic dels sistemes urbans i de les realitats metropolitanes.

Estadística de població 1996

L'Estadística de població de l'any 1996 és una operació realitzada per l'Institut d'Estadística de Catalunya en el punt central del període intercensal 1991-2001. Recull dades comparables amb les dels censos en els aspectes relatius a les característiques de la població i també en el nombre i característiques de les llars, la qual cosa la fa especialment important per als estudis de les necessitats residencials.

Enquesta demogràfica 2007

Com s'ha avançat, per suplir la mancança de dades sociodemogràfiques durant el llarg període transcorregut entre els censos i donats els grans canvis que s'estaven produint en la societat, l'Institut d'Estadística de Catalunya va elaborar l'any 2007 l'Enquesta demogràfica que recull algunes de les principals variables sociodemogràfiques i socioeconòmiques del cens, així com també informació detallada sobre les llars. El principal problema d'aquesta font és, però, el seu nivell de desagregació territorial que es queda a nivell de Catalunya.

Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya

Amb les fonts que s'acaben d'exposar els estudis sobre les necessitats residencials i la demanda d'habitatge es troben força limitats bé per la poca freqüència de les dades bé per la manca de variables que es poden considerar essencials. No és d'estranyar, doncs, que qualsevol intent de tractar l'habitatge des d'aquest punt de vista, s'hagi de complementar en la majoria de casos amb l'elaboració d'enquestes *ad hoc*. A més de les qüestions relatives al disseny de la mostra i de la qualitat del procés de recollida d'informació, el principal problema d'aquest tipus d'enquestes i d'estudis rau, sobretot, en la manca de sèries històriques, i en cas que hi siguin, amb l'incoherència metodològica entre moltes d'elles.

Afortunadament, a la regió metropolitana de Barcelona es disposa d'una font complementària d'un extraordinari interès, l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, que presenta grans avantatges respecte a les anteriors. En primer lloc, des del punt de vista temporal, l'*Enquesta* té una recurrència molt superior a la del cens de població i habitatges ja que es realitza des del 1985 cada cinc anys. D'aquesta manera, amb les edicions del 1995, del 2000 i del 2006 es cobreix el període del darrer *cicle* immobiliari alcista objecte d'aquesta tesi.

Un segon avantatge es troba en les possibilitats de disposar d'una bona part d'aquesta sèrie històrica per a la regió metropolitana de Barcelona i per diferents àmbits territorials al seu intern. En efecte, l'*Enquesta* ha anat ampliant el seu àmbit en cada edició, començant amb l'extinta Corporació Metropolitana de Barcelona per arribar en l'edició del 1995 a la regió

metropolitana i en la del 2006 a tot Catalunya. L'ampliació de l'àmbit de l'*Enquesta* al llarg de les edicions no ha fet minvar, però, les seves possibilitats de desagregació territorial que, malgrat no ser municipal, permet distingir dins de la regió metropolitana coronas i altres àmbits supramunicipals, la qual cosa permet realitzar una anàlisi de les dinàmiques residencials tot considerant les principals tendències dels processos d'urbanització.

En tercer lloc cal destacar pròpiament la informació referent a l'habitatge i a les qüestions residencials, i de manera molt especial l'extraordinari valor d'algunes de les variables que fan que aquesta font resulti única. En efecte, l'*Enquesta* recull algunes variables semblants a les dels censos relatives a les característiques dels habitatges on viu la població, com l'antiguitat, la superfície, el règim de tinença, la tipologia i la presència d'espais i equipaments en l'habitatge o en l'edifici. Només amb aquestes variables i tenint en compte els avantatges en la freqüència de disponibilitat de les dades que s'acaben de veure, l'*Enquesta* ja suposa una clara millora. Però, a més, com s'acaba de dir, també aplega altres variables que fan a aquesta font especialment rica per a l'estudi de les qüestions relacionades amb les necessitats i la demanda d'habitatge.

Així, es pot disposar de la dimensió subjectiva de la població en relació als principals dèficits de l'habitatge i la valoració que en fan dels equipaments i serveis del barri. També cal destacar les variables referents a la segona residència, que es recullen, no des del punt de vista de l'oferta com en el *cens*, sinó de la demanda, amb informació sobre la població que en disposa, la seva localització, el règim de tinença i la freqüentació. Així mateix, cal esmentar les qüestions referides a les inversions de les llars que permeten conèixer les inversions immobiliàries d'aquestes. Finalment, són marcadament importants les dades sobre mobilitat residencial que, a més d'aplegar tots els canvis d'habitatge (incloent també els que es produeixen a dins del municipi), detallen els motius d'aquests canvis.

En quart lloc, el darrer dels principals valors afegits de l'*Enquesta*, però no el menys important, prové de les possibilitats d'encreuament de les variables residencials que s'acaben de veure amb aquelles sociodemogràfiques i socioeconòmiques. Així, per exemple es pot analitzar l'evolució de la disponibilitat d'espais i equipaments en l'habitatge en funció de l'edat de la persona principal, de la nacionalitat, de l'estatus socioeconòmic o de la composició de la llar. En definitiva doncs, la informació de l'*Enquesta* de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, com es veurà al llarg

del treball, resulta cabdal, i ens atrevim a dir imprescindible, per a l'estudi de les necessitats residencials i de la demanda d'habitatge en les darreres dècades a la regió metropolitana de Barcelona².

3.2. Els saldos dinàmics de llars: un mètode d'aproximació a la dinàmica de creació i destrucció de llars

Un dels principals indicadors de les necessitats residencials que s'han satisfet, és a dir de la demanda d'habitatge, s'obté a partir de l'evolució del nombre de llars entre dos moments determinats. Ara bé, com succeeix quan s'estudia la població, en la qual el creixement és el resultat d'unes entrades (naixements i immigració) i unes sortides (defuncions i emigració), en el creixement de les llars succeeix quelcom semblant. Així, la seva evolució també és el resultat de la combinació d'uns fluxos d'entrada (emancipació, formació de noves parelles, ruptures familiars i immigració, entre els més importants) i d'uns fluxos de sortida (destrucció de llars per efecte de la mortalitat i emigració, entre els elements més destacats quantitativament). El mètode dels *saldos dinàmics de llars* permet aproximar-se a aquests fluxos, de tal manera que es pot aprofundir en la dinàmica de creació i destrucció de llars.

Aquesta metodologia s'ha utilitzat sobretot de manera prospectiva per estimar les necessitats residencials futures³. En canvi, en aquest treball, s'aplicarà de manera retrospectiva per a diferents períodes a partir de les dades censals disponibles dels anys 1970, 1981, 1991 i 2001, a més de les de l'*Estadística de població* del 1996. Així mateix es procedirà a estimar les dades de llars per l'any 2006. La sèrie completa tan sols està disponible pel conjunt de la província de Barcelona, ja que pel cens de 1970 no es troben aquestes dades desglossades. De 1981 en endavant, en canvi, es poden trobar desagregades a nivell municipal. Tanmateix, precisament en el cens de 1981 la informació sobre les llars prové d'una mostra que pot presentar desviacions importants si es treballa en municipis petits. És més aconsellable, doncs, treballar amb municipis grans o bé amb àmbits supramunicipals. Així mateix, en les dades del 2006, provinents d'una estimació com es veurà tot seguit, es poden aplicar les mateixes recomanacions.

² Per aprofundir en els aspectes metodològics de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya vegeu a l'Annex 1 un informe metodològic. Així mateix, per actualitzacions més recents podeu consultar la plana web de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

³ Vegeu Vinuesa (2007) i Módenes (2010).

Abans de presentar els principals trets d'aquest mètode cal fer referència a dos problemes de partida i a les opcions que s'han pres per donar-los solució. Un primer problema es troba en les dates de referència de cadascuna de les fonts utilitzades. Les llars segons edat de la persona principal utilitzades corresponen a un dia concret (dades d'estoc) dels anys 1970, 1981, 1991, 1996, 2001 i 2006. Malauradament, cada any la font té una data de referència que no sempre coincideix, la qual cosa fa que en analitzar l'evolució entre períodes aquestes diferències de temps transcorregut puguin esbiaixar l'anàlisi que es vulgui realitzar. Per solucionar aquest problema l'opció que s'ha pres en aquest treball ha estat la de calcular la mitjana anual a partir del temps transcorregut entre la data de referència de cada font, la qual es pot veure en la taula 3.1.

Taula 3.1. Dates de referència de les dades de llars per a la província de Barcelona. 1970-2006

Any	Data de referència a la font original	Font	Temps transcorregut
1970	31/12/1970	INE, <i>Cens de població 1970</i>	
1981	01/03/1981	INE, <i>Cens de població 1981</i>	10 anys i 2 mesos
1991	01/03/1991	INE, <i>Cens de població 1991</i>	10 anys
1996	01/05/1996	Idescat, <i>Estadística de població 1996</i>	5 anys i 10 mesos
2001	01/11/2001	INE, <i>Cens de població 2001</i>	5 anys i 6 mesos
2006	31/12/2006	Estimació	5 anys i 2 mesos

Un segon problema és la manca de dades per a l'any 2006, en concret la no disponibilitat del nombre de llars segons edat de la persona principal. Les llars segons edat de la persona principal és un indicador que s'obté a partir de les persones que es declaren principals en les operacions estadístiques corresponents. El concepte de persona principal s'introdueix en el cens de 1991 (es manté en l'*Estadística de població* de l'Idescat de 1996 i en el cens del 2001), i es correspon amb el de cap de família emprat en censos anteriors (Idescat, 1997, 2000, 2006)⁴. Però per a l'any 2006 no es disposa, com s'ha avançat, d'aquestes dades i s'han realitzat estimacions. A continuació es detalla la metodologia emprada per realitzar aquestes estimacions per reprendre més endavant el càlcul dels fluxos dinàmics de llars.

⁴ En aquest epígraf s'utilitza el concepte de persona principal indistintament.

Estimació de llars 2006

Per tal de realitzar l'estimació de les llars segons edat de la persona principal de la província de Barcelona per a l'any 2006 s'ha pres com a referència l'evolució de les taxes de persona principal pel conjunt de Catalunya entre els anys 2001 i 2006. Així, un pas previ ha estat estimar la distribució de les llars a Catalunya de l'any 2006 segons edat de la persona principal, que tampoc estan disponibles, però que es poden estimar a partir de les projeccions postcensals de població i llars de l'Idescat (vegeu taula 3.2, pas 1).

Taula 3.2. Estimació Persona principal Catalunya per grups d'edat. 2006

PAS 1					
Catalunya					
Edat	Població 2006*	Taxa Persona Principal (%)**	Persona Principal 2006	Edat	Persona Principal 2006
De 15 a 19 anys	330.346	1,03	3.403	De 15 a 19 anys	3.403
De 20 a 24 anys	422.145	8,49	35.840	De 20 a 24 anys	35.840
De 25 a 29 anys	607.123	26,95	163.620	De 25 a 29 anys	163.620
De 30 a 34 anys	676.487	41,64	281.689	De 30 a 34 anys	281.689
De 35 a 39 anys	611.794	48,76	298.311	De 35 a 39 anys	298.311
De 40 a 44 anys	560.910	50,04	280.679	De 40 a 44 anys	280.679
De 45 a 49 anys	502.946	51,75	260.275	De 45 a 49 anys	260.275
De 50 a 54 anys	440.679	54,62	240.699	De 50 a 54 anys	240.699
De 55 a 59 anys	412.078	54,90	226.231	De 55 a 59 anys	226.231
De 60 a 64 anys	362.187	57,19	207.135	De 60 a 64 anys	207.135
De 65 a 69 anys	283.601	61,63	174.783	De 65 a 69 anys	174.783
De 70 a 74 anys	305.731	64,00	195.668	De 70 a 74 anys	195.668
De 75 a 79 anys	256.389	66,92	171.576	De 75 i més	348.759
De 80 a 84 anys	186.271	65,74	122.455		
De 85 i més	95.629	57,23	54.728		
Total	6.054.316		2.717.090		2.717.090

* Font: Idescat, Estimacions de població intercensals, 31 desembre 2006

** Font: (Idescat, 2010) Taxa de persona normalitzada de referència al 2007 en l'escenari alt

Un cop es disposa de les persones principals segons grup d'edat per a Catalunya pels anys 2001 i també pel 2006, s'obté un multiplicador. Aquest multiplicador després s'aplica a les taxes de persona principal de l'any 2001 de l'àmbit territorial que es vulgui considerar, en aquest exemple de la província de Barcelona, per obtenir les persones principals del 2006 (vegeu taula 3.3, passos 2 i 3).

Finalment, per obtenir les persones principals del grup de menys de 20 anys, que no es poden estimar pel mètode anterior, s'ha multiplicat la taxa de persones principals de Catalunya en aquell grup d'edat per la població de la província de Barcelona en el 2006 (vegeu taula 3.4, pas 4).

Taula 3.3. Estimació llars a la província de Barcelona segons edat persona principal. 2006

Edat	PAS 2 Catalunya			PAS 3 Província Barcelona	
	Persona principal 2001	Persona principal 2006	Multiplicador*	Persona principal 2001	Persona principal 2006
De 15 a 19 anys	5.983	3.403		3.856	
De 20 a 24 anys	42.782	35.840	5,99	30.719	23.099
De 25 a 29 anys	142.042	163.620	3,82	109.178	117.485
De 30 a 34 anys	220.217	281.689	1,98	169.423	216.515
De 35 a 39 anys	243.788	298.311	1,35	183.942	229.504
De 40 a 44 anys	238.585	280.679	1,15	178.901	211.777
De 45 a 49 anys	223.488	260.275	1,09	168.806	195.165
De 50 a 54 anys	217.619	240.699	1,08	166.447	181.806
De 55 a 59 anys	201.036	226.231	1,04	155.122	173.034
De 60 a 64 anys	160.702	207.135	1,03	123.916	159.828
De 65 a 69 anys	171.897	174.783	1,09	130.897	134.774
De 70 a 74 anys	166.124	195.668	1,14	124.480	148.998
De 75 anys i més	281.593	348.759	0,78	208.645	259.495
Total	2.315.856	2.717.090		1.754.332	

* Indica la propensió a crear o destruir llars en cada grup d'edat entre els anys 2001 i 2006 a Catalunya. Per exemple, les persones principals que l'any 2001 tenien de 20 a 24 anys eren 42.782 i en el 2006, quan tenen de 25 a 29 anys, són 163.620. S'han multiplicat per 3,82

Taula 3.4. Estimació llars a la província de Barcelona segons edat persona principal. 2006. (continuació)

Edat	PAS 4			RESULTAT FINAL
	Població província Barcelona. 2006*	Taxa persona principal Catalunya 2006	Persona principal província Barcelona. 2006	Persona principal província Barcelona. 2006
De 15 a 19 anys	240.666	1,03	2.479	2.479
De 20 a 24 anys				23.099
De 25 a 29 anys				117.485
De 30 a 34 anys				216.515
De 35 a 39 anys				229.504
De 40 a 44 anys				211.777
De 45 a 49 anys				195.165
De 50 a 54 anys				181.806
De 55 a 59 anys				173.034
De 60 a 64 anys				159.828
De 65 a 69 anys				134.774
De 70 a 74 anys				148.998
De 75 anys i més				259.495
Total				2.053.958

* Idescat, Estimació intercensal de població, 31 desembre 2006

Els saldos dinàmics de llars

Un cop es disposa de les llars segons edat de la persona principal per diferents moments (estocs) es poden calcular els fluxos de llars⁵ partint d'un grup d'edat en el moment inicial i seguint la seva evolució en el moment final:

$$FLL_{x,x+n}^{t,t+n} = LL_{x+n}^{t+n} - LL_x^t$$

on:

$FLL_{x,x+n}^{t,t+n}$ és el Flux de llars de cada grup d'edat entre dos moments

LL_x^t són les llars encapçalades per un grup d'edat (x) en el moment inicial (t)

LL_{x+n}^{t+n} són les llars encapçalades per un grup d'edat (x+n) en el moment final (t+n)

Així, per exemple, si hom pren com a referència les llars encapçalades per població de 25 a 29 anys de l'any 1970 (vegeu taula 3.5) i es compara amb les llars que hi ha deu anys més tard, el 1981, quan aquesta població tenia entre 35 i 39 anys, s'obté el saldo de llars que s'han format o destruït. En aquest cas s'han creat 62.259 llars.

$$FLL_{25-29,35-39}^{1970,1981} = LL_{35-39}^{1981} - LL_{15-29}^{1970}$$

$$62.259 = 143.785 - 81.526$$

Cal tenir present que el resultat obtingut en forma de saldo és el resultat al seu torn d'unes entrades de llars i d'unes sortides, informació aquesta que no es pot tenir de manera desglossada. Així, continuant amb l'exemple, si el saldo de la cohort que s'acaba de veure és de 62.259 llars, això vol dir que és el resultat de la diferència entre les entrades (emancipació, immigració, altres formacions familiars) i les sortides (mortalitat, emigració, fusió de llars existents). Tanmateix, aquesta restricció és relativa ja que en les edats més joves es produeixen majoritàriament fluxos d'entrada i en canvi pocs de sortida, i en les

⁵ Cal notar que no es tracten de fluxos pròpiament dits sinó de fluxos estimats a partir de les dades d'estoc.

edats més grans succeeix a la inversa. Així doncs, tot i les limitacions apuntades, el saldo dinàmic de llars suposa una molt bona aproximació a aquests fluxos d'entrada i de sortida.

El càlcul dels saldos per grups d'edat segueix sempre l'esquema que s'acaba d'exposar. No obstant, en el grup d'edat més jove el càlcul és lleugerament diferent. Així, prenent com a exemple el període 1970-1981, el saldo del grup de menys de 35 anys, a més dels fluxos de les llars que l'any 1970 tenien de 15 a 19, de 20 a 24, de 25 a 29 i de 30 a 34, incorpora també les que tenien de 10 a 14 i de 5 a 9. Aquests dos darrers grups presentaven, lògicament un valor 0 l'any 1970, però en el 1981 quan tenen de 15 a 19 i de 20 a 24 anys ja encapçalen 3.550 i 40.915 llars, respectivament. Així doncs, el saldo de llars que en el 1970 tenia menys de 35 anys és el resultat de l'operació següent:

De 25 a 29 (1981) - De 15 a 19 (1970)	=	119.436
De 30 a 34 (1981) - De 20 a 24 (1970)	=	134.010
De 35 a 39 (1981) - De 25 a 29 (1970)	=	62.259
De 40 a 44 (1981) - De 30 a 34 (1970)	=	23.851
Subtotal edat inicial de 15 a 34	=	339.556
De 15 a 19 (1981) - De 5 a 9 (1970)	=	3.550
De 20 a 24 (1981) - De 10 a 14 (1970)	=	40.915
Subtotal edat inicial de 5 a 14	=	44.465
TOTAL edat inicial menys de 35	=	384.021

Resultats

A les taules 3.5, 3.6, 3.7 i 3.8 es presenten els resultats del càlcul dels saldos dinàmics de llars pels quatre períodes considerats (1970-1981; 1981-1991; 1991-1996; 1996-2006):

Taula 3.5. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1970-1981.

Llars			Saldo dinàmic llars				
Edat persona principal	1970	1981	Edat inicial	1970-1981	Edat inicial	1970-1981	Mitjana anual*
De 15 a 19	939	3.550	De 15 a 19	119.436			
De 20 a 24	14.304	40.915	De 20 a 24	134.010			
De 25 a 29	81.526	120.375	De 25 a 29	62.259			
De 30 a 34	108.060	148.314	De 30 a 34	23.851	Menys de 35	384.021	37.773
De 35 a 39	125.410	143.785	De 35 a 39	22.773			
De 40 a 44	122.779	131.911	De 40 a 44	20.466			
De 45 a 49	121.058	148.183	De 45 a 49	15.638	De 35 a 49	58.877	5.791
De 50 a 54	98.772	143.245	De 50 a 54	5.008			
De 55 a 59	94.589	136.696	De 55 a 59	-3.646			
De 60 a 64	86.302	103.780	De 60 a 64	-15.400	De 50 a 64	-14.038	-1.381
De 65 a 69	67.233	90.943	De 65 i més	-81.754	De 65 i més	-81.754	-8.041
De 70 a 74	45.706	70.902					
De 75 i més	45.131	76.316					
Total	1.011.809	1.358.915					

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 1970, 1981*

* El període transcorregut entre el 31/12/1970 i el 01/03/1981 és de 10 anys i 2 mesos

Taula 3.6. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1981-1991.

Llars			Saldo dinàmic llars				
Edat persona principal	1981	1991	Edat inicial	1981-1991	Edat inicial	1981-1991	Mitjana anual*
De 15 a 19	3.550	1.316	De 15 a 19	90.111			
De 20 a 24	40.915	23.661	De 20 a 24	99.363			
De 25 a 29	120.375	93.661	De 25 a 29	26.670			
De 30 a 34	148.314	140.278	De 30 a 34	5.601	Menys de 35	246.721	24.672
De 35 a 39	143.785	147.045	De 35 a 39	1.628			
De 40 a 44	131.911	153.915	De 40 a 44	225			
De 45 a 49	148.183	145.413	De 45 a 49	28	De 35 a 49	1.881	188
De 50 a 54	143.245	132.136	De 50 a 54	-1.054			
De 55 a 59	136.696	148.211	De 55 a 59	-7.243			
De 60 a 64	103.780	142.191	De 60 a 64	-10.338	De 50 a 64	-18.634	-1.863
De 65 a 69	90.943	129.453	De 65 i més	-104.429	De 65 i més	-104.429	-10.443
De 70 a 74	70.902	93.442					
De 75 i més	76.316	133.732					
Total	1.358.915	1.484.454					

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 1981, 1991*

* El període transcorregut entre el 01/03/1981 i el 01/03/1991 és de 10 anys.

Taula 3.7. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1991-1996

Llars			Saldo dinàmic de llars				
Edat persona principal	1991	1996	Edat inicial	1991-1996	Edat inicial	1991-1996	Mitjana anual*
De 15 a 19	1.316	3.376	De 15 a 19	22.602			
De 20 a 24	23.661	23.918	De 20 a 24	67.358			
De 25 a 29	93.661	91.019	De 25 a 29	50.760			
De 30 a 34	140.278	144.421	De 30 a 34	16.457	Menys de 35	160.553	27.523
De 35 a 39	147.045	156.735	De 35 a 39	7.814			
De 40 a 44	153.915	154.859	De 40 a 44	3.802			
De 45 a 49	145.413	157.717	De 45 a 49	1.903	De 35 a 49	13.519	2.318
De 50 a 54	132.136	147.316	De 50 a 54	-1.001			
De 55 a 59	148.211	131.135	De 55 a 59	-950			
De 60 a 64	142.191	147.261	De 60 a 64	-1.908	De 50 a 64	-3.859	-662
De 65 a 69	129.453	140.283	De 65 i més	-54.528	De 65 i més	-54.528	-9.348
De 70 a 74	93.442	125.444					
De 75 i més	133.732	176.655					
Total	1.484.454	1.600.139					

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 1991*; Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*

* El període transcorregut entre el 01/03/1991 i el 01/05/1996 és de 5 anys i 6 mesos

Taula 3.8. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1996-2006

Llars			Saldo dinàmic de llars				
Edat persona principal	1996	2006	Edat inicial	1996-2006	Edat inicial	1996-2006	Mitjana anual*
De 15 a 19	3.376	2.479	De 15 a 19	114.109			
De 20 a 24	23.918	23.099	De 20 a 24	192.597			
De 25 a 29	91.019	117.485	De 25 a 29	138.485			
De 30 a 34	144.421	216.515	De 30 a 34	67.356	Menys de 35	538.125	27.523
De 35 a 39	156.735	229.504	De 35 a 39	38.430			
De 40 a 44	154.859	211.777	De 40 a 44	26.947			
De 45 a 49	157.717	195.165	De 45 a 49	15.317	De 35 a 49	80.693	2.318
De 50 a 54	147.316	181.806	De 50 a 54	12.512			
De 55 a 59	131.135	173.034	De 55 a 59	3.639			
De 60 a 64	147.261	159.828	De 60 a 64	1.737	De 50 a 64	17.888	-662
De 65 a 69	140.283	134.774	De 65 i més	-182.887	De 65 i més	-182.887	-9.348
De 70 a 74	125.444	148.998					
De 75 i més	176.655	259.495					
Total	1.600.139	2.053.958					

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*

* El període transcorregut entre el 01/05/1996 i el 31/12/2006 és de 10 anys i 8 mesos

3.3. Un model de cobertura de les necessitats d'habitatge

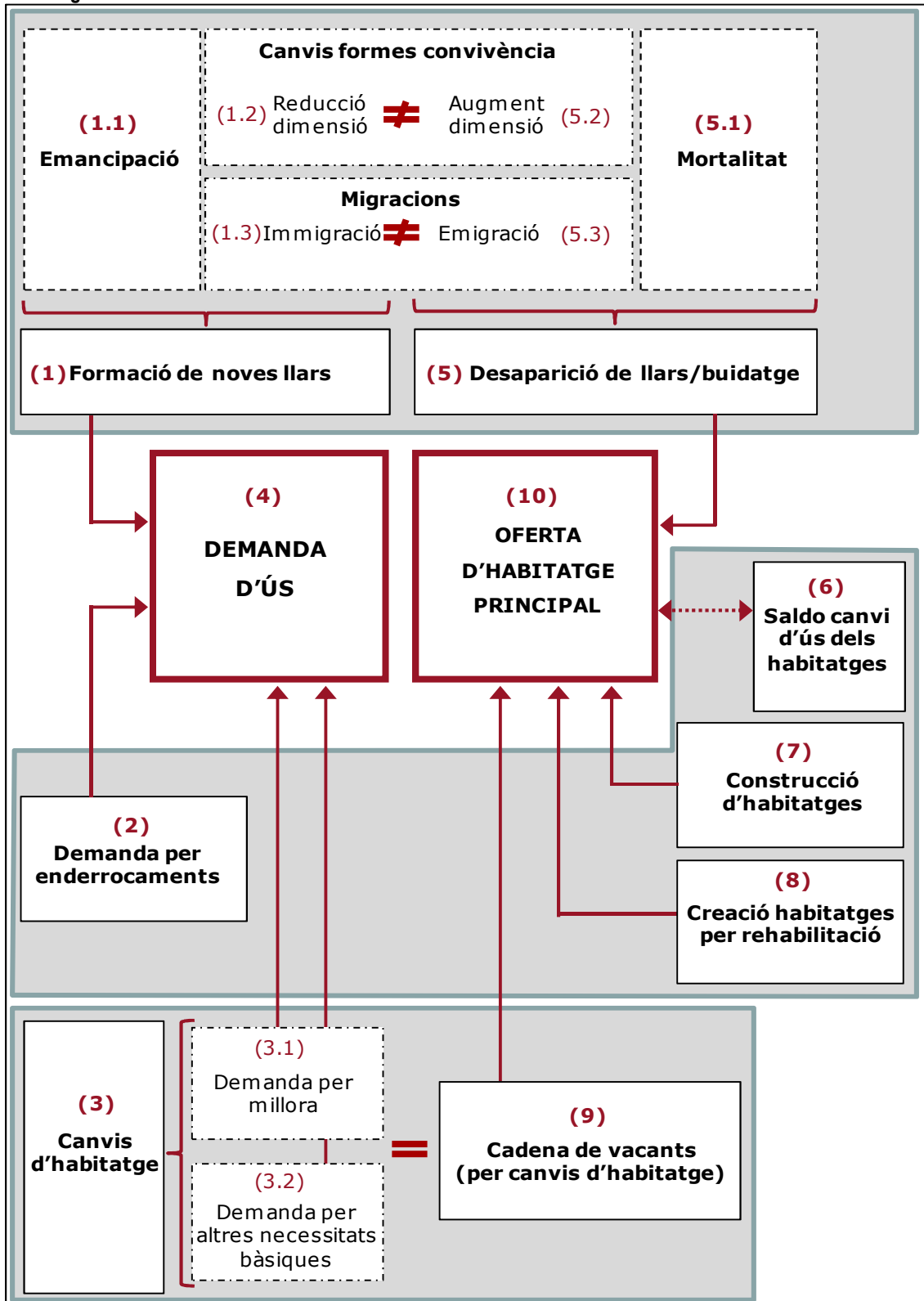
Com s'ha vist en presentar el marc teòric i conceptual de la recerca, l'estudi de la satisfacció de les necessitats residencials es pot realitzar des de dues aproximacions, una més quantitativa, centrada precisament en la quantitat d'habitatges que s'han demandat, i una més qualitativa, enfocada en canvi a conèixer les característiques específiques dels habitatges, dels edificis i dels barris on viu la població. El model de cobertura que es presenta tot seguit, segueix el primer dels enfocaments, és a dir, el d'una aproximació quantitativa.

Abans de presentar els aspectes metodològics cal deixar ben clar quins són els objectius que persegueix el model i quins no. Així, si hom pren com a referència l'esquema conceptual vist en el capítol anterior, el model quantifica tan sols les necessitats residencials, o el que és el mateix, la demanda d'ús d'habitatge. Deixa fora, doncs, la demanda d'inversió i la de segona residència. Per tant, no es tracta d'un model que permeti dilucidar i quantificar els desajustos globals entre oferta i demanda, sinó que es centra en una part, la relativa a les necessitats residencials. En conseqüència, si des del punt de vista de la demanda tan sols considera aquella que es deriva de les necessitats residencials, des del punt de vista de l'oferta es centra només en aquella que va adreçada, precisament, a satisfer aquestes necessitats, és a dir, l'oferta d'habitatge principal.

Així mateix, dins d'aquest camp d'anàlisi més reduït, l'objectiu del model tampoc no és buscar el desajust entre la demanda d'habitatge d'ús i l'oferta d'habitatge principal, per altra banda difícil d'obtenir amb exactitud per la diversitat de fonts emprades. El principal objectiu que es persegueix, en canvi, és el de desgranar els diferents elements que les componen. En definitiva, es busca realitzar una aproximació quantitativa a la diversitat de demandes, en aquest cas d'ús, i d'ofertes d'habitatge, en aquest cas principal.

A la figura 3.1 es pot observar el model de cobertura de les necessitats d'habitatge i com aquest es desgrana seguint l'esquema conceptual establert en el capítol anterior. Així, des del costat de la demanda es considera, en primer lloc, la *formació de noves llars (1)* que sintetitza els diferents processos demogràfics que hi intervenen: *emancipació (1.1)*, *reducció de la dimensió mitjana de la llar (1.2)* i *immigració (1.3)*; en segon lloc, es tracta també la *demanda que es deriva dels canvis d'habitatge (3)*, que al seu torn es descompon en *demanda per millora (3.1)* i *demanda per altres necessitats bàsiques (3.2)*; finalment,

Figura 3.1. Model de cobertura de les necessitats residencials



Font: elaboració pròpia

malgrat que conceptualment està inclosa en altres necessitats bàsiques, també s'ha considerat, per qüestions metodològiques del seu càlcul que es veuran més endavant, la *demanda per enderrocaments* (2) de manera separada.

Des del costat de l'oferta, els elements del model són: en primer lloc, la *desaparició de llars* (5), que al seu torn és el resultat dels fenòmens demogràfics de la *mortalitat* (5.1), *l'augment en la dimensió de les llars* (5.2) i *l'emigració* (5.3); en segon lloc, la *construcció d'obra nova* (7); en tercer lloc, la *creació d'habitatges per rehabilitació* (8); i, en quart lloc, la *cadena de vacants per canvis d'habitatge* (9), aquest últim component equivalent, com es pot veure en la figura 3.1, a les demandes que es generen precisament quan es canvia d'habitatge⁶. Finalment, encara referint-nos a l'oferta, s'ha d'afegir un element que no s'havia recollit en el model conceptual. En concret un *saldo de canvi d'ús dels habitatges* (6) que indica la transformació d'habitatges no principals en principals o a la inversa.

Per obtenir les dades dels diferents components del model s'han combinat tres metodologies, cadascuna de les quals està assenyalada amb un quadre ombrejat en la figura 3.1. En concret, les tres metodologies emprades són, en primer lloc la que s'acaba de veure, és a dir, els saldos dinàmics de llars (quadre superior); en segon lloc, el càlcul dels fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal (quadre intermedi); i en tercer lloc, la imputació a partir de les dades de l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya* de la demanda generada a partir d'altres necessitats bàsiques i de millora, i també de l'oferta provinent de la cadena de vacants (quadre inferior).

Cal fer un apunt final sobre les dates de referència. El model s'ha calculat pel període 1996-2006, és a dir, el del darrer *boom* immobiliari. Per coherència entre les metodologies emprades i les fonts disponibles, la data de referència és el 31 de desembre de cada any. Això fa que els càlculs dels saldos dinàmics de llars realitzats en el epígraf anterior s'hagin corregit. Pel 2006 la data de referència ja era el 31 de desembre i per tant no s'ha realitzat

⁶ Cal recordar l'apunt que es feia en el capítol anterior en relació als conceptes de cadena de vacants i buidatge, i que tornem a reproduir íntegrament: "Es vol fer notar en aquest punt que el concepte de la *cadena de vacants* també es pot aplicar en el cas de la desaparició de llars. El mateix es pot dir del concepte *buidatge*, que pot ser aplicat tant als habitatges que queden buits per la desaparició de llars com a aquells que ho fan perquè els seus anteriors ocupants han canviat d'habitatge. Per tal de no crear confusió, i al mateix temps no haver d'utilitzar expressions excessivament llargues en referir-se a cada cas, al llarg d'aquest treball, a no ser que s'indiqui el contrari, en referir-nos a la cadena de vacants estarem indicant tan sols aquells habitatges que entren al mercat degut a canvis d'habitatge i no pas per efecte de la desaparició de llars. Per la seva banda, per referir-nos precisament a aquests darrers habitatges utilitzarem el concepte de buidatge, que no serà aplicat als primers".

cap canvi en les llars segons edat de la persona principal. En canvi, pel 1996 i 2001 s'han hagut d'adaptar. Per fer-ho s'ha aplicat la taxa de persona principal de les fonts originals a la població en data 31 de desembre del mateix any obtinguda de les estimacions intercensals de l'Institut d'Estadística de Catalunya. Fet aquest darrer aclariment, vegem tot seguit els detalls de les metodologies emprades per reprendre després el model complet amb els resultats obtinguts.

3.3.1 Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal

Com succeeix amb les llars, l'evolució del parc d'habitatges entre dos moments donats és el resultat de la combinació d'uns fluxos d'entrada i de sortida. Fins fa pocs anys, el coneixement d'aquests fluxos presentava grans mancances d'informació contrastada i de difusió de la mateixa. Una de les poques excepcions es podia trobar en la construcció d'habitatges d'obra nova. Tanmateix, la diversitat de fonts d'informació⁷, la manca d'estudis contrastats que les posessin en comparació tot aclarint els desajustos entre unes i altres, i el desprestigi interessat difós per alguns agents del sector immobiliari (Vergés, 2007), havia donat lloc a un cert qüestionament de les dades. Afortunadament, tot i que encara queda camí per recórrer, en els darrers anys molts d'aquests problemes s'estan solucionant⁸. Així mateix, darrerament el *Ministerio de Fomento* ha anat recollint i publicant de manera sistematitzada una recopilació de les principals dades que componen els fluxos d'entrada i de sortida on, a més de la construcció d'obra nova, ha anat afegint altres elements com els habitatges creats per rehabilitació i les demolicions.

L'objectiu d'aquest epígraf és presentar aquestes dades pel conjunt de la província de Barcelona en el període 1996-2006. La data de referència és el 31 de desembre. Així, seguint la metodologia emprada pel *Ministerio de Fomento*⁹, els fluxos d'entrada al parc d'habitatges es componen de tres elements principals: a) Construcció d'obra nova; b) Canvi d'ús d'habitatges, que es refereix al pas d'immobles utilitzats com a oficines o que no tenien la consideració d'habitatges a habitatges familiars; i c) La partició d'un habitatge en dos o més. Els punts b i c es comptabilitzen conjuntament mitjançant les llicències de

⁷ Col·legis d'Arquitectes, Col·legis d'Aparelladors i Llicències d'obres municipals.

⁸ Vegeu Vergés (2005, 2007, 2011b)

⁹ Vegeu Ministerio de Fomento (2012a, 2012b)

rehabilitació que donen lloc a la creació d'un habitatge. Per la seva banda, en els fluxos de sortida hi ha les demolicions¹⁰. La fórmula següent recull aquests indicadors:

$$(1) H_t = H_{t-1} + HC_{t,t-1} + HCR_{t,t-1} - HE_{t,t-1}$$

on:

H_t és l'estoc d'habitatges a l'any t, H_{t-1} és l'estoc d'habitatges a l'any t-1, $HC_{t,t-1}$ són els habitatges acabats entre t i t-1, $HCR_{t,t-1}$ són els habitatges creats per rehabilitació entre t i t-1 i $HE_{t,t-1}$ són els habitatges enderrocats entre t i t-1.

Els elements dels fluxos d'entrada i de sortida que s'acaben d'exposar fan referència al conjunt del parc d'habitatges on s'inclouen tant els principals com els no principals, bé siguin aquests últims segona residència o vacants. Com s'ha avançat, l'objectiu en aquest epígraf és obtenir els fluxos dels habitatges principals. Així doncs, als fluxos esmentats, se n'ha d'afegir un altre, que pot tenir sentit negatiu o positiu: el canvi d'ús dels habitatges, és a dir, el pas de no principal (secundari o vacant) a principal o a la inversa. La fórmula resultant queda com segueix:

$$(2) HP_t = HP_{t-1} + HPC_{t,t-1} + HPCR_{t,t-1} - HPE_{t,t-1} + SCUS_{t,t-1}$$

on:

HP_t és l'estoc d'habitatges principal a l'any t, HP_{t-1} és l'estoc d'habitatges principal a l'any t-1, $HPC_{t,t-1}$ són els habitatges principals acabats entre t i t-1, $HPCR_{t,t-1}$ són els habitatges principals creats per rehabilitació entre t i t-1, $HPE_{t,t-1}$ són els habitatges principals enderrocats entre t i t-1 i $SCUS_{t,t-1}$ és el saldo d'habitatges per canvi d'ús entre t i t-1.

A partir de la fórmula 2 es pot aïllar, doncs, el saldo per canvi d'ús dels habitatges:

¹⁰ En la metodologia del *Ministerio de Fomento* també es diferencien entre els fluxos d'entrada i de sortida dels habitatges i lliures i dels protegits. En aquest sentit, les desclassificacions de protegits es consideren com a sortida d'aquest segment i com a entrada en el parc d'habitatges lliures, de tal manera que es compensen en els fluxos nets totals.

$$(3) \text{CUS}_{t,t-1} = \text{HP} - \text{HP}_{t-1} - \text{HPC}_{t,t-1} - \text{HPCR}_{t,t-1} + \text{HPE}_{t,t-1}$$

Abans però de realitzar el càlcul dels fluxos d'entrada i de sortida s'ha hagut de fer un pas previ. De fet, el Ministerio de Fomento elabora aquestes estadístiques des de l'any 2001, de tal manera que, en relació al període que es vol estudiar (1996-2006), tan sols es cobreix una part. Afortunadament, tot i que el Ministerio no dóna el resultat final dels fluxos d'entrada i de sortida ni l'evolució de l'estoc d'habitatges abans del 2001, si que ofereix gairebé la totalitat de les dades per calcular-los, la qual cosa ha permès de realitzar una estimació pel període 1996-2001. A aquest objecte es dedica el següent epígraf per després reprendre l'estimació dels fluxos del parc d'habitatges principals pel conjunt del període 1996-2006.

Els fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges pel període 1996-2001

Com s'ha vist, els components dels fluxos d'entrada són els *habitatges acabats* i els *habitatges creats per rehabilitació*. El flux de sortida són els *enderrocaments*.

Per calcular els *habitatges acabats* en un període determinat el Ministeri de Foment parteix dels visats del *Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España* (CSCAE) de dos anys abans sobre els quals aplica un coeficient de correcció basat en els resultats obtinguts d'altres fonts estadístiques. Aquest coeficient varia cada any (vegeu taula 3.9).

Taula 3.9. Habitatges acabats. Metodologia Ministeri de Foment. 2001-2006.

CSCAE		Acabats CSAE (inici+2)			Acabats MIFO			Coeficient corrector 2002		
Any inici	Any finalització	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	total
2000	2002	49.580	1.575	51.155	44.622	1.174	45.796	0,90	0,75	0,90
2001	2003	42.752	2.081	44.833	36.943	3.039	39.982	0,86	1,46	0,89
2002	2004	53.888	3.836	57.724	48.500	4.391	52.891	0,90	1,14	0,92
2003	2005	50.950	3.641	54.591	41.811	3.584	45.395	0,82	0,98	0,83
2004	2006	51.172	4.358	55.530	42.602	2.820	45.422	0,83	0,65	0,82
Total Acabats 2002-2006		248.342	15.491	263.833	214.478	15.008	229.486	-	-	-

Font: Ministerio de Fomento. *Estimación del stock de viviendas. Flujos de entrada y de salida*; CSCAE, proyectos visados.

Per calcular el nombre d'habitatges acabats en el període 1996-2001 s'ha aplicat aquesta metodologia i s'ha utilitzat un coeficient de correcció de 0,90 tant pels habitatges lliures com protegits (vegeu taula 3.10).

Taula 3.10. Estimació dels habitatges acabats. Metodologia Ministeri de Foment. 1996-2001

CSCAE		Acabats CSAE (inici+2)			Estimació acabats MIFO			Coeficient corrector 2002		
Any inici	Any finalització	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	Total	lliures	protegits	total
1995	1997	36.181	4.118	40.299	32.391	3.687	36.077	0,90	0,90	0,90
1996	1998	38.446	2.889	41.335	34.418	2.586	37.005	0,90	0,90	0,90
1997	1999	47.592	4.063	51.655	42.606	3.637	46.244	0,90	0,90	0,90
1998	2000	46.789	2.325	49.114	41.887	2.081	43.969	0,90	0,90	0,90
1999	2001	52.618	2.145	54.763	47.106	1.920	49.026	0,90	0,90	0,90
Total Acabats 1997-2001		221.626	15.540	237.166	198.408	13.912	212.320	-	-	-

Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento. *Estimación del stock de viviendas. Flujos de entrada y de salida*; CSCAE, proyectos visados.

Per calcular els habitatges *creats per rehabilitació* en el període 1996-2001 s'ha partit de les llicències de Catalunya ja que no s'ha pogut disposar dels fitxers provincials. Un cop compilades s'han distribuït proporcionalment en la província de Barcelona seguint la mateixa distribució que s'ha donat en el període 2001-2006 (54,6 % província de Barcelona). Així, de les 15.812 llicències que s'han donat en el període 1996-2001 s'ha estimat que 8.632 corresponen a la província de Barcelona.

Per calcular els habitatges *enderrocats* s'ha seguit el mateix procediment. En aquest cas el percentatge de la província de Barcelona sobre el total de Catalunya és més elevat, el 71,7 %. Així, de les 11.797 llicències d'enderrocament que s'han donat a Catalunya en el període 1996-2001, 8.464 corresponen a la província de Barcelona.

Així doncs, pel període 1996-2001 els fluxos d'entrada a l'estoc d'habitatges són:

$$\text{Habitatges acabats } (HC_{1996,2001}) = 212.320$$

$$\text{Habitatges creats per rehabilitació } (HCR_{1996,2001}) = 8.632$$

El flux de sortida és:

$$\text{Enderrocaments } (HE_{1996,2001}) = 8.464$$

Introduint aquests fluxos en la fórmula 2 també es pot aïllar l'estoc d'habitatges de l'any 1996:

$$(4) H_{1996} = H_{2001} - HC_{1996,2001} - HCR_{1996,2001} + HE_{1996,2001}$$

on l'estoc d'habitatges a 31 de desembre de 2001 (H_{2001}) és = 2.280.334

En conseqüència l'estoc d'habitatges a 31 de desembre de 1996 (H_{1996}) és = 2.067.845

Dels fluxos de la totalitat del parc als fluxos del parc principal (1996-2006)

Un cop coneguts els fluxos d'entrada i de sortida de la totalitat del parc d'habitatges pel període 1996-2001 (que s'acaben de calcular) i pel període 2001-2006 (ja calculats pel Ministerio de Fomento), es pot passar a l'estimació dels fluxos del parc d'habitatges principal. Això implica assumir un conjunt de supòsits tal i com es detalla a continuació:

Pel període 1996-2001

S'assumeix que:

- El parc principal a data 31 de desembre de 1996 és igual al nombre de llars existents en la mateixa data.
- El 80 % de l'obra nova lliure s'ha destinat a habitatge principal. Per recolzar aquest supòsit s'ha tingut en consideració que entre els anys 1996 i 2001 el parc d'habitatges principals, on hi ha obra nova però també de segona mà, va representar un 75 % del creixement total del parc (i els no principals van suposar el 25 % restant). El 5 % de diferència (entre el 80 % i el 75 %) s'explica tenint en compte que l'obra nova que té un ús principal és superior que si es considera el conjunt del parc (on també hi ha la segona mà).
- El 100 % de l'obra nova protegida va destinada a habitatge principal.
- El 100 % dels habitatges creats per rehabilitació van destinats a habitatge principal.

- El 65 % de les demolicions s'han realitzat en habitatges principals. Per recolzar aquest supòsit s'ha considerat que en el cens del 2001 el 65 % dels habitatges en estat ruïnós eren principals.

Els resultats obtinguts es mostren a la taula 3.11:

Taula 3.11. Estimació dels fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal*.
Província de Barcelona. 1996-2001

	TOTAL PARC			PARC PRINCIPAL		
	Parc 1996	Fluxos 1996-2001	Parc 2001	Parc 1996	Fluxos 1996-2001	Parc 2001
	2.067.845		2.280.334	1.618.134		1.754.299
Fluxos d'entrada		220.953			181.271	
Obra nova lliure		198.408			158.727	
Obra nova protegits		13.912			13.912	
Subtotal obra nova		212.320			172.639	
Habitatges creats per rehabilitació		8.632			8.632	
Fluxos de sortida		8.464			5.502	
Enderrocaments		8.464			5.502	
Fluxos nets		212.489			175.769	
Diferència Parc 2001-Parc 1996		212.489			136.165	
Saldo Canvi d'ús					-39.604	

Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento. *Flujos de entrada i de salida. Estimación stock de viviendas*; Idescat, *Estadística de població 1996*

* Les dades del parc són a data 31 de desembre de 1996 i 2001. Els fluxos són dels anys 1997, 1998, 1999, 2000 i 2001

Amb aquests resultats i aplicant la fórmula 3 s'obté el saldo per canvi d'ús d'habitatges:

$$(3) \text{CUS}_{t,t-1} = \text{HP} - \text{HP}_{t-1} - \text{HPC}_{t,t-1} - \text{HPCR}_{t,t-1} + \text{HPE}_{t,t-1}$$

$$-39.604 = 1.754.299 - 1.618.134 - 172.639 - 8.632 + 5.502$$

Com s'observa, el resultat és negatiu (-39.604), és a dir, que hi ha més habitatges principals que passen a ser no principals que a la inversa. Aquest resultat negatiu presenta coherència amb l'assenyalat augment dels habitatges no principals entre els censos del 1991 i del 2001, que seran tractats més endavant en el capítol 5.

Pel període 2001-2006

S'assumeix que:

- El parc principal a data 31 de desembre de 2001 és l'estimat pel Ministerio de Fomento.
- El 95 % de l'obra nova lliure s'ha destinat a habitatge principal. Per recolzar aquest supòsit s'ha tingut en consideració que entre els anys 2001 i 2006 el parc d'habitatges principals va representar un 110 % del creixement total del parc, mentre que els no principals van suposar un -10 %. Malgrat que seguint aquesta evolució s'hauria d'incloure el 100 % de l'obra nova com habitatge principal, en l'estimació s'ha deixat un marge del 5 % que seria no principal.
- El 100 % de l'obra nova protegida va destinada a habitatge principal.
- El 100 % dels habitatges creats per rehabilitació van destinats a habitatge principal.
- El 65 % de les demolicions s'han realitzat en habitatges principals. Per recolzar aquest supòsit s'ha considerat que en el cens del 2001 el 65 % dels habitatges en estat ruïnós eren principals.

Els resultats obtinguts es mostren a la taula 3.12:

Taula 3.12. Estimació dels fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal*.
Província de Barcelona. 2001-2006

	TOTAL PARC			PARC PRINCIPAL		
	Parc 2001	Fluxos 2001-2006	Parc 2006	Parc 2001	Fluxos 2001-2006	Parc 2006
	2.280.334		2.505.693	1.754.299		2.012.090
Fluxos d'entrada		244.894			234.170	
Obra nova lliure		214.478			203.754	
Obra nova protegits		15.008			15.008	
Subtotal obra nova		229.486			218.762	
Habitatges creats per rehabilitació		15.408			15.408	
Fluxos de sortida		19.535			12.698	
Enderrocaments		19.535			12.698	
Fluxos nets		225.359			221.472	
Diferència Parc 2006-Parc 2001		225.359			257.791	
Saldo Canvi d'ús					36.319	

Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento. *Flujos de entrada i de salida. Estimación stock de viviendas*

* Les dades del parc són a data 31 de desembre de 2001 i 2006. Els fluxos són dels anys 2002, 2003, 2004, 2005 i 2006

Amb aquests resultats i aplicant la fórmula 3 s'obté el saldo per canvi d'ús d'habitatges:

$$(3) \text{CUS}_{t,t-1} = \text{HP}_t - \text{HP}_{t-1} - \text{HPC}_{t,t-1} - \text{HPCR}_{t,t-1} + \text{HPE}_{t,t-1}$$

$$36.319 = 2.012.090 - 1.754.299 - 218.762 - 15.408 + 12.698$$

Com s'observa, el resultat en aquest cas és positiu (36.319), és a dir, que hi ha més habitatges no principals que passen a ser principals que a la inversa.

Pel període 1996-2006

A la taula 3.13 i a la figura 3.2 es mostren els resultats obtinguts pels dos períodes quinquennals 1996-2001 i 2001-2006 i pel total del període 1996-2006.

Taula 3.13. Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal. Província de Barcelona. 1996-2006

	1996-2001		2001-2006		Total 1996-2006	
		%		%		%
Fluxos d'entrada	181.271	100,0	270.489	100,0	451.760	100,0
Obra nova	172.639	95,2	218.762	80,9	391.401	86,6
Creats Rehabilitació	8.632	4,8	15.408	5,7	24.040	5,3
Canvi d'ús	0	0,0	36.319	13,4	36.319	8,0
Fluxos de sortida	45.106	100,0	12.698	100,0	57.804	100,0
Enderrocaments	5.502	12,2	12.698	100,0	18.199	31,5
Canvi d'ús	39.604	87,8	0	0,0	39.604	68,5
Fluxos nets	136.165	-	257.791	-	393.956	-

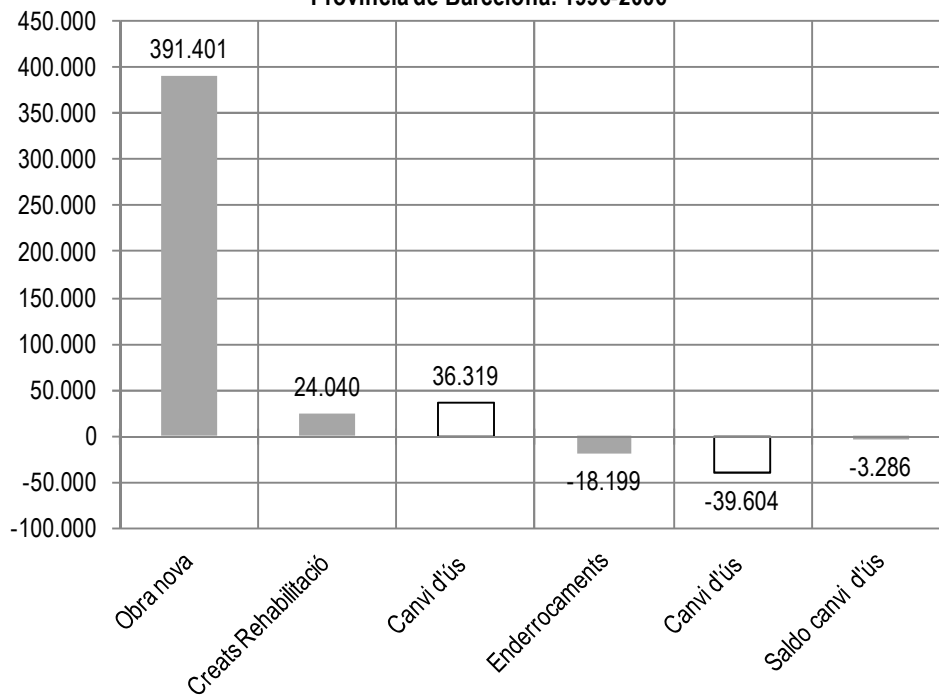
Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, *Flujos de entrada y de salida. Estimación del parque de viviendas*

Començant pel període 1996-2001, per la part dels fluxos d'entrada destaquen els 172.639 habitatges principals d'obra nova, que representen el 95,2 % del total. Els 8.632 habitatges creats per rehabilitació suposen el 4,8 %. En total han entrat al parc principal 181.271 habitatges. Pel que fa als fluxos de sortida destaquen els 39.604 habitatges que han canviat d'ús, és a dir, que eren principals i han passat a ser no principals, bé de segona residència o vacants. Aquest flux representa el 87,8 % del total dels fluxos de sortida. El 5.502 enderrocaments suposen el 12,2 %. En total han sortit 45.106 habitatges principals. La

diferència entre els fluxos d'entrada i de sortida en el període 1996-2001 dona com a resultat un augment de l'estoc d'habitatges principals de 136.165 unitats.

En el període 2001-2006 augmenten els habitatges principals d'obra nova en termes absoluts, en concret se n'han acabat 218.762. Però el seu pes relatiu (80,9 %) disminueix degut a que el saldo resultant del canvi d'ús d'habitatges en aquest període és positiu, és a dir, hi ha més habitatges no principals que passen a principals que no pas a la inversa. El resultat d'aquest saldo és de 36.319 habitatges, el que suposa un 13,4 % del total dels fluxos d'entrada. Per la seva banda, també augmenten els habitatges creats per rehabilitació tant en termes absoluts (15.408) com pel que fa al seu pes relatiu (5,7 %). Pel que fa als fluxos de sortida es concentren tots en els enderrocaments (12.698), que més que es dupliquen respecte al període anterior. El flux net dona com a resultat un augment del parc principal en el període 2001-2006 de 257.791 unitats.

**Figura 3.2. Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal.
Província de Barcelona. 1996-2006**



Font: Elaboració pròpia a partir de Ministerio de Fomento, Flujos de entrada y de salida. Estimación del parque de viviendas

Fent una comparació entre els dos períodes es pot constatar com entre els anys 2001-2006 augmenten considerablement els fluxos d'entrada motivats per dos factors. En primer lloc, per l'augment dels habitatges principals d'obra nova i, en segon lloc, pel canvi de tendència en el canvi d'ús dels habitatges, on el parc principal absorbeix un estoc

remarcable del parc no principal. Per últim, també cal tenir present l'augment dels habitatges creats per rehabilitació. Pel que fa als fluxos de sortida, en el període 2001-2006 tot i que se n'enderroquen més del doble que entre els anys 1996 i 2001, el total de sortides es considerablement inferior degut a la inversió de la tendència en el canvi d'ús dels habitatges.

Si es considera tot el període 1996-2006 (vegeu taula 3.13 i figura 3.2), que coincideix aproximadament amb el darrer *boom* immobiliari, es pot veure la gran entrada d'habitatges nous al parc principal (391.401) i l'entrada de 24.040 habitatges per rehabilitació. El total de fluxos d'entrada arriba a 451.760 unitats, on l'obra nova representa el 86,6 %, la rehabilitació el 5,3 %, i el canvi d'ús d'immobles que tenien altres usos i passen a ser habitatges el 8 %, restant. Per la banda dels fluxos de sortida, els immobles que han canviat d'ús però en sentit contrari, és a dir per passar d'habitatges a altres usos com oficines o comerços, han estat 39.604, el que representa un 68,5 % sobre el total de sortides del parc d'habitatges principal. L'altre element de les sortides, els 18.199 enderrocaments, representen el 31,5 %. En total es comptabilitzen 57.804 sortides. Cal apuntar finalment, que el saldo per canvi d'ús, resultat dels fluxos d'entrada i de sortida, acaba essent lleugerament negatiu (-3.286). El flux net final dona com a resultat un augment del parc d'habitatges principal en el període 1996-2006 de 393.956 unitats.

3.3.2. Canvis d'habitatge i cadena de vacants

En els apartats anteriors s'han calculat els fluxos d'entrada i de sortida de les llars i dels habitatges principals. S'ha passat així a disposar d'una informació que reflexa d'una manera molt més acurada els elements que fan variar els estocs de llars i d'habitatges principals entre dos moments donats. Però aquests fluxos, que reflecteixen les necessitats residencials bàsiques derivades de la formació de llars i la seva satisfacció, no representen tota la demanda d'ús ni tota l'oferta d'habitatge principal.

De fet, com s'ha vist en el capítol anterior, hi ha *altres necessitats bàsiques* que també poden generar demanda d'habitatge, com per exemple quan s'amplien els membres de la llar o quan es canvia d'habitatge per estar a prop d'un familiar. Per altra banda, hi ha *necessitats de millora*, que en un moment determinat del cicle de vida es poden satisfer i que donen lloc també a noves demandes relacionades amb la millora de l'habitatge.

Aquestes dues demandes (necessitats bàsiques que no procedeixen de la formació de noves llars i necessitats de millora) no es materialitzen en la formació de noves llars, sinó en transformacions de les situacions residencials de les ja existents mitjançant reformes de l'immoble o canvis en la seva localització.

Així mateix, quan aquestes llars canvien d'habitatge deixen vacant l'anterior que pot passar a ser ocupat per una altra llar. Des del punt de vista de la quantificació de la demanda i de l'oferta que s'està tractant en aquest capítol, el més important a destacar és que els canvis d'habitatge relacionats amb les *altres demandes bàsiques* i amb la *demanda de millora* generen al seu torn una oferta d'habitatge principal, mitjançant el mecanisme que es coneix com *cadena de vacants*¹¹. D'entrada, val a dir que aquesta és una qüestió difícil de quantificar per l'escassetat de la informació disponible, la qual cosa explica que aquest no hagi estat un camp molt estudiat. Afortunadament, a partir de les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, es poden cobrir en bona part aquestes mancances.

Per estimar quantitativament les *altres demandes bàsiques* i la *demanda de millora* i l'oferta vinculada a la *cadena de vacants* a partir de l'Enquesta s'han seguit dos passos. En primer lloc s'han imputat els motius del canvi d'habitatge a la demanda i/o a l'oferta. En segon lloc s'han traslladat els valors percentuals a valors absoluts.

La imputació dels motius del canvi d'habitatge

A la taula 3.14 es desglossen tots els motius de canvi d'habitatge recollits per l'Enquesta agrupats en cinc grans grups. Tanmateix, el que es vol destacar aquí és com s'han imputat a la demanda i a l'oferta d'habitatge. En aquest sentit es poden diferenciar quatre tipus de casuístiques:

En primer lloc, els canvis que impliquen la "formació d'una nova llar", bé per processos lligats a l'emancipació (formació d'una parella, independitzar-se), per immigració (tenir més oportunitats de feina, quan abans no vivia en la província), per ruptures familiars (separació/divorci, desavinences familiars), o per nuclearització (passar de viure amb varies famílies a viure només amb la seva). Aquestes situacions només impliquen un

¹¹ Per ampliar informació sobre l'interrelació entre les diferents demandes i la cadena de vacants vegeu el capítol 6.

increment de la demanda d'habitatge i, en canvi, no fan augmentar l'oferta, ja que cap d'aquests motius dona lloc a que aquestes persones deixin vacant un habitatge.

Taula 3.14. Imputació dels motius del canvi residencial a la demanda i a l'oferta

Motius del canvi	
Formació nova llar	
Formació parella	Demanda
Independitzar-se	Demanda
Passar de viure varies famílies a viure només amb la seva	Demanda
Separació o divorci	Demanda
Tenir més oportunitats de feina (abans no vivia a la província)	Demanda
Desavinences familiars	Demanda
Motius de millora	
Millorar el règim de tinença de l'habitatge	Demanda i Oferta
Millorar l'entorn	Demanda i Oferta
Millorar l'habitatge	Demanda i Oferta
Altres motius familiars	
Cuidar als pares/sogres	-
Estar a prop dels fills/pares/familiars	Demanda i Oferta
Per a que els fills poguessin estudiar	Demanda i Oferta
Per enviudament	Demanda i Oferta
Reducció del nombre de membres de la llar	Demanda i Oferta
Ampliació del nombre de membres de la llar	Demanda i Oferta
Motius laborals	
Proximitat al lloc de treball	Demanda i Oferta
Trasllat del lloc de treball	Demanda i Oferta
Tenir més oportunitats de feina (abans vivia a la província)	Demanda i Oferta
Altres motius	
Accedir a un habitatge més barat	Demanda i Oferta
Acompanyament de migrants	Demanda i Oferta
Enderrocament habitatge	Demanda
No renovació contracte anterior	Demanda i Oferta
Salut	Demanda i Oferta
Tornar al lloc/país d'origen	Demanda i Oferta
Una altra raó	Demanda i Oferta

Font: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2000, 2006*

En segon lloc, els canvis motivats per la “millora” i la resta de motius que donen com a resultat un augment de la demanda i també de l'oferta pel mecanisme de la cadena de vacants. Aquí s'inclouen, com es pot veure, la majoria de motius.

En tercer lloc hi ha una motivació, l'adscripció de la qual presenta alguns dubtes. Es traca del motiu “enderrocament o no renovació del contracte de lloguer anterior” que recull, de fet, dues situacions completament diferents amb implicacions oposades. En el cas de l'enderrocament, implicaria tan sols una demanda d'habitatge, i en el cas de no renovació donaria com a resultat tant demanda com oferta. S'ha optat per separar tots dos casos.

En quart lloc, hi ha la motivació “cuidar als pares/sogres”, que podria no implicar ni demanda ni oferta, donant per suposat que els familiars van a viure a casa dels pares/sogres i que la seva casa no resta vacant. S’ha optat, doncs, per no comptabilitzar aquests moviments ni en la demanda ni en l’oferta.

L'elevació a valors absoluts

Per elevar els valors relatius de l'Enquesta a valors absoluts en termes de demanda i d'oferta s'han pres com a referència les dades obtingudes amb el mètode dels saldos dinàmics de llars vistos en l'epígraf anterior, tot adaptant-los. Així, per una banda, s'han recalculat prenent com a data de referència el 31 de desembre, tal i com s'ha explicat més amunt. Per altra banda, s'han tingut que diferenciar dos períodes quinquennals, el 1996-2001 i el 2001-2006, per fer-los coincidir amb les dades de l'Enquesta. El càlcul dels saldos dinàmics de llars en aquests dos períodes es reproduïxen a les taules 3.15 i 3.16:

Taula 3.15. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1996-2001*

Llars			Saldo dinàmic de llars					
Edat persona principal	1996	2001	Edat inicial	1996-2001	Edat inicial	1996-2001	1996-2001	
De 15 a 19	3.259	3.854	De 15 a 19	27.494				
De 20 a 24	24.045	30.753	De 20 a 24	86.519				
De 25 a 29	92.181	110.564	De 25 a 29	78.907				
De 30 a 34	147.030	171.088	De 30 a 34	38.564	Menys de 34	235.338		
De 35 a 39	159.015	185.594	De 35 a 39	21.151				
De 40 a 44	156.724	180.166	De 40 a 44	13.150				
De 45 a 49	158.764	169.874	De 45 a 49	8.295	De 35 a 49	42.596	Subtotal	277.935
De 50 a 54	151.476	167.059	De 50 a 54	5.493				
De 55 a 59	127.543	156.969	De 55 a 59	-4.049				
De 60 a 64	147.977	123.494	De 60 a 64	-16.438	De 50 a 64	-14.994		
De 65 a 69	140.914	131.539	De 65 i més	-113.943	De 65 i més	-113.943		
De 70 a 74	127.428	124.940						
De 75 i més	181.778	211.237						
Total	1.618.134	1.767.132						

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; INE, *Cens de població 2001*; Idescat, *Projeccions intercensals de població, 1996, 2001*

* A 31 de desembre de cada any

Taula 3.16. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 2001-2006*

Llars			Saldo dinàmic de llars					
Edat persona principal	2001	2006	Edat inicial	2001-2006	Edat inicial	2001-2006	2001-2006	
De 15 a 19	3.854	2.479	De 15 a 19	19.245				
De 20 a 24	30.753	23.099	De 20 a 24	86.731				
De 25 a 29	110.564	117.485	De 25 a 29	105.952				
De 30 a 34	171.088	216.515	De 30 a 34	58.416	Menys de 34	272.823		
De 35 a 39	185.594	229.504	De 35 a 39	26.183				
De 40 a 44	180.166	211.777	De 40 a 44	14.999				
De 45 a 49	169.874	195.165	De 45 a 49	11.932	De 35 a 49	53.113		
De 50 a 54	167.059	181.806	De 50 a 54	5.974				
De 55 a 59	156.969	173.034	De 55 a 59	2.858				
De 60 a 64	123.494	159.828	De 60 a 64	11.280	De 50 a 64	20.113	Subtotal	346.050
De 65 a 69	131.539	134.774	De 65 i més	-59.224	De 65 i més	-59.224		
De 70 a 74	124.940	148.998						
De 75 i més	211.237	259.495						
Total	1.767.132	2.053.958						

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 2001*; Idescat, *Projeccions intercensals de població 2001, 2006*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*

* A 31 de desembre de cada any

Un cop obtinguts els saldos dinàmics pels dos períodes considerats s'han equiparat els saldos positius amb els canvis d'habitatge que segons l'*Enquesta* han donat com a resultat noves llars, tal i com es recull en la taula 3.17. Per exemple, en el cas del període 1996-2001, el saldo positiu de llars en els grups de menys de 49 anys dona com a resultat un saldo positiu total de 277.935 llars. Aquest valor s'ha fet correspondre, doncs, amb el 3,75 % de població ha canviat d'habitatge i que ha "format una nova llar".

A partir d'aquesta equiparació, s'ha obtingut la "demanda de millora" i un subtotal "d'altres demandes bàsiques", que inclou les motivacions "altres motius familiars", "motius laborals" i "altres motius"¹². Per la seva banda, la suma d'aquestes demandes (les de millora i altres demandes bàsiques), que com s'ha dit deixen al seu torn un habitatge vacant, s'han agrupat pel que fa a l'oferta en la categoria "cadena de vacants".

¹² En aquest punt cal fer referència a la categoria "Enderrocament o no renovació del contracte anterior" que forma part "d'altres motius". Com s'ha avançat, s'ha optat per dividir aquesta categoria en dues, una "d'enderrocaments" i altra "no renovació del contracte anterior". Per fer-ho s'han pres com a referència els desnonaments estimats pel *Ministerio de Fomento*. Així, s'ha pogut constatar que aproximadament la meitat dels canvis d'habitatge inclosos en aquesta doble categoria haurien estat efectivament "enderrocaments" i, per deducció, l'altra meitat "no renovació de contracte". Un cop feta aquesta divisió, els canvis per enderrocaments no s'han comptabilitzat en els càlculs realitzats en aquest apartat a partir de l'*Enquesta*, perquè de fet, en el càlcul general de la demanda ja estan comptabilitzats pels fluxos de sortida del parc d'habitatges principals presentats en l'epígraf anterior.

Taula 3.17. Demanda de millora, altres demandes bàsiques i cadena de vacants. Elevació de resultats a partir de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població. Província de Barcelona. 1996-2006*

Població que ha canviat d'habitatge			Subtotal saldos llars positius				
1996-2000		2001-2006			1996-2000	2001-2006	
Motius del canvi			Demanda	Oferta			
Formació nova llar	3,75	7,97	Demanda bàsica (llars)	-	277.935	346.050	

Població que ha canviat d'habitatge			Elevació de resultats				
1996-2000		2001-2006			1996-2000	2001-2006	1996-2006
Motius del canvi			Demanda	Oferta			
Motius de millora	5,21	7,13	Demanda de millora	Cadena vacants	386.038	309.414	695.452
Subtotal altres motius	2,13	3,50	Altres demandes bàsiques	Cadena vacants	158.059	152.099	310.158
Altres motius familiars**	0,93	1,69			68.640	73.223	141.862
Motius laborals	0,55	0,75			40.881	32.643	73.524
Altres motius***	0,66	1,07			48.538	46.233	94.772

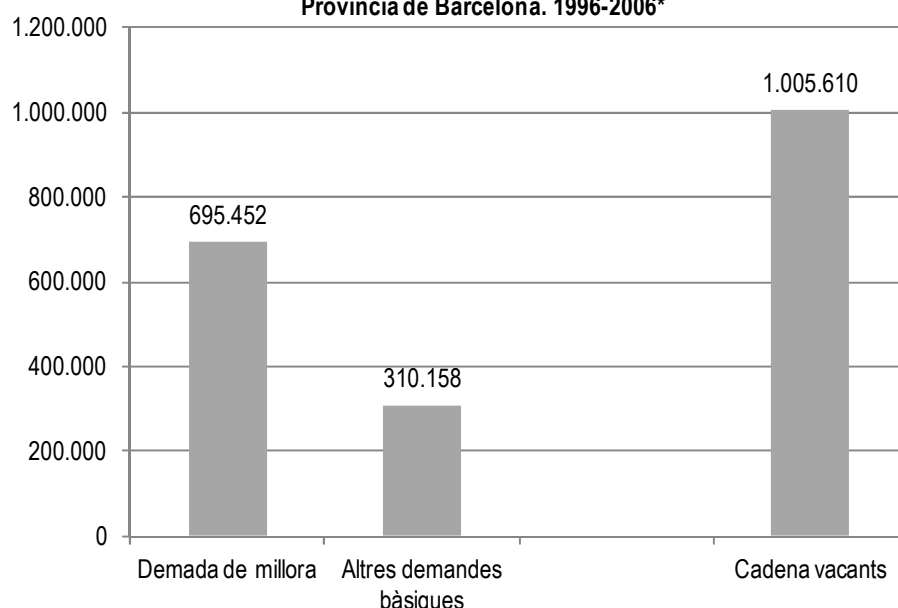
* Data de referència, 31 de desembre ** No s'inclou "anar a cuidar pares/sogres" *** No s'inclou "enderrocament habitatge"

Font: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2000, 2006*; Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; INE, *Cens de població 2001*; Idescat, *Projeccions intercensals de població, 1996, 2001, 2006*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*

Resultats

A la figura 3.3 es mostren els resultats obtinguts de l'estimació de les demandes d'habitatge de millora, d'altres demandes bàsiques i de l'oferta derivada de la cadena de vacants pel període 1996-2006. Així, com es pot observar, a la Província de Barcelona 695.452 llars van canviar d'habitatge per millorar la seva situació residencial. A més, a aquestes demandes cal afegir també la demanda corresponent a altres necessitats bàsiques que es produeixen al llarg del curs de vida com ampliar o reduir els membres de la llar, estar a prop dels familiars, trasllat del lloc de treball, no renovació del contracte anterior o accedir a un habitatge més barat. Aquestes motivacions, que de manera separada no tenen una incidència molt remarcable, quan s'agrupen donen com a resultat que 310.158 llars han demandat habitatge per aquests motius.

Figura 3.3. Demanda d'habitatge per millora, altres demandes bàsiques i cadena de vacants. Província de Barcelona. 1996-2006*



Font: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2000, 2006; Idescat, Enquesta demogràfica 1996; INE, Cens de població 2001; Idescat, Projeccions intercensals de població, 1996, 2001, 2006; Idescat, Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021
* Data de referència, 31 de desembre

Pel que fa a les implicacions sobre l'oferta s'ha pogut estimar que a la província de Barcelona, com a conseqüència de l'augment dels canvis d'habitatge relacionats amb els motius de millora i amb altres demandes bàsiques, s'haurien alliberat en el període 1996-2006 més d'un milió d'habitatges (1.005.610) que potencialment haurien entrat al mercat residencial, incorporant-se així a la cadena de vacants.

En resum, mitjançant les estimacions realitzades a partir de l'*Enquesta* s'ha complementat, amb la incorporació d'altres demandes i de l'oferta derivada de la cadena de vacants, els saldos dinàmics de llars i els fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal que s'han tractat en els apartats anteriors. Tot plegat permet tenir una visió cada cop més completa de la demanda d'ús i de l'oferta d'habitatge principal. La compilació i descripció conjunta de tots aquests elements és l'objecte del següent apartat.

3.3.3. L'assignació dels fluxos a la demanda d'ús i a l'oferta d'habitatge principal

En els epígrafs anteriors s'han calculat els saldos dinàmics de llars, els fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principals i els fluxos de demanda de millora, d'altres demandes bàsiques i l'oferta derivada. A la figura 3.4 es sistematitza allò que s'ha vist fins ara i es presenten de manera conjunta tots els components de la demanda i de l'oferta seguint el model presentat a l'inici del capítol.

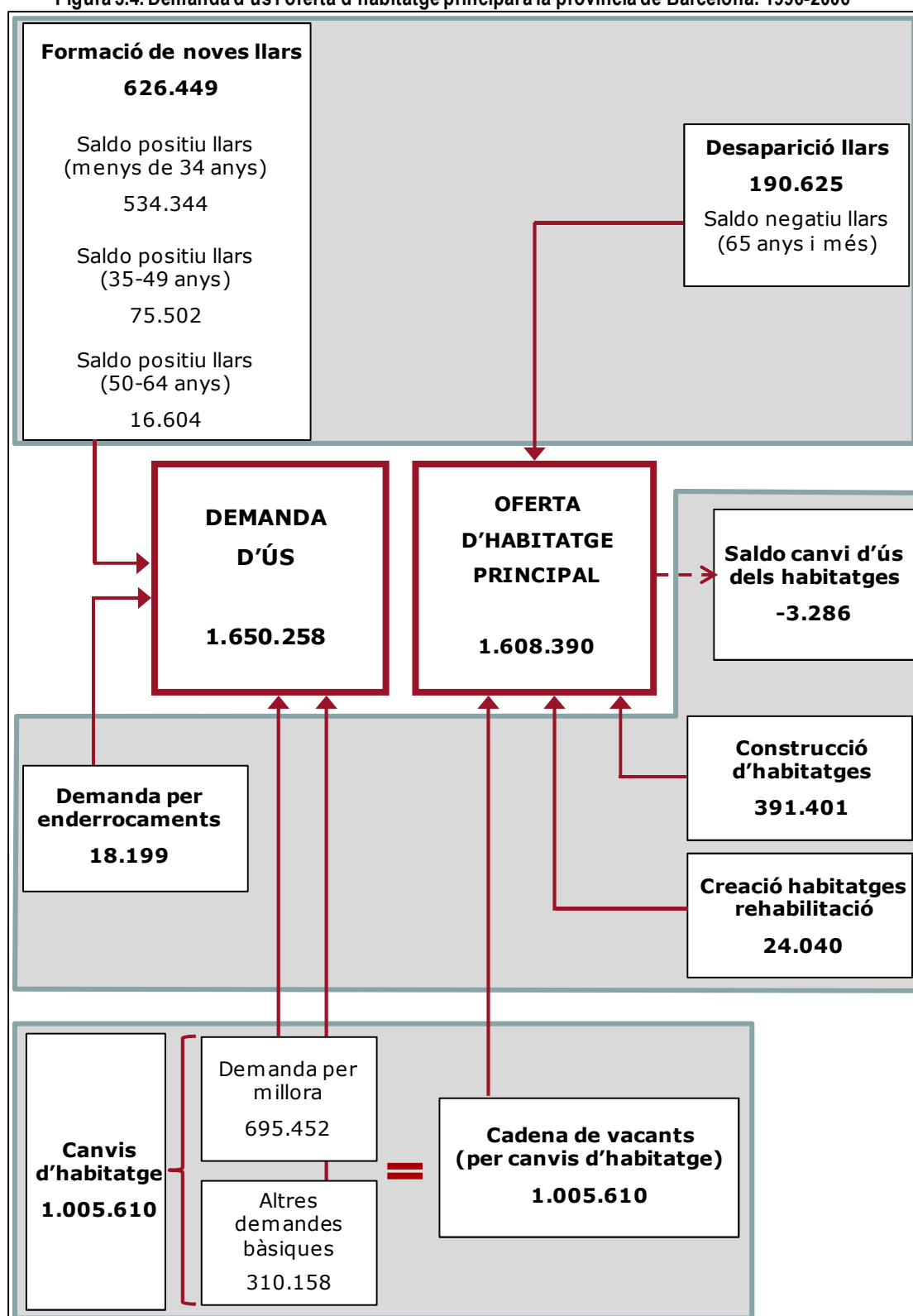
Començant pels *saldos de llars* (agrupats en el caixetí superior) s'observa com se'n deriven components de la demanda i de l'oferta. Així, els saldos de llars positius entre els grups d'edat joves i adults, que en total sumen 626.449 llars, es tradueixen en formació de noves llars i per consegüent en demanda d'habitatge. Per la seva banda, els saldos negatius entre les llars encapçalades per població de 65 anys i més, on se n'han destruït 190.625, donen lloc a oferta d'habitatge.

En el cas dels *fluxos d'habitatges principals* (que es troben en el caixetí intermedi), la situació és una mica més complexa. Pel que fa als fluxos d'entrada, els 391.401 habitatges construïts que tenen ús de residència principal i els 24.040 que s'han creat per rehabilitació es comptabilitzen com a oferta, aquí no hi ha més complicació. En canvi, en relació als fluxos de sortida es donen dues situacions. Així, en primer lloc, quan s'enderroca un habitatge principal se suposa que aquesta llar s'ha traslladat a un altre habitatge. En conseqüència, les 18.199 unitats enderrocades es comptabilitzen com a demanda d'habitatge principal¹³. En segon lloc, pel que fa al saldo derivat del canvi d'ús dels habitatges s'ha de tenir en compte que el valor resultant és negatiu, és a dir, que en el període 1996-2006 hi ha més habitatges principals que han passat a ser no principals que a la inversa. Així doncs, aquests 3.286 habitatges es resten de l'oferta d'habitatge principal.

Per últim, pel que fa a les estimacions realitzades a partir de l'*Enquesta* (que es troben en el caixetí inferior), les 695.452 llars que han satisfet les seves *necessitats de millora* de l'habitatge i les 310.158 que han satisfet *altres necessitats bàsiques* que no han suposat la formació d'una nova llar, s'incorporen a la demanda d'habitatge principal. Per la seva

¹³ Cal recordar que amb anterioritat ja s'ha realitzat una estimació dels habitatges principals enderrocats i s'han exclòs els no principals, que no implicarien demanda.

Figura 3.4. Demanda d'ús i oferta d'habitatge principal a la província de Barcelona. 1996-2006*



Font: elaboració pròpia a partir de Idescat, *estadística de població 1996*; Idescat, *estimacions intercensals de població 1996*; Idescat, *estimacions postcensals de població 2001 i 2006*; Idescat, *projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*; INE, *Cens de població i habitatges, 2001*; Ministerio de Fomento, *Estimación del parque de viviendas.. Flujos de entrada y de salida*; Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Visados de inicio de obra*; Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població*

* Data de referència, 31 de desembre

banda, en la mateixa quantitat que la suma d'aquestes dues demandes, els 1.005.610 *habitatges vacants* que deixen aquestes llars s'incorporen a l'oferta.

En conjunt doncs, en el període 1996-2006 a la província de Barcelona, 1.650.258 llars han satisfet les seves necessitats residencials, la qual cosa es veu reflectida en la demanda corresponent. En aquest mateix període l'oferta d'habitatge principal s'ha situat en 1.608.390 unitats. Com es pot constatar hi ha una diferència d'aproximadament 42.000 llars a favor de la demanda. Els factors que expliquen aquesta desviació es tracten tot seguit.

Explicació de la desviació entre la demanda i l'oferta.

Efectivament, en els resultats que s'acaben de presentar, entre el 1.650.258 llars que han satisfet les seves necessitats d'habitatge i el 1.608.390 unitats que formen part de l'oferta d'habitatge principal, hi ha una diferència de 41.868 a favor de la demanda. La principal causa d'aquesta desviació, a més de les diferències que es puguin derivar de la utilització de fonts diferents, es pot trobar en la infravaloració de l'oferta, en concret en el resultat del saldo d'habitatges per canvi d'ús.

Com s'ha mostrat, el saldo per canvi d'ús durant el període 1996-2006 ha estat lleugerament negatiu (-3.286), és a dir que s'han donat més situacions en que un habitatge principal ha passat a ser no principal (vacant o secundari) que no pas a l'inversa. Ara bé, aquest saldo ha presentat diferències molt destacables entre els darrers cinc anys i els primers. Així, mentre que en el període 2001-2006 el saldo ha estat àmpliament positiu (36.319), en el període 1996-2001 ha estat remarcablement negatiu (-39.604). Precisament en aquest darrer saldo negatiu es podria trobar la desviació a la que s'ha fet referència.

Tal i com recull la fórmula que segueix, el saldo per canvi d'ús del període 1996-2001 ($CUS_{2001,1996}$) és el resultat de la diferència entre el parc d'habitatges principal de l'any 2001 (HP_{2001}), el parc d'habitatges principal de l'any 1996 (HP_{1996}), els habitatges construïts en aquell període ($HPC_{2001,1996}$) i els habitatges creats per rehabilitació ($HPCR_{2001,1996}$); als que s'ha de sumar els habitatges principals enderrocats ($HPE_{2001,1996}$):

$$CUS_{2001,1996} = HP_{2001} - HP_{1996} - HPC_{2001,1996} - HPCR_{2001,1996} + HPE_{2001,1996}$$

Entre les fonts utilitzades, les dades d'habitatges principals aportades pel cens del 2001 (HP_{2001}) poden ser objecte de matisacions importants. Així, com diversos estudis han posat de manifest¹⁴, el parc no principal podria haver estat sobrevalorat i, per tant, el principal hauria estat infravalorat. Prenent aquests supòsits com a vàlids, els habitatges no principals serien, doncs, menys dels que recull el cens del 2001 (i els principals, més). En conseqüència, el saldo per canvi d'ús entre els anys 1996 i 2001 no hauria estat tant negatiu o, fins i tot, hauria donat valors positius. Per tenir algun valor de referència, només de que aquest saldo hagués estat neutral en el primer període, és a dir entre els anys 1996 i 2001, hauria suposat un augment agregat de l'oferta d'habitatge principal durant els deu anys del període 1996-2006 de 19.802, la qual cosa hauria donat com a resultat un equilibri major entre la demanda d'ús d'habitatge (1.650.258) i l'oferta d'habitatge principal (1.647.994).

Aquest és un escenari hipotètic. De fet, determinar amb exactitud quants habitatges no principals s'han comptat de més i quants de principals de menys en el cens del 2001 a la província de Barcelona és una tasca que presenta moltes dificultats. Com es veurà més endavant, a la ciutat de Barcelona s'han realitzat diversos estudis que venen a reduir de manera molt remarcable el nombre d'habitatges no principals, en concret els vacants. No hi ha, però, estudis semblants pel conjunt de la província. En aquest sentit, ajustar els habitatges no principals i principals com en la hipòtesi que s'acaba de plantejar, tot buscant l'equilibri amb la demanda d'ús d'habitatge, pot ser un referent del que fins ara no es disposava. Sigui com sigui, i tornant a l'explicació de la diferència entre la demanda d'ús d'habitatge i l'oferta d'habitatge principal, sembla ser que la principal raó que l'explicaria vindria pel costat de l'oferta, en concret per la infravaloració del parc d'habitatges principals en el cens del 2001.

Fets aquests aclariments sobre les lleugeres diferències entre la demanda d'ús i l'oferta d'habitatge principal, cal recordar que l'objectiu del model no era el de quantificar-les de manera exacta per fer evidents així els desajustos produïts en el mercat, sinó desglossar els

¹⁴ Vegeu Costas (2007)

diferents elements que les componen. En efecte, donar unes dades de referència quantitatives, de les quals fins ara no es disposava, permet apreciar allò que tantes vegades s'ha dit, és a dir, la complexitat de la demanda i de l'oferta d'habitatge.

A partir del marc conceptual establert en el capítol 2, així com de la metodologia i de les dades bàsiques que hem definit en aquest capítol estem ara en disposició d'entrar pròpiament en l'objecte del nostre estudi: analitzar el sistema residencial de la regió metropolitana de Barcelona durant el darrer cicle immobiliari alcista produït entre els anys 1997 i 2006, tot prenent com a eix vertebrador les necessitats residencials de la població. Abans, però, convé que ens referim a allò que constitueixen els antecedents de la qüestió. A això dedicarem el proper capítol.

4. La satisfacció de les necessitats residencials a la regió de Barcelona des d'una perspectiva històrica: el problema de l'habitatge

4. La satisfacció de les necessitats residencials a la regió de Barcelona des d'una perspectiva històrica: el problema de l'habitatge

Tractar la qüestió de l'habitatge des d'una perspectiva històrica porta inevitablement a la consideració dels orígens de la ciutat com a forma d'organització social. En efecte, l'habitatge és un bé que es troba en l'origen dels assentaments humans i que satisfà les necessitats d'allotjament de la població en cada societat. En aquest sentit, la forma com es satisfan aquestes necessitats, o si es vol la manera en que les ciutats desenvolupen la seva funció residencial, condiciona enormement les societats tant des d'un punt de vista reproductiu, possibilitant la formació de noves llars i el seu desenvolupament social, com productiu, permetent el funcionament de l'estructura econòmica.

En el present capítol ens proposem explorar breument els antecedents de la qüestió de l'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona. En concret, s'iniciarà amb la configuració de la ciutat industrial, aquella ciutat que, sobretot des del segle XIX experimentarà un creixement espectacular en la seva capacitat de producció i acumulació de capital, i en la concentració de poder i de població. Tot plegat va transformar, com és sabut, les relacions de producció així com les condicions de vida dels individus i les llars, en les quals la qüestió de l'habitatge serà, en endavant, un tema cabdal. Un tema que, si es mira des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats de la població, esdevindrà un problema persistent i central per explicar i entendre els problemes urbans.

El capítol s'estructura en tres epígrafs. Com s'ha avançat, el punt de partida del primer epígraf serà la situació de l'habitatge a Barcelona durant la segona meitat del segle XIX. Aquest epígraf s'estendrà per analitzar el problema de l'habitatge en el primer terç del segle XX, on es produí la primera gran onada migratòria contemporània, i encara s'allargarà fins a la postguerra civil espanyola. Tot aquest ampli període, d'aproximadament un segle, va tenir com a tret característic comú l'escassetat d'habitatge en un context de profundes transformacions socials i urbanístiques. En el segon epígraf es tractarà el problema de l'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona des de mitjans de la dècada dels anys cinquanta fins a mitjans de la dels setanta del segle XX, un període que s'inicià amb la fi de

L'autarquia del règim franquista i que va continuar amb un període d'intens creixement econòmic conegut com *desarrollismo*. Com es veurà, en aquests anys es produí un canvi històric en el problema de l'habitatge ja que, malgrat tractar-se d'un dels períodes de major creixement de població de la història, durant el qual va tenir lloc la segona gran onada migratòria del segle XX, la manca d'habitatge deixà d'existir en termes absoluts, però en canvi, de manera paradoxal, això no va portar aparellat la fi dels problemes d'allotjament, que fins i tot es van veure incrementats. Finalment, en el tercer epígraf, l'anàlisi es centrarà en el període transcorregut des de la recuperació de la democràcia en la segona meitat dels anys setanta fins a començaments de la dècada dels anys noranta del segle XX, just abans de la configuració del darrer *boom* immobiliari. En aquests aproximadament vint anys, alguns dels problemes del període anterior s'havien anat resolent però es feu més evident el problema de l'accessibilitat a l'habitatge. Així mateix, s'assistí a una creixent integració i extensió del territori metropolità que donà lloc a un mercat residencial més ampli però més selectiu amb riscos evidents d'increment de la segregació urbana.

4.1. L'escassetat d'habitatge: el problema històric

No cal remuntar-se a Engels per afirmar que el problema de l'habitatge, de l'escassetat d'aquest, de les condicions precàries en que han viscut les classes populars, amb altes ocupacions en habitatges i cases insalubres, és una situació que antecedeix la revolució industrial. El problema de l'escassetat d'habitatge, però, va adquirir una dimensió més rellevant a partir del segle XIX quan s'inicià una segona etapa en la revolució industrial caracteritzada per la concentració de la població en les ciutats més industrioses.

Aquesta intensa concentració de població a les ciutats donà lloc a una nova interrelació entre l'habitatge i la societat. Així, com explica Massana, l'habitatge, que durant segles havia estat subjecte a drets d'ús o de domini, sovint gratuïts, lligats a relacions de producció, dependència o parentiu, passà a ser un bé escàs i a tenir també un valor de canvi, incorporant-se d'aquesta manera al procés d'acumulació de capital (Massana, 1985). En conseqüència, en el context de *laissez faire* característic del segle XIX, juntament amb una degradació general de les condicions de vida de la classe treballadora, es produí un assenyalat retrocés en aquelles relatives a l'allotjament.

L'exacerbació del problema de l'habitatge

A Barcelona, aquests processos es van produir de manera especialment intensa a partir del segon terç del segle XIX. Així mateix, les ja de per si paupèrrimes condicions de vida de les classes populars, es van veure agreujades per la progressiva densificació de la ciutat que, constreta a dintre de les seves muralles, va veure augmentar l'alçada dels edificis i l'amuntegament dels seus residents amb menys recursos. Aquestes condicions van ser retratades en un seguit de publicacions que, recolzant-se en els primers compendis de dades demogràfiques, socials i urbanístiques, es poden considerar deganes en la diagnosi i denuncia de les condicions de vida de la població obrera de Barcelona: "l'Estadística de Barcelona en 1849" de Laureà Figuerola, publicada el mateix any (Figuerola, 1968)¹; i les escrites per Ildefons Cerdà entre els anys 1855 i 1867², especialment la "*Monografia estadística de la classe obrera en Barcelona en 1856*", publicada com un apèndix de la "*Teoria General de la urbanización*" en 1867 (Cerdà, 1968).

L'enderroc de les muralles el 1856 i la retirada de la prohibició al creixement extramurs obriren la possibilitat de desdensificar el nucli històric i d'estendre la ciutat pel pla circumdant. Tanmateix, les males condicions de vida de la població, reflectides en bona part en l'elevada mortalitat, no només eren una qüestió de densitat sinó que, com havia fet notar ja Laureà Figuerola en dividir les seves dades de mortalitat segons estrats socials i com possiblement coneixia Ildefons Cerdà, estaven més correlacionades amb aquest darrer aspecte (Cabré & Muñoz, 1994)³. Així, com succeïa a la resta de ciutats europees, en la ciutat del *laissez faire* de la segona meitat del segle XIX, les noves oportunitats no es traduïren en una millora de les condicions de vida de les classes populars (Castrillo, 2001).

¹ L'"Estadística de Barcelona en 1849" de Laureà Figuerola inclou entre els seus apartats un capítol dedicat a "*Habitaciones. Construcción de edificios*" on es recullen els 146.322 residents que hi ha a cadascuna de les 5.998 cases i que dona una mitjana de 24,39 a la ciutat intra-murs. En aquesta mateixa publicació es presenten dades sobre mortalitat a la ciutat, però segurament el més interessant des del punt de vista de la temàtica que aquí es tracta es veure com aquesta varia segons les classes socials. Així, si es pren com a referència l'any 1847, l'edat mitjana d'un home de Barcelona de la primera classe (la més alta) era de 36,45 anys, la d'un de segona classe de 23,31 anys i la d'un de tercera de 19,59 anys. També compara la vida mitjana d'un resident a Barcelona (23,8 anys el 1847) amb els d'altres ciutats: Montpeller 26,2 anys, Londres 17,9 anys, Berlin 17 i Viena 15,8.

² Ens estem referint a la "*Memoria del anteproyecto del Ensanche de Barcelona*", del 1855 (Cerdà, 1991a); al projecte de l'Eixample, que es recull en "*La Teoría de la construcción de las Ciudades aplicada al Proyecto de Reforma y Ensanche de Barcelona*", de 1859 (Cerdà, 1991b); i a la ja esmentada "*Monografia estadística de la classe obrera en Barcelona en 1856*", publicada com un apèndix del segon volum de la "*Teoria General de la urbanización*" en 1867 (Cerdà, 1968).

³ Com han estudiat Cabré & Muñoz (1994), la correlació entre mortalitat i densitat en Barcelona durant aquest període és difícil de demostrar estadísticament. En canvi, si que s'aprecien majors correlacions entre mortalitat i classes socials, tant si es prenen en consideració les plantes dels edificis com si es considera la composició social dels barris de la ciutat. Precisament, en l'article al que fem referència els autors analitzen aquesta disjuntiva en l'obra de Cerdà.

Diversos elements, que en bona part es reproduiran també durant el primer terç del segle XX, ajuden a explicar aquesta situació. En primer lloc, s'ha de tenir present la continua arribada de població a la ciutat que, malgrat les elevades taxes de mortalitat, donà com a resultat uns creixements molt notables de la població i, en conseqüència, de les necessitats residencials⁴. En efecte, com recull Carreras, entre el 1860 i el 1887, segons les dades dels censos oficials, la població de Barcelona (la ciutat intramurs i l'Eixample) passà de 189.948 a 272.481 habitants. Aquesta dinàmica demogràfica tot i que era intensa, d'antic règim, no era explosiva (Carreras, 1993, p. 69). Tanmateix, si es considera el creixement en aquest mateix període incloent el pobles del pla de Barcelona (que s'annexionarien entre el 1897 i el 1911), el creixement fou espectacular i la població total, que l'any 1860 era de 249.209 residents, arribà als 405.913 en el 1887 i als 544.137 habitants en el 1900. Com recull Massana, Barcelona (tot el pla) va ser en aquest període una de les ciutats que més va créixer en Europa i passà d'ocupar el dinovè lloc del *ranking* de ciutats europees més poblades, a ocupar el lloc número quinze (Massana, 1985, p. 120).

En segon lloc, si es mira des del costat de l'oferta, tot i l'augment de la construcció, les capacitats eren molt reduïdes ja que el sector era fins aleshores inexistent o molt rudimentari, el que dificultava l'acompliment normal del cicle de reproducció de capital (Massana, 1985, p. 137)⁵. A més, com destaca Carreras, el procés d'edificació de l'Eixample no fou tan ràpid com havia previst Cerdà, i en una primera etapa fins a les darreries del segle, tot i l'augment de l'edificació que s'acaba d'esmentar, moltes de les construccions (cases, torres, xalets i palauets) no anaven adreçades a les classes populars. Així mateix, la reforma interior del nucli històric, no es va iniciar fins el 1907, mantenint-se les condicions de densitat, insalubritat i injustícia social, que havia denunciat Cerdà (Carreras, 1993, p. 69).

En tercer lloc, des del punt de vista dels agents, s'ha de tenir present el paper dominant dels propietaris urbans en la consolidació de la nova ciutat i la seva influència en les institucions públiques. Un paper que es traduiria en el retard de qualsevol procés que anés

⁴ Vegeu a l'annex 2 les principals dades referents a l'evolució de la població. Així mateix, l'evolució de les taxes de natalitat i de mortalitat es poden trobar al recull d'estudis sobre la població de Barcelona compendiat per López-Gay (2011).

⁵ Per tenir un coneixement detallat de l'evolució de l'activitat constructora a Barcelona en la segona meitat del segle XIX es pot consultar el capítol 1 de l'obra de Xavier Tafunell (1994). L'autor argumenta que, tot i les fluctuacions constants que es produeixen, primer pel retard i les incerteses en el desenvolupament de l'Eixample del Pla Cerdà i després pels efectes sobre la indústria de la construcció de la conjuntura econòmica i política general, cal destacar una tendència a l'augment de l'edificació. També es pot veure Massana (1985), que en el capítol 4 analitza el desenvolupament de la indústria de la construcció i les seves limitacions.

en detriment de la renda urbana, i en conseqüència en la quantitat d'habitatges que es construïen (insuficient) i en el preu d'aquests (molt elevat). En efecte, com succeïa a la major part d'Europa, amb la incorporació de l'habitatge a la dinàmica d'acumulació de capital en un context de lliure mercat, el propietari rendista fou el protagonista del sistema immobiliari, el que es va traduir en escassetat i penúria en l'allotjament de la població amb rendes més baixes (Castrillo, 2001, pp. 13–14). El procés de revalorització de la propietat urbana seria defensat pel grup basat en la renda del sòl urbà, un grup heterogeni, però on els grans propietaris van tenir una gran influència, no tan sols entre la resta de propietaris sinó també en les polítiques de la ciutat i de l'Estat actuant com a grup de pressió (Massana, 1985)⁶.

A Barcelona, els propietaris s'oposaren d'antuvi al projecte d'Eixample, puix veien en l'augment de la oferta de sòl un greu perill que podria portar a la baixa les rendes dels lloguers al nucli històric. Però un cop constatat que era un procés irreversible el seu domini es trasllada al control del seu desenvolupament, formant part de la comissió d'Eixample sorgida de la primera llei general d'Eixample del 1864⁷ i, fins i tot, arribant a fixar normes d'edificació concretes (Carreras, 1993, pp. 71–72). A nivell estatal exerciran la seva influència en qualsevol intent de reforma tributaria que afectes el “dret de propietat” (Massana, 1985, pp. 185–190).

El procés de revalorització de la renda urbana tingué greus conseqüències sobre la reproducció de la força de treball la qual cosa generà confrontació entre grups socials amb interessos molt diferents (Castrillo, 2001, pp. 14–15). Seguint amb l'argumentació de Castrillo, cal esmentar en primer lloc les classes més modestes de jornalers, petits comerciants, artesans, obrers, tots inquilins que pagaven un lloguer desorbitat en relació al valor d'ús i que veien així com a les dures condicions de treball s'afegia un entorn residencial que els feia més miserables. En segon lloc, els industrials, que veien en l'augment dels lloguers un element que pressionava a l'alça els salaris, i en les insalubres condicions dels habitatges un efecte nociu per a la correcta reproducció de la mà d'obra. En tercer lloc el capital immobiliari, rendista o propietari del sòl, que es regia per una

⁶ Per aprofundir en el paper dels propietaris urbans com a grup de pressió des de mitjans del segle XIX fins al primer terç del segle XX, vegeu Massana (1985), els capítols 5 i 6 dedicats a aquesta qüestió. Així mateix, també podeu consultar el llibre de Xavier Tafunell (1994), en especial el capítol 4, dedicat al funcionament de la indústria de la construcció i al paper dels agents en aquest període.

⁷ El 1878 amb la segona llei general d'Eixample, aquestes Comissions restaren constituïdes només per regidors municipals. Amb la llei especial per als eixamples de Madrid i Barcelona del 1892 es tornaren a fer participar els representants dels propietaris (Carreras, 1993).

lògica especulativa pròpia i absolutament aliena a les necessitats de l'economia productiva. En aquest context, com afirma Francesc Roca, la debilitat de l'acumulació capitalista (industrial) a l'economia espanyola del segle XIX va fer que la força dels grups socials basats en la renda del sòl (que políticament actuaven per mitjà del caciquisme) fos ben superior als intents racionalitzadors del capital (Roca, 1979, p. 20).

Així doncs, la combinació d'una assenyalada demanda amb ingressos baixos, d'un sector de la construcció poc desenvolupat, d'una intensa especulació amb el sòl i d'uns lloguers cada cop més alts, tot plegat en un context de manca de construcció d'habitatges econòmics i de dèficit en les infraestructures bàsiques de sanejament urbà, no van fer més que agreujar els dèficits en les condicions de vida de les classes populars i de l'allotjament en particular. Aquesta situació, fou denunciada per diversos treballs higienistes, sobretot a partir de l'últim terç del segle XIX, que relacionaven les condicions d'insalubritat dels habitatges, i els dèficits en els serveis públics de subministrament i sanejament d'aigües, amb els alts nivells de mortalitat, i apuntaven les greus conseqüències sobre la reproducció de la força de treball i sobre l'acumulació de capital⁸. D'aquesta manera començaven a ser més freqüents les veus que demanaven una intervenció de les institucions públiques, no només en l'aspecte legislatiu, regulant les condicions mínimes dels habitatges, sinó també de manera més directa, en els aspectes relatius als serveis bàsics de la ciutat, com el clavegueram, i en la solució del problema de l'habitatge obrer, mitjançant la seva promoció o finançament⁹.

No obstant això, pel que fa a aquest darrer aspecte cal assenyalar que a la segona meitat del segle XIX les actuacions públiques en matèria d'habitatge, foren testimonials. Com resumeix Cotorruelo, la preocupació per la qüestió de l'allotjament es veu reduïda a algunes Comissions, i algunes lleis que estimulaven amb l'exempció d'impostos la

⁸ Com recull Massana, (1985, pp. 363–368) una de les publicacions pioneres és la *Gaceta Sanitaria de Barcelona* iniciada el 1888, precedent dels estudis sobre condicions de vida iniciats per l'Ajuntament en els seus Anuaris estadístics de 1902-1922. També cal destacar els estudis del Doctor J.A Nin i Pullés on relaciona les taxes de mortalitat amb les condicions higièniques dels barris i les diferència segons la classe social; i els de Pere Garcia Faria, on relaciona les taxes de mortalitat amb les condicions higièniques dels habitatges i apunta els guanys econòmics i socials que es produirien si es reduís la mortalitat i augmentés la natalitat. Un recull més recent d'aquestes aportacions, des d'una òptica demogràfica, la podeu trobar a López-Gay (2011). Per aprofundir en les qüestions sanitàries en la ciutat de Barcelona en el període comprés entre les dues exposicions, 1888-1929, vegeu també la tesi doctoral de Martín-Pascual (2007). Finalment, per tenir una visió de l'evolució de l'higienisme en Espanya a partir dels principals personatges al segle XIX podeu consultar l'article de Rafael Alcaide (1995) "*La introducció i el desenvolupament del higienisme en Espanya en el segle XIX. Precursores, continuadores y marco legal de un proyecto científico y social*".

⁹ Vegeu, per exemple, la Memòria inaugural 1890-1891 de la secció de Ciències Exactes i Naturals de l'Ateneu Barceloní, dictada per Robledo-Negrini (1892), que porta el títol de "*Habitaciones para obreros*". Així mateix, com ha recollit Massana (1985, p. 71), també cal esmentar la posició de l'Associació d'arquitectes en la crítica a l'escassa participació pública en l'urbanització i serveis públics, entre d'ells l'habitatge.

construcció d'habitatges amb fins benèfics i per a la classe obrera (Cotrruelo, 1960, pp. 49–50)¹⁰. Actuacions amb més implicació pública en el procés de producció d'habitatges econòmics trigaran dècades en arribar.

En la segona meitat del segle XIX, doncs, les úniques accions en promoció d'habitatge econòmic a Espanya vindran de la iniciativa privada, mitjançant societats benèfiques, promocions patronals, i algunes experiències precursors de societats cooperatives (Castrillo, 2001, pp. 258–363). Tot i que no és una qüestió que s'hagi estudiat amb profunditat, seguint les orientacions de Mercè Tatjer, s'ha d'apuntar que la promoció de cases econòmiques per part de les Societats benèfiques, especialment de l'església, tingueren poca presència a Catalunya (Tatjer, 2005, p. 9). Per la seva banda, en aquest període les societats cooperatives també eren molt incipients, sobretot per la dificultat de finançament¹¹. Entre les promocions patronals, en canvi, si que es conta amb més presència a Catalunya amb les colònies industrials a les valls del Ter i del Llobregat¹² i petites promocions urbanes d'empresaris propietaris d'indústries properes als habitatges¹³. En resum, el problema de l'allotjament encara es trobava a les darreries del segle XIX i principis del XX molt més proper a la beneficència que a la política social.

Els intents fracassats de la incipient política d'habitatge en el primer terç del segle XX

En el primer terç del segle XX es produïren una sèrie de transformacions econòmiques, polítiques, socials i demogràfiques molt notables que es van traslladar, sobretot, als plantejaments teòrics sobre l'habitatge i al marc legal, però que en menor mesura es van veure reflectits en canvis suficientment importants com per solucionar el que ja es considerava obertament com el “problema de l'habitatge”.

¹⁰ Pel que fa a les Comissions Agustín Cotrruelo cita les següents: “en 1883, la Comissió Moret; en 1890, una Comissió per a proposar els mitjans per a millorar la condició social de la classe obrera, a la que es va encomanar molt especialment l'estudi de la habitació; en 1892 la que va organitzar Canalejas, que va informar sobre l'estat de l'habitatge obrer, i, per últim, el treball dirigit per Posada que va servir de base per al projecte de Llei sobre habitacions barates de 3 de juny de 1908, que va ser realitzat a l'*Instituto de Reformas Sociales*” (Cotrruelo, 1960, p. 50). Pel que fa al marc legal Cotrruelo dona el següent llistat: “Reial Ordre de 9 de setembre de 1853 disposant que pels Ajuntaments de Madrid i Barcelona es triessin els mitjans més aptes per a edificar en els barris extrems habitacions per a pobres...” la Llei de 15 de juny de 1888 va eximir de tota classe de contribucions i impostos als edificis i terrenys que construís o adquirís per a l'acompliment de les seves finalitats “*La Constructora Benéfica*”, repetint-se aquests beneficis en altres casos singulars...” les Lleis de 30 de juny i 25 de setembre reduïren fins a la insignificança els impostos que recaiguessin sobre els habitatges que s'edifiquessin per a la classe obrera” (Cotrruelo, 1960, p. 50).

¹¹ A Catalunya, Maria Castrillo fa referència a l'associació de Patrons i obrers “*Invalidez y Fomento de la Indústria*” de Sabadell, que disposava cap al 1886 de 17 cases (Castrillo, 2001, p. 361).

¹² Vegeu l'obra sobre les colònies tèxtils de Catalunya de Serra & Casals (2000).

¹³ Com Can Saladrigas en el Poblenou de Barcelona (Tatjer, 2005, p. 10).

Efectivament, tot i les mancances de l'estructura industrial espanyola, primer l'augment de les exportacions com a conseqüència de la neutralitat en la Primera Guerra Mundial (1914-1918), i després la política d'obres públiques iniciada durant la dictadura de Primo de Rivera (1923-1930), donaren lloc a un assenyalat desenvolupament de les ciutats industrials, i entre d'elles especialment la ciutat de Barcelona. En conseqüència, l'arribada de població de les zones més rurals i d'altres regions espanyoles, sobretot d'Aragó i del País Valencià, s'intensificà, en el que es coneix com la "primera gran onada migratòria" contemporània¹⁴. Tot plegat donà lloc a un creixement espectacular de la ciutat que en només vint anys, entre el 1910 i el 1930, quasi que duplicà la seva població, per superar ja el milió d'habitants¹⁵.

Per la seva banda, en el tombant de segle, en els principals països europeus guanyava pes la idea de la intervenció pública en la ciutat enfront del *laissez faire* que havia imperat en les dècades anteriors, tendència a la qual les qüestions relacionades amb l'habitatge no eren, lògicament, alienes. Així, en les trobades internacionals sobre cases barates es consolidava l'opció de la intervenció de l'Estat en la solució del problema de l'habitatge obrer, fet que es traslladava a les diferents legislacions, i també a l'espanyola (Castrillo, 2003), com es veurà més endavant.

A Catalunya en general i a Barcelona en particular, l'entrada al poder del partit industrial a les eleccions municipals del 1901, que es consolidà el 1914, donà peu a l'inici d'un procés de transició, on el model de societat i de ciutat de la burgesia industrial guanyà pes en relació als propietaris urbans, cosa que es veié reflectida, en primer lloc, en l'augment del debat, dels estudis¹⁶ i dels projectes¹⁷ al voltant de les qüestions urbanes, i en segon lloc, en un increment efectiu de la inversió en infraestructures i alguns serveis socials inclosos en l'anomenada "reforma urbana" que havien de transformar Barcelona en una ciutat capital (Roca, 1979).

¹⁴ Segons dades recollides per Vandellós (1935, p. 63), en el 1930 el 37,22 % dels residents a Barcelona no eren nascuts a Catalunya. Les procedències més importants eren el País Valencià (8,78 %), Aragó (8,08 %), Murcia (5,04 %) i Andalusia (4,25 %). Per aprofundir en les principals dinàmiques demogràfiques i en les seves causes durant aquest període podeu consultar també l'article de Joaquín Arango (2007) "Les primeres migracions del segle XX a Catalunya".

¹⁵ Entre els anys 1910 i 1920 la població de Barcelona passà de 595.732 a 721.869 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu de l'1,9 %. Entre els anys 1920 i 1930 passà de 721.869 a 1.005.565 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 3,4 %, la més alta des de que es disposa de dades. Vegeu l'annex 2.

¹⁶ Sobretot mitjançant la Societat Cívica La Ciutat-Jardí, creada pel Museu Social en el 1911. Sobre les activitats de la Societat Cívica La Ciutat-Jardí podeu veure Ribas-Piera (1995) i Bohigas (2007).

¹⁷ Com per exemple el Pla Jaussely (1905) i la seva derivació en el Pla d'Enllaços (1917).

En el cas de l'habitatge, però, les actuacions es quedaren en bona mesura en l'àmbit intel·lectual i projectual, sense passar a la seva materialització, tal i com es pot constatar en els intents fallits de l'Institut de l'Habitació Popular (Domingo & Sagarra, 1999). En efecte, aquesta institució, creada el desembre del 1915 i dissolta dos anys i mig després, al maig del 1918, fou l'escenari de dos visions oposades sobre les qüestions urbanes en general i de l'habitatge en particular característiques d'aquest període. Així, per una banda hi havia aquells que defensaven un paper més destacat dels interessos públics (representats per la Societat Cívica La Ciutat-Jardí) i, per altra, aquells que defensaven el paper central de la iniciativa privada, com venia produint-se fins aleshores (propietaris urbans). Finalment, donat el poc pressupost destinat per posar en marxa els concursos d'adquisició i gestió de sòl previstos, l'Institut de l'Habitació popular acabaria defallint sense arribar a cap resultat concret (Roca, 1979).

A Espanya, el nou equilibri entre els agents urbans, i en general els canvis en l'orientació del paper de l'Estat, tingueren el seu reflex en un augment de la tributació dels béns immobles en les reformes fiscals del primer terç del segle XX¹⁸ (Massana, 1985, p. 389), en el control dels preus dels lloguers (Llei Bugallal de 1920) arran de l'espiral inflacionista iniciada el 1914¹⁹, i en l'aprovació de les primeres lleis d'habitatge per a la classe obrera (la Llei de cases barates de 12 de juny de 1911²⁰ i la Llei de 10 de desembre de 1921).

¹⁸ Seguint l'exposició de Carme Massana (1985, pp. 388–397) cal destacar que aquestes reformes estan fortament influenciades per les obres de Henry George, especialment *Progress and Poverty* (1879), que es difongueren ràpidament per Europa. La proposta de George constava de dos punts claus: la nacionalització de la renda del sòl, no del sòl, per mitjà d'un impost únic (*single tax*) i quasi confiscador, i la supressió, en canvi, de les càrregues fiscals a la indústria, inclosa la de la construcció. Segons George la gran causa de la desigualtat en la distribució de la riquesa es derivava de la desigualtat en la propietat de la terra i no pas en les relacions entre el capital i el treball. Així doncs, proposava un impost únic sobre els solars sense edificar i els edificats. Amb això es penalitzarien els solars buits i l'especulació dels propietaris del sòl que no edificuessin mentre que s'incentivaria la construcció, aquesta si fruit del treball, sense cap penalització addicional sobre la renda diferencial fruit de les inversions de capital. Aquesta argumentació s'estengué a Espanya entre els cercles liberals i industrials, que veien amb aquestes mesures una forma de fer augmentar l'oferta d'habitatge i de reduir els preus dels lloguers, i també entre els republicans i socialistes. Centrant-se en les reformes tributàries realitzades a Espanya que tingueren influència georgista cal esmentar la supressió de l'impost de consums el 1911 realitzada per Canalejas, l'impost de millores del 1918, l'impost municipal sobre increment del valor dels terrenys del terme municipal (1919), l'impost sobre els solars, estiguin edificats o no de l'Estatut Municipal (1924), i les mesures fiscals de la segona llei de cases barates (1921), que no gravaven sinó que subvencionaven la construcció.

¹⁹ Amb el Decret de 21 de juny de 1920 (Decret Bugallal), de caràcter transitori, es va estipular la prorroga forçosa en els contractes d'arrendament i es van regular les seves quanties en relació als preus de 31 de desembre de 1914, data en la que encara no s'havien fet notar els efectes alcistes. Aquestes mesures, inicialment transitòries, eren aplicables a les capitals de província i als municipis més grans de 20.000 habitants, tot i que en disposicions posteriors es van prolongar i també es van ampliar a municipis de més de 6.000 residents. Com destaca Agustín Cotorrueo (1960, p. 48), la prolongació d'aquestes mesures, ja no es devia tan sols a una política de contenció de preus (que es van estabilitzar en els anys següents) sinó a una política de control dels lloguers enfront de l'augment de la conflictivitat social.

²⁰ Com explica María Castrillo (2003, pp. 16–17), la primera llei de cases barates a Espanya era el resultat de l'estudi "Preparación de las bases para un proyecto de ley de casas para obreros - Casas Baratas" finalitzat el 1907 per el *Instituto de Reformas Sociales (IRS)*, on s'analitzava l'estat de les cases d'obres i les lleis semblants a altres països europeus per tal de regular la intervenció pública en matèria d'habitatge. A l'estudi es recollien les principals aportacions

El nou marc legal introduït amb les dues lleis de cases barates, no tingué, però, recolzament financer (ni de les caixes d'estalvi ni tampoc de l'Estat) ni pressupostari, deixant en bona mesura en paper mullat els objectius plantejats (Castrillo, 2001; Cotorruelo, 1960, p. 52). No serà fins a mitjans de la dècada de 1920, durant la dictadura de Primo de Rivera (1923-1930), que la política d'habitatges per a les classes obreres es concretarà en algunes actuacions remarcables, això sí, insuficients des de tots els punts de vista, com es detalla tot seguit.

Efectivament, durant la dictadura de Primo de Rivera el creixement econòmic mitjançant la inversió en obra pública va ser un dels principals eixos de l'actuació del govern, que en el cas de l'habitatge es desplegarà mitjançant els decrets llei i el marc normatiu promulgat des del 1924, que aquest cop anaren acompanyats de pressupost. La intervenció pública en la construcció d'habitatges naixia, però, sota el paraigües d'un objectiu de major abast, el de la reactivació econòmica i de la reducció de l'atur, de tal manera que l'objectiu més social quedà en molts casos relegat a un segon lloc. En aquest sentit, cal tenir present que ràpidament es van incloure grups socials amb rendes més elevades entre els beneficiaris dels ajuts públics²¹. Així, malgrat les limitacions de renda de les famílies per ser beneficiàries dels habitatges més econòmics, aquells adreçats a la classe obrera, una part important d'aquests ajuts van anar a parar a la construcció d'habitatges de luxe per a la burgesia (Cortés, 1995a, p. 270; Cotorruelo, 1960, p. 55).

A Barcelona, la construcció d'habitatge obrer en aquest període es va plasmar principalment en l'edificació de 2.192 habitatges dividits en quatre grups de cases barates²². Aquestes operacions s'emmarcaven en un context especial, el d'allotjar els barraquistes de Montjuïc davant la imminència de l'Exposició Internacional de 1929. Així, mitjançant la creació el 1927 del *Patronato de la Habitación de Barcelona* es va procedir a la compra de terrenys, però lluny d'acomplir els requisits de localització, de comunicació i arquitectònics recollits al marc legal s'optà per l'opció de que les promocions fossin

i tendències dels Congressos internacionals de cases barates celebrats des del 1889, on les associacions de diferents països debatien, entre d'altres, la necessitat de l'actuació pública en aquesta matèria enfront d'un *laissez faire* que s'havia mostrat insuficient per donar solució a la problemàtica de l'allotjament.

²¹ Els ajuts es feren extensibles, en els municipis de més de 30.000 habitants, a la construcció d'habitatges econòmics per a les classes mitjanes en general (Reial Decret Llei de 29 de juliol de 1925) i per als funcionaris en particular (Reial Decret Llei de 15 d'agost de 1927).

²² El d'Eduardo Aunós, situat a l'actual Passeig de la Zona Franca; Bon Pastor i Baró de Viver, als límits nord-orientals del terme municipal, a tocar del riu Besòs (aquest darrer aleshores en el terme de Santa Coloma); i Can Peguera, entre el Passeig d'Urrútia i el Turó de la Peira.

suficientment barates²³. En definitiva, es donà prioritat a l'opció quantitativa enfront a la qualitativa i, des dels seus orígens, se li va imprimir un caràcter marginal a aquests barris. A més, no es va solucionar el problema del barraquisme a Montjuïc i per inaugurar l'exposició es va haver de construir un mur que amagués el barri de vistes des del recinte. Com clouen Domingo & Sagarra (1999, p. 48), referint-se als quatre grups de cases barates, “no quedaren només com el que havien estat des que van néixer, testimonis del fracàs d'un plantejament ambiciós en la qüestió de l'habitatge popular en el primer terç de segle, sinó també del molt més limitat plantejament de netejar la muntanya de barraques”.

Per la seva banda, a la debilitat de les polítiques públiques cal afegir que el conjunt de la producció d'habitatge continuava sent molt insuficient, amb un sector de la construcció antiquat, molt depenent dels propietaris urbans i incapaç d'incorporar la indústria de l'edificació a un procés més racional d'acumulació de capital (Massana, 1985; Roca, 1979). En conseqüència, en un context de creixement espectacular de la població, el dèficit d'habitatges no només es mantingué insensible, sinó que s'agreujà de manera molt important durant aquest període²⁴.

Aquest desajust entre necessitats i oferta es traduí, al seu torn, en un augment dels preus en el mercat, que les feia més inaccessibles per a una classe obrera que no deixava d'augmentar. Tot plegat donava lloc a la proliferació de diferents formes d'infrahabitatge: les “cases de dormir”, per aquells que arribaven sense família; els rellogats, en un centre de la ciutat cada cop més densificat; les barraques²⁵, moltes vegades amb la connivència de les autoritats locals; i les primeres parcel·les d'autoconstrucció o d'urbanització marginal²⁶ (Busquets, 2004, p. 248).

²³ Es compraren terrenys a les perifèries del terme de Barcelona allunyats del teixit urbà i del transport col·lectiu d'aleshores. A més, en els projectes no es tingueren en compte les especificitats en l'emplaçament de cada promoció, i les característiques dels espais de les cases (de 54,32 m² i de 38,01 m² construïts), estaven lluny no només de les necessitats d'una família del moment, sinó també d'allò que marcava la llei. Per aprofundir en les característiques arquitectòniques, urbanístiques i de localització d'aquests quatre barris podeu veure Domingo & Sagarra (1999).

²⁴ Segons dades recollides per Amador Ferrer (1996), entre el 1910 i el 1920 per un augment absolut de 123.041 habitants només es construeixen un total de 18.604 habitatges. Entre 1920 i 1930, per un augment de 295.230 habitants, es construeixen 71.695 habitatges. D'aquesta manera l'índex de relació d'habitants per habitatge passa de 5,8 a 6,6 habitants per habitatge entre els anys 1920 i 1930.

²⁵ Segons dades compilades per Mercè Tatjer i Cristina Larrea (2010) i presentades amb motiu de l'exposició organitzada al Museu d'Història de Barcelona (MUHBA) “Barraques. La ciutat informal”, l'any 1914 es comptabilitzaven 1.200 barraques a la ciutat de Barcelona; L'any 1922, com recullen Ferran Domingo i Miquel Sagarra (1999), el doctor Pons i l'arquitecte Martino en una ponència al Congrés Nacional d'Higiene de l'Habitació, quantificaven en 3.859 les barraques a la ciutat; Finalment, l'any 1929, malgrat l'operació de “neteja” que precedí a l'Exposició Internacional, el número de barraques va arribar a les 6.000, tal i com es recull en la publicació de Mercè Tatjer i Cristina Larrea (*op. cit.*)

²⁶ Com per exemple a zones de la Trinitat i a algun sector de la Muntanya Pelada.

La crisi econòmica arran del crac del 1929 a la Borsa de Nova York, vingué a agreujar encara més les mancances existents i tingué a les ciutats catalanes, i a Espanya en general, un efecte molt notori sobre l'increment de l'atur forçós (Artal, Gasch, Massana, & Roca, 1976, p. 49). Com destaca Roca, els lligams entre la crisi de les ciutats capitalistes (crisi del mercat de treball, crisi de l'habitatge, dels transports urbans, etc.) i la crisi de la formació capitalista s'establí molt aviat (Roca, 1979, p. 137).

Així doncs, el problema de l'habitatge, i en general les precàries i molts cops miserables condicions de vida i de treball de la classe obrera, s'agreujaren a finals dels anys vint i inicis dels trenta del segle XX. Els intents d'incorporar els interessos públics a la planificació i gestió de la ciutat topaven amb un model d'organització social i política molt fonamentada amb la renda del sòl, que a dures penes cedia privilegis malgrat els canvis que es produïen en el context internacional. Així, per exemple, el 1932 Jaume Aiguader, qui fou alcalde de Barcelona entre el 1931 i el 1933, en la seva obra "El problema de l'habitatge obrera a Barcelona", posava en evidència aquestes mancances estructurals en remarcar que, mentre als països europeus un quart de l'edificació era sense ànim de lucre, i que en els casos d'Anglaterra i Alemanya arribava a un terç, a la ciutat de Barcelona aquesta gairebé era inexistent (Aiguader, 1932).

Aquesta manca d'instruments i d'actuacions decidides per fer front al problema de l'habitatge popular experimentaria un lleuger canvi de rumb durant la Segona República (1931-1936), i molt especialment a partir de l'any 1936. Així, cal destacar especialment dues lleis amb incidència sobre l'habitatge. La primera, aprovada el 25 de juny de 1935 a les Corts, anomenada Llei Salmón, incidia de nou en el paper de la construcció en la lluita contra l'atur mitjançant l'edificació d'habitatges socials (Cotorruelo, 1960, p. 58; Ràfols, 1997, p. 24). En segon lloc, el Parlament de Catalunya, aprovà el 9 de juny de 1936 la Llei de sanejament de poblacions, que recollia les necessitats de reforma interior de Barcelona i altres ciutats, i establí els mecanismes i els supòsits d'actuació amb enderrocaments, expropiacions i realització d'obres de millorament de cases insalubres, tot en un marc en el qual el capital financer ja no es feia càrrec de la gestió i on les obres de millorament no havien de suposar l'expulsió dels llogaters ni l'augment de les expectatives de guany dels propietaris (Roca, 1979, pp. 146-147).

Per últim, durant els anys de la revolució i de la guerra civil (1936-1939) que seguiren al cop d'estat del general Franco, cal fer esment, dins del marc de la "nova economia

urbana”, al Decret de 21 de juliol de 1936 per rebaixar els lloguers, al Decret de 9 de gener 1937, mitjançant el qual es suspenia el pagament dels lloguers, i finalment a la municipalització de la propietat urbana a partir de 1937 i a la col·lectivització de la indústria de la construcció²⁷. Tanmateix, amb la victòria militar de l'exèrcit franquista, aquestes mesures serien, lògicament, suprimides, la qual cosa no permet fer una valoració acurada dels efectes que aquestes millores haurien pogut tenir sobre la millora de les condicions de vida de les classes populars en les qüestions relacionades amb l'habitatge.

El problema de l'habitatge en la postguerra

Els anys de la postguerra es van caracteritzar per les dificultats de la població per satisfer les seves necessitats més bàsiques degut a l'escassetat de productes i a l'elevada inflació. Aquesta situació es va agreujar amb l'aïllament internacional d'Espanya després de la Segona Guerra Mundial i amb l'adopció d'una política d'autarquia, caracteritzada per un rígid control de l'economia per part de l'Estat, que va durar fins la segona meitat de la dècada de 1950.

A les ciutats, l'escassetat de matèries primeres i l'augment de preus en general es traduí en un increment dels preus dels habitatges, la qual cosa va agreujar el problema residencial després de la destrucció durant la guerra civil. Per la seva banda, al camp hi havia moltes dificultats d'abastiment el que donà lloc a un flux continu de població cap a les ciutats. Com remarca Busquets, no es tractava exclusivament d'anar a la ciutat en busca de feina, sinó de tenir majors possibilitats de subsistència, malgrat els inconvenients que podia reportar (Busquets, 2004, p. 267). Així, entre els anys 1940 i 1950 el creixement de Barcelona i del seu entorn, i també les ciutats d'antiga tradició industrial com Sabadell i Terrassa, presentaren increments notables, on la població procedent d'Andalusia ja superava a la del País Valencià, Aragó i Murcia (Martinez & Odena, 1964, p. 15), que havia estat predominant durant la primera onada migratòria d'unes dècades abans²⁸.

²⁷ Per aprofundir en aquest període vegeu, entre d'altres, Roca (1979, 1983).

²⁸ Entre el 1940 i el 1950 la capital passa d'1.081.175 habitants a 1.280.179, amb una taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) durant els deu anys de l'1,7%; l'Hospitalet, que ja es situa com la segona ciutat catalana, passa dels 51.249 residents als 71.580, amb una Tcaa del 3,4%; Badalona, que ja és la tercera ciutat més gran de Catalunya, passa dels 48.284 als 61.654 residents (Tcaa del 2,5%); Sabadell dels 47.831 als 59.494 habitants (Tcaa del 2,2%); i Terrassa dels 45.081 als 58.880 residents (Tcaa del 2,7%). Per un major detall de l'evolució de la població en aquest període vegeu l'annex 2.

La primera iniciativa legislativa en matèria d'habitatge sota el règim franquista la trobem en la *Ley de Protección de la Vivienda*, de 19 d'abril de 1939, quan encara no s'havia complert un mes des del final de la Guerra Civil, en la qual s'utilitzà per primer cop el terme "habitatges protegits". Mitjançant aquesta llei es va crear el *Instituto Nacional de la Vivienda*, que era l'encarregat de qualificar aquests tipus d'habitatges, que havien d'anar destinats al lloguer per a famílies de renda reduïda (Ràfols, 1997, p. 24)²⁹. Tanmateix, tot i que amb un nombre reduït en relació a les necessitats i amb una qualitat molt baixa, no serà fins l'any 1945 quan les xifres d'habitatges protegits construïts començaren a tenir algun significat i s'iniciaren els primers grups en zones urbanes, en la majoria de casos amb caràcter provisional per allotjar famílies que procedien de barraques (Ferrer, 1996, pp. 59–63).

En aquests anys d'autarquia i d'agut intervencionisme de l'Estat, on el pes del sector privat i cooperatiu era molt reduït, les institucions del Règim van ser les encarregades de potenciar la construcció d'habitatges protegits (Cortés, 1995a, p. 270). En el cas de la regió de Barcelona els principals organismes promotors foren l'*Obra Sindical del Hogar* (creada l'11 de setembre de 1941, lligada al sindicat vertical) a Sabadell, Terrassa i a alguns municipis del continu urbà (Barcelona inclòs), i el Patronat Municipal de l'Habitatge, creat el 1945, i el Govern Civil a Barcelona (Ferrer, 1996, p. 63; Vilagrasa, 1997, p. 61).

A mitjans de la dècada dels anys quaranta s'acabà de desplegar el marc legal i el programa d'actuacions en matèria d'habitatge, que com s'ha avançat, a la regió urbana de Barcelona, en aquest període d'autarquia, tingué uns efectes molt limitats. Així, el novembre de 1943 s'aprovà el primer *Plan Nacional de la Vivienda* que havia de cobrir deu anys; en segon lloc el 25 de novembre de 1944 s'aprovà el Decret Llei de *Viviendas bonificables* adreçades a llars de rendes mitjanes, ja que el dèficit residencial també afectava a aquesta classe social (Busquets, 2004, p. 268)³⁰; finalment, el 31 de desembre de 1946 s'aprovà la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), que congelava els lloguers.

²⁹ Un cop rebuda la qualificació, els habitatges gaudien d'exempcions tributàries, i els promotors de bestretes a llarg termini, subvencions a la construcció i el dret d'expropiació forçosa del sòl. La mateixa llei regula l'elaboració dels *Planes Nacionales de la Vivienda*, que havien de determinar el nombre màxim d'habitatges que calia construir i on. Per tenir una visió més completa del marc legal en matèria d'habitatge i de planejament urbà en general, així com de les seves principals realitzacions, i sobretot mancances, durant aquest període de postguerra podeu consultar l'obra de Fernando de Terán (1982), "Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)".

³⁰ Aquest tipologia d'ajuts tindrà continuïtat en les seves pròrrogues i modificacions posteriors: Decret Llei de 18 de novembre de 1948, Decret Llei de 27 de juliol de 1951 i Decret Llei de 27 de novembre de 1953. Vegeu Cotruello (1960)

Tant en el cas dels habitatges protegits com en el dels habitatges bonificables, les polítiques anaven adreçades al que s'anomena "ajuts a la pedra", és a dir, a la promoció i construcció d'habitatges, i formaven part d'una estratègia econòmica destinada a reduir l'atur. En aquest sentit, cal tenir present que la política de construcció d'habitatges amb ajuda estatal s'emmarcava dins d'un objectiu econòmic més ampli (*el Plan General de Reconstrucción Nacional*), on jugava un paper important per fer front a l'atur, en la línia que s'havia encetat en la segona meitat de la dècada de 1920 durant la Dictadura de Primo de Rivera i que havia tingut continuïtat en la Llei Salmón de 25 de juny de 1935 (Cotorruelo, 1960, p. 58).

Pel que fa als arrendaments urbans, amb la congelació de lloguers aprovada amb la LAU de 1946 es seguia l'orientació iniciada amb el Decret Bugallal de 1920, que s'havia anat prorrogant durant els anys de la dictadura de Primo i de la Segona República. De fet, des de la fi de la Guerra Civil fins a l'aprovació de la llei, la inflació havia arribat ja a xifres desconegudes fins aleshores en la història econòmica d'Espanya (Cotorruelo, 1960, p. 48), la qual cosa havia repercutit en un gran augment dels lloguers i posava en una situació molt incòmoda a la dictadura. La congelació dels lloguers es va mantenir en la LAU aprovada deu anys més tard, el 1956. Així doncs, si bé amb aquestes lleis s'aconseguí esmorteir la pujada de preus que hauria resultat de la supressió del marc legal prorrogat fins aleshores, també suposà, com destaquen molts autors, un fre definitiu a l'oferta de lloguer privada i el trasllat de l'oferta al sector de la propietat (Busquets, 2004; Cotorruelo, 1960; Ferrer, 1996; Pareja-Eastaway & San Martín, 2002).

En conjunt, els efectes de les polítiques d'habitatge, tot i l'augment en la construcció a partir del 1945, van ser del tot insuficients i especialment a les grans ciutats on, de manera immediata a la finalització de la guerra, tornaren a augmentar considerablement les migracions procedents del camp. Per consegüent, el problema de l'habitatge, de l'escassetat d'aquest, no només no minvarà sinó que anirà agreujant-se. En aquest context, com destaca Busquets en referir-se a Barcelona, les pensions i les "cases de dormir" eren les opcions per a la població flotant, mentre que les formes d'infrahabitatge (relloguer, magatzem per habitatge, barraquisme, coves, autoconstrucció marginal) continuaven en augment (Busquets, 2004, p. 268).

En síntesi, en aquest llarg segle transcorregut des de mitjans del XIX fins al període d'autarquia del franquisme a la dècada de 1950, el principal problema de l'habitatge tenia a

veure amb la seva escassetat, tant quantitativa (dèficit d'habitatges), com qualitativa (males condicions dels habitatges, preus en les cases de rendes molt elevats, aparició i creixement de diferents formes d'infrahabitatge, entre els principals). Com s'ha vist, aquest problema tenia la seva explicació en la combinació de diversos factors. Així, des del punt de vista de la demanda, la constant i en alguns períodes especialment intensa arribada de població a la ciutat no feia més que augmentar les necessitats residencials d'unes classes populars poc solvents. Per altra banda, des del punt de vista de l'oferta, cal recordar en primer lloc que les actuacions públiques foren molt insuficients. En segon lloc, cal destacar que la incipient i poc professionalitzada indústria de la construcció, molt depenent dels propietaris urbans excepte en el curt període de posada en pràctica de la “nova economia urbana”, durant la guerra civil, no va tenir capacitat per produir habitatge en la quantitat suficient. Finalment, cal fer esment a les continuades pràctiques especulatives sobre el sòl que els propietaris urbans exercien, fent valer en molts casos la seva doble condició de propietari privat i de càrrec públic.

4.2. Superàvit d'habitatges i exclusió residencial durant la segona gran onada migratòria: la paradoxa del *desarrollismo*³¹

Com és sabut, durant la segona meitat dels anys cinquanta els països occidentals i els organismes internacionals van posar fi al bloqueig econòmic i diplomàtic envers la dictadura de Franco. S'inicià així, un període de replantejament de l'autarquia econòmica, que culminà en el *Plan de estabilización* de l'any 1959, la qual cosa va permetre una obertura al comerç exterior i a les inversions estrangeres. A partir d'aquí començà un període de creixement econòmic i de la renda real de les llars, conegut com *desarrollismo*, que perdurà fins a la primera meitat de la dècada de 1970 (Myro, 2003, p. 53). Els efectes de la nova orientació de la política econòmica van ser immediatament positius. Tanmateix, l'expansió i modernització de l'economia espanyola va anar acompanyada d'un increment dels desequilibris territorials, de greus dèficits urbanístics i d'un empitjorament del problema de l'habitatge en les àrees urbanes, com es veurà tot seguit.

³¹ Per tal de facilitar el seguiment de les argumentacions exposades, a l'annex es poden trobar els principals indicadors demogràfics (annex 2), de l'estoc d'habitatges i del nombre de llars (annex 3) i de construcció (annex 5) durant aquest període. Igualment, s'anirà fent referència al llarg del text.

En efecte, les noves condicions permeteren un creixement industrial accelerat concentrat sobretot a les principals ciutats. D'aquesta manera, la necessitat de mà d'obra i les polítiques del Règim (foment de l'arribada de mà d'obra per a les indústries) van fer que augmentessin les migracions des del camp a les ciutats i des de les regions més agrícoles del sud d'Espanya cap a les més industrialitzades com Catalunya³². S'ha estimat que entre el 1950 i el 1975 el saldo migratori de Catalunya fou de gairebé un milió tres-cents mil habitants, que es coneix com la “segona gran onada migratòria” del segle XX a Catalunya, i dintre d'aquest període, fou precisament en els anys seixanta quan l'arribada de població fou més intensa³³. Així mateix, sobretot a partir d'aquesta dècada, s'inicià una notable recuperació del creixement natural i, tot plegat, va donar lloc a un extraordinari increment de la població de Catalunya, que en comparació a la resta del món ha estat considerat com una autèntica “explosió demogràfica” (Cabrè & Pujadas, 1989)³⁴.

Com és sabut, la major part d'aquests nouvinguts de la resta de l'Estat, als que s'havien d'afegir els provinents del camp i de les zones de muntanya catalanes, anaren cap a les principals ciutats industrials. Entre d'elles, lògicament Barcelona, que entre el 1950 i el 1975 passà de tenir 1.280.179 residents a superar el milió set-cents cinquanta mil habitants (la qual cosa suposa una taxa de creixement anual acumulatiu de l'1,3 %) , en el que ha estat fins ara el seu màxim històric de població (vegeu taules 4.1 i 4.2). Els principals creixements, però, es produïren, per una banda, en el que es coneix com primera corona metropolitana i, per altra, en les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona (Sabadell, Terrassa, Mataró, Granollers, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú)³⁵.

³² Com ha destacat Fernando de Terán (1982, pp. 362–365) l'abrupte canvi en l'orientació de la política econòmica, passant de l'autarquia fortament intervencionista a la liberalització i internacionalització, també portà aparellat un canvi no menys radical en la política d'equilibri territorial. Així, es va passar d'unes formulacions descentralitzadores i antiimmigratòries on el tema del desenvolupament de les comunitats rurals i la desconcentració de la població de les ciutats és omnipresent (aquestes formulacions contrastaven però amb la realitat), a d'altres d'estímul a la “lliure mobilitat de les persones”. Seguint les explicacions de l'autor és interessant destacar com, donat el canvi radical que suposava respecte al model de “ciutat falangista” de les dècades anteriors, aquesta nova orientació en relació a l'equilibri territorial era “dulcificada” en la majoria de documents oficials per no fer evident aquesta forta contradicció en l'opinió pública.

³³ En concret, segons càlculs realitzats pel Centre d'Estudis Demogràfics que es poden veure reproduïts a Trilla (1997, p. 282), foren 1.292.147.

³⁴ Per aprofundir en l'evolució de la població de Catalunya des d'una perspectiva històrica podeu consultar, entre d'altres, el llibre d'Anna Cabré (1999) “El sistema català de reproducció”. Una revisió crítica realitzada per la mateixa autora la podeu trobar a Cabré (2008). Així mateix, també podeu consultar l'article d'Isabel Pujadas (2007) centrat en la segona onada migratòria en el compendi realitzat per la Fundació Lluís Carulla amb el títol “Immigració. Les onades immigratòries en la Catalunya contemporània”.

³⁵ En referir-nos a la primera corona ens remetrem, a no ser que s'indiqui el contrari, als 35 municipis que juntament amb Barcelona formen l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Al seu torn, en la primera corona es poden diferenciar dos àmbits. Per una banda, els dotze municipis més propers a Barcelona amb la qual van acabar configurant un continu urbà: l'Hospitalet, Cornellà, El Prat de Llobregat, Esplugues, Sant Joan d'Espí, Sant Just Desvern i Sant Feliu de Llobregat, al sud-oest, i Sant Adrià del Besòs, Santa Coloma, Badalona, Tiana i Montgat, al nord-est. Per altra banda, els municipis al voltant d'aquesta conurbació. A l'annex 1 podeu trobar una descripció més detallada de cadascun dels àmbits territorials d'anàlisi.

Així, a la primera corona la població dels dotze municipis més propers a Barcelona que formen un continu urbà amb la capital va créixer en 717.032 habitants (amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 6,2 %), per passar de 201.973 a 919.005 residents. A la resta de municipis de la primera corona la població va augmentar en 270.422 habitants (una Tcaa del 6,4 %), per passar de 73.084 a 343.506 residents. Finalment, si es consideren les sis ciutats d'antiga industrialització de manera agregada, es pot apreciar com la població es va incrementar en 339.254 habitants (una Tcaa del 4,1 %), fent un salt molt considerable des dels 196.156 habitants del 1950 als 535.410 del 1975³⁶.

Taula 4.1. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1950-1975

	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1950-1975
Barcelona	1.280.179	1.403.028	1.557.863	1.655.603	1.745.142	1.751.136	470.957
Resta continu urbà	201.973	258.232	341.998	514.706	733.840	919.005	717.032
Subtotal cont. urbà	1.482.152	1.661.260	1.899.861	2.170.309	2.478.982	2.670.141	1.187.989
Resta AMB	73.084	95.245	117.805	173.912	257.875	343.506	270.422
Subtotal AMB	1.555.236	1.756.505	2.017.666	2.344.221	2.736.857	3.013.647	1.458.411
Ciutats antiga ind.	196.156	237.602	296.362	380.176	454.560	535.410	339.254
Resta RMB	214.899	228.488	252.705	308.530	387.655	470.656	255.757
Subtotal RMB	1.966.291	2.222.595	2.566.733	3.032.927	3.579.072	4.019.713	2.053.422
Resta Catalunya	1.274.022	1.311.589	1.359.046	1.465.187	1.543.495	1.640.659	366.637
Total Catalunya	3.240.313	3.534.184	3.925.779	4.498.114	5.122.567	5.660.372	2.420.059

Font: Fins 1970, Idecat, *Evolució històrica població idescat* i CED, *població de fet*; Idescat, *padró municipal d'habitants 1975*

Taula 4.2. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1950-1975.

Taxa de creixement anual acumulatiu

	1950-1955	1955-1960	1960-1965	1965-1970	1970-1975	1950-1975
Barcelona	1,8%	2,1%	1,2%	1,1%	0,1%	1,3%
Resta continu urbà	5,0%	5,8%	8,5%	7,4%	4,6%	6,2%
Subtotal continu urbà	2,3%	2,7%	2,7%	2,7%	1,5%	2,4%
Resta AMB	5,4%	4,3%	8,1%	8,2%	5,9%	6,4%
Subtotal AMB	2,5%	2,8%	3,0%	3,1%	1,9%	2,7%
Ciutats antiga industrialització	3,9%	4,5%	5,1%	3,6%	3,3%	4,1%
Resta RMB	1,2%	2,0%	4,1%	4,7%	4,0%	3,2%
Subtotal RMB	2,5%	2,9%	3,4%	3,4%	2,3%	2,9%
Resta Catalunya	0,6%	0,7%	1,5%	1,0%	1,2%	1,0%
Total Catalunya	1,8%	2,1%	2,8%	2,6%	2,0%	2,3%

Font: Fins 1970, Idecat, *Evolució històrica població idescat* i CED, *població de fet*; Idescat, *padró municipal d'habitants 1975*

Juntament al gran augment de les necessitats residencials, des de mitjans de la dècada de 1950, i especialment a partir dels anys seixanta, la producció d'habitatge també experimentà un creixement assenyalat. Aquest intens ritme de construcció s'ha d'emmarcar, a més de en l'intens increment de població que s'acaba de mostrar, en una

³⁶ A l'annex 2 es poden comparar les dades d'aquest període amb una sèrie històrica més llarga de l'evolució de la població de Catalunya per àmbits territorials.

nova orientació de la política d'habitatge i en els canvis en la indústria de la construcció que es produïren durant aquests anys. En efecte, per una banda, augmentà la inversió pública en el sector, deixant enrere un període d'actuació estatal simbòlica però irrellevant, i donant pas a un altre de construcció massiva d'habitatges de protecció pública en el qual es posà en primer terme l'aspecte quantitatiu (Ferrer, 1996, p. 67). Per altra banda, s'obriren les portes a una incorporació cada cop més intensa de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges tant lliures com protegits (Cortés, 1995a, p. 272; Ràfols, 1997, p. 24; Vilagrasa, 1997, p. 63). D'aquesta manera, si es pren com a punt de partida l'any 1960, primer del que es disposa de dades, i com a punt final el 1974, es construïren al conjunt de l'Estat gairebé 5,7 milions d'habitatges dels quals aproximadament 3 milions, més de la meitat (51,7%), foren habitatges protegits (vegeu taula 4.3)³⁷. Així mateix, durant aquests quinze anys, a la província de Barcelona es van comptabilitzar gairebé nou-cents mil habitatges iniciats, amb un pes dels protegits lleugerament inferior (44 %), però molt notable, sobretot si es compara amb les produccions de períodes posteriors.

Taula 4.3. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1960-1974

	Espanya						Província Barcelona					
				en %						en %		
	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total
1960	99.909	44.685	144.594	69,1	30,9	100,0	10.485	8.245	18.730	56,0	44,0	100,0
1961	174.640	38.488	213.128	81,9	18,1	100,0	19.803	13.405	33.208	59,6	40,4	100,0
1962	214.970	40.673	255.643	84,1	15,9	100,0	30.799	5.968	36.767	83,8	16,2	100,0
1963	249.008	63.877	312.885	79,6	20,4	100,0	39.266	14.947	54.213	72,4	27,6	100,0
1964	333.070	80.698	413.768	80,5	19,5	100,0	62.172	13.155	75.327	82,5	17,5	100,0
1965	197.729	191.479	359.208	55,0	53,3	100,0	22.892	21.552	44.444	51,5	48,5	100,0
1966	76.281	282.661	358.942	21,3	78,7	100,0	6.721	53.700	60.421	11,1	88,9	100,0
1967	156.315	286.092	442.407	35,3	64,7	100,0	14.038	60.499	74.537	18,8	81,2	100,0
1968	225.993	251.869	477.862	47,3	52,7	100,0	31.770	42.323	74.093	42,9	57,1	100,0
1969	255.088	234.519	489.607	52,1	47,9	100,0	32.688	34.729	67.417	48,5	51,5	100,0
1970	155.774	194.208	349.982	44,5	55,5	100,0	18.928	39.602	58.530	32,3	67,7	100,0
1971	155.984	201.659	357.643	43,6	56,4	100,0	18.013	30.802	48.815	36,9	63,1	100,0
1972	253.332	284.243	537.575	47,1	52,9	100,0	42.457	48.352	90.809	46,8	53,2	100,0
1973	241.251	312.125	553.376	43,6	56,4	100,0	23.592	56.654	80.246	29,4	70,6	100,0
1974	152.598	272.708	425.306	35,9	64,1	100,0	18.337	54.889	73.226	25,0	75,0	100,0
1960-1974	2.941.942	2.779.984	5.691.926	51,7	48,8	100,0	391.961	498.822	890.783	44,0	56,0	100,0
Mitjana anual	196.129	185.332	379.462	-	-	-	26.131	33.255	59.386	-	-	-

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Proyectos d'execució visats*

Les noves orientacions de la política d'habitatge que s'acaben d'esmentar estaven estretament lligades a la política macroeconòmica. Com destaca Cortés, s'ha de tenir en

³⁷ A l'annex 5 podeu veure aquestes dades dins d'una sèrie d'edificació residencial més llarga, la qual cosa permet comparar les produccions d'aquest període amb les dels anys següents tot distingint àmbit territorial (Espanya i província de Barcelona) i tipus d'habitatge (lliure i protegit).

compte que el *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976*, s'aprovà en una situació marcada per l'estabilització econòmica i l'inici d'un període d'intens creixement econòmic, i que poc després d'iniciar-se es començaren a dissenyar i realitzar els *Planes de Desarrollo Económico y Social*, que intentaven situar el marc d'acció del Sector Públic dins de les coordenades generals d'objectius macroeconòmics (Cortés, 1995a, p. 274). Així, en el context de gran dèficit d'habitatges al que s'ha fet referència, la inversió pública adreçada a incentivar l'edificació va donar lloc a un assenyalat creixement del sector, que va guanyar pes en el conjunt de l'economia, reforçant d'aquesta manera el seu paper històric en la lluita contra l'atur i en la generació de llocs de treball³⁸.

Pel que fa al marc legal, el punt de partida d'aquest canvi d'orientació s'ha de situar en la *Ley de Viviendas de Renta Limitada* de 15 de juliol de 1954 i sobretot en la *Ley de Viviendas Subvencionadas* de 1957. Les dues lleis d'habitatge esmentades es refongueren l'any 1963 en la *Ley de Viviendas de protección oficial*. Els instruments per canalitzar la inversió pública van ser els *Planes Sindicales* de l'*Obra Sindical del Hogar*, i sobretot, des del 1957, un cop creat el *Ministerio de la Vivienda*, els *Planes de Urgencia Social*, a partir dels quals començaren a aplicar-se les mesures de la *Ley de Viviendas Subvencionadas* i es varen executar importants actuacions d'habitatge econòmic anomenades “polígons d'habitatge”. Aquestes actuacions tingueren continuïtat en el *Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976* que s'acaba d'esmentar. Finalment, els polígons d'habitatges van adquirir una nova dimensió amb la *Ley de Actuaciones Urbanísticas Urgentes* (ACTUR), aprovada pel Decret-llei de 27 de juny de 1970, tot i que en aquest cas no van arribar a ser executades en la seva totalitat³⁹.

Com resumeix Ràfols, el nou marc legal en matèria d'habitatge constituïa un poderós sistema d'incentius a la “pedra” que es basava en tres elements: el primer era l'accés al finançament, un recurs escàs, sobretot en els primers anys del període; en segon lloc, les

³⁸ Cal recordar que aquest objectiu macroeconòmic ja es pot trobar en la política d'habitatge a Espanya pràcticament des del primer moment en que es destinen recursos més que testimonials per portar-la a terme, començant per la dictadura de Primo de Rivera, continuant amb la Llei Salmón aprovada durant la Segona República i, per últim, en les primeres lleis del règim franquista.

³⁹ A la regió de Barcelona, com recull Fernando de Terán (1982, pp. 496–502), es varen planificar tres ACTUR: una, a la zona de la Riera de Caldes, de 1.472 ha i amb previsió per allotjar a 132.700 habitants; la segona, entre Sabadell i Terrassa, de 1.675 ha, amb una capacitat per 148.700 residents; i la darrera, a Martorell, de 1.861 ha, amb unes previsions per 165.000 habitants. Un recull del marc legal que s'acaba de veure, dels seus continguts i dels resultants que es varen obtenir es pot trobar al treball de Joan Ràfols (1997) dedicat a la “problemàtica i instruments de la política d'habitatge”, en concret en el seu apartat introductori dedicat al període que aquí s'està analitzant. Així mateix, es pot consultar el capítol dedicat als polígons d'habitatges en el llibre d'Horacio Capel (1975) “*Capitalismo y morfología urbana en España*”. Finalment, en el marc del planejament urbà a Espanya, també es pot consultar l'obra ja citada de Fernando de Terán (1982).

subvencions als promotors, que van ser molt importants al principi però que varen perdre importància degut a que es van mantenir fixes en un context molt inflacionari; i, en tercer lloc, les exempcions fiscals (Ràfols, 1997, pp. 25–26).

Amb la Llei de 1963 i el seu reglament s'establien diverses categories de protecció oficial per tal de diferenciar els ajuts a que tenia accés la promoció i ajustar-les a diferents perfils socioeconòmics. Així, es diferenciaven els habitatges del primer grup (amb una superfície entre 50 i 200 m² construïts) que gaudien de dos dels ajuts que s'han vist més amunt (accés al finançament i beneficis fiscals), dels del segon grup (entre 50 i 150 m² construïts), que podien ser de primera, de segona, de tercera categoria o de la categoria habitatge subvencionat. Aquests últims, introduïts ja en la llei de 1957, a més dels ajuts al finançament i de tenir beneficis fiscals, gaudien d'una subvenció directa i a fons perdut als promotors.

Un altre dels elements nous de la Llei de 1963 fou el “mòdul”, que variava segons el grup i la categoria de l'habitatge protegit. El mòdul fixava els preus màxims de venda o de lloguer i la quantia màxima dels ajuts als que es podia accedir. El preu del mòdul s'incrementava per ordre ministerial, és a dir, no anava vinculat a la inflació, i era homogeni per a tot l'Estat sense diferenciar àrees amb majors necessitats residencials ni zones segons el preu de mercat. Aquesta rigidesa seria una de les principals raons de l'assenyalat descens en la construcció d'habitatges protegits en les àrees més urbanitzades i centrals de la regió metropolitana de Barcelona a partir de la segona meitat dels anys seixanta, on el notable augment del preu del sòl, en un context amb molta especulació, faria molt poc rentable per a la iniciativa privada aquest segment del mercat⁴⁰.

Efectivament, com destaca Ràfols, una política d'habitatge que atorgava incentius financers i beneficis fiscals per a la construcció d'habitatges fins a 200 m² de superfície construïda, i que fins l'any 1977 establí un preu màxim per m² únic per a tot l'Estat, va

⁴⁰ Pel que respecta a l'especulació en aquest període, seguint l'explicació de Carles Carreras cal destacar alguns dels principals mecanismes. En efecte, la Llei del Sòl de 1956 sancionà els plans parcials com a mecanisme de desenvolupament i gestió urbanística, tal i com ja s'aplicava per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona des de l'aprovació del Pla Comarcal de 1953. Tanmateix, els plans parcials que preveia la llei començaren a ésser emprats com a substitutius d'un pla general que no es volia aplicar. Aquest fet provocà un desfermament dels mecanismes especulatius de tota mena, que en bona part caracteritzen tot el període (Carreras, 1993, p. 100). Per altra banda, la major autonomia concedida per la Carta Municipal de 1960, atorgà un major pressupost a la ciutat i major agilitat administrativa i financera. Com destaca Joan Busquets, aquesta característica positiva es va combinar, en el període denominat “la Barcelona de Porcioles” (1957-1973), amb una manca de preocupació per part de l'Ajuntament per controlar tant l'impacte diferit de molts projectes, com per saber qui eren els que es beneficiaven de les plusvàlues generades en cada transformació (Busquets, 2004, p. 334).

portar a situacions tan paradoxals com el fet que en les zones més cares de capitals de províncies pràcticament tots els habitatges eren de protecció oficial, mentre que en les grans àrees metropolitanes, on els costos de construcció i sòl havien disparat els preus dels habitatges, es feia absolutament impossible construir habitatges de protecció oficial i, per tant, les famílies necessitades es veien obligades a anar al mercat d'habitatges lliures, els quals no disposaven de cap benefici financer ni de cap exempció ni bonificació fiscal (Ràfols, 1997, p. 26).

Pel que fa a la indústria de la construcció, en aquest període es varen produir canvis molt notables. Així, per una banda, l'afluència de capital públic i després privat gràcies a la liberalització del sector impulsada des del Règim donà lloc a un augment de la capacitat de produir habitatges. Per l'altra banda, l'augment de les dimensions de les promocions, el que es coneix com "habitatge de masses", i especialment els "polígons d'habitatge", es va traduir en una modernització i en una professionalització de la indústria de la construcció, superant-se així un dels principals problemes històrics que havien estat a la base de l'escassetat estructural d'habitatges. En efecte, és important destacar que els polígons d'habitatge, no només per les seves dimensions, sinó també per les tècniques de construcció emprades i també per les formes de gestió i finançament, suposaren un gran canvi en relació a les petites promocions que es realitzaven fins al moment amb operadors petits i familiars o corporatius (Busquets, 2004, p. 271). Això donà lloc a l'entrada del sector financer i a la separació de la propietat del sòl de la promoció i comercialització que quedà en mans de les empreses immobiliàries.

Així, si es pren com a referència la part central de la regió de Barcelona, entre el 1955 i el 1965 es van construir 25.911 habitatges als polígons de la capital i 18.205 a la resta de la comarca⁴¹. I entre el 1965 i el 1972 a Barcelona 9.767 i a la resta de la comarca 91.351 (Ferrer, 1996). En total, doncs, entre el 1955 i el 1972 se'n varen construir gairebé cent cinquanta mil. Segons Busquets, aquestes dades sobre les actuacions d'habitatge de masses s'han de veure complementats per l'existència de promocions de menor escala, però que en aquesta època se'ls pot atribuir una importància quantitativa semblant: desenvolupaments d'edificació suburbana en tres o quatre plantes d'alçada amb sistemes constructius tradicionals i amb un preu de venda que competia amb les promocions d'habitatge de masses (Busquets, 2004, pp. 271–272).

⁴¹ Es fa referència a l'àmbit de 27 municipis delimitats pel Pla Comarcal del 1953.

Malgrat l'intens augment de la construcció, que arribà a màxims històrics, molts dels nouvinguts no tenien possibilitats físiques d'allotjar-se⁴². El dèficit quantitatiu d'habitatges es va fer especialment dramàtic a principis dels anys seixanta ja que mentre la població que arribava a les ciutats de la regió metropolitana no havia deixat d'augmentar des de la postguerra, la incidència de la nova orientació de la política d'habitatge tot just començava a fer-se notar sobre l'augment de la construcció.

En efecte, tal i com es pot observar en la figura 4.1, a la província de Barcelona, en el cens de l'any 1960 es comptabilitzaven 722.582 llars i tan sols 641.864 habitatges principals. És a dir, hi havia un dèficit de 80.718 habitatges, i això sense considerar que en una part d'aquestes llars hi vivia més d'un nucli familiar⁴³, ni tampoc l'estat de conservació d'alguns habitatges. Fins i tot, si es consideraven també els 25.936 habitatges secundaris, encara s'obtenia un dèficit de més de 50.000 habitatges. D'aquesta manera, doncs, al començament de la dècada de 1960, l'escassetat d'habitatge, el problema històric a la regió metropolitana no havia fet més que augmentar⁴⁴. En conseqüència s'incrementaren les formes "anormals" d'allotjament com el barraquisme i el "relloguer"⁴⁵. Així mateix, els barris d'urbanització marginal o d'autoconstrucció adquiriren gran importància en aquest període (Busquets, 2004, p. 272).

Al llarg de la dècada de 1960, però, la construcció experimentà, com s'ha vist, un creixement molt notable. Com a resultat, el nombre d'habitatges principals va augmentar a un ritme fins i tot superior a l'augment de les llars en aquest període de fortes migracions: d'aquesta manera el dèficit quantitatiu d'habitatges es va alleugerir. Certament, com es recull en el cens, l'any 1970 a la província de Barcelona hi havia 1.000.697 habitatges principals i 1.011.809 llars, la qual cosa suposava un dèficit de 11.112 habitatges molt per

⁴² Vegeu a l'annex 5 l'evolució de l'edificació residencial.

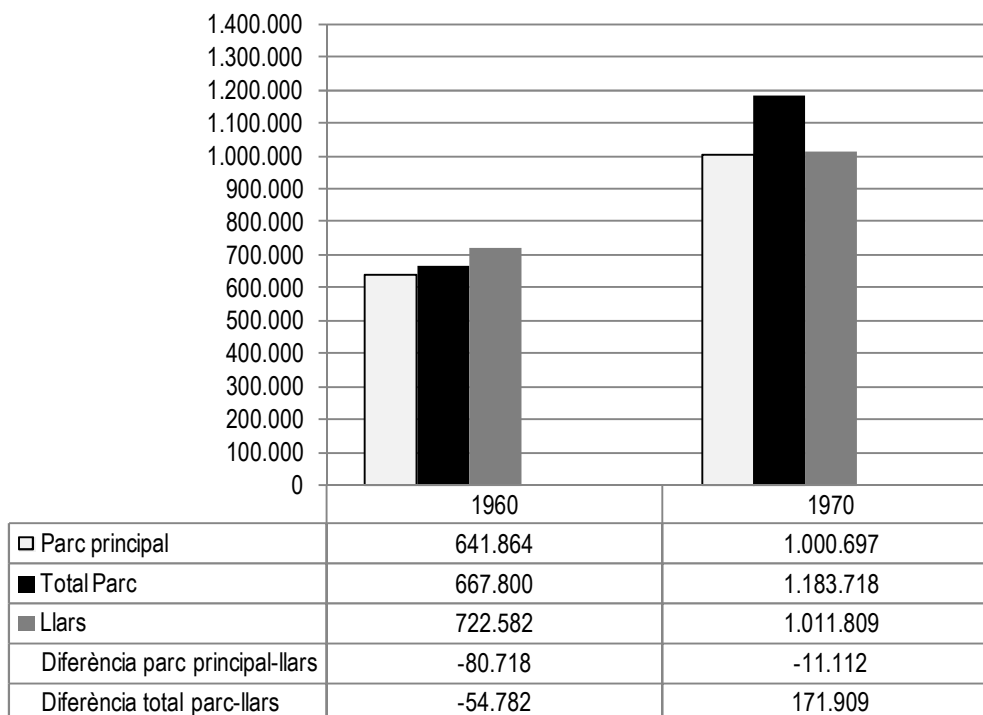
⁴³ Pel conjunt de l'Estat hi havia un 15 % de llars on vivien més d'un nucli familiar, generalment diferents generacions d'una família extensa.

⁴⁴ Altres treballs donen xifres més elevades del dèficit d'habitatges, com recull Amador Ferrer (1996, p. 73). Així, una primera referència prové de l'estudi realitzat per Ernest Lluch (1966). Segons l'autor el dèficit l'any 1955 només a la ciutat de Barcelona era de 60.000 habitatges i per a tota la comarca de 98.000. L'any 1960 aquest dèficit ja es situava entre 52.000 i 65.200 habitatges a la ciutat i entre 72.500 i 93.600 a tota la comarca. Una segona font d'informació prové de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que calcula el dèficit en 54.228 habitatges el 1955 que es manté sensiblement igual el 1959. En tercer lloc cal esmentar les dades del Pla Comarcal de 1953 que avalua el dèficit a Barcelona ciutat en 62.030 habitatges i a la comarca en un total de 91.998.

⁴⁵ Amador Ferrer (1996, pp. 73, 90) recull diversos estudis que quantifiquen les barraques al voltant del 1960. Així, segons els càlculs d'Ernest Lluch se'n localitzaven 7.100 el 1960 a la ciutat de Barcelona. La Comissió d'Urbanisme de Barcelona en l'estudi realitzat dins del Pla de Supressió del Barraquisme en quantifica uns anys més tard 7.432 a la ciutat i un total de 9.919 a la comarca de Barcelona. Per la seva banda, les dades compilades per Mercè Tatjer i Cristina Larrea (2010), indiquen un nombre de barraques més elevat. Així, com recullen les autores, en la *Semana del suburbio* organitzada per l'església en el 1957 es va calcular que hi havia 10.352 barraques a Barcelona. Finalment, les autores parlen que a finals de la dècada dels anys setanta ja eren prop de 20.000.

sota dels més de 80.000 de deu anys abans. Però, a més, si es consideraven els habitatges no principals, el total del parc (1.183.718) superava per primer cop al nombre de llars, i amb escreix⁴⁶.

Figura 4.1. Parc d'habitatges i llars a la província de Barcelona. 1960-1970



Font: INE, Cens de població i habitatges 1960, 1970

Com és sabut, des d'un punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials bàsiques de la població no són dades estrictament comparables, però si que es vol destacar que la incapacitat històrica de la indústria de la construcció per produir suficient habitatge havia arribat a la seva fi. Així, per primer cop des de la existència de sèries estadístiques, el número d'habitatges superava al número de llars. Des d'un punt de vista agregat, s'havia passat en tan sols deu anys, des del 1960 al 1970, d'una situació en que l'escassetat històrica d'habitatge s'havia agreujat enormement a una situació de superàvit.

Aquesta superació del problema històric de la capacitat de produir habitatges, però, no s'havia traduït en una satisfacció de les necessitats bàsiques d'habitatge per a tota la població. El problema de l'escassetat, com s'ha evidenciat, continuava present i es podia quantificar segons les dades del cens de 1970 en un dèficit aproximat d'11.000 habitatges que, segurament, tenint en compte la gran quantitat d'allotjaments marginals seria força

⁴⁶ Vegeu la sèrie temporal completa de l'evolució de les llars i del parc d'habitatges a l'annex 3.

més elevat. Paral·lelament a aquests dèficits quantitius se n'afegien, a més, altres relacionats, en primer lloc, amb la qualitat dels immobles i de la urbanització i, en segon lloc, amb l'exclusió de la població amb autèntica incapacitat econòmica de molts dels ajuts de les polítiques d'habitatge.

En efecte, pel que fa als primers, la prioritització de construir habitatges per tal de cobrir les urgents necessitats residencials de la població es feu a costa de reduir en alguns casos la seva qualitat, bé pel que fa als materials utilitzats bé pel que fa a les característiques dels immobles. Així mateix, en no poques de les promocions desenvolupades en aquest període, l'urbanització (vialitat, accessos, enllumenat...) i la construcció de serveis i equipaments bàsics es veié postergada, la qual cosa vindria a agreujar, encara més, l'aïllament d'aquestes promocions, reforçant així la seva marginalitat⁴⁷.

Pel que fa als destinataris dels ajuts, com argumenta Rodríguez, la política d'habitatge donava prioritat en aquell moment a l'objectiu de foment de l'activitat mitjançant els habitatges de protecció oficial, per sobre del de facilitar l'accés a l'habitatge a les llars. Així, aquesta política, que fomentava l'accés a l'habitatge en propietat, era més aviat una política que feia possible aquest accés per part de les classes mitjanes (Rodríguez, 2006, p. 80). Aquesta situació, va esdevenir especialment greu en les principals ciutats, allà on els preus del sòl i de l'habitatge augmentaren any rere any i de manera molt significativa en la primera meitat dels anys setanta coincidint amb el *boom* immobiliari del període 1969-1974⁴⁸. Com destaca Cortés, moltes de les ajudes dels habitatges protegits inclosos en el segon grup, aquells que en teoria anaven adreçats a les rendes més baixes, anaren a parar a les classes mitjanes urbanes que també tenien dificultats per accedir al mercat lliure, sobretot en la primera meitat dels anys setanta. El salt entre els grups socials beneficiaris dels ajuts també es produí en els habitatges del primer grup, aquells que en teoria s'havien de destinar a les rendes mitjanes però que en canvi anaren a parar bàsicament als grups socials de rendes elevades (Cortés, 1995a, p. 274).

⁴⁷ Com s'ha fet notar no totes les promocions d'habitatge de masses presenten les mateixes característiques, que varien sobretot en funció del període concret de la promoció i del tipus de promotor. En conseqüència es poden trobar diferents tipologies segons la quantitat d'habitatges de la promoció, les tipologies edificatòries, les característiques dels habitatges i l'emplaçament en relació al teixit urbà existent, entre les principals característiques. Per aprofundir en aquestes qüestions vegeu els llibres de Joan Busquets (2004) i d'Amador Ferrer (1996).

⁴⁸ No es disposa de dades de preus dels habitatges en el mercat lliure d'aquest període. Tanmateix, com dedueix Julio Rodríguez, si es pren com a referència el preu màxim del mòdul de l'habitatge protegit, que va augmentar de mitjana un 9,1 % anual pel conjunt de l'Estat, els creixements anuals efectius dels preus en el mercat lliure haurien superat àmpliament el 10 % (Rodríguez, 2006, p. 80). Si, a més, s'afegeix que els preus a les principals àrees metropolitanes augmentaven a ritmes superiors, no resulta descabellat pensar en increments al voltant del 15 % anual en el mercat lliure.

En resum, en el període del *desarrollismo*, que abraça des de començaments dels anys seixanta fins a la primera meitat de la dècada dels anys setanta del segle XX, el ritme de creixement de les necessitats residencials es va incrementar de manera molt notable degut a l'assenyalat creixement de la població, en el que es coneix com la segona gran onada migratòria del segle XX a Catalunya. Així mateix, es produí també un creixement espectacular de la construcció, que va venir a posar fi a la incapacitat històrica del sector de produir habitatge en quantitats suficients. D'aquesta manera, a principis dels anys setanta, segons les dades del cens, el parc d'habitatges de la província de Barcelona superava ja al nombre de llars.

Tanmateix, tot i que des d'un punt de vista agregat no es podia parlar d'escassetat d'habitatges, cal tenir en compte que en aquest període s'inicià la construcció massiva de residències secundàries, de forma que una part important del nou habitatge es destinava a ús no principal. Això, donà lloc a una persistent insatisfacció de les necessitats residencials bàsiques de la població, la qual cosa es veia reflectida en les principals ciutats metropolitanes en un augment de les barraques, dels relloguers i dels barris d'urbanització marginal i d'autoconstrucció.

A més, en aquest període la qualitat de molts dels habitatges construïts presentà greus deficiències tant pel que fa a les característiques d'aquests com a la qualitat dels materials utilitzats. Per altra banda, pel que fa a la possibilitat dels grups socials amb menys recursos d'accedir als habitatges protegits, segment en el qual s'experimentà un creixement espectacular, les ajudes en molts casos no anaren dirigides als grups socials amb majors dificultats i en foren beneficiaries les classes mitjanes i, fins i tot, les de rendes més altes.

En conclusió, doncs, es donava la paradoxa que en un context en el qual es podia parlar per primer cop des de mitjans del segle XIX d'un superàvit d'habitatges en relació al nombre de llars, i on es destinava una gran inversió pública a l'habitatge protegit, les situacions d'exclusió residencial, però, continuaven força presents en la societat metropolitana.

4.3. El problema de l'accessibilitat i el risc de segregació urbana: els reptes de les darreres dècades⁴⁹

El període que s'inicia amb la reinstauració de les institucions democràtiques a partir de mitjans de la dècada dels anys setanta portarà aparellat canvis considerables en el problema de l'habitatge. En efecte, la incipient fi de l'escassetat que s'acaba de veure, anirà deixant pas a un altre tipus de problemes com la qualitat dels immobles i els dèficits d'equipaments en molts dels nous barris. Així mateix, els episodis de *boom* immobiliari continuaran reproduint-se, donant com a resultat forts increments de preus. A més, els períodes de contracció immobiliària, de contracció d'aquests cicles expansius, coincidiran amb períodes de recessió econòmica que tindran també efectes perniciosos sobre les possibilitats d'accés a l'habitatge de la població.

Aquest escenari tindrà lloc, al seu torn, en un territori cada cop més extens i a l'hora integrat que, gràcies a les millores en les infraestructures, sobretot viàries, es farà més accessible. D'aquesta manera, cada cop amb més freqüència, la població canviarà de barri o de municipi i ho farà més lluny per tal de satisfer les seves necessitats residencials. En aquest context, les estratègies residencials de la població es veuran condicionades, lògicament per les seves possibilitats econòmiques, per una banda, i també per les característiques de l'oferta residencial, la qual cosa es traduirà en la configuració de territoris amb certa especialització socio-residencial que portaran aparellats un increment del risc de segregació urbana.

4.3.1. 1975-1985. Reducció quantitativa de la demanda i expansió territorial: l'habitatge en el procés de metropolitanització

Com és sabut, la mort del dictador en 1975 comportà a Espanya l'adveniment de la transició política i la reinstauració de les institucions democràtiques basada en un nou model d'organització de l'Estat en Comunitats Autònomes, a les que a partir del 1981 es transferiren les competències d'habitatge, un procés que en el cas de Catalunya es

⁴⁹ Per tal de facilitar el seguiment de les argumentacions exposades, a l'annex es poden trobar els principals indicadors demogràfics (annex 2), de l'estoc d'habitatges i del nombre de llars (annex 3), de construcció (annex 5), econòmics i financers (annex 6). Igualment, al llarg del text s'anirà fent referència.

completaria el 1985⁵⁰. A la dificultat de superar gairebé quatre dècades de dictadura fortament centralitzada s'hi afegiren les alteracions profundes en el context econòmic internacional propiciades per les dues crisis econòmiques (1973 i 1979), que a l'Estat espanyol es van traduir en un llarg període d'estancament iniciat el 1975 i que es va perllongar fins l'any 1984 (Myro, 2003, p. 53).

La transformació política i social que seguiria, i el nou context econòmic, van donar lloc a canvis molt notables en el camp de l'habitatge que es veieren reflectits en les necessitats residencials, en el mercat, en l'esforç d'accés i en les polítiques portades a terme. Així mateix, en bona part com a conseqüència dels factors que s'acaben d'enumerar, es produí un canvi de cicle en la distribució de la població i en l'ús de l'espai metropolità, en el qual les qüestions relacionades amb l'habitatge tindrien un paper protagonista. Vegem-ho.

Els canvis en les necessitats i l'evolució del mercat

En abordar els canvis produïts en les necessitats residencials a la regió metropolitana de Barcelona, cal tenir present que en el context de crisi econòmica les migracions provinents de la resta d'Espanya experimentaren una reducció molt acusada, la qual cosa donà com a resultat que l'augment intens i continuat de població de les dècades precedents es reduís de manera molt notable. S'ha de recordar, així mateix, que a mitjans de la dècada dels setanta les cohorts de joves en edat d'emancipar-se no eren especialment nombroses, el que vindria a redundar en el descens de les necessitats quantitatives d'habitatge. Les necessitats residencials del període que començava, doncs, deixaven de tenir com a principal component els efectes més directes d'aquestes migracions. En canvi, prenen un lloc central les possibilitats de fer front als dèficits acumulats de l'època anterior, per una banda, i la formació de noves llars principalment per l'emancipació dels joves, de l'altra.

⁵⁰ Com resumeix Joan Ràfols (1997, p. 41) la seqüència a Catalunya va ser la següent: A final de 1980 es varen constituir les ponències tècniques per a les transferències de serveis en matèria d'habitatge; el 9 de gener de 1981 es van transferir els serveis en matèria de patrimoni arquitectònic, edificació i habitatges de promoció privada; Al final de 1982 es van transferir els serveis en matèria de nova promoció pública; les transferències es van completar el juny de 1985 amb el patrimoni d'habitatges de promoció pública. Per la seva banda, l'administració central es reservava la normativa bàsica de seguretat i higiene en matèria d'edificació d'edificis de promoció privada, i la fixació del mòdul en els programes d'habitatges de protecció oficial. L'autonomia real en l'aplicació de la política d'habitatge per part de les Comunitats Autònomes es veia, però, limitada en el capítol del finançament, sobretot per la no inclusió de les subvencions (subvencions als adquirents i subsidis d'interessos) que restaven atribució de l'Estat i que les Comunitats Autònomes podien augmentar a càrrec dels seus pressupostos, ni de les inversions de l'obra nova protegida, que en el cas de la promoció pública a Catalunya, restaven gairebé en la seva totalitat a càrrec dels pressupostos de la Generalitat.

Taula 4.4. Indicadors econòmics i financers. 1975-1984

Any	Tipus interès interbancari ¹	Variació PIB real ²	Variació IPC ³	Taxa d'atur ⁴
1975	-	0,5%	-	-
1976	-	3,3%	-	-
1977	-	2,8%	-	4,7%
1978	-	1,5%	-	8,4%
1979	18,8%	0,0%	16,0%	11,0%
1980	-	1,3%	14,1%	15,7%
1981	16,6%	-0,2%	12,9%	19,4%
1982	16,1%	1,6%	14,6%	23,6%
1983	19,7%	2,2%	12,0%	24,8%
1984	14,3%	1,5%	10,2%	25,3%

Font: INE, *Contabilidad Nacional de España*; INE, *Encuesta de Población Activa*; i Banco de España

¹Setembre, Espanya; ²Interanual, Espanya; ³Setembre, variació interanual, Catalunya; ⁴4t trimestre, província Barcelona

Pel que fa al mercat residencial, juntament a la reducció de les necessitats, la demanda d'habitatge també va disminuir per les conseqüències de la crisi econòmica. Així, en primer lloc, pel que fa al mercat de treball, s'inicià una escalada en la destrucció d'ocupació, de tal manera que la taxa d'atur, que l'any 1977 es situava a la província de Barcelona en el 4,7 %, va passar a començaments dels anys vuitanta al 15,7 % i a mitjans de la dècada al 24,9 % (vegeu taula 4.4). En segon lloc, com ha destacat Vergés, la capacitat adquisitiva mitjana de les llars es va estancar en termes reals degut a que les millores de salaris i de renda no compensaren l'elevada inflació, que l'any 1977, com a conseqüència, principalment, de l'intens increment dels preus del petroli, es va situar a Espanya en l'històric 25 % (Vergés, 1998, pp. 125–126). En els anys següents, tal i com es pot veure en la taula 4.4, es va iniciar un descens, tot i que la inflació a Catalunya encara estava situada al voltant del 15 % durant els primers anys de la dècada dels anys vuitanta. En tercer lloc, les condicions de finançament de l'habitatge, sobretot lliure, esdevingueren cada cop més restrictives, amb uns tipus d'interès força elevats, que va arribar a situar-se en el 18,8 % en el 1979, i encara en el 19,7 % en el 1983 (vegeu taula 4.4)⁵¹. Finalment, cal destacar les expectatives de descens de preus dels habitatges com a factor limitador de la demanda (Trilla, 1998, pp. 108–110)⁵².

⁵¹ Seguint l'argumentació de Julio Rodríguez (2006), com a resultat de l'augment dels preus del petroli a finals de 1973, l'economia espanyola, que es trobava immersa en una fase expansiva amb un assenyalat creixement del consum intern, veié com es disparava la inflació i el dèficit exterior. En conseqüència s'hagueren d'aplicar mesures de restricció del crèdit, la qual cosa es traslladà a un notable increment del tipus d'interès.

⁵² Val a dir, seguint l'argumentació exposada per Carme Trilla (1998, pp. 108–110), que en la segona meitat de la dècada de 1970, tot i que els tipus d'interès eren elevats, la inflació encara ho era més, de tal manera que el tipus d'interès real era negatiu i, per tant, hi havia un guany financer que un endeutament de cost negatiu pressuposa. Tanmateix, la demanda i els preus dels habitatges van continuar en descens, la qual cosa permet afirmar a l'autora que altres factors, com el

Com a resposta a la forta contracció de la demanda d'habitatge, el ritme de la construcció, com es pot deduir, es va reduir intensament⁵³. Així, segons les dades del *Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de Espanya* reproduïdes en la taula 4.5, dels 73.726 habitatges que es van visar l'any 1974 a la província de Barcelona, encara en ple cicle alcista, es va passar en pocs anys a menys de la meitat (per exemple, 33.716 habitatges l'any 1978). A més, l'edificació residencial encara va continuar baixant de manera molt notable fins l'any 1986, quan es van iniciar tan sols 9.350 unitats d'habitatge, en el que ha estat fins l'any 2010 el seu mínim històric.

Taula 4.5. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1974-1987

	Espanya						Província Barcelona					
				en %						en %		
	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total
1974	152.598	272.708	425.306	35,9	64,1	100,0	18.337	54.889	73.226	25,0	75,0	100,0
1975	168.090	172.295	340.385	49,4	50,6	100,0	11.756	30.937	42.693	27,5	72,5	100,0
1976	129.867	243.476	373.343	34,8	65,2	100,0	8.817	55.170	63.987	13,8	86,2	100,0
1977	147.564	257.081	404.645	36,5	63,5	100,0	15.189	28.016	43.205	35,2	64,8	100,0
1978	124.509	233.515	358.024	34,8	65,2	100,0	12.025	21.691	33.716	35,7	64,3	100,0
1979	161.978	225.991	387.969	41,8	58,2	100,0	12.933	23.547	36.480	35,5	64,5	100,0
1980	116.326	184.396	300.722	38,7	61,3	100,0	8.627	21.014	29.641	29,1	70,9	100,0
1981	126.270	155.475	281.745	44,8	55,2	100,0	8.299	18.391	26.690	31,1	68,9	100,0
1982	127.985	138.311	266.296	48,1	51,9	100,0	3.226	11.533	14.759	21,9	78,1	100,0
1983	122.833	129.135	251.968	48,7	51,3	100,0	5.961	8.775	14.736	40,5	59,5	100,0
1984	106.606	118.105	224.711	47,4	52,6	100,0	5.630	8.014	13.644	41,3	58,7	100,0
1985	117.625	123.123	240.748	48,9	51,1	100,0	6.156	5.285	11.441	53,8	46,2	100,0
1986	105.465	129.937	235.402	44,8	55,2	100,0	3.656	5.694	9.350	39,1	60,9	100,0
1987	97.608	215.220	312.828	31,2	68,8	100,0	5.342	10.743	16.085	33,2	66,8	100,0

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Proyectos d'execució visats*

Malgrat aquesta contracció de la producció residencial, en la segona meitat dels anys setanta, quan s'arrastrava la inèrcia dels habitatges iniciats en el període d'expansió anterior, encara es podia constatar una situació d'excés d'oferta, amb l'existència d'un elevat nombre d'habitatges acabats i no venuts (Ràfols, 1997, p. 35). Una situació que, almenys en el cas de la ciutat de Barcelona, es va allargar fins a començaments dels anys vuitanta (Valls, 1998, p. 34)⁵⁴.

descens de la despesa familiar provocada per la situació econòmica i, molt especialment, les expectatives de descens de preus dels habitatges, haurien estat els principals elements determinants de la contracció del mercat immobiliari en la segona meitat dels setanta. A partir de començaments de la dècada dels anys vuitanta els tipus d'interès reals ja eren positius (la variació dels preus generals es situaven per sota del tipus d'interès nominal) i, per tant, la incidència dels tipus ja hauria estat més remarcable sobre el retrocés de la demanda i el descens de preus.

⁵³ Per ampliar la sèrie històrica d'aquestes dades sobre edificació residencial vegeu l'annex 5.

⁵⁴ Com destaca Joan Valls (1998, p. 34) el nombre de llicències d'obres a la ciutat de Barcelona en la segona meitat dels setanta també va estar influenciada per factors endògens. En concret, a partir de l'aprovació definitiva del Pla General Metropolità el 1976, es va produir una forta demanda de llicències aquest any, ja que el nou planejament reduïa l'edificabilitat total un 25 % respecte la normativa vigent fins aleshores.

En bona part com a conseqüència d'aquest desajust (més oferta que demanda), els preus dels habitatges, que s'havien disparat durant la fase alcista del cicle (1969-1974), moderaren de manera molt notable el seu ritme de creixement i, fins i tot, en termes reals, en un context amb una inflació alta, disminuïren significativament. Per exemple, a la ciutat de Barcelona entre el 1975 i el 1985 s'ha estimat que els preus baixaren al voltant del 40 % en termes reals⁵⁵.

Tanmateix, l'esforç necessari per accedir a un habitatge (és a dir, la relació entre els ingressos de les llars i l'import de la quota mensual de la hipoteca) no va reduir-se, ja que el descens dels preus no compensava els altres elements que actuaven en sentit contrari, com la reducció del poder adquisitiu i, principalment, l'elevat tipus d'interès. Així doncs, els problemes d'accessibilitat, juntament a les males condicions del mercat de treball, plantejaven una situació eminentment negativa per a la demanda d'habitatge en general, en particular per aquells que havien d'emancipar-se. En efecte, seguint les dades i l'argumentació aportada per Miret, després d'un estancament en l'edat d'emancipació durant la segona meitat dels anys setanta, a partir dels primers anys de la dels vuitanta les cohorts joves començaren a retardar l'edat d'emancipació posposant la seva entrada en el mercat residencial⁵⁶.

Malgrat aquesta situació, decididament desfavorable a la demanda d'habitatge en general, i a l'emancipació residencial en particular, sobta l'escassa conflictivitat social entorn de les qüestions relacionades amb l'accés a l'habitatge en comparació a períodes posteriors. Així, tal i com ha explicat Ràfols, la raó es podria trobar en que la principal preocupació de la població estava molt focalitzada en els problemes econòmics, especialment en l'atur que no deixava d'augmentar, més que no pas amb l'autonomia residencial (Ràfols, 1997, p. 68). Això no vol dir tanmateix, que el problema no existís, el que succeïa era que no es percebia amb la mateixa intensitat que d'altres privacions considerades més apressants.

⁵⁵ Font: Valls (1998), a partir de Institut Municipal d'Hisenda, Ajuntament de Barcelona.

⁵⁶ Segons dades elaborades per Pau Miret (2007, p. 307) a partir de l'Enquesta de Població Activa pel conjunt d'Espanya, en el 1976 el 32 % dels homes i el 54 % de les dones de vint-i-cinc anys s'havien emancipat residencialment dels pares. L'any 1986 eren el 24 % i el 44 %, respectivament.

Dels “ajuts a la pedra” als “ajuts a la demanda”: les transformacions de les polítiques d'habitatge

Juntament a les transformacions en les necessitats residencials, en el mercat de l'habitatge i en les dificultats d'accés, la política d'habitatge en el període transcorregut entre mitjans de la dècada dels setanta i mitjans dels vuitanta experimentà també canvis molt notables. Certament, en el context d'aguda contracció en la creació de llars que acabem d'exposar, les actuacions es van portar a terme mitjançant el desplegament d'un nou marc legal i de programació que començava a assumir la fi de les dificultats històriques del sector de la construcció i que deixava enrere moltes de les deficiències i arbitriats de la dictadura.

En efecte, les polítiques públiques d'habitatge es fonamentaren en un nou marc legal que, d'entrada, suposava un canvi històric en la orientació de la política d'habitatges de protecció oficial⁵⁷. Com és sabut, en les polítiques d'habitatge se sol distingir entre dos procediments bàsics per canalitzar els ajuts públics: els adreçats a promoure l'edificació residencial, és a dir, l'oferta d'habitatge, que són coneguts com “ajuts a la pedra”, i els ajuts que tenen com funció principal estimular la demanda i que van destinats a la població que vol comprar o llogar immobles, als que hom es refereix com “ajuts a les persones”. Doncs bé, amb el retorn de la democràcia es va passar a canalitzar una part dels ajuts públics als adquirents en detriment dels “ajuts a la pedra”, que havien estat l'objectiu principal durant seixanta-cinc anys, des de la primera llei de cases barates de l'any 1911. D'aquesta manera, desapareixien les subvencions directes al promotor (que encara mantenen els beneficis fiscals i en l'accés al finançament qualificat) que es traslladaven a les persones que adquirien l'habitatge (que també disposaven dels beneficis fiscals i de l'accés al finançament). Aquest canvi, de fet, responia a la nova realitat ja que, com s'ha vist, el problema històric del sector, la seva incapacitat de produir habitatges en la quantitat suficient, feia temps que havia arribat a la seva fi.

Paral·lelament, la nova orientació dels ajuts es veié acompanyada d'un marc normatiu que va venir a reduir la discrecionalitat en el repartiment dels recursos públics que havia regit

⁵⁷ Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda; Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial; Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial; Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; “Plan Trienal de Vivienda 1981-1983”: Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, entre els principals textos normatius. Per aprofundir en el marc legal desenvolupat en aquest període podeu consultar, entre d'altres, Pérez (1997).

durant la dictadura, introduint mesures reguladores en funció de la renda dels ciutadans, del número de membres a la llar i del territori de residència.

Així, es va establir una tipologia única d'habitatge de protecció oficial on es regulaven les qualitats mínimes dels habitatges, i es definia el límit màxim de superfície en els 90 m² útils⁵⁸. L'accés als habitatges protegits era, doncs, universal, però el tipus de promotor i els ajuts personals variaven en funció de la renda familiar. En concret, després dels canvis legals introduïts entre els anys 1976 i 1978, i que en bona part seran aplicats també en el *Plan de Vivienda 1981-1983*, els habitatges de promoció pública es destinaven exclusivament a rendes 1,5 vegades inferiors al salari mínim interprofessional (SMI)⁵⁹ que, a més, podien veure's beneficiades dels ajuts econòmics personals que s'han esmentat (subvencions directes, subsidis d'interessos en préstecs qualificats i beneficis fiscals) ajustats a les famílies amb aquest nivell adquisitiu. Els habitatges de promoció privada, per la seva banda, anaven adreçats, en primer lloc, a les famílies entre 1,5 i 2,5 SMI, que també podien rebre els ajuts econòmics personals corresponents al seu nivell de renda i, en segon lloc, a famílies amb més de 2,5 SMI, que en aquest cas no tenien dret a ajuts⁶⁰. D'altra banda, es fixaven de manera general els preus màxims de l'habitatge protegit en funció del tipus de promotor que quedaven en 0,9 vegades el mòdul si es tractava de promotors públics i en 1,2 vegades el mòdul si eren privats.

D'aquesta manera, doncs, la promoció pública es centrava exclusivament en els habitatges protegits adreçats als grups socials més desfavorits, deixant a la iniciativa privada la construcció per a la resta de col·lectius. Una situació que dipositava en bona part a mans dels privats la capacitat de produir habitatge protegit de manera significativa i que, com es veurà més endavant, repercutiria a llarg termini en el poc pes d'aquestes tipologies d'habitatge en la regió metropolitana de Barcelona.

⁵⁸ En el Reial Decret de 1976 s'estableix el llinar entre 36 i 96 m² útils. En el Reial Decret de 1978 queda fixada en un màxim de 90 m² útils. Més endavant, amb l'objectiu principal d'adoptar mesures tendents a aturar la caiguda de l'activitat de la construcció, en els Reial Decrets 1609/1981 i 373/1982 s'amplien alguns ajuts del *Plan de Vivienda 1981-1983* als habitatges lliures de fins a 105 m² i de fins a 120 m², respectivament. En el cas de Catalunya, els Decrets 280/1982 i el Decret 84/1983, estableixen mesures econòmiques i financeres addicionals adreçades a l'augment de la construcció d'habitatges lliures i protegits. Per aprofundir en els canvis introduïts en la normativa es pot consultar, entre d'altres, Pérez (1997).

⁵⁹ En el *Plan de Vivienda 1984-1987* s'elevaren a 1,7 SMI.

⁶⁰ En el *Plan de Vivienda 1984-1987* aquest llinar s'eleva a 3,5 SMI. Així, els adquirents que quedaven amb rendes compreses entre els 2,5 SMI i els 3,5 SMI gaudeixen de les mateixes subvencions sobre el preu de l'habitatge que el grup anterior, tot i que amb una subsidiació d'interessos inferior.

Per promoure que l'habitatge protegit també s'edifiqués en les gran ciutats i resoldre així un dels principals problemes heretats del període anterior, es va facultar per a que mitjançant ordre ministerial es determinessin àrees geogràfiques homogènies en funció de diferents factors que influeixen en la formació del preu de l'habitatge. Així, el Ministeri fixava el mòdul aplicable a cadascuna d'aquestes àrees, que a més s'havia de revisar com a mínim un cop a l'any en funció de l'evolució dels costos de producció (mà d'obra i materials).

El desenvolupament i execució d'aquest nou marc legal es portà a terme, com s'ha esmentat, mitjançant les inversions en habitatge protegit programades en el *Plan Trienal de Vivienda 1981-1983* i en el *Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1987* que, tot i que amb unes quantitats inferiors a les del període anterior, van garantir el finançament de volums significatius de promoció i compra de nous habitatges de protecció oficial (Rodríguez, 2006, p. 81). Així, tal i com s'ha vist en la taula 4.5, durant la vigència d'aquests plans la construcció d'habitatges protegits es va situar, gairebé tots els anys, per sobre del 30 % a la província de Barcelona i del 40 % al conjunt de l'Estat.

Cal destacar, a més, que el *Plan Cuatrienal 1984-1987*, aplicat ja en el marc del descens quantitatiu de les necessitats al que ens hem referit, marcà l'inici efectiu en el període democràtic de dos camps de la política d'habitatge. Per una banda, la política estatal de rehabilitació, adreçada al foment d'aquesta activitat, la qual s'anirà consolidant al llarg dels anys, i per altra, la inclusió de l'adquisició de sòl, preferentment residencial, destinat a habitatges amb protecció oficial, entre les actuacions protegibles del pla⁶¹.

Així, a l'hora de fer balanç Ràfols ha afirmat que, a excepció del foment de l'oferta d'habitatge en lloguer, que va ser totalment nul·la, aquests plans van complir satisfactòriament els objectius pels quals van ser dissenyats, ja que van aconseguir esmorteir la recessió del sector de l'habitatge, i gràcies a disminució de la pressió sobre el mercat del sòl urbà a les principals ciutats resultat de la crisi de la primera meitat de la

⁶¹ Pel que fa al marc desplegat en el camp de la rehabilitació cal esmentar les mesures de subsidiació de crèdits qualificats i subvencions als propietaris regulades al Decret 2329/1983, de 28 de juliol, que venen a sumar-se a les adoptades per la Generalitat de Catalunya en el Decret 281/1982, de 2 d'agost. També cal afegir els beneficis fiscals a l'IVA i amb desgravacions a l'IRPF. En un primer moment s'adrecen tan sols a propietaris i no són restrictives pel que fa al límit d'ingressos. En aquest Decret de l'any 1983 també s'introdueixen les àrees de rehabilitació integrada (ARIs). Més endavant, a partir del Decret 150/1988 s'introduiran criteris més selectius i s'ampliaran els ajuts també als usuaris. Per aprofundir en la normativa de rehabilitació des de l'any 1982 fins al 1996 vegeu Pérez (1997).

dècada dels vuitanta, va fer possible que la promoció privada construís habitatges de protecció oficial als nuclis urbans, inclosa Barcelona capital (Ràfols, 1997, p. 58).

En definitiva, doncs, malgrat aquest balanç relativament satisfactori de la política d'habitatge en aquest període, si prenem com a vector de referència la satisfacció de les necessitats residencials, el resum dels deu anys transcorreguts entre el 1975 i el 1985 té com a element més destacat les dificultats latents d'accés a l'habitatge, que en el cas dels joves es traduïren en un retard considerable de l'edat d'emancipació a partir d'inicis de la dècada dels vuitanta. Unes dificultats que es derivaven de l'elevat tipus d'interès que s'havia d'aplicar als crèdits hipotecaris i, sobretot, de la situació en el mercat de treball, aspecte aquest que era lògicament percebut com el principal problema entre la població i especialment entre els joves. En contrast amb aquestes dificultats d'accés es podia constatar, però, l'existència d'un estoc d'habitatges buits que ni es venien ni es llogaven, i una capacitat de la indústria de la construcció de produir-ne més, la qual cosa configurava un escenari amb desequilibris molt significatius.

L'extensió del mercat residencial a nivell metropolità

Com s'ha avançat, des de mitjans de la dècada dels anys setanta els canvis en les necessitats residencials, en el mercat de l'habitatge, en les condicions d'accés i en les polítiques desenvolupades, es van veure acompanyants, i en bona part en foren una conseqüència, d'un canvi de cicle en la distribució de la població al territori, en el qual l'habitatge va tenir un paper central.

Certament, després d'uns anys d'estancament, en la primera meitat de la dècada dels vuitanta, la ciutat de Barcelona passà a perdre residents de manera molt notable. Així, tal i com es pot veure en les taules 4.6 i 4.7, entre el 1981 i el 1986 passà d'1.752.627 habitants a 1.701.812, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,6 %. Aquest fenomen també va afectar la resta del continu urbà, aquelles dotze ciutats del voltant de la capital que havien estat les que més havien crescut durant l'etapa del *desarrollismo* (1959-1975), i que ara veien com la seva població disminuïa. En concret, entre el 1981 i el 1986 passaren de 984.232 a 956.265 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,6 %. Així mateix, a les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona metropolitana, a Sabadell, Terrassa, Granollers, Mataró, Vilanova i Vilafranca, els creixements de població

foren molt moderats, remarcablement inferiors als del període anterior, ja que passaren de 552.951 a 565.618 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,5 %.

Taula 4.6. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1986

	1975		1981		1986	
Barcelona	1.751.136	30,9%	1.752.627	29,4%	1.701.812	28,5%
Resta continu urbà	919.005	16,2%	984.232	16,5%	956.265	16,0%
Subtotal cont. urbà	2.670.141	47,2%	2.736.859	45,9%	2.658.077	44,5%
Resta AMB	343.506	6,1%	414.668	7,0%	432.941	7,2%
Subtotal AMB	3.013.647	53,2%	3.151.527	52,9%	3.091.018	51,7%
Ciutats antiga ind.	535.410	9,5%	552.951	9,3%	565.618	9,5%
Resta RMB	470.656	8,3%	534.398	9,0%	572.891	9,6%
Subtotal RMB	4.019.713	71,0%	4.238.876	71,2%	4.229.527	70,7%
Resta Catalunya	1.640.659	29,0%	1.717.538	28,8%	1.749.111	29,3%
Total Catalunya	5.660.372	100,0%	5.956.414	100,0%	5.978.638	100,0%

Font: Idescat, *Padró municipal d'habitants 1975, 1986 i Cens de població 1981*

Taula 4.7. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1986

	1975-1981		1981-1986		1975-1986	
		Tcaa		Tcaa		Tcaa
Barcelona	1.491	0,0%	-50.815	-0,6%	-49.324	-0,3%
Resta continu urbà	65.227	1,1%	-27.967	-0,6%	37.260	0,4%
Subtotal cont. urbà	66.718	0,4%	-78.782	-0,6%	-12.064	0,0%
Resta AMB	71.162	3,2%	18.273	0,9%	89.435	2,1%
Subtotal AMB	137.880	0,7%	-60.509	-0,4%	77.371	0,2%
Ciutats antiga ind.	17.541	0,5%	12.667	0,5%	30.208	0,5%
Resta RMB	63.742	2,1%	38.493	1,4%	102.235	1,8%
Subtotal RMB	219.163	0,9%	-9.349	0,0%	209.814	0,5%
Resta Catalunya	76.879	0,8%	31.573	0,4%	108.452	0,6%
Total Catalunya	296.042	0,9%	22.224	0,1%	318.266	0,5%

Font: Idescat, *Padró municipal d'habitants 1975, 1986 i Cens de població 1981*

En canvi, a la resta de pobles i ciutats de l'àrea metropolitana de Barcelona (que, juntament amb el continu urbà formaven una primera corona), s'observava que, tot i que a un ritme més parsimoniós que en el període anterior, continuava augmentant el nombre de residents, que passaven entre el 1981 i el 1986 de 414.668 a 432.941, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,9 %. Igualment, a la resta del que ara coneguem com regió metropolitana de Barcelona (que juntament amb les ciutats d'antiga industrialització formaven una segona corona) la població s'incrementava dels 534.398 als 572.891 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu de l'1,4 %, la qual cosa donava lloc al major augment en termes relatius de tots els àmbits territorials considerats.

En conjunt, doncs, a la regió metropolitana de Barcelona es va produir a la primera meitat de la dècada dels anys vuitanta una lleugera disminució de la població, on les pèrdues

importants dels àmbits més centrals i densament poblats es van veure compensades pels guanys en els municipis més perifèrics i de dimensions més reduïdes. En concret, entre el 1981 i el 1986 es va passar de 4.238.876 a 4.229.527 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del molt propera al 0 %.

Per la seva banda, a la resta de Catalunya, tot i que a un ritme més moderat que en el període anterior, encara es podia apreciar un creixement de la població, que entre el 1981 i el 1986 va passar d'1.717.538 a 1.749.111 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,4 %. En conseqüència, tot i que de manera modesta, guanyava pes relatiu sobre el conjunt del país per passar d'un 28,8 % a un 30 %. D'aquesta manera, doncs, la tendència històrica a la concentració de la població en la capital i el seu entorn, que s'havia mostrat especialment intensa en les darreres dècades i que havia centrat bona part del debat territorial al voltant de l'anomenada macrocefàlia Barcelonina, arribava a la seva fi⁶². S'entrava, en canvi, en una nova etapa del procés d'urbanització caracteritzada per uns processos en bona part completament oposats i que responien a unes causes decididament diferents.

En efecte, tal i com ha argumentat Nel·lo, la pèrdua de població del continu urbà de Barcelona i també d'algunes ciutats d'antiga tradició industrial, el creixement dels municipis mitjans i petits de l'entorn metropolità, i el guany de pes relatiu de Catalunya sobre la regió metropolitana s'inserien en unes noves dinàmiques de desconcentració i de dispersió de la població, que contrastaven molt clarament amb el procés de concentració que s'havia produït durant gairebé tres segles i que havia arribat a la seva màxima plenitud en el període del *desarrollismo* (Nel·lo & Subirats, 1998; Nel·lo, 1998, 2001, 2013).

Tanmateix, no ens interessa només constatar el fet, sinó sobretot les causes que expliquen aquest canvi, tant transcendental pels temes que es tracten en aquest treball. Així, continuant amb l'argumentació de l'autor, les diferències en l'evolució de la població en cada àmbit territorial responien principalment, ja no a migracions des del camp i des de la resta de l'Estat per motius laborals, sinó a canvis de municipi a l'interior de la regió metropolitana, en els quals l'habitatge, i en concret les diferències de preus i de les característiques d'aquests, eren i serien els principals factors condicionants. En

⁶² Sobre el debat respecte el tema de la macrocefàlia barcelonina vegeu, entre d'altres, l'article d'Oriol Nel·lo (2013) publicat en el número monogràfic de la revista *Ciudad y Territorio* dedicat al policentrisme en els espais urbans espanyols.

conseqüència, el mercat de l'habitatge, i amb ell la satisfacció de les necessitats residencials de la població, deixà de tenir un àmbit de referència preeminentment local i es traslladà a un territori cada cop més extens i alhora més integrat.

Així doncs, en el període que s'ha estudiat, i que s'inicia amb les profundes transformacions polítiques, econòmiques i demogràfiques que tingueren lloc a mitjans de la dècada dels anys setanta, els principals components de les necessitats residencials de la població van canviar, de manera que es va passar de la gran demanda generada per les migracions provinents de la resta de l'Estat, a una demanda més reduïda basada en les necessitats derivades principalment dels processos d'emancipació i en la correcció dels dèficits del període anterior. A més, el territori que es podia considerar a l'hora de satisfer aquestes necessitats, que de fet es defineix en bona mesura per les dinàmiques del mercat de l'habitatge, es va anar ampliant progressivament per assolir una escala decididament metropolitana.

4.3.2. La segona meitat de la dècada de 1980. Inicis i consolidació del sistema residencial actual

Després de deu anys de dèbil creixement econòmic, a partir de 1985, s'inicià a Espanya una recuperació, coincidint amb l'entrada a la Unió Europea, que donaria lloc a un període de desenvolupament que arribà fins a començaments de la dècada de 1990 (Myro, 2003, p. 55). Precisament, el sector immobiliari, tal i com han vingut a destacar diversos autors, va tenir un pes molt remarcable en la base d'aquest canvi de cicle i del posterior creixement econòmic, durant el qual s'acabaria conformant el segon *boom* immobiliari contemporani (1986-1991). Així mateix, el sector de la construcció es configuraria com una de les principals causes de l'abrupta davallada que seguiria en la primera meitat de la dècada dels anys noranta (Naredo, 1996; Ràfols, 1998; Rodríguez, 2006). Paral·lelament, en aquest període es van consolidar alguns elements que havien estat una constant del sistema residencial espanyol durant el segle XX, d'altres van arribar a la seva fi i se n'introduïren de nous, disposant-se així les bases pels següents vint anys que ens portaran fins al tercer *boom* immobiliari, iniciat en la segona meitat dels anys noranta.

El sector de la construcció com a motor de reactivació econòmica

En efecte, en la segona meitat dels anys vuitanta el mercat de l'habitatge adquirí un gran dinamisme i entrà en una fase expansiva en el que s'acabaria configurant com el segon *boom* immobiliari contemporani. Les causes que expliquen l'intens canvi de tendència en el mercat residencial són diverses, tot i que cal destacar abans que res que la creació de noves llars va tenir menys importància en el creixement de la demanda que en els altres dos *booms* immobiliaris, el del període 1969-1975, que s'acaba de veure, i el del 1997-2006, que s'analitzarà al llarg del present treball⁶³. En canvi, diversos autors han destacat la incidència que van tenir les actuacions realitzades en matèria de política econòmica, que es van afegir a les millores en la renda de les llars espanyoles, a la notable entrada d'inversió estrangera i a l'evolució dels mercats financers.

Així, a partir del Reial Decret 2/1985 de 30 d'abril, conegut com Decret Boyer pel ministre d'Economia que el va portar a aprovació, s'introduïren mesures estimuladores de la demanda immobiliària entre les que cal destacar la desgravació fiscal a la compra d'habitatges nous principals i secundaris⁶⁴. Aquesta mesura, com destaca Rodríguez, tenia per objectiu impulsar el creixement mitjançant la demanda interna, dins de la qual la construcció residencial era la variable que podia contribuir de manera més ràpida al seu assoliment (Rodríguez, 2006, p. 82). D'aquesta manera, doncs, l'habitatge reprenia la seva funció de motor de l'activitat econòmica que havia començat durant la dictadura de Primo de Rivera i que havia tingut continuïtat durant els anys de la Segona República i durant el Règim franquista. En aquest cas, els ajuts, mitjançant desgravacions fiscals, s'adreçaven per complet a les persones, consolidant, així, el gir iniciat en l'orientació de les polítiques d'habitatge durant els anys precedents.

L'impuls inicial a la demanda d'habitatge provinent de la política econòmica va anar acompanyat d'un increment de la inversió de les llars espanyoles i, com a element nou per la seva magnitud, també de les estrangeres. Començant per la capacitat d'inversió de les

⁶³ Malgrat que la formació de noves llars va tenir menys incidència en la segona meitat dels vuitanta que en altres cicles immobiliaris alcistes, cal destacar, però, que si que va ser més elevada que la que venia donant-se durant la dècada anterior degut, principalment, a dos motius. En primer lloc, per un augment dels efectius en les cohorts de joves que entrarien a les edats d'emancipació (per exemple, a la província de Barcelona la població de 20 a 29 anys va passar de 669.569 efectius el 1975 a 704.693 el 1986, un 5,2 % més) i, en segon lloc, per la tendència a la reducció de la dimensió mitjana de les llars, la qual cosa feia que per un mateix nombre de residents es demandessin més habitatges. En el capítol 6, s'aprofundirà amb més deteniment en les principals dinàmiques que expliquen l'evolució en la formació de noves llars durant aquest període.

⁶⁴ L'any 1991 es va suprimir la desgravació fiscal a la compra de segona residència.

llars espanyoles, cal tenir present que en aquest període, com a conseqüència d'un major creixement econòmic, l'atur va disminuir de manera molt notable per passar del 24,9 % l'any 1985 al 13,9 % el 1991 a la província de Barcelona (vegeu taula 4.8). En bona part com a conseqüència d'aquestes millores en el mercat de treball, es va produir un increment significatiu de la renda mitjana de les llars (Ràfols, 1998, p. 88; Trilla, 1998, p. 108) i tot plegat incidí, lògicament, en l'augment de la demanda d'habitatge. Per altra banda, a partir de l'entrada d'Espanya en la Comunitat Europea, i coincidint amb uns bons anys pel sector turístic, durant la segona meitat dels anys vuitanta es produí un increment continuat de la inversió estrangera en immobles (San Martín, 1998, pp. 14–15)⁶⁵. A més, les expectatives de creixement dels preus en el sector residencial i els importants retrocessos del valor de les accions a partir de l'octubre de l'any 1987 (Rodríguez, 2006, pp. 81–82), van alimentar encara més la inversió en habitatge.

Taula 4.8. Indicadors econòmics i financers. 1985-1992

Any	Tipus interès interbancari ¹	Variació PIB real ²	Variació IPC ³	Taxa d'atur ⁴
1985	13,3%	2,6%	9,5%	24,9%
1986	11,4%	3,2%	10,4%	23,4%
1987	15,4%	5,6%	5,1%	22,1%
1988	11,6%	5,2%	5,5%	19,9%
1989	14,8%	4,7%	7,3%	15,5%
1990	15,7%	3,7%	7,2%	13,9%
1991	12,3%	2,3%	6,2%	13,9%
1992	14,2%	0,7%	6,6%	16,7%

Font: INE, *Contabilidad Nacional de España*; INE, *Encuesta de Población Activa*; i Banco de España

¹Setembre, Espanya; ²Interanual, Espanya; ³Setembre, variació interanual, Catalunya; ⁴4t trimestre, província Barcelona

Finalment, cal destacar que els canvis introduïts en el funcionament dels sistemes financers en un gran nombre de països occidentals donaren lloc a una integració plena dels mercats hipotecaris en aquells sistemes financers. En conseqüència, tot i que, com es pot veure en la taula 4.8, els tipus d'interès eren elevats, augmentà considerablement el crèdit hipotecari i es produïren millores substancials en les condicions dels préstecs immobiliaris pel que fa als terminis (de 12 a 20 anys) i a la relació préstec/valor (del 50 %/60 % a fins el 80 %), la

⁶⁵ Cal matisar que aquest tipus de demanda té, com es sabut, una incidència major en aquelles àrees amb major especialització turística, com podria ser en el cas de Catalunya la Costa Brava, la Costa Daurada o el Pirineu, entre les més importants, i menys en els principals sistemes urbans, com la regió metropolitana de Barcelona.

qual cosa va venir a augmentar la capacitat adquisitiva de les famílies en el mercat (Ràfols, 1998, p. 87; Rodríguez, 2006, pp. 81–82)⁶⁶.

Taula 4.9. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1985-1992

	Espanya						Província Barcelona					
				en %						en %		
	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total
1985	117.625	123.123	240.748	48,9	51,1	100,0	6.156	5.285	11.441	53,8	46,2	100,0
1986	105.465	129.937	235.402	44,8	55,2	100,0	3.656	5.694	9.350	39,1	60,9	100,0
1987	97.608	215.220	312.828	31,2	68,8	100,0	5.342	10.743	16.085	33,2	66,8	100,0
1988	63.677	297.927	361.604	17,6	82,4	100,0	3.511	22.129	25.640	13,7	86,3	100,0
1989	56.498	344.505	401.003	14,1	85,9	100,0	2.720	30.222	32.942	8,3	91,7	100,0
1990	45.813	253.675	299.488	15,3	84,7	100,0	1.286	19.203	20.489	6,3	93,7	100,0
1991	45.642	228.494	274.136	16,6	83,4	100,0	2.386	20.797	23.183	10,3	89,7	100,0
1992	65.410	215.233	280.643	23,3	76,7	100,0	2.168	20.290	22.458	9,7	90,3	100,0

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Proyectos d'execució visats*

En definitiva, els estímuls a la demanda d'habitatge programats des de la política econòmica, es van veure afavorits per un augment de la renda de les famílies, per unes millors expectatives en el mercat de treball, per un creixement de la inversió estrangera en habitatge i per les condicions de finançament en el sector immobiliari per configurar un escenari de quantitats clarament ascendents. Tot plegat es va traduir, al seu torn, en un increment molt remarcable de l'edificació residencial a partir de 1987, la qual cosa donaria lloc al ressorgiment d'un sector que es trobava en declivi. Així, tal i com es pot veure en la taula 4.9, a la província de Barcelona es va passar de construir 9.350 habitatges el 1986, la xifra més baixa en els últims quaranta anys (el 2010, va marcar un nou mínim), a 16.085 el 1987, 25.640 el 1988 i 32.942 el 1989, quan es va produir la punta màxima d'aquest període.

⁶⁶ Tanmateix, com afirma Vergés (1998, pp. 129–141), aquesta situació vingué a provocar durant la segona meitat dels anys vuitanta una crisi d'assequibilitat (*"affordability"*). L'assequibilitat és un terme que relaciona l'esforç global en l'adquisició de l'habitatge (on s'inclou, a més del preu, el cost de finançament) amb la capacitat econòmica de la llar. Així, els alts tipus d'interès del període van donar lloc a un augment remarcable del cost de finançament. D'aquesta manera, l'esforç global en l'adquisició de l'habitatge s'incrementà de manera molt notable (per l'augment dels preus, per una banda, i del cost de finançament, per altra), la qual cosa es traduí en un increment de l'endeutament de les llars. Com afirma el mateix autor, es cert que els efectes de l'augment del cost financer van poder ser atenuats per l'incipient oferta de condicions de crèdit més modernes (pagaments variables, major termini d'amortització, menor necessitat d'entrada, etc.), però tot plegat no feia més que desplaçar en el temps la massa de diners a retornar, sense disminuir-la en absolut.

Les polítiques d'habitatge: consolidació de la propietat i reducció de l'habitatge protegit

Com s'acaba de veure, durant la segona meitat de la dècada dels anys vuitanta es va reprendre la fórmula d'incentivar el creixement econòmic mitjançant estímuls al sector de la construcció, en aquest cas deixant definitivament enrere els històrics "ajuts a la pedra" per consolidar els "ajuts a les persones". Així mateix, en el marc de les polítiques d'habitatge, es consolidà la propietat com a règim de tinença predominant, mentre que, en canvi, la promoció d'habitatge protegit es va reduir dràsticament⁶⁷.

Començant pel règim de tinença, mitjançant el Decret Boyer es va iniciar la liberalització del mercat de lloguer, tant en la duració del contracte, que en molts casos acabaria sense sobrepassar l'any de vigència, com en la fixació de les rendes. Aquest nou marc legal es situava a les antípodes de la notable rigidesa que, sobretot en el control de la variació de les rendes, havia caracteritzat el mercat de lloguer espanyol des del Decret Bugallal de 1920 i que havia estat ratificat per les Lleis d'Arrendaments Urbans durant el període franquista (1946, 1956 i 1964)⁶⁸. Mesures que, com han indicat diversos autors, s'havien traduït en disfuncions importants.

En efecte, com destaquen Pareja-Eastaway & Sánchez, el control de lloguers havia portat aparellat efectes negatius. Així, en primer lloc, la poca rendibilitat feia que la nova construcció no s'orientés cap a aquest sector; en segon lloc, la qualitat del parc de lloguer s'havia vist reduïda per la manca d'inversió per part dels propietaris en el manteniment i millora dels habitatges; en tercer lloc, creava diferències entre els inquilins existents i els nous; i, finalment, la poca rendibilitat també es va traduir en la poca professionalització del sector on predominaven els propietaris particulars (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, pp. 58–59). Com a resultat de tot plegat el pes del lloguer havia experimentat un continu

⁶⁷ Pel que fa a la resta de camps d'actuació en matèria d'habitatge, les polítiques de rehabilitació, com s'ha vist, començaven a introduir-se, i la política de promoció directa de sòl tot just s'acabava de traspassar a la Generalitat. Pel que fa a la rehabilitació, tal i com ha explicat Matilde Pérez (1997), el més destacable és, per una banda, la declaració d'un conjunt d'Àrees de Rehabilitació Integrada a Catalunya (ARI de Ciutat Vella a Barcelona, ARI d'Olot, ARI del barri vell de Girona, ARI de la zona centre de Lleida, ARI al sector centre de Sabadell, i ARI de la ciutat de Mataró) i, per altra, les modificacions dels ajuts a la rehabilitació, on les subvencions destinades als propietaris s'amplien també als usuaris, i on s'estableix una major selectivitat en funció dels ingressos i del tipus d'obra (Decret 150/1988, Decret 179/1989, de compatibilitat i límits dels ajuts establerts en la normativa estatal, i modificacions introduïdes al Decret 66/1990 i Decret 205/1993).

⁶⁸ Val la pena recordar que l'objectiu que hi havia al darrere d'aquestes mesures, que estava a l'origen del Decret Bugallal, era la contenció de preus en un context altament inflacionista. Tanmateix, com han vingut a destacar diversos autors, en altres moments on els preus estaven més estabilitzats la congelació dels lloguers era una forma d'apaivagar qualsevol possible conflicte social (Cortés, 1995b; Cotroruelo, 1960).

retrocés des de mitjans del segle XX i, a més, es podia constatar el deteriorament i obsolescència del parc⁶⁹.

Amb la política liberalitzadora del mercat de lloguer es pretenia, doncs, trencar amb aquestes disfuncions i, fent més rendible el sector, estimular tant l'oferta com la demanda. Tanmateix, aquestes actuacions no es veieren acompanyades d'altres tipus d'incentius (ni per als propietaris, a excepció de la possibilitat de finançament a la rehabilitació introduït a partir del *Plan cuatrienal 1984-1987*, ni per als llogaters), ajuts que si existien, com s'ha assenyalat, en el mercat de compravenda. A més, les recurrents expectatives de revalorització dels preus en el mercat de compravenda van traslladar cap a aquest segment els nous habitatges. Així, vista l'evolució del règim de tinença, on el lloguer va continuar perdent pes sobre el conjunt del parc, el balanç dels resultats obtinguts no es pot qualificar com satisfactori⁷⁰. Certament, com conclouen Pareja-Eastaway & Sánchez (2011, p. 59), es pot afirmar que ni la liberalització completa, mitjançant les mesures legals adoptades en aquest període, ni la regulació estricta, que hi havia amb anterioritat, han aconseguit augmentar la participació del sector del lloguer en el mercat immobiliari.

Pel que fa a l'habitatge protegit, tot i la millora de les condicions per a fomentar la promoció d'habitatges cedits en lloguer, el gruix de la producció es va centrar en el mercat de compravenda com venia succeint en les dècades precedents. En aquest darrer segment, a partir del Reial Decret 1494/1987 *sobre actuacions protegibles en materia de vivienda* i el decrets posteriors⁷¹, que substituïen a l'anterior *Plan cuatrienal 1984-1987*, i en el quals es fixaven els objectius anualment, s'aprofundí, per una banda, en la personalització dels ajuts i en una redefinició de les figures d'habitatge protegit, i, per altra, es produí una reducció considerable del número d'actuacions protegibles, tant públiques com privades.

En relació a les figures i a la personalització dels ajuts, es va crear el règim especial, que substituïa a la promoció pública, i es va ponderar el Salari Mínim Interprofesional en funció de la composició familiar i el lloc de residència. Així, les figures d'habitatge de protecció oficial quedaven dividides en: règim especial, adreçades a famílies de fins a 2 SMI ponderat (la promoció de les quals ja havia passat a ser competència de les comunitats

⁶⁹ Pel que fa a l'evolució del règim de tinença, segons dades censals compilades per Carme Trilla (2001), l'any 1960 el 45 % del parc d'habitatges d'Espanya era de lloguer, l'any 1970 ja s'havia reduït al 32 % i el 1981 era del 23 %.

⁷⁰ Segons les dades del cens, si el 1981 tan sols el 23 % del parc d'habitatges d'Espanya era de lloguer, el 1991 ja s'havia reduït a un 16 %, i el 2001 es situava en un escàs 11 %.

⁷¹ Reial Decret 1497/1988 i Reial Decret 224/1989

autònomes), i de règim general (promogudes com en els plans anteriors pel sector privat), per a famílies de fins a 2,5 SMI ponderat, figura semblant a la que existia amb anterioritat. Totes dues figures, mantienien la subvenció de l'import de l'habitatge i la subsidiació del crèdit qualificat, aquest darrer ajustat al nivell d'ingressos. Per la seva banda, l'habitatge protegit de règim general adreçat a llars amb més de 2,5 SMI es limitava a llars de com a màxim 5,5 SMI ponderat⁷². En aquest cas, les llars amb més de 3,5 SMI ponderat no tenien accés als ajuts (tan sols l'accés sense cap subsidiació als crèdits convinguts), com ja succeïa des del Pla quadriennal 1984-1987.

Respecte a la reducció d'actuacions protegibles, com destaca Ràfols, la nova política d'habitatge iniciada el 1987 es basava en una diagnosi de partida en la qual es considerava que la reactivació de l'oferta i la demanda d'habitatges permetia una retirada del sector públic, especialment una reducció de la despesa pública, i que si calia alguna intervenció s'havia de concentrar en la potenciació de la demanda de famílies amb nivells d'ingressos més baixos (Ràfols, 1997, p. 59).

A la reducció dels objectius inicials, a més, s'afegiren d'altres entrebancs. En el cas de la promoció pública d'habitatge protegit (que, com s'ha vist, ara passava a centrar-se en règim especial i a ser desenvolupada per les comunitats autònomes), es va donar la situació que la competència traspasada a les autonomies, no va anar acompanyada, però, dels ingressos que fins aleshores destinava l'Estat. D'aquesta manera, en el cas de Catalunya, bona part dels recursos van haver de ser aportats a càrrec dels pressupostos de la Generalitat⁷³, una situació que vindria a dificultar la intervenció directa de les administracions públiques (Generalitat i corporacions locals) en la promoció d'habitatge. Així mateix, seguint l'argumentació de Ràfols, aquesta reducció dels habitatges protegibles, encara es veié disminuïda a partir del 1989 per les dificultats de finançament dels programes anuals⁷⁴, per la retirada definitiva a partir del 1990 dels pocs avantatges

⁷² Reial Decret 1497/1988

⁷³ Els ingressos per a aquestes actuacions es comptabilitzaven en el *Fondo de Compensación Interterritorial* (FCI), juntament amb el d'altres competències transferides (infraestructures, escoles, habitatge, etc). Per fer-se una idea del retrocés de la inversió en servei públic que es derivava de les condicions del traspàs, Joan Ràfols (1997, pp. 45-46) destaca que durant el període de vigència del *Plan Cuatrienal 1984-1987*, les Comunitats Autònomes haurien hagut de destinar el 75 % de tot el FCI per acomplir els objectius fixats només en matèria d'habitatge, abandonant la resta de serveis. Especialment clarificadores de la situació són les dades d'inversió en política d'habitatge de la Generalitat de Catalunya i de l'Estat en el període 1983-1995, recollides per Carme Trilla (1997, pp. 314-316).

⁷⁴ La política monetària restrictiva i el racionament del crèdit en el segon semestre del 1989 i en l'any 1990 donaren lloc a un assenyalat augment dels tipus d'interès (16 %-17 %) que s'allunyava dels tipus establerts pel *Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo* en els convenis signats o que s'havien de signar amb les entitats financeres (11-12 %). El resultat va ser que moltes entitats no van signar els convenis i les que ho van fer van concedir molt poc del volum de crèdit compromès.

fiscals que tenien els habitatges protegits respecte als lliures⁷⁵ i per l'abandonament del sector privat en un context on l'augment del preu del mòdul estava força allunyat de l'explosió dels preus del mercat lliure a les grans ciutats (Ràfols, 1997, pp. 59–61).

Com a conseqüència de tot plegat, tal i com s'ha mostrat en la taula 4.9, l'habitatge protegit va caure de manera molt notable. Així, en la província de Barcelona, i en el conjunt de l'Estat, la producció anual entre el 1988 i el 1991 es va reduir gairebé a la meitat en relació al període comprés entre el 1984 i el 1987, que havia coincidit amb l'anterior *Plan cuatrienal*⁷⁶. Però la contracció va ser, pels motius que s'acaben d'exposar, especialment important a la província de Barcelona on, a més, la quota d'habitatge protegit es va situar en aquest darrer període en valors al voltant del 10 %, molt allunyats, per tant, del 30 %, que havia estat el llindar mínim en pràcticament tots els anys des de la reinstauració de la democràcia.

Els problemes d'accés i la creixent integració del mercat metropolità

Com s'ha vist, en començar la segona meitat de la dècada de 1980 es va produir un augment molt intens de la demanda d'habitatge, recolzat, principalment, en els estímuls fiscals de la política econòmica, en un creixement general de la renda familiar, en un increment de la inversió estrangera i en una millora del finançament. En conseqüència, es va produir un augment, no menys notable, de la construcció, tot i que, els immobles que es van iniciar no es van finalitzar fins al cap d'uns anys⁷⁷. D'aquesta manera, entre el 1986 i el 1988 es produí un desajust molt notable entre una demanda creixent, en molts casos especulativa, i una oferta insuficient. A més, això es va donar en un context on la producció d'habitatge protegit havia entrat en crisi, de tal manera que la capacitat d'aquest sector per esmoreir parcialment l'intens augment dels preus que s'estava produint en el mercat lliure es va reduir considerablement.

⁷⁵ Seguint l'exposició de Joan Ràfols (1997, p. 60), l'1 de gener de 1990 va entrar en vigor la nova Llei reguladora de les hisendes locals, que va suposar la desaparició dels beneficis fiscals (taxa de llicència i Impost municipal sobre increment del valor dels terrenys, i bonificació del 90 % de la contribució urbana) en figures impositives municipals.

⁷⁶ En concret, tal i com es pot veure en la taula 4.9, es va passar d'una producció on quasi tots els anys compresos entre el 1984 i el 1987 s'havien visat més de 100.000 habitatges protegits, a una altra que va anar caient des dels 63.677 habitatges protegits de l'any 1988 als 45.642 de l'any 1991.

⁷⁷ Normalment es considera un període des de que es comença l'obra fins que es finalitza i es pot lliurar als ocupants d'aproximadament 24 mesos. Per aprofundir amb aquesta duració tot diferenciant les diferents situacions que es poden donar pel que fa a la dimensió de la promoció i a la forma de comptabilitzar-les per les diferents fonts estadístiques disponibles vegeu Ricardo Vergés (2007, 2011b)

En efecte, tal i com es pot veure en les taules 4.10 i 4.11, en només dos anys, entre el 1987, primer del qual es disposa de dades, i el 1989, el preu mitjà d'obra nova es va més que doblar en termes nominals a la regió metropolitana⁷⁸, per passar de 455 €/m² a 1.103€/m².. Durant els següents anys, fins el 1992, els preus van créixer de manera més moderada, el que va donar com a resultat que al final del període 1987-1992 el preu mitjà d'obra nova s'hagués incrementat un 142,3 % a la regió metropolitana, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 19,4 %. Així, malgrat l'augment general de la renda familiar, i malgrat la millora del finançament hipotecari que estava produint-se, l'explosió tan intensa de preus va fer que l'esforç d'accés es situés ràpidament en llindars molt elevats.

Taula 4.10. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció a Catalunya.

Per àmbits territorials. 1987-1992 (en € corrents/m² construït)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Barcelona	571	848	1.145	1.222	1.302	1.387
Resta AMB*	401	611	912	1.159	1.040	1.144
Total AMB	514	789	1.067	1.195	1.207	1.293
Resta RMB**	353	422	602	687	728	790
Total RMB	455	674	917	1.031	1.021	1.103
Resta Catalunya***	337	414	508	596	605	633
Total Catalunya	402	583	766	869	879	936

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

Taula 4.11. Variació del preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya.

Per àmbits territorials. 1987-1992 (en %)

	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1987-1992	
						Tca	Tcaa
Barcelona	48,5	35,1	6,7	6,5	6,6	142,9	19,4
Resta AMB*	52,3	49,4	27,1	-10,2	10,0	185,6	23,3
Total AMB	53,4	35,3	12,0	1,0	7,1	151,4	20,2
Resta RMB**	19,6	42,7	14,1	5,9	8,5	123,9	17,5
Total RMB	48,0	36,0	12,5	-1,0	8,1	142,3	19,4
Resta Catalunya***	22,7	22,8	17,4	1,4	4,7	87,7	13,4
Total Catalunya	44,9	31,5	13,3	1,2	6,5	132,6	18,4

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollet, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Sabadell, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès.

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

⁷⁸ Aquesta explosió de preus també es produí en el mercat de segona mà que, per exemple, en el cas de la ciutat de Barcelona, segons dades de l'Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona recollides per Joan Valls (1998), el preu mitjà de l'habitatge de segona mà va passar entre els anys 1986 i el 1988 de 59.402 pessetes per metre quadrat a 134.197 pessetes.

Certament, l'any 1992, al final d'aquesta fase alcista del cicle immobiliari, a la ciutat de Barcelona l'esforç econòmic per a l'adquisició d'un habitatge d'obra nova estava en el 92 % dels ingressos d'una llar amb rendes mitjanes, i en el 76 % en la resta de la regió metropolitana⁷⁹. Pel que fa al segment de segona mà, del qual en aquests anys només es disposa de dades per a la ciutat de Barcelona, l'esforç es situava prop del 60 % dels ingressos⁸⁰.

L'escenari que acabem de descriure, caracteritzat per un assenyalat augment dels preus i de l'esforç d'accés a l'habitatge, tingué, lògicament, repercussions sobre la satisfacció de les necessitats residencials de la població, especialment pel que fa al retard en l'edat d'emancipació. Paral·lelament, i en part com a conseqüència d'aquest context, es va fer més intens el procés de redistribució de la població en el territori metropolità.

Començant per l'emancipació residencial, en un context de clar predomini de la propietat com a règim de tinença, l'intens augment dels preus en la segona meitat de la dècada dels vuitanta i de l'esforç necessari per accedir a l'habitatge incidí, juntament amb altres factors com l'allargament del període d'estudi i el retard en la incorporació al mercat laboral, en el persistent retard de l'edat d'autonomia residencial dels joves⁸¹. De fet, les dificultats teòriques d'accés no tan sols afectaven als que tenien menys ingressos, sinó també als que es trobaven en els intervals de rendes mitjanes, que veien superat amb escreix les seves possibilitats reals. D'aquesta manera, tal i com ha destacat Carme Trilla, els problemes d'accés a l'habitatge, que com s'ha vist ja existien amb anterioritat, començaren, a més, a ser aclaparadors per a una part més gran de la població (Trilla, 2007, p. 488).

Aquest retard en l'edat d'emancipació, doncs, corrobora el que s'apuntava més amunt, és a dir, que la demanda va tenir un alt component inversor o de millora i en menor mesura del que es podria esperar es va deure a un increment en la formació de noves llars. Certament, tot i que eren unes generacions de joves més quantioses que les de la dècada precedent, no eren especialment quantioses pel que fa al nombre d'efectius, i a més, van veure minvat,

⁷⁹ Les condicions d'accés estan calculades amb uns paràmetres base que són: habitatge lliure de 90 m² construïts, tipus d'interès mitjà dels préstecs hipotecaris (any 1992=15,5 %); el préstec cobreix el 80 % del preu de venda de l'habitatge; termini d'amortització variable (any 1992=15 anys). Vegeu Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (2012).

⁸⁰ Vegeu Barcelona economia (2001).

⁸¹ Segons dades elaborades per Pau Miret (2007, p. 307) a partir de l'Enquesta de Població Activa pel conjunt d'Espanya, en el 1986 el 24 % dels homes i el 44 % de les dones de vint-i-cinc anys s'havien emancipat residencialment dels pares. L'any 1991 eren el 17 % i el 35 %, respectivament. Aquestes dades, inserides en una sèrie temporal més llarga, així com la seva concreció a la regió metropolitana de Barcelona, seran presentades i analitzades amb major deteniment en el capítol 6.

pels factors als que s'ha fet referència, el seu potencial com a demanda efectiva. En aquest sentit, els càlculs realitzats per Cabré pel conjunt de Catalunya permeten fer-se una idea de la magnitud d'aquest fenomen. Així, si es consideren les famílies encapçalades per ciutadans de menys de 40 anys, entre els anys 1981 i 1991 es van deixar de formar un 10 % de les llars que s'haurien format si s'haguessin mantingut les pautes d'emancipació de començaments de la dècada dels vuitanta (Cabré, 1997, pp. 245–261).

Pel que fa al procés de redistribució de la població, en un marc demogràfic amb un creixement natural força equilibrat entre naixements i defuncions, i amb uns saldos migratoris amb l'exterior poc importants, els canvis residencials a l'interior de la regió metropolitana esdevingueren el principal motor de les dinàmiques demogràfiques locals (Cabré & Módenes, 1997). Així, tal i com es pot veure en les taules 4.12 i 4.13, entre el 1986 i el 1991, la població de la ciutat de Barcelona es va reduir d'1.701.812 a 1.643.542 habitants (taxa de creixement anual acumulatiu del -0,7 %), la qual cosa es devia principalment a que marxava més població cap a la resta de la regió metropolitana que no pas la que entrava. Igualment, la població de la resta del continu urbà va disminuir de 956.265 a 942.180 residents, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,3 %. Per la seva banda, en les ciutats d'antiga industrialització (aquelles localitzades a la segona corona metropolitana) va augmentar poc el nombre de residents, com a conseqüència de tenir un saldo per migracions metropolitanes positiu però força reduït. En concret, entre el 1986 i el 1991 van passar de 565.618 a 574.532 habitants, el que representa una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,3 %.

En canvi, a la resta de ciutats i pobles de la primera corona la població resident va augmentar de manera considerable per passar de 432.941 a 462.757 habitants (taxa de creixement anual acumulatiu de l'1,3 %). Aquest increment encara va ser més notable als municipis de la segona corona (excloses les ciutats d'antiga industrialització), que van passar de 572.891 a 641.411 habitants, (taxa de creixement anual acumulatiu del 2,3 %). Tot plegat, doncs, reflectia que aquests municipis de dimensions no tan grans i més allunyats dels centres metropolitans eren els principals receptors de la població que sortia majoritàriament dels àmbits més centrals i densament poblats.

Taula 4.12. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1986-1991

	1986		1991	
Barcelona	1.701.812	28,5%	1.643.542	27,1%
Resta continu urbà	956.265	16,0%	942.180	15,5%
Subtotal continu urbà	2.658.077	44,5%	2.585.722	42,7%
Resta AMB	432.941	7,2%	462.757	7,6%
Subtotal AMB	3.091.018	51,7%	3.048.479	50,3%
Ciutats antiga industrialització	565.618	9,5%	574.532	9,5%
Resta RMB	572.891	9,6%	641.411	10,6%
Subtotal RMB	4.229.527	70,7%	4.264.422	70,4%
Resta Catalunya	1.749.111	29,3%	1.795.072	29,6%
Total Catalunya	5.978.638	100,0%	6.059.494	100,0%

Font: Idescat, Padró municipal d'habitants 1986 i Cens de població 1991

Taula 4.13. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1986-1991

	Tcaa	
Barcelona	-58.270	-0,7%
Resta continu urbà	-14.085	-0,3%
Subtotal continu urbà	-72.355	-0,6%
Resta AMB	29.816	1,3%
Subtotal AMB	-42.539	-0,3%
Ciutats antiga industrialització	8.914	0,3%
Resta RMB	68.520	2,3%
Subtotal RMB	34.895	0,2%
Resta Catalunya	45.961	0,5%
Total Catalunya	80.856	0,3%

Font: Idescat, Padró municipal d'habitants 1986 i Cens de població 1991

Així, en un context on els preus mitjans en les àrees centrals eren, precisament per aquesta major centralitat, superiors a la resta del territori metropolità, l'assenyalat augment de preus que va tenir lloc en la segona meitat dels anys vuitanta va intensificar els processos de desconcentració i dispersió de la població que, com s'ha vist, venien produint-se des de començaments de la dècada. Cal avançar en aquest punt, que els protagonistes d'aquestes migracions intrametropolitanes no eren majoritàriament les llars amb majors dificultats d'accés (que en el cas dels joves havien de retardar l'edat d'emancipació), sinó que corresponien a grups socials amb nivells de renda relativament més elevats i amb majors possibilitats d'elecció, que canviaven de municipi no per emancipar-se sinó per millorar l'habitatge on vivien.

Fet aquest aclariment, es poden apuntar algunes de les principals magnituds. Així, segons Roca-Cladera, durant aquests anys, residir en Barcelona representava pagar un preu per accedir a l'habitatge un 29,5 % més car que fer-ho en algun dels municipis de la conurbació de Barcelona. Ara bé, les diferències resultaven encara més notables en relació

a la resta de la regió metropolitana ja que, la diferència entre elegir la ciutat central i elegir aquest darrer àmbit comportava pagar un 75,1 % més. Així mateix, viure en un dels municipis de la conurbació implicava pagar per l'habitatge de mitjana un 36 % més que en la resta de la regió metropolitana (Roca-Cladera, 1998, pp. 73–74). Lògicament, aquestes diferències tant notables condicionaven les decisions de localització de les llars, però no serien pas l'únic factor.

En efecte, a més de les diferències de preus en el territori metropolità hi ha també altres elements que ajuden a explicar aquests moviments residencials, entre els que destaquen per exemple els relacionats amb les millores en les infraestructures de mobilitat i amb l'oferta residencial. Així, pel que fa a les infraestructures, cal destacar les millores portades a terme de manera especialment intensa des de mitjans de la dècada dels anys vuitanta, moltes d'elles accelerades per la celebració de les Olimpíades de Barcelona l'any 1992.

Per la seva banda, respecte a les qüestions relatives a l'oferta, cal tenir present que en els espais més centrals i urbanitzats la construcció d'obra nova trobava limitacions evidents per la impossibilitat física d'oferir habitatge per a tota la demanda que s'hi generava i, a més, bona part d'aquesta oferta anava adreçada a restituir habitatge obsolet, la qual cosa no augmentava l'estoc disponible. És més, com ha destacat Trilla en analitzar la dècada dels anys vuitanta, el lleuger augment que en termes globals es produïa en el parc principal d'habitatges en la ciutat de Barcelona i en els municipis del continu urbà es degué en bona part a un canvi d'ús, és a dir, habitatges buits o secundaris que van passar a ser principals (Trilla, 1997, pp. 298–303), que amb tot, no podien ser suficients per a la demanda d'emancipació que es derivava de l'evolució de la població resident. Aquesta situació contrastava clarament amb la que es produïa a la resta de la regió metropolitana, sobretot en les ciutats i pobles de dimensions mitjanes i petites, on, en canvi, la menor saturació del sòl permetia augmentar l'oferta disponible en un nivell més elevat que la que requeriria la seva demanda interna.

En definitiva, les diferències de preus, per una banda, la dificultat material de donar satisfacció a tota la demanda en les ciutats més densament poblades i urbanitzades, per altra, i, finalment, l'increment de l'oferta d'habitatge nou en les àrees menys centrals, condicionaren de manera decisiva, en un context de millora de les infraestructures de mobilitat, les decisions de localització residencial de les famílies. En conjunt, aquestes transformacions es traduïren en un augment de la mobilitat residencial i dels canvis de

municipi de la població que, tot i que com ha assenyalat Módenes encara es trobava lluny dels nivells assolits en altres països del nostre entorn (Módenes, 1998), començava a consolidar la tendència a fer un ús més extensiu del territori a l'hora de satisfer les necessitats d'habitatge.

Recapitulant, hem vist com en la segona meitat de la dècada dels anys vuitanta es configuren en bona part els elements que seran una constant durant els següents vint anys del sistema residencial espanyol, principalment aquells relacionats amb les polítiques públiques i amb els factors financers. Així, per una banda, en aquests anys el foment de la construcció va tornar a emergir com un dels principals instruments d'una política econòmica expansiva adreçada a superar un període de crisi i a recuperar, mitjançant la demanda interna, el creixement. Tanmateix, molts dels seus instruments, sobretot els fiscals amb els ajuts a la compravenda, es mantindran durant molts anys malgrat els canvis en el cicle econòmic. Així mateix, en aquest període es consolidà definitivament la no neutralitat dels instruments de la política d'habitatge incentivant obertament la propietat en detriment del lloguer. Finalment, encara en el camp de les polítiques públiques, els recursos destinats a l'habitatge protegit disminuïren de manera significativa, quedant aquest segment com un element residual i sense cap capacitat de condicionar les tensions inflacionistes del mercat. Per la seva banda, també durant aquests anys, les qüestions relatives al finançament van experimentar canvis molt notables en integrar-se els mercats hipotecaris de molts països occidentals en els sistemes financers d'abast general, obrint la porta a l'entrada de majors fluxos de capital.

Aquests canvis es veieren acompanyats de millores generalitzades en l'economia que es traslladaren a una reducció de l'atur i a un increment de la renda mitjana. Així, en la segona meitat de la dècada dels anys vuitanta, i encara fins l'any 1991, els principals factors que havien condicionat les dificultats d'accés a l'habitatge en el període anterior (sobretot l'atur i les dificultats de finançament) experimentaren algunes millores significatives. Tanmateix, l'espectacular augment dels preus dels habitatges, motivat en bona mesura per l'entrada d'una demanda d'inversió notable en el sector i per la forta contracció de l'habitatge protegit, va contribuir a augmentar fins a nivells força elevats l'esforç d'accés de compra d'un habitatge. Aquest escenari tingué repercussions sobre el procés d'autonomia residencial dels joves que, juntament amb altres factors relacionats amb l'endarreriment i les condicions d'incorporació al mercat laboral, consolidà el

persistent retard en l'edat d'emancipació. Així mateix, totes aquestes transformacions en el sistema residencial tingueren lloc en un context de millores de les infraestructures de mobilitat i d'una major integració dels mercats residencials a escala metropolitana, de tal manera que les diferències de preus, juntament amb les diferents capacitats físiques de construir en cada territori, contribuïren a reforçar els processos de redistribució de la població, de tal forma que els municipis més centrals i més populosos tendiren a perdre residents en benefici dels més allunyats i de dimensions no tan grans.

4.3.3. La primera meitat de la dècada de 1990. El persistent retard de l'emancipació i el risc d'increment de segregació urbana

En la primera meitat de la dècada dels anys noranta es produïren canvis demogràfics i econòmics molt importants, que en certa manera generaren forces oposades en la demanda d'habitatge. Així, per una banda, l'evolució de l'estructura per edats i els canvis en la composició de les llars, donaven com a resultat un increment significatiu de la demanda potencial d'habitatge. Per altra banda però, entre els anys 1991 i 1994 es produí una curta però molt intensa contracció de l'economia espanyola que l'any 1993, fins i tot, es traduiria en un decreixement.

La situació que s'acaba de descriure era nova des de la recuperació de la democràcia. En efecte, durant la llarga crisi del període 1976-1985 tots els factors, econòmics, de finançament i demogràfics, foren negatius des del punt de vista de la demanda d'habitatge. Per la seva banda, durant l'expansió immobiliària 1986-1991, la situació fou tot just la contrària, ja que la dinamització de la demanda d'habitatge es va fonamentar, en bona mesura, en els estímuls a la inversió i en la millora dels factors econòmics, i menys en una empena dels factors demogràfics.

Lògicament, les fortes contradiccions que es van donar durant la primera meitat dels anys noranta entre unes necessitats quantitatives creixents i un context econòmic força negatiu, tindrien un clar reflex en els processos d'emancipació i també en les oportunitats i restriccions condicionants de les estratègies residencials de les famílies metropolitanes. Vegem-ho.

L'increment de les necessitats en un context de crisi

Com s'ha avançat, durant la primera meitat de la dècada dels anys noranta es combinaren dos fenòmens que a priori havien d'incidir en l'augment de la demanda a la regió metropolitana de Barcelona. Per una banda, les generacions més nombroses de la història, aquelles nascudes entre els anys seixanta i setanta, començaven a situar-se en les edats d'emancipació. Per altra, els canvis en les pautes de convivència i l'envelliment de la població, donaven com a resultat una reducció de la dimensió mitjana de les llars, de tal manera que les necessitats i la demanda d'habitatge augmentaven a un ritme molt superior al de la població, que en aquest període estava estancada⁸².

Ara bé, aquests condicionants demogràfics de la demanda, que pressionaven a l'alça, es veieren contrarestats aquests anys pels efectes de la intensa recessió iniciada el 1991, que va donar com a resultat un abrupte increment de l'atur, una disminució de la renda mitjana i una contracció de la inversió en habitatge. En efecte, en el mercat de treball, tal i com es pot veure en la taula 4.14, es va passar d'una taxa d'atur del 13,9 % el 1991 al 23,3 % el 1994, quan va arribar al punt màxim. A més, quan l'atur va començar a baixar ho va fer en els primers anys a un ritme lent, la qual cosa va fer que s'enregistressin taxes força elevades encara durant algun temps (per exemple, el 1996 la taxa d'atur encara es situava en el 20,3 %). En part com a conseqüència d'aquesta evolució en el mercat de treball, la renda mitjana de les famílies i la seva despesa augmentaren molt lleugerament durant aquest període i, fins i tot, va disminuir de manera remarcable en termes reals: a la província de Barcelona, segons dades recollides per Trilla, entre el 1992 i el 1996, la despesa mitjana real de les llars disminuï el 5,6 % (Trilla, 1998, p. 108).

Finalment, els efectes de la crisi econòmica tingueren una incidència remarcable en el descens de la demanda d'inversió. Precisament, en analitzar les principals causes que explicaven la recessió de l'economia, juntament amb els factors externs, com la guerra del Golf de 1991, s'ha destacat que la intensitat del declivi de l'economia en aquests anys estava estretament relacionat amb l'alt component especulatiu que havia causat l'auge anterior, on el sector immobiliari va tenir un paper molt predominant (Naredo, 1996, pp.

⁸² Aquests aspectes relacionats amb la formació de noves llars es tractaran amb major deteniment en el capítol 6. Per tenir unes primeres dades de referència que permetin fer-se a la idea de la magnitud d'aquests canvis es pot avançar que, pel que fa a l'estructura de la població, el 1991 hi havia un 5 % més de joves entre 20 i 29 anys a la província de Barcelona que l'any 1986. Respecte a la dimensió de les llars van passar a estar formades per una mitjana de 3,16 membres en l'any 1991 a 2,87 en l'any 1996, és a dir, una taxa de creixement anual acumulatiu del -1,6 %, la més important almenys durant el darrer mig segle.

73–74). En efecte, en entrar a la dècada dels noranta, la inversió estrangera en immobles situats a Espanya, principalment de segona residència, va caure en picat (San Martín, 1998, pp. 14–15). A això, tot i que no es disposa de dades que ho puguin corroborar a escala metropolitana, segurament acompanyaria la inversió dels residents espanyols.

Taula 4.14. Indicadors econòmics i financers. 1990-1996

Any	Tipus interès interbancari ¹	Tipus interès hipotecari ²	Variació PIB real ³	Variació IPC ⁴	Taxa d'atur ⁵
1990	15,7%	-	3,7%	7,2%	13,9%
1991	12,3%	15,7%	2,3%	6,2%	13,9%
1992	14,2%	15,0%	0,7%	6,6%	16,7%
1993	9,3%	13,4%	-1,2%	5,0%	23,0%
1994	8,9%	10,1%	2,3%	4,1%	23,3%
1995	9,6%	11,3%	2,7%	4,3%	21,8%
1996	7,0%	8,9%	2,4%	3,9%	20,3%

Font: INE, *Contabilidad Nacional de España*; INE, *Encuesta de Población Activa*; i *Banco de España*

¹Setembre, Espanya; ²Setembre, Espanya, mitjana conjunt d'entitats a més de 3 anys en el mercat lliure; ³Interanual,

Espanya; ⁴Setembre, variació interanual, Catalunya; ⁵4t trimestre, província Barcelona

Recapitulant, la demanda d'habitatge en la primera meitat dels noranta es movia, doncs, entre dues forces que actuaven en sentit contrari. Per una banda, unes necessitats demogràfiques creixents que pressionaven a l'alça i, per altra, uns condicionants econòmics que pressionaven clarament a la baixa. El saldo final és difícil de precisar amb exactitud per la manca d'informació sobre les quantitats finals demandades pel conjunt de la regió metropolitana i pel tots els segments del mercat. Segons estimacions realitzades per Vergés, tan sols per la ciutat de Barcelona i pel segment de compravenda, entre els anys 1991 i 1993 es va produir una lleugera disminució (amb un parèntesi creixent l'any 1992, segurament per efecte de la celebració de les olimpíades) i a partir de 1994 la demanda va augmentar a un ritme intens (Vergés, 1998, pp. 123–124). Tot i les limitacions d'aquesta informació⁸³, es pot deduir que la demanda agregada en aquests anys s'hauria mantingut almenys estable. Sobretot, la demanda hauria quedat lluny del prolongat i profund descens que es va produir durant la recessió econòmica del període 1976-1985, quan a la situació econòmica i financera negativa s'afegien unes perspectives demogràfiques poc incentivadores.

⁸³ Cal remarcar que aquesta és una informació orientativa ja que el mercat de l'habitatge a començaments dels noranta estava integrat a nivell metropolità, com s'ha anat veient, per molts més municipis. De fet, segurament aquests municipis de manera agregada representaven un volum molt més elevat d'operacions de compravenda que no pas la ciutat de Barcelona.

Aquest període també es pot considerar d'estabilitat pel que fa a l'oferta, tal i com es pot veure en la taula 4.15. Efectivament, després d'arribar al màxim d'habitatges iniciats a la província de Barcelona l'any 1989 (32.942 visats), la construcció caigué de manera molt notable l'any 1990 (20.489 visats), tot i que cal fer notar que el volum de producció es va mantenir des d'aleshores i fins l'any 1993 en quantitats gens menyspreables, sempre molt per sobre de l'alarmant nivell assolit durant la crisi del sector de la primera meitat dels vuitanta. A aquesta estabilitat, a més dels factors derivats del mercat, incidiren, l'empenta constructiva del període olímpic i el repunt de l'oferta d'habitatge protegit, com es veurà tot seguit. L'any 1994 l'activitat constructiva va canviar de tendència i donà un salt important: s'iniciaren 37.664 habitatges, per sobre ja dels nivells del 1989. A partir d'aleshores, amb alguna excepció puntual, la producció va augmentar any rere any fins el 2006, però això es veurà en els següents capítols amb major deteniment.

Taula 4.15. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1989-1996

	Espanya						Província Barcelona					
				en %						en %		
	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total	HPO	Lliures	Total
1989	56.498	344.505	401.003	14,1	85,9	100,0	2.720	30.222	32.942	8,3	91,7	100,0
1990	45.813	253.675	299.488	15,3	84,7	100,0	1.286	19.203	20.489	6,3	93,7	100,0
1991	45.642	228.494	274.136	16,6	83,4	100,0	2.386	20.797	23.183	10,3	89,7	100,0
1992	65.410	215.233	280.643	23,3	76,7	100,0	2.168	20.290	22.458	9,7	90,3	100,0
1993	73.166	179.621	252.787	28,9	71,1	100,0	3.443	19.159	22.602	15,2	84,8	100,0
1994	70.348	245.342	315.690	22,3	77,7	100,0	3.600	34.064	37.664	9,6	90,4	100,0
1995	82.609	265.118	347.727	23,8	76,2	100,0	4.118	36.181	40.299	10,2	89,8	100,0
1996	69.332	252.741	322.073	21,5	78,5	100,0	2.889	38.446	41.335	7,0	93,0	100,0

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Proyectos d'execució visats*

En el context descrit, on, per una banda, hi havia una demanda potencial elevada derivada dels factors demogràfics però amb fortes restriccions econòmiques, i, per altra banda, l'oferta s'ajustava a la nova situació, els preus mitjans, que s'havien disparat durant l'expansió immobiliària del període precedent (1986-1991), es mantingueren força estables en termes nominals entre el 1992 i el 1997. En efecte, tal i com es pot veure en les taules 4.16 i 4.17, a la ciutat de Barcelona el preu mitjà d'obra nova tan sols va pujar un 5,1 % en aquest període, és a dir amb una taxa de creixement anual acumulatiu de l'1 %. Així mateix, en la primera i segona corones metropolitanes, tot i les diferències de signe entre elles, els preus també es van estabilitzar, de tal manera que en el conjunt de la regió metropolitana el preu mitjà d'obra nova va baixar un lleugeríssim 1,8 % entre el 1992 i 1997, la qual cosa suposa una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,4 %.

Taula 4.16. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció a Catalunya.

Per àmbits territorials. 1992-1997 (en € corrents/m² construït)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Barcelona	1.387	1.410	1.426	1.447	1.433	1.457
Resta AMB*	1.144	1.157	1.131	1.099	1.040	1.069
Total AMB	1.293	1.334	1.324	1.296	1.271	1.295
Resta RMB**	790	832	813	795	794	826
Total RMB	1.103	1.171	1.129	1.073	1.090	1.083
Resta Catalunya***	633	655	636	651	665	711
Total Catalunya	936	986	936	903	925	963

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

Taula 4.17. Variació del preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya.

Per àmbits territorials. 1992-1997 (en %)

	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1992-1997	
							Tcaa
Barcelona	1,6	1,2	1,5	-1,0	1,7	5,1	1,0
Resta AMB*	1,1	-2,3	-2,8	-5,4	2,8	-6,6	-1,3
Total AMB	3,2	-0,8	-2,1	-1,9	1,9	0,2	0,0
Resta RMB**	5,4	-2,4	-2,1	-0,1	4,0	4,7	0,9
Total RMB	6,2	-3,6	-5,0	1,6	-0,7	-1,8	-0,4
Resta Catalunya***	3,5	-2,9	2,4	2,1	7,0	12,3	2,4
Total Catalunya	5,4	-5,1	-3,5	2,5	4,1	3,0	0,6

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollès, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desverns, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Sabadell, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès.

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

Aquesta moderació dels preus va tenir efectes positius sobre la reducció de l'esforç d'accés a l'habitatge, però això va ser al final del període. En canvi, tal i com es pot veure en la taula 4.18, en entrar a la dècada de 1990 la quota anual per accedir a un habitatge d'obra nova encara representava el 107,6 % dels ingressos d'una família mitjana de Barcelona i el 102 % d'una llar de la resta de l'Àrea Metropolitana. No serà fins l'any 1993, quan la moderació de preus es traduirà en una reducció de l'esforç d'accés, sobretot degut a l'important descens dels tipus d'interès. Cal recordar que la dècada dels noranta començà amb uns tipus d'interès molt elevats, que en el cas del mercat hipotecari tan sols van iniciar un descens significatiu a partir del 1993, quan es van situar en el 13,4 % (vegeu taula 4.14)⁸⁴.

⁸⁴ De fet, com argumenta Julio Rodríguez (2006, p. 81), ja des de l'any 1989, degut a l'assenyalat augment de la demanda interna, el dèficit exterior de l'economia espanyola era de nou significatiu; això, va impulsar a les autoritats monetàries

Taula 4.18. Esforç teòric d'accés a l'habitatge d'obra nova en propietat (quota anual) a Barcelona i a l'Àrea Metropolitana. 1990-1997

	Barcelona (obra nova)	Resta AMB* (obra nova)
1990	107,6	102,0
1991	101,3	80,9
1992	93,7	77,3
1993	82,6	67,8
1994	64,3	51,0
1995	62,8	47,3
1996	53,4	38,5
1997	43,0	31,4

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010*

*Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollès, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A més, també s'inclou el Masnou.

D'aquesta manera, com a resultat de la moderació de preus i del descens dels tipus d'interès hipotecari, l'esforç d'accés a l'habitatge, malgrat que la renda mitjana de les llars no va augmentar de manera significativa, inicià una millora molt notable a partir del 1993. Així, per a una família d'ingressos mitjans de la ciutat de Barcelona la quota anual per comprar un habitatge d'obra nova es va situar l'any 1993 en el 82,6 % de la seva renda i en el 1996 ja havia baixat fins el 53,4 %. De la mateixa manera, a la resta de l'Àrea Metropolitana la quota anual va passar a representar l'any 1993 un 67,8 % de la renda d'una família mitjana i en el 1996 va disminuir fins el 38,5 %. Aquesta evolució, doncs, va contribuir a apropar l'esforç necessari a les possibilitats reals de la població, que en el cas de la segona mà, amb uns preus mitjans inferiors, es situaria, al final del període, segurament al voltant del llindar recomanable del 30 %.

Els darrers intents de recuperació del sector protegit

En el context de contenció del mercat residencial que s'acaba de descriure, la política d'habitatge recuperà un cert protagonisme, sobretot si es compara amb els anys precedents. En efecte, la crisi de l'habitatge protegit en la que s'havia entrat a principis de la dècada dels noranta, propiciada, com s'ha vist, per la reducció de recursos i també pels dèficits en la instrumentació, donà lloc a un replantejament. Així, s'incrementaren les actuacions

espanyoles a l'adopció de mesures estabilitzadores de la demanda, és a dir, al racionament del crèdit. Els tipus d'interès hipotecaris es van mantenir en aquests nivells elevats fins el 1992 (15 %). A partir de l'any 1993 es produí un canvi molt notable i, en tan sols un any, per tal d'afrontar l'abrupta recessió, els tipus d'interès van baixar a nivells fins aleshores desconeguts, el que serà una tònica general en els següents anys.

protegibles i els recursos aportats per l'Estat, que es venien a sumar a la inversió directa i a les subvencions complementaries de les comunitats autònomes, tot plegat coordinat, ara sí, en un conveni marc que es va materialitzar en el *Pla de vivienda 1992-1995*.

Entre les principals novetats introduïdes cal destacar, seguint a Ràfols i Pérez, les següents: pel que fa al finançament de l'habitatge protegit, l'assumpció d'un tipus d'interès realista en els convenis amb les entitats financeres; pel que fa a la definició dels beneficiaris dels ajuts, per respondre a la generalització de les dificultats d'accés, es va produir un augment dels nivells d'ingressos familiars⁸⁵; les ajudes personalitzades als adquirents (subsidiis d'interès i subvencions) es veieren incrementades; augmentà el preu màxim del mòdul a les ciutats i s'incorporà a les comunitats autònomes en el procés de delimitació dels municipis inclosos en les àrees homogènies que fixaven el preu del mòdul; s'introduí una nova figura, l'habitatge de preu taxat, que incloïa els habitatges que inicialment no eren protegits (segona mà i lliures d'obra nova) sempre que acomplissin criteris de preus i superfície⁸⁶; s'augmentaren els ajuts a la rehabilitació, entre els que cal destacar els destinats a les patologies estructurals dels edificis⁸⁷; i, per últim, també s'incrementà l'aportació mitjançant préstecs subsidiats per a la compra i urbanització de sòl (Pérez, 1997, pp. 154–165; Ràfols, 1997, pp. 62–63).

L'augment de recursos públics i la millora dels mecanismes introduïda, unida a la situació general del mercat immobiliari (estancament de la construcció i descens de preus mitjans en termes reals), es traduïren en un increment del sector de l'habitatge protegit. En primer lloc, pel creixement de l'habitatge protegit de règim general, és a dir, aquell promogut des del sector privat i que es destinava a famílies entre 2,5 i 5,5 SMI ponderat. En efecte, amb l'augment dels ajuts públics i en un context de descens dels preus mitjans en termes reals, el sector privat va tornar a focalitzar-se també en aquest sector. En segon lloc, l'augment de l'habitatge protegit es va deure a la incorporació de la nova figura, la de l'habitatge a preu taxat, que ampliava alguns dels ajuts dels habitatges protegits als immobles de segona mà i a d'altres que inicialment anaven destinats al mercat lliure. Finalment, respecte a l'habitatge de règim especial, que era promogut directament per les administracions

⁸⁵ La base imposable no supera l'import de 5,5 vegades l'SMI, però aquesta base imposable es pondera tenint en compte el nombre de fills i altres factors. A més de l'ampliació dels possibles beneficiaris també es van ampliar els ajuts en cada modalitat d'actuació.

⁸⁶ Aquesta figura ja s'havia introduït a Catalunya mitjançant el Decret 162/1990 per a ciutats de més de 20.000 habitants i, a partir del Decret 193/1991, es va estendre a tot Catalunya.

⁸⁷ Decret 76/1992, Decret 185/1992 i Decret 205/1993.

públiques i que anava adreçat només a famílies amb menys de 2,5 SMI, també es va augmentar la producció, tot i que la seva incidència, pel seu menor pes, va ser menys significativa.

Com a resultat de tot plegat, la producció d'habitatges protegits augmentà significativament entre el 1993 i el 1996, anys que vindrien a correspondre aproximadament amb l'execució de les previsions del *Plan de vivienda 1992-1995*. Així, a la província de Barcelona, gairebé en tots aquests anys la producció d'habitatge protegit es va situar molt per sobre de les 3.000 unitats, doblant gairebé a les produccions dels anys anteriors (vegeu taula 4.15). Aquest increment de la producció en termes absoluts va donar com a resultat, a més, un augment en termes relatius. En conseqüència, com ha destacat Trilla, la recuperació del sector de l'habitatge protegit, tant pels grups amb rendes més baixes com per a aquells amb rendes mitjanes, a més de facilitar l'accés a uns grups de població més amplis, va jugar també un paper gens menyspreable, en augmentar la seva quota sobre el conjunt de l'oferta, en conferir una major estabilitat als preus en el mercat lliure en aquest període (Trilla, 1998, 2010).

L'acumulació de la demanda i el risc d'increment de la segregació urbana

S'ha vist fins ara que durant la primera meitat dels noranta, com a resultat de la combinació d'unes necessitats creixents, per una banda, però d'unes restriccions econòmiques i fins a cert punt financeres, de l'altra, el mercat residencial es va estabilitzar en termes generals tant pel que fa a les quantitats com als preus. Així mateix, s'ha fet notar com els preus, i amb ells l'esforç per accedir a l'habitatge, diferien en el territori metropolità. Aquest escenari, lògicament, va tenir conseqüències sobre la forma i l'indret on la població va satisfer les seves necessitats residencials, i en concret sobre el procés d'emancipació residencial, per una banda, i sobre l'increment del risc de segregació urbana, per altra.

Començant per l'emancipació residencial, cal destacar que el persistent retard que venia produint-se des de començaments de la dècada dels anys vuitanta, lluny d'estabilitzar-se en la primera meitat dels noranta, va empitjorar. En efecte, en aquest període no tan sols va disminuir la proporció de població emancipada als vint-i-cinc anys, sinó que l'autonomia residencial també va caure, de manera molt intensa, entre aquells que tenien fins a trenta

anys⁸⁸. Així, per exemple, en només cinc anys, entre el 1990 i el 1995, el retrocés experimentat en el percentatge de població emancipada a la trentena va superar al que s'havia produït en els quinze anys anteriors junts.

Es pot concloure, doncs, que ni les polítiques d'habitatge ni la millora de l'esforç d'accés cap a finals del quinquenni, foren suficients per contrarestar l'elevat atur i les males perspectives laborals que es varen donar en la primera meitat dels anys noranta. Així, com ha destacat Pérez Barrio, aquests darrers factors vingueren a retardar la incorporació dels joves al mercat de treball i per consegüent també la font d'ingressos necessària per a finançar els seus projectes vitals i residencials (Pérez, 1998, p. 58).

D'aquesta manera, l'elevat potencial de demanda d'habitatge que es derivava de l'entrada dels primers efectius de les generacions del *baby boom* a les edats d'emancipació no es va traduir en una materialització efectiva de totes les necessitats d'aquestes cohorts. Unes necessitats, però, que com argumenta Leal, s'acumulaven, la qual cosa, combinada amb l'arribada del gruix d'efectius joves del *baby boom* en els següents anys, donava com a resultat un risc de "*agolpamiento*", "d'amuntegament", podríem dir, de la demanda (Leal, 1997).

Malgrat l'ajornament de l'emancipació de molts joves, però, cal tenir present que es tractava d'unes generacions més plenes, la qual cosa, juntament amb la reducció mitjana dels membres de les llars, donava com a resultat una demanda d'habitatge relacionada amb factors demogràfics que, com s'ha vist, si més no es va mantenir. A aquest fet s'ha d'afegir que la demanda de millora, procedent d'aquells que no patien les restriccions del mercat de treball però que es podien beneficiar de la moderació dels preus i de les millores en les condicions de finançament, continuava present. Precisament, la diferenciació d'aquestes demandes, juntament amb les diferències de l'oferta en la regió metropolitana, és cabdal per entendre els efectes que l'evolució del mercat residencial va tenir sobre la distribució dels grups socials en els barris metropolitans i sobre els riscos d'increment de la segregació urbana que es configuraren en aquest període.

⁸⁸ Segons dades elaborades per Pau Miret (2007, p. 307) a partir de l'Enquesta de Població Activa pel conjunt d'Espanya, en el 1990 el 19 % dels homes i el 37 % de les dones de vint-i-cinc anys s'havien emancipat residencialment dels pares. L'any 1995 eren el 13 % i el 28 %, respectivament. Pel que fa a l'emancipació als trenta anys, en el 1990 el 61 % dels homes i el 71 % de les dones s'havien emancipat residencialment dels pares. L'any 1995 eren el 53 % i el 66 %, respectivament.

Així, d'entrada cal remarcar que la tendència a la desconcentració i la dispersió de la població que havia començant als vuitanta, continuava avançant. En efecte, com mostraven les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya⁸⁹, del conjunt d'aquestes demandes (demogràfiques i de millora), en aproximadament un terç dels casos, els canvis d'habitatge havien suposat, a més, canvis de municipi (Nel·lo & Subirats, 1998, pp. 18–20). D'aquesta manera, malgrat l'estabilitat de la demanda agregada d'habitatge a la que s'ha fet referència, durant la primera meitat dels noranta les migracions intrametropolitanes es van intensificar pel fet que hi havia una més alta tendència a canviar més de municipi⁹⁰.

Aquestes migracions, durant la primera meitat dels noranta continuaven presentant els fluxos predominants que s'han anat veient, que Serra va quantificar i definir com “de dins cap a fora”, és a dir dels municipis més centrals cap als més perifèrics, i “de dalt cap a baix”, és a dir dels municipis més grans cap als de dimensions més reduïdes (Serra, 1997). Així doncs, els municipis més allunyats dels centres metropolitans i de dimensions mitjanes i petites continuaven com els principals beneficiaris en detriment dels més centrals i densament poblats, la qual cosa es va traduir en unes variacions del poblament molt més acusades.

Per exemple, tal i com es pot observar en les taules 4.19 i 4.20, si es pren com a referència el període transcorregut entre els anys 1991 i 1996, la ciutat de Barcelona i el continu urbà van perdre més població que mai. En concret, la ciutat de Barcelona va passar d'1.643.542 a 1.508.805 habitants, és a dir va perdre 134.737 habitants, el que representa una taxa de creixement anual acumulatiu del -1,7 %. Així mateix, els municipis de la resta del continu urbà van passar de 942.180 a 903.867 habitants, és a dir van perdre 38.313 habitants entre el 1991 i el 1996, el que representa una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,8 %.

⁸⁹ Com s'ha vist en el capítol 3, dedicat a la presentació de les fonts i als aspectes metodològics, l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya es realitza des de l'any 1985 cada cinc anys i està coordinada per l'equip de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans. Les dades a les que es fan referència en aquest epígraf es poden trobar a Nel·lo & Subirats (1998) i Nel·lo (2002). Cal recordar que la informació provinent d'aquesta font és única per a l'estudi de les necessitats i de la demanda d'habitatge, tant pel que fa a la informació d'aquest camp que conté, com per les possibilitats d'encreuament amb altres variables demogràfiques, econòmiques, i, per últim, pel nivell territorial de desagregació.

⁹⁰ En concret, prenent com a referència les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, en el quinquenni 1980-1984 el 71,8 % de la població que havia canviat d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona ho havia fet al mateix municipi. En el quinquenni 1985-1989 va ser el 72,1 %. Per últim, en el quinquenni 1990-1994 aquest percentatge va disminuir al 67,7 %.

Taula 4.19. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1991-1996

	1991		1996	
Barcelona	1.643.542	27,1%	1.508.805	24,8%
Resta continu urbà	942.180	15,5%	903.867	14,8%
Subtotal continu urbà	2.585.722	42,7%	2.412.672	39,6%
Resta AMB	462.757	7,6%	506.938	8,3%
Subtotal AMB	3.048.479	50,3%	2.919.610	47,9%
Ciutats antiga industrialització	574.532	9,5%	579.161	9,5%
Resta RMB	641.411	10,6%	729.277	12,0%
Subtotal RMB	4.264.422	70,4%	4.228.048	69,4%
Resta Catalunya	1.795.072	29,6%	1.861.992	30,6%
Total Catalunya	6.059.494	100,0%	6.090.040	100,0%

Font: Idescat, Cens de població 1991 i Estadística de població 1996

Taula 4.20. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1991-1996

		Tcaa
Barcelona	-134.737	-1,7%
Resta continu urbà	-38.313	-0,8%
Subtotal continu urbà	-173.050	-1,4%
Resta AMB	44.181	1,8%
Subtotal AMB	-128.869	-0,9%
Ciutats antiga industrialització	4.629	0,2%
Resta RMB	87.866	2,6%
Subtotal RMB	-36.374	-0,2%
Resta Catalunya	66.920	0,7%
Total Catalunya	30.546	0,1%

Font: Idescat, Padró municipal d'habitants 1986 i Cens de població 1991

Per la seva banda, les ciutats d'antiga industrialització, aquelles de majors dimensions situades a la segona corona, van passar de 574.532 a 579.161 habitants, és a dir, tenien ja uns guanys de població molt reduïts amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,2 %. En canvi, la resta d'àmbits, és a dir els municipis de dimensions mitjanes i petites de la primera i de la segona corona metropolitanes, presentaven uns guanys poblacionals cada cop majors. En concret, els municipis de la resta de la primera corona entre el 1991 i el 1996 van passar de 462.757 a 506.938 habitants, el que representa una taxa de creixement anual acumulatiu de l'1,8 %. Per la seva banda, els municipis de la resta de la segona corona van passar de 641.411 a 729.277 habitants, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 2,6 %.

Ara bé, si es consideren també els col·lectius que canviaven d'habitatge, es podia observar que els processos de desconcentració i dispersió del poblament resultants, no tan sols estaven protagonitzats per aquells joves que formaven llars, i que donades les diferències de preus i les característiques de l'oferta sortien de les ciutats més grans i centrals cap a

l'entorn metropolità, sinó també per famílies que disposant ja d'un habitatge, decidien moure's per millorar les seves condicions residencials.

Certament, les dades recollides a l'*Enquesta*⁹¹ mostraven com del total de població que va canviar d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona entre el 1980 i el 1995, és a dir, coincidint amb el procés de desconcentració i dispersió de la població que s'ha descrit, un 41,2 % ho havia fet per motius familiars (entre els quals el més important era formar una nova llar), un 51,3 % per motius d'habitatge (és a dir per millorar les característiques d'aquest, l'entorn o el règim de tinença), i tan sols un 7,5 % per motius laborals.

El perfil de la població que havia canviat d'habitatge i les pautes generals de localització en el territori metropolità també venien a ratificar aquesta major complexitat. Així, seguint l'argumentació de Nel·lo a partir de les dades de l'*Enquesta* es podia observar que la població que havia arribat a l'habitatge en aquests anys era més jove, més instruïda i més benestant que la mitjana. Però, en el cas de la població que en canviar d'habitatge es quedava a Barcelona o bé aquella que arribava de l'entorn metropolità, el seu nivell de renda era més alt que la resta. Per la seva banda, els quin anaven a viure a la primera i a la segona corona disposaven de rendes mitjanes, que en el cas de la segona corona eren més elevades (Nel·lo, 2002, p. 32). Es podia constatar, doncs, que els principals protagonistes de les migracions residencials no eren la població amb rendes més baixes, que o bé no es movien si ja disposaven d'un habitatge o bé no es podien emancipar si encara vivien en el domicili familiar, ni tampoc les rendes més altes que podien mantenir la seva localització en els espais més costosos de les àrees urbanes, sinó els grups de rendes mitjanes i mitjanes-altes.

Les conseqüències d'aquests processos sobre la societat metropolitana foren força importants en dos sentits. Per una banda, les migracions residencials, en estar protagonitzades per població amb ingressos al voltant o per sobre de la mitjana, van venir a reduir, juntament amb les polítiques de l'Estat del benestar i als esforços de les administracions democràtiques per millorar les condicions de vida urbana, les diferències en la distribució de la renda entre Barcelona i les corones metropolitanes en el seu conjunt (Nel·lo, 2001, pp. 158–162; Subirats, 2012, pp. 66–70).

⁹¹ Ens referim a l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya.

Per altra banda, però, juntament a aquests resultats positius, en un nivell d'escala més detallat aquest fenomen afectà profundament a la piràmide de població i a les característiques dels grups socials predominants de molts barris, la qual cosa podia portar associat un augment del risc de segregació urbana, és a dir, de la separació dels grups socials en el territori en funció, precisament, de les seves característiques econòmiques, i degut, principalment, a la seva capacitat d'actuar en el mercat de l'habitatge. En efecte, tal i com mostraven els primers estudis realitzats sobre aquesta qüestió pel conjunt de la regió metropolitana, es podia constatar una distribució de la població en funció de la seva renda i de la seva edat que estava estretament relacionat amb els processos que s'han tractat⁹².

Així, atenent als resultats obtinguts per Lozares, López & Flores (2003), el mapa del quals es reproduïx en la figura 4.1, es podia observar la següent distribució:

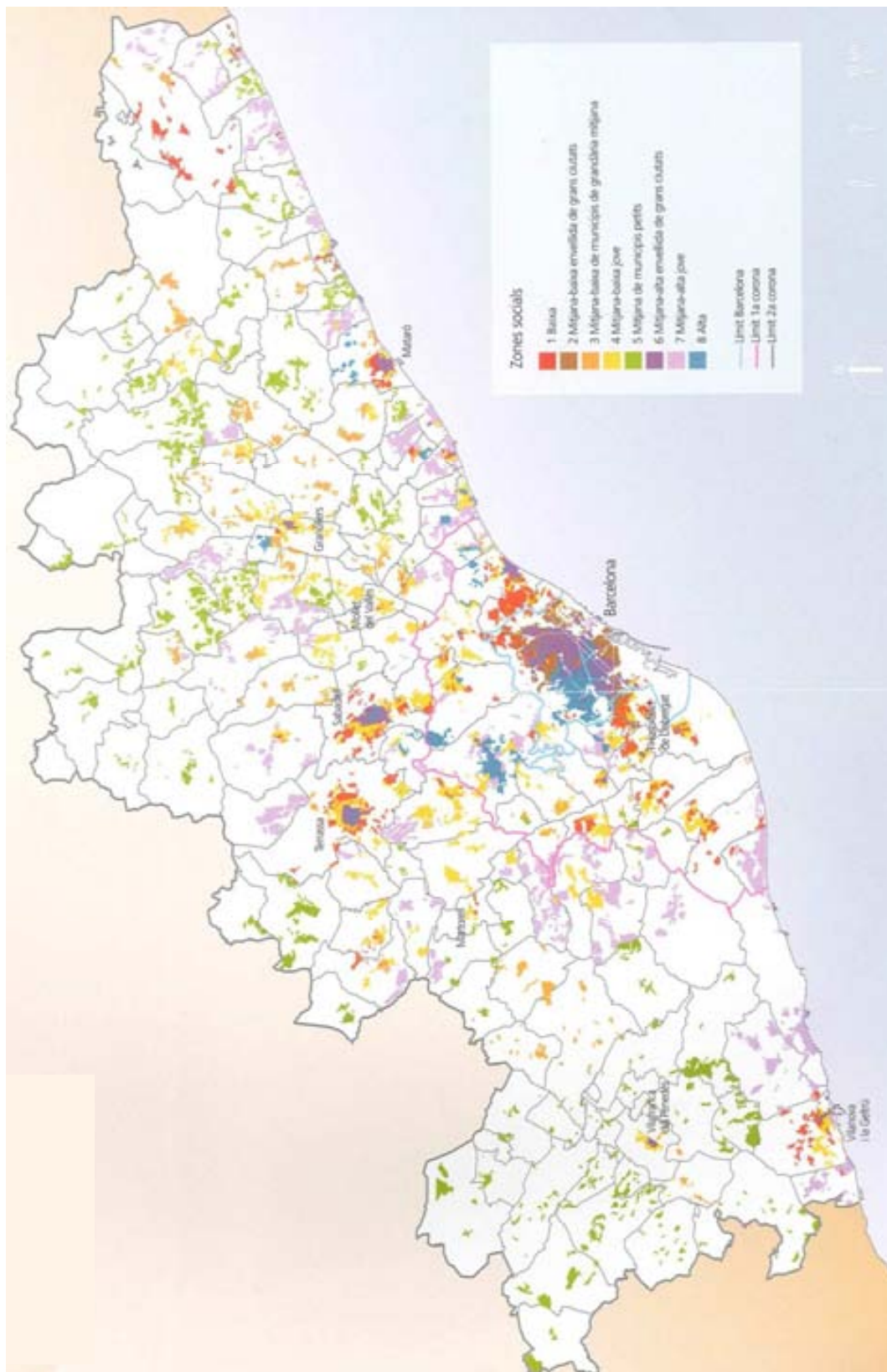
En primer lloc, el continu urbà de Barcelona en el seu conjunt (Barcelona i els 12 municipis del voltant) i les ciutats d'antiga industrialització compartien un patró comú. En concret, en les zones més centrals, on el preu mitjà de l'habitatge era més alt, hi havia un predomini de grups amb ingressos alts o mitjans alts (en aquest darrer cas es tractava principalment de població envellida)⁹³. L'única excepció a aquesta tendència general es trobava a Ciutat Vella, a Barcelona, on el grup majoritari era de classe mitjana-baixa envellida. Per la seva banda, en les zones més perifèriques (molts barris de les ciutats del continu urbà i als barris perifèrics de les ciutats d'antiga industrialització), que en bona part coincidien amb els barris desenvolupats durant els anys seixanta i la primera meitat dels setanta, predominaven els estrats socials amb un nivell socioeconòmic baix o mitjà-baix.

En segon lloc, aquests darrers grups socials també eren predominants als barris de moltes de les ciutats mitjanes de la primera corona que van experimentar un creixement assenyalat en aquest mateix període: Sant Boi, Viladecans i el nucli de Gavà al Delta del Llobregat, Rubí, Cerdanyola i Ripollet al Vallès Occidental, i Mollet del Vallès al Vallès Oriental.

⁹² Els estudis als que es fa referència es poden trobar a Lozares, López & Flores (2003) i Serra (2003).

⁹³ La categoria "alta" es localitzava principalment a l'Eixample dret de Barcelona i als districtes del Nord-oest de la ciutat (Les Corts i sobretot Sarrià-Sant Gervasi), als centres de les ciutats de Sabadell i Terrassa, i en els suburbis amb millor accessibilitat (i segurament en molts casos amb un major predomini d'habitatges unifamiliars aïllats) de la ciutat de Barcelona (Sant Cugat, Bellaterra, Tiana, Alella i altres municipis del Baix Maresme), de Sabadell (Bellaterra, Sant Quirze), de Terrassa (Matadepera) i també de les ciutats de Granollers i Mataró. La categoria "mitjana-alta envellida de grans ciutats" es localitzava principalment als eixamples (Barcelona, Sabadell, Terrassa, Granollers, Vilanova, Vilafranca, Mataró) i també als reduïts centres històrics d'algunes ciutats del continu urbà (Badalona, Hospitalet, Sant Feliu de Llobregat).

Figura 4.2. Zones socials per seccions censals. Regió metropolitana de Barcelona. 1996



Font: Lozares, López & Flores (2003), a partir de Idescat, Estadística de població 1996

Finalment, els grups socials de classes mitjanes i mitjanes-altes joves eren clarament predominants en la resta del territori metropolità, és a dir en els municipis de dimensions mitjanes i petites de la primera i de la segona corona, aquells que precisament tenien els saldos migratoris més positius respecte a la resta de la regió metropolitana, tot i que s'observaven diferències.

En concret, els grups socials mitjans-alts joves (els d'edats superiors vivien en els centres), eren majoritaris en els municipis del Massís del Garraf i de la Serra de l'Obac, a les zones costaneres del Garraf, Baix Llobregat i del Maresme, i en alguns municipis i barris del Vallès, principalment en les proximitats de les ciutats d'antiga industrialització i en els vessants de la Serralada Pre-litoral. És a dir, zones properes a les principals infraestructures viàries (excepte alguns del Massís del Garraf), en entorns costaners i/o en les vessants de les serralades metropolitanes, amb predomini de construccions de baixa densitat (bé unifamiliars adossats, bé aïllats), i relativament propers als centres metropolitans (Barcelona i la resta de ciutats d'antiga industrialització).

Per la seva banda, els grups socials de categories socioeconòmiques mitjanes eren predominants també en municipis de la primera i segona corona, fora de les principals ciutats, però en aquest cas els seus emplaçaments diferien en relació als de categories mitjanes-altes ja que la distància als centres metropolitans era en la majoria dels casos superior i el seu emplaçament era més generalitzat al Vallès i a l'Alt Penedès que no pas a les comarques costaneres del Maresme i el Garraf.

A grans trets, doncs, aquest era el mapa socio-residencial a la regió metropolitana de Barcelona a mitjans de la dècada dels noranta. Un mapa que era el resultat d'un mercat residencial cada cop més integrat, però a l'hora selectiu, en el qual es combinaven una demanda segmentada (pel que fa a les preferències però sobretot al poder adquisitiu) i unes ofertes (pel que fa a la disponibilitat, al preu i a les característiques) força diferenciades en el territori metropolità. Un mapa que reflectia una clara tendència a l'especialització social dels barris i municipis metropolitans, on, per una banda, les ciutats centrals i més grans veien que els seus barris es polaritzaven, o amb rendes més altes o amb grups socials amb pocs recursos, i per altra, els municipis mitjans i petits de les corones metropolitanes acollien bona part de les llars amb ingressos mitjans, això sí, també diferenciant entre els mitjans-alts, els mitjans i els mitjans-baixos.

Recapitulant, doncs, des de l'any 1991 fins a mitjans de la dècada dels anys noranta, període que coincideix amb la recessió econòmica compresa entre els anys 1991 i 1994 i amb l'inici de la recuperació posterior, es fa palesa una de les principals contradiccions del sistema residencial contemporani a la regió metropolitana de Barcelona i a Espanya en general. En efecte, els problemes generalitzats d'accés a l'habitatge, que tenen una clara traducció en el persistent retard de l'edat d'emancipació, no tan sols s'expressen en períodes de creixement dels preus, sinó també en períodes on són més estables com el que s'acaba de descriure, ja que aquesta moderació no pot ser aprofitada per la gran majoria de la població que es veu limitada per l'elevat atur i per les perspectives del mercat de treball i de l'evolució econòmica.

Juntament amb els problemes generalitzats d'accés, durant el primer quinquenni de la dècada dels anys noranta es consoliden els processos d'extensió i d'integració metropolitans en els quals, com s'ha destacat, el mercat residencial actua com un poderós motor i filtre a l'hora de permetre als grups de població amb majors recursos tenir unes oportunitats d'elecció cada cop més grans i limitar, en canvi, les opcions dels grups de població amb menors ingressos. Així doncs, a mitjans de la dècada dels anys noranta, abans del cicle expansiu que constitueix l'objecte d'estudi principal de la nostra recerca, l'accés a l'habitatge juntament amb els riscos de segregació urbana es configuraven com dos dels principals problemes relacionats amb l'habitatge. Vegem tot seguit, com van evolucionar aquests problemes, tot analitzant la formació de la bombolla immobiliària durant el període 1997-2006 i quines van ser les seves principals conseqüències.

5. El cicle immobiliari 1997-2006 i els desajustos des de l'oferta

5. El cicle immobiliari 1997-2006 i els desajustos des de l'oferta

Fins aquí hem pogut veure com en analitzar les qüestions relacionades amb l'habitatge des d'una perspectiva històrica, el principal problema per donar satisfacció a les necessitats residencials de la població a la regió metropolitana de Barcelona havia estat l'escassetat de l'oferta. A partir de la mitjans de la dècada dels anys vuitanta, però, es pot considerar que, almenys d'una manera generalitzada, aquesta qüestió va trobar una solució en la societat metropolitana i catalana en general. Des d'aleshores, el problema de l'accessibilitat es va convertir en el principal desajust. Un problema que es va anar fent més palès durant les darreres dècades, tant en moments de contracció econòmica, en els quals l'atur i la incertesa en el mercat de treball van dificultar l'accés a l'habitatge, com en moments de bonança econòmica, ja que el creixement va anar acompanyat, i fins i tot va estar a la base, d'increments molt notables dels preus dels habitatges.

Feta aquesta contextualització històrica de les necessitats residencials i de les dificultats que es van trobar per satisfer-les, entrem ara a la part central del nostre treball: aquella destinada a estudiar el període del darrer *boom* immobiliari comprés entre els anys 1997 i 2006. Així, en aquest capítol es presenta, primerament, l'evolució dels principals elements que configuren les fases alcistes del cicle immobiliari, és a dir el creixement de l'activitat edificatòria i dels preus. A continuació, un cop contrastada la magnitud de la darrera fase de creixement, s'analitzen d'una manera crítica les principals argumentacions que s'han esgrimit a l'hora d'explicar l'intens increment dels preus. En concret, en aquest capítol l'anàlisi es centrarà en aquells raonaments que destaquen els desajustos des del costat de l'oferta, deixant per al proper els enfocaments que permeten estudiar aquesta qüestió des del costat de la demanda.

Com veurem, els raonaments que expliquen els desajustos des de l'oferta es poden compendiar principalment en quatre: l'escassetat de sòl, la infrautilització del parc, la rigidesa del règim de tinença i la feblesa de la política social d'habitatge. Abans d'entrar a analitzar-los, tanmateix, descriurem en primer lloc quina ha estat l'evolució de l'oferta i els preus en el període 1997-2006. A això dedicarem la primera part del capítol. En la segona entrarem pròpiament a analitzar els quatre factors esmentats en relació a l'oferta.

5.1. L'assenyalat increment de l'edificació residencial i dels preus

Si es consideren els darrers episodis immobiliaris expansius a Espanya hi ha dos trets que són comuns i definitoris: el destacat increment de l'edificació residencial i l'augment assenyalat dels preus dels habitatges (Rodríguez, 2006). Lògicament, el darrer *boom* immobiliari, que tingué lloc entre els anys 1997 i 2006, no va ser una excepció. Vegem amb major deteniment quines van ser les principals magnituds.

5.1.1. La producció residencial durant la “dècada prodigiosa de l'urbanisme espanyol”

L'any 2005 a Espanya es produïren 818.573 habitatges, més que a França, Alemanya i el Regne Unit, junts (Jiménez, Prieto, & Riechmann, 2006). Un any després, el 2006, la producció encara es fa enfilars fins les 915.068 unitats, en el que ha estat el màxim històric des de que es disposa de dades. Es tancava, així, un període d'expansió immobiliària sense parangó, que s'havia iniciat l'any 1997 i que deixava com a balanç una producció de 6.341.860 habitatges, el que representa una mitjana anual de 634.186 unitats. Fins i tot, en els moments de major auge, entre el 2002 i el 2006, es van arribar a produir 756.966 habitatges de mitjana anual, com si es construís cada any una ciutat de Barcelona (vegeu taula 5.1).

D'aquesta manera, el cicle immobiliari 1997-2006, l'anomenada “dècada prodigiosa de l'urbanisme espanyol” (Burriel, 2008), es configurava com la fita més explosiva des de que es disposa de dades superant, a molta distància, a les dues fases alcistes precedents. En efecte, tal i com es pot veure en la taula 5.1, les 634.186 unitats construïdes de mitjana durant la “dècada prodigiosa”, van triplicar a les 314.077 construïdes durant el període 1986-1991 a Espanya. Fins i tot, van superar als 452.248 habitatges que es van edificar de mitjana en el període 1969-1974, durant la culminació de l'etapa del *desarrollismo*, en la qual, com s'ha vist, es va produir un creixement tant explosiu de les necessitats residencials en els centres urbans i industrials espanyols¹.

¹ Per un major detall d'aquestes dades vegeu l'annex 5.

Taula 5.1. Construcció d'habitatges a Espanya, Catalunya i la província de Barcelona. 1969-2006

	Espanya	Catalunya	Província Barcelona
1969-1974	2.713.489	510.295	419.043
Miñana anual	452.248	85.049	69.841
1986-1991	1.884.461	262.491	127.689
Miñana anual	314.077	43.749	21.282
1997-2006	6.341.860	959.526	548.338
Miñana anual	634.186	95.953	54.834
	1997	399.007	73.522
	1998	460.527	76.378
	1999	563.682	88.755
	2000	585.933	83.196
	2001	547.883	75.248
	2002	617.126	101.527
	2003	681.178	98.399
	2004	752.883	105.643
	2005	818.573	120.230
	2006	915.068	136.628

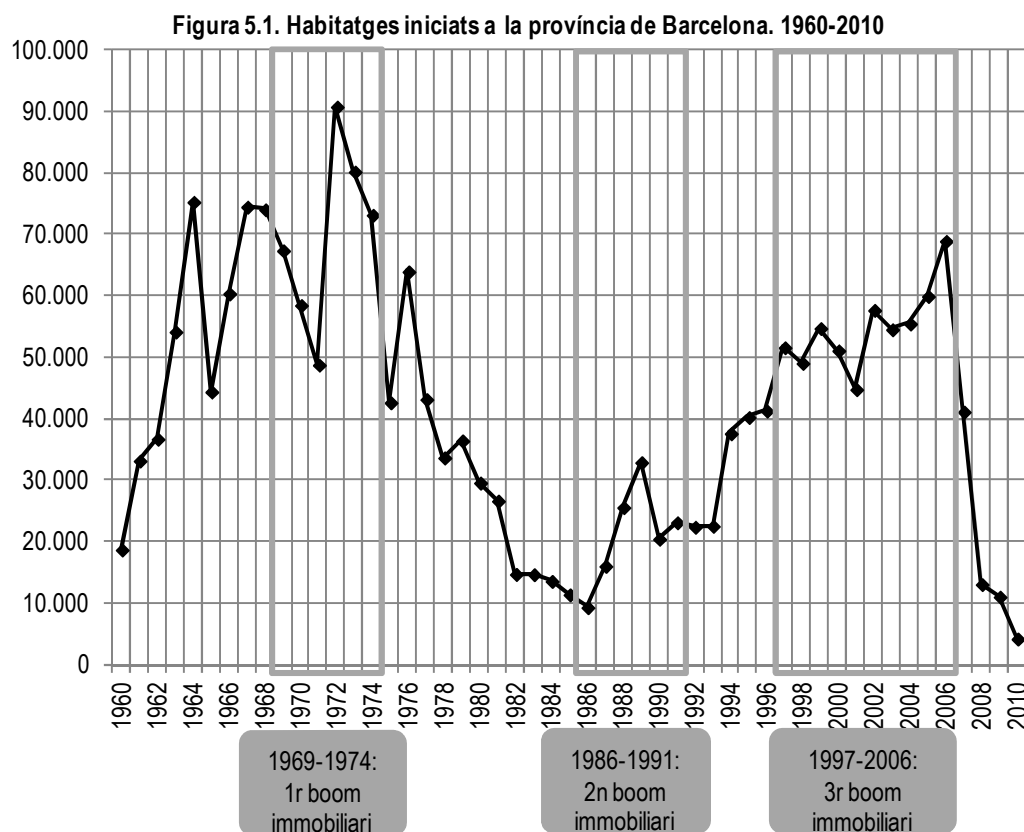
Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Proyectos d'execució visats*

* Estimació

Aquest creixement durant la dècada 1997-2006 va ser molt notable en pràcticament tot el territori espanyol però, seguint l'argumentació de Burriel, va colpir especialment en alguns territoris. Així, per una banda, en la costa mediterrània i en les províncies de l'entorn de Madrid, es van produir els majors creixements relatius si es compara la construcció amb el nombre de residents. Això troba la seva explicació en el creixement de l'oferta de segona residència, en el cas de les províncies mediterrànies, i en la expansió urbanística de Madrid. Per altra banda, si s'atén a la producció en termes absoluts, les províncies de Madrid, Barcelona, València, Alacant, Murcia i Màlaga van ser les que van edificar. Lògicament, en el cas de les dues principals aglomeracions espanyoles (Madrid i Barcelona) els motius no s'han de buscar tant en la segona residència com en creixements del parc destinat a ús principal.

Quan ens centrem en la província de Barcelona, cal destacar d'entrada que en el període 1997-2006 la producció residencial es va situar entre les més elevades d'Espanya. Així, l'aglomeració barcelonina va seguir la tendència general durant el darrer *boom* immobiliari, i això malgrat que el nivell de saturació del sòl era molt més elevat que a d'altres indrets. En efecte, tal i com es pot veure en la taula 5.1 i en la figura 5.1, a partir de mitjans de la dècada dels anys noranta la producció residencial a la província de Barcelona

va anar creixent per passar dels 41.335 habitatges iniciats de l'any 1996 als 68.973 del 2006. En conjunt, doncs, si es pren com a referència el període 1997-2006 es van iniciar 548.338 habitatges a la província, la qual cosa suposa una mitjana anual de 54.834 unitats.



Font: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. Visats de projectes.

En la taula 5.1 i en la figura 5.1, es pot apreciar, així mateix, com aquestes xifres de producció són molt superiors a les de la penúltima fase alcista, la del període 1986-1991 (21.282 habitatges de mitjana anual), i fins i tot, s'aproximen al dels anys 1969-1974 (69.841 de mitjana anual). En aquest sentit, cal remarcar que l'intens creixement en la construcció d'habitatges durant el darrer gran creixement immobiliari, es va produir en un territori amb un nivell d'urbanització força notable i en conseqüència amb un grau de saturació del sòl més elevat que el que hi havia a començament de la dècada dels anys seixanta, la qual cosa indica la importància que la producció residencial va adquirir a la regió metropolitana de Barcelona.

5.1.2. Un increment dels preus exorbitant

Com s'ha avançat, juntament amb l'increment de l'edificació residencial, l'altre element que caracteritza les fases alcistes dels cicles immobiliaris és l'augment dels preus. En efecte, com s'ha vist en el capítol anterior, durant les fases expansives dels períodes 1969-1974 i 1986-1991², es varen produir increments molt notables de preus. Fins i tot, entre els anys 1987 i 1989, en tan sols dos anys, el preu mitjà d'obra nova es va doblar a l'aglomeració de Barcelona. Ara bé, aquests precedents han estat superats, de manera molt significativa, durant el període 1997-2006³, ja que mai, des de que es disposa de dades, s'havia mantingut un creixement tal elevat en un període tan llarg de temps.

En efecte, fent un repàs de l'evolució dels preus mitjans d'obra nova a la regió metropolitana de Barcelona en les darreres dècades, es pot observar com entre el 1987, primer any del que es disposa de dades, i el 1992, període que coincideix amb el penúltim episodi d'expansió immobiliària, el preu mitjà nominal va passar de 455 €/m² a 1.103 €/m² (vegeu taula 5.2). Això representa un increment del 142,3 % en només cinc anys, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 19,4 %. A partir d'aquell any i fins el 1997, durant la fase de contracció del cicle immobiliari, els preus, en canvi, van disminuir lleugerament amb una taxa de creixement anual acumulatiu negativa del 0,4 %. Finalment, entre els anys 1997 i 2006, de nou en la fase alcista, el preu mitjà d'obra nova va passar de 1.083 €/m² a 4.440 €/m², la qual cosa suposa un intensíssim creixement del 310 %, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 17 %.

Així mateix, la fase alcista 1997-2006 encara pren més significació si es consideren els preus reals de l'habitatge, és a dir, un cop descomptada la inflació. En efecte, tal i com es pot observar en la figura 5.2, en aquest període l'índex de preus al consum de Catalunya va oscil·lar entre el 2 % i el 4,3 %, molt per sota de l'interval 5,5 %-7,3 %, en el qual es va moure durant l'anterior fase expansiva del període 1986-1991. Si es deflacten els preus de l'habitatge a partir d'aquest índex, dona com a resultat que entre els anys 1997 i 2006 el preu mitjà es va incrementar a un ritme anual del 13,2 % en termes reals, per sobre, doncs, del ja de per si intens 12 % del període 1987-1992 (vegeu taula 5.2).

² Cal recordar, com ja s'ha fet esment en el capítol anterior, que a la regió metropolitana de Barcelona, degut principalment a la celebració dels Jocs Olímpics, aquesta fase expansiva dels preus es va perllongar fins l'any 1992.

³ Es pren com a data de referència el 2006 tot i que els preus arriben als seu nivell més elevat aproximadament a mitjans del 2007. A partir de l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007, els preus alenteixen el seu creixement per començar a disminuir a partir del 2008.

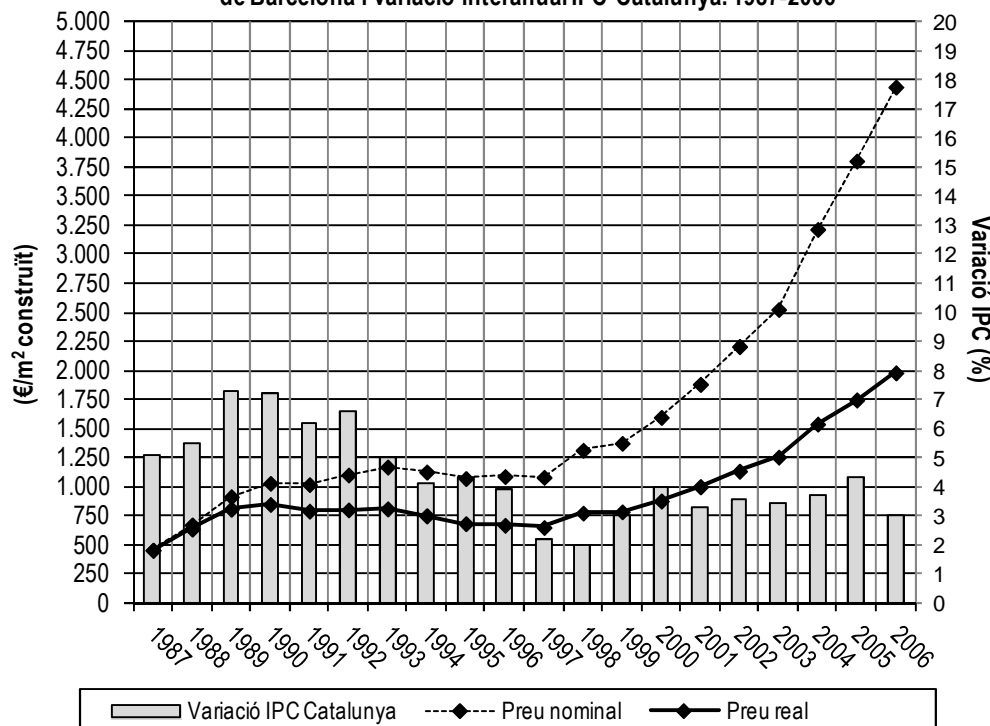
**Taula 5.2. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció. En € corrents i constants (de 1987).
Regió metropolitana de Barcelona. 1987-2006**

PREUS CORRENTS					
Període	Preu mitjà (en €/m ² construït)		Variació		
	Any inicial	Any final	€	%	Tcaa
1987-1992	455	1.103	648 €	142,3%	19,4%
1992-1997	1.103	1.083	-20 €	-1,8%	-0,4%
1997-2006	1.083	4.440	3.357 €	310,0%	17,0%

PREUS CONSTANTS (de 1987)					
Període	Preu mitjà (en €/m ² construït)		Variació		
	Any inicial	Any final	€	%	Tcaa
1987-1992	455	803	348 €	76,4%	12,0%
1992-1997	803	651	-152 €	-19,0%	-4,1%
1997-2006	651	1.982	1.331 €	204,4%	13,2%

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya i elaboració pròpia a partir de INE, *Índex de Preus al Consum de Catalunya*

Figura 5.2. Preu mitjà (nominal i real) dels habitatges d'obra nova a la regió metropolitana de Barcelona i variació interanual IPC Catalunya. 1987-2006

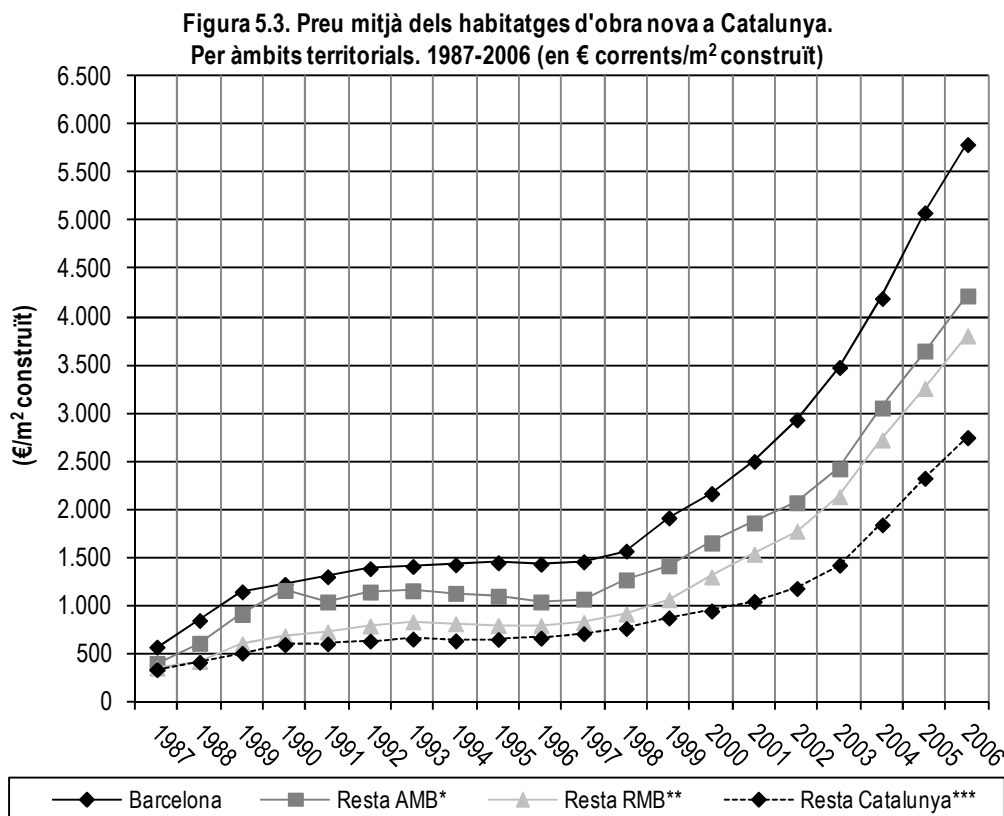


Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya i elaboració pròpia a partir de INE, *Índex de Preus al Consum de Catalunya*

En definitiva, durant el període 1997-2006, el preu mitjà de l'habitatge d'obra nova a la regió metropolitana de Barcelona es va incrementar un 310 % si es prenen com a referència els preus corrents, i un 204,4 % si es consideren els preus constants: és a dir, en

només nou anys els preus mitjans d'obra nova es va quadruplicar en termes nominals i es van triplicar en termes reals.

A més, aquest creixement extraordinari dels preus de l'habitatge d'obra nova es va produir, sense excepció, en tots els àmbits territorials de Catalunya. Així, tal i com mostra la figura 5.3 i la taula 5.3, entre els anys 1997 i 2006 el preu mitjà va passar en termes nominals de 1.457 €/m² a 5.791 €/m² a la ciutat de Barcelona, és a dir, un increment del 297,4 %, amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 16,6 %. Per la seva banda, a la resta de l'Àrea Metropolitana, el que es coneix com primera corona, el preu mitjà va passar de 1.069 €/m² a 4.220 €/m², amb un creixement del 294,7 % i un ritme mitjà anual del 16,5 %. A la segona corona els preus van passar de 826 €/m² a 3.804 €/m², la qual cosa suposa un increment acumulat del 360,3 %, i una taxa de creixement anual acumulatiu del 18,5 %, la més elevada de tots els àmbits. Finalment, en els municipis que formen part de la mostra a la resta de Catalunya, el preu mitjà va passar de 711 €/m² a 2.747 €/m², amb un augment del 286,3 % i una taxa de creixement anual acumulatiu del 16,2 %.



Taula 5.3. Variació dels preus mitjans dels habitatges d'obra nova a Catalunya.
Per àmbits territorials. 1997-2006 (en %)

	1997-	1998-	1999-	2000-	2001-	2002-	2003-	2004-	2005-	1997-2006	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		Tcaa
Barcelona	7,6	22,0	13,2	15,4	17,3	18,6	20,6	21,2	14,0	297,4	16,6
Resta AMB*	18,7	11,7	16,7	12,5	11,3	16,9	26,1	19,4	15,7	294,7	16,5
Total AMB	16,2	12,3	10,6	16,1	13,9	15,8	22,7	20,6	15,1	276,6	15,9
Resta RMB**	10,6	16,1	22,5	17,9	15,6	20,2	27,6	19,7	16,8	360,3	18,5
Total RMB	21,5	4,5	16,3	17,8	17,3	14,4	27,3	18,3	16,7	310,0	17,0
Resta Catalunya***	7,5	14,4	8,1	10,5	13,0	20,5	29,4	26,3	18,1	286,3	16,2
Total Catalunya	21,2	0,9	14,9	19,4	18,8	9,7	26,0	23,6	18,8	304,4	16,8

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollet, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Castelldefels, Cornellà de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat i Sant Joan Despi.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Sabadell, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Mollet del Vallès, Rubí i Sitges

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

Si ens centrem en els preus de segona mà, no es pot tornar tant enrere, ja que la sèrie disponible comença l'any 1998, ni tampoc es troba tant detallada territorialment, ja que tan sols es pot desglossar la ciutat de Barcelona i altres deu municipis de Catalunya. Tanmateix, com es pot deduir de les taules 5.4 i 5.5, en el període comprès entre els anys 1998 i 2006 els preus de segona mà van experimentar increments igual de pronunciats que els d'obra nova.

Taula 5.4. Preu mitjà dels habitatges de segona mà a Catalunya.
1998-2006 (en € corrents/m² construït)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Badalona	851	1.061	1.218	1.617	1.628	1.768	2.315	2.731	3.283
Barcelona	1.217	1.358	1.659	1.819	2.059	2.494	3.178	3.574	4.298
Gavà	841	1.027	1.175	1.550	1.852	1.899	2.724	3.018	3.533
Girona	666	772	1.012	977	1.176	1.352	1.889	2.486	2.987
Hospitalet de Llobregat, l'	927	1.022	1.259	1.539	1.587	1.934	2.502	3.074	3.464
Lleida	597	670	828	1.024	1.101	1.001	1.389	1.683	1.949
Mataró	663	861	989	1.434	1.506	1.602	2.192	2.549	3.175
Ripollet	760	863	1.162	1.484	1.509	1.755	2.119	2.682	2.820
Sabadell	752	838	1.066	1.309	1.436	1.733	2.127	2.572	2.959
Tarragona	703	765	941	1.264	1.272	1.288	1.684	2.163	2.529
Terrassa	606	767	1.141	1.234	1.324	1.409	1.850	2.378	2.823
Total sense Barcelona	749	849	1.097	1.357	1.439	1.599	2.112	2.577	3.025
Total amb Barcelona	980	1.098	1.379	1.589	1.752	2.051	2.649	3.080	3.662

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

Així, a Barcelona el preu mitjà de segona mà va passar en termes nominals de 1.217 €/m² a 4.298 €/m², és a dir, un augment del 253 % en vuit anys, amb una taxa de creixement anual

acumulatiu del 17,1 %. Per la seva banda, a la resta de municipis considerats de manera agregada el preu mitjà va passar de 749 €/m² a 3.025 €/m², amb un creixement del 304 %, la qual cosa representa una taxa de creixement anual acumulatiu del 19,1 %. Es pot afirmar, doncs, que, com va succeir en el mercat d'obra nova, els preus de segona mà també es van quadruplicar durant la fase expansiva del mercat immobiliari compresa entre els anys 1997 i 2006.

Taula 5.5. Variació del preu mitjà dels habitatges de segona mà a Catalunya. 1998-2006 (en %)

	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	1998-2006	
									Tcaa	
Badalona	24,7	14,8	32,8	0,7	8,6	30,9	18,0	20,2	286,0	18,4
Barcelona	11,6	22,2	9,6	13,2	21,1	27,4	12,5	20,3	253,3	17,1
Gavà	22,0	14,4	31,9	19,5	2,6	43,4	10,8	17,1	319,9	19,6
Girona	15,8	31,1	-3,4	20,4	15,0	39,7	31,6	20,1	348,2	20,6
Hospitalet de Llobregat, l'	10,2	23,1	22,2	3,1	21,9	29,4	22,8	12,7	273,5	17,9
Lleida	12,2	23,5	23,7	7,5	-9,1	38,8	21,1	15,8	226,4	15,9
Mataró	29,8	14,8	45,0	5,0	6,3	36,9	16,3	24,5	378,5	21,6
Ripollet	13,5	34,7	27,7	1,7	16,3	20,7	26,6	5,1	270,9	17,8
Sabadell	11,5	27,2	22,7	9,8	20,6	22,8	20,9	15,1	293,5	18,7
Tarragona	8,8	23,0	34,3	0,6	1,3	30,8	28,4	16,9	259,7	17,4
Terrassa	26,6	48,7	8,2	7,3	6,4	31,3	28,5	18,7	366,0	21,2
Total sense Barcelona	13,3	29,2	23,7	6,1	11,1	32,0	22,0	17,4	303,8	19,1
Total amb Barcelona	12,0	25,6	15,2	10,3	17,1	29,1	16,3	18,9	273,8	17,9

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

En resum, doncs, el *boom* immobiliari del període 1997-2006 va deixar com a balanç un dels creixements del parc d'habitatges més grans de la història, amb un increment de la construcció situat en 54.834 unitats de mitjana a l'any, molt per sobre del ritme de la fase alcista anterior, la del període 1986-1991 (21.282 unitats) i, fins i tot, molt proper al cicle 1969-1974 (69.841 unitats de mitjana a l'any). Tanmateix, malgrat aquest assenyalat increment de l'edificació residencial durant el que s'ha anomenat la "*década prodigiosa del urbanismo español*", els preus es van incrementar a un ritme espectacular, quadruplicant-se en tant sols nou anys. Com s'explica, doncs, aquesta aparent contradicció?

5.2. Els desajustos des de l'oferta: un problema d'escassetat o un parc infrautilitzat i rígid en un context de feblesa de les polítiques socials d'habitatge?

Com és sabut el creixement del preus dels habitatges, característic de les fases expansives dels cicles immobiliaris, és el resultat de l'evolució de diferents factors que determinen l'oferta i la demanda i que, segons la teoria econòmica, generen una situació de desequilibri caracteritzada per una demanda superior a l'oferta. Aquest desequilibri es genera de manera estructural en el curt termini, ja que qualsevol increment de la demanda, topa amb el temps necessari per construir nous habitatges. És el que s'anomena rigidesa de l'oferta a curt termini, la qual cosa provoca increments dels preus. Al seu torn, aquest creixement dels preus a curt termini actua a mode de senyal, tot desencadenant l'increment de l'oferta residencial, de tal manera que passat aquest primer període, i ja més a llarg termini, l'oferta tendeix a ajustar-se a la demanda i es torna al punt d'equilibri. En canvi, si passat aquest període d'ajustament a curt termini els preus continuen creixent, com succeeix en les fases expansives, es pot interpretar que encara existeix un desajust en el qual la demanda continua essent superior a l'oferta.

En aquest epígraf l'anàlisi es centra en els desajustos que es van produir des del costat de l'oferta en el període 1997-2006, deixant pel següent capítol els elements relatius a la demanda. Així, les principals argumentacions que des del punt de vista de l'oferta s'han esgrimit per explicar el desajust al que s'ha fet referència tenen relació amb quatre aspectes: en primer lloc, les dificultats per disposar d'un estoc d'habitatges en les quantitats suficients, argument que, com mostraran les dades, es poc consistent; en segon lloc, la infrautilització del parc d'habitatges, és a dir, a la presència d'un gran nombre d'habitatges destinats a segona residència o que romanen buits; en tercer lloc, l'estructura del parc pel que fa al règim de tinença, en concret l'assenyalat predomini de la propietat; i, finalment, la manca d'habitatge protegit. Vegem-ho.

5.2.1. El creixement de l'estoc d'habitatge i la disponibilitat de sòl: un problema d'escassetat?

Com s'acaba d'avançar, un dels arguments que es poden esgrimir des del costat de l'oferta per explicar l'intens augment dels preus dels habitatges durant la darrera fase expansiva del

cicle immobiliari és el de la dificultat de disposar d'un estoc d'habitatges en les quantitats suficients per donar, així, satisfacció a una demanda extraordinària. Les raons que explicarien aquest dèficit d'habitatges, i per tant l'escassetat en el mercat, ja no serien aquelles relatives a la incapacitat de la indústria de la construcció, com havia estat fins ben entrada la dècada dels anys seixanta, ni tampoc de manca de finançament del sector de l'edificació residencial, sinó que l'escassetat es deuria a factors relacionats amb el sòl i amb la normativa urbanística existent.

En efecte, com ha explicat Rodríguez, aquells que han utilitzat de manera reiterada aquest argument han destacat que la manca de suficient sòl disponible per urbanitzar hauria estat una de les principals raons que explicaria l'assenyalat increment dels preus del sòl experimentat durant el darrer *boom* immobiliari (Rodríguez, 2010a, p. 93). Uns preus que s'haurien traslladat al preu final de l'habitatge i que estarien a la base, doncs, dels problemes d'accessibilitat. Analitzem doncs, aquesta possible restricció des del costat de l'oferta contrastant, primer, l'evolució de l'estoc d'habitatge amb l'increment de les llars i, finalitzant, amb la quantificació del sòl urbanitzat i urbanitzable disponible.

Estoc d'habitatges i llars

Com s'ha vist més amunt, durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari es produí un assenyalat creixement de l'edificació residencial a la província de Barcelona, de tal manera que es va situar com un dels territoris on més habitatges nous es construïren a Espanya. Així doncs, d'entrada, a la llum de les dades es pot veure com les argumentacions que incideixen en les suposades restriccions a la producció d'habitatge durant aquest període són difícils de sostenir. Ara bé, per valorar correctament l'existència o no d'escassetat d'habitatge, no tan sols s'ha de considerar la quantitat d'habitatges que es varen construir sinó també si aquests foren suficients per donar satisfacció a la demanda derivada de la formació de noves llars.

En aquest sentit, com s'ha tractat en els capítols 2 i 3, dedicats als aspectes conceptuals i metodològics, cal tenir present que la variació de l'estoc d'habitatges, tot i que principalment es deu a la construcció d'obra nova, també es troba influenciat per d'altres processos com poden ser els enderrocaments i la conversió d'habitatges cap a d'altres usos. En el cas dels enderrocaments, el seu efecte sobre l'estoc d'habitatges actua en sentit

contrari al de la construcció, és a dir, reduint-lo. En el cas de la conversió d'habitatges es poden donar les dues situacions, és a dir, que els que inicialment anaven adreçats a un ús residencial es transformin en oficines o altres usos, o a la inversa. Com es pot apreciar, aquests processos confereixen una major complexitat al càlcul de l'estoc d'habitatges, que en conseqüència, no tan sols és el resultat de la dinàmica edificatòria sinó també d'altres dinàmiques. Les dades referents al parc d'habitatges familiar que es presenten tot seguit recullen el resultat final de la combinació de tots aquests elements, la qual cosa permet aproximar-se amb major exactitud a l'estoc d'habitatges en un moment donat.

Tal i com mostra la taula 5.6, si es parteix de les dades del cens del 1991, quan es pot considerar que, en termes generals, ja no hi havia dèficit d'habitatges, i es compara amb la situació de l'any 2006, es pot obtenir el creixement de les llars i de l'estoc d'habitatge durant aquest període, que coincideix aproximadament amb el darrer *boom* immobiliari. D'aquesta manera, tal i com es pot veure en la taula 5.6, a la província de Barcelona durant el període 1991-2006 es va produir un increment de 569.504 llars mentre que el parc (on a la construcció de nou habitatge es descompten els habitatges que han estat enderrocats o bé han canviat a usos no residencials) ho va fer en 634.810 unitats. És a dir, el creixement de l'estoc va superar el de les llars en 65.306 unitats, un 11,5 % més.

Taula 5.6. Evolució del parc d'habitatges i de les llars a la província de Barcelona. 1991-2006

	1991	2006	1991-2006
Parc d'habitatges	1.870.883	2.505.693	634.810
Llars	1.484.454	2.053.958	569.504

Font: INE, *Cens de població i habitatges 1991*; Ministerio de Fomento, *estimació de l'estoc d'habitatges 2006*; i elaboració pròpia a partir de Idescat, *Estimacions intercensals població 2006 i Projeccions de llars de Catalunya 2011-2020*.

D'aquesta manera, doncs, les dades mostren, ben clarament, no tan sols la inexistència de restriccions a la producció d'habitatge, sinó també que l'increment del parc va ser superior a la demanda generada per la formació de noves llars. Tot plegat dóna com a resultat una situació no d'escassetat d'habitatges, sinó tot just el contrari, d'una producció molt assenyalada. En conseqüència, si es vol buscar una explicació a l'intens augment dels preus des del costat de l'oferta s'han d'atendre altres factors.

El sòl disponible

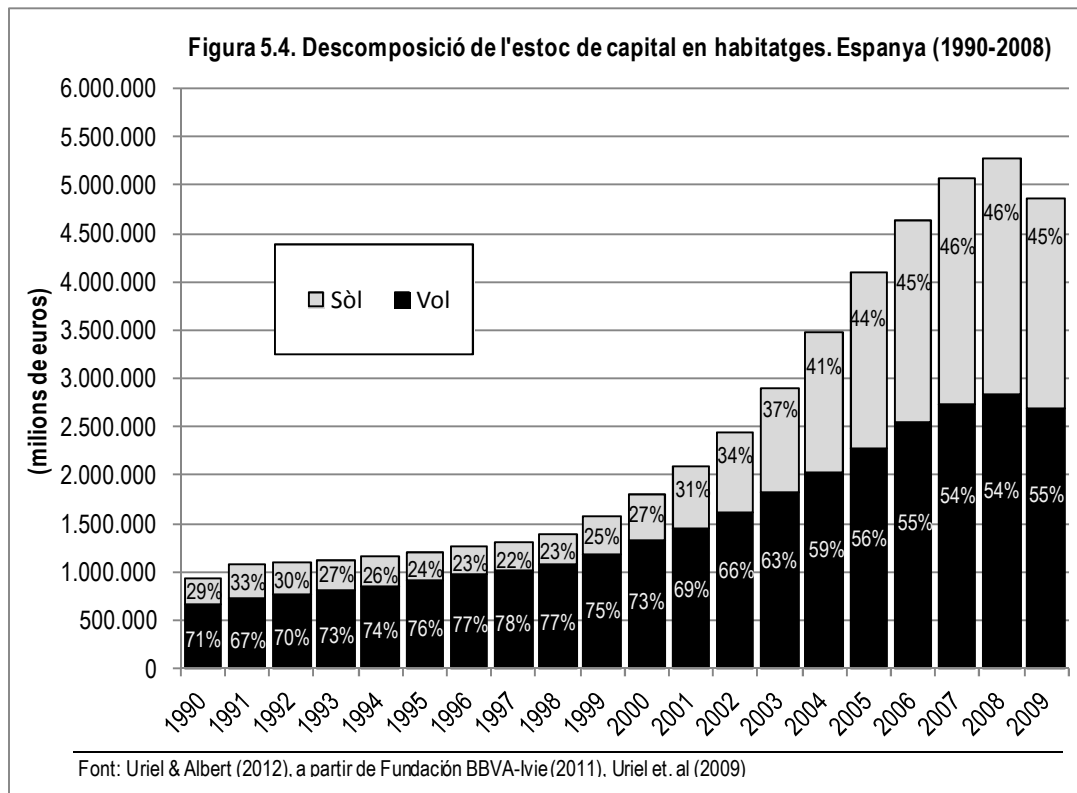
Un altre dels arguments que s'ha esgrimit per explicar l'excelsional increment del preu dels habitatges durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari ha estat la manca de sòl, i més concretament les dificultats que la normativa urbanística, bé sigui pel procediment, bé per la regulació en l'ús del territori, va traslladar cap al sistema de provisió. Així, segons aquesta argumentació, tot i que, com s'acaba de veure, la producció d'habitatge va ser suficient per donar satisfacció a la demanda de les llars, la manca de sòl disponible per a la seva urbanització en el curt i mitjà termini va traslladar aquesta escassetat a un increment del preu del sòl, la qual cosa va repercutir en el preu final de l'habitatge.

Com és sabut, en la formació del preu de l'habitatge intervenen diversos factors que es poden compendiar en cinc de principals: el benefici del promotor, els costos de construcció (materials i salaris), els costos de transacció (registres, principalment), el benefici del propietari del sòl i, finalment, els costos de producció del sòl (cessions, urbanització, etc.). Ezequiel Uriel i Carlos Albert (2012), han calculat l'estoc de capital en habitatge, tot diferenciant alguns d'aquests elements. Així, han estimat que entre els anys 1997 i 2007, mentre que el preu de l'habitatge a Espanya es va incrementar amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 12,1 %, el preu del vol (que inclou el benefici promotor i els costos de construcció) ho va fer a un ritme del 6,6 % i el preu del sòl (on s'inclou el benefici del propietari del sòl i els costos de producció) va presentar unes taxes de creixement anual acumulatiu del 25,2 %. En conseqüència, la repercussió del preu del sòl en el preu final de l'habitatge es va incrementar de manera molt notable durant aquest període.

En efecte, tal i com es reproduïx en la figura 5.4, si l'any 1996 el 77 % de l'estoc de capital en habitatges es devia al vol i un 23 % a la repercussió del sòl, l'any 2007 el vol representava el 54 % i la repercussió del sòl ja representava un 46 % del preu⁴. És a dir, com conclouen Ezequiel Uriel i Carlos Albert, "*del incremento del valor correspondiente a los precios (de las viviendas durante el periodo 1997-2007), el 83,6 % es debido a la subida de los precios del suelo y el 16,4 % restante a la variación del vuelo*" (2012, p. 59). En el cas de la regió metropolitana de Barcelona, tot i que no es disposa d'aquestes sèries estadístiques, es pot suposar que la repercussió del preu del sòl sobre el preu final de l'habitatge hauria estat com a mínim la mateixa ja que, com és sabut, en les grans àrees

⁴ A Catalunya, l'evolució ha estat semblant, de tal manera que si l'any 1996 un 79,5 % s'explicava pel vol i el restant 20,5 % pel sòl, l'any 2007, el sòl explicava el 46 % i el vol el 54 % restant.

urbanes, on hi ha menys disponibilitat de terrenys i al mateix temps una major demanda, la incidència del preu del sòl sobre el preu final acostuma a ser superior, sobretot en períodes de creixement.



En definitiva, el creixement dels preus residencials va tenir al seu torn les arrels del problema en el preu del sòl. Per consegüent, resulta d'especial transcendència esbrinar les causes d'aquest creixement i la primera qüestió que es planteja resoldre és si es degué a una manca de sòl derivada de la normativa urbanística.

En aquest sentit, les dades són ben eloqüents, i venen a refutar aquesta hipòtesi. En efecte, segons la informació recollida en el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, l'any 2007, just en el punt més alt del *boom* immobiliari, el potencial d'habitatge que es podia construir en sòl urbà no consolidat o urbanitzable ascendia a la regió metropolitana a 201.841 unitats a les quals es podien afegir les 35.999 de les Comarques Centrals Catalanes. En total, doncs, considerant el dos àmbits, hi havia sòl disponible per construir 237.840 habitatges⁵.

⁵ Vegeu Secretaria d'Habitatge (2010).

Si es considera que durant els deu anys de la fase expansiva del cicle immobiliari es van iniciar al conjunt de la província 548.338 habitatges, és a dir, una mitjana de 54.834 unitats anuals, es pot arribar a la conclusió que el sòl residencial disponible l'any 2007 a la província de Barcelona donava marge per construir durant quatre anys més en les mateixes quantitats que en els deu anys anteriors. És cert que no tot aquest sòl tenia el planejament derivat aprovat, però també ho és que el marge era suficientment ampli per anar aprovant-lo en els anys següents. Així mateix, com es veurà més endavant, la Generalitat i l'administració local treballaven en l'aprovació de les Àrees Residencials Estratègiques (AREs) per posar en el mercat encara més sòl, i que tan sols considerant les que disposaven de planejament aprovat l'any 2009 donaven com a resultat un increment de sòl per desenvolupar 33.848 nous habitatges a la província⁶.

En conseqüència, no es poden apreciar restriccions urbanístiques que hagin afectat de manera generalitzada a la disponibilitat de sòl a la regió metropolitana de Barcelona durant el període del darrer *boom* immobiliari, i per tant l'increment del preu del sòl al que s'ha fet referència no es pot relacionar de manera directa i exclusiva amb aquest factor. En efecte, el preu del sòl no tan sols depèn de la normativa urbanística sinó que també es troba influenciat per altres factors.

En resum, doncs, del vist en aquest epígraf, on s'ha plantejat si l'explosió dels preus es deuria a una qüestió d'escassetat d'habitatges i de sòl a la regió metropolitana es pot arribar a una conclusió clara. Durant el gran creixement immobiliari del període 1997-2006 no es poden apreciar restriccions generalitzades a l'oferta ja que l'estoc d'habitatges s'incrementà per sobre del nombre de llars i el sòl disponible residencial, tot i tractar-se d'un territori amb un nivell de saturació elevat en alguns indrets, tenia al final del període una capacitat per satisfer, durant quatre anys més, ritmes de creixement de la demanda igual d'assenyalats que els que ja s'havien produït.

5.2.2. L'ús dels habitatges: un parc infrautilitzat

Descartada l'escassetat d'habitatge i de sòl com un dels factors explicatius de l'intens increment dels preus durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari s'han de buscar,

⁶ Vegeu Departament de Política Territorial i Obres Públiques (2008).

doncs, altres elements. Entre aquests, i encara des del punt de vista de l'oferta, un dels arguments més importants a tenir en compte és la infrautilització del parc d'habitatges, és a dir, l'existència d'un estoc considerable d'habitatges destinat a usos no principals, majoritàriament secundaris o buits. D'aquesta manera, la presència d'un estoc d'habitatges no principals estaria indicant que una part dels recursos (capacitat de la indústria de la construcció, sòl, matèries primeres) s'estarien dedicant a una demanda de segona residència, d'estalvi o d'inversió i no a la satisfacció de les necessitats més bàsiques, és a dir, a les derivades del creixement de les llars. Tot plegat es traduiria en una major tensió en el mercat d'habitatge principal i contribuiria a l'augment dels preus.

Abans d'entrar amb major deteniment sobre aquestes qüestions, cal avançar que, malgrat la rellevància d'aquest factor en el funcionament del sistema residencial, l'ús que es fa del parc d'habitatges és un tema que presenta greus deficiències en la recollida d'informació a Espanya. Així, en primer lloc cal tenir present que les dades disponibles, almenys fins l'any 2001, tan sols tenen una periodicitat decennal, coincidint amb les operacions censals, la qual cosa impedeix analitzar el procés d'una manera continuada, més d'acord amb el funcionament dels mercats de l'habitatge (Vinuesa, 2008). En aquest sentit, les estimacions anuals realitzades pel *Ministerio de Fomento* a partir d'aquesta data suposen un pas endavant, tot i que el nivell de desagregació territorial arriba tan sols a la província. En segon lloc, malgrat que els habitatges secundaris i els habitatges buits responen a definicions clarament diferents⁷, cal tenir en compte les dificultats per part de l'agent censal de diferenciar entre uns i altres (Vergés, 2001; Vinuesa, 2008). Tanmateix, aquest possible error no afecta al còmput total d'habitatges no principals. En tercer lloc, centrant-se en els habitatges secundaris, cal tenir present que en no poques ocasions la presència d'aquestes tipologies amaguen el que es coneix com empadronaments atípics⁸. Finalment, pel que fa als habitatges vacants, diversos estudis han contrastat la informació recollida en

⁷ Segons l'INE els habitatges amb usos no principals són aquells que no es destinen durant tot l'any, o la major part d'aquest període, a residència habitual o permanent. Majoritàriament són de dos tipus: habitatges *secundaris*, "quan són utilitzats tan sols una part de l'any, de forma estacional, periòdica o esporàdicament i no constitueixen residència habitual d'una o varies persones. Poden ser, per tant, una casa de camp, platja o ciutat que s'utilitzi en vacances, estiu, caps de setmana, treballs temporals o en altres ocasions"; i habitatges *desocupats* o *vacants*, si estan "disponibles per a venda o lloguer o, simplement, abandonats", és a dir, que no són utilitzats ni de manera permanent com a residència principal ni tampoc estacional com a residència secundària. La resta d'habitatges familiars no principals que no compleixen aquestes condicions es classifiquen dins la categoria *altres*, "que recull els habitatges que son utilitzats de manera continuada i no estacional (d'aquí la no consideració de secundaris) però que tampoc constitueixen la residència habitual de cap persona, com per exemple els habitatges destinats a lloguers successius de curta durada" (Instituto Nacional de Estadística, 2001).

⁸ Els empadronaments atípics es produeixen quan la població que té segona residència es dona d'alta, per motius fiscals o per un altre tipus d'avantatges, en el padró d'aquells municipis i hi fa constar aquell habitatge com a primera residència. En conseqüència, l'habitatge on realment resideixen la major part de l'any, passa a ser considerat estadísticament com a segona residència.

els censos i han fet notar que es podrien trobar sobreestimats⁹. Tenint en consideració totes aquestes qüestions prèvies veiem quin és l'ús que es fa dels habitatges.

Una perspectiva comparada: Europa, Espanya i les àrees urbanes.

Malgrat les limitacions metodològiques que s'acaben d'exposar, que no fan més que confirmar la necessitat de disposar de dades més acurades i continuades sobre un tema d'aquesta transcendència, una primera aproximació a la infrautilització del parc es pot obtenir comparant la situació espanyola amb la d'altres països europeus.

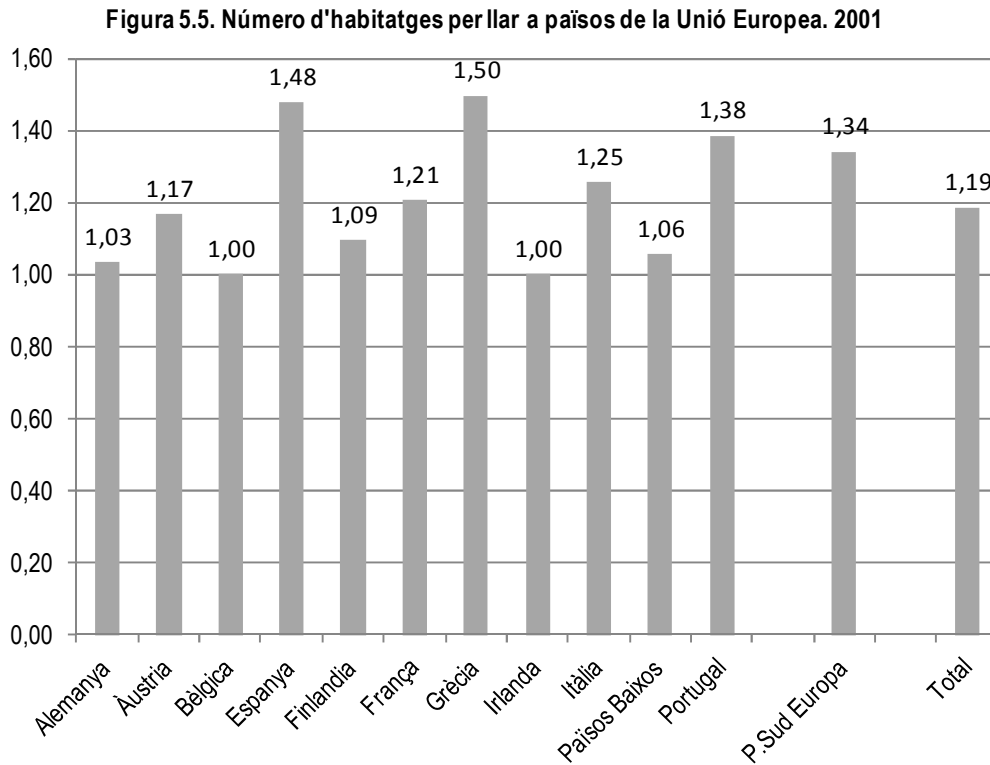
En efecte, tal i com es pot veure en la figura 5.5, l'any 2001 a Espanya hi havia 1,48 habitatges per cada llar, o dit d'una altra manera per cada dues llars hi havia tres habitatges. Aquest és el valor més alt, juntament amb Grècia, de tots els països de la Unió Europea considerats i es situava força lluny de la mitjana europea, que era d'1,19 habitatges per llar. En l'altre extrem, en països com Bèlgica, Alemanya, Irlanda, Holanda i Finlàndia aquesta ràtio es situava prop d'1. Com es pot observar, els països mediterranis tenien les ràtios més elevades mentre que els del Centre i el Nord d'Europa les tenien més baixes.

Aquestes dades, doncs, venen a indicar l'existència d'un parc d'habitatges a Espanya, i en general als països mediterranis, molt superior a les necessitats derivades del creixement de les llars. Així mateix, apunten com el pes del sector turístic residencial és un factor clau per explicar aquestes diferències.

Certament, segons les dades del cens d'habitatges del 2001 presentades en la taula 5.7, a Espanya el 67,7 % dels habitatges familiars eren principals, i per tant el 32,3 %, és a dir un de cada 3, era no principal. D'aquests, el 16% era secundari, el 14,8 % vacant i, finalment, l'1,4 % estava inclòs en la categoria d'altres, bàsicament allotjaments col·lectius. D'entrada, doncs, es pot constatar la infrautilització del parc a la que s'ha fet referència. Tanmateix, en un país amb un pes del sector turístic residencial tant remarcable, cal

⁹ Així, per exemple, a la ciutat de Barcelona dos estudis realitzats els anys 1997 i 2006 mostren que el percentatge d'habitatges vacants es situava en el 4,5 % i en el 2,8 % sobre el total del parc, molt per sota del 13,6 % d'habitatges vacants que recollia el cens del 2001. Per aprofundir en els resultats d'aquests estudis, realitzats pel Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona l'any 1997 i pel Gabinet Tècnic de Programació el 2006, podeu consultar els treballs compilats per Antón Costas (2007, pp. 89–90) pel Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona.

diferenciar entre la situació a les principals àrees turístiques i la que es dona a les grans àrees urbanes, i en concret a la regió metropolitana de Barcelona.



Font: Elaboració pròpia a partir de Eurostat. *Estadística de població. Censos*

En efecte, com ha assenyalat Rodríguez, les províncies amb un pes d'habitatges secundaris superior eren o bé aquelles properes a les majors ciutats d'Espanya, sobretot al voltant de Madrid, o bé aquelles costaneres (Rodríguez, 2007, p. 180). Per la seva banda, tal i com es pot observar en la taula 5.7, en les grans àrees urbanes el pes de la segona residència era inferior a la mitjana espanyola (un 11,7 % enfront un 16 %), i a la regió metropolitana de Barcelona, malgrat la presència de comarques costaneres amb tradició turística com el Maresme i el Garraf, la proporció en conjunt encara era inferior (un 8,3 %). En canvi, pel que fa als habitatges vacants, tant les grans àrees urbanes en general (14,3 %), com la regió metropolitana de Barcelona en particular (13,1 %), presentaven valors força semblants a la mitjana espanyola (14,8 %). En conjunt, el pes dels habitatges no principals a les àrees urbanes (27,5 %) era inferior a la del conjunt de l'Estat (32,3 %), i dintre d'aquelles en la regió metropolitana de Barcelona encara era més reduït (22,1 %).

Taula 5.7. Habitatges familiars segons ús. 2001

	Espanya		Grans àrees urbanes		Regió metropolitana de Barcelona	
Principals	14.187.169	67,7%	9.507.394	72,5%	1.607.664	77,9%
No principals	6.759.385	32,3%	3.613.849	27,5%	457.077	22,1%
Secundaris	3.360.631	16,0%	1.535.867	11,7%	171.408	8,3%
Vacants	3.106.422	14,8%	1.872.984	14,3%	270.759	13,1%
Altres	292.332	1,4%	204.998	1,6%	14.910	0,7%
Total	20.946.554	100,0%	13.121.243	100,0%	2.064.741	100,0%

Font: Rodríguez, 2007, a partir d'INE, *Cens d'habitatges 2001*

Així doncs, en analitzar la infrautilització del parc d'habitatges, cal remarcar d'entrada que el pes dels habitatges no principals, tot i que notable, és més reduït a la regió metropolitana de Barcelona, i en general a d'altres grans àrees urbanes, que no pas a la resta d'Espanya. Però, sobretot, cal tenir present que el principal element que explica la presència d'habitatge no principal a les grans ciutats està relacionat amb els habitatges vacants i no tant amb els secundaris, com ocorre a la resta d'Espanya.

La infrautilització del parc a la regió metropolitana de Barcelona: una realitat molt complexa

Constatades aquestes diferències dintre del context espanyol no es pot menystenir, però, que més d'un de cada cinc habitatges de la regió metropolitana de Barcelona eren l'any 2001 no principals. Certament, aquestes dades, malgrat les dificultats metodològiques exposades més amunt, no deixen de ser significatives de la poca intensitat d'ús que se li estaria donant a una part del parc, sobretot tenint en compte els notables desajustos que, com s'ha evidenciat, es produïren en el mercat residencial durant el *boom* immobiliari 1997-2006.

De fet, si s'atén a l'evolució entre els censos dels anys 1991 i 2001, període en el qual es va començar a configurar la bombolla immobiliària, es pot constatar l'assenyalat creixement del parc no principal, que, fins i tot, s'hauria incrementat en termes relatius per sobre del principal, i això en un context de molta producció residencial (vegeu taules 5.8 i 5.9). Sembla ser però, que entre els anys 2001 i 2006, el parc no principal va disminuir lleugerament, sobretot transformant-se a principal, una tendència més acord amb l'intens

increment de la demanda experimentada durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari¹⁰.

Taula 5.8. Parc d'habitatges segons ús. Província de Barcelona. 1991-2006

	1991		2001		2006	
Parc principal	1.483.013	79,3%	1.754.266	77,2%	2.012.090	80,3%
Parc no principal	387.870	20,7%	517.117	22,8%	493.603	19,7%
Parc secundari	184.605	9,9%	193.595	8,5%	-	-
Parc vacant	198.921	10,6%	307.859	13,6%	-	-
Altres	4.344	0,2%	15.663	0,7%	-	-
Total Parc	1.870.883	100%	2.271.383	100%	2.505.693	100%

Font: INE, *Cens de població i habitatges, 1991, 2001*; i Ministerio de Fomento, *Estimación del stock de viviendas*

Taula 5.9. Variació parc d'habitatges segons ús. Província de Barcelona. 1991-2006

	1991-2001		2001-2006	
Parc principal	271.253	18,3%	257.824	14,7%
Parc no principal	129.247	33,3%	-23.514	-4,5%
Parc secundari	8.990	4,9%	-	-
Parc vacant	108.938	54,8%	-	-
Altres	11.319	260,6%	-	-
Total Parc	400.500	21,4%	234.310	10,3%

Font: INE, *Cens de població i habitatges, 1991, 2001*; i Ministerio de Fomento, *Estimación del stock de viviendas*

Dins d'aquesta imatge general, una anàlisi més detallada a nivell territorial dona peu a aprofundir en les tipologies predominants del parc d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona, la qual cosa permet aproximar-se d'una manera més precisa a les principals problemàtiques en relació a la seva infrautilització, així com també a les possibilitats d'actuació. En efecte, tal i com es pot observar en la taula 5.10, en els àmbits més intensament urbanitzats, com Barcelona, la resta del continu urbà o les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona, l'habitatge no principal l'any 2001 era, sobretot, parc vacant. En canvi, en els municipis de la resta de la segona corona, tot i que també s'apreciava un parc buit important, destacava la presència d'habitatges secundaris.

Taula 5.10. Habitatges familiars segons ús. Àmbits regió metropolitana de Barcelona. 2001

	Barcelona		Resta continu urbà		Resta Àrea Metropolitana		Mun. antiga industrialització		Resta RMB		Total RMB	
		%		%		%		%		%		%
Principals	594.451	78,4	309.594	84,8	191.620	77,7	216.460	79,8	295.222	69,8	1.607.664	77,9
No principals	163.476	21,6	55.662	15,2	54.955	22,3	54.906	20,2	127.603	30,2	457.077	22,1
Secundaris	57.719	7,6	9.134	2,5	20.733	8,4	11.598	4,3	71.749	17,0	171.408	8,3
Vacants	100.771	13,3	45.477	12,5	32.572	13,2	42.044	15,5	49.895	11,8	270.759	13,1
Altres	4.986	0,7	1.051	0,3	1.650	0,7	1.264	0,5	5.959	1,4	14.910	0,7
Total	757.927	100,0	365.256	100,0	246.575	100,0	271.366	100,0	422.825	100,0	2.064.741	100,0

Font: INE, *Cens de població i habitatges 2001*

¹⁰ Es vol fer notar que en aquestes taules les dades fan referència a la província de Barcelona i no pas a la regió metropolitana de Barcelona, ja que les estimacions per l'any 2006 tan sols es troben per aquest àmbit territorial.

Començant per l'habitatge vacant, concentrat principalment a les zones més urbanitzades, la seva importància dins del parc no es pot deslligar, d'entrada, de processos especulatius. Tanmateix, com han vingut a destacar Leal i Cortés, aquesta seria una visió simplista en excés. En efecte, seguint l'argumentació dels autors es poden diferenciar almenys fins a nou situacions diferents per les quals un habitatge pot estar vacant (ens excusem per la llargària de la cita, però creiem que és difícil expressar amb més precisió els temes de la qüestió):

- “1. Las viviendas desocupadas que se encuentran en venta y que, por tanto, son susceptibles de ocuparse en un plazo de tiempo más o menos corto, dependiendo de las circunstancias que estén condicionando la estructura del mercado;*
- 2. Las viviendas desocupadas que se encuentran en venta o alquiler para un uso distinto del residencial. En este caso estas viviendas dejarán de pertenecer en un plazo de tiempo más o menos corto a lo que venimos denominando como mercado de viviendas;*
- 3. Las viviendas desocupadas que no pueden acceder al mercado inmobiliario porque se encuentran en una situación jurídica compleja, normalmente estos casos se producen en las herencias. La situación jurídica de estas viviendas hace que sea muy problemático, por lo menos a corto plazo, su salida al mercado residencial;*
- 4. Las viviendas desocupadas adquiridas como inversión inmobiliaria y que se encuentran retenidas a la espera de alcanzar los niveles deseados de rentabilidad. Los propietarios de estas viviendas pueden ser individuos o empresas. La necesidad de alcanzar estas cotas de rentabilidad hará que sea muy posible que estas viviendas se transformen en locales u oficinas, pues su localización será la que permita su mayor rentabilidad;*
- 5. Las viviendas desocupadas adquiridas para poder ser transmitidas a los descendientes y que se encuentran vacías a la espera de esta ocupación definitiva, la cual suele implicar en la mayoría de los casos la cesión entre miembros del mismo núcleo familiar. Estas viviendas es muy posible que se liberen en un plazo de tiempo razonable, aunque no se puede esperar que salgan al mercado, salvo que las condiciones de recuperación estuvieran aseguradas;*
- 6. Las viviendas desocupadas adquiridas por particulares como inversión o forma de asegurar un patrimonio que les permita tener garantizado su futuro, especialmente en los casos de jubilación. Estas viviendas no son sacadas al mercado de alquiler, seguramente por la inseguridad de recuperarlas cuando se desee y por miedo a encontrarse con problemas jurídicos;*
- 7. Las viviendas desocupadas que sólo son utilizadas rara vez, o que no se utilizan nunca, que se encuentran localizadas en ciudades o municipios distintos a donde se tiene el domicilio particular. Estas viviendas se tienen*

como un patrimonio retenido, aunque es muy raro que se vuelvan a utilizar, salvo contadas excepciones. Además, la falta de uso va deteriorando sus condiciones de habitabilidad al no producirse las necesarias obras de conservación;

8. *Las viviendas desocupadas que se encuentran en otras ciudades o en el mismo municipio, que se tienen retenidas para su utilización posterior, normalmente cuando se consigue la jubilación. Estas viviendas normalmente son conservadas vacías y no salen al mercado, seguramente por la situación de inseguridad que se ha producido en el período de vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, antes del Decreto Boyer. Éste sería el caso de algunas viviendas en los pueblos o también viviendas de algunas profesiones como son los porteros de edificios, los cuales necesitan tener una vivienda para ser ocupada cuando dejen esa profesión que normalmente trae consigo la residencia en un piso de la propia comunidad de propietarios;*
9. *Las viviendas desocupadas cuya propiedad suele ser de empresas que las dedican como residencias de sus empleados. Normalmente son utilizadas por temporadas, en función de las necesidades que va teniendo su propia empresa.” (Leal & Cortés, 1995, pp. 16–17).*

Alguns d'aquests casos es poden matisar després del pas del temps, bé per l'evolució del mercat durant la darrera fase expansiva del mercat immobiliari, bé per la introducció de nous instruments en les polítiques públiques d'habitatge. Així, per exemple, en el quart punt, on s'ha destacat la conversió d'habitatges a oficines o locals, s'ha de considerar que, tot i que va ser una dinàmica present durant els anys vuitanta a Barcelona (Herce, 1992, p. 33), en la darrera fase expansiva, donat l'intens increment de preus residencials, el canvi d'usos s'hauria produït principalment en sentit contrari. Així mateix, en el cas de la inseguretats derivada de les lleis d'arrendaments urbans, recollida en el vuitè punt, val a dir que els nous contractes de lloguer ja no troben aquestes restriccions a partir de la LAU de 1985. Finalment, i de manera general, cal destacar que la situació en relació a la inseguretats jurídica del propietari, va ser compensada parcialment a Catalunya amb la introducció de la figura de l'Avalloguer¹¹. Malgrat aquest canvi en algunes de les situacions analitzades per Leal & Cortés, no es pot obviar però, l'enorme complexitat que es deriva d'una anàlisi més detallada del parc d'habitatges desocupats, de les causes i de les seves possibilitats

¹¹ Es tracta d'una figura creada mitjançant el Decret 54/2008, d'11 març, modificada pel Decret 171/2008, de 26 d'agost, i inclosa en les mesures de foment en matèria d'habitatge del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012. L'Avalloguer, és un sistema de cobertures per als arrendadors d'habitatges, que a canvi es comprometen a no exigir a l'arrendatari una fiança superior a dues mensualitats de renda, ni cap garantia addicional. L'Administració de la Generalitat de Catalunya, a càrrec del pressupost del Departament responsable, assegura a l'arrendador la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de cinc mesos de lloguer en el cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de la renda per part de l'arrendatari.

d'integrar-los en el mercat. Tot plegat, posa en evidència, com han destacat molts dels autors que s'han aproximat a aquesta qüestió, la necessitat de disposar d'informació més precisa i continuada en un tema d'aquesta transcendència (Leal & Cortés, 1995; Vergés, 2001; Vinuesa, 2008).

Si la situació pel que fa a l'habitatge vacant presenta aquesta multiplicitat de situacions, la residència secundària a la regió metropolitana respon també a dinàmiques i casuístiques diferents que convé analitzar amb deteniment. Així, en primer lloc, cal tenir present que una part d'aquests habitatges podrien respondre al que es coneix com empadronaments atípics, sobretot en els àmbits més intensament urbanitzats com Barcelona, la resta del continu urbà o les ciutats d'antiga industrialització¹².

Fet aquest apunt metodològic, un segon aspecte a tenir en compte es que la tendència general durant les darreres dècades en molts municipis metropolitans hauria estat precisament el de la conversió de segones a primeres residències. Així, sobretot a partir de la dècada dels anys noranta, a mesura que es va fer més extensiu el procés de metropolitanització, molts dels municipis més allunyats dels centres es van integrar en el mercat de primera residència, no només produint habitatge, com s'ha vist en l'epígraf anterior, sinó també absorbint segones residències, principalment localitzades en urbanitzacions.

En aquest sentit, com ha destacat Nel·lo (2012, p. 217), es poden trobar a grans trets, dues situacions clarament diferenciades. Per una banda, aquelles àrees que s'han anat desenvolupant sota la legalitat urbanística i que disposen en termes generals dels principals serveis i dotacions, i que, sobretot en el cas de les més ben localitzades respecte als centres metropolitans i les principals infraestructures de mobilitat, s'han convertit en habitatge principal. Per altra banda, hi ha aquelles urbanitzacions herència del període del *desarrollismo*, on es donen processos de consolidació i també de transformació de residència secundària en principal, però que en molts casos es trobaven fora de la legalitat urbanística en els seus orígens, i encara actualment¹³. Així, en no poques ocasions, aquestes urbanitzacions mostren, com han estudiat Barba & Mercadé, carències en matèria

¹² Segons dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya la propensió a disposar de segona residència és un fenomen que es concentra especialment entre la població que viu en els àmbits més urbanitzats. Per aprofundir en els resultats obtinguts amb aquestes dades podeu veure l'article de Carles Donat (2010a) publicat al número 51 de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*.

¹³ Joan Barba i Montserrat Mercadé (2007) identifiquen 806 urbanitzacions a la província de Barcelona herència del període comprés entre els anys 1960 i 1975 en les quals es reproduïen els processos descrits.

de serveis bàsics, d'accessibilitat i de condicions de vida, però en trobar-se fora de la legalitat urbanística difícilment poden ser recepcionades per les administracions locals (Barba & Mercadé, 2006, 2007).

Es pot apreciar, doncs, com en considerar el problema de la infrautilització del parc d'habitatges atenent a la residència secundària, es detecten també una varietat de situacions no exemptes de problemàtiques. Així, si bé la conversió de segones a primeres residències hauria ajudat a incrementar l'oferta d'habitatge en un context de demanda elevada, també hauria donat com a resultat l'aparició d'altres disfuncions relatives a la manca de serveis i a les dificultats legals i pressupostàries per fer-hi front des de les administracions públiques¹⁴. Uns problemes que s'afegirien als impactes ambientals, socials i funcionals de les urbanitzacions baixa densitat¹⁵.

En resum, fent balanç d'aquest epígraf dedicat a la qüestió de la infrautilització del parc d'habitatges a la regió metropolitana de Barcelona i a la seva incidència sobre l'oferta, es pot arribar a la conclusió que durant el *boom* immobiliari del període 1996-2007 s'hauria produït un increment del parc d'habitatges no principals, sobretot durant el primer quinquenni de la dècada. Així, tenint en compte el notable increment de la demanda d'habitatge principal durant aquests anys, no es pot deixar de considerar que el manteniment d'uns percentatges d'habitatges no principals tan elevats en cap cas hauria ajudat a alleugerir les tensions en el mercat. D'aquesta manera, doncs, es pot considerar que la infrautilització del parc d'habitatges va ser un factor amb una incidència remarcable en l'increment dels preus. Amb tot, malgrat que els estudis recents sobre el fenomen dels habitatges secundaris i la seva conversió a principals permet tenir aproximacions més detallades de la complexitat del fenomen, en el cas de l'habitatge vacant, sembla pertinent, abans de tractar-lo d'una manera unitària, conèixer les diferents situacions per les quals un habitatge pot estar desocupat. Tot plegat permetria valorar de manera més acurada les problemàtiques existents i les possibilitats d'actuació.

¹⁴ Una explicació detallada d'aquestes problemàtiques així com de les mesures engegades des del govern de la Generalitat en col·laboració amb les administracions locals es poden trobar al llibre d'Oriol Nel·lo (2012) "Ordenar el Territori". En concret al capítol 9 dedicat a la gestió de la urbanització de baixa densitat i a la Llei d'urbanitzacions. Així mateix, també es poden consultar els llibres coordinats per Francesco Indovina (2007) i per Francesc Muñoz (2011), així com l'obra més recent de Zaida Muxí (2013).

¹⁵ No ens estendrem sobre aquesta qüestió, tractada àmpliament en la literatura. Podeu consultar a més de les obres ja citades, per exemple, el llibre de Francesc Muñoz, *Urbanitzación. Paisajes comunes, lugares globales* (2008).

5.2.3. La rigidesa del règim de tinença

Juntament amb la infrautilització del parc d'habitatges, l'estructura de l'oferta pel que fa al règim de tinença també es considera com un dels aspectes amb major incidència en l'evolució dels preus. Així, en mercats amb predomini molt assenyalat de la propietat, quan els preus dels habitatges s'incrementen de forma notable, les famílies tenen menys opcions de disposar d'una alternativa en el mercat de lloguer, la qual cosa contribueix, al seu torn, a l'increment dels preus. En efecte, en tractar-se d'un mercat reduït, els preus del mercat de lloguer són relativament elevats, de tal manera que el diferencial entre la despesa mensual de pagament del lloguer i la de la quota mensual d'una hipoteca es situa en nivells molt ajustats. Tot plegat dona com a resultat que les famílies optin de manera majoritària per la compra, la qual cosa els porta a assumir, en molts casos, riscos financers elevats.

Més endavant, en el capítol 8, reprendrem la qüestió per veure com el predomini de la propietat incideix i condiciona les estratègies residencials de la població. En aquest epígraf, però, ens centrarem en analitzar aquesta qüestió des del punt de vista de l'oferta, en concret a partir de l'estructura del parc d'habitatges pel que fa al règim de tinença.

En tractar els aspectes relatius al règim de tinença cal tenir present que és un factor d'especial rellevància que transcendeix les qüestions exclusivament relacionades amb l'habitatge i repercuteix en aspectes força importants de qualsevol societat, com el consum i la inversió de les llars, el curs de vida dels individus, el mercat de treball, el control social i el paper de l'Estat dins del sistema de benestar, entre els més destacats¹⁶. En conseqüència, la qüestió del règim de tinença ha estat un dels principals temes que han orientat als Estats en les seves polítiques d'habitatge i que ha donat com a resultat diferents estructures.

¹⁶ En efecte, les polítiques relatives al règim de tinença han contribuït en molts moments de la història al control social sobre les classes treballadores. Per una banda, el foment de les polítiques de la propietat entre aquests grups socials, han perseguit en bona mesura assegurar el conformisme de la població, lligant-la a la propietat de l'habitatge amb pagaments diferents importants, fomentant així la responsabilitat individualitzada mitjançant l'estalvi i l'acumulació de béns (Castrillo, 2001; Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, p. 55). Per altra banda, el control de lloguers ha estat una política recurrent en molts països en moments inflacionistes (Trilla, 2001) i també, com s'ha destacat en el cas d'Espanya, s'ha convertit en molts períodes en una mesura d'apaivagar qualsevol possible conflicte social (Cortés, 1995b; Cotorruelo, 1960). Així mateix, el règim de tinença, i més concretament la propietat, ha esdevingut en alguns països, com per exemple els del Sud d'Europa, una via de consolidació del patrimoni familiar en un context de feblesa de l'actuació de l'Estat com a subministrador de serveis bàsics (Allen et al., 2004). En aquest sentit, i no tan sols circumscrit a aquests països, la propietat es vista per la denominada "ideologia de la propietat" com una forma d'estalvi i com un sistema de seguretat per a la família, tot plegat en un marc de reducció de l'Estat del benestar i de co-responsabilitat dels individus, en el qual la possessió d'una propietat vindria a substituir aproximadament el paper que fins ara venien jugant els mecanismes de l'Estat del benestar (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011).

En efecte, lluny de buscar les principals raons en fets culturals diferencials, hi ha cert consens en considerar l'estructura del règim de tinença com el resultat de les polítiques públiques que s'han portat a terme en els diferents països durant les darreres dècades (Allen et al., 2004; Balchin, 1996; Pareja-Eastaway, 2009; Trilla, 2001). Així mateix, dins d'aquesta argumentació, s'han relacionat aquestes polítiques amb el seu context històric, polític i social més ampli, sobretot a partir de tres aspectes: els processos d'urbanització (Allen et al., 2004; Padovani, 1995), els sistemes polítics (Allen et al., 2004; Balchin, 1996; Trilla, 2001) i, finalment, el rol familiar dins del sistema de benestar i en concret en l'accés a l'habitatge (Allen et al., 2004).

Sense entrar amb excessiu deteniment en aquests darrers aspectes, la qual cosa sobrepassaria l'abast del present estudi, analitzarem, abans de tractar la situació específica a la regió metropolitana de Barcelona, l'evolució del règim de tinença en alguns dels principals països europeus i la seva relació amb les polítiques d'habitatge implementades.

El règim de tinença en el marc europeu

El sistema residencial metropolità barceloní, i l'espanyol en general, es caracteritza per l'elevat pes que té la propietat com a règim de tinença i el poc que hi té el lloguer, tant si s'atén al mercat lliure com a l'habitatge amb algun règim de protecció. Aquesta situació és semblant a la d'alguns països del nostre entorn, sobretot els del Sud d'Europa, mentre que difereix, i força, d'altres realitats del continent. Precisament, la perspectiva comparada a nivell europeu ha estat un dels enfocaments que s'han utilitzat per tal d'analitzar la situació del sistema residencial en cada país, i en particular pel que fa al règim de tinença, així com algunes causes comunes que expliquen les diferències i semblances¹⁷.

De fet, com ha posat de relleu Carme Trilla (2001, pp. 50–65), a mitjans de segle XX la majoria de països europeus disposaven d'un parc d'habitatges amb una estructura del règim de tinença força semblant i amb un perfil molt coincident: parcs amb predomini de lloguer privat, especialment en les grans ciutats, i grans necessitats de construcció i

¹⁷ L'anàlisi que es presenta a continuació es basa en els països de la Unió Europea dels 15, és a dir, abans de l'ampliació als països de l'est. Al llarg d'aquest epígraf en referir-se a Europa s'està fent referència, precisament, a la Unió Europea dels 15.

reconstrucció¹⁸. Des d'aleshores, en general a tots els països, els habitatges en propietat han anat incrementant-se en detriment del lloguer privat, tot i que, la intensitat d'aquests canvis ha estat força diferent segons els estats. Així mateix, es va produir una aparició massiva de parc de lloguer social en alguns països mentre que en d'altres, en canvi, aquesta forma d'inversió pública en habitatge no ha tingut gairebé presència. Tot plegat ha donat com a resultat que s'hagin configurat una sèrie de grups d'estats que presenten trets comuns en l'estructura del règim de tinença entre ells i que divergeixen respecte als altres. A grans trets aquesta evolució es pot analitzar a partir dels canvis esmentats en el parc de lloguer social, en el parc de lloguer privat i en el parc en propietat.

El lloguer social als països europeus

Pel que fa al *lloguer social*, després de la II GM la major part de països del centre d'Europa van apostar per aquesta modalitat de manera massiva en el marc de la reconstrucció, una tasca que difícilment podien fer recaure en el sector privat. Així, per exemple, tal i com es pot veure en la taula 5.11 i en la figura 5.6, a la República Federal d'Alemanya el lloguer social va arribar a representar l'any 1960 un 15 % del total del parc, a Holanda el 26 % i al Regne Unit també el 26 %. Així mateix, el parc social, després del procés més immediat de reconstrucció, es va consolidar com un dels pilars de la política d'habitatge en el marc del modern Estat del benestar, incrementant la seva presència no tan sols en els països més afectats per la destrucció durant la II GM sinó també en d'altres com França i Suècia.

En efecte, després d'aquests primers anys de reconstrucció, durant la dècada dels anys seixanta i setanta el parc social de lloguer va créixer a tots aquests països, a excepció d'Alemanya, on a partir de 1970 es va reduir el seu pes relatiu. Així, prenent com a referència l'any 1980, el lloguer social representava el 16 % del parc a la República Federal Alemanya, i s'havia incrementat fins el 39 % a Holanda i el 33 % al Regne Unit. Per la seva banda a França representava ja el 14 % i a Suècia el seu pes era del 23 %. En

¹⁸ Per exemple a Espanya segons el cens d'edificis i habitatges el 51,2 % dels habitatges eren en règim de lloguer i el 45,9 % en propietat. Tanmateix, com puntualitza Pareja-Eastaway i Sánchez, a les grans ciutats el percentatge de lloguer era molt més elevat i es situava en el 94 % a Madrid, en el 95 % a Barcelona, en el 90 % a Sevilla i en el 88 % a Bilbao (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, p. 55).

5. El cicle immobiliari 1997-2006 i els desajustos des de l'oferta

altres països com Àustria i Dinamarca també es podia constatar una presència molt notable de parc social (18 % i 14 %, respectivament).

Taula 5.11. Evolució del règim de tinença als països de la UE-15. 1960-2008 (en %)

	1960						1970					
	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres
Alemanya ¹	62	15	47	38	-	-	68	22	46	32	-	-
Àustria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bèlgica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dinamarca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finlandia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
França	37	4	33	41	-	22	39	10	29	43	-	18
Holanda	67	26	41	33	-	-	65	31	34	35	-	-
Irlanda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luxemburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regne Unit	58	26	32	42	-	-	50	31	19	50	-	-
Suècia	53	15	38	-	-	-	52	22	30	-	-	-
Espanya	45	2	43	51	-	4	32	2	30	64	-	4
Grècia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itàlia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Portugal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1980						1990					
	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres
Alemanya ¹	61	16	45	39	0	0	58	13	45	42	0	0
Àustria	43	17	26	52	0	5	41	22	19	55	0	4
Bèlgica	38	7	31	59	0	3	33	-	-	67	0	0
Dinamarca	43	14	29	55	1	1	40	17	23	54	5	1
Finlandia	30	12	18	63	0	7	25	-	-	72	0	3
França	41	15	26	47	0	12	39	17	22	54	0	7
Holanda	58	34	24	42	0	0	55	38	17	45	0	0
Irlanda	24	12	12	76	0	0	18	10	8	79	0	3
Luxemburg	39	-	-	60	0	1	30	-	-	64	0	6
Regne Unit	42	31	11	58	0	0	35	25	10	65	0	0
Suècia	42	20	22	42	16	0	44	22	22	39	17	0
Espanya	23	2	21	73	0	4	16	1	15	78	0	6
Grècia	27	0	27	70	0	3	20	0	20	76	0	4
Itàlia	36	5	31	59	0	5	25	6	19	68	0	6
Portugal	43	4	39	57	0	0	35	5	30	65	0	0
	2000						2008 ²					
	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres	Lloguer	Ll. social	Ll. privat	Propietat	Coop.	Altres
Alemanya ¹	57	6	51	43	0	0	54	5	49	46	0	0
Àustria	41	23	18	52	0	7	40	23	17	56	0	4
Bèlgica	32	7	25	68	0	0	31	7	24	68	0	0
Dinamarca	39	19	20	52	7	2	39	19	20	46	7	7
Finlandia	32	16	16	64	0	4	31	16	15	66	0	3
França	39	18	21	55	0	7	39	17	22	57	0	4
Holanda	47	36	11	53	0	0	42	32	10	58	0	0
Irlanda	-	9	-	-	0	-	21	8	13	79	0	0
Luxemburg	26	-	-	70	0	4	29	-	-	70	0	1
Regne Unit	31	21	10	69	0	0	31	20	11	69	0	0
Suècia	47	19	28	38	15	0	44	17	27	38	18	0
Espanya	11	1	10	82	0	7	13	1	12	85	0	2
Grècia	20	0	20	74	0	6	20	0	20	74	0	6
Itàlia	20	6	14	71	0	9	19	4	15	69	0	13
Portugal	24	3	21	76	0	0	24	3	21	76	0	0

Notes: ¹ fins el 1990, exRFA; ² Grècia, Irlanda i Regne Unit, valors del 2004; Portugal del 2000

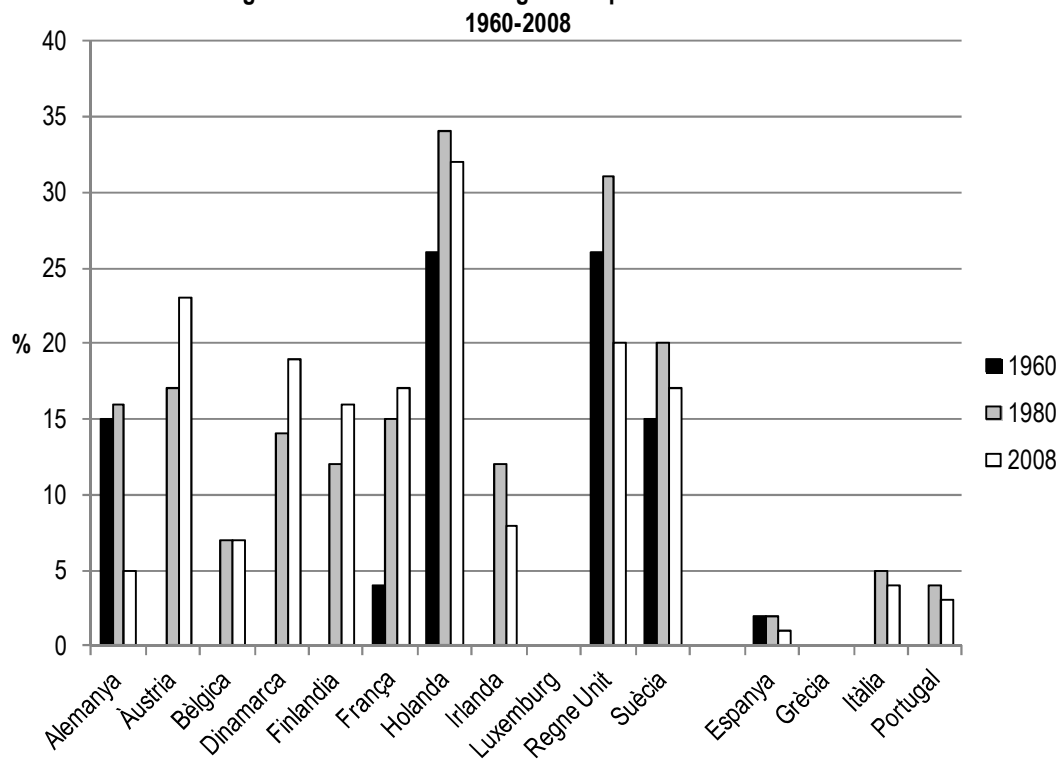
Font: Anys 1960 i 1970: Trilla, 2001; A partir de 1980: Dol & Haffner, 2010

A partir de la dècada dels anys vuitanta i fins l'actualitat, malgrat els ajustos destinats en alguns països a reduir la important despesa pública en aquest sector, el parc social de lloguer continua tenint una presència molt notable (Dol & Haffner, 2010, p. 9). L'única excepció clara a aquesta consolidació del parc de lloguer social es troba a Alemanya on, com s'ha esmentat, havia iniciat la seva reducció amb anterioritat (en el 2008 el pes del lloguer social a l'Alemanya unificada era del 5 %).

Al Regne Unit i Holanda, precisament els dos països on aquesta tipologia havia arribat a tenir el major pes, es va produir també un descens important. Tanmateix, l'any 2008, el pes del parc social de lloguer encara era dels més elevats d'Europa (20 % al Regne Unit i 32 % a Holanda). En el cas del Regne Unit, com és sabut, la davallada s'inicià als anys vuitanta, dins del marc de les polítiques neoliberals dels governs de Margaret Thatcher, a través d'un procés de privatització consistent en la venda d'una part d'aquest parc als particulars (Balchin, 1989, p. 203; Dol & Haffner, 2010, p. 8). Igualment, a partir dels noranta el parc social de lloguer d'Holanda també va anar reduint el seu pes relatiu, degut a la supressió de les subvencions públiques i a l'equiparació dels avantatges d'aquest sector amb els del privat (Trilla, 2001, pp. 79–80). A Suècia, com a conseqüència del canvi en el sistema de finançament a partir de 1993, també es van produir restriccions en el parc social de lloguer (Trilla, 2001, p. 82). Malgrat tot, en el 2004 encara representava un 20 % de l'estoc d'habitatges. Per la seva banda, a països com Àustria (23 % en el 2004), Dinamarca (19 %) i França (17 %), el parc social de lloguer ha continuat incrementant-se d'una manera molt moderada però continua.

En contrast amb l'impuls inicial del parc social de lloguer de la majoria de països del Centre i Nord d'Europa, en els països del Sud, amb algunes excepcions sobretot a Itàlia, el parc social de lloguer va tenir molt poca presència (vegeu taula 5.11 i figura 5.6). En efecte, tal i com recull Allen el poc habitatge social que es va construir o que existia a Grècia, Portugal, Itàlia i Espanya, a més d'haver sofert un agut procés de deteriorament, s'ha anat venent en molts casos als llogaters. Així mateix, a Espanya i Grècia no s'han produït noves inversions, mentre que a Itàlia i Portugal, malgrat que si que n'hi ha, els nous desenvolupaments tendeixen, en molts casos, a estar estigmatitzats socialment (Allen et al., 2004, pp. 28–29).

Figura 5.6 Parc social de lloguer als països de la UE-15.



Notes: Les dades d'Alemanya fins el 1990 són relatives a l'ex RFA.

Les dades de Grècia, Irlanda i el Regne Unit del 2008 fan referència a l'any 2004 i les de Portugal al 2000.

Font: Anys 1960 i 1970: Trilla, 2001; A partir de 1980: Dol & Haffner, 2010

Si ens centrem amb més deteniment en el parc social de lloguer a Espanya, cal tenir present que la dèbil política d'habitatge de la postguerra va tenir pocs efectes en la reconstrucció de les ciutats i, quan a partir de mitjans de la dècada de 1950 va iniciar-se un període de major producció i inversió de recursos, aquests es van orientar des de bon començament cap a la propietat, amb un destacat paper del sector privat en la producció d'habitatge protegit. D'aquesta manera, l'exigu parc social de lloguer es va mantenir en quotes força reduïdes (un 2 % l'any 1960) i, fins i tot, en els darrers anys de la dictadura, per tal de reduir els conflictes urbans, una bona part va ser venut als llogaters. Durant les següents dècades la producció d'habitatge protegit en general va disminuir, i el pes del parc social de lloguer en cap cas arribaria a superar el 2 % que tenia a començaments dels anys seixanta (vegeu taula 5.11 i figura 5.6).

El lloguer privat als països europeus

Juntament amb el parc social de lloguer, el *parc de lloguer privat* permet interpretar l'evolució de l'estructura del règim de tinença en els països europeus. Com s'ha avançat, des de mitjans del segle XX en tots els països de la Unió Europea es va produir un descens generalitzat, a excepció d'Alemanya, que presenta un model específic d'aposta pel manteniment d'aquest règim (vegeu taula 5.11 i figura 2.2). Cal recordar, però, que el punt de partida es caracteritzava per l'aclaparador predomini del lloguer privat en els parcs dels Estats europeus, herència d'uns sistemes de propietat individual (especialment en les zones urbanes) en els quals només una petita part de l'estoc construït era ocupat pels propietaris i la resta cedida en règim de lloguer (Trilla, 2001, p. 59). D'aquesta manera, doncs, tot i el continuat i persistent descens, el parc de lloguer privat encara continua tenint una presència remarcable en molts països. En efecte, a més d'Alemanya on l'any 2008 tenia un pes del 49 %, hi ha almenys altres cinc països on representava al voltant d'una quarta part: Suècia (27 %), Luxemburg¹⁹ (26 %), Bèlgica (24 %), França (22 %) i Dinamarca (20 %). En canvi, als països del sud d'Europa, especialment a Espanya, a Irlanda, al Regne Unit i a Holanda, el descens ha estat molt pronunciat i el seu pes es situava al voltant del 10 %.

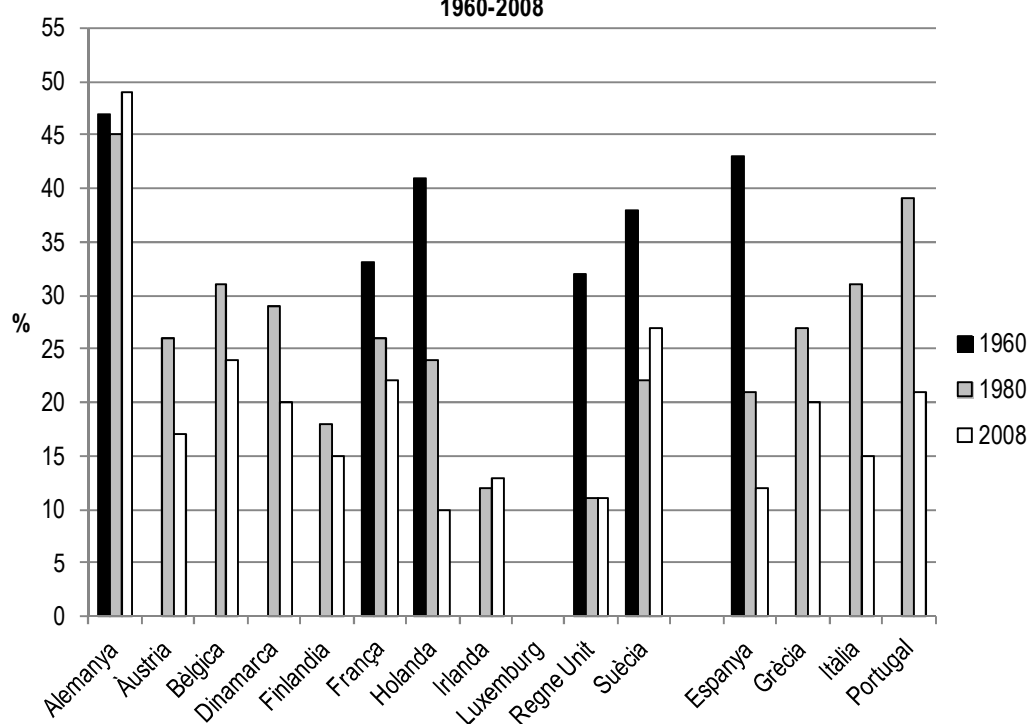
Per explicar l'assenyalat descens generalitzat del parc d'habitatges de lloguer els autors han posat de relleu tres causes principals. En primer lloc, hi ha força unanimitat en reconèixer els efectes negatius de les polítiques de control de lloguers exclusivament protectores dels llogaters i excessivament exigents amb els propietaris. En segon lloc, s'ha destacat la no neutralitat de les polítiques públiques, que han tendit a beneficiar a la propietat en detriment del lloguer. Finalment, s'ha apuntat la poca rendibilitat que el sectors del lloguer té, en determinats contextos, respecte a d'altres mercats. Vegem breument aquestes causes.

En efecte, un *primer factor* que explica el descens del sector del lloguer privat està relacionat amb les importants restriccions a les que ha estat sotmès, sobretot pel que fa al control de les rendes (Allen et al., 2004, pp. 27–28; Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, p. 58; Trilla, 2001, p. 59). Com ha recollit Trilla, el control dels lloguers, sobretot mitjançant la congelació de les rendes, ha estat l'instrument més comú durant la primera meitat del segle XX en els països europeus, especialment en les etapes més inflacionistes. Després de

¹⁹ Dada de l'any 2000.

la II GM, però, la congelació va anar desapareixent de manera generalitzada (Trilla, 2001, p. 111) i va deixar pas a alternances de períodes de liberalització amb fórmules de regulació menys estrictes basades en l'actualització dels lloguers mitjançant mètodes convinguts²⁰. Sigui com sigui, en tots els països estudiats, tant en períodes amb controls com en d'altres de major liberalització, el lloguer privat no ha deixat de reduir el seu pes (vegeu taula 5.11 i figura 5.7), la qual cosa indica que és una causa que per ella mateixa no pot explicar tot el fenomen.

Figura 5.7. Parc de lloguer privat als països de la UE-15.
1960-2008



Notes: Les dades d'Alemanya fins el 1990 són relatives a l'ex RFA.
Les dades de Grècia, Irlanda i el Regne Unit del 2008 fan referència a l'any 2004 i les de Portugal al 2000.
Font: Anys 1960 i 1970: Trilla, 2001; A partir de 1980: Dol & Haffner, 2010

En el cas d'Espanya, les polítiques de control de lloguers tenen els seus antecedents moderns en la congelació de rendes promulgada durant la primera república (decret Bugallal de 1920) i s'han mantingut amb algunes variacions fins a mitjans de la dècada dels anys vuitanta²¹. L'efecte negatiu d'aquestes mesures sobre l'evolució del parc de

²⁰ Les "fair rents" al Regne Unit des del 1965, el "lloguer comparable" a Alemanya des del 1971, l'actualització a partir de l'evolució dels costos de construcció a França des del 1989, el mètode de puntuació a Holanda des del 1979, "equo canone" a Itàlia a partir del 1978. Per aprofundir amb el detall d'aquests mecanismes, així com de l'evolució de les polítiques de control de lloguers vegeu, entre d'altres, el llibre de Carme Trilla (2001), "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada".

²¹ Com s'ha vist en el capítol 4, aquesta política es va mantenir en la dictadura de Primo de Rivera i, posteriorment, en la Segona república. Durant la dictadura de Franco, les mesures van ser en bona part refermades, tant durant la postguerra

lloguer es pot constatar, sobretot, entre el 1950 i el 1980, quan el pes del parc d'habitatge de lloguer va passar del 51 % al 21 %. L'any 1985, però, mitjançant el Reial Decret Llei de 30 d'abril, el conegut com Decret Boyer, es produí un canvi radical en la regulació del mercat de lloguer, i es va passar a la seva liberalització total tant pel que fa a la fixació de les rendes com pel que fa a la duració del contracte. Tanmateix, l'any 1990, el pes del lloguer havia continuat disminuint i es situava ja en el 15 %. Finalment, amb la LAU de 1994, es va establir un marc regulador un mica més restringit que l'anterior però prioritant la llibertat d'acord entre les parts²². Igualment, amb posterioritat a aquesta nova llei el lloguer privat ha continuat baixant i en el 2000 es situava en el 10 %.

Així doncs, si bé es cert que en els països que han mantingut el control de lloguers fins a data més tardana, com és el cas d'Espanya, el parc de lloguer privat ha disminuït de manera més pronunciada, es pot constatar, però, que aquest règim de tinença no ha deixat de disminuir, ni en períodes de congelació dels lloguers, ni en moments de regularitzacions menys estrictes, ni durant els anys de liberalització completa. En conseqüència, doncs, com ja s'ha avançat, s'han de buscar també altres factors per explicar aquest descens generalitzat.

Un *segon factor* amb clara incidència sobre el descens del parc de lloguer privat a Europa ha estat el paper de les polítiques públiques que han privilegiat a la propietat en detriment del lloguer. Així, com s'ha destacat, els països on el lloguer privat ha mantingut el seu pes relatiu, com Alemanya i Suïssa, s'han caracteritzat per aplicar el que s'anomena "neutralitat" respecte al règim de tinença (Trilla, 2001, p. 86). És a dir, que les subvencions públiques o la fiscalitat han prioritzat de la mateixa forma al lloguer que a la propietat. D'aquesta manera, doncs, l'opció dels promotors o propietaris d'habitatges i dels demandants dels mateixos, com a mínim no s'han vist condicionades per una política que afavorís obertament a la propietat. En canvi, en la major part dels països on el lloguer privat ha anat disminuint la situació ha estat tot just la contrària, i de manera paradigmàtica, com s'ha assenyalat de manera unànime, en el cas d'Espanya (Pareja-Eastaway & San Martín, 2002, p. 287; Rodríguez, 2007, p. 180; Taltavull, 2003a; Trilla, 2001, p. 86). En efecte, el conjunt de mesures públiques directes i indirectes amb

(LAU de 1946), durant l'etapa d'autarquia (LAU de 1956) i durant el "*desarrollismo*" (LAU de 1964), tot allargant-se durant els primers anys de la reinstaurada democràcia.

²² En concret es va establir la temporalitat mínima en 5 anys o en terminis inferiors forçosament prorrogables amb una renda de lloguer establerta lliurement i actualitzable amb l'IPC durant els anys de duració del contracte.

incidència sobre el règim de tinença desenvolupades en les darreres dècades a Espanya han incentivat obertament l'accés a la propietat en detriment del lloguer. De manera succinta es poden citar les principals actuacions²³:

Des del punt de vista de l'oferta, les subvencions als propietaris, instrument que s'ha aplicat en alguns països per tal de compensar la diferència entre el preu regulat i el teòric preu de mercat (Trilla, 2001), no ha tingut cap parangó en la política d'habitatge espanyola. Pel que fa a les mesures fiscals, encara en el camp de l'oferta, l'única mesura que afavoria el lloguer va ser la desgravació als llogaters que va ser suprimida, però, l'any 2000. En canvi, com ha destacat Pareja-Eastaway, en el camp de la propietat s'ha aplicat de manera continuada un tractament fiscal favorable (IVA reduït) a la construcció residencial i no s'han gravat les rendes imputables a la propietat (Pareja-Eastaway, 2010, p. 120).

Així mateix, en el camp de la rehabilitació, d'especial transcendència en un parc de lloguer força antic, els ajuts introduïts a l'inici dels anys vuitanta en els plans d'habitatge estatals, no tingueren un pes mínimament remarcable fins a començaments dels noranta²⁴, destacant sobretot l'increment dels ajuts per a edificis amb patologies estructurals que anaven destinats tant als propietaris com als usuaris. Ara bé, els ajuts s'han destinat de manera genèrica als propietaris, sense prestar especial atenció al règim de tinença ni tampoc, com ha succeït en altres països, per incentivar específicament la rehabilitació d'habitatges en lloguer, que precisament són els que presenten majors dèficits.

Finalment, des del punt de vista de la demanda, les llars que han comprat un habitatge han pogut gaudir des de l'any 1985 de desgravacions fiscals sense interrupció i sense límit d'ingressos (fins i tot, durant el període 1985-1990 també a la compra de segones residències), mentre que en el cas del lloguer van ser suprimides l'any 1998. Així mateix, les llars que han comprat un habitatge, fins i tot han pogut accedir a subvencions directes, introduïdes l'any 1998, aspecte aquest que no s'ha implantat en el cas del lloguer fins a la introducció en el 2007 de la Renda Bàsica d'Emancipació.

²³ Per ampliar informació sobre aquesta qüestió es poden consultar, entre d'altres, l'obra de Carme Trilla (2001) que s'ha citat al llarg del text, i el capítol que Paloma Taltavull (2003b) dedica a la política d'habitatge, dins de l'obra general sobre la despesa pública en la democràcia. Més recentment, López García (2010), ha analitzat de manera concreta els aspectes relacionats amb la fiscalitat.

²⁴ En concret, a partir de les actuacions convingudes en el *Plan de vivienda 1992-1995*.

Juntament amb el control dels lloguers i la no neutralitat de les polítiques públiques, el *tercer factor* per explicar l'assenyalat retrocés del lloguer privat a Europa està relacionat amb la diferència de rendibilitat d'aquest subsector respecte a d'altres mercats. En el cas d'Espanya, per exemple, des de mitjans de la dècada dels anys vuitanta fins a finals dels anys noranta els retorns del mercat de lloguer van ser inferiors a aquells produïts en el deute públic (Pareja-Eastaway & San Martín, 2002, p. 285). Així mateix, les principals diferències de rendibilitat s'han produït sobretot en relació a l'evolució dels preus dels habitatges. En efecte, en contextos on aquests han mostrat fortes tendències inflacionistes i amb absència de polítiques de foment del lloguer, com és el cas del darrer *boom* immobiliari a Espanya, la rendibilitat de la inversió en el lloguer ha estat reduïda. Això no vol dir però, que els preus del lloguer es situïn en llindars baixos²⁵, sinó que els preus de compravenda s'han incrementat molt més.

En definitiva, la rendibilitat del lloguer ha disminuït a Espanya tant des del punt de vista de l'oferta com de la demanda. Així, des del punt de vista de l'oferta, entre el 1995 i el 2007 el temps necessari per a recuperar la inversió del preu de l'habitatge amb els lloguers ha passat de 13,7 a 24,9 anys (Morón, 2008, p. 43). Igualment, des del punt de vista de la demanda, les condicions de finançament i l'abundància de crèdit han contribuït a l'estímul de la compra i no pas al lloguer (Pareja-Eastaway, 2010, p. 114)²⁶.

Recapitulant, doncs, com a conseqüència principalment de la combinació dels tres factors esmentats (control de lloguers, polítiques públiques d'estímul a la propietat en detriment del lloguer i pèrdua de rendibilitat d'aquest sector respecte a d'altres mercats) des de mitjans del segle XX es va produir un descens molt notable del lloguer privat en la majoria de països europeus, i de manera especial a Espanya.

En efecte, des del punt de vista de l'oferta, la combinació d'aquests elements ha tingut com a conseqüència la pèrdua d'interès per part de molts propietaris, que s'ha manifestat tant en mancances en el manteniment de les finques, com en "desafectacions", és a dir en traspàs del lloguer a la propietat²⁷ (Trilla, 2001, p. 59). Igualment, s'ha desincentivat la nova

²⁵ Com han destacat Montserrat Pareja-Eastaway i Ignacio San Martín (2002, p. 285), la manca d'oferta d'habitatge de lloguer també va donar com a resultat un assenyalat increment dels preus en aquest segment.

²⁶ Tal i com assenyala Montserrat Pareja-Eastaway (2010, p. 114), el valor present descomptat dels actius per la compra d'un habitatge, superen molt ràpidament el rendiment obtingut per un inquilí que sistemàticament inverteix en el mercat financer l'estalvi resultant de la diferència entre el pagament del seu lloguer i el que hauria gastat en la compra d'un habitatge.

²⁷ Pel que fa al manteniment de les finques, en el cas d'Espanya, segons dades del cens de 2001 recollides per Montserrat Pareja-Eastaway i María Teresa Sánchez (2011, pp. 58-59), el 15,9 % dels habitatges de lloguer es troben situats en

construcció orientada a aquest segment²⁸, així com l'aparició d'operadors especialitzats²⁹ (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, pp. 58–59).

Des del punt de vista de la demanda, degut a la major rendibilitat del segment de compravenda, i també a l'escassetat i a les pitjors condicions del parc de lloguer, una bona part de les famílies, també dels grups socials amb menys ingressos, no s'ha interessat pel lloguer i ha optat per la propietat (Pareja-Eastaway & San Martín, 2002, p. 287). Per la seva banda, el control de lloguers ha incidit en la disminució de la mobilitat residencial de les persones que hi resideixen, degut a la carència d'un habitatge alternatiu al que ocupen o per temor a perdre el que disposen en condicions privilegiades. Al mateix temps, s'ha creat una clara dualitat entre els inquilins existents, que gaudeixen d'unes rendes més reduïdes, i els nous, que han d'assumir unes despeses més elevades, fet aquest que, en el cas d'Espanya, no ha fet més que empitjorar amb les mesures liberalitzadores (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, pp. 58–59).

La propietat als països europeus

Juntament amb el lloguer social i el lloguer privat, l'altre segment que permet analitzar l'evolució de l'estructura del règim de tinença és *la propietat*. Així, com s'ha avançat, el pes de la propietat ha avançat des de mitjans del segle XX a la majoria de països europeus i a l'actualitat representa, a excepció d'Alemanya, com a mínim la meitat del total del parc³⁰ (vegeu taula 5.11 i figura 5.8). Dins d'aquesta tendència general, cal destacar que a països com Bèlgica, Luxemburg i el Regne Unit la propietat es situa en nivells més elevats, actualment al voltant del 70 %. Però, sobretot als països del sud d'Europa i a Irlanda, és on aquest règim és clarament majoritari, i especialment a Espanya on supera el 80 %.

edificis que no estan en bon estat, mentre que en el cas de la propietat aquest percentatge és situa en la meitat, en concret en el 7,6 %. Per la seva banda, pel que fa a les desafeccions, en el cas concret d'Espanya, com ha destacat Carme Trilla (2001, p. 87), resulta exemplificador el procés seguit per l'important patrimoni de lloguer que havien arribat a tenir les caixes d'estalvis espanyoles, que realitzava una funció social indiscutible, i que ha estat traspasat en la pràctica totalitat als seus usuaris, a preus molt favorables, sense ser substituïts per noves aportacions en aquest camp.

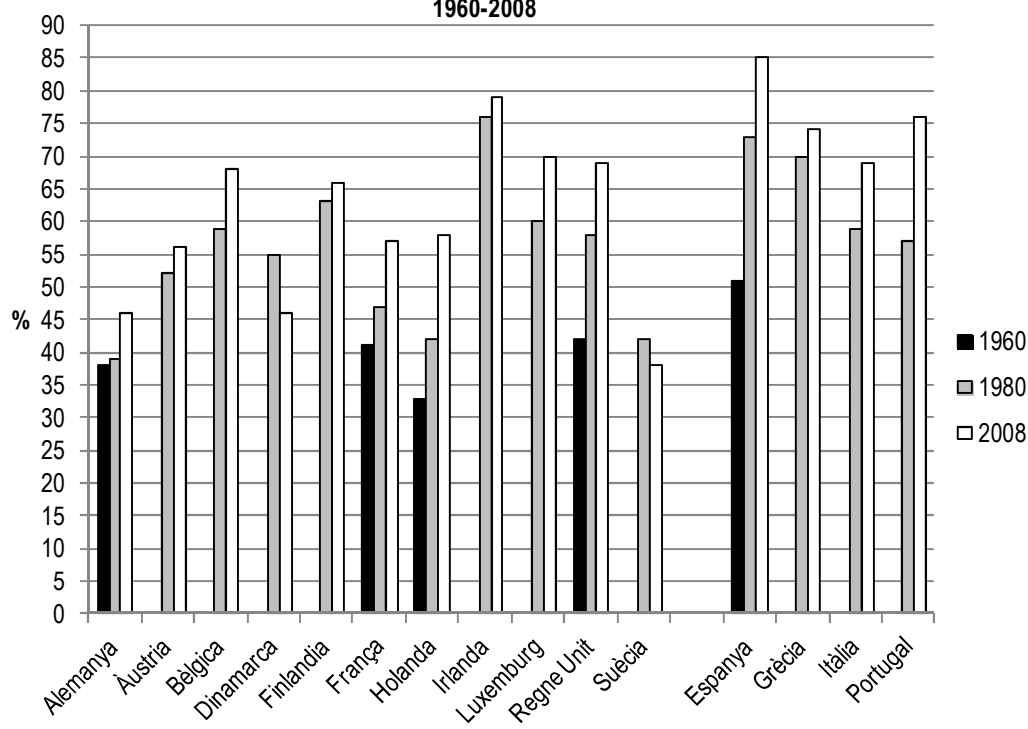
²⁸ Per exemple, en el cas d'Espanya, segons dades del cens de 2001 el 56,6 % dels habitatges de lloguer són d'abans de 1970 mentre que en el cas de la propietat aquest percentatge és del 45 %.

²⁹ Segons dades del Ministeri de Foment recollides per Montserrat Pareja-Eastaway i Maria Teresa Sánchez (2011, p. 59), en el 2003 més del 86 % dels propietaris eren els particulars, tan sols un 6,7 % eren societats privades i un 7,2 % corresponien a les administracions o societats públiques.

³⁰ A Suècia, si es considera que l'habitatge cooperatiu s'ha adreçat majoritàriament a la propietat també es supera el 50 %.

Les raons que expliquen aquesta preeminència de la propietat són en bona part les mateixes que s'han vist amb anterioritat en estudiar el parc de lloguer social i privat, actuant, en aquest cas, en sentit contrari. Així, per exemple, al Regne Unit, la privatització d'una part de l'important parc social de lloguer s'ha traslladat, lògicament, a un increment de la propietat entre els antics llogaters. Ara bé, en molts països, com s'ha apuntat, tot i els ajustos pressupostaris, el parc social de lloguer ha disminuït tan sols molt lleugerament (Holanda, Suècia) i fins i tot ha continuat incrementant-se (Àustria, Dinamarca i França). Així mateix, als estats amb menys inversió pública en aquest tipus de parcs, com els del Sud d'Europa, els processos de privatització són poc significatius per explicar l'augment de la propietat. En conseqüència, l'increment de la propietat s'ha d'explicar, principalment, a costa del descens del parc de lloguer privat.

Figura 5.8. parc en propietat als països de la UE-15.
1960-2008



Notes: Les dades d'Alemanya fins el 1990 són relatives a l'ex RFA.
Les dades de Grècia, Irlanda i el Regne Unit del 2008 fan referència a l'any 2004 i les de Portugal al 2000.
Font: Anys 1960 i 1970: Trilla, 2001; A partir de 1980: Dol & Haffner, 2010

D'aquesta manera, doncs, els arguments exposats, relatius a la prioritització per part de les polítiques públiques de la propietat en detriment del lloguer, juntament a les diferències de rendibilitat entre tots dos segments³¹, vindrien a ser les principals causes explicatives de

³¹ En l'evolució del mercat i la configuració dels preus el paper de les polítiques públiques també té una clara incidència.

l'increment de la propietat. En el cas d'Espanya, tot incidint en la importància de les polítiques públiques, és força aclaridor contrastar que, per exemple, el pressupost per a l'exercici 2007 destinat als beneficis fiscals d'aquells que han adquirit un habitatge era tres vegades superior que la despesa pública en habitatge que s'havia de destinar a l'accés a l'habitatge i el foment de l'edificació (Borgia & Delgado, 2009, pp. 37–38)³².

En resum, fent balanç de l'evolució del règim de tinença als països de la Unió Europea dels 15, es pot constatar una tendència generalitzada en les darreres dècades cap a una reducció del parc de lloguer i un increment de la propietat. Com ha explicat Carme Trilla (2001, p. 53), aquesta tendència ha fet parlar de l'existència d'un procés de convergència cap a un punt d'equilibri òptim entre les dues modalitats bàsiques. Així, ni els països que van optar radicalment per polítiques de lloguer (Centre i Nord d'Europa), ni els països que van optar per l'accés a un habitatge en propietat (mediterranis) consideren avui que els seus parcs d'habitatge ofereixen l'estructura òptima per a l'allotjament de llars amb necessitats, evolucions i característiques molt diverses. Tanmateix, el procés de convergència és lluny d'haver arribat al seu punt final. En aquest sentit, precisament l'estructura del règim de tinença a Espanya mostra una tendència completament oposada al punt d'equilibri òptim, ja que la propietat ha continuat incrementant-se de manera molt notable mentre que el lloguer, privat en la seva pràctica totalitat, ha vist reduir considerablement el seu pes, si més no fins l'any 2006.

El règim de tinença a la regió metropolitana de Barcelona

L'estructura del règim de tinença a la regió metropolitana es caracteritza per una evolució similar a la del conjunt de l'Estat, és a dir, un retrocés continuat del lloguer i un increment de la propietat. Tanmateix, en estudiar aquesta qüestió cal considerar les diferències entre les grans àrees urbanes i la resta del territori espanyol. Així, com ha recollit Rodríguez basant-se en les dades del cens del 2001, dins del context general de predomini de la propietat, el lloguer té més presència en les grans àrees urbanes que no pas en les àrees no urbanes. I la regió metropolitana de Barcelona és, entre les deu principals àrees urbanes espanyoles, aquella on el pes del lloguer és major (Rodríguez, 2007).

³² En concret les xifres que apunten Sofia Borgia i Andrés Delgado (2009, p. 38) són: 1. Crèdits aprovats en les Lleis de Pressupostos Generals per a l'any 2007: 1.247,60 milions d'euros; 2. Pressupost de Beneficis fiscals per a l'any 2007 corresponent a la deducció en la quota de l'IRPF per inversió en habitatge habitual: 3.787,5 milions d'euros.

Feta aquesta contextualització general, és hora d'aprofundir en la situació a la regió metropolitana de Barcelona. En aquest cas, l'anàlisi es recolza en les dades provinents de l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* que permet tenir una sèrie quinquennal i més actualitzada que abraça així de manera molt aproximada el darrer gran creixement immobiliari del període 1997-2006³³. En efecte, com es pot observar en la taula 5.12, la propietat és el règim de tinença clarament predominant: el 81,8 % de la població³⁴ metropolitana vivia l'any 2006 en un habitatge en propietat, un valor que superava al 77,7 % que s'havia donat l'any 1996, just abans d'inciar-se el darrer *boom* immobiliari. En aquest context d'increment generalitzat de la propietat, es pot apreciar, tanmateix, l'intens increment de la població que vivia en una llar que tenia la propietat pendent de pagar, que va passar d'un 14,1 % l'any 1995 a un 32 % l'any 2006³⁵.

Taula 5.12. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons el règim de tinença de l'habitatge on resideix i lloc de naixement. 1995, 2000, 2006. (en %)

	1995 Total població	2000 Total població	2006		
			Total població	Nascuda a Espanya	Nascuda fora d'Espanya
Propietat totalment pagada	63,6	61,3	49,8	54,2	-
Propietat en curs de pagament	14,1	23,3	32,0	32,5	-
Subtotal propietat	77,7	84,6	81,8	86,6	37,4
Lloguer amb contracte indefinit	16,8	9,4	6,3	6,2	-
Lloguer a terminis	2,7	3,8	9,2	4,6	-
Subtotal lloguer	19,5	13,2	15,5	10,8	58,9
Altres règims de tinença	2,8	2,1	2,6	2,5	-
NS/NC	0,1	0,2	0,1	0,1	-
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* 1995, 2000, 2006

Lògicament, si s'atén al lloguer, la situació és la contrària i es va passar d'un 19,5 % d'arrendataris a un 15,5 %. Cal notar, a més, que l'any 2006, per primer cop, la població que vivia en llars en règim de lloguer a terminis (9,2 %) va superar a la que ho feia en lloguer indefinit (6,3 %), és a dir, aquells lloguers anomenats de "renda antiga" anteriors a l'entrada en vigor de la LAU del 1985. En conjunt, doncs, aquestes dades refermen, d'entrada, la tendència a l'increment de la propietat i el descens del lloguer que venia produint-se des de mitjans del segle XX al conjunt de l'Estat.

³³ Els valors de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya no són estrictament comparables amb les de les operacions censals ja que mentre que la primera font recull informació referent a la població de 16 anys i més, la segona fa referència a les llars que viuen en habitatges principals. Malgrat aquests inconvenients, com s'ha dit, les dades de l'*Enquesta*, amb la seva sèrie quinquennal i amb l'encreuament amb altres variables sociodemogràfiques, permet tenir una visió acurada i més actualitzada per a l'estudi dels principals processos relacionats amb l'habitatge.

³⁴ Ens referirem durant la resta de l'epígraf a població de 16 anys i més.

³⁵ L'evolució de l'endeutament per la compra d'un habitatge entre les famílies metropolitanes serà tractat amb major profunditat en el capítol 8.

Dins d'aquesta evolució general, si s'analitza amb major deteniment es pot observar que entre el 2000 i el 2006, coincidint amb el període de major auge del darrer *boom* immobiliari, es va produir un lleuger increment del lloguer en detriment de la propietat, contradient d'aquesta manera la tendència general que es venia apuntant. Així, es va passar d'un 84,6 % de persones residint en propietat en el 2000 a un 81,8 % en el 2006, i en el lloguer d'un 13,2 % a un 15,5 %. En aquest punt cal matisar aquestes dades tot atenent a l'efecte que ha tingut sobre el mercat residencial en general, i sobre el règim de tinença en particular, l'intens increment de la immigració internacional.

En efecte, com és sabut, durant aquests anys es va produir un creixement espectacular del nombre de residents estrangers que van arribar a la regió metropolitana de Barcelona, i al conjunt de l'Estat en general, atrets per la demanda de mà d'obra en un context d'intensa i prolongada expansió econòmica. Entre aquests nous residents una part considerable van ser ciutadans d'altres països de la Unió Europea dels 15 que, com és sabut, de mitjana tenen un nivell de renda i una categoria socioprofessional superior a la dels residents espanyols. Però sobretot, el l'assenyalat increment dels residents estrangers es va deure a l'arribada de població d'altres parts del món, bé de la Unió Europea ampliada, d'Àsia, d'Àfrica i sobretot del continent Sud-americà. En aquest cas, la situació pel que fa al nivell de renda, tant per les condicions d'origen com pels llocs de treball que en moltes ocasions han ocupat un cop han arribat a la regió metropolitana, es troba clarament per sota de la mitjana. Així, donat el perfil socioeconòmic predominant del col·lectiu de població nouvinguda, per una banda, i tenint en consideració que en bona part es trobaven en els processos inicials del procés migratori, per altra, no és d'estranyar que visquessin en un habitatge de lloguer. En concret l'any 2006 un 58,9 % de la població nascuda a l'estranger vivia com arrendatària.

Ara bé, tot i aquesta realitat, que contrasta amb algunes visions esbiaixades que s'ha donat del fenomen, no es pot menystenir que el pes de la propietat entre els nascuts fora d'Espanya es va situar en el 37,4 %, una xifra gens menyspreable si es tenen en compte els condicionants que s'acaben de veure. Aquest pes de la propietat entre els nouvinguts, de fet, reflecteix les fortes restriccions en el parc de lloguer que s'han vist més amunt. Així, la manca d'un parc de lloguer a preus assequibles, combinat amb una major rendibilitat de la propietat, i tot plegat en un context d'exuberància de finançament hipotecari, hauria donat

com a resultat que les estratègies residencials d'una part important de la població nouvinguda s'haguessin orientat des de bon antuvi cap a l'adquisició d'un habitatge.

En definitiva, doncs, el lleuger increment del lloguer i el descens de la propietat entre els anys 2000 i 2006 es va deure, principalment, a l'efecte que la població nouvinguda va tenir sobre el mercat residencial metropolità, i menys a un canvi significatiu en l'estructura del parc d'habitatges en els aspectes relatius al règim de tinença.

Dintre del marc general descrit, en funció del territori al que es faci referència aquesta estructura del parc varia i les diferències estan estretament lligades al procés d'urbanització. En efecte, com s'ha vist, una de les principals característiques del parc d'habitatges espanyol i també metropolità és que durant el darrer mig segle la gran majoria dels habitatges que s'han construït han anat orientats al mercat de compravenda. En conseqüència, els nous creixements urbans, han donat com a resultat, en termes generals, un increment de la població propietària en els barris i municipis on s'han edificat aquests habitatges.

Com és sabut, durant el darrer mig segle a la regió metropolitana de Barcelona s'han succeït diferents fases dins del procés d'urbanització amb creixements de l'edificació i de la població diferenciats en el territori metropolità. Així, entre mitjans de la dècada dels cinquanta i mitjans de la dels setanta aproximadament, la urbanització metropolitana es va caracteritzar pels forts creixements d'habitatges nous i de població en la ciutat de Barcelona i, sobretot en els municipis del seu entorn immediat, així com també en les principals ciutats de tradició industrial (Sabadell, Terrassa, Mataró, Granollers, Vilanova i la Geltrú i Vilafranca del Penedès). A partir de la dècada dels anys vuitanta, però, molts dels nous desenvolupaments urbanístics es traslladaren cap a àmbits més allunyats dels centres metropolitans allà on hi ha major disponibilitat de sòl i on el seu preu és, en termes generals, relativament inferior.

D'aquesta manera, doncs, a mesura que ens allunyem dels centres metropolitans, sobretot de Barcelona, la propietat s'incrementa i el lloguer, minoritari sempre, disminueix. En efecte, tal i com es pot observar en la taula 5.13, l'any 2006, a la ciutat de Barcelona hi havia menys població que vivia en propietat (71,1 %) i més de lloguer (25,3 %) que no pas a la primera corona (85,8 % en propietat i 12 % en lloguer) o a la segona corona (88,5 % i 9 %). Així mateix, en els municipis mitjans, aquells que tenen entre 10.000 i 50.000

habitants, la propietat tenia un pes major (89 %) i el lloguer més reduït (9,7 %) que en la resta de ciutats i pobles agrupats per grandària.

Taula 5.13. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons règim de tinença de l'habitatge on resideix. Àmbits territorials. 2006

	Barcelona	Primera corona	Segona corona	Total RMB
Propietat pagada	48,6	53,6	47,7	49,8
Propietat en curs de pagament	22,4	32,2	40,9	32,0
Subtotal propietat	71,1	85,8	88,5	81,8
Lloguer indefinit	12,1	3,3	3,2	6,3
Lloguer a terminis	13,3	8,7	5,8	9,2
Subtotal lloguer	25,3	12,0	9,0	15,5
Altres règims de tinença	3,5	1,9	2,3	2,6
NS/NC	0,1	0,2	0,1	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

	Grandària municipal						Total RMB
	Barcelona	Grans (De 100.000 a 250.000)	Mitjans-grans (De 50.000 a 99.999)	Mitjans (De 10.000 a 49.999)	Mitjans-petits (De 2.000 a 9.999)	Petits (Menys de 2.000)	
Propietat pagada	48,6	52,9	47,6	52,0	41,8	61,0	49,8
Propietat en curs de pagament	22,4	34,6	37,8	37,0	44,2	24,7	32,0
Subtotal propietat	71,1	87,5	85,4	89,0	86,0	85,8	81,8
Lloguer indefinit	12,1	2,7	3,1	4,0	3,3	1,0	6,3
Lloguer a terminis	13,3	7,3	9,4	5,6	6,2	7,5	9,2
Subtotal lloguer	25,3	10,0	12,5	9,7	9,5	8,5	15,5
Altres règims de tinença	3,5	2,5	1,8	1,3	4,0	5,7	2,6
NS/NC	0,1	0,1	0,4	0,0	0,4	0,0	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2006

Per la seva banda, si es mira on viu la població que té l'immoble pendent de pagar, aquesta correlació encara es fa més evident: a la segona corona, els qui paguen hipoteca, una bona part dels quals es van traslladar des dels àmbits més centrals, arribaven al 40,9 %, a la primera al 32,2 % i a Barcelona, que era el principal àmbit emissor de població, es situaven en el 22,4 %. El mateix succeeix si es consideren els municipis agrupats segons grandària poblacional. En els mitjans-petits, en els mitjans i en els mitjans-grans, que és on l'obra nova més va créixer en termes relatius, és on hi havia més població que tenia pendent el pagament de la hipoteca. En concret un 44,2 %, un 37,0 % i un 37,8 %, respectivament. Mentre que en els municipis més grans i, sobretot, en Barcelona les persones que havien d'acabar de pagar l'habitatge era inferior (34,6 % i 22,4 %, respectivament).

Fent balanç d'aquest epígraf, dedicat al règim de tinença, s'ha evidenciat com la propietat és clarament majoritària a la regió metropolitana de Barcelona i com s'ha anat incrementant al llarg de les darreres dècades. En oposició, el mercat de lloguer s'ha circumscrit a les principals ciutats metropolitanes i sempre amb un pes minoritari. Aquesta situació, semblant a la d'altres països del Sud d'Europa, contrasta, però, amb la de països del Centre i del Nord del continent, on, malgrat observar-se una tendència generalitzada a l'increment de la propietat, hi ha un major pes del lloguer, bé sigui privat o social.

D'aquesta manera, en un context d'intens increment dels preus, la població metropolitana ha vist reduïdes les seves opcions de llogar un habitatge, ja que l'oferta, a més de reduïda i en molts casos en mal estat, no ha tingut uns preus suficientment diferenciats dels del mercat de compravenda per fer atractiu el lloguer. En conseqüència, la rigidesa de l'oferta en els aspectes referits al règim de tinença, s'ha sumat a la infrautilització del parc que s'ha vist en l'epígraf anterior, per explicar els desajustos en el mercat de l'habitatge durant el període del darrer *boom* immobiliari. Vegem tot seguit un darrer factor, que completa les restriccions des del punt de vista de l'oferta.

5.2.4. L'habitatge protegit: la feblesa en un mercat dualista

Com ha destacat Carme Trilla, la política d'habitatge en general i la construcció d'habitatge protegit en particular, pot exercir diverses funcions, no excloents entre elles. Així, en primer lloc, es considera com un element anticíclic, en el sentit que en moments on el sector mostra símptomes de debilitat, la política d'habitatge juntament amb altres instruments de política econòmica són emprats per estimular l'activitat i la demanda. En segon lloc, l'habitatge protegit té una funció redistributiva, ja que permet l'accés a l'habitatge a grups socials amb majors dificultats. Finalment, es pot emprar com un element regulador del mercat i corrector de les seves ineficiències, en el sentit que una producció significativa d'habitatge protegit pot actuar com un instrument estabilitzador dels preus (Trilla, 2010, pp. 131–132). Precisament en aquest darrer aspecte es vol centrar l'atenció en el present epígraf. En efecte, un dels arguments que des del punt de vista de l'oferta s'han esgrimit per explicar l'extraordinari increment dels preus de l'habitatge durant el darrer gran creixement immobiliari ha estat el de la poca producció d'habitatge protegit.

Mercats dualistes, mercats unitaris

A l'hora d'analitzar el paper de les polítiques d'habitatge s'ha considerat el pes que té l'oferta regulada per un preu màxim (que en el nostre context es correspon a l'habitatge protegit) sobre el conjunt del mercat. Així, seguint la classificació proposada per Balchin, es poden distingir entre dos tipus de mercats. En primer lloc, els mercats dualistes, és a dir, aquells en els quals l'oferta d'habitatge amb preu regulat no té per objecte intercedir en el mercat lliure, i que es centra exclusivament en garantir l'accés a l'habitatge tan sols als grups socials amb menys recursos. En segon lloc, aquells unitaris, on l'habitatge regulat adquireix un pes considerable sobre el conjunt de l'oferta, la qual cosa li confereix, en certa mesura, una funció estabilitzadora dels preus de mercat (Balchin, 1996, pp. 14–15). En tots dos casos l'objectiu és el de garantir les necessitats residencials de la població, però mentre que en el primer cas es considera que el mercat és per ell mateix eficient en aquesta tasca, en el segon es parteix de la necessitat de regular-lo.

Exemples de mercats unitaris es poden trobar sobretot en aquells països que han tingut polítiques més neutrals respecte al règim de tinença, com per exemple Alemanya i Suècia, i en general en els països que, seguint la classificació d'Esping-Andersen, tenien a les darreries de la dècada dels anys vuitanta un règim de benestar socialdemòcrata (Suècia, Dinamarca, Noruega, Finlàndia i els Països Baixos) o corporatiu (Alemanya, Àustria, Suïssa i França, que es situava en un estadi de transició entre l'Estat corporatiu i el liberal) (Esping-Andersen, 1990; citat a Balchin, 1996, pp. 11–13). En aquests països, sobretot mitjançant l'establiment d'un preu de lloguer accessible per les llars, s'han subvencionat als propietaris les diferències respecte als preus teòrics de mercat, aconseguint d'aquesta manera una oferta de preu regulat amb suficient pes per estabilitzar el preu de l'oferta lliure.

En canvi, els mercats dualistes són propis de països amb una orientació liberal del règim de benestar (com el Regne Unit a partir dels anys vuitanta o Irlanda) i també en aquells estats que Barlow i Duncan, ampliant les tipologies d'Esping-Andersen, classificaven com rudimentaris, en el sentit que es trobaven en un període de transició cap a una economia moderna i que, en termes generals es podien caracteritzar pel poc pes de la despesa social en general (Barlow i Duncan, 1996; citat a Balchin, 1996, pp. 11–14). Portugal i Grècia es trobaven a finals dels anys vuitanta en aquest estadi, mentre que Espanya es podia situar en una situació de transició entre un Estat rudimentari i un de liberal.

Malgrat que aquesta classificació resulta opinable i es basava en la realitat de les darreries de la dècada dels anys vuitanta i començaments dels noranta, permet contextualitzar el model adoptat a l'Estat espanyol que en bona mesura s'ha mantingut fins ben recentment. En efecte, com s'ha vist en el capítol anterior, a Espanya des de mitjans de la dècada dels anys vuitanta la política d'habitatge s'ha orientat clarament cap a un model dualista, és a dir, amb poca despesa social en habitatge i centrat quasi exclusivament en la propietat.

Una primera idea del poc pes de l'habitatge protegit a Espanya en les darreres dècades, i de les polítiques d'habitatge en general, s'obté en comparar l'evolució de la despesa social en matèria d'habitatge en els països de la Unió Europea dels 15. Certament, com mostra la taula 5.14, entre els anys 1995 i 2007 la despesa en habitatge a Espanya va ser sempre menys de la meitat que la mitjana de la Unió Europea dels 15. Fins i tot, entre el 2000 i el 2004, anys que coincideixen amb la consolidació de la política d'habitatge dels governs conservadors en Espanya i amb el moment més intens de la bombolla immobiliària, la despesa social en habitatge es va arribar a situar en tan sols una tercera part de la mitjana dels països europeus. I això, si es considera la mitjana, ja que si es compara amb els països amb un major pressupost públic destinat a despesa social en habitatge com Dinamarca, França, Alemanya o Suècia, la inversió destinada per l'Estat espanyol era tres o quatre vegades inferior.

Taula 5.14. Despesa social per persona en matèria d'habitatge. UE-15. 1995-2007.
En Paritats de Poder Adquisitiu (PPA)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Mitjana UE-15	80,6	83,5	86,0	88,2	91,1	91,9	95,6	100,0	97,8	103,5	109,4	114,8	117,1
Bèlgica	-	-	-	-	-	8,0	10,6	14,1	14,6	15,6	17,9	37,0	42,6
Dinamarca	146,5	148,9	155,2	161,5	164,2	166,1	166,7	175,3	179,0	194,0	196,4	190,8	207,5
Alemanya	52,5	57,2	62,4	65,8	66,3	71,9	70,4	78,3	81,8	88,6	159,5	177,2	173,7
Irlanda	89,1	94,9	100,7	105,9	105,8	79,2	85,9	99,2	110,0	108,7	103,5	103,2	102,7
Grècia	62,1	70,5	90,1	91,5	112,4	114,5	113,3	103,9	100,9	107,7	109,4	114,6	112,6
Espanya	30,2	37,0	37,0	39,9	38,7	30,6	33,0	31,3	32,7	34,1	39,4	41,6	48,5
França	157,1	162,4	170,3	176,5	183,3	192,2	195,9	206,1	194,5	199,2	200,9	197,9	205,5
Itàlia	1,3	1,5	1,3	1,2	1,8	2,2	3,4	3,2	3,1	4,2	4,5	4,9	5,2
Luxemburg	8,9	9,1	19,2	20,1	19,2	48,8	96,4	97,0	78,0	86,0	87,3	108,9	101,4
Països Baixos	72,1	76,4	83,9	90,8	94,7	94,5	92,5	103,8	92,4	95,9	98,0	117,3	124,4
Àustria	14,2	18,0	21,8	23,7	22,7	22,7	23,3	25,1	25,0	29,6	27,8	31,4	32,0
Portugal	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,8	0,7	0,7	0,6
Finlàndia	72,6	63,8	60,9	72,9	83,0	79,1	65,5	67,6	69,0	72,1	71,4	71,4	69,1
Suècia	201,3	191,3	165,3	158,6	157,8	150,2	148,7	145,8	147,3	149,9	146,1	148,5	146,4
Regne Unit	300,6	320,7	320,7	314,1	316,7	326,8	339,0	363,3	353,0	381,1	395,9	413,5	426,3

Font: Borgia & Delgado (2009) a partir de INE, *Protecció Social dades Europees*.

Les dades en despesa social en habitatge a Espanya mostren, doncs, l'orientació cap a un sistema extremament dualista en la política d'habitatge amb poca inversió pública directa en la producció i amb pocs incentius a l'habitatge protegit. Així mateix, la poca inversió en despesa social en habitatge es va combinar amb una política fiscal en la matèria molt quantiosa però que, en termes generals, va ser poc redistributiva. Així, per exemple, l'any 2007 el pressupost destinat a les desgravacions fiscals a la compravenda va ser tres vegades superior al de la política social d'habitatge (Borgia & Delgado, 2009, pp. 38–39). Ara bé, les desgravacions fiscals no van seguir cap criteri redistributiu ja que es van aplicar independentment del nivell d'ingressos de les llars i percentualment sobre l'import de l'habitatge, fos aquest més o menys elevat. És cert que aquesta mesura s'ha contemplat, de manera general, més com un element de la política econòmica que no pas d'habitatge. No obstant, la seva incidència sobre les polítiques sectorials va ser ben notòria, no tan sols discriminant obertament al lloguer en benefici de la propietat, sinó també en relació a la funció redistributiva de les polítiques d'habitatge.

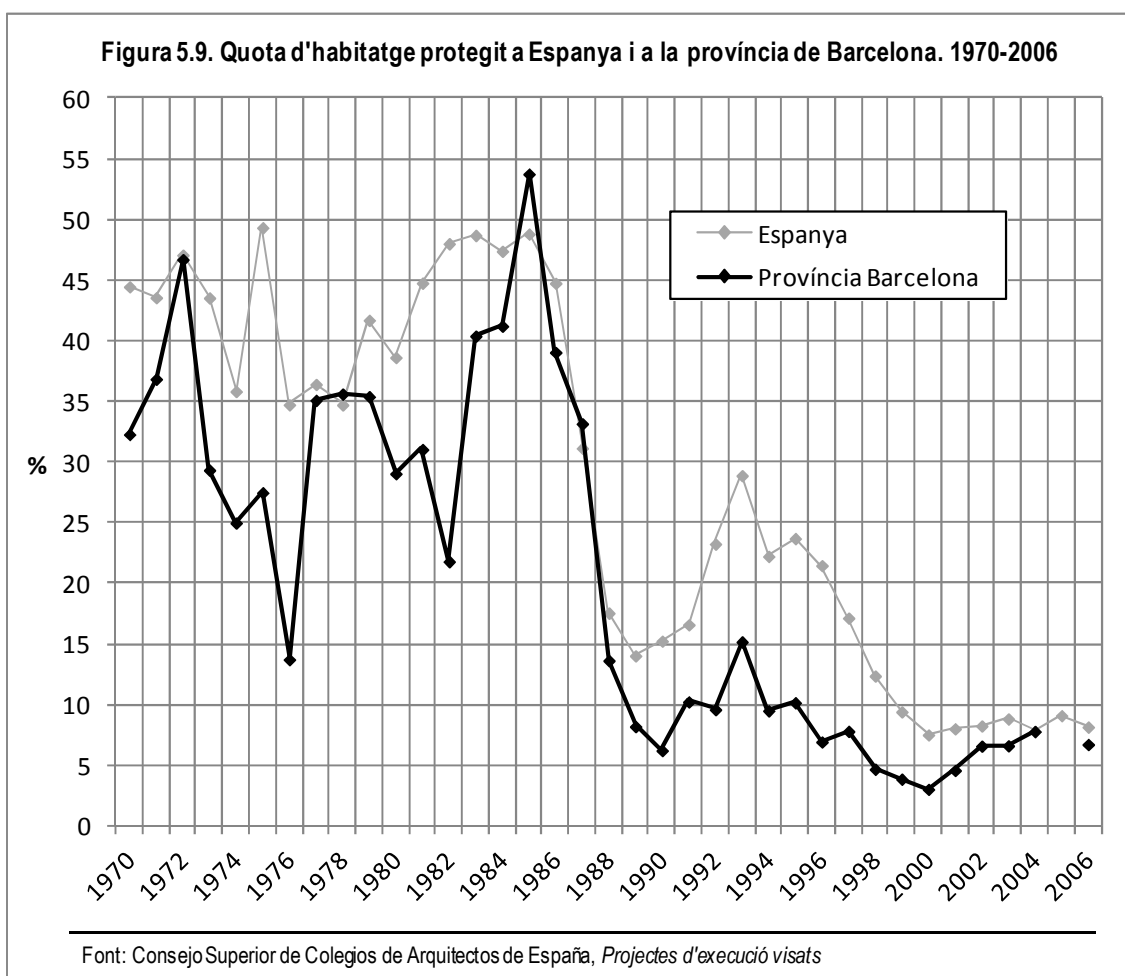
La producció d'habitatge protegit

Lògicament, la poca inversió pública en despesa social en habitatge va tenir la seva repercussió en la producció d'habitatge protegit. De fet, els orígens de la política d'habitatge actual, de la qual la reducció de la inversió és un dels trets més significatius, es poden remuntar a la segona meitat de la dècada dels vuitanta. En efecte, com s'ha tractat en el capítol 4, en una situació on el problema de l'escassetat històrica d'habitatge es podia considerar superada, i en un context d'equilibri entre la demanda i l'oferta, les polítiques d'habitatge es van orientar a garantir l'accés a aquelles llars i grups de població amb rendes més reduïdes, entenent que els grups socials amb rendes mitjanes podien accedir a l'habitatge d'una manera satisfactòria en el mercat lliure. Així, la producció d'habitatge protegit per part de l'Estat es va limitar a aquelles llars de fins a 2,5 SMI³⁶, conegut com de règim especial, i es va deixar pels promotors privats la producció per a rendes fins als 5,5 SMI, és a dir els de règim general. Des d'aleshores, si s'exceptua el breu parèntesi del període 1992-1995, els objectius d'habitatge protegit públic recollits en els *Planes de*

³⁶ Salari Mínim Interprofessional

Vivienda de l'Estat han mantingut nivells baixos, i la producció per part dels agents privats no ha tingut en termes generals molta repercussió.

D'aquesta manera, a Espanya es va passar de produir més de 100.000 habitatges protegits a l'any en bona part de la dècada dels vuitanta, a poc més de 50.000 durant el període 1997-2006³⁷. Però si en termes absoluts la reducció de l'habitatge protegit es ben evident, en termes relatius la “desfeta” encara és més notable. Així, tal i com es pot veure en la figura 5.9, si durant els anys vuitanta el pes de l'habitatge protegit era de gairebé un 50 % sobre el total de l'edificació residencial, en el període 1997-2006, en un context en el qual la producció d'habitatge lliure va ser extraordinària, la quota es va situar per sota del 10 % en pràcticament tots els anys.



En aquest context general, és d'especial rellevància destacar que a les principals àrees urbanes, precisament allà on els preus són més elevats i el problema de l'accessibilitat és

³⁷ Un major detall de les dades presentades en aquest epígraf es poden trobar a l'annex 5.

més notori, el pes de l'habitatge protegit va ser, en canvi, inferior. Així, com es pot apreciar en la figura 5.9, a la província de Barcelona, durant els anys 1988 i 1991 la quota va caure de manera molt pronunciada i es va situar pràcticament tots els anys per sota del 10 %. Fins i tot, entre els anys 1992 i 1995, coincidint amb l'increment dels objectius del *Plan de Vivienda*, mentre que a Espanya la quota s'elevava al voltant del 25 %, a la província de Barcelona tan sols remuntava fins al 10 % (amb una punta del 15 % l'any 1993). Des d'aleshores, ja entrats en la fase expansiva 1997-2006, el pes de l'habitatge protegit a la província de Barcelona es situà sempre per sota del 8 %, i la mitjana en un gairebé irrisori 6 %.

Com s'ha indicat més amunt, la reducció de l'habitatge protegit ja es troba en bona part programat en les orientacions i en l'assignació pressupostària de la política d'habitatge. Amb tot, el descens de les quotes es va situar en nivells alarmants durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari, la qual cosa, combinada amb un increment dels problemes d'accessibilitat a l'habitatge, va fer que l'administració de l'Estat i de la Generalitat de Catalunya intentessin contrarestar aquesta tendència amb mesures en matèria de política d'habitatge i de sòl. De fet, ja a començaments dels anys noranta, s'introduí una nova modalitat d'habitatge protegit, l'habitatge a preu taxat, que ampliava el preu màxim d'aquests habitatges per permetre la seva producció sobretot en contextos amb preus mitjans més elevats com les principals àrees urbanes³⁸. En la mateixa línia, l'any 2002 es va introduir la figura de l'habitatge concertat, amb un preu a mig camí entre el protegit i el lliure per tal de poder fer més rentable la producció d'habitatge protegit per part dels agents privats.

Així mateix, pel que fa al marc urbanístic, s'introduïren les reserves obligatòries per a habitatge protegit en els nous desenvolupaments. En el cas de la legislació catalana, com ha recollit Oriol Nel·lo, des de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, que reservava un 20 % de sostre per a habitatge protegit en municipis de més de 10.000 habitants, es van anar ampliant aquestes reserves fins situar-les, després del Decret-Llei 1/2007, entre el 30 % i el 40 % segons la dimensió del municipi i la seva condició de capital comarcal (Nel·lo, 2012, pp. 157–158).

³⁸ A Catalunya va ser introduït mitjançant el Decret 162/1990 i el 193/1991. Després es va traslladar també als Plans estatals d'Habitatge.

Tanmateix, a la llum de les dades que s'acaben de mostrar, tot i la intenció d'aquestes mesures, en cap cas suposaren un increment remarcable del pes de l'habitatge protegit. Com argumenta Oriol Nel·lo, es poden trobar dues causes principals d'aquesta manca de resultats. En primer lloc, cal tenir present que durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari els preus de mercat van arribar a ser tan elevats i a créixer a un ritme tan accelerat que en molts casos els promotors privats van preferir deixar els sòls reservats per a habitatge protegit sense edificar, malgrat que ja haguessin adquirit la condició de solar, i centrar-se en altres desenvolupaments lliures més beneficiosos. En segon lloc, també cal tenir present que en alguns casos els operadors privats van cedir als ajuntaments el sòl destinat a habitatge protegit a compte de les cessions obligatòries de sòl, i que les administracions locals, per manca de recursos o de voluntat, no el van executar (Nel·lo, 2012, p. 158).

D'aquesta manera, el desorbitat increment del preu de l'habitatge no es va poder compensar mitjançant una política efectiva de producció d'habitatge protegit que permetés contrarestar les dinàmiques d'un mercat incapaç de satisfer les necessitats de tota la població. Així doncs, des d'aquest punt de vista, hi ha suficients arguments per concloure que el mercat es va mostrar ineficient en la funció de garantir el dret a un habitatge digne i que el poc pes de l'habitatge protegit dins d'una política d'assenyalat caràcter dualista va ser una de les principals causes des del punt de vista de l'oferta per explicar aquest desajust

Si recapitem, en el primer apartat d'aquest capítol s'han analitzat les principals tendències que caracteritzen les bombolles immobiliàries: el creixement de la construcció i dels preus. Així, s'ha vist com, entre els anys 1997 i 2006, a la província de Barcelona es van construir 548.338 habitatges. Això representa 54.834 habitatges de mitjana a l'any, molt per sobre de la producció durant l'anterior *boom* immobiliari del període 1986-1991 (21.282 unitats) i, fins i tot, molt proper al *boom* 1969-1974 (69.841 unitats). Tanmateix, malgrat aquest assenyalat ritme de construcció, els preus mitjans dels habitatges es van incrementar de manera molt notable, amb unes taxes de creixement anual acumulatiu del 17 %, la qual cosa va donar lloc a un creixement en termes nominals al voltant del 300 % durant els nou anys del període.

El segon apartat, s'ha dedicat, precisament, a intentar donar resposta a aquesta paradoxa, tot centrant-se en els elements determinants dels preus des del punt de vista de l'oferta, que es poden compendiar en quatre de principals. Així, en primer lloc s'ha evidenciat com, tant si s'atén a la producció d'habitatge com a la disponibilitat de sòl, durant el període de formació de la darrera bombolla no es poden apreciar restriccions generalitzades a l'oferta. És més, si es contrasta amb les necessitats derivades de la formació de llars s'ha pogut evidenciar un superàvit d'habitatge que es va situar al voltant de les 65.306 unitats a la província de Barcelona.

En segon lloc, s'ha analitzat la qüestió de la infrautilització del parc d'habitatges, i s'ha pogut comprovar com, malgrat les dificultats que es deriven de la recollida de dades, durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari s'hauria produït un lleuger increment del parc d'habitatges que no tenen un ús principal. D'aquesta manera, doncs, en un context de demanda residencial elevada, la presència d'un estoc d'habitatges secundari o vacant no hauria fet més que tensar el mercat des del punt de vista de l'oferta i s'hauria configurat, en aquest cas sí, com un factor determinant en l'intens increment dels preus.

En tercer lloc, s'ha estudiat el règim de tinença, per veure com, en un context d'intens increment dels preus, una estructura amb un assenyalat predomini de la propietat limita les alternatives en el mercat de lloguer, la qual cosa incideix en un augment dels preus. Així mateix s'ha pogut comprovar com l'estructura del règim de tinença és el resultat, en molt bona mesura, de l'orientació de les polítiques públiques durant les darreres dècades, la qual cosa explica que, en els països del Sud d'Europa, amb un Estat de benestar més feble, la propietat sigui clarament majoritària, mentre que però que difereix de, en general, al Centre i al Nord és dona una situació de major equilibri en l'estructura del règim de tinença.

Finalment, un quart factor al qual s'ha prestat atenció des del punt de vista de l'oferta, ha estat el de la producció d'habitatge protegit, o més ben dit, la seva migradesa. En efecte, com s'acaba de constatar, la funció d'estabilització dels preus que la política social d'habitatge té en altres països, no va tenir cap parangó en la realitat espanyola, i molt menys en les àrees urbanes com la regió metropolitana de Barcelona, precisament allà on els preus eren més elevats i on hi havia majors dificultats d'accés.

Caracteritzat, doncs, el cicle immobiliari del període 1997-2006 a la regió metropolitana pel que fa a l'evolució de la construcció i dels preus, i vistos els principals factors que expliquen des del punt de vista de l'oferta l'intens increment d'aquests últims, passem tot seguit a estudiar aquesta qüestió des del punt de vista de la demanda.

6. Les necessitats residencials i la demanda d'habitatge durant el cicle immobiliari 1997-2006

6. Les necessitats residencials i la demanda d'habitatge durant el cicle immobiliari 1997-2006

Un cop vistos els principals factors determinants de l'oferta i la seva incidència sobre el desequilibri en el mercat residencial durant la fase expansiva del cicle immobiliari produïda entre els anys 1997 i 2006, cal ara centrar la nostra anàlisi en la demanda. De fet, com és sabut, l'intens increment dels preus és, segons la teoria econòmica, el resultat de la consolidació d'una situació en la qual la demanda, malgrat els augments en la producció d'habitatge, continua essent superior a l'oferta.

En efecte, la demanda d'habitatge durant el gran creixement immobiliari del període 1997-2006 també va ser molt elevada, a la qual cosa van influir diversos factors que, com es veurà tot seguit, tenen naturalesa econòmica, financera, política, psicològica i demogràfica, principalment. Entre tots aquests factors, donades les característiques excepcionals del període estudiat en relació al volum i a les condicions de finançament, i també al ritme i durada del cicle alcista de l'economia, s'han vingut a destacar de manera molt recurrent els aspectes financers i econòmics, deixant massa sovint en un segon pla els factors demogràfics. D'aquesta manera, a l'hora d'explicar l'extraordinari creixement de la demanda d'habitatge, s'ha infravalorat la incidència de l'estructura poblacional i residencial de la població, elements que estan a la base de les necessitats residencials.

A efectes d'aportar clarícies en aquesta qüestió, en el present capítol s'analitza l'evolució de la demanda d'habitatge tot diferenciant els elements que l'han determinada amb l'objectiu de poder discernir quina ha estat la incidència de cadascun d'ells. L'exposició s'ha estructurat en tres apartats. En el primer, es tractaran els principals factors no demogràfics, és a dir, els econòmics, els financers, els polítics i els psicològics. Així mateix, s'estudiarà la demanda d'inversió en habitatge, aspecte aquest últim d'especial transcendència, com es veurà, per entendre l'assenyalat increment de preus durant el període d'estudi. Un cop tractats aquests elements, el segon apartat es centrarà en els factors que tenen una naturalesa demogràfica: la incidència de l'estructura per edats en l'emancipació residencial, els canvis en les formes de convivència i les migracions.

Finalment, en el tercer apartat es presenta una estimació quantitativa de la demanda d'ús de l'habitatge, és a dir, la que es deriva de les necessitats residencials.

Com es podrà comprovar, en aprofundir en els factors demogràfics i en les necessitats residencials, aquests elements prenen una importància molt notable per explicar l'assenyalat i extraordinari increment de la demanda d'habitatge durant el període 1997-2006. Vegem, abans però, els factors no demogràfics i la demanda d'inversió per endinsar-nos més endavant en els aspectes demogràfics i en la demanda d'ús.

6.1. Els factors no demogràfics i la demanda d'inversió

Com ha recollit San Martín, a Espanya, com a la resta d'Europa, des de mitjans del segle XX els cicles curts d'habitatge, característics d'unes economies sotmeses a continus canvis, s'han instal·lat sobre un de llarg termini caracteritzat pel creixement de la demanda (San Martín, 1998, p. 12). La majoria d'estudis coincideixen a destacar dos factors principals entre el conjunt de qüestions que determinen el creixement de la demanda a llarg termini: els factors demogràfics relacionats amb la dinàmica de formació de llars, i els factors econòmics, relatiu sobretot a l'evolució de la renda de les persones i la marxa general de l'economia. Per la seva banda, entre els factors a curt termini se'n poden remarcar tres de principals: els factors financers, les polítiques incentivadores de la demanda i, finalment, els factors psicològics al voltant de l'evolució dels preus.

En aquest epígraf ens centrarem en l'evolució dels factors no demogràfics, tant en els de llarg com en els de curt termini. D'aquesta manera, el coneixement d'aquests factors permetrà aprofundir en l'evolució i les causes de l'assenyalat increment de la inversió en habitatge durant el cicle immobiliari expansiu del període 1997-2006.

6.1.1 Els factors econòmics, financers, polítics i psicològics

Els principals factors no demogràfics que incideixen en la demanda d'habitatge es poden compendiar en quatre grups: en primer lloc, l'evolució de l'economia, i la seva incidència sobre la renda i la capacitat de consum; en segon lloc, els financers, relatiu a les condicions dels préstecs hipotecaris i al volum de finançament; en tercer lloc, les polítiques

públiques, especialment aquelles fiscals que incentiven la demanda d'habitatge; i finalment, els factors psicològics, relatius a les expectatives generades sobre l'evolució dels preus i també a l'anomenat "efecte riquesa". Tots quatre factors han tingut un comportament eminentment favorable a la demanda d'habitatge durant la fase alcista del cicle immobiliari produïda entre els anys 1997 i 2006.

L'increment de la renda de les llars i la capacitat de consum

Un dels factors amb major incidència sobre la demanda d'habitatge és el nivell de renda de les llars i la seva capacitat de consum. El creixement d'aquestes variables es pot produir per diversos motius, entre els que cal destacar, per una banda, el creixement econòmic i els seus efectes sobre l'increment dels salaris i la reducció de l'atur i, per altra, les polítiques socials i els seus efectes redistributius. Així mateix, la forma en que es distribueix la renda entre la població també té una clara incidència sobre la capacitat de consum de les llars i en conseqüència sobre la demanda d'habitatge. Com es pot apreciar, es tracta d'una qüestió d'enorme complexitat a la qual, com és sabut, s'han dedicat tants estudis¹. No serà, però, l'objecte d'aquest treball estendre's sobre aquestes qüestions, i ens limitarem a contrastar els principals trets pel que fa a l'evolució de la renda mitjana.

En efecte, durant la fase expansiva del cicle immobiliari es va assistir a la regió metropolitana de Barcelona i a Espanya en general a un creixement continuat de l'economia amb unes taxes de creixement superiors a la mitjana de la Unió Europea dels 15 i que van donar lloc, no tan sols a un increment de la renda mitjana de les llars espanyoles, sinó a l'equiparació progressiva respecte a alguns dels països més desenvolupats del nostre entorn. Com s'ha destacat, el sector de la construcció en general i l'edificació residencial en particular tingueren un paper força significatiu en aquest creixement i van incrementar de manera molt considerable el seu pes sobre el PIB i sobre l'ocupació (Artola & Montesinos, 2006, pp. 79–80; Rodríguez, 2010b, pp. 88–89). D'aquesta manera, doncs, el llarg període alcista de l'economia espanyola no tan sols va

¹ Es poden consultar, centrant-se en la regió metropolitana de Barcelona, els estudis publicats a partir de les dades de *l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* com, per exemple, Nel·lo & Recio (1998), Recio (2002), Subirats, Sánchez & Domínguez (2002) i, finalment, Subirats (1998). Així mateix, es pot tenir una visió de l'evolució dels darrers vint-i-cinc anys al llibre de Marina Subirats (2012), "Barcelona, de la necessitat a la llibertat. Les classes socials al tombant del segle XXI".

ser una causa, sinó també una conseqüència, de l'assenyalat dinamisme experimentat en el sector de la construcció durant el darrer *boom* immobiliari.

Com a resultat principalment d'aquest creixement econòmic continuat, la renda mitjana de les llars s'incrementà d'una forma considerable, superant àmpliament l'efecte de la inflació². En efecte, segons dades facilitades per Rodríguez, entre els anys 1998 i 2007 el PIB per habitant va créixer a Espanya a una mitjana anual del 6,2 % enfront el 3 % dels preus de consum, el que dona un creixement del PIB per càpita en termes reals superior al 3 % anual. Val a dir que, com ha destacat el mateix autor, una bona part de l'increment de la renda mitjana en aquest període es va deure a l'increment de l'ocupació que va compensar l'escàs increment del poder adquisitiu dels salaris en el mateix període (Rodríguez, 2010b, p. 53).

Amb tot, en el cas de la regió metropolitana de Barcelona, i prenent com a referència les estimacions sobre la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) realitzades per l'Institut d'Estadística de Catalunya, la taxa de creixement anual acumulat en termes nominals va ser entre els anys 1996 i 2006 del 4,5 % (un 2,5 % aproximadament en termes reals), és a dir, un creixement acumulat de la RFDB en aquest període del 56 % en termes nominals.

El finançament: sense restriccions

Un segon factor amb una incidència molt notable en l'evolució de la demanda d'habitatge és, com s'ha avançat, el finançament. En aquest camp cal tenir en consideració dues qüestions: les condicions dels préstecs hipotecaris, per una banda, i la liquiditat del sistema financer, per altra³.

Pel que fa a les condicions dels préstecs el tipus d'interès és un dels principals elements a considerar. Així, durant el període del darrer gran creixement immobiliari els tipus d'interès es van situar en uns nivells força baixos en comparació amb períodes anteriors, la qual cosa va permetre millorar les condicions de finançament a l'hora d'adquirir un habitatge (Rodríguez, 2006). Juntament amb els tipus d'interès es poden considerar altres

² S'ha de considerar que en el càlcul de l'indicador dels preus de consum no es té en compte l'evolució dels preus dels habitatges en el mercat lliure, la qual cosa, com és sabut, hauria disparat aquest indicador durant el període del darrer *boom* immobiliari.

³ Les condicions dels préstecs hipotecaris i la seva incidència sobre l'esforç d'accés a l'habitatge seran tractats amb major deteniment en el capítol 8. En aquest epígraf s'avancen alguns aspectes per poder valorar els efectes d'aquests factors sobre l'assenyalat increment de la demanda d'habitatge.

factors que incideixen en les condicions de finançament, entre les que cal destacar els terminis d'amortització del préstec i la relació préstec/valor. En aquests casos, la tendència durant el darrer *boom* immobiliari va ser la de flexibilitzar al màxim aquests elements, incrementant la durada del préstec i la proporció de capital prestat en relació al valor del pis (Martínez-Pagés, 2005; Rodríguez, 2010b).

Tot plegat, va compensar l'assenyalat increment dels preus que es produí durant aquest període, i va esmorteir el seu efecte sobre la quota anual de la hipoteca. En aquest sentit, aquestes condicions de finançament (tipus d'interès, allargament terminis, augment relació préstec/valor) van incentivar clarament la demanda, a canvi, com es veurà més endavant, d'un assenyalat endeutament de les llars.

Juntament amb les condicions de finançament, la liquiditat del sistema financer és un altre dels factors que més incideixen en la demanda d'habitatge. És a dir, no tan sols són les condicions amb les que es deixa el capital sinó que els mercats proveeixin, efectivament, d'aquest capital. En aquest sentit, com ha destacat Vergés, la darrera fase expansiva va ser històrica pel gran volum d'entrada de liquiditat cap al sector de la construcció en general i de l'edificació residencial en particular (Vergés, 2011a). En efecte, l'entrada en funcionament de l'Euro l'any 2001, la integració dels mercats hipotecaris dins dels mercats financers internacionals, l'assenyalat increment de les rendibilitats del sector immobiliari espanyol respecte a altres actius, i, finalment, l'excedent de liquiditat europea, entre els elements més destacats, van donar com a resultat una afluença extraordinària de capital internacional.

D'aquesta manera, doncs, les possibilitats d'endeutament d'empreses i famílies en el mercat residencial espanyol, no tan sols van ser incentivades per unes condicions de finançament favorables sinó també per un volum de finançament extraordinari. Tot plegat es traduí, lògicament, en un increment molt notable de la demanda d'habitatge entre les llars espanyoles i estrangeres, i entre empreses i entitats que van invertir en el sector.

Els estímuls públics a la compra d'habitatges

Com s'ha assenyalat, les polítiques socials d'habitatge són un element amb molta transcendència sobre el mercat residencial i sobre la forma en que es satisfan les necessitats residencials de la població. Així mateix, les polítiques públiques, tot i que poden tenir una

clara incidència sobre aquests elements, també poden dissenyar-se i tenir per objectius altres finalitats, no pròpiament sectorials, sinó més aviat de caràcter econòmic general.

En efecte, com s'ha explicat en el capítol 4, el sector de la construcció ha tingut històricament a Espanya un paper força notable en el conjunt de polítiques públiques anticíclics adreçades a la reducció de l'atur i a impulsar la demanda interna. Aquest tret, té els seus orígens moderns en la dictadura de Primo de Rivera als anys vint del segle passat i s'ha mantingut en diferents períodes de la història. Fins a finals de la dècada dels anys setanta aquestes polítiques es van fonamentar en el que es coneix com "ajuts a la pedra", és a dir, els destinats a promoure la construcció. Durant aquests anys les mesures econòmiques canalitzades a través de la construcció van coincidir amb objectius sectorials adreçats a la reducció de l'escassetat permanent d'habitatge, tot i que en no pocs casos els sectors beneficiaris no van ser els sectors més necessitats.

A partir de la dècada dels anys vuitanta, però, el problema de l'escassetat en la producció d'habitatge estava arribant a la seva fi, almenys d'una manera generalitzada, i les polítiques tant econòmiques com sectorials es van orientar cap a la demanda. Així, allò que es va conèixer com el Decret Boyer de l'any 1985⁴, va generalitzar les desgravacions fiscals a les llars que compraren un habitatge tant de primera com de segona residència, amb l'objectiu declarat d'impulsar la demanda interna, en la qual el sector residencial té, com és sabut, una reacció ràpida als estímuls públics i pot exercir de motor. Certament, durant els anys següents, la demanda d'habitatge, sobretot de segona residència i amb finalitats inversores, va incrementar-se de manera considerable, arrastrant en certa manera al conjunt de l'economia i propiciant de nou un període de creixement econòmic després de gairebé una dècada de reformes estructurals i de dèbils creixements de l'economia espanyola.

Anys més tard, el 1991, aquests avantatges fiscals es van limitar tan sols a l'adquisició de primeres residències, i es van mantenir fins ben recentment. Així, durant el darrer *boom* immobiliari, on pràcticament tots els factors van actuar com a motor de la demanda d'habitatge, les desgravacions fiscals que, segons el seu objectiu d'estímul inicial no tindrien cap sentit, es van mantenir invariables, la qual cosa va fomentar encara més la compra d'habitatges. Certament, la incidència d'aquestes polítiques sobre la demanda no

⁴ Reial Decret-Llei 2/1985, de 30 d'abril

es pot menystenir, però no tant pel seu efecte sobre l'increment en la formació de noves llars, sinó més aviat per les tensions inflacionistes que produeixen, ja que aquests ajuts tingueren un efecte directe sobre l'increment dels preus⁵. A més, aquesta mesura no tan sols es pot qualificar d'innecessària pels seus efectes, sinó d'injusta des del punt de vista de la funció redistributiva, i ineficient pels seus costos⁶.

En definitiva, doncs, les polítiques públiques, en concret aquelles relatives a l'estímul de la compravenda d'habitatges mitjançant la desgravació fiscal dels individus i les famílies, es van sumar a la resta de factors ressenyats per explicar l'explosió de la demanda d'habitatge durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006.

Preus, expectatives i "efecte riquesa"

Un quart factor a tenir en consideració a l'hora d'explicar l'evolució de la demanda, especialment durant períodes de formació de bombolles immobiliàries són els psicològics, en concret les expectatives de revalorització dels preus dels habitatges i l'anomenat "efecte riquesa". Aquests factors, difícils de quantificar i d'incorporar al model clàssic d'oferta i demanda i de formació de preus, són, segons diversos autors, essencials per entendre el comportament del mercat immobiliari (García-Montalvo, 2008; Vergés, 1998).

Si comencem per les expectatives de revalorització, com destaca García Montalvo, es tracta d'un element que no tan sols s'ha d'aplicar a aquells agents que busquen en el mercat residencial un mitjà per fer més rentables les seves inversions, sinó que també es pot fer extensible a bona part de les llars que adquireixen un habitatge principal. En efecte, seguint l'argumentació de l'autor, un 45,3 % dels compradors d'habitatge espanyols en els anys 2000 i 2005, van assenyalar que en la seva compra va tenir una consideració important el pensar que estaven fent un inversió rentable, i per a un 18,4 %, va tenir, en part, rellevància aquesta qüestió. A més, les dues principals motivacions que van portar als enquestats a comprar els habitatges en aquell moment van ser que en el futur serien més cars i que no podrien comprar-los més endavant (García-Montalvo, 2008). És a dir, es pot

⁵ Per aprofundir en l'efecte de les desgravacions fiscals a la compravenda d'habitatges sobre els preus podeu consultar, entre d'altres, López-García (2010).

⁶ Cal recordar, com s'ha vist en el capítol 5, que per exemple, l'any 2007, el pressupost destinat a desgravacions fiscals a l'habitatge en els Pressupostos Generals de l'Estat eren tres vegades superiors a la despesa social en habitatge en el seu conjunt, és a dir a la destinada a edificar habitatge protegit públic, als ajuts a la rehabilitació, a l'adquisició de sòl i als ajuts al pagament al lloguer entre els més destacats.

apreciar els efectes de les expectatives no tan sols sobre l'increment de la demanda d'habitatge en un moment donat sinó també sobre els preus en aquell moment que incorporen les expectatives futures.

Així mateix, l'augment dels preus dels habitatges i les expectatives generades, juntament a un conjunt de fal·làcies al voltant de la qüestió⁷, tingueren una incidència destacable en l'increment de la renda familiar percebuda de les famílies, el que es coneix com "efecte riquesa". D'aquesta manera, com un peix que es mossega la cua, l'efecte riquesa va incidir, al seu torn, en un increment del consum i de la demanda en general, i de la demanda d'habitatge en particular.

Aquesta qüestió, com s'ha avançat, resulta en molts casos difícil de comptabilitzar. Tanmateix, els avanços al respecte mostren l'efecte directe d'aquest factor, no tan sols en la demanda d'habitatge, sinó també en els cicles alcistes de l'economia espanyola. Certament, com ha destacat Naredo i altres autors en incorporar el patrimoni al sistema de comptabilitat nacional, els efectes de l'increment dels preus dels habitatges tenen una especial importància en l'augment de la renda durant els diferents períodes de creixement econòmic contemporani, precisament, en aquells moments en els quals s'han produït episodis de *boom* immobiliari (Naredo et al., 2005, 2008; Naredo, 1996).

En resum, si fem balanç dels factors determinants de la demanda, s'ha vist com, a més dels demogràfics, que es tractaran en la segona part d'aquest capítol, se'n poden recollir quatre de principals agrupats en econòmics, financers, polítics i psicològics. Doncs bé, tots ells incidiren d'una manera molt notable sobre l'assenyalat increment de la demanda d'habitatge durant aquest període. En primer lloc, el creixement econòmic, i l'efecte sobre l'increment de la renda mitjana, va possibilitar la compra d'habitatges d'una manera generalitzada. En segon lloc, els factors financers, extraordinaris pel que fa a les condicions de finançament i al volum de capital en circulació, acceleraren aquesta dinàmica, però, sobretot, van permetre que, malgrat l'assenyalat increment dels preus, les llars poguessin continuar comprant habitatges, a costa, com es veurà més endavant, d'un elevat endeutament. En tercer lloc, les polítiques fiscals, mantingueren beneficis per a la compravenda d'habitatges, la qual cosa va incentivar encara més la demanda. I finalment,

⁷ José García-Montalvo (2008, p. 69) assenyalava les següents: "els preus no poden baixar", "els preus de l'habitatge a Espanya mai han baixat", "invertir en habitatge és més rentable que invertir en borsa", "pagar un lloguer és llençar els diners" o "tots els estrangers volen comprar casa en Espanya i això farà que els preus creixin molt".

les expectatives de revalorització i l'efecte riquesa van incidir en el mateix sentit, tot pressionant a l'alça els preus dels habitatges. Vegem, tot seguit, la conseqüència de tots aquests factors: l'increment de la demanda vinculada a l'estalvi i a la inversió.

6.1.2. L'habitatge com a inversió: la continuada pressió sobre la demanda

Com és sabut l'habitatge és un bé que combina dos valors: per un costat, el valor d'ús que té aquest bé quan s'utilitza com allotjament, i, per l'altre costat, el valor de canvi, en el sentit que el bé habitatge i la seva renda de posició li confereixen un preu de mercat que comparat amb altres actius i béns pot presentar majors rendibilitats a curt i llarg termini. En conseqüència, tota llar que adquireix un habitatge amb l'objectiu de satisfer una necessitat residencial, és a dir, de gaudir del valor d'ús de l'habitatge, realitza, al seu torn, una inversió. En canvi, el que caracteritza al que anomenem *demanda d'habitatge com actiu* és “que l'adquirent inversor busca sobretot rendibilitat, mentre que l'ús de l'habitatge no és la seva primera intenció” (Rodríguez, 2010b, p. 52). És una demanda, doncs, que es materialitza en la compra d'habitatges per llogar, per revendre o, fins i tot, com a reserva patrimonial de les llars.

Molts autors han assenyalat la importància de la demanda d'habitatge com actiu, a la que també es refereix amb freqüència com *demanda d'inversió*, a l'hora d'explicar l'intens increment dels preus del període 1997-2006. En efecte, si bé la demanda d'ús i la demanda d'inversió tenen orígens i objectius diferents, totes dues s'acaben condicionant ja que interactuen en el mateix mercat. Així, la demanda d'inversió, sobretot en cicles alcistes, tendeix a augmentar pressionant a l'alça la demanda global d'habitatge i competeix, per tant, per l'oferta disponible. El resultat, com és sabut, té una traducció en l'increment dels preus, de tal manera que les llars han d'augmentar l'esforç que fan per satisfer les seves necessitats residencials.

Malgrat la rellevància de la demanda d'inversió a l'hora de condicionar l'accés de la població a l'habitatge, des del punt de vista metodològic resulta força difícil diferenciar de manera inequívoca entre ambdues grans demandes, ja que no es disposa de dades que

permetin arribar al nivell de desagregació desitjat⁸. Uns problemes que encara són més assenyalats quan es traslladen al nivell territorial de les grans àrees urbanes.

En aquest marc metodològic de partida tan restrictiu, es poden considerar dues formes d'estimar la demanda d'habitatge d'inversió d'una manera aproximada, sense que en cap cas, però, això permeti superar les limitacions que s'han esmentat. Així, en primer lloc, la demanda d'inversió es pot obtenir a partir de la diferència que hi ha entre el creixement del parc d'habitatges i el creixement del nombre de llars en un període de temps. Amb aquesta metodologia es comptabilitza com a demanda d'inversió el parc d'habitatges vacants i també els de segona residència, sense distingir, però, entre aquells que són utilitzats per les llars que els han adquirit (encara que sigui d'una manera poc intensiva) d'aquells que no. Si es té present aquesta mancança a l'hora d'interpretar els resultats, es pot estimar la demanda d'inversió a la província de Barcelona. En concret, si es pren com a referència l'any 1991, quan es pot considerar que la pràctica totalitat de llars metropolitanes disposaven d'un habitatge, i es calcula la diferència entre el creixement del nombre de llars i el parc d'habitatge fins l'any 2006, el resultat és que la demanda d'inversió, o més concretament la que no va adreçada a habitatge principal, hauria suposat un 10,3 % sobre el total⁹.

Una altra aproximació a la demanda d'inversió, en aquest cas pel conjunt de l'Estat, es pot extreure a partir de la diferència entre els habitatges nous que s'han construït en un període de temps i el saldo de llars¹⁰. Seguint aquesta metodologia, s'ha pogut constatar que en els períodes de major auge del darrer *boom* immobiliari la demanda d'inversió hauria arribat a suposar a Espanya un volum equivalent al 30 %-50 % de la demanda derivada de la formació de noves llars (Rodríguez, 2010a, p. 99). I això, en un context on, com es veurà en els següents apartats, se n'han format més que mai en la nostra història contemporània.

⁸ Aquesta és una de les principals raons per les quals no s'ha agregat al model quantitatiu d'estimació de la demanda que s'ha presentat en el capítol 3.

⁹ Les dades provenen, per l'any 1991, del *Cens de població i habitatges* i, per l'any 2006, de les estimacions de l'estoc d'habitatges realitzades pel *Ministerio de Fomento*, per una banda, i de les estimacions del nombre de llars realitzades per l'autor, d'una altra. Aquestes dades s'han mostrat també en el capítol 5, en tractar la qüestió de l'escassetat d'habitatge.

¹⁰ En concret mitjançant les dades d'habitatges iniciats (aplicant un coeficient que permeti considerar la data aproximada de finalització) i les dades del nombre de llars obtingudes de l'*Encuesta de Población Activa*. Aquesta diferència, però, no considera alguns elements. Així, per exemple des del punt de vista de l'oferta, no es consideren els habitatges enderrocats ni tampoc els que s'han incorporat al mercat després de la seva rehabilitació. Així mateix, des del punt de vista de la demanda, com succeeix amb la primera metodologia que s'ha mostrat, es considera tota la demanda de segona residència com a demanda d'inversió.

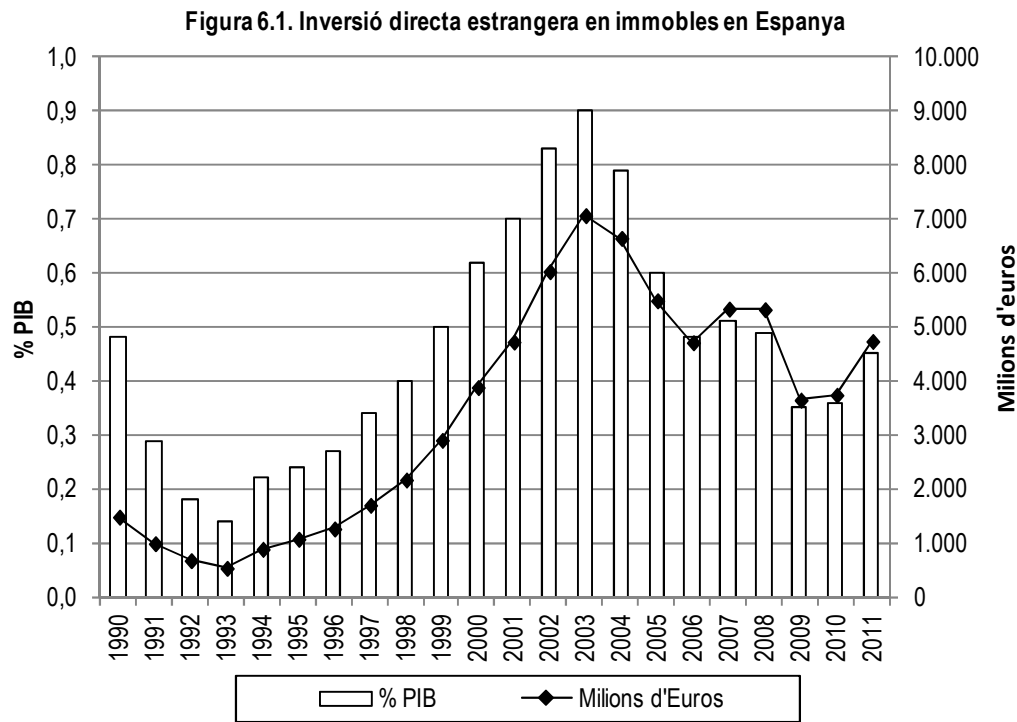
Així doncs, aquestes estimacions donen una idea aproximada de la magnitud de la demanda d'inversió en l'explosió de la demanda agregada, i també de les diferències que es produeixen entre aglomeracions urbanes com la regió metropolitana de Barcelona i altres territoris. Sigui com sigui, en ambdós casos, la demanda d'inversió esdevé un factor explicatiu clau, determinant, per explicar el desequilibri generat en el mercat de l'habitatge i en l'exorbitant increment dels preus. Arribats a aquestes primeres conclusions, fem un pas més en el coneixement d'aquesta demanda, en concret diferenciant entre la inversió estrangera en immobles i la inversió de les llars espanyoles.

Inversió estrangera en immobles

Com s'ha destacat, la incorporació d'Espanya a la Unió Econòmica i Monetària i l'adopció de l'euro, va contribuir a incrementar la confiança dels agents estrangers en la economia espanyola i l'atractiu d'Espanya com a destinació per establir una segona residència per part dels no residents (Martínez, Riestra, & San Martín, 2006, pp. 100–101). Aquests factors d'estabilitat i seguretat en les inversions internacionals es van afegir a l'atractiu turístic i a la proliferació de companyies aèries de baix cost i d'aeroports propers a les principals zones turístiques per configurar un escenari molt favorable per la inversió estrangera en habitatge.

Així, si s'atén a les dades provinents de la balança de pagaments espanyola presentades en la figura 6.1, es pot comprovar com la inversió directa estrangera en immobles va passar de 1.075 milions d'euros en el 1996, just abans de començar la fase expansiva del cicle immobiliari, a 5.341 milions en el 2007, quan es va iniciar la fase de recessió. Fins i tot, l'any 2003 es va arribar a la punta màxima amb 7.072 milions, és a dir, l'equivalent al 0,9 % del PIB espanyol¹¹.

¹¹ Per valorar correctament aquestes dades s'han de tenir en compte algunes qüestions metodològiques. Així, tal i com apunten Concha Artola i Antonio Montesinos (2006, p. 85), en primer lloc cal tenir present que les xifres d'inversió provinents de la Balança de Pagaments recullen no tan sols inversió en habitatge, sinó també en altre tipus de béns immobles, com el sòl, o en immobles terciaris com oficines. En segon lloc, seguint les recomanacions dels autors, i en aquest cas actuant en sentit contrari, cal tenir present que la Balança de Pagaments reflecteix únicament les transaccions realitzades mitjançant comptes corrents de no residents, però pot haver-hi transaccions que no es liquidin mitjançant aquest tràmit.



Font: Banc d'Espanya, *Balança de pagaments*

Com a resultat d'aquest increment de les inversions estrangeres en immobles, segons estimacions realitzades per Martínez et al (2006), l'any 2001 un 6 % del parc d'habitatges d'Espanya (aproximadament 1,3 milions d'unitats) era una segona residència en propietat de no residents, unes magnituds que vista l'evolució de la inversió estrangera no van deixar d'incrementar-se fins l'adveniment de la crisi. Lògicament, aquesta inversió es va localitzar principalment en les àrees on hi havia una major presència del sector turístic, com per exemple els dos arxipèlags, el País Valencià o Catalunya. En el cas concret de Catalunya, el pes dels habitatges secundaris propietat de no residents es situava l'any 2001 al voltant del 6,5 %, lleugerament per sobre de la mitjana espanyola. Així, tal i com es pot constatar en la taula 6.1, els nombre d'habitatges secundaris en propietat de ciutadans estrangers (213.436, aquest 6,5 %) fins i tot s'aproximava als que eren propietat de ciutadans espanyols (301.507, un 9,2 %).

Es pot constatar d'aquesta manera, doncs, la importància que la inversió directa estrangera en habitatge va adquirir durant el cicle immobiliari expansiu 1997-2006, en concret en el sector de segona residència i especialment en les àrees amb major pes del sector turístic. Tanmateix, com és sabut, el pes de la residència secundària en les grans àrees urbanes és força inferior al d'altres àrees turístiques. En efecte, com es pot observar en la taula 6.1, en

el cas de la regió metropolitana de Barcelona, l'any 2001, l'habitatge secundari representava un 8,3 % del parc, és a dir, pràcticament la meitat que si es considera el conjunt de Catalunya.

**Taula 6.1. Habitatges familiars segons ús, nacionalitat i residència dels ocupants.
Catalunya i Regió metropolitana de Barcelona. 2001**

	Catalunya		Regió metropolitana de Barcelona	
		%		%
Principals	2.315.774	70,5	1.607.347	78,4
Secundaris	514.943	15,7	170.933	8,3
Secundaris estrangers no residents	213.436	6,5	-	-
Secundaris espanyols	301.507	9,2	-	-
Vacants	452.921	13,8	270.759	13,2
Total	3.283.638	100,0	2.049.039	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població i habitatges* i *Martínez & Riestra & San Martín (2006)*

En conseqüència, en aproximar-se a la inversió estrangera en habitatge a la regió metropolitana no es pot arribar a les mateixes conclusions que pel conjunt de Catalunya o de l'Estat, on el pes del sector turístic residencial és molt més significatiu. Tanmateix, tampoc es pot deixar de tenir en compte que, tot i que de manera menys significativa, la segona residència a les comarques del litoral metropolità també hauria pogut ser objecte d'aquestes inversions estrangeres. Així mateix, tot i que no es disposa de dades que ho confirmin, no es pot menystenir la inversió estrangera que s'hauria pogut canalitzar cap a la compravenda d'habitatges en les principals àrees urbanes amb la finalitat no de fer-ne un ús en períodes vacacionals, sinó d'obtenir rendibilitats en un mercat immobiliari altament expansiu.

Inversió de les llars espanyoles

Juntament amb la inversió estrangera, la inversió de les llars espanyoles en habitatge és un element molt important per explicar l'explosió de la demanda durant el període 1997-2006. D'entrada, en tractar aquesta qüestió ens trobem amb els mateixos problemes metodològics que amb la inversió procedent de la població estrangera. En primer lloc, la dificultat de diferenciar dins de la inversió en habitatge aquella que combina el valor d'ús amb el valor de canvi, per un costat, d'aquella que busca exclusivament la rendibilitat, per l'altre. En segon lloc, les dificultats per disposar d'informació desagregada a nivell d'àrees urbanes

que permetin tractar aquest fenomen de manera diferencial respecte al de les zones més turístiques¹².

Una aproximació al comportament de les llars en relació amb la inversió en habitatge es pot obtenir a partir de les dades de l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* que dona informació sobre les inversions immobiliàries realitzades per la població metropolitana durant el darrer *boom* immobiliari¹³. En efecte, com es sabut, l'accés a la propietat de l'habitatge principal és un dels principals trets característics del sistema residencial metropolità i espanyol en general. Així, la població metropolitana va anar invertint en la compra d'habitatge, de tal manera que, si a mitjans de segle XX la propietat era l'excepció dins d'un mercat on predominava el lloguer, cinquanta anys més tard, el 2006, més d'un 80 % de la població vivia en un habitatge en propietat (81,8 %) i tan sols un exigu 15 % en lloguer (15,5 %).

Així mateix, la població metropolitana, no tan sols va incrementar la compra d'habitatges principals sinó que, a més, disposava en bona mesura d'una residència secundària, la qual cosa denota que una part de l'estalvi de les llars metropolitanes es va canalitzar cap a la inversió en habitatge (segons dades de l'*Enquesta* l'any 2006 un 19,1 % de la població metropolitana vivia en una llar que disposava de segona residència). És ben cert que en la majoria de casos aquesta residència es troba localitzada fora de la regió metropolitana, però mostra quina va ser l'estratègia inversora. Així mateix, aquest elevat percentatge indica que aquesta estratègia no va ser exclusiva dels grups socials amb majors possibilitats econòmiques sinó que es va fer extensiva i generalitzada a d'altres grups socials de categories socioprofessionals mitjanes i baixes, igual que va passar en la compra de l'habitatge principal¹⁴.

¹² Cal recordar, com s'ha vist en el capítol 5, que les dades sobre habitatges secundaris i vacants provinents del cens han estat posades en qüestió per diferents estudis.

¹³ Cal notar que exceptuant les d'habitatge principal, la resta d'inversions poden haver-se realitzat fora de la regió metropolitana de Barcelona. Tanmateix, si bé en el cas de la residència secundària, com mostren les mateixes dades de l'*Enquesta de condicions de vida*, principalment es troba localitzada fora de la regió metropolitana, no es pot afirmar amb rotunditat el mateix respecte a totes les inversions immobiliàries de les llars. Així, per exemple, Marina Subirats (2012, pp. 75-77) ha fet notar que en el procés de dispersió de la població en el territori metropolità, les llars que han sortit dels àmbits més centrals i densament poblats, han tendit a adquirir un nou habitatge en aquells territoris més perifèrics i amb menors densitats, el qual hauria passat a ser la seva primera residència, sense desprendre's, en molts casos, de l'habitatge originari. D'aquesta manera l'antic habitatge s'hauria convertit en un bé de canalització de la inversió familiar, bé retenint-lo com a patrimoni bé posant-lo a disposició en el mercat de lloguer o de compravenda.

¹⁴ Com ha recollit Carles Donat (2010a, pp. 57-58), l'any 2006 el 38,9 % de les residències secundàries de la població metropolitana estaven en un municipi de la costa de Catalunya, el 6,6 % en el Pirineu i Prepirineu, el 23,4 % en la resta de Catalunya, el 25,5 % en la resta d'Espanya i el 5,2 % fora d'Espanya. Pel que fa a la possessió de segona residència segons categoria professional, entre la població de categories socioprofessionals altes un 32 % en tenien una, en el cas de les categories mitjanes aquest percentatge era del 20 %, i en les categories baixes del 13 %.

Aquestes van ser, doncs, les principals estratègies inversores en habitatge de la població metropolitana fins a les darreries del segle XX. Ara bé, durant el darrer *boom* immobiliari, en un context d'intens increment del preu de l'habitatge, amb un creixement econòmic continuat, amb un finançament gairebé il·limitat i sense restriccions, i amb unes expectatives de revalorització generalitzades, aquesta estratègia es va fer extensiva, ja no tan sols a la compra d'un habitatge principal, ni tampoc a un de secundari, sinó, fins i tot, a l'adquisició d'altres béns immobles.

En efecte, tal i com es pot observar en la taula 6.2, l'any 2000 un 22,8 % de la població metropolitana vivia en llars on, a més de l'habitatge principal, es disposava d'una altra finca urbana. Aquest percentatge, es corresponia aproximadament amb el 20 % de població que tenia una segona residència en propietat en aquell mateix any. Doncs bé, l'any 2006, en només sis anys, un 36,9 % de la població va passar a tenir una altra finca urbana, mentre que la població que disposava de segona residència es va estabilitzar en el 19,1 %.

Taula 6.2. Béns immobles de les llars de la regió metropolitana de Barcelona*

	1995	2000	2006
Habitatge habitual	77,7	84,6	81,8
Altra finca urbana	21,4	22,8	36,9
Finca agrària	1,6	1,3	1,1
Altres finques rústiques	10,6	7,2	7,4

*Població de 16 anys i més que viu en llars on algun membre té aquestes propietats

Font: IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

És a dir, mentre que l'any 2000 la diferència indicava que tan sols un 2,8 % de població tenia una tercera propietat immobiliària, en el 2006 aquesta diferència s'havia incrementat fins al 17,8 %, el que indica un augment molt notable dels residents que van comprar habitatges amb finalitats exclusivament inversores, sense donar-los cap ús ni com habitatge principal ni com habitatge secundari. O dit d'una altra manera, durant els darrers anys del gran creixement immobiliari, aquells més intensos pel que fa a l'increment dels preus i a les expectatives de rendibilitat, les llars metropolitanes, i espanyoles en general, es van llançar d'una manera força generalitzada a invertir en habitatge a mode de patrimoni familiar o bé per obtenir rendibilitats mitjançant el lloguer o la compravenda. D'aquesta manera, la demanda en habitatge com a actiu per part de les llars espanyoles es va afegir a la de les llars estrangeres i a la d'altres agents del mercat immobiliari, la qual cosa es va traduir en un intens augment de la demanda d'inversió. Tot plegat, lògicament, va revertir

en l'increment de la demanda agregada i en l'assenyalat augment dels preus durant el període 1997-2006.

Si fem balanç del vist en aquest apartat, s'ha pogut constatar com durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari els factors no demogràfics que incideixen en la demanda d'habitatge van ser molt favorables. En efecte, el creixement econòmic, les condicions de finançament, l'enorme liquiditat de les entitats financeres, les polítiques fiscals estimuladores de la demanda i les expectatives de creixement dels preus, es van combinar per fer incrementar de manera molt notable la demanda d'habitatge. Aquests factors estimularen de manera particular el que es coneix com demanda d'inversió, és a dir, aquella que no busca fer un ús de l'habitatge com allotjament sinó que, principalment, el que busca és obtenir rendibilitat mitjançant l'actiu habitatge. En conseqüència, si reprenem el fil argumental d'aquest treball, es pot afirmar que l'assenyalat increment de la demanda d'inversió es va afegir a les restriccions que s'han vist des del costat de l'oferta, és a dir, la manca d'habitatge protegit i la infrautilització del parc d'habitatges, a l'hora d'explicar els desajustos en el mercat de l'habitatge i l'intens increment dels preus. Aquestes són, doncs, les principals causes que expliquen la contradicció que es va produir en el període 1997-2006, en el qual es va construir un gran volum d'habitatges però, en canvi, els preus s'incrementaren de manera molt notable.

Ara bé, aquests arguments no mostrarien tota la complexitat del sistema residencial sense considerar la incidència dels factors demogràfics en l'intens creixement de la demanda d'habitatge durant aquest període. A aquesta qüestió dedicarem els següents apartats.

6.2. Els factors demogràfics

Un cop vistos els principals factors econòmics, financers, polítics i psicològics que condicionen la demanda d'habitatge, en aquest epígraf s'entra a considerar els factors demogràfics. Com s'ha avançat, en un context tant excepcional pel que fa a les condicions financeres i econòmiques vistes més amunt, els factors demogràfics s'han tendit a deixar en un segon pla com a factor explicatiu de l'explosió de la demanda durant el període 1997-2006. En canvi, aquests van ser especialment determinants, degut a la combinació de tres fenòmens que s'encavalcaren, coincidint de manera excepcional en un mateix període de temps: en primer lloc, l'entrada a les edats d'emancipació de les generacions més

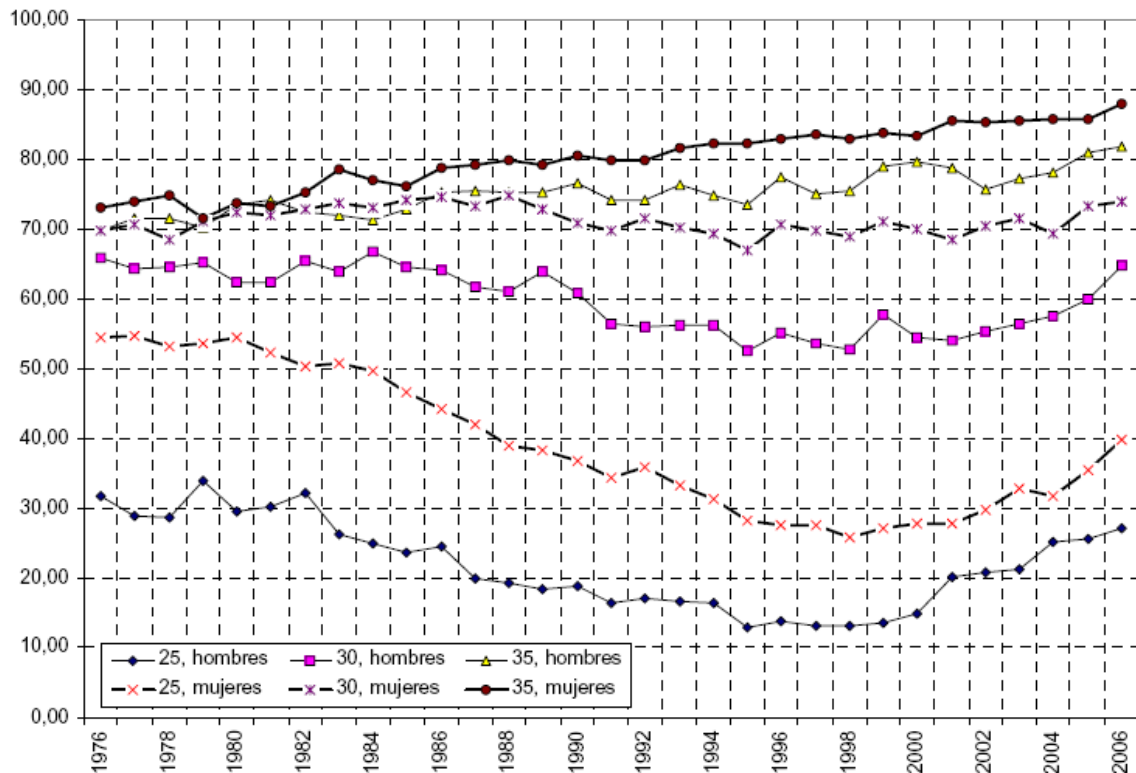
nombroses de la història contemporània, les nascudes entre els anys seixanta i mitjans dels setanta; en segon lloc, les transformacions en les pautes de convivència i la reducció de la grandària mitjana de les llars; i en tercer lloc, l'assenyalat augment de la immigració internacional per motius de treball. Cal deixar clar d'entrada, que aquestes migracions, tot i que es veuen reflectides en el fenomen demogràfic de la migració, tenen el seu origen principal en factors econòmics. Fet aquest important aclariment, vegem els factors de naturalesa demogràfica.

Emancipació de les generacions del baby boom

Com qualsevol fenomen demogràfic, l'emancipació residencial està condicionada per la intensitat del fenomen, expressada per les taxes d'emancipació, per una banda, i per la quantitat d'individus que potencialment poden ser afectats, reflectida en l'estructura per edats, per altra. D'aquesta manera, doncs, l'anàlisi combinada de tots dos indicadors, taxes d'emancipació i estructura per edats, permet aproximar-nos a la formació de noves llars entre els joves i a la seva evolució.

Si comencem amb les pautes d'emancipació, convé considerar l'evolució en les darreres dècades per entendre la significació de la situació durant els anys del darrer gran creixement immobiliari. Tal i com ha recollit Pau Miret (2007), durant els anys vuitanta i la primera meitat dels anys noranta l'emancipació residencial entre els joves metropolitans, i espanyols en general, es va anar retardant de manera molt remarcable. Així, com es pot observar en la figura 6.2, si l'any 1981 el 30 % dels homes i el 55 % de les dones de 25 anys residents a Espanya havien format una llar independent, quinze anys més tard, el 1996, la proporció de joves emancipats en aquestes edats havia baixat del 15 % en el cas dels homes i es situava al voltant del 25 % en el de les dones. El descens de la població emancipada als 25 anys va ser especialment intens als anys vuitanta, sobretot en la segona meitat, i va continuar d'una manera més moderada durant la primera meitat dels anys noranta. A partir de mitjans dels anys noranta, aquest procés va tocar fons i es va estabilitzar, sense revertir-se, però, la tendència. D'aquesta manera, a les darreries del segle XX a la societat espanyola el percentatge d'homes emancipats als 25 anys es mantenia al voltant del 15 % en el cas dels homes i del 25 % en el cas de les dones.

Figura 6.2. Població residint sense els pares (en casa pròpia) als 25, 30 i 35 anys per sexe, segons any d'observació (%). Espanya. 1976 a 2006



Font: Miret, Pau (2007), a partir de la EPA, de 1976 a 2006.

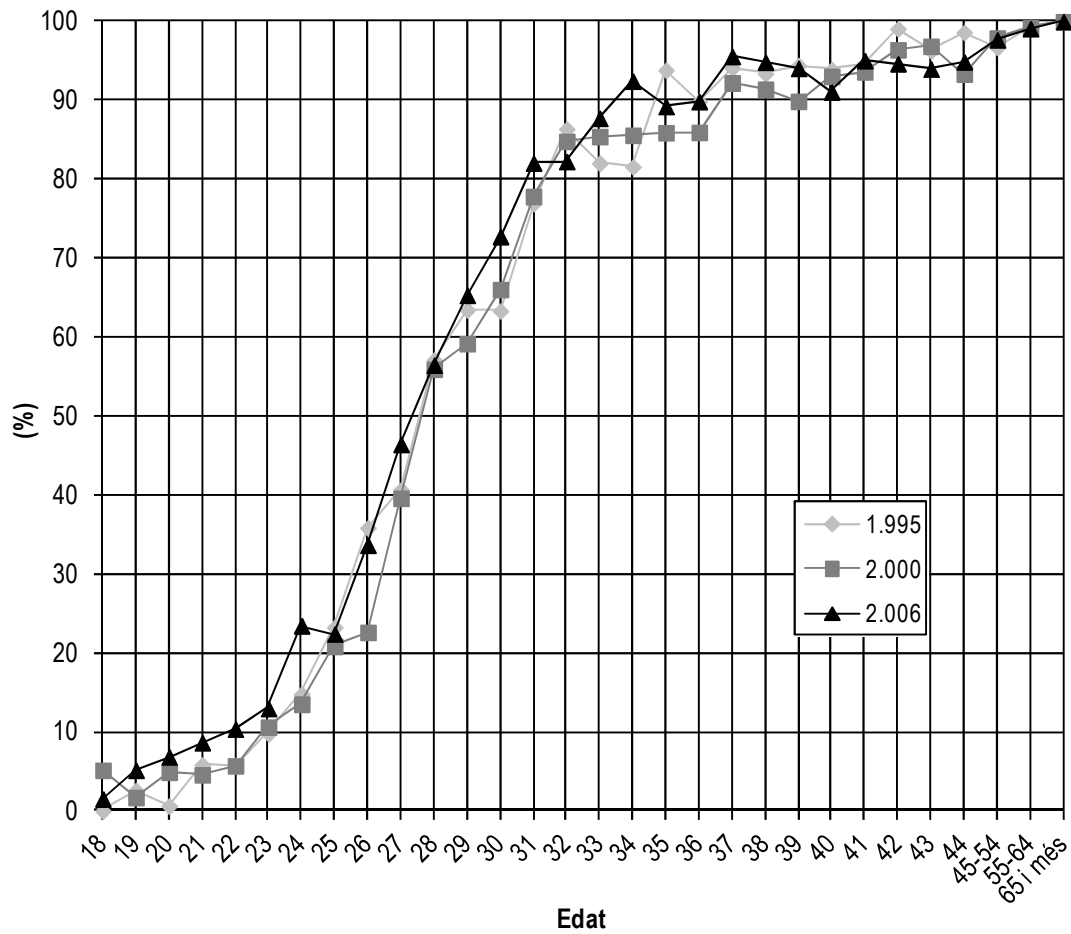
Malgrat aquestes baixes taxes d'emancipació als 25 anys, que indicava un retard considerable en l'inici del procés d'independència residencial dels joves, no es pot afirmar, però, que l'emancipació en conjunt hagi disminuït, sinó tot al contrari. Així, de manera paral·lela al descens de la proporció de població emancipada als 25 anys, també s'experimentà un augment important dels qui ja havien format la seva llar de manera autònoma als 35 anys. En concret, com es pot apreciar en la figura 6.2, si l'any 1981 un 70 % dels homes i un 75 % de les dones s'havien emancipat en arribar als 35 anys, a les darreries del segle XX aquests percentatges es situaven fregant el 80 % entre els homes i el 85 % entre les dones, i continuava la tendència a l'augment en els primers anys del nou segle¹⁵.

En conseqüència, de la combinació d'aquests dos processos (per una banda el retardament generalitzat de l'emancipació fins més enllà dels 25 anys i, per altra, l'augment de l'emancipació abans dels 35) la formació de llars per part dels joves es va concentrar en un

¹⁵ Com ha assenyalat Pau Miret (2007, p. 305), la formació de llars continua més enllà dels 35 anys, tot i que, els 40 anys es pot considerar com el punt final que marca la intensitat definitiva del fenomen a Espanya.

interval de temps més curt. Així, si l'any 1981 el 40 % dels homes i el 25 % de les dones s'havien emancipat entre els 25 i els 34 anys, a finals de la dècada dels noranta ho havien fet el 67 % i el 60 %, respectivament. En altres paraules, els joves triguen més en marxar de casa dels pares però acaben fent-ho, i fins i tot, fins a l'any 2006 en major proporció que abans.

Figura 6.3. Proporció de població emancipada per edats. Regió metropolitana de Barcelona. 1995-2006



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006

A la regió metropolitana de Barcelona les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya venen a confirmar les tendències que s'han apuntat pel conjunt de l'Estat, tal i com es pot veure en la figura 6.3. En aquest cas es presenten les dades detallades per edat, la qual cosa permet aproximar-se amb major detall al moment de l'emancipació.

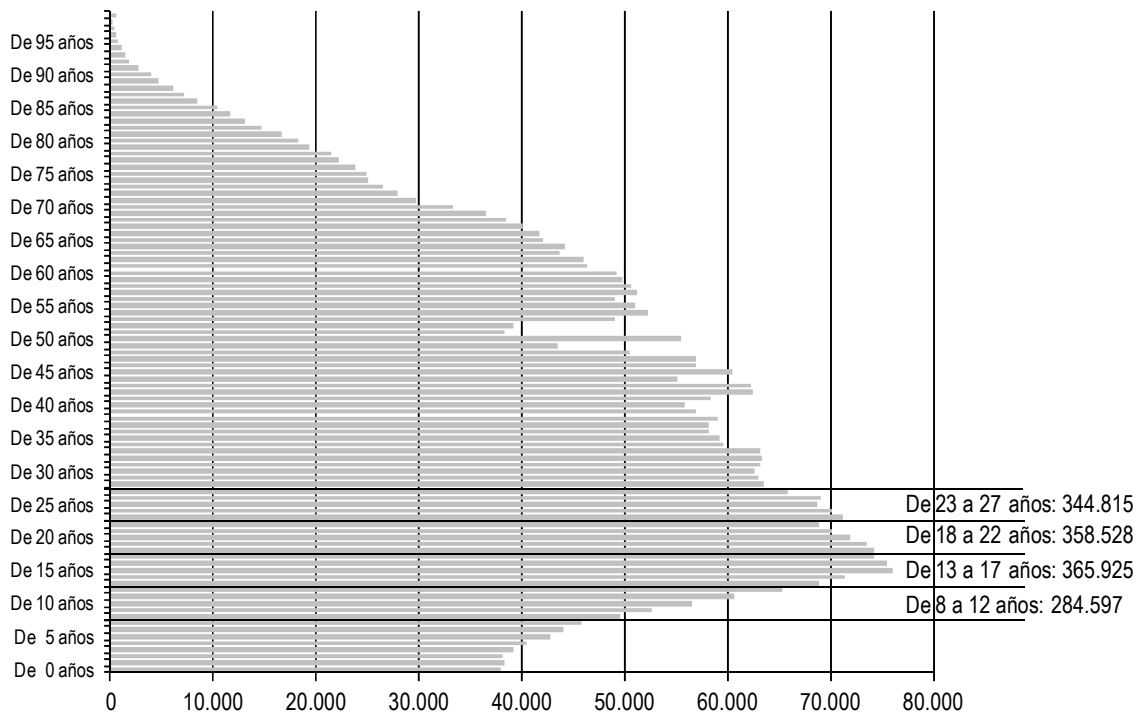
Efectivament, en la figura 6.3. es pot constatar el retard en l'emancipació de la població jove metropolitana. Així, la proporció de residents que s'havia emancipat als 22 anys només es situava al voltant del 6 % en els anys 1996 i 2000. Tan sols l'any 2006 es va situar per sobre (10,4 %), degut a l'arribada de població nouvinguda, que en les edats més joves presentava un major percentatge d'emancipació major que en la població que ja hi residia. A partir dels 23 anys i fins als 32 el pendent de la corba era màxim i allà el fenomen de l'emancipació adquiria la seva major intensitat. Així, als 25 anys la proporció de població emancipada es situava entre un 21 % i un 24 %, segons l'any, als 28 la població que va marxar de casa dels pares ja es situava al voltant del 56 %, i als 32 anys entre el 82,3 % i el 86,4 %. D'aquí en endavant el pendent de la corba es suavitzava, fins arribar als 37 anys, edat a partir de la qual la proporció de població emancipada ja variava molt poc.

Així doncs, el procés d'emancipació de la població metropolitana es va caracteritzar en el període 1996-2006 per haver estat una etapa poc prolífica en les edats més joves, de manera que, de mitjana, al llarg del curs de vida, als 22 anys tan sols s'havia emancipat un 6 % de la població. Va ser més intensa entre els 23 i els 32 anys, quan s'havia emancipat aproximadament el 80 % de la població metropolitana. I per últim, en les edats més avançades, entre els 32 i els 37 anys, van formar una llar autònoma al voltant d'un 8 % de la població. De tot plegat, se'n pot concloure que la formació de noves llars com a conseqüència de l'emancipació residencial es produí sobretot entre la població de 23 a 32 anys. En conseqüència, la quantitat d'individus en aquests grups d'edat va ser determinant en les necessitats d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona, tal i com es mostra a continuació.

En efecte, l'estructura per edats de la població l'any 1991 permet fer una valoració de la incidència de l'emancipació en les necessitats d'habitatge durant els anys noranta i principis del segle XXI. Com s'observa en la figura 6.4, l'any 1991 les generacions que tenien de 18 a 22 anys i de 23 a 27 anys, eren força nombroses (358.528 persones i 344.815, respectivament). Es tracta de les generacions que l'any 1996 s'haurien trobat en les edats en les que, com s'ha vist, la població metropolitana tendeix a emancipar-se i a formar noves llars (entre els 23 i els 32 anys). Si es torna més enrere s'observa com la generació que tenia de 13 a 17 anys, la que entraria en les edats de formar noves llars en la segona meitat dels noranta, encara era més nombrosa (365.925 persones). Fins i tot, també

la generació posterior, la que l'any 1991 tenia de 8 a 12 anys, comptava amb un nombre d'efectius important (284.597). Aquest grup de població entraria a demandar habitatges al primer quinquenni del segle XXI (l'any 2001 tindrien de 18 a 22 anys i el 2006 de 23 a 27). Si s'agregen aquests valors s'obté que entre 1.353.865 joves (si es consideren totes les cohorts) i 1.009.050 (si s'exclouen les que en 1991 ja tenien de 23 a 27 anys) haurien format noves llars¹⁶.

Figura 6.4. Població de la regió metropolitana de Barcelona per edats. 1991



Font: Idescat, Cens de població 1991

De tot plegat es pot concloure que la combinació d'unes pautes d'emancipació en que la població forma noves llars majoritàriament entre els 23 i 32 anys, i l'entrada a aquestes edats d'un contingent de població força nombrós, el de les generacions del *baby boom* dels anys seixanta i primera meitat dels setanta aproximadament, va incidir, i força, en l'augment de la demanda d'habitatge en el període del darrer *boom* immobiliari. Així, s'ha estimat que entre 1 milió i 1,35 milions de joves van entrar a les edats d'emancipació entre els anys 1991 i 2006 a la regió metropolitana de Barcelona.

¹⁶ Es tracta d'una visió aproximada en la qual no es té en compte que una part de la població que l'any 1991 residia a la regió metropolitana va marxar en els següents quinze anys i per tant no s'hauria emancipat a l'àmbit d'estudi, ni tampoc l'efecte de la mortalitat sobre aquests individus. Tanmateix, si s'assumeixen uns moviments migratoris de sortida força reduïts i la poca incidència de la mortalitat en aquesta franja d'edat, poden considerar-se restriccions amb poca incidència en el biaix de les dades.

Canvis en les formes de convivència

Juntament amb l'entrada d'unes generacions excepcionalment nombroses a les edats d'emancipació, els canvis en les formes de convivència són un segon factor demogràfic que explica el gran creixement de la demanda d'habitatge en el període 1997-2006. Així mateix, també esdevé un factor determinant a l'hora d'aproximar-se als destacats canvis qualitatius que s'han produït en les necessitats residencials durant aquests anys.

Si comencem pels efectes quantitius, els canvis en les formes de convivència tenen una clara translació en la dimensió mitjana de les llars que, precisament durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari, es va anar reduint de manera molt notable (vegeu taula 6.3). Així, entre el 1991 i el 1996 la dimensió mitjana de la llar a la província de Barcelona es va reduir de 3,14 a 2,89 membres (la qual cosa suposa una taxa de creixement anual acumulatiu del -1,4 %), el major descens en el darrer mig segle. En el 2001 la dimensió mitjana va continuar baixant i es va situar en 2,74 persones per llar (una Tcaa del -1,0 %). Finalment, el 2006, malgrat que en general la població estrangera que va arribar en aquests anys solia viure en llars amb més membres, això no va compensar la tendència descendent entre la població autòctona, i la grandària mitjana de la llar continuà disminuint per situar-se en 2,58 membres (Tcaa de -1,2 %).

Taula 6.3. Dimensió mitjana de la llar a la província de Barcelona. 1960-2006

	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2006
Dimensió mitjana llar	3,98	3,87	3,40	3,14	2,89	2,74	2,58
	1960- 1970	1970- 1981	1981- 1991	1991- 1996	1996- 2001	2001- 2006	
Taxa de creixement anual acumulativa (Tcaa)	-0,3	-1,3	-0,8	-1,4	-1,0	-1,2	

Font: INE, Censos de població i habitatges, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001; Idescat, *Estadística de població 1996*; i elaboració pròpia a partir de Idescat, *Estimacions intercensals població 2006* i Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya a 2011-2020*.

Aquestes transformacions tenen els seus antecedents moderns en el procés de nuclearització familiar iniciat a Espanya tímidament als anys seixanta (entre el 1960 i el 1970 es va passar de 3,98 membres a 3,87) i que es va consolidar als anys setanta i vuitanta (3,40 membres en el 1981; 3,14 en el 1991). Ara bé, a partir dels anys noranta aproximadament, els canvis en les formes de convivència van adquirir una nova intensitat relacionada amb altres processos.

En concret, els nous canvis en les formes de convivència tenen la seva explicació en un conjunt de dinàmiques socio-demogràfiques que es poden agrupar en dos grans blocs. El primer està format per aquelles transformacions que caracteritzen el que s'ha anomenat segona transició demogràfica (van de Kaa, 1987), i que es concreten en un descens de la fecunditat, en el retard de l'edat de matrimoni (o de la formació de llars on conviuen parelles) i en la tendència a l'augment de la cohabitació, de la fecunditat extramarital i de la dissolució d'unions (Arango, 2004, p. 77). Aquests canvis, que tenen una incidència molt remarcable en les edats joves-adultes i adultes, venien produint-se en els països del Nord d'Europa des de la dècada dels anys seixanta però en Espanya, i en general en els països del Sud d'Europa, s'han produït més recentment, això sí, amb molta intensitat i celeritat (Lesthaeghe, 2010, p. 222; Pujadas & López, 2005, p. 411). El segon gran bloc de canvis sociodemogràfics està format per les transformacions que s'han produït en les edats més avançades. Així, l'increment de l'esperança de vida de la vida i l'augment de l'autonomia residencial s'han traslladat, lògicament, a un canvi en la composició de les llars tal i com es detalla tot seguit.

Si comencem l'anàlisi a partir dels efectes de l'anomenada segona transició demogràfica, un primer element a destacar és la *caiguda de la fecunditat*, que en el cas de la societat metropolitana, i espanyola en general, s'ha de matisar, sobretot per l'efecte de l'arribada de població estrangera des de les darreries del segle XX. En efecte, l'any 1991 l'indicador conjuntural de fecunditat prenia a la regió metropolitana de Barcelona un valor d'1,21 fills per dona, el qual es pot considerar allunyat dels 2,1 fills per dona que garantirien la reproducció natural d'una societat. La fecunditat encara va disminuir més i es va situar en 1,16 fills per dona l'any 1998, el punt més baix del període¹⁷. Des d'aquell moment, la fecunditat es recuperà lleugerament, degut principalment a l'arribada de població estrangera en edats de tenir fills, de tal manera que l'any 2006 es va situar en 1,4 fills per dona. Amb tot, malgrat aquest repunt, l'indicador conjuntural de fecunditat va presentar durant la dècada dels anys noranta i encara en els primers anys del segle XXI uns nivells que es poden considerar baixos, sempre força allunyats del llindar de 2,1 fills per dona.

Des del punt de vista de les tipologies de llar, aquesta fecunditat tan baixa es va materialitzar en canvis en les unitats de convivència. Així, en primer lloc, a les llars que

¹⁷ Font: Idescat. L'indicador conjuntural de fecunditat expressa el nombre de fills que tindria hipotèticament una dona al final de la seva vida reproductiva, si al llarg d'aquesta vida el seu comportament fos idèntic al que reflecteix la sèrie de taxes específiques de fecunditat per edat. S'expressa com a nombre mitjà de fills per dona.

6. Les necessitats residencials i la demanda d'habitatge durant el cicle immobiliari
1997-2006

vivien amb fills, el nombre mitjà de membres es va reduir (hi havia menys fills). En segon lloc, el retard en l'edat mitjana en que es va tenir el primer fill (29,67 anys el 2001), va donar com a resultat que disminuïssin les llars de parelles amb fills entre la població jove-adulta. Per últim, i en part degut a l'anterior, més dones no van tenir descendència.

En conseqüència, tal i com es pot observar en les taules 6.4 i 6.5, durant la dècada dels noranta les llars que vivien amb fills (que inclouen les de parella amb fills i també les monoparentals) van retrocedir en valors absoluts i van perdre pes en relació al conjunt de les llars (del 61,2 % l'any 1991 al 51 % l'any 2001). En els primers anys del segle XXI, tot i l'augment en nombres absoluts, que reflecteix l'evolució positiva de la fecunditat que s'ha esmentat, el seu pes relatiu va continuar en descens (47,3 % l'any 2007), si bé a un ritme més moderat. Per la seva banda, les llars de parelles sense fills van augmentar, tot i que, com es veurà a continuació, no es va deure tan sols al descens de la fecunditat.

Taula 6.4. Llars segons el nombre i el tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2007

	1991		1996		2001		2007	
		%		%		%		%
Unipersonals	184.248	13,5	253.198	17,3	326.563	20,3	383.800	20,3
Sense nucli	37.993	2,8	43.387	3,0	65.971	4,1	59.600	3,2
Parelles amb fills	716.208	52,6	690.876	47,1	663.307	41,3	718.200	38,0
Parelles sense fills	276.922	20,3	305.510	20,8	363.231	22,6	525.400	27,8
Monoparentals	117.037	8,6	142.615	9,7	156.770	9,8	175.100	9,3
Multiples	29.477	2,2	30.314	2,1	31.531	2,0	27.300	1,4
Subtotal llars amb fills	833.245	61,2	833.491	56,9	820.077	51,0	893.300	47,3
Total	1.361.885	100,0	1.465.900	100,0	1.607.373	100,0	1.889.400	100,0

Font: Idescat, Cens de població 1991, 2001; Enquesta padronal 1996; Enquesta demogràfica 2007

Taula 6.5. Variació de llars segons el nombre i el tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2007

	1991-1996		1996-2001		2001-2007	
		%		%		%
Unipersonals	68.950	37,4	73.365	29,0	57.237	17,5
Sense nucli	5.394	14,2	22.584	52,1	-6.371	-9,7
Parelles amb fills	-25.332	-3,5	-27.569	-4,0	54.893	8,3
Parelles sense fills	28.588	10,3	57.721	18,9	162.169	44,6
Monoparentals	25.578	21,9	14.155	9,9	18.330	11,7
Multiples	837	2,8	1.217	4,0	-4.231	-13,4
Subtotal llars amb fills	246	0,0	-13.414	-1,6	73.223	8,9
Total	104.015	7,6	141.473	9,7	282.027	17,5

Font: Idescat, Cens de població 1991, 2001; Enquesta padronal 1996; Enquesta demogràfica 2007

Un segon procés comprès en l'anomenada segona transició demogràfica té a veure amb el retard en l'edat de matrimoni o en la formació de llars on es viu en parella, i de manera més general amb una diversificació de les formes de convivència de la població. En efecte, s'acaba de veure com es va retardar l'edat d'emancipació entre els joves de la regió metropolitana de Barcelona. Doncs bé, aquesta evolució del moment de l'emancipació també va anar acompanyada de canvis en els tipus de llar. Així, malgrat que la forma de viure predominant entre la població jove-adulta encara era en parella, al llarg dels anys noranta viure sol es va configurar com una opció residencial que va augmentar de manera molt remarcable.

Efectivament, com s'observa en la taula 6.6, entre els anys 1991 i 2001 el nombre de llars en parella encapçalades per joves de 25 a 34 anys va disminuir en 12.106 unitats (-6,8 %). En canvi, les llars unipersonals van augmentar en 34.662 unitats, el que representa un creixement relatiu molt notable, del 169,7 %. Altra transformació a destacar, a la que es feia esment més amunt, és com el retard en l'edat de tenir el primer fill va incidir en el descens del nombre de llars de parella amb fills entre la població de 25 a 34 anys. Així, entre els anys 1991 i 2001 es van comptabilitzar 38.497 llars menys d'aquest tipus, el que representa un descens del 32 %.

Taula 6.6. Llars encapçalades per població de 25 a 34 anys segons tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2001

	1991		1996		2001		Variació 1991-2001	
		%		%		%		%
Unipersonals	20.423	9,5	34.434	15,9	55.085	21,4	34.662	169,7
Sense nucli	5.711	2,7	6.002	2,8	16.020	6,2	10.309	180,5
Parelles amb fills	120.117	56,0	94.853	43,7	81.620	31,7	-38.497	-32,0
Parelles sense fills	57.828	27,0	68.512	31,6	84.219	32,7	26.391	45,6
Monoparentals	9.183	4,3	11.717	5,4	12.350	4,8	3.167	34,5
Múltiples	1.303	0,6	1.497	0,7	8.101	3,1	6.798	521,7
Subtotal parelles	177.945	82,9	163.365	75,3	165.839	64,4	-12.106	-6,8
Total	214.565	100,0	217.015	100,0	257.395	100,0	42.830	20,0

Font: Idescat, Cens de població 1991, 2001; Enquesta padronal 1996

Finalment, cal destacar la incidència d'un tercer fenomen de l'anomenada segona transició demogràfica en la transformació de les formes de convivència: les *ruptures familiars*. En efecte, l'increment de les ruptures familiars, que van passar de 15.242 l'any 1998 a 21.073 l'any 2006, es va traduir, entre d'altres qüestions, en un augment molt assenyalat de les

llars monoparentals, especialment de les encapçalades per dones¹⁸. Així, com s'ha pogut apreciar en la taula 6.4, de les 117.037 llars monoparentals que hi havia l'any 1991 (el 8,6 % del total) es va passar a les 175.100 de l'any 2007 (el 9,3 %), de les quals, en el 85 % dels casos hi havia una dona al capdavant.

Juntament amb les dinàmiques pròpies de la segona transició demogràfica que s'acaben de veure, l'augment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran configuren un segon bloc de fenòmens demogràfics amb gran incidència sobre els canvis en les formes de convivència. D'entrada, aquests fenòmens van donar lloc a que el nombre de llars encapçalades per gent gran augmentés de manera molt notable durant la dècada dels noranta. En efecte, tal i com es pot veure en la taula 6.7, si l'any 1991 n'hi havia 323.267 llars on la persona principal tenia 65 anys i més, l'any 2001 ja eren 421.634. Així mateix, la intensitat d'aquest fenomen, també es va traduir en un increment del seu pes. En concret, les llars encapçalades per gent gran van passar de representar un 23,7 % sobre el total l'any 1991, a un 26,2 % en el 2001. Tot plegat, doncs, va tenir el seu reflex en les tipologies de llars predominants a la regió metropolitana, de tal manera que la influència dels col·lectius de població que es troben en la part superior de l'estructura per edats es va incrementar de manera molt notable.

Taula 6.7. Llars encapçalades per població de 65 anys i més segons tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2001

	1991		1996		2001		Variació 1991-2001	
		%		%		%		%
Unipersonals	95.102	9,5	127.772	15,9	148.693	21,4	53.591	56,4
Sense nucli	16.799	2,7	20.908	2,8	17.515	6,2	716	4,3
Parelles amb fills	52.562	56,0	66.219	43,7	57.555	31,7	4.993	9,5
Parelles sense fills	115.317	27,0	133.962	31,6	154.445	32,7	39.128	33,9
Monoparentals	33.539	4,3	40.849	5,4	41.524	4,8	7.985	23,8
Múltiples	9.948	0,6	10.710	0,7	1.902	3,1	-8.046	-80,9
Total	323.267	100,0	400.420	100,0	421.634	100,0	98.367	30,4

Font: Idescat, Cens de població 1991, 2001; Enquesta padronal 1996

Així, si s'aprofundeix en la transformació de les llars encapçalades per gent gran, es pot apreciar com en els anys noranta es va produir un increment molt notable de les llars de parella sense fills i molt especialment de les unipersonals. Pel que fa a les llars de parella sense fills, que com es pot observar en la taula 6.7 és la tipologia predominant, es va passar de 115.317 llars l'any 1991 a 154.445 en el 2001, és a dir, un increment de 39.128 llars, el

¹⁸ Font: Idescat, a partir de INE, *Enquesta de nul·litats, separacions i divorcis*.

que representa un creixement del 33,9%. Per la seva banda, les llars unipersonals encapçalades per població de 65 anys i més van passar de 95.102 unitats l'any 1991 a 148.693 en el 2001. És a dir, en només una dècada, es van incrementar en 53.591 unitats, un 56,4% i van passar a situar-se gairebé com la tipologia de llar predominant. D'aquesta manera, doncs, l'augment de les llars unipersonals al conjunt de la regió metropolitana guarda una estreta relació no només amb les pautes residencials de la població jove, com s'ha esmentat més amunt, sinó, sobretot, amb l'augment de l'esperança de vida de la població i de la seva autonomia residencial en les edats avançades, tal i com s'acaba de veure.

En resum, el descens del nombre de fills, la diversificació dels tipus de llars entre la població jove-adulta, l'augment de les ruptures familiars, l'increment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial de la gent gran, en definitiva, el conjunt de canvis en les formes de convivència que es van succeir al llarg dels anys noranta i el primer quinquenni del segle XXI, van donar com a resultat, a més d'una diversificació de les necessitats residencials, que el nombre mitjà de persones per llar disminuís. En concret, entre els anys 1996 i 2007 la dimensió mitjana de la llar passà de 2,89 membres a 2,58 membres a la regió metropolitana de Barcelona. Tot plegat es va traduir, al seu torn, en un increment de les necessitats residencials ja que aquestes augmentaren a un ritme més elevat que la població.

D'aquesta manera, durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari, la intensitat dels canvis en les formes de convivència es va sumar a l'entrada de la generació de joves més nombrosa de la història contemporània a les edats d'emancipació per configurar un escenari amb un gran creixement de les necessitats residencials. A aquests dos elements, d'assenyalada naturalesa demogràfica, se'n va afegir encara un tercer, l'arribada de població estrangera, tal i com es presenta tot seguit.

L'arribada de població estrangera

Com és sabut, des de mitjans de la dècada dels anys noranta, coincidint amb un cicle de creixement econòmic ininterromput durant més de deu anys, les migracions internacionals per motius de treball amb destinació a la regió metropolitana de Barcelona, i a Espanya en general, van augmentar de manera molt notable. Aquestes dinàmiques es van traduir, des

d'un punt de vista quantitatiu, en un increment força assenyalat de la demanda d'habitatge. Així mateix, des d'un punt de vista qualitatiu, les dificultats inherents del procés migratori i els dèficits del sistema d'acolliment espanyol, es van agreujar per un sistema residencial enormement rígid, la qual cosa va donar com a resultat greus disfuncions en la inserció residencial de la població nouvinguda. Vegem-ho.

Si comencem amb els aspectes quantitatius, tal i com es pot observar en la taula 6.8, el saldo positiu per migracions amb l'estranger a la regió metropolitana de Barcelona durant el període 1996-2006 va ser de 713.444 persones. A aquesta població, es podria afegir la que en la seva "fase d'aterratge" va arribar a altra ciutat, on inicialment es va empadronar, i que poc després es va desplaçar cap a la regió metropolitana, tot i que aquesta dada no es pot saber amb certesa¹⁹. Sigui com sigui, aquests 713.444 nouvinguts van configurar la tercera gran onada migratòria contemporània, després de la dels anys vint del segle XX i la del període 1950-1975. Fins i tot, en termes de mitjana anual, el saldo migratori amb l'estranger durant els deu anys del període 1996-2006, aproximadament 71.000 nouvinguts, va ser superior a les 52.000 persones de mitjana anual arribades a Catalunya durant els vint-i-cinc anys transcorreguts durant la segona onada migratòria (1950-1975), un període que, cal recordar, va donar com a resultat un increment molt notable de les necessitats d'habitatge i profundes transformacions en la morfologia del territori metropolità²⁰.

Taula 6.8. Components del creixement demogràfic. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2006

	1991-1996	1996-2001	2001-2006	Subtotal 1996-2006
Creixement natural	16.304	17.101	57.623	74.724
Saldo migratori	-52.678	145.241	393.329	538.570
Saldo per migracions amb la resta de Catalunya	-37.352	-45.177	-88.076	-133.253
Saldo per migracions amb la resta d'Espanya	-28.053	-11.232	-30.389	-41.621
Saldo per migracions amb l'estranger	12.727	201.650	511.794	713.444
Creixement total	-36.374	162.342	450.952	613.294

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, *Cens de població 1991 i 2001*, *Enquesta padronal 1996*, *Moviment natural de població 1991-2006* i *Estadística de Variacions Residencials 1997-2007*.

¹⁹ De fet aquesta població nascuda a l'estranger i que ha arribat a Espanya està comptabilitzada com una migració interna, principalment en el saldo migratori amb la resta d'Espanya, on es combina amb la població nascuda a Espanya. Dintre d'aquest saldo migratori amb la resta d'Espanya es pot separar la població nascuda fora d'Espanya. En canvi, no es poden relacionar tots aquests fluxos amb població arribada de l'estranger que han aterrat fora de la regió metropolitana i que de seguida s'han traslladat a la regió, ja que poden haver també migrants que, efectivament, són interns. Per aprofundir en les trajectòries residencials de la població nouvinguda, vegeu, entre d'altres l'article de Pilar García-Almirall i Agustín Frizzera (2008) dedicat a aquesta qüestió.

²⁰ Aquesta mitjana s'ha calculat prenent com a referència el saldo per migracions entre Catalunya i la resta d'Espanya en el període 1950-1975 (1.292.147 habitants), a partir dels càlculs realitzats pel Centre d'Estudis Demogràfics que es poden veure reproduïts a Trilla (1997, p. 282).

Aquestes dades mostren, doncs, l'assenyalada incidència que l'arribada de població des de l'estranger tingué sobre l'increment de la demanda d'habitatge durant el darrer *boom* immobiliari. Ara bé, tot i aquesta importància, a la llum de la resta de factors demogràfics exposats fins aquí, seria erroni considerar les migracions com l'únic factor per explicar l'intens increment de les llars, com a vegades s'ha fet. Certament, cal recordar que l'efecte de l'entrada de joves a les edats d'emancipació va tenir un impacte quantitatiu molt rellevant, ja que aproximadament entre 1 milió i 1,4 milions de joves van passar per les edats d'emancipació des del 1991 fins el 2006. Així mateix, les transformacions en les formes de convivència donaren com a resultat una reducció molt significativa de la dimensió mitjana de les llars que va passar de 2,89 membres a 2,58 entre el 1996 i el 2007.

Juntament amb l'efecte quantitatiu de l'arribada de població estrangera, també cal destacar, com s'ha esmentat, l'especificitat de les necessitats residencials entre la població nouvinguda des d'un punt de vista qualitatiu. Unes necessitats que, en confrontar-se amb les característiques del sistema residencial espanyol, van dificultar enormement, en molts casos, la inserció residencial de molta de la població nouvinguda durant el període 1996-2006.

En efecte, les necessitats residencials de la població nouvinguda presenten en termes generals dos trets específics respecte a la resta. Així, en primer lloc, a diferència d'altres situacions que puguin donar lloc a una nova llar, la demanda d'habitatge d'una persona nouvinguda és "impostergable"²¹ (Indovina, 1972). És a dir, mentre que la població que es vol emancipar o canviar d'habitatge pot en darrer terme esperar un temps per cercar una opció òptima en el mercat de l'habitatge, la necessitat de disposar d'un allotjament entre la població nouvinguda no es pot ajornar. Això dona, d'entrada, unes possibilitats d'elecció menors, almenys en els primers estadis del procés migratori. Aquest condicionant, doncs, bé sigui amb el recolzament d'una estructura d'acollida de suport o bé sense, es pot traduir en pitjors condicions d'allotjament pel nouvingut, i no necessàriament a un preu més econòmic.

A més d'aquesta característica s'ha d'afegir, en segon lloc, que en termes generals la població estrangera que va arribar a la regió metropolitana de Barcelona durant el darrer *boom* immobiliari tenia de mitjana uns ingressos inferiors a la del conjunt de la població.

²¹ Traduïm d'aquesta manera el terme "*improcrastinabile*" que utilitza l'autor en Itàlia.

Certament, tot i que aquesta és una qüestió en la qual es poden donar situacions molt diferents (com per exemple entre la població arribada de països de la Unió Europea dels 15 i la de la resta del món), si es considera en termes generals, es pot apreciar que la població nouvinguda, tant pel que fa als motius de la migració, generalment econòmics, com pel que fa a les majors dificultats d'inserció en el mercat laboral, sòl tenir un nivell de renda inferior a la mitjana²².

En conjunt, l'efecte de l'arribada de població estrangera a la regió metropolitana durant el període 1996-2006 va donar com a resultat un gran increment de la demanda d'habitatge des d'un punt de vista quantitatiu. Així mateix, aquest fenomen també va tenir conseqüències des d'un punt de vista qualitatiu, en concret, amb les noves necessitats derivades de les característiques específiques del fet migratori. D'aquesta manera, doncs, les migracions internacionals es van sumar a l'entrada de joves a les edats d'emancipació i als canvis en les formes de convivència per explicar l'assenyalat creixement quantitatiu de les necessitats residencials i, també, la seva diversificació durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari.

Tot recapitulant, després d'haver tractat en l'epígraf anterior l'amalgama de factors no demogràfics que van incidir en l'explosió de la demanda d'habitatge durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari, en aquest epígraf s'han analitzat els factors demogràfics. Aquests es poden compendiar en dos de principals, als que es pot afegir un tercer que té, però, les seves causes principals en raons econòmiques: en primer lloc, l'entrada d'entre 1 i 1,4 milions de joves de les generacions del *baby boom*, les més nombroses de la història contemporània, a les edats d'emancipació entre els anys 1991 i 2006; en segon lloc, els canvis en les formes de convivència que van donar com a resultat que la mitjana de membres per llar hagués caigut de 2,89 a 2,58 entre el 1996 i el 2007, i això malgrat l'efecte contrari de les llars de les persones nouvingudes, en general més nombroses; i en tercer lloc, l'arribada de 713.000 immigrants per motius de treball procedents d'altres parts del món entre el 1996 i el 2006, un xifra que, en termes de mitjana anual, fins i tot va superar a la segona gran onada migratòria contemporània (1950-1975).

²² Com és sabut, el nivell de renda i altres característiques socioeconòmiques i també sociodemogràfiques difereixen de manera remarcable en funció de si la població estrangera és de la Unió Europea dels 15 o de la resta del món. Per a un major coneixement d'aquestes diferències podeu consultar, entre d'altres, els números 51 i 52 de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*.

En definitiva, doncs, s'ha apreciat com tots tres fenòmens van presentar magnituds històriques si es comparen amb els seus antecedents, i només per això la seva incidència sobre la demanda d'habitatge durant el darrer cicle immobiliari ja es pot considerar com molt notable. Però, a més, tots tres es van combinar en un mateix període de temps, la qual cosa es va traduir en una situació excepcional des del punt de vista de les necessitats residencials. Tot plegat confirma les hipòtesis que es plantejaven en començar aquest treball, és a dir, que els factors demogràfics es configuren com un element de primer ordre, que s'afegeixen a la resta de factors econòmics, financers, polítics i psicològics, per explicar l'explosió de la demanda durant el *boom* immobiliari 1997-2006. Vegem tot seguit quina ha estat l'evolució de la demanda generada a partir de les necessitats residencials.

6.3. L'estimació quantitativa de les necessitats residencials: un creixement excepcional de les llars i unes necessitats més diversificades.

Un cop vistos els principals factors demogràfics i no demogràfics que determinen la demanda d'habitatge, en aquest epígraf es proposa analitzar i quantificar la demanda que té el seu origen en les necessitats residencials. Aquesta demanda es pot anomenar *demanda d'ús*, per diferenciar-la de la demanda d'inversió que ha estat tractada més amunt. Cal avançar, d'entrada, que la demanda d'ús no és homogènia sinó que està segmentada en altres demandes, que en aquest treball hem compendiat en tres de principals: la que es deriva de la *formació de noves llars*, la que té el seu origen en *altres necessitats bàsiques* (l'ampliació o reducció dels membres de la llar, la proximitat al lloc de treball, la proximitat al lloc d'estudi dels fills, tenir cura d'un familiar, l'enderrocament de l'habitatge anterior, entre les principals) i, finalment, la que respon a *necessitats de millora*.

L'apartat s'estructura en tres parts. En un primer epígraf estudiarem la formació de noves llars en les darreres dècades, la qual cosa ens ajudarà a tenir referents per comparar les dinàmiques del *boom* immobiliari 1997-2006 amb altres episodis precedents. En un segon, estudiarem aquelles demandes que es deriven d'altres necessitats bàsiques i de les necessitats de millora, aspectes aquests molt poc estudiats, malgrat la seva importància durant el període d'estudi. Finalment, en el darrer epígraf es presentarà una quantificació

conjunta d'aquestes necessitats residencials, tot desglossant els seus principals components. Vegem-ho.

6.3.1. Un creixement històric i excepcional de les llars

Des de mitjans del segle XX un dels trets característics de la demografia espanyola, i europea en general, ha estat el continu increment del nombre de llars. Ara bé, aquest creixement de les llars no ha estat homogeni sinó que ha experimentat situacions força diferents tant pel que fa a la intensitat del seu creixement com a les causes que l'expliquen. En efecte, l'evolució de l'estructura de la població, les pautes d'emancipació, els canvis en les formes de convivència, i els processos migratoris, principalment, han actuat com a motor o fre del creixement de les llars. Així mateix, la incidència de la conjuntura econòmica sobre el mercat de treball i sobre el nivell de renda ha avançat o retardat les dinàmiques de formació i destrucció de les llars latents en l'estructura de la població. D'aquesta manera, en analitzar el continu creixement de les llars a l'àrea de Barcelona durant els darrers seixanta anys, es poden diferenciar cinc períodes o cicles curts en els quals la incidència dels factors que s'acaben d'esmentar ha variat. Vegem breument les característiques de tots aquests cicles per poder contrastar millor el succeït en el darrer *boom* immobiliari²³.

L'explosió de les llars durant el desarrollismo (1959-1975): la segona gran onada migratòria.

Com s'ha vist en el capítol 4, des de la dècada dels cinquanta fins a mitjans dels anys setanta del segle XX es va produir un increment molt notable de la població a la regió metropolitana de Barcelona degut, principalment, a l'arribada de població de la resta de Catalunya i sobretot de la resta de l'Estat, en el que es conegut com la segona gran onada migratòria (1950-1975). Aquestes migracions de caràcter econòmic, es van fer més

²³ Abans de començar, però, cal fer un apunt metodològic. Les dades sobre l'evolució de les llars, de la població i de la dimensió mitjana de les llars, que suporten les explicacions i arguments exposats, es presenten des del 1960 fins el 1991 amb intervals de deu anys, que no coincideixen exactament amb les etapes considerades. És aquesta una limitació metodològica que no s'ha pogut superar, ja que per a aquests anys no hi ha disponible altra informació referent a les llars que no sigui la dels censos que, com és sabut, són decennals. Tanmateix, al llarg del text s'anirà matisant l'abast i la significació de les dades presentades tot mirant de relacionar-les amb la resta d'arguments. A partir de l'any 1991 i fins el 2006 les dades ja es corresponen als períodes proposats.

intenses a partir de la dècada dels anys seixanta, en bona part com a conseqüència del creixement industrial accelerat iniciat amb el Pla d'estabilització de l'any 1959. Per la seva banda, també a partir d'aquesta dècada, es va produir un creixement natural notable. De la combinació de tots dos components (saldo migratori i creixement natural), com s'observa en la taula 6.8, la població de la província de Barcelona va passar dels 2.878.530 habitants de l'any 1960 als 3.914.950 del 1970, la qual cosa suposa un creixement mitjà anual de 103.642 habitants (i una taxa de creixement anual acumulatiu del 3,1 %).

Taula 6.9. Llars, població i dimensió mitjana de la llar a la província de Barcelona. 1960-2006

	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2006
Llars	722.582	1.011.809	1.358.915	1.484.454	1.600.139	1.754.332	2.053.958
Població	2.878.530	3.914.950	4.623.362	4.654.407	4.628.277	4.805.927	5.294.659
Dimensió mitjana llar	3,98	3,87	3,40	3,14	2,89	2,74	2,58

Taxa de creixement anual acumulativa (Tcaa)	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006
Llars	3,4	2,9	0,9	1,3	1,7	3,1
Població	3,1	1,6	0,1	-0,1	0,7	1,9
Dimensió mitjana llar	-0,3	-1,3	-0,8	-1,4	-1,0	-1,2

Creixement (mitjana anual)	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006
Llars	28.923	34.142	12.554	19.832	28.035	57.992
Població	103.642	69.680	3.105	-4.479	32.300	94.593

Font: INE, Censos de població i habitatges, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001; Idescat, *Estadística de població 1996*; i elaboració pròpia a partir de Idescat, *Estimacions intercensals població 2006* i Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya a 2011-2020*.

Doncs bé, durant aquests anys, degut principalment a l'efecte del gran augment de les migracions es produí, al seu torn, un assenyalat creixement de les llars. En concret, entre els anys 1960 i 1970 es va passar de 722.582 llars a 1.011.809 llars, la qual cosa suposa un creixement mitjà anual de 28.923 unitats (una Tcaa del 3,4 %). D'aquesta manera, el creixement de les llars s'explicava en molt bona part per l'increment de la població, en concret pel saldo migratori positiu, tal i com es pot constatar en observar la similitud de les taxes de creixement anual acumulatives de tots dos indicadors. Per la seva banda, la dimensió mitjana de les llars va passar de 3,98 membres a 3,88, una reducció molt moderada (Tcaa del -0,3 %), la qual cosa indica que a la dècada dels seixanta els canvis en les formes de convivència encara eren un factor amb poca incidència sobre l'evolució de les llars.

Continuant amb la taula 6.8, entre el 1970 i el 1981 es va passar de 3.914.950 habitants a 4.623.362, és a dir, un augment mitjà anual de 69.680 residents (Tcaa de l'1,6 %). En el mateix període, el nombre de llars passà de 1.011.809 a 1.358.915, un augment mitjà anual de 34.142 llars (Tcaa del 2,9 %). Si es comparen les taxes es pot observar com les llars van augmentar més ràpidament que la població. Així doncs, es pot deduir que en aquests anys, tot i que el creixement migratori explicava una bona part de l'augment de les llars en la primera meitat de la dècada, començaven a tenir incidència altres factors relacionats amb la transformació de les formes de convivència. En concret, ens estem referint a la tendència a la nuclearització familiar de les societats modernes (Garrido & Requena, 1997, pp. 14–16), resultat de l'increment de la propensió dels adults a formar unitats de convivència independents de les dels seus familiars. Aquestes transformacions es veieren reflectides en la reducció de la dimensió mitjana de les llars, que en aquest període va passar de 3,87 membres en 1970 a 3,40 en 1981, la qual cosa suposava una Tcaa del -1,3 %.

El creixement moderat de les llars durant la reconversió de l'economia espanyola (1975-1984): la fi de les migracions i el retard de l'edat d'emancipació

Des de la segona meitat dels anys setanta fins mitjans dels anys vuitanta es produí un intens alentiment del creixement econòmic (Myro, 2003, pp. 52–55) que portà aparellat una aturada de la immigració, la qual cosa es va reflectir, al seu torn, en un augment molt moderat de la població. Així, prenent com a referència les dades dels censos dels anys 1981 i 1991 es pot constatar com a la província de Barcelona es va produir un increment de tan sols 3.105 habitants de mitjana anual (Tcaa del 0,1 %). El descens de la immigració es va traduir, d'entrada, en un alentiment del ritme de creixement de les llars. D'aquesta manera, es passà de 1.358.915 llars a 1.484.454, la qual cosa suposa un augment mitjà de 12.554 unitats a l'any (Tcaa del 0,9 %), un valor força allunyat dels de les dècades anteriors (vegeu taula 6.8).

Així mateix, en aquests anys, juntament amb el descens de les migracions, la formació de noves llars va minvar degut a un dels factors que condicionaren l'evolució de les llars en les següents dècades: el retard en l'edat d'emancipació residencial dels joves. En efecte, la recessió econòmica va tenir una forta incidència sobre l'atur juvenil la qual cosa va fer canviar radicalment la situació que es venia produint fins aleshores pel que fa al procés

d'independència econòmica dels joves. Aquestes dificultats econòmiques es combinaren també amb un allargament dels estudis que tingueren com a conseqüència un retard en la incorporació al mercat de treball (Cañada, 1997). Tot plegat, es traduí en canvis en les pautes residencials dels joves, que des de començament dels anys vuitanta van posposar l'edat d'emancipació, tal i com s'ha vist en l'anterior epígraf²⁴.

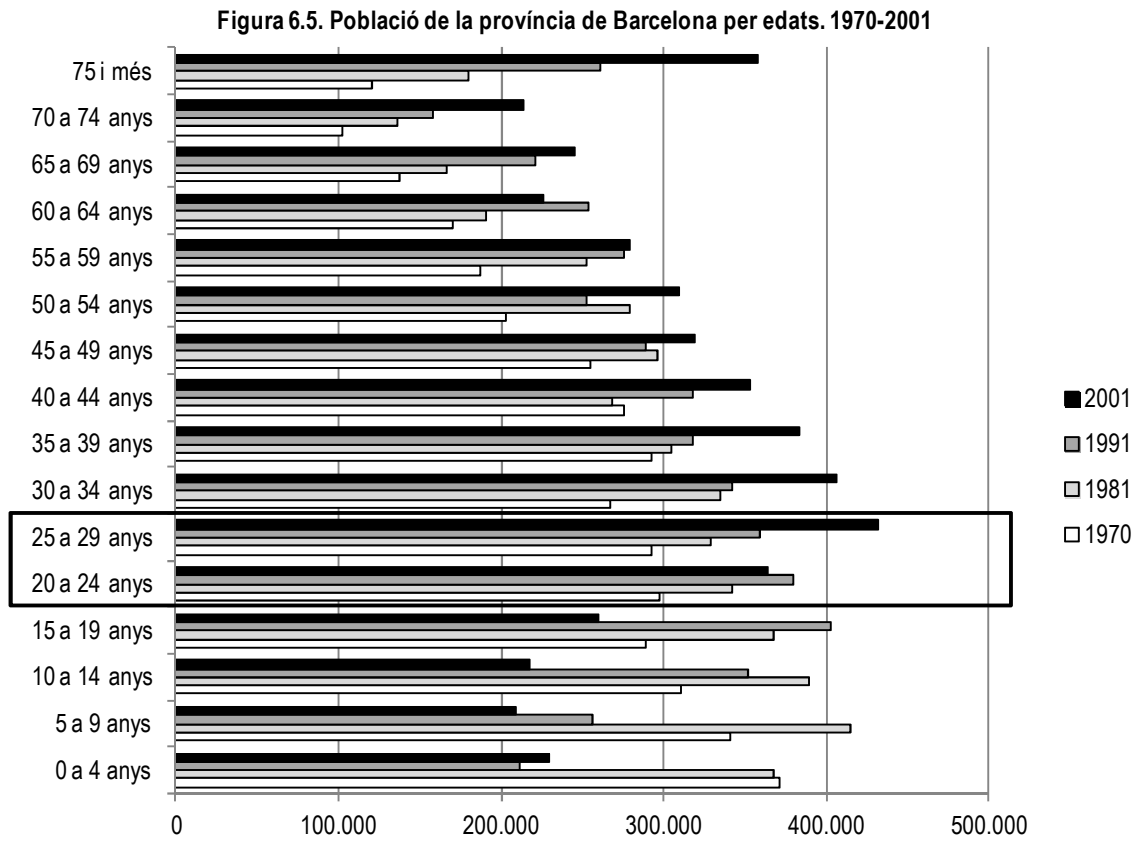
El creixement moderat de les llars durant el penúltim boom immobiliari (1985-1991): el persistent retard de l'emancipació

A partir de mitjans dels anys vuitanta s'inicià un període de recuperació i de creixement econòmic que va arribar fins a començaments dels anys noranta (Myro, 2003, pp. 52–55). Lògicament, aquesta recuperació econòmica es va traduir en una millora de la situació laboral en general i en un increment del nivell de renda de les llars espanyoles. Ara bé, en cap cas va suposar un retorn significatiu de les migracions econòmiques característiques de la segona onada migratòria ni tampoc, en un context de creixement natural reduït, un augment de la població significatiu. En efecte, si prenem en consideració el període 1981-1991, es pot veure en la taula 6.8 que la població de la província va créixer a un ritme molt moderat de tan sols 3.105 nous residents a l'any, la qual cosa suposa una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,1 %. Descartat l'efecte de les migracions, l'evolució de les llars passava a estar condicionada principalment per la formació de noves unitats entre els joves que s'emancipaven.

En aquest sentit, les millores en el mercat de treball, malgrat l'allargament del període d'estudis, podrien haver donat com a resultat una certa estabilització en l'edat d'emancipació. Així mateix, tal i com es pot observar en la figura 6.5, les generacions joves eren cada cop més nombroses. Tot plegat, doncs, podria haver suposat un assenyalat impuls en la formació de noves llars. Tanmateix, la reactivació econòmica va anar acompanyada d'un nou *boom* immobiliari i d'un intens augment dels preus dels habitatges. A més, durant aquests anys es va produir un descens considerable en la construcció d'habitatge de protecció oficial (Rodríguez, 2006, pp. 81–83; Trilla, 2010, pp. 133–144), tot plegat en un context de manca de polítiques d'habitatge adreçades a facilitar

²⁴ En efecte, com ha recollit Pau Miret (2007) a partir de les dades de la *Encuesta de Población Activa*, si l'any 1981 als 25 anys, un 30 % dels homes i un 55 % de les dones espanyoles havien format una llar independent, l'any 1986 la població emancipada als 25 anys ja havia baixat al 23 % en el cas dels homes i al 45 % en el de les dones.

l'emancipació residencial dels joves en altres règims de tinença que no fos la propietat (Serrano, 1997). En conseqüència, de la combinació de tots aquests factors, durant la segona meitat de la dècada dels vuitanta l'edat d'emancipació de la població jove es va continuar retardant²⁵. D'aquesta manera, malgrat el potencial que es derivava de l'estructura per edats, aquesta situació no es va reflectir en un increment significatiu en la formació de noves llars.



Font: INE, Censos de població, 1970, 1981, 1991, 2001

Malauradament, no es disposa de dades que permetin estudiar l'evolució de les llars durant aquest quinquenni. Ens hem de remetre al període 1981-1991, on es barreja també una part de l'anterior cicle estudiat més amunt. Si assumim aquestes limitacions, en la taula 6.8. es pot observar com durant aquests deu anys, les llars van créixer a un ritme de 12.554 unitats de mitjana a l'any, el que representa una taxa de creixement anual acumulatiu del 0,9 %, és a dir, el creixement més reduït de tots els cicles analitzats. En definitiva doncs, el dèbil creixement de llars observat entre el 1981 i el 1991, a més d'estar relacionat amb la feblesa

²⁵ En efecte, com ha assenyalat Pau Miret (2007), l'any 1991 el percentatge d'homes que havien format una llar independent als 25 anys a Espanya tot just superava el 15 % i en el cas de les dones el 35 %.

de l'economia dels primers anys de la dècada, també va reflectir les dificultats d'accés dels joves a un habitatge en propietat durant la segona meitat dels anys vuitanta i fins el 1991.

El remarcable increment de les llars durant la primera meitat dels noranta: emancipació i transformació en les formes de convivència

En el primer quinquenni dels anys noranta la província de Barcelona va perdre població. En concret, entre els anys 1991 i 1996 va passar de 4.654.407 a 4.628.277 residents, la qual cosa suposa un descens de 4.479 residents de mitjana a l'any, és a dir, una taxa de creixement anual acumulatiu del -0,1 % (vegeu taula 6.8). Aquest descens va ser el resultat de la combinació de dos fenòmens que ja venien produint-se en la dècada anterior: la inexistència d'un flux immigratori rellevant juntament amb el descens de les taxes de fecunditat. Tanmateix, les llars continuaren augmentant, fins i tot a un ritme superior. Així, en el període 1991-1996 es va passar d'1.484.454 llars a 1.600.139, la qual cosa suposava un creixement mitjà anual de 19.832 llars (Tcaa de l'1,3 %). És a dir, mentre que la població disminuïa les llars creixien. Aquesta paradoxa troba la seva explicació principalment en dos factors: l'estructura per edats i els canvis en les formes de convivència. Aquests dos elements van contrarestar el persistent retard en l'edat d'emancipació²⁶ i condicionaren l'evolució de les llars, no només en aquesta primera meitat de la dècada dels anys noranta, sinó també durant el període 1996-2006, coincidint amb el darrer *boom* immobiliari.

En efecte, pel que fa a l'estructura per edats, l'any 1991 la quantitat d'individus en les edats d'emancipació s'havia anat ampliant de manera molt remarcable (vegeu figura 6.5). Les generacions excepcionalment nombroses del *baby boom*, aquelles nascudes entre els anys seixanta i mitjans dels anys setanta aproximadament (que l'any 1991 tenien entre 15 i 30 anys), començaven a entrar en les edats d'emancipació. Així, malgrat que continuava produint-se un retard generalitzat, la importància del volum de població que s'incorporava, juntament amb els efectius que havien anat retardant-la en la dècada anterior, es materialitzava, com s'ha assenyalat, en un augment de la formació de noves llars força destacable. És necessari assenyalar en aquest punt que el retard en l'emancipació d'unes

²⁶ Com s'ha assenyalat, segons dades recollides per Pau Miret (2007, p. 307), el 1996 el percentatge d'homes emancipats als 25 ja havia baixat del 15 % i el de les dones se situava al voltant del 25 %.

generacions tan nombroses i les possibilitats d'acumulació d'aquesta demanda no passava inadvertit. És més, es feien notar els riscos que podria portar sobre l'evolució dels preus, especialment si no es mantenia una política prudent de manteniment de la producció d'habitatge (Leal, 1997).

El segon element que, juntament amb l'estructura per edats, va condicionar el creixement de les llars en el primer quinquenni dels anys noranta van ser els canvis en les formes de convivència, tal i com s'ha evidenciat en l'apartat anterior. Com a conseqüència d'aquest procés es va produir un intens descens de la dimensió de les llars que van passar a estar formades per una mitjana de 3,14 membres l'any 1991 a 2,89 l'any 1996, és a dir, una Tcaa del -1,4 %, la més important del període estudiat.

Així doncs, a mitjans dels anys noranta, just abans d'entrar en el període de la darrera bombolla immobiliària, el creixement de les llars a la província de Barcelona es fonamentava principalment en dos factors. En primer lloc, l'inici de l'entrada de les generacions del *baby boom* a unes edats d'emancipació que havien anat retardant-se en les dècades anteriors i, en segon lloc, en els canvis en les pautes de convivència. Aquests factors per ells mateixos ja feien preveure un creixement del nombre de llars molt notable en els següents anys, un creixement que, fins i tot, podia situar-se a l'alçada del que es va produir a la regió metropolitana de Barcelona durant els anys seixanta i la primera meitat dels setanta.

Un creixement històric i excepcional de les llars durant el període 1996-2006.

Efectivament, a partir de la segona meitat de la dècada dels anys noranta, a l'entrada de la cohort de joves més nombrosa de la història a les edats d'emancipació i als intensos canvis en les formes de convivència, es va afegir l'arribada de població estrangera, tal i com s'ha vist més amunt. En conseqüència, es va produir un creixement espectacular del nombre de llars. Com es pot veure en la taula 6.8 en el primer quinquenni d'aquest període (1996-2001) es va passar d'1.600.139 llars a 1.754.332, la qual cosa suposa un creixement mitjà anual de 28.035 unitats (Tcaa de l'1,7 %). I a partir de l'any 2001 fins al 2006, quan es van comptabilitzar 2.035.958 llars, el creixement mitjà va ser de 57.992 llars a l'any (Tcaa del 3,1 %).

Aquests creixements indiquen que durant el quinquenni 1996-2001 es van igualar en termes de mitjana anual els forts creixements de la dècada dels anys seixanta i gairebé la dels setanta. Però durant el quinquenni 2001-2006, es va quasi doblar l'increment absolut de llars respecte als anys del *desarrollismo*, configurant-se, doncs, com un dels períodes de major creixement de les llars de la nostra història.

L'impacte d'aquest intens augment de les llars encara es fa més evident si el creixement mitjà en cada període, es descompon al seu torn en uns saldos d'entrada i de sortida²⁷. Així, seguint la figura 6.6, es pot observar com, per exemple, en el període 1970-1981 el creixement mitjà va ser de 34.142 llars a l'any, però si es consideren els saldos s'observa que les entrades de les llars encapçalades per població que l'any 1970 tenia menys de 35 anys presentava uns saldos que arribaven a les 36.831 llars anuals de mitjana, i en el grup de 35 a 49 anys el saldo va ser de 5.635 llars de mitjana a l'any. Pel costat de les sortides, les llars encapçalades per població que tenia de 49 a 64 anys en el 1970 van perdre 986 unitats de mitjana anual, i en el grup de 65 anys i més va ser on el saldo negatiu de llars va tenir més impacte, en concret se'n varen perdre 7.508 de mitjana a l'any.

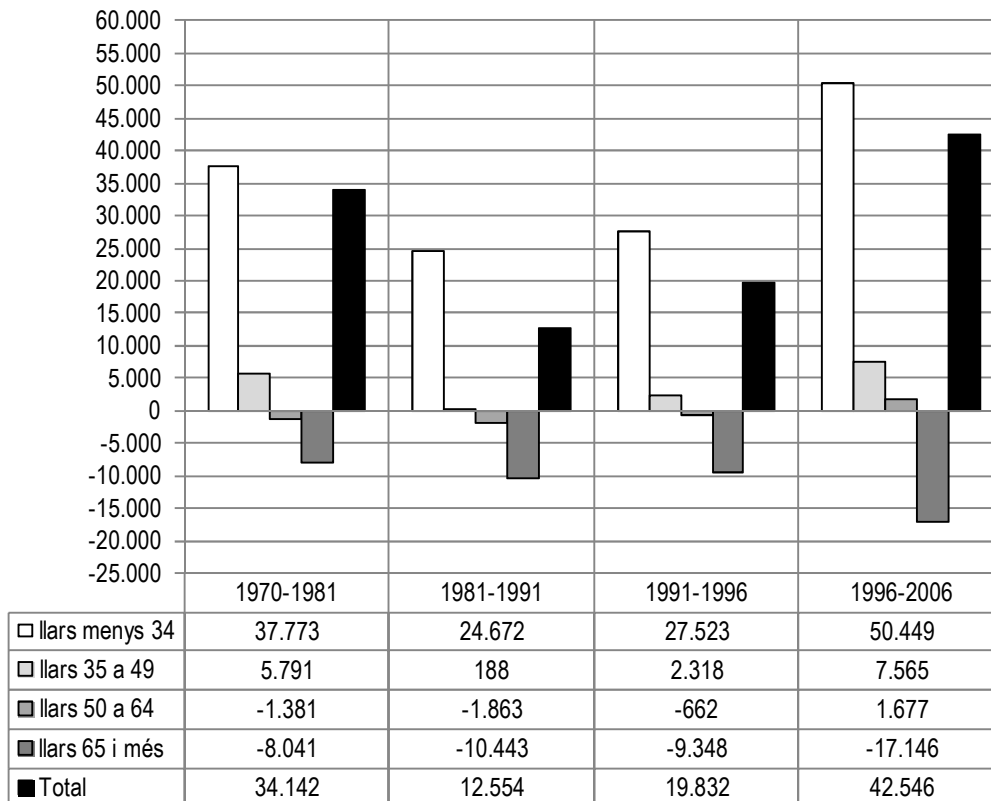
L'anàlisi dels saldos dinàmics també ofereix matisacions força interessants en els períodes 1981-1991 i 1991-1996. Així, es pot constatar com els saldos positius de llars en els grups joves (i la demanda d'habitatge conseqüent) han estat superiors al que es podria deduir d'una simple anàlisi del creixement total de llars. Per exemple, mentre que el creixement pel període 1981-1991 va ser de 12.727 llars de mitjana a l'any, el saldo positiu del grup de menys de 34 anys va ser de 25.302 llars. Així mateix, en el període 1991-1996, enfront d'un creixement mitjà de 22.917 llars a l'any, només en el grup de menys de 35 anys, ja se'n van crear 28.562. Per altra banda, els saldos negatius de llars en les edats més avançades, indiquen una entrada potencial d'habitatges al mercat de segona mà, molt notable: 11.273 unitats i 8.129 pels períodes 1981-1991 i 1991-1996.

Amb tot, és en el període 1996-2006 on la descomposició dels saldos de llars és especialment reveladora de les dinàmiques que s'han produït en la formació i destrucció de llars i en les seves conseqüències pel que fa a la l'oferta i la demanda d'habitatge. Pel que fa a l'oferta d'habitatge, les implicacions de les dades que s'acaben de presentar tenen una gran transcendència, com es veurà amb major deteniment en el següent capítol. Si ens

²⁷ Per qüestions metodològiques vegeu el capítol 3.

centrem ara en la demanda, una primera constatació, que reforça encara més els arguments sobre la gran rellevància del creixement de les llars, és la idea que en el període 1996-2006 les entrades van ser de mitjana superiors a les del període 1970-1981. En efecte, si entre el 1970 i el 1981 el saldo de llars on la persona principal tenia menys de 34 anys va ser de 37.773 llars de mitjana i 5.791 entre les que tenien de 35 a 49 anys (en conjunt 43.564), en el període 1996-2006 van ser 50.449 i 7.565 (en total 58.014).

Figura 6.6. Saldos dinàmics de llars a la província de Barcelona. 1970-2006. Mitjana anual



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 1970, 1991*; Idescat, *Cens de població 1981*; Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*

En definitiva, doncs, en analitzar la dinàmica de les llars a la província de Barcelona des de mitjans del segle XX, s'ha vist com en un context d'increment continuat de les llars a llarg termini es troben cicles curts amb episodis de major i menor creixement. Entre aquests cicles, el del període 1996-2006 es va configurar com l'episodi amb un creixement de les llars més intens, superant en molts aspectes als períodes 1960-1970 i 1970-1980, que coincideixen aproximadament amb els anys del *desarrollismo*.

Així, en estudiar l'evolució de les llars s'ha pogut constatar com en el període 1996-2006 les llars van créixer en 42.546 unitats de mitjana anual, mentre que en el període 1960-

1970 augmentaren a un ritme, ja de per si elevat, de 28.923 unitats a l'any, i en el 1970-1980, de 34.142 unitats a l'any. Ara bé, des del punt de vista de la demanda d'habitatge, aquesta importància històrica esdevé encara més significativa del que es podria pensar inicialment, ja que, en descomposar l'evolució de les llars en saldos d'entrada i de sortida per grups d'edat, la diferència augmenta a favor del període 1996-2006. En efecte, els saldos de llars en les edats joves i adultes en aquests anys van ser de 58.014 noves llars de mitjana a l'any, molt per sobre de les 43.564 unitats que es crearen, per exemple, als anys setanta.

D'aquesta manera, la dinàmica de formació de noves llars que, juntament amb els factors econòmics, financers, polítics i psicològics exposats, es troba determinada principalment pels factors demogràfics, contribueix de manera destacada a explicar l'assenyalat increment de la demanda d'habitatge durant el *boom* immobiliari del període 1997-2006. Però la formació de noves llars no és l'únic aspecte relacionat amb les necessitats residencials que va incidir en la demanda d'habitatge durant aquest període. Encara n'hi ha altres que, fins i tot, van tenir un pes més notable. Vegem-los.

6.3.2. Els canvis d'habitatge: altres necessitats bàsiques i necessitats de millora

Com ja s'ha esmentat, la demanda d'habitatge, lluny de ser homogènia, presenta una diversitat remarcable. Així, dins del que es considera demanda d'ús, juntament amb les necessitats més bàsiques relacionades amb la formació de noves llars que s'acaben de tractar, també se'n poden trobar d'altres. En concret, es poden considerar dos grans grups de necessitats: aquelles que també són bàsiques però que, a diferència de les anteriors, no donen lloc a la formació de noves llars, i les necessitats de millora. A analitzar l'evolució d'aquests dos tipus de necessitats residencials durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari es dedica el present epígraf. S'ha d'avançar que es tractaran principalment les causes que expliquen el seu creixement tot recolzant-se en dades percentuals. L'elevació a valors absoluts es realitzarà en el següent epígraf. Comencem.

En estudiar les necessitats residencials i la demanda d'habitatge que generen sovint ens trobem amb dificultats que es deriven de l'escassetat d'informació. En efecte, les fonts estadístiques que s'utilitzen, principalment el cens de població, no tenen en consideració variables que permetin analitzar, a més de la formació de noves llars, altres tipus de

demanda. En conseqüència, quan es vol aprofundir en aquests aspectes, de gran transcendència sobre el sistema residencial, es fa necessari l'elaboració d'enquestes *ad hoc* (Leal & Cortés, 1995). Així i tot, en aquest punt el problema de la manca d'homogeneïtat de les diferents enquestes generen problemes de comparació tant temporal com entre àmbits territorials.

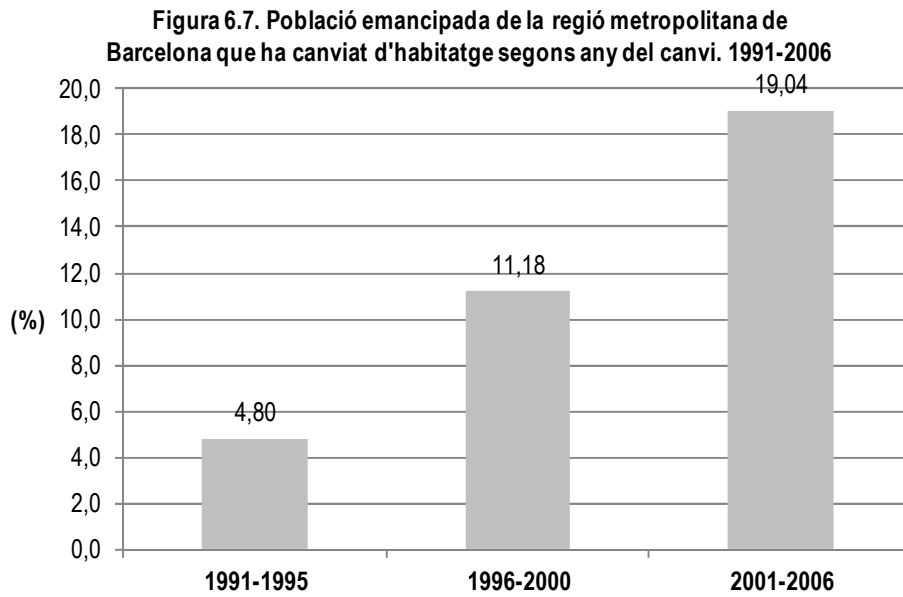
Afortunadament, a la regió metropolitana de Barcelona es disposa d'una font molt valuosa a la que ja s'ha fet referència: l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població*. L'*Enquesta* incorpora un bloc de variables específiques adreçades al coneixement de la mobilitat residencial, és a dir als canvis d'habitatge que realitza la població, entre les quals s'inclou el motiu desencadenant del canvi, a partir del qual es poden agrupar les diferents necessitats a les que s'està fent esment. Així mateix, l'*Enquesta*, que s'elabora amb periodicitat quinquennal des de l'any 1985, disposa d'una sèrie històrica força homogènia i unes possibilitats de desagregació territorial, que si bé no permeten arribar al detall municipal, si que donen la possibilitat d'analitzar diferents subàmbits del territori metropolità de Barcelona²⁸.

Unes necessitats d'habitatge diversificades

Com s'observa en la figura 6.7, des de començaments dels anys noranta fins l'any 2006 es va produir un notable creixement de la mobilitat residencial²⁹. En concret, si en el període 1991-1995 tan sols un de cada vint residents emancipats (4,80 %) de la regió metropolitana major de 18 anys havia canviat d'habitatge, entre els anys 1996 i 2000 ja eren un de cada deu (11,18 %), i entre el 2001 i el 2006 ja van ser un de cada cinc (19,04 %). Aquest assenyalat augment de la mobilitat residencial va suposar que es passés d'una intensitat realment baixa durant els anys vuitanta, per sota del nivell de mobilitat d'altres països del nostre entorn, a una altra, que encara es trobava per sota dels països del Nord d'Europa, però que es situava segurament en la banda alta del que es pot esperar d'un model residencial basat en la propietat (Módenes, 1998, 2007).

²⁸ Per aprofundir en les fonts que es poden utilitzar per a l'estudi de les necessitats així com en les seves possibilitats i limitacions vegeu el capítol 3.

²⁹ Els percentatges que es presenten són sobre el total de població emancipada al final de cada període. Cal notar que la població no ha estat constant sinó que ha anat augmentant. Aquesta evolució reforça encara més els arguments que destaquen l'augment de la mobilitat residencial, ja que la població de base és cada cop major.



Font: IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

Aquesta primera imatge de la mobilitat residencial, del seu augment intens i continuat des de mitjans del anys noranta, reflecteix el creixement excepcional de les llars que s'ha vist en l'apartat anterior. Però els canvis d'habitatge no només donen com a resultat la formació de noves llars sinó també responen a un altre tipus de necessitats. Com s'ha avançat, aquesta diversitat és present a l'*Enquesta* que recull les motivacions del canvi d'habitatge, que en aquest estudi s'han organitzat en tres grans grups. En primer lloc, els canvis que es tradueixen en la *formació de noves llars*, en segon lloc, els canvis que responen al que hem anomenat *altres necessitats bàsiques* (que al seu torn presenta tres sub-grups: altres motius familiars, motius laborals i altres motius) i, finalment, els canvis que es deriven de les *necessitats de millora*:

a) *Necessitats bàsiques: formació d'una nova llar*, que inclou “formació d'una parella”, “independitzar-se” i “passar de viure varies famílies a només amb la seva”, “separació o divorci”, “desavinences amb familiars” i “tenir més oportunitats de feina, quan abans del canvi d'habitatge es residia fora de la província de Barcelona”

b) *Altres necessitats bàsiques:*

b.1) *Altres motius familiars*, que inclou “Ampliació del nombre de membres de la llar”, “estar a prop dels fills/pares/familiars”, “reducció del nombre de membres de la llar”, “per a que els fills poguessin estudiar”, “cuidar als pares/sogres” i “per enviudament”.

b.2) *Motius laborals*, que inclou “tenir més oportunitats de feina, quan abans del canvi d'habitatge ja es residia en la província de Barcelona”, “trasllat del lloc de treball”, i “proximitat al lloc de treball”.

b.3) *Altres motius*, que inclou “enderrocament o no renovació del contracte anterior”, accedir a un habitatge més barat”, “una altra raó”, “salut”, “tornar al lloc/país d'origen”, i “acompanyament de migrants”.

c) *Necessitats de millora*, que inclou “millorar l'habitatge”, “millorar el règim de tinença” i “millorar l'entorn”.

En la taula 6.10 es mostren els resultats obtinguts a partir d'aquestes categories. Un primer element a destacar és que en el període considerat es va produir un creixement generalitzat de totes les necessitats, bé sigui per formar una nova llar, per altres necessitats bàsiques o per motius de millora.

Si comencem pel primer grup, la *formació de noves llars*, s'observa com en el període 1991-1995 el 2,1 % de la població metropolitana va canviar de casa per satisfer aquesta necessitat, en el 1996-2000 el 3,7 %, i en el període 2001-2006 el 6,3 %. Aquest augment està relacionat amb els factors que s'han tractat àmpliament en les pàgines precedents, és a dir, la formació de noves llars per part dels joves, la immigració i els canvis en les formes de convivència, i que les dades de l'*Enquesta* ratifiquen.

Taula 6.10. Motiu del canvi d'habitatge de la població* de la regió metropolitana de Barcelona segons any del canvi. 1991-2006

	Any del canvi d'habitatge		
	1991-1995	1996-2000	2001-2006
Necessitats bàsiques: formació nova llar	2,1	3,8	8,0
Necessitats de millora	1,5	5,2	7,1
Millorar el règim de tinença de l'habitatge	0,3	1,5	1,8
Millorar l'entorn	0,2	0,9	1,1
Millorar l'habitatge	0,9	2,9	4,2
Altres necessitats bàsiques	1,2	2,2	3,9
Altres motius familiars	0,3	0,9	1,8
Motius laborals	0,3	0,6	0,8
Altres motius	0,5	0,7	1,4
Subtotal ha canviat	4,8	11,2	19,0
No ha canviat	95,2	88,8	81,0
Total	100,0	100,0	100,0

* Població emancipada

Font: IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

Un segon grup de necessitats que recull l'*Enquesta*, els quals només poden ser analitzats a partir d'aquesta font, són el que hem anomenat *altres necessitats bàsiques* i que al seu torn es divideixen en tres subgrups: altres motius familiars, motius laborals i altres motius.

Un primer subgrup són *altres motius familiars*. Com es pot veure en la taula 6.10, en els anys noranta la mobilitat residencial motivada per aquesta causa havia estat molt baixa. Tan sols el 0,3 % de la població metropolitana entre els anys 1991 i 1995, i el 0,9 % entre el 1996 i el 2000, canviaren de casa per aquesta raó. Amb l'entrada del nou segle, però, la situació va evolucionar, i entre els anys 2001 i 2006 l'1,8 % dels residents van canviar de casa com a conseqüència d'un esdeveniment familiar.

Un segon subgrup correspon a les necessitats d'habitatge relacionades amb els *motius laborals*. Segons les dades de l'*Enquesta* la població que va canviar de casa per aquestes motivacions va passar de representar un reduït 0,3 % del total de la població metropolitana en el primer quinquenni dels noranta a un, encara poc significant, 0,8 % en el període 2001-2006. Com es pot constatar, doncs, tot i que els motius relacionats amb la feina presentaven una clara tendència a l'augment, encara mostraven uns percentatges de mobilitat residencial força reduïts.

Un tercer subgrup dintre del que hem anomenat altres necessitats bàsiques són *altres motius*, que agrupa les respostes menys citades a l'*Enquesta*. Aquesta categoria va passar de representar el 0,5 % en el període 1991-1995 a l'1,4 % en el 2001-2006. Cal destacar en aquest cas que, tot i que de manera separada cadascuna d'aquestes respostes tenia un pes poc significatiu, en agrupar-les donaven com a resultat uns percentatges de mobilitat més representatius.

En conjunt les tres subcategories agrupades en *altres necessitats bàsiques* van passar de ser motiu de canvi d'habitatge de l'1,2 % de la població en el període 1991-1995 al 3,9 % en el període 2001-2006. Així doncs, aquestes dades mostren que, a més de la formació de noves llars, hi havia tot un conjunt de necessitats bàsiques que durant el període 1996-2006 es van poder satisfer mitjançant un canvi d'habitatge. Això no vol dir que aquestes necessitats no existissin abans, el nou era que s'havien traduït en demanda.

El tercer grup de necessitats considerades són les *necessitats de millora*. Els canvis d'habitatge desencadenats per aquest motiu són els que més van augmentar, fins al punt

que es situaren a l'alçada dels canvis relacionats amb la formació de noves llars. En efecte, com s'observa en la taula 6.10, si entre els anys 1991 i 1995 tan sols l'1,5 % de la població metropolitana havia canviat de casa per motius de millora, a partir d'aquest moment es va produir un gran salt. Així, entre els anys 1996 i 2000 ja hi havia un 5,2 % d'habitants que havien canviat per millorar, i entre el 2001 i el 2006 ja van ser el 7,1 %. És a dir, que en aquest darrer període un de cada catorze residents majors de divuit anys van canviar de manera autònoma d'habitatge per millorar.

Dintre del grup de canvis desencadenats per la millora es poden distingir tres motivacions: canviar per millorar el règim de tinença, és a dir, de viure en una casa de lloguer a un habitatge de propietat; canviar per millorar l'habitatge, que vol dir passar a viure en un de més nou, més gran, més ben equipat...; i canviar per millorar l'entorn, moviments que generalment impliquen també millores en les característiques i els equipaments de l'habitatge. En tots tres casos es va produir un augment molt notable del percentatge de població que va canviar d'habitatge per aquestes raons.

Si comencem amb els que van passar de viure en lloguer a viure en propietat s'observa que entre els anys 1991 i 1995 tan sols el 0,3 % de la població havia canviat de casa per aquest motiu, mentre que en el període 1996-2000 ja van ser l'1,5 % dels residents a la regió metropolitana, i entre els anys 2001 i 2006 l'1,8 %. Però per sobre d'aquests canvis de tinença el que predomina van ser els canvis protagonitzats per famílies que ja vivien en un immoble en propietat, que són els que es recullen en les categories canvis per millora de l'habitatge i per millora de l'entorn. Així, aquestes motivacions van passar de representar el 0,9 % i el 0,2 %, respectivament, en la primera meitat dels anys noranta, al 4,2 % i l'1,1 % entre els anys 2001 i 2006.

En resum, a la llum de les dades aportades per l'*Enquesta Metropolitana*, es pot arribar a la conclusió que, durant el període 1996-2006, la suma del que hem anomenat *altres demandes bàsiques* més la *demanda de millora* van ser, fins i tot, superiors a la demanda derivada de la formació de noves llars, i això, cal remarcar de nou, en un context en el qual aquesta darrera va ser històrica. Segurament, el lector més experimentat en la matèria estarà fent números per traslladar aquests percentatges a valors absoluts. S'ha d'avançar que aquest serà l'objecte del següent epígraf on, a més s'introduiran encara altres components de la demanda. De moment, en les planes que segueixen s'aprofundeix en els

principals factors que expliquen l'assenyalat creixement dels canvis d'habitatge que han estat motivats per la millora.

Demanda de millora, formació de noves llars i cadena de vacants

Com és sabut, una de les principals característiques del sistema residencial metropolità barceloní i espanyol en general és el predomini de la propietat com a règim de tinença, ja des del moment de l'emancipació residencial. En bona part com a conseqüència d'aquest fet, els canvis d'habitatge que es realitzaven al llarg del curs de vida de les persones, com els relacionats amb la millora, es veien limitats, sobretot si es comparava amb altres països del Nord d'Europa (Dieleman, 2001, p. 250). Tanmateix, com s'acaba de veure, des de mitjans dels anys noranta es va produir una explosió de la demanda de millora, i això malgrat que la major part de les llars que van canviar d'habitatge per millorar ja vivien en un habitatge en propietat. Així doncs, sembla ser que la rigidesa atorgada al règim de tinença en propietat, que en altres períodes havia estat a la base d'una demanda d'habitatge per millora relativament reduïda, hagués deixat de condicionar, almenys amb la mateixa intensitat, aquest tipus de demanda. En conseqüència, a més del règim de tinença, s'han de buscar altres factors explicatius.

Segons Vergés, en el context espanyol es poden considerar tres factors que determinen la demanda de millora: l'evolució de la renda de les llars, les condicions de finançament i les possibilitats de vendre o llogar l'habitatge que es deixa (Vergés, 1996). Com s'ha assenyalat unes pàgines més amunt, en el període 1996-2006 els dos primers factors van presentar una evolució procliu als canvis de millora, ja que el creixement econòmic va portar aparellat un augment de la renda mitjana de les llars i les condicions dels préstecs hipotecaris van tenir unes condicions molt favorables. Tanmateix, aquests dos factors no haurien estat suficients per explicar l'assenyalat creixement de la demanda de millora.

En efecte, tot i l'increment mitjà de la renda, els preus dels habitatges van augmentar encara a un ritme més elevat. És cert que les condicions de finançament van permetre moderar l'esforç d'accés al nou habitatge, però la majoria de les llars que van canviar per millorar, que com s'acaba de veure vivien en un habitatge en propietat, haurien hagut de vendre o llogar el seu antic immoble per comprar-ne un de nou. En conseqüència, aquesta possibilitat, el tercer dels factors als que s'ha fet esment, sembla ser de gran importància

per explicar l'augment de la demanda de millora. La pregunta que sorgeix tot seguit és: a qui s'haurien venut o llogat aquests habitatges? Per aprofundir en aquest procés resulta convenient recolzar-se en la teoria del *filtratge immobiliari*³⁰.

La teoria del *filtratge immobiliari* parteix de dos supòsits: El primer es que a mesura que s'avança en el curs de vida els ingressos d'una llar poden anar augmentant. Per la seva banda, i aquest és el segon supòsit, a mesura que passa el temps l'habitatge on viu aquesta llar es va deteriorant o bé no s'ajusta a les noves necessitats o aspiracions. Es plantegen, així, dues opcions: emprendre operacions de reforma o rehabilitació de l'immoble o canviar d'habitatge (a un de més nou, més gran, més ben situat, i lògicament més car). En aquest segon cas, com es pot deduir, el canvi implica, per definició, deixar d'ocupar els habitatges on es residia amb anterioritat.

Així doncs, aquests habitatges incrementen l'oferta, que s'adreça a un segment de llars amb rendes inferiors, iniciant-se així el que es coneix com cadena de vacants. Aquesta cadena pot tenir més anelles quan els nous propietaris o inquilins de l'habitatge també deixen els seus immobles anteriors, també a unes llars amb rendes més reduïdes. Al final de la cadena, les llars amb menys ingressos i que tenen més dificultats per accedir a un habitatge es veuen afavorides pel buidatge que s'ha produït en els altres segments del mercat, la qual cosa els permet accedir a un habitatge en unes condicions menys desfavorables. En últim terme, els habitatges més obsolets desapareixen del mercat. Aquest procés es coneix com filtratge cap a dalt (*filtering-up*) i com es pot deduir té efectes acumulats sobre l'oferta d'habitatge però també, si es compleixen alguns requisits, té efecte acumulat sobre la demanda.

En efecte, com destaca Vergés el bon funcionament d'aquest mecanisme està supeditat a tres condicions: que la renda augmenti sense massa desigualtat, que el mercat local sigui estable, i que el parc es renovi al mateix ritme que l'elevació de la renda (és a dir, que es construeixin nous habitatges ja que, per definició, en l'extrem superior de la cadena el grup amb rendes més altes no troba en el parc una unitat que respongui a les seves expectatives, i que s'abandonin o s'enderroquin les que estan en pitjor estat fruit del salt de les llars amb rendes inferiors a un segment superior). Si la renda baixa en compte de pujar o si puja per a uns però baixa per altres, el procés pot invertir-se, tot frenant la renovació del parc i

³⁰ La teoria de filtratge immobiliari va ser enunciada per primer cop per Richard U. Ratcliff (1949).

empitjorant les condicions d'ocupació (Vergés, 2001, p. 23). Aquest procés es conegut com filtratge cap a baix (*filtering-down*).

Un cop vistos els principals mecanismes relacionats amb la teoria del *filtratge immobiliari*, és moment d'afrontar la pregunta que tot just s'acaba de plantejar introduint nous elements. En efecte, la demanda de millora no hauria pogut agafar la magnitud que va agafar si no hagués estat per la possibilitat de les llars de vendre o llogar els seus immobles a d'altres llars amb rendes inferiors. En conseqüència, a qui, amb un nivell de renda inferior, haurien venut o llogat els seus habitatges aquelles llars que van canviar per millorar? La resposta, a parer de l'autor, s'ha de buscar en l'excursionista entrada al mercat residencial de joves i nousvinguts, que com és sabut disposen d'unes rendes inferiors a la mitjana.

Així doncs, l'assenyalat creixement de la demanda de millora durant el *boom* immobiliari, en un context de clar predomini de la propietat, té com a factors explicatius, a més de l'augment generalitzat de la renda, les condicions de finançament favorables o l'intens augment de l'oferta d'obra nova, l'entrada de les generacions de joves més nombrosa de la història i l'arribada d'un gran volum de població estrangera, factors aquests últims que van permetre a molts dels propietaris vendre o llogar el seu antic habitatge per anar a viure a un de millor.

Si recapitem, en aquest capítol s'ha vist com durant el període 1996-2006, a la regió metropolitana de Barcelona, es va produir un creixement espectacular de tres demandes relacionades amb necessitats residencials: la formació de noves llars, altres necessitats bàsiques i necessitats de millora. En tractar les causes d'aquesta evolució, s'ha constatat com l'increment en la *formació de noves llars* s'explica en bona part per la combinació de tres fenòmens de naturalesa demogràfica: l'entrada a l'edat d'emancipació de les generacions del *baby boom*, la reducció de la grandària mitjana de les llars i l'arribada de població des de l'estranger, aquest darrer fenomen, certament, molt influenciat per les condicions econòmiques. Així, mateix, en tractar les causes que expliquen el creixement de les demandes relacionades amb *altres necessitats bàsiques* i amb *necessitats de millora*, s'ha pogut verificar com, a més dels factors econòmics, financers i psicològics, també les qüestions demogràfiques han estat d'enorme importància. Analitzades, doncs, les causes de l'increment d'aquestes demandes vegem, tot seguit, d'una manera conjunta, de quines quantitats estem parlant.

6.3.3. Els components de la demanda d'ús d'habitatge: una aproximació quantitativa a les necessitats residencials

Com s'ha anat veient, la demanda d'habitatge que té com a base necessitats residencials, és a dir la demanda d'ús d'habitatge, té diferents components. En analitzar-los s'han donat algunes referències quantitatives sobre la creació de llars i el percentatge de canvis d'habitatge segons motivació. Convé ara presentar una visió de conjunt que permeti conèixer el pes i la importància de cadascuna d'aquestes demandes que es poden compendiar en quatre tipus: la formació de noves llars, la demanda per enderrocament de l'habitatge anterior, els canvis d'habitatge que responen a altres necessitats bàsiques i, finalment, la demanda de millora.

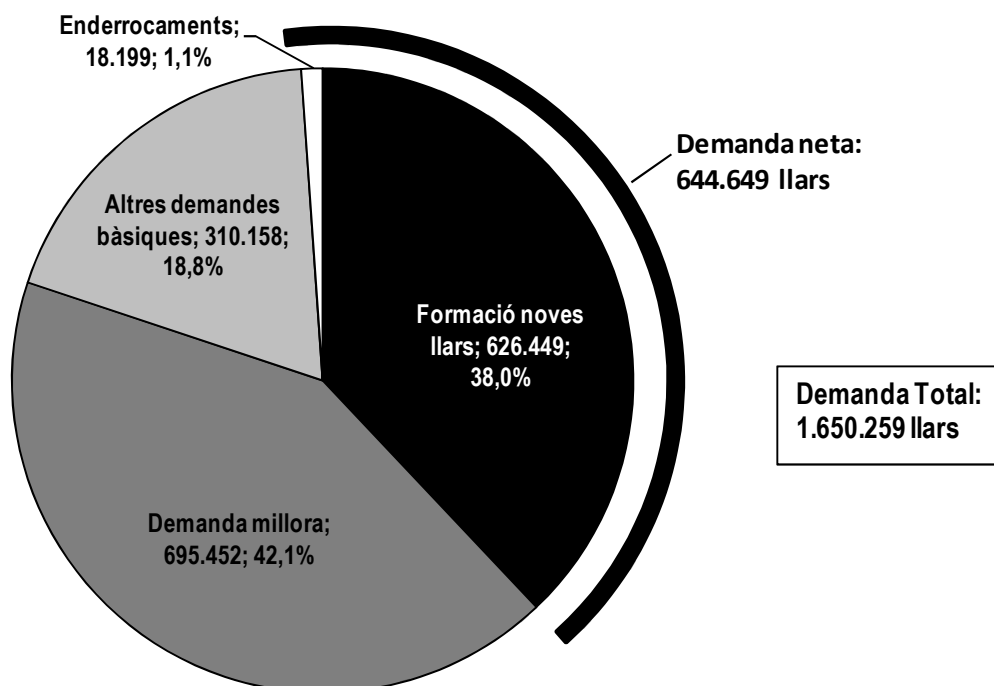
Abans de continuar és important tenir en consideració alguns conceptes que ajudaran a valorar la significació de les magnituds. Com és sabut, la quantificació de les necessitats residencials es relaciona, principalment, amb la formació de noves llars i, en menor mesura amb la demanda generada per enderrocaments. Així, allò que es pretén amb aquest mètode de càlcul és conèixer quines seran les necessitats d'habitatge i, en últim terme, un cop descomptades les llars que desapareixeran, arribar a tenir una previsió dels habitatges que caldria construir. En canvi, el mètode que anem a presentar tot seguit també incorpora altres components: la demanda que prové d'altres necessitats bàsiques i la demanda de millora. La incorporació d'altres components, però, no implica *a priori* que les necessitats de producció d'habitatge s'incrementin respecte als càlculs obtinguts amb el primer mètode. En efecte, les llars que canvien per altres necessitats bàsiques o per necessitats de millora són llars que ja estan constituïdes i en moure's de casa deixen, en termes generals, un habitatge buit que entra al mercat. No obstant això, és ben evident que estem parlant de dos tipus de demanda amb implicacions molt diferents sobre el sistema residencial: una es tradueix en necessitats d'incrementar l'estoc d'habitatge principal i l'altra no.

Així doncs, anomenarem *demanda neta* a la que genera necessitats d'incrementar l'estoc d'habitatge principal, i que té dos components: la *formació de noves llars*, i la *demanda per enderrocament* de l'habitatge anterior. Aquest darrer component és, de fet, una petita escissió que fins ara havíem considerat dins del grup d'altres necessitats bàsiques, ja que aquests canvis residencials no donen lloc a la formació d'una nova llar. En canvi, si que impliquen un augment de les necessitats d'estoc d'habitatge principal i, per tant, s'han de considerar com una demanda neta.

Per altra banda, anomenarem *demanda bruta* al conjunt de la demanda provinent de necessitats residencials, que inclou, a més dels dos components de la demanda neta, és a dir, la *formació de noves llars* i la *demanda per enderrocament*, també la demanda que prové d'*altres necessitats bàsiques* i de la *demanda de millora*. Amb la incorporació d'aquests dos darrers components es comptabilitzen els efectes acumulats del filtratge immobiliari, el que permet mostrar d'una manera més exacta la dinàmica del mercat, sempre, cal recordar, en els aspectes referits a la demanda d'ús. Fets aquests aclariments, passem a veure les principals magnituds.

En la figura 6.8 es mostren els resultats de la quantificació dels components de la demanda d'ús per a la província de Barcelona durant el període 1996-2006³¹. Com es pot observar, el 1.650.259 llars que van demandar habitatge, es desglossen en quatre grups: la formació de noves llars, la demanda de les llars que vivien en habitatges que han estat enderrocats, la demanda de millora i, finalment, la demanda derivada d'altres necessitats bàsiques.

Figura 6.8. Components de la demanda d'ús d'habitatge a la província de Barcelona. 1996-2006. (Llars)



Font: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2000, 2006*; Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; INE, *Cens de població 2001*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*; Ministeri de Foment, *Estimación del parque de viviendas. Demoliciones o derribos*.

³¹ La metodologia que ha donat lloc a aquests resultats s'ha tractat de manera detallada en el capítol 3.

Així, es pot observar que la *formació de 626.449 noves llars*, una quantitat que, com s'ha evidenciat, suposa en termes de mitjana anual el major creixement de la història, va representar, en canvi, poc més d'una tercera part del conjunt de la demanda (un 38 %) durant el període 1996-2006³². Si s'afegeixen les 18.199 llars que van demandar un habitatge degut a l'enderrocament de l'anterior (un 1,1 %), dóna com a resultat una demanda neta de 644.649 llars, que en conjunt tan sols va representar un 39,1 % sobre el total.

D'entrada, doncs, aquesta dada posa de manifest l'intens dinamisme que va tenir la demanda d'habitatge durant el darrer *boom* immobiliari on, a més d'un creixement en la formació de noves llars, que cal remarcar de nou va ser excepcional, la suma de la resta de demandes va tenir encara un pes considerablement més elevat.

Entre aquestes, cal destacar la *demanda de millora*. Efectivament, durant el període 1996-2006, 695.452 llars van satisfer les seves necessitats de millorar l'habitatge, el que va representar el 42,1 % del total de la demanda. Finalment, el quart component de la demanda d'ús, està format per allò que hem anomenat *altres demandes bàsiques*. Com s'ha mostrat, aquestes necessitats no van suposar de manera aïllada un gran volum de demanda, però, en canvi, en agrupar-se van donar com a resultat quantitats molt remarcables. En concret, 310.158 llars de la província de Barcelona van canviar en el període 1996-2006 per algun d'aquests motius, el que representa gairebé una cinquena part del total de la demanda (18,8 %). I tot això, no cal oblidar-ho, en un context on la resta de components van presentar valors absoluts molt notables.

Si recapitem, en capítols anteriors s'ha mostrat com durant el cicle immobiliari 1997-2006 es va produir un intens increment de la construcció d'habitatges, de tal magnitud que aquest període s'ha anomenat "la dècada prodigiosa de l'urbanisme espanyol". Tanmateix,

³² Es vol fer notar que si es divideixen aquestes 626.449 llars entre deu anys no coincideixen exactament amb la mitjana anual de 61.124 llars que donaria com a resultat de la suma de tots els saldos positius vistos en l'epígraf 6.2.1. Les diferències es deuen a les dates considerades. Així, en calcular els saldos dinàmics de llars des de l'any 1970 vistos en l'epígraf 6.2.1, s'han pres les dates de les fonts originals, que en el cas del període 1996-2006 han estat des del 1 de maig del 1996 fins el 31 de desembre del 2006. En canvi, en la figura que es presenta en aquest epígraf, per poder agregar tots els components, s'han hagut de prendre com a referència pel període 1996-2006 la data de començament de 31 de desembre de 1996 i s'ha mantingut la de finalització en el 31 de desembre de 2006. En el capítol 3, dedicat específicament a aquests aspectes metodològics es poden veure amb major detall aquests càlculs.

els preus es van incrementar d'una manera molt notable, amb una taxa de creixement anual acumulatiu que, per exemple, en el cas de l'obra nova es va situar en el 17 % en termes nominals. Per explicar aquesta paradoxa, entre una elevada producció i un increment tant assenyalat dels preus, s'ha partit de l'anàlisi des del punt de vista de l'oferta. Així, s'ha pogut verificar com les restriccions en aquest àmbit no han tingut tant a veure amb limitacions en la construcció o en la disponibilitat de sòl, sinó, més aviat, amb la infrautilització del parc d'habitatges i amb la feblesa de la política social d'habitatge. Amb aquestes conclusions s'ha tancat, doncs, el capítol anterior.

L'objectiu d'aquest capítol s'ha centrat, en canvi, en estudiar aquesta paradoxa a partir de la demanda. En concret, s'han analitzat els principals factors que expliquen l'intens increment de la demanda d'habitatge. Així, en primer lloc, s'han explorat els factors no demogràfics, que es poden compendiar en quatre de principals: el creixement econòmic i el seu impacte sobre la creació d'ocupació i sobre l'increment de la renda de les llars; els factors financers, tant pel que fa a les condicions de finançament favorables com en allò referent a l'enorme liquidat bancària; les polítiques fiscals, que van incentivar la compra d'habitatges; i, finalment, les expectatives de revalorització de preus, aspecte aquest d'enorme importància en els mercats immobiliaris.

Tots quatre factors no demogràfics van presentar, doncs, una evolució molt favorable pel creixement de la inversió en habitatge. Així, juntament amb els habitatges que la població va adquirir per satisfer les seves necessitats d'allotjament, s'ha estimat que a la província de Barcelona, la demanda exclusivament inversora, és a dir la que busca principalment obtenir rendibilitat de l'actiu habitatge, podria haver arribat a suposar al voltant d'un 10 % del total de la demanda. D'aquesta manera, l'assenyalat increment de la inversió en habitatge es va afegir a les restriccions de l'oferta per configurar un escenari de mercat amb tensions inflacionistes molt notables.

Ara bé, si ens quedéssim aquí no tindríem una visió completa de la magnitud ni de les causes de l'intens increment de la demanda d'habitatge durant el darrer *boom* immobiliari. En efecte, juntament amb els factors no demogràfics i amb l'increment de la inversió en habitatge, també es va produir un creixement històric i excepcional de les necessitats residencials de la població, aspecte que, en bona part, troba la seva explicació en factors de naturalesa demogràfica.

Per valorar la importància d'aquesta demanda que té el seu origen en les necessitats residencials, anomenada demanda d'ús, s'ha procedit a quantificar-la i s'ha estimat que a la província de Barcelona durant el període 1996-2006 van demandar habitatge 1.650.259 llars. Així mateix, s'han desglossat els seus principals components en quatre grups: formació de noves llars, demanda per enderrocament de l'habitatge anterior, demanda per altres necessitats bàsiques i, finalment, demanda per millora.

Pel que fa al primer grup, s'ha calculat que entre els anys 1996 i 2006 es van formar 626.449 noves llars, un 38 % del total de la demanda d'ús. Aquesta xifra pot semblar poc significativa, però, en canvi, en valors absoluts suposa un dels creixements més notables de la història contemporània que, fins i tot, en termes de mitjana anual, va superar a la formació de llars durant el període d'intenses migracions del *desarrollismo*. En estudiar les causes que expliquen aquest assenyalat creixement de les llars s'ha pogut evidenciar la incidència de tres fenòmens de naturalesa demogràfica que es van encavalcar de manera excepcional en el mateix període: l'entrada a les edats d'emancipació d'entre 1 i 1,35 milions de joves de les generacions del *baby boom*; els canvis en les formes de convivència que van donar com a resultat una reducció de la grandària mitjana de les llars que va passar de 2,89 membres a 2,58; i, finalment, l'arribada de 713.000 immigrants per motius econòmics procedents de l'estranger, en el que es pot considerar com la tercera gran onada migratòria contemporània.

Doncs bé, si la formació de noves llars en aquest període va ser tan elevada a la província de Barcelona que l'hem qualificada d'històrica i excepcional, encara cal afegir les altres tres demandes que tenen el seu origen en necessitats residencials. Així, si continuem amb la classificació proposada, el segon dels components de la demanda d'ús està format per les 18.199 llars que van canviar d'habitatge per enderrocament de l'habitatge anterior, un 1,1 % sobre el total de la demanda d'ús. El tercer grup, està format per les 310.158 llars, un 18,8 %, que van canviar d'habitatge per satisfer altres necessitats bàsiques (com per exemple disposar d'un nou espai degut a l'ampliació dels membre de la llar, estar a prop dels familiars, o per motius laborals, entre d'altres). Finalment, 695.452 llars, un 42,1 %, van canviar d'habitatge per millorar.

La incorporació d'aquestes tres darreres demandes a un model d'estimació de les necessitats residencials permet, doncs, tenir una aproximació més exacta a la demanda d'habitatge i a la dinàmica del mercat en general, tot mostrant la seva complexitat. Així,

per exemple, en analitzar les principals causes que expliquen l'intens increment de la demanda de millora, s'ha pogut constatar com juntament amb els factors de caire econòmic, financer i psicològic que s'han esmentat més amunt, també cal destacar la incidència dels factors demogràfics, ja que l'entrada de joves i de nousvinguts en el mercat de l'habitatge hauria permès que les llars que han millorat haguessin pogut vendre o llogar el seu antic immoble.

En definitiva, del vist en aquest capítol es pot concloure que, malgrat que no es pot considerar com la causa principal de la formació de la darrera bombolla immobiliària, la incidència dels factors demogràfics sobre l'intens increment de les necessitats residencials va ser molt notable a la regió metropolitana de Barcelona. Així mateix, aquestes necessitats van ser força diversificades. D'aquesta manera, a partir del coneixement de la complexitat del sistema residencial metropolità barceloní durant el període 1997-2006 es poden realitzar comparacions temporals i territorials més acurades. En efecte, des del punt de vista temporal, el darrer *boom* immobiliari, no és assimilable, per exemple, amb el *boom* del període 1986-1991, en el qual les necessitats residencials van ser molt reduïdes. Ni tampoc amb el *boom* del període 1969-1974, en el qual, malgrat que també hi havia uns saldos migratoris positius molt intensos, l'efecte de l'estructura per edats en la formació de noves llars per emancipació va ser molt més moderada. Així mateix, si ens centrem en el període 1997-2006 i busquem diferències entre territoris, no té parangó la situació de la regió metropolitana de Barcelona, on juntament amb la demanda d'inversió també hi havia una demanda basada en necessitats "reals", amb la situació d'altres territoris amb un major pes del sector turístic o amb creixements basats principalment en processos especulatiu sense una demanda acreditada.

7. La satisfacció de les necessitats residencials durant el cicle immobiliari 1997-2006

7. La satisfacció de les necessitats residencials durant el cicle immobiliari 1997-2006

En els darrers capítols s'han anat resolent alguns dels grans interrogants que es plantejaven al principi d'aquest treball. Així, s'ha arribat a la conclusió que, degut principalment a factors de naturalesa demogràfica, durant la formació de la darrera bombolla immobiliària es va produir un episodi d'increment de les necessitats d'habitatge extraordinari, segurament el més significatiu de la història. Així doncs, per explicar l'explosió de la demanda durant període 1997-2006, a més del context de creixement econòmic i de les condicions financeres, també s'han de tenir com a mínim amb la mateixa consideració els factors demogràfics, massa sovint oblidats.

Ara bé, malgrat aquest assenyalat increment de les necessitats residencials, s'ha evidenciat que, durant aquest període, no es van produir restriccions remarcables que afectessin a la producció d'habitatge, que en tot cas va superar a les pròpies necessitats d'ús. En canvi, el creixement de la demanda exclusivament inversora, combinada amb la infrautilització i la rigidesa del parc d'habitatges, tot plegat en un context de feblesa de les polítiques públiques d'habitatge, van donar com a resultat una situació de gran tensió inflacionista en els preus dels habitatges.

Tractats aquests aspectes, s'entra en aquest capítol a explorar com es van satisfer les extraordinàries necessitats residencials durant aquest període. Un primer element a considerar en afrontar aquesta qüestió gira al voltant de la quantitat d'habitatges que haurien estat necessaris per donar satisfacció a aquestes. Així mateix, la satisfacció de les necessitats no tan sols és una qüestió quantitativa, sinó, com és ben sabut, té un clar component qualitatiu, en el sentit de conèixer quines són les característiques dels habitatges on viu la població. En definitiva, doncs, es tracta d'una qüestió a la qual es pot aproximar des d'aquest dos punts de vista, que es corresponen amb els dos apartats en que s'ha estructurat el capítol.

Així, el primer apartat es fonamenta en la quantificació de l'oferta d'habitatge principal i en les seves implicacions sobre el sistema residencial. En afrontar aquesta qüestió, generalment es tendeix a estudiar la producció d'habitatge, sobretot si, com és el cas, és un

dels principals trets definatoris del *boom* immobiliari. I més encara si, l'edificació residencial va ser, com és sabut, un dels principals motors del creixement econòmic del període estudiat en un país amb un pes molt notable del turisme de segona residència. Tanmateix, en un entorn com el de la regió metropolitana de Barcelona, amb nivells d'urbanització elevats en moltes parts del territori, les dinàmiques que es produeixen en el parc ja construït també són, com es veurà, molt importants quantitativament en el conjunt de l'oferta residencial.

En el segon apartat, s'estudien com s'han satisfet les necessitats residencials des d'una perspectiva més qualitativa. En aquest cas interessa saber si durant el període de creixement econòmic i de *boom* immobiliari comprés entre els anys 1997 i 2006 les característiques dels habitatges on viu la població van millorar o si pel contrari van empitjorar. Ineludiblement, com es veurà de seguida, aquesta aproximació porta, al seu torn, a la consideració de dos vectors d'anàlisi d'especial rellevància en les metròpolis contemporànies: les diferències territorials i les desigualtats en funció dels grups i col·lectius socials, ambdues estretament interrelacionades.

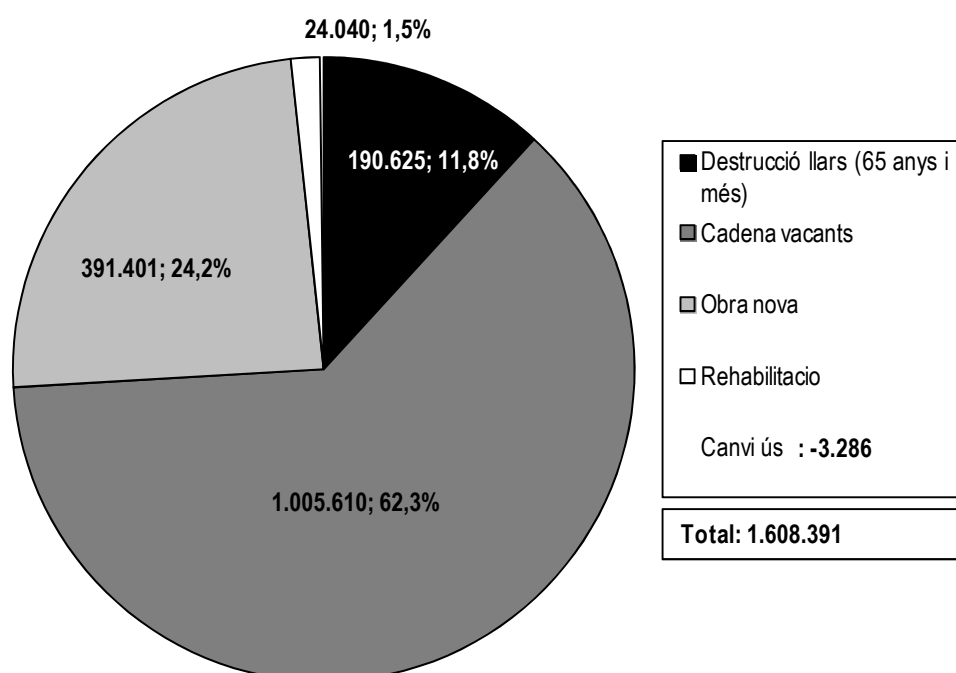
Vegem, doncs, els resultats d'aquestes dues aproximacions a la forma en que es van satisfer les necessitats residencials de la població durant el període del darrer gran creixement immobiliari. Comencem pels aspectes quantitius i deixem per més endavant els qualitius.

7.1. Els components de l'oferta d'habitatge principal: una aproximació quantitativa a la satisfacció de les necessitats residencials

En el model de cobertura de les necessitats residencials exposat en el capítol 3, s'ha estimat que entre els anys 1996 i 2006, període que coincideix aproximadament amb el *boom* immobiliari 1997-2006, van entrar al mercat a la província de Barcelona 1.608.391 habitatges principals. D'aquests, tal i com es pot veure en la figura 7.1, 391.041, el 24,2 %, van correspondre a obra nova; 190.625, l'11,8 %, provenien del potencial d'habitatges que principalment per efecte de la mortalitat entre la gent gran haurien entrat al mercat; 24.040, l'1,5 %, eren habitatges creats per rehabilitació; i 1.005.610, el 62,3 %, eren habitatges que provenien de la cadena de vacants, és a dir, aquells immobles que potencialment haurien

entrat al mercat quan les famílies que hi vivien van canviar a un altre habitatge. Finalment, es pot constatar els 3.286 habitatges que van sortir de l'oferta d'habitatge principal per canvi d'ús, el que vol dir que en el període 1996-2006 a la província de Barcelona es van comptabilitzat més casos en que els habitatges principals van passar a ser no principals, que no pas al contrari. Passem a analitzar cadascun d'aquests components amb major deteniment.

Figura 7.1. Components de l'oferta d'habitatge principal a la província de Barcelona. 1996-2006. (Habitatges)



Font: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2000, 2006*; Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; INE, *Cens de població i habitatges 2001*; Idescat, *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*; Ministeri de Foment, *Estimació del parque de viviendas*.

Si comencem per l'*obra nova*, una primera consideració a tenir en compte, que en comparar-ho amb la resta de components es veu minimitzada, és la gran quantitat d'habitatges que es construïren en aquest període. Efectivament, com s'ha vist, una de les característiques comunes a les fases expansives dels cicles immobiliaris és l'assenyalat creixement de la construcció i el darrer episodi alcista, lògicament, no va ser una excepció.

Resulta convenient recordar en aquest punt les principals conclusions que s'extreien del capítol 5, on s'han presentat les principals magnituds de la construcció d'*obra nova*. Així, es veia com en el període del darrer *boom* immobiliari, la construcció a la província de Barcelona, tot i no haver arribat a les puntes de màxims que havia tingut a la segona meitat

dels seixanta i especialment a la primera meitat dels anys setanta, sí que havia presentat uns volums de construcció de manera continuada durant un període llarg i continuat de temps que havia donat com a resultat que la mitjana anual d'habitatges construïts hagués estat de les més altes de la història.

Tanmateix, malgrat aquest assenyalat creixement de la construcció d'obra nova durant el darrer cicle expansiu que, cal remarcar de nou, va ser espectacular, estem en condicions d'afirmar que el gruix de les necessitats residencials de la població es van satisfer majoritàriament durant aquell període amb habitatges de segona mà. En efecte, si es prenen com a referència les dades de la figura 7.1 es pot deduir que aproximadament tres quartes parts de l'oferta d'habitatge principal va ser de segona mà, entre la qual s'inclou l'habitatge que entra al mercat per efecte de la mortalitat, la cadena de vacants i els habitatges creats per rehabilitació. Vegem quines són les principals característiques d'aquests components.

L'*efecte de la mortalitat* té una estreta relació amb factors demogràfics. En efecte, durant el període 1996-2006 es produí una entrada de cohorts molt nombroses a les edats avançades, aquelles nascudes aproximadament als anys vint del segle passat, a les quals s'han d'afegir la població arribada durant la postguerra i a començaments de la segona gran onada migratòria. Així, malgrat que durant les darreres dècades s'ha produït, com és sabut, un allargament de l'esperança de vida, aquestes cohorts de gent gran arribaren durant el període 1996-2006 a les edats on la mortalitat ja té major incidència. D'aquesta manera, de la combinació dels dos fenòmens demogràfics, estructura per edats i esperança de vida, es va desencadenar un creixement en termes absoluts de defuncions de gent gran, la qual cosa es va traduir, al seu torn, en una major destrucció de llars, o el que és el mateix, va augmentar de manera molt remarcable l'oferta potencial d'habitatges que hauria entrat al mercat per efecte de la mortalitat. En concret, com s'ha vist més amunt, en el període 1996-2006 es van incorporar 190.625 habitatges per aquest motiu, el que representa el 11,8 % del total de l'oferta d'habitatge principal, i això en un context on els altres components van presentar valors absoluts molt i molt elevats.

Si l'efecte de la mortalitat sobre l'oferta d'habitatge planteja un escenari molt diferent del que s'ha destacat, i que difereix de manera remarcable d'altres *booms* immobiliaris, la consideració de la *cadena de vacants* trastoca definitivament les interpretacions simples per mostrar amb claredat la complexitat del fenomen. Efectivament, en el període 1996-

2006 haurien entrat al mercat 1.005.610 habitatges provinents del que s'anomena cadena de vacants, el que representa un 62,3 % del total de l'oferta. És a dir, l'oferta procedent de la cadena de vacants va ser dues vegades i mitja més elevada que la procedent de la construcció, i això, cal repetir de nou, malgrat la gran quantitat d'habitatges que es van construir.

Per últim, el darrer component de l'oferta d'habitatge principal és el corresponent a la *rehabilitació*, i més concretament els habitatges que es van crear mitjançant particions dels existents o mitjançant reformes realitzades en immobles que tenien un altre ús que no fos l'habitatge familiar. Per aquests processos l'oferta es va ampliar en 24.040 unitats, el que representa l'1,5 % sobre el total de l'oferta d'habitatge principal.

En definitiva, doncs, les dades mostrades són enormement reveladores de la complexitat de l'oferta d'habitatge principal en un entorn com la regió metropolitana de Barcelona. Així, juntament amb la construcció d'habitatges, aspecte aquest que va ser l'element principal en els *booms* immobiliaris precedents, en el període 1996-2006 van aparèixer, en canvi, altres components de l'oferta. Algun d'aquests components, com els habitatges corresponents a la cadena de vacants, van ser, fins i tot, molt més quantiosos que l'edificació residencial, i d'altres, com el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat, van plantejar un escenari nou respecte a les dècades precedents. Vegem-ho amb major deteniment tot destacant les diferències territorials.

7.1.1. Construcció i buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat en el territori metropolità

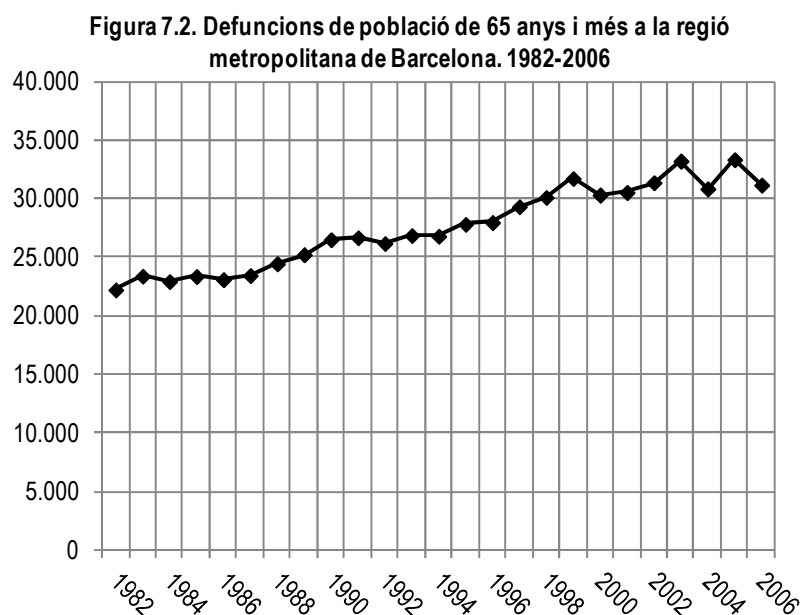
Com s'acaba de veure, cadena de vacants, construcció, buidatge per efecte de la mortalitat i rehabilitació van ser, per aquest ordre, els principals components de l'oferta d'habitatge durant el període 1996-2006 a la província de Barcelona. Una quantificació acurada d'aquests components ha donat llum sobre els principals mecanismes de l'oferta. Així mateix, permet orientar les principals línies d'actuació de les polítiques urbanes. En aquest sentit resulten especialment importants els efectes del buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat ja que suposen, a parer de l'autor, un gir copernicà en el sistema residencial en general i en la concepció de les polítiques d'habitatge i urbanes, en particular.

En efecte, en tractar la qüestió de l'habitatge des d'una perspectiva històrica s'han delimitat diferents etapes. Així, com s'ha evidenciat, fins ben entrada la dècada dels anys seixanta del segle XX, el principal problema havia estat l'escassetat d'habitatge, degut principalment a la incapacitat de la indústria de la construcció de produir en les quantitats suficients cases per tota la població. Des de mitjans de la dècada dels anys seixanta, el problema de l'escassetat va deixar d'estar relacionat sobretot amb l'incapacitat de la indústria de la construcció. En canvi, es va traslladar cap a la infrautilització del parc existent, en un context on convivia els dèficits d'allotjament en les zones urbanes amb la producció massiva de residències secundàries. A partir dels anys vuitanta, el problema de l'escassetat va anar resolent-se de manera generalitzada i el principal problema, com és sabut, es va materialitzar en els dèficits més qualitatius acumulats durant el període del *desarrollismo*. D'aquesta manera, la principal preocupació ja no estava relacionada només amb la producció d'habitatge, sinó també amb les actuacions en l'espai construït, tant en els edificis i habitatges com en els sistemes i equipaments públics. Finalment, sobretot a partir de la dècada dels anys noranta, un cop resolts els problemes d'escassetat quantitativa i molts dels dèficits qualitatius més bàsics, es va fer més evident el problema de l'accessibilitat, tal i com s'ha assenyalat.

En definitiva, durant tot aquest temps, el problema principal va ser el de donar satisfacció a les necessitats residencials. Unes necessitats que sempre van ser creixents i que, en termes generals, es van traduir en nous desenvolupaments urbanístics i en un continu increment de la producció residencial. Doncs bé, el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat, una tendència que probablement es mantindrà en nivells considerables, combinat amb l'alentiment de les necessitats residencials al que s'està assistint, podria donar com a resultat un escenari molt diferent. En concret, a nivell agregat de la regió metropolitana el problema ja no seria el de l'escassetat, sinó que hi hagués més oferta que necessitats, i això sense construir. La confirmació d'aquesta tendència escapa al període d'estudi d'aquest treball i s'haurà de confirmar en altres recerques. Tanmateix, el que sí que es vol destacar en aquest punt és que l'entrada d'habitatges per efecte de la mortalitat entre la gent gran ja va ser una tendència molt remarcable durant la darrera bombolla immobiliària però que va estar eclipsada per l'assenyalat increment de l'edificació d'obra nova.

Una primera dada que permet copsar la importància creixent que va adquirir l'oferta d'habitatge per efecte de la mortalitat durant el període 1996-2006, s'obté en observar la

mortalitat de la població de 65 anys i més. En efecte, com es pot veure en la figura 7.2, si durant la dècada dels anys vuitanta es van enregistrar una mitjana de 23.500 defuncions a la regió metropolitana de Barcelona, durant la primera meitat dels noranta en varen ser 27.000, el que mostrava, ja, l'entrada d'unes cohorts més nombroses que, malgrat haver allargat l'esperança de vida, entraven en les edats on la freqüència del fenomen és més recurrent. Doncs bé, en el període 1996-2006, la mitjana de defuncions de la població de 65 anys i més es va situar al voltant de les 31.000.

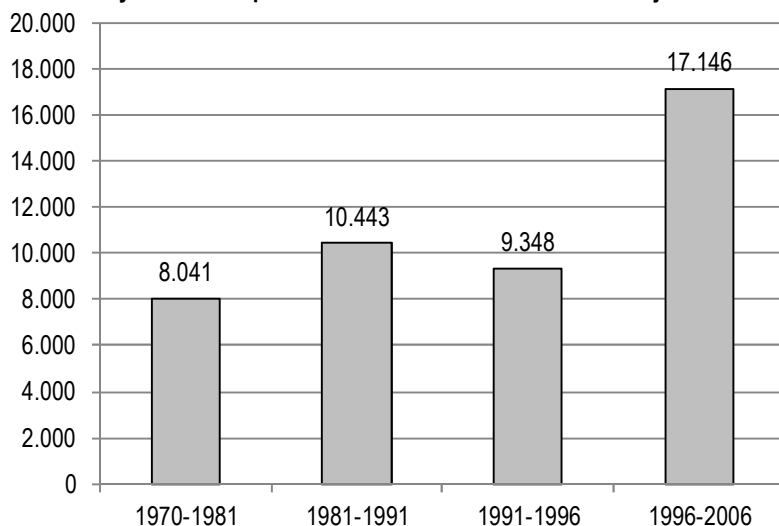


Lògicament, la mortalitat de la gent gran no es trasllada directament a un nombre igual d'habitatges que deixen d'estar ocupats, ja que poden viure altres persones en aquella casa. Ara bé, el fet que hi hagi una proporció de llars unipersonals significativa entre la gent gran, tal i com s'ha vist en el capítol 6, sí que fa que la mortalitat tingui un efecte més directe en aquest col·lectiu. El resultat va ser que l'entrada d'habitatges al mercat per efecte de la mortalitat va experimentar un intens impuls a la província de Barcelona en el període 1996-2006.

En efecte, en la figura 7.3 es pot constatar com entre els anys 1971 i 1981 es van buidar per efecte de la mortalitat una mitjana de 8.041 habitatges a l'any, en la dècada següent, la compresa entre el 1981 i 1991, se'n van buidar una mitjana de 10.443 per aquest motiu, i entre el 1991 i el 1996 en van ser 9.348. Doncs bé, entre els anys 1996 i 2006, les mitjanes

anuals dels vint-i-cinc anys anteriors gairebé es van doblar: el buidatge per efecte de la mortalitat va arribar a les 17.146 unitats a l'any¹.

Figura 7.3. Buidatge d'habitatges per efecte mortalitat entre la població de 65 anys i més a la província de Barcelona. 1970-2006. Mitjana anual



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, *Cens de població 1970, 1991*; Idescat, *Cens de població 1981*; *Enquesta demogràfica 1996*; Estimacions de població intercensals, 31 desembre 2006; *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*

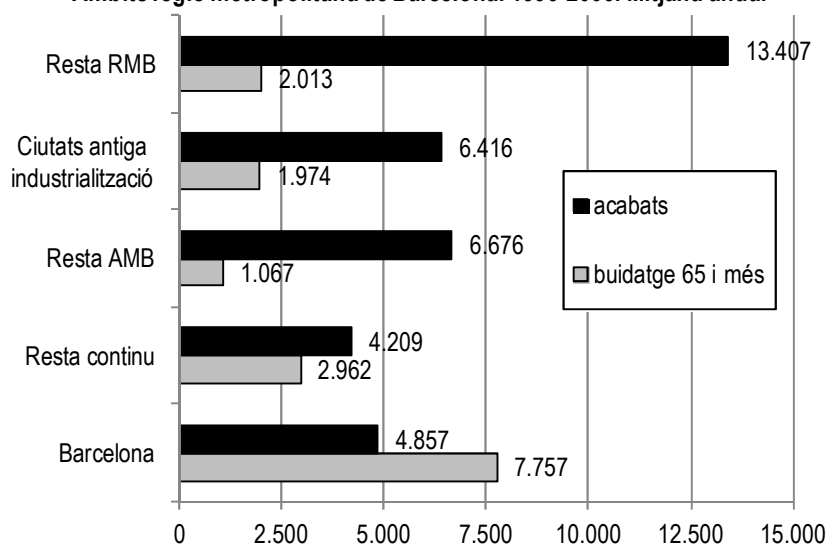
Aquesta visió general amaga, però, grans diferències territorials a l'interior de la regió de Barcelona, que estan estretament relacionades amb els processos d'urbanització que s'han succeït en les darreres dècades. En efecte, com s'observa en la figura 7.4, el pes de l'oferta d'habitatges provinent del buidatge per mortalitat durant el període 1996-2006 va ser més elevat en aquells territoris en els quals els processos d'urbanització van tenir etapes d'elevada intensitat anteriors a la del darrer *boom* immobiliari, on el sòl està més saturat i on la població, en termes generals, va anar envellint-se.

Així, al municipi de Barcelona, que des de mitjans de la dècada dels anys setanta va experimentar un procés de sortida continuada de població en edats joves i joves-adultes per motius relacionats amb el mercat residencial, el buidatge d'habitatges per mortalitat durant

¹ Es vol fer notar que aquesta mitjana anual de buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat pel període 1996-2006 difereix lleugerament de la que s'obtidria a partir de la dada presentada en el epígraf anterior, on s'ha calculat aquest component de l'oferta pel mateix període. En concret si es pren aquella dada acumulada de 190.625 habitatges i es divideix entre 10 anys dona una mitjana de 19.063 habitatges. Les diferències responen a la data de referència que s'ha pres en consideració. Així, com s'ha vist en el capítol 3, on s'ha tractat de manera específica la metodologia del treball, per poder calcular de manera conjunta tots els components de l'oferta d'habitatge principal s'ha hagut de prendre com a data de referència el 31 de desembre de cada any, moment pel qual s'han estimat totes les dades. En canvi, en la figura que es presenta en aquest epígraf, on el que interessa és l'evolució temporal, les dates de referència són les originals de les fonts que, en aquest cas, pel període 1996-2006, són l'1 de maig del 1996 i el 31 de desembre del 2006. Com es pot deduir, el temps transcorregut és superior al que s'havia estimat en la figura on hi consten tots els components. Tanmateix, en calcular la mitjana anual, tot i que en termes absoluts hi ha un buidatge lleugerament superior ja que ha transcorregut més temps, en dividir-ho entre 10,66 (corresponent a un període més llarg de 10 anys i 8 mesos), el resultat de 17.146 habitatges és lleugerament inferior.

el període 1996-2006 va superar amb escreix a aquells construïts d'obra nova. I això, malgrat els esforços per posar a disposició del mercat sòl urbanitzable en espais urbans en desús, sobretot en el districte de Sant Martí. En concret, de mitjana anual, es van buidar 7.757 habitatges per mortalitat i se'n van construir 4.857. És a dir, que per cada 100 d'obra nova en van entrar 160 per efecte mortalitat, una ràtio d'1,6.

Figura 7.4. Construcció i buidatge d'habitatges per efecte mortalitat. Àmbits regió metropolitana de Barcelona. 1996-2006. Mitjana anual



Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, *Enquesta demogràfica 1996*; Estimacions de població intercensals, 31 desembre 2006; *Projeccions de llars de Catalunya 2010-2021*; Visats de direcció d'obra del Col·legi d'Aparelladors i de Catalunya.

L'altre àmbit en el qual es va apreciar un major pes del buidatge per mortalitat va ser en els municipis del continu urbà, al voltant de Barcelona. En efecte, com és sabut, aquests dotze municipis van experimentar uns creixements espectaculars durant la segona gran onada migratòria, en la dècada dels anys seixanta i primera meitat dels setanta, i aquesta població va entrar o està entrant en aquelles edats per sobre dels 65 anys en els quals la mortalitat té major incidència. Doncs bé, en aquests municipis, als 4.209 habitatges que es van construir de mitjana anual se'n van afegir 2.969 que es van buidar per efecte de la mortalitat. Això vol dir que per cada 100 habitatges d'obra nova n'haurien entrat 70 per buidatge, el que dona una ràtio de 0,7.

El tercer àmbit amb un major pes del buidatge per mortalitat va ser, i no per casualitat, les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona metropolitana. Aquestes ciutats, que van experimentar creixements des de mitjans del segle XIX i de manera molt notable durant

la segona gran onada migratòria², van veure com també, en molts casos, la seva població jove va sortir cap a d'altres municipis dels voltants i com alguns barris es van anar envellint. D'aquesta manera, malgrat que les característiques d'alguns dels termes municipals van possibilitar operacions de desenvolupament urbanístic considerables durant el període 1996-2006, en conjunt, el pes del buidatge per mortalitat va ser remarcable. Així, a la construcció de 6.416 habitatges d'obra nova de mitjana a l'any, se'n van afegir 1.974 per buidatge. És a dir, per cada 100 nous 31 per buidatge, una ràtio de 0,31.

Finalment, els àmbits on el pes del buidatge per efecte de la mortalitat de la gent gran va ser inferior coincideixen, a més, on es van produir els principals creixements d'edificació residencial d'obra nova durant el període 1996-2006. En efecte, es tracta dels municipis de dimensions més reduïdes de la primera i de la segona corona metropolitananes on, certament, els processos d'urbanització són més recents i on el sòl no està tan saturat. Així mateix, es tracta de municipis que tenien una estructura de la població força jove, formada per aquells ciutadans que van sortir dels àmbits més centrals i densament poblats. D'aquesta manera, als municipis més perifèrics de l'Àrea Metropolitana es van construir ni més ni menys que 6.676 habitatges d'obra nova de mitjana a l'any, mentre que tan sols van entrar al mercat 1.067 cases per buidatge. És a dir, per cada 100 nous, 16 per buidatge, una ràtio de 0,16. Per la seva banda, en els municipis de la segona corona metropolitana, excloses les ciutats d'antiga industrialització, l'edificació residencial va ser especialment intensa, amb la construcció de 13.407 habitatges nous de mitjana a l'any. En canvi, el potencial d'habitatges en el mercat per buidatge va ser de tan sols 2.013 unitats. És a dir, 100 nous per cada 15 de buidatge, amb una ràtio de 0,15.

Si recapitem, s'ha pogut evidenciar en aquest primer epígraf, que durant la darrera fase alcista del cicle immobiliari a la regió de Barcelona l'oferta residencial va presentar una major complexitat de la que es derivaria de considerar tan sols l'edificació residencial d'obra nova. Així, s'ha vist com juntament a l'*obra nova*, que va representar una quarta part del total de l'oferta, es poden diferenciar, almenys, altres tres components. En primer lloc, els habitatges que deixen buits les famílies que canvien de residència, el que es coneix com *cadena de vacants*, van suposar el gruix de l'oferta, en concret un 62,3 %. En segon

² Precisament per la seva maduresa urbanística i urbana s'han anomenat ciutats intenses. Per aprofundir en aquesta qüestió vegeu, per exemple, Nel·lo (2000). Així mateix, sobre la problemàtica del buidatge, no només d'habitatge per efecte de la mortalitat, sinó de cases i edificis en general en aquests municipis, vegeu el llibre de Bernat Lladó, Maties Serracant i Berta Tiana (2013) "Urbanoporosi. Sabadell i els silencis urbans".

lloc, els habitatges que entren al mercat per *buidatge degut a la mortalitat* de la gent gran, que representaren un 11,8 % de l'oferta. Finalment, els habitatges procedents de la *rehabilitació* que van suposar un 1,5 %.

Entre aquests components, els habitatges provinents de la cadena de vacants tenen un resultat global neutre sobre la cobertura de les necessitats d'habitatge ja que, en principi, són al mateix temps oferta i demanda. Així mateix, el pes dels habitatges rehabilitats va ser molt reduït. Deixant de banda aquests dos components, s'ha aprofundit en els altres dos: l'obra nova i el buidatge per la mortalitat de la gent gran, fenomen aquest últim estretament lligat a l'evolució demogràfica de la societat metropolitana. D'aquesta manera, s'ha pogut constatar, en primer lloc, que el buidatge per mortalitat va ser un component de l'oferta residencial que va experimentar un creixement molt assenyalat durant el període 1996-2006, coincidint amb l'entrada d'unes generacions de població nombroses a les edats més avançades. Un component, sense el qual, certament s'hauria pogut assistir a una situació d'escassetat remarcable en el sistema residencial metropolità o que, en tot cas, hauria derivat en un major creixement de l'obra nova, una major pressió per a la conversió d'habitatge secundari o buit en principal i, segurament, un major increment de preus.

Així mateix, en segon lloc, des d'un punt de vista territorial, s'ha pogut veure com aquesta oferta va ser especialment quantiosa en aquells municipis on la població estava més envellida, és a dir, allà on s'havien produït processos d'urbanització i creixements demogràfics de gran intensitat en altres períodes i en els quals el sòl, en termes generals, es trobava molt més saturat. En concret, s'ha constatat com a la ciutat de Barcelona, als municipis de la resta del continu urbà i a les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona, el pes del buidatge va ser molt superior respecte a la resta de municipis de les corones metropolitanes, de dimensions més reduïdes i amb majors possibilitats de desenvolupament en sols sense edificar. D'aquesta manera, es pot afirmar que, si es considera la complexitat de l'oferta d'habitatge, també en els municipis més saturats s'ha produït una entrada considerable d'habitatge al mercat durant el període 1996-2006, en aquest cas amb unes característiques dels propis habitatges, de la seva localització i de l'entorn ben diferents, i que aquesta oferta ha estat des d'un punt de vista quantitatiu més rellevant que en les darreres dècades.

7.2. Les característiques dels habitatges on viu la població: millores generalitzades en un context d'aparició de noves necessitats i d'increment de les desigualtats³

Juntament amb l'anàlisi de l'oferta des d'un punt de vista quantitatiu, les característiques dels habitatges on viu la població permeten conèixer quines són les seves condicions de vida, i aproximar-se així, en aquest cas des d'un punt de vista més qualitatiu, a la satisfacció de les necessitats residencials durant el *boom* immobiliari 1997-2006. Precisament, en l'apartat que comença es proposa realitzar aquesta aproximació a partir de cinc aspectes, tot recolzant-se en l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya* que, tornem a repetir, també en aquest cas constitueix una font única per la riquesa de la informació i per la sèrie disponible⁴.

Així, en els dos primers punts, s'estudiarà l'antiguitat i la tipologia del parc, fenòmens estretament lligats als processos d'urbanització tractats més amunt. En el tercer punt, s'aprofundirà en els aspectes relatius a la superfície dels habitatges i a la disponibilitat d'espai que té cada resident, dues qüestions que entronquen, per una banda, amb els mateixos processos d'urbanització i, per altra, amb els canvis en les formes de convivència que es van produir en la societat metropolitana. En el quart punt, s'analitzaran les característiques dels equipaments i dels espais que disposaven els habitatges. Com es veurà, aquesta és una de les qüestions que permet valorar si, després dels anys del cicle expansiu, les necessitats residencials estaven més o menys satisfetes. Finalment, es tractarà la dimensió més subjectiva, a partir d'allò que la població considerava els principals inconvenients dels seus habitatges.

Com el lector segurament haurà pensat, en estudiar les característiques dels habitatges, les dimensions social i territorial incideixen de manera molt notable. Certament, les disparitats en l'accés i en la disponibilitat dels recursos per part de la població, juntament amb les diferències generades per les rendes de posició del sòl, interrelacionen en el mercat de l'habitatge reproduint les diferències socials a l'intern dels habitatges i també en els seus

³ Aquest apartat és una reelaboració basada en dades publicades en anteriors treballs de l'autor. En concret, l'article publicat al número 51 de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona* (Donat, 2010a), i el Treball de recerca de doctorat presentat en el Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona (Donat, 2010b).

⁴ El debat sobre la tipologia i la qualitat de l'habitatge a Catalunya ha estat relativament limitat. Entre les aportacions més recents cal destacar, entre d'altres, els estudis realitzats per l'Equip EARHA (Costa et al., 2003).

barris i municipis. Així doncs, per copsar també aquestes dimensions, s'analitzaran els temes proposats incloent, a més, la perspectiva social i territorial.

7.2.1. L'antiguitat de l'habitatge

L'antiguitat dels habitatges és un dels aspectes que, en principi, pot tenir una major incidència sobre la satisfacció de les necessitats residencials. En efecte, en termes generals, els edificis més antics tenen més problemes en elements considerats bàsics, com, per exemple, l'aïllament en els aspectes relatius a les humitats i a la temperatura, la manca d'alguns espais i equipaments, o els problemes en les instal·lacions dels serveis de subministrament elèctric, de gas butà, d'aigua, etc. Certament, amb les operacions de rehabilitació molts d'aquests dèficits més bàsics s'han resolt per a una gran majoria de la població. Tanmateix, en termes generals, els habitatges més nous tenen aquestes necessitats més bàsiques solventades d'entrada, a més de disposar d'altres espais i equipaments. Vegem-ho.

Com es pot deduir, l'antiguitat dels habitatges està estretament relacionada amb el procés històric de creixement i transformació de la ciutat. Així, si ens recolzem en la taula 7.1, es pot veure com a Barcelona, l'any 2006 tan sols el 14,5 % de la població vivia en habitatges aixecats a partir de la dècada dels anys vuitanta, mentre que un 78,7 % vivia en immobles construïts abans⁵. En concret, entre aquest parc anterior al 1980, es pot constatar, per una banda, la importància que tenia el parc construït durant el període del *desarrollismo*, ja que un 44,2 % de la població residida en edificis aixecats, aproximadament, durant la segona gran onada migratòria (1950-1975). Per altra banda, es pot observar la rellevància del parc més antic, que amb el pas del temps encara forma part de l'estoc d'habitatges de Barcelona. De fet, una tercera part de la població (34,5 %) vivia en habitatges construïts abans de 1960, dels quals, molts van ser edificats durant la primera gran onada migratòria del primer terç de segle XX (9,7 %), i on també cal destacar els corresponents a la ciutat històrica (8,1 %).

Per la seva banda, a la primera corona metropolitana es pot observar com l'any 2006 hi havia un gran predomini de població que vivia en habitatges construïts durant el

⁵ Per arribar al 100 % cal afegir que un 6,8 % de la població no sap o no recorda la data de construcció de l'habitatge on viu.

desarrollismo (1959-1975), aquell període en el qual s'edificaren una gran quantitat de promocions d'habitatge massiu en els municipis del voltant de Barcelona. En concret, un 55,9 % de la població residia en edificis construïts aproximadament en aquest període, entre els anys 1961 i 1980. Així mateix, es pot apreciar com la població que vivia en habitatges construïts amb posterioritat era també molt remarcable: un 27,5 % de la població de la primera corona tenia el domicili en edificis aixecats a partir de 1981. Això permet constatar com en aquest àmbit, i especialment en aquells municipis més externs i de dimensions més reduïdes, on el nivell de saturació del sòl no era tan alt, es va construir habitatge d'una manera força significativa en les darreres dècades. Finalment, es pot apreciar que a la primera corona hi havia molta menys població que vivia en edificis més antics. De fet, tan sols un 11,2 % residia en habitatges d'abans de 1960, i la major part eren de la dècada dels anys cinquanta (5,6 %).

Taula 7.1. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons any de construcció de l'habitatge on resideix (en %). 2006

	Barcelona	Primera corona	Segona corona	Total RMB
Abans de 1900	8,1	1,4	3,0	4,3
De 1901 a 1930	9,7	1,4	2,4	4,6
De 1931 a 1950	6,2	2,7	3,0	4,0
De 1951 a 1960	10,5	5,6	4,2	6,8
Abans de 1961	34,5	11,2	12,5	19,6
De 1961 a 1970	21,3	22,3	13,0	18,6
De 1971 a 1980	22,9	33,6	23,2	26,2
Subtotal de 1961 a 1980	44,2	55,9	36,1	44,8
De 1981 a 1990	6,7	9,7	13,5	10,1
De 1991 a 1995	2,8	5,6	8,7	5,8
Subtotal de 1981 a 1995	9,5	15,3	22,2	15,8
De 1996 a 2000	2,5	7,6	11,8	7,4
Després de 2000	2,5	4,6	6,7	4,6
Subtotal després de 1995	5,0	12,2	18,5	12,0
Ns/Nc	6,8	5,3	10,7	7,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006*

Per últim, en correspondència amb el procés d'urbanització de les darreres dècades, la segona corona metropolitana era l'àmbit on l'any 2006 hi havia un percentatge més elevat de població que vivia en habitatges més nous. En efecte, un 40,7 % dels ciutadans residia en edificis aixecats a partir de la dècada dels anys vuitanta. D'aquests, un 22,2 % vivien en immobles que daten del període comprès entre el 1981 i el 1996, i un 18,5 % en habitatges construïts durant el darrer *boom* immobiliari. Així mateix, tot i que en conjunt no és

l'àmbit on hi havia un major pes, cal ressaltar també la població que vivia en immobles aixecats durant el *desarrollismo*. En efecte, un 36,1 % de la població de la segona corona, principalment aquella resident a les ciutats d'antiga industrialització⁶ i a d'altres amb importants creixements durant aquest període⁷, vivia en habitatges construïts entre els anys 1961 i 1980. Per la seva banda, es pot observar també el pes de la població resident en habitatges edificats aproximadament durant la primera gran onada migratòria del primer terç del segle XX (2,4 %) i també de teixits antics (3 %), en aquest cas localitzats en les ciutats d'antiga industrialització.

7.2.2. La tipologia de l'habitatge

La tipologia de l'habitatge és altra de les característiques que permet analitzar la forma en que s'han satisfet les necessitats residencials de la població metropolitana. Així mateix, és una qüestió on els contrastos territorials, i també socials, es fan més evidents, la qual cosa té una clara incidència sobre els processos de segregació urbana. Començant pels trets més generals, tal i com es pot observar en la taula 7.2, l'any 2006, la major part de la població metropolitana, en concret un 81,5 %, vivia en pisos, mentre que tan sols un 18,3 % ho feia en tipologies unifamiliars, de les quals en un 5,6 % dels casos es tractava d'unifamiliars aïllats i en un 12,2 % adossats.

Taula 7.2. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons la tipologia de l'habitatge on resideix (en %). 1995-2006

	1.995	2.000	2.006
Pis	83,4	82,1	81,5
Casa unifamiliar entremitgera o adossada	11,8	12,3	12,2
Casa unifamiliar aïllada	3,7	5,1	5,6
Masia	-	-	0,4
Subtotal unifamiliar	15,5	17,4	18,3
Altres	1,2	0,4	0,1
Total	100,00	100,00	100,00

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

Aquest assenyalat predomini dels pisos, és a dir, dels edificis plurifamiliars, és el resultat dels processos d'urbanització que s'han succeït al llarg de la història. En efecte, en les tipologies plurifamiliars s'inclouen els edificis que s'aixequen en els centres històrics, les

⁶ Ens referim a les capitals comarcals que s'han vist: Mataró, Granollers, Sabadell, Terrassa, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú.

⁷ Ens referim, principalment, a Martorell, al Baix Llobregat, a Rubí al Vallès Occidental, i a Mollet al Vallès Oriental.

construccions desenvolupades en la major part dels teixits dels eixamples de les ciutats metropolitanes, tot l'habitatge massiu aixecat durant la segona gran onada migratòria, els blocs desenvolupats durant la dècada dels anys vuitanta i noranta, i finalment, tots els edificis plurifamiliars executats durant el darrer *boom* immobiliari. En definitiva, es tracta d'una tipologia d'habitatge present en gairebé tots els estadis d'urbanització de les principals ciutats metropolitanes de manera majoritària.

Tanmateix, tal i com es pot apreciar en la taula 7.2, en els darrers anys el pes de les tipologies unifamiliars va anar guanyant terreny. En efecte, si l'any 1995 un 15,5 % de la població metropolitana vivia en aquest tipus d'habitatges, l'any 2006 ja era un 18,3 %. Un creixement que, com es pot observar, es va produir tant en els habitatges adossats (que van passar d'un 11,8 % a un 12,2 %) com en els aïllats (que van passar d'un 3,7 % a un 5,6 %). De fet, tot i que en la taula tan sols es mostren les dades a partir de mitjans de la dècada dels anys noranta, seguint els estudis realitzats per Francesc Muñoz, es pot constatar com la producció de tipologies unifamiliars es va incrementar de manera molt notable des de la dècada dels anys vuitanta⁸. Unes produccions residencials que es van afegir al canvi d'ús que van experimentar una bona part de les inicialment concebudes com a segones residències i que, com s'ha vist, es van anar transformant a primeres⁹. En definitiva, doncs, es pot arribar a la conclusió que des dels anys vuitanta fins el 2006, període que coincideix amb un intens procés de dispersió de la població en el territori metropolità, es va produir, a més, un increment força remarcable dels ciutadans que vivien en tipologies unifamiliars. És a dir, van créixer els municipis de dimensions mitjanes i més reduïdes i van guanyar pes les tipologies unifamiliars, fets que es troben, com es pot deduir, estretament relacionats.

En efecte, aquest creixement de les tipologies unifamiliars es va fer més evident en els municipis de dimensions mitjanes i més reduïdes de les corones metropolitanes, precisament aquells que eren els principals beneficiaris de les migracions intrametropolitanes per motius residencials. Així, tal i com es pot constatar en la taula 7.3, l'any 2006, el 97 % de la població de Barcelona vivia en pisos i tan sols un 2,8 % en habitatges unifamiliars. En canvi, a la primera corona, malgrat comptabilitzar-se els municipis del continu urbà que, com és sabut, tenen una gran presència d'habitatge plurifamiliar, la població que vivia en pisos ja era inferior, en concret un 88 %. Per la seva

⁸ Podeu consultar diverses publicacions de Francesc Muñoz (2004, 2005, 2008)

⁹ Aquesta qüestió ha estat tractada amb major deteniment en el capítol 5. Així mateix, es poden consultar, entre d'altres, els treballs de Joan Barba i Montserrat Mercadé (2006, 2007), i d'Oriol Nel·lo (2012).

banda, la que residia en unifamiliars ja s'havia incrementat fins l'11,9 %, degut, principalment, als habitatges d'aquestes característiques que es van construir en els municipis més externs i de dimensions mitjanes d'aquests àmbits¹⁰. Continuant amb la taula 7.3, es pot apreciar com a la segona corona, precisament l'àmbit on es localitzen la major part de municipis de dimensions mitjanes i més reduïdes que han estat els principals beneficiaris de les migracions residencials durant els darrers vint-i-cinc anys, la presència de població que vivia en pisos a dues penes superava el 60 %, mentre que la que residia en habitatges unifamiliars ja arribava al 38,3 %.

Taula 7.3. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons la tipologia de l'habitatge on resideix (en %). Per àmbits territorials. 2006

	Barcelona	Primera corona	Segona corona	Total RMB
Estudi	1,1	0,1	0,2	0,5
Pis	95,9	87,9	61,4	81,0
Subtotal pis	97,0	88,0	61,6	81,5
Casa unifamiliar entremetgera o adossada	2,2	8,5	24,8	12,2
Casa unifamiliar aïllada	0,5	3,3	12,4	5,6
Masia	0,0	0,1	1,1	0,4
Subtotal unifamiliar	2,8	11,9	38,3	18,3
Altres tipus d'habitatge	0,3	0,1	0,1	0,1
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

Font: IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006*

Juntament amb aquestes diferències en la seva localització al territori, la tipologia de l'habitatge és una característica amb importants connotacions socials i amb una incidència molt destacada en el risc d'increment de la segregació urbana. En efecte, les tipologies unifamiliars solen tenir una superfície mitjana superior i disposen, en termes generals, d'alguns equipaments que les fan millors que alguns pisos, com per exemple el garatge i, en alguns casos el jardí i la piscina. Tot plegat, doncs, es pot relacionar amb unes millors condicions materials de vida pel que fa a les característiques de l'habitatge. Aquestes millors prestacions es tradueixen, lògicament, en un preu més elevat i en conseqüència es configuren com un filtre important per a la població en funció dels seus recursos, sobretot per a la que té menys possibilitats d'elecció.

Tanmateix, tal i com ha estudiat Muñoz, no tots els habitatges unifamiliars tenen les mateixes característiques. En efecte, juntament amb aquells aïllats, que en general tenen

¹⁰ Ens estem referint, entre altres, a municipis com Gavà i Castelldefels en el Baix Llobregat, o Sant Cugat i Cerdanyola en el Vallès Occidental.

més superfície, més jardí, piscina i un ampli garatge, també han proliferat promocions de cases adossades amb un nivell d'estandarització molt notable i que veuen reduïdes algunes d'aquestes prestacions, essent, doncs, més assequibles per grups amb rendes mitjanes (Muñoz, 2004, 2005, 2008). Així mateix, la localització dels habitatges en el territori metropolità i els seus avantatges d'accessibilitat i de proximitat a equipaments i serveis públics, generen un ampli ventall de rendes de posició, la qual cosa es tradueix també en una gran varietat de preus finals dels habitatges. En conseqüència, tot i que les tipologies unifamiliars, en tenir una major superfície mitjana exerceixen d'entrada un primer filtre via preu sobre els grups amb menys recursos, aquestes ofereixen, tanmateix, un ampli ventall a la resta de grups socials, també a les classes mitjanes. És a dir, es produeix una especialització de productes residencials unifamiliars adreçada a diferents grups socials.

Aquests productes unifamiliars especialitzats que, com s'ha vist, tenen un major pes en municipis de dimensions mitjanes i més reduïdes, estan habitats en molts casos per grups socials amb un perfil semblant, sobretot en l'aspecte dels ingressos. D'aquesta manera, es configuren àrees de característiques socio-residencials homogènies, sovint segregades dels nuclis tradicionals. Tot plegat, reforça la tendència a la segregació dels grups socials en el territori. Ara bé, en aquest cas, els qui es segreguen no són aquells que es veuen forçats a residir en els barris més desfavorits, com sovint es tendeix a destacar, sinó aquells que poden triar i es mouen a barris més afavorits. Així doncs, aquesta tendència a viure “entre iguals”¹¹ d'algunes famílies de les classes mitjanes i altes que poden elegir, canalitzada en bona mesura mitjançant els productes residencials unifamiliars presents en el mercat de l'habitatge, es configura com un dels principals factors generadors de segregació urbana.

Aquest increment de l'oferta de tipologies unifamiliars es correspon a la bona acollida inicial que van tenir entre la població metropolitana. En efecte, si seguim la taula 7.4 es pot observar com l'any 2006 els habitatges unifamiliars eren el tipus preferit per al 60,2 % de la població metropolitana. A més, aquesta predilecció era majoritària entre la població de totes les categories professionals (un 57,7 % entre les categories altes, un 61,2 % entre les mitjanes i un 61,2 % entre les baixes), de tots els grups d'edat, excepte els més grans (un 67,8 % entre els de 25 a 44 anys, un 59,9 % entre els de 44 a 64 i un 41,1 % entre els de 65

¹¹ Es pren l'expressió “entre-soi” utilitzada per Éric Maurin (2004), que en estudiar l'evolució de la segregació urbana a França durant la dècada dels noranta i els primers anys del nou segle constata que són precisament els grups socials d'ingressos alts i mitjans-alts els qui es troben més segregats, enfront la imatge recurrent dels *ghettos* de població amb menors recursos a les *banlieue* de les principals ciutats.

i més), i de tots els àmbits territorials, excepte Barcelona (un 48,8 % a Barcelona, un 63,3 % a la primera corona i un 68,8 % a la segona corona). En definitiva, si exceptuem, per un costat, la gent gran (que sembla ser que li dona més valor a la proximitat als serveis, als equipaments i a les persones, característic del model d'urbanització més compacta), i, per l'altre, els residents a la ciutat de Barcelona (on la població adulta i vella supera a la mitjana), la resta de grups i col·lectius socials, precisament els que majoritàriament es mouen en el mercat residencial, preferien les tipologies unifamiliars.

Taula 7.4. Població de la regió metropolitana que prefereix l'habitatge unifamiliar (en%). 1995-2006

		1995	2000	2006
Àmbit territorial	Barcelona	38,4	49,0	48,4
	Primera corona	55,4	68,3	63,3
	Segona corona	66,7	79,5	68,8
Edat	25-44	58,9	76,1	67,8
	45-64	48,3	64,2	59,9
	65 i més	39,1	43,8	41,1
Categoria professional	Alta	47,7	68,3	57,7
	Mitjana	53,1	66,1	61,2
	Baixa	51,4	65,3	61,2
Total RMB		51,9	65,2	60,2

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

Tanmateix, si es continua la lectura de la taula 7.4, es pot observar com la preferència per les tipologies d'habitatge unifamiliars, tot i que encara era majoritària l'any 2006, va tocar sostre en el 2000 i des d'aleshores va iniciar un descens considerable. En efecte, si de l'any 1995 al 2000 el percentatge de població que preferia les tipologies unifamiliars va créixer del 51,9 % al 65,2 %, l'any 2006 aquest percentatge es va reduir de manera significativa i es va situar en el 60,2 %. A més, aquest descens va ser generalitzat entre la població de tots els àmbits territorials, de totes les edats i de totes les categories professionals. I encara més, la pèrdua d'atractiu de les tipologies unifamiliars es va donar, sobretot, entre la població que residia a la primera i la segona corona, la de categories altes i mitjanes i la d'edats adultes compreses entre els 25 i els 64 anys, és a dir, precisament entre aquells qui més viuen en aquest tipus d'habitatge. Sembla ser, doncs, com si, després d'unes dècades en les quals la dispersió del poblament va anar acompanyada per un increment de la població que vivia en habitatge corresponent a les tipologies unifamiliars, aquells que hi residien van passar a veure, no tan sols els avantatges, sinó també els inconvenients. O també podria ser que trobeven a faltar alguna de les comoditats de viure en nuclis més compactes, amb una

major proximitat als serveis i equipaments, amb una major possibilitat d'establir relacions socials i amb uns costos de transport i de subministraments, en termes generals, més reduïts.

7.2.3. La superfície de l'habitatge

La superfície de l'habitatge és un indicador força nítid de la qualitat de vida en general i de manera particular de la forma en que es satisfan les necessitats residencials. Tanmateix, per valorar d'una manera més acurada les condicions de vida de la població, juntament amb els metres quadrats de les cases, també s'ha d'atendre al número de persones que hi resideixen, és a dir, a la superfície per càpita. Fet aquest aclariment, com es pot constatar en la taula 7.5, durant els anys compresos entre el 1995 i el 2006, que coincideixen amb el període del darrer *boom* immobiliari, tots dos indicadors van mostrar una millora general. En efecte, l'any 1995 la superfície mitjana d'un habitatge de la regió metropolitana era de 88,9 m², l'any 2000 va augmentar a 91,9 m² i en el 2006 ja va ser de 93,1 m². Per la seva banda, la superfície per càpita va passar dels 33,2 m² en el 2000, als 35,4 m² en el 2006.

Taula 7.5. Superfície mitjana dels habitatges on resideix la població de la regió metropolitana i superfície mitjana per càpita. Per àmbits territorials. 1995-2006

		1995	2000	2006
Superfície mitjana habitatge (m ²)	Barcelona		86,9	85,4
	Primera corona		81,9	83,1
	Segona corona		107,0	109,3
	Total RMB	88,9	91,9	93,1
Superfície mitjana per càpita (m ²)	Barcelona		33,3	34,7
	Primera corona		28,1	30,5
	Segona corona		37,9	40,5
	Total RMB		33,2	35,4

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000 i 2006*

Una de les principals raons que expliquen el creixement de la superfície mitjana es troba, precisament, en l'increment de les tipologies unifamiliars que s'acaba de veure, que en termes generals estan integrades per habitatges més grans. D'altra banda, el creixement de la superfície per càpita, s'ha de relacionar, juntament amb aquest creixement de la superfície mitjana dels habitatges, també amb el descens del nombre mitjà de persones que

hi viuen. En definitiva, durant les darreres dècades, la població metropolitana va passar a viure en habitatges més grans i a disposar de més superfície per càpita.

Aquests són, però, trets generals que indiquen que, en conjunt, la ciutadania tenia més ben satisfetes les necessitats residencials, en aquest cas les relacionades amb els metres quadrats disponibles. Tanmateix, la qüestió de la superfície presenta notables diferències territorials i socials. Si comencem per les territorials, es pot deduir que, precisament en aquells àmbits on les tipologies unifamiliars van créixer més la superfície dels immobles era major. Certament, com es pot veure en la taula 7.5, en el 2006, a la segona corona els habitatges tenien una mitjana de 109,3 m², mentre que a la primera corona era de 83,1 m² i a Barcelona de 85,4 m²¹².

Per la seva banda, si s'atén a la superfície per càpita, es pot veure com a la segona corona era de 40,5 m², a la primera corona de 30,5 m² i a Barcelona de 34,7 m². És a dir, es mantenien les posicions anteriors, però en conjunt la població de Barcelona en sortia més beneficiada, ja que l'envelliment progressiu que s'estava produint a la ciutat central va donar com a resultat que el pes de les llars unipersonals fos molt notable. D'aquesta manera, la dimensió mitjana de les llars a la capital, que és la més baixa de la regió metropolitana, va compensar parcialment la menor superfície mitjana dels habitatges.

Juntament amb les diferències territorials, la superfície reflecteix, al seu torn, desigualtats molt notables en funció de la categoria professional i de l'origen geogràfic de qui resideix, dos dels factors que, precisament, més condicionen les opcions i estratègies en el mercat residencial. Així, com s'observa en la taula 7.6, en el 2006, els habitatges on el cap de família tenia una categoria professional alta arribaven als 120,8 m² de superfície mitjana, molt per sobre, doncs, dels 97,7 m² on la categoria professional era mitjana i, extremadament allunyats dels 79,8 m² on era baixa. Unes diferències que també es reproduïen si s'atén a la superfície mitjana per càpita. En efecte, la població que vivia en habitatges on la persona principal tenia una categoria alta disposava de 43,2 m², mentre que qui vivia en immobles amb un cap de família de categoria mitjana podia gaudir tan sols de 37,1 m² per càpita i, finalment, els qui residien en una llar encapçalada per una persona de categoria baixa disposaven de mitjana de 30,8 m².

¹² Malgrat que a la primera corona la menor superfície mitjana que ens trobem en els municipis del continu urbà compensa a la més elevada dels més externs, es podia apreciar aquesta correlació entre tipologia d'habitatge i superfície mitjana.

Si es considera l'origen geogràfic del cap de família, en el 2006, es podia constatar com els qui disposaven d'habitatges més grans, tant en termes de superfície mitjana com de superfície per càpita, eren, amb molta diferència, els arribats de països més rics de la Unió Europea (109,1 m² i 41,3 m², respectivament), els seguien els nascuts a Catalunya i la resta d'Espanya (94,5 m² i 36,5 m²) i, molt allunyats, els qui havien arribat de països de fora de la Unió Europea dels 15 (76 m² i 23 m²).

Taula 7.6. Superfície mitjana dels habitatges on resideix la població de la regió metropolitana i superfície mitjana per càpita (en %). 2006

	Categoria professional del cap de família							
	Baixa	Mitjana	Alta	Total RMB				
Superfície mitjana habitatge	79,8	97,9	120,8	93,1				
Superfície mitjana per càpita	30,8	37,1	43,2	35,4				
	Origen geogràfic cap de família							
	Catalunya i resta d'Espanya	Resta UE-15	Resta món	Total RMB				
Superfície mitjana habitatge	94,5	109,1	76,0	93,1				
Superfície mitjana per càpita	36,5	41,3	23,0	35,4				
	Edat de l'entrevistat							
	18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 i més	Total RMB
Superfície mitjana habitatge	94,2	87,8	99,8	99,1	90,5	90,6	85,9	93,1
Superfície mitjana per càpita	29,3	30,8	30,9	37,1	42,1	47,9	49,8	35,4

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006*

Finalment, la disponibilitat de superfície en l'habitatge també presentava diferències molt notables en funció de l'edat de la població però, a més, en aquest cas hi havia contrastos remarcables entre la superfície mitjana de l'habitatge i la superfície per càpita. En efecte, si comencem amb els més joves, es pot observar com, l'any 2006, entre el grup de 18 a 29 la superfície mitjana dels habitatges on vivien era força elevada (94,2 m²), segurament perquè es tractava majoritàriament de joves que encara no s'havien emancipat i vivien en casa dels pares. Certament, quan es mira la superfície per càpita (29,3 m²) la seva posició en el rànquing disminueix ostensiblement ja que la superfície total s'havia de dividir entre el pare, la mare i segurament algun germà o germana. En canvi, entre els joves de 30 a 39 anys es donava una situació en certa manera contrària. En efecte, vivien en habitatges amb superfícies mitjanes força reduïdes (87,9 m²), segurament perquè s'acabaven d'emancipar

en el context de bombolla immobiliària, quan els preus per metre quadrat eren més elevats, però no perdien tant en termes de superfície per càpita (30,8 m²), segurament perquè molts encara no havien tingut fills o perquè només en tenien un.

Si continuem amb els adults, s'aprecia com els qui vivien en habitatges amb major superfície mitjana eren els qui tenien entre 40 i 59 anys, és a dir, població que majoritàriament van accedir per primer cop al mercat de l'habitatge abans del darrer *boom* immobiliari però després de la segona gran onada migratòria de la dècada dels seixanta i meitat dels setanta. Són aquells qui van accedir als pisos, en general de superfícies grans, edificats als vuitanta i noranta, o a les tipologies unifamiliars desenvolupades en aquests anys. Tanmateix, en observar la superfície per càpita, és a dir, un cop es pren en consideració totes les persones que viuen a la llar, aquells que tenien entre 40 i 49 anys reduïen la disponibilitat de superfície a 30,9 m² mentre que els qui tenien de 50 a 59 anys es mantenen entre les principals posicions de la població adulta. Això es devia, principalment, a que la població que tenia de 40 a 49 anys en molts casos encara vivia amb els fills que no s'havien emancipat, mentre que els qui tenien de 50 a 54 ja havien vist, en major proporció, com els seus fills s'havien emancipat residencialment.

En darrer lloc, entre la gent gran, també es podien observar aquests contrastos entre la superfície mitjana de l'habitatge i la superfície per càpita, i de manera molt remarcable. En efecte, l'any 2006, la població que es trobava en els primers estadis de la vellesa, que tenia de 60 a 69 anys, vivia en habitatges més grans, però la superfície per càpita era més reduïda, ja que en més casos encara vivien amb la parella (ja sense els fills). En canvi els que tenien 70 anys i més, tot i que vivien en habitatges de mitjana més petits, disposaven de més metres quadrats per càpita, ja que hi havia un major predomini de llars amb una persona sola.

7.2.4. Equipaments i espais de l'habitatge

Els equipaments i els espais de que disposen els habitatges permeten constatar com, en termes generals, les condicions de vida de la població metropolitana van millorar entre els anys 1995 i 2006. Així, per exemple, tal i com es pot veure en la taula 7.7, en el 2006, gairebé la totalitat de la població metropolitana disposava d'aigua calenta (99,1 %), tenia

vàter a dins de casa (99,4 %) i disposava de dutxa o banyera (99,8 %). Així mateix, la població que tenia calefacció s'havia doblat en tan sols deu anys i ja arribava al 62,2 %.

Taula 7.7. Equipaments i espais de l'habitatge on viu la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 1995-2006

	1995	2000	2006
Aigua calenta	96,8	98,6	99,1
Vàter fora de casa	3,3	2,4	2,1
Vàter dins de casa	97,3	98,6	99,4
Dutxa o banyera	99,4	99,7	99,8
Calefacció	31,6	51,7	62,2
Ascensor	-	-	55,2
Aire condicionat	-	-	37,2
Jardí o pati	-	-	30,0
Piscina o altres instal·lacions esportives	2,3	4	6,2
Garatge o aparcament	22	25,9	33,6
Traster	-	-	20,3
Hort o corral	-	3,3	3,7

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000 i 2006*

Aquests elevats percentatges de necessitats bàsiques satisfetes mostren com a mesura que la societat metropolitana va anar adquirint un major benestar i es van consolidar les funcions redistributives de l'Estat, alguns dels principals drets bàsics es van anar fent realitat, deixant enrere altres temps en els que no eren ni drets, ni, lògicament, tenien aquest nivell de cobertura¹³. Tanmateix, en tractar aquesta qüestió es poden trobar, més enllà d'aquestes necessitats bàsiques, una gran quantitat de característiques que fan ben paleses les diferències materials en que vivia la població. Així doncs, convé diferenciar entre aquells espais i equipaments de l'habitatge que es poden considerar com a bàsics, en el sentit que avui en dia la societat els considera així perquè els pot i els vol garantir per a tothom, d'aquells altres que no ho són tant, que es tracten tot seguit.

En efecte, en la taula 7.7 es pot constatar com en el 2006 poc més de la meitat de la població vivia en un edifici amb ascensor (55,2 %)¹⁴ i tan sols al voltant d'una tercera part disposava d'aire condicionat (37,2 %), jardí/pati (30 %) o garatge/aparcament (33,6 %).

¹³ Cal insistir en que les dinàmiques descrites mostren tendències generals, en les quals s'aprecia, a partir de l'Enquesta de condicions de vida i de la població, unes millores generalitzades. Tanmateix, no cal oblidar que les situacions de dèficits en la qualitat, en els equipaments i en els espais dels habitatges són encara presents en la societat metropolitana actual. Per aprofundir en les situacions d'infrahabitatge podeu consultar, entre d'altres, els estudis realitzats per l'equip EARHA (Costa et al., 2003) i també el breu article de Zaida Muxí (2008)

¹⁴ Per valorar aquest percentatge també s'ha de tenir en consideració que l'any 2006 un 18,3 % de la població vivia en tipologies unifamiliars i un 81,5 % en pisos.

Així mateix, la població que tenia traster disminuïa a una cinquena part (20,3 %) i únicament un reduït 6,2 % tenia piscina. Doncs bé, la disponibilitat d'aquests equipaments i serveis no només era inferior en relació als més bàsics sinó que, a més, presentava diferències notables segons el territori on es residia, l'edat de la persona que encapçalava la llar, la categoria professional i el lloc de naixement.

Certament, tal i com es pot observar en la taula 7.8, l'any 2006, la població de la segona corona podia gaudir més habitualment de jardí o pati, garatge o aparcament a l'edifici, i de traster, que no pas la de la primera corona i, sobretot, la de Barcelona. D'aquesta manera, a les millors característiques pel que fa a la superfície i a l'antiguitat de la població de la segona corona, esmentades més amunt, s'havien d'afegir aquestes relatives als equipaments. Tan sols en el cas de l'ascensor, la població de Barcelona i de la primera corona sortia guanyant, tot i que es podia relacionar, no a que els edificis plurifamiliars d'aquests territoris en disposessin en major proporció, sinó, principalment, a que a la segona corona hi havia una major presència d'habitatges unifamiliars.

Pel que fa a les diferències associades a l'edat del cap de família, a mesura que la persona de referència a la llar tenia més anys, es disposava en major proporció d'aquests equipaments no tant bàsics, amb l'excepció, però, de les llars encapçalades per la gent gran, que eren les que menys disponibilitat tenien. Precisament, en relació amb la gent gran cal fer una menció a part sobre la disponibilitat d'ascensor, ja que es tracta d'un equipament bàsic per a la seva autonomia personal. Tanmateix, l'any 2006 tan sols un 51,1 % de les llars encapçalades per població de 65 anys i més vivia en un edifici que en tenia, mentre que la mitjana de la regió metropolitana es situava en el 55,2 %.

En observar les diferències segons la categoria professional, lògicament les categories més altes eren les que més gaudeixen d'aquestes millores. En concret, l'any 2006, la proporció de població de categories altes que tenia aire condicionat, jardí/pati, garatge/aparcament o traster doblava, en termes generals, a la de categories baixes, i, fins i tot, en el cas de la piscina la quadruplicava. En canvi, l'excepció a aquestes enormes desigualtats es trobava en l'ascensor on, malgrat que el percentatge de població de categories altes que vivia en un edifici que en tenia encara era superior, no s'allunyava tant del de categories baixes (63,8 % enfront 49,7 %). Ara bé, això no es devia a unes millors condicions dels edificis on vivia la població de categories baixes sinó, principalment, a que la població de categories altes tendia a viure, molt més que la de les baixes, en tipologies unifamiliars.

Taula 7.8. Equipaments i espais de l'habitatge on viu la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). Per àmbits territorials i col·lectius socials. 2006

	Corones			Edat del cap de família				Total RMB
	Barcelona	Primera corona	Segona corona	menys de 25	25-44	45-64	65 i més	
Aigua calenta	98,7	99,5	99,0	95,5	99,6	99,2	98,2	99,1
Vàter fora de casa	1,0	1,5	3,6	2,2	1,4	1,6	3,9	2,1
Vàter dins de casa	99,4	99,5	99,4	97,8	99,7	99,8	98,4	99,4
Dutxa o banyera	99,6	100,0	99,9	100,0	100,0	99,8	99,6	99,8
Calefacció	57,0	53,8	74,0	26,8	65,1	64,6	55,1	62,2
Ascensor	71,4	55,1	39,9	34,2	55,6	57,7	51,1	55,2
Aire condicionat	39,0	37,5	35,3	22,5	40,6	41,3	26,0	37,2
Jardí o pati	13,7	26,5	48,3	18,7	29,4	32,2	27,4	30,0
Piscina o altres instal·lacions	2,0	7,1	9,5	0,0	7,8	6,7	3,3	6,2
Garatge o aparcament	23,9	28,5	46,9	9,5	35,9	38,9	21,7	33,6
Traster	11,3	13,8	34,2	10,1	20,9	21,6	17,6	20,3
Hort o corral	0,5	1,7	8,6	0,0	2,0	4,7	4,5	3,7

	Origen geogràfic cap de família				Categoria professional cap de família			Total RMB
	Catalunya i resta d'Espanya	Resta EU-15	Resta món	Subtotal fora d'Espanya	Baixa	Mitjana	Alta	
Aigua calenta	99,1	100,0	98,5	98,6	98,4	99,6	99,7	99,1
Vàter fora de casa	2,2	1,4	1,6	1,5	2,3	2,1	1,7	2,1
Vàter dins de casa	99,4	100,0	99,5	99,5	99,2	99,6	99,9	99,4
Dutxa o banyera	99,8	100,0	100,0	100,0	99,8	99,9	100,0	99,8
Calefacció	65,4	68,9	28,4	32,3	49,9	69,8	83,4	62,2
Ascensor	56,5	43,4	43,5	43,5	49,7	58,8	63,8	55,2
Aire condicionat	39,8	30,5	11,8	13,6	27,1	44,4	52,7	37,2
Jardí o pati	31,6	44,8	12,2	15,4	23,7	34,2	40,3	30,0
Piscina o altres instal·lacions	6,4	12,3	3,9	4,7	3,3	7,5	12,6	6,2
Garatge o aparcament	35,6	38,4	12,5	15,0	23,2	39,2	52,5	33,6
Traster	21,3	20,4	10,0	11,0	15,8	22,2	30,4	20,3
Hort o corral	4,0	9,8	0,6	1,5	3,1	4,6	4,2	3,7

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006*

Per últim, si s'atén al lloc de naixement, la població nascuda als països més rics de la Unió Europea tenia, l'any 2006, la major disponibilitat de gairebé tots els equipaments i espais; la seguia la població nascuda a Catalunya i la resta d'Espanya; i finalment, molt allunyada, la població de la resta del món era, amb escreix, la que vivia en pitjors condicions materials. La situació desavantajosa pels nouvinguts de fora de la Unió Europea dels 15 era especialment rellevant, doncs, en comparació amb els d'altres orígens, però, també ho era, fins i tot, si es comparava amb els nouvinguts de sis anys abans. Així, entre tots els col·lectius i grups socials analitzats l'any 2006, en funció de l'edat, de la categoria professional, del lloc de residència i de l'origen geogràfic, tan sols entre la població nascuda fora de la Unió Europea dels 15 el nivell d'equipaments i serveis de l'habitatge

havia disminuït respecte l'any 2000. Aquestes dades confirmen, doncs, els greus dèficits en la integració residencial de la població arribada de fora de la Unió Europea dels 15 en els anys del darrer *boom* immobiliari.

7.2.5. La percepció dels problemes de l'habitatge

S'han vist fins ara les principals característiques dels habitatges i s'ha pogut comprovar com, en termes generals, amb el pas dels anys, la població metropolitana vivia en habitatges més nous, disposava de més superfície mitjana, tenia pràcticament coberts els equipaments i serveis més bàsics i, els que no eren tan bàsics, cada cop eren més presents en els habitatges metropolitans. Així mateix, malgrat que aquestes eren les tendències generals, s'han pogut constatar les enormes diferències territorials i socials. Les primeres, les territorials, eren en bona mesura degudes a la disponibilitat de sòl en els municipis metropolitans, que van fer que els habitatges més nous es construïssin allà on hi havia més possibilitats de desenvolupament. I també, en bona part, a les diferents rendes de posició del sòl, que permeteren unes superfícies superiors, i uns equipaments i espais de l'habitatge millors, en els municipis més allunyats del centre metropolità. Les segones, les socials, mostraven ben clarament com en les condicions dels habitatges es reflectien les desigualtats en la distribució dels recursos dins de la societat, de tal manera que la població de categories baixes, la de més de 65 anys i la nascuda fora de la Unió Europea dels 15 vivia, en general, en habitatges més antics, disposava de menys superfície mitjana, i tenia menys espais i equipaments que no pas la de categories altes, d'edats adultes i que havia nascut a la Unió Europea dels 15. Aquestes eren, doncs, les condicions objectives dels habitatges on vivia la població.

Així mateix, juntament amb aquesta realitat material, en aquest epígraf es proposa d'estudiar la forma en que la població la percep i la exterioritza, és a dir, la condició subjectiva dels habitatges. Una percepció, que en molts casos ratifica les principals mancances que es podien observar, però que en d'altres les amagava, en d'altres les sobrevalorava, i, fins i tot, en d'altres hi donava una major importància de la que a priori es podria pensar. Es tracta, en conseqüència, d'un complement necessari a la resta d'informació i que, afortunadament, l'*Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població* ens forneix. Vegem-ho.

En efecte, tal i com es pot veure en la taula 7.9, la percepció de la ciutadania no sempre coincideix amb la realitat material. Així, malgrat que, en termes generals les característiques dels habitatges van millorar durant les darreres dècades, la població que declarava no tenir cap inconvenient en l'habitatge pràcticament es va mantenir estable per passar d'un 40,6 % en el 1995, a un 39 % en el 2000 i, finalment, a un 41,2 % en el 2006. Així doncs, aquestes dades venen a confirmar que les necessitats residencials de la població són un concepte relatiu i que, mentre la societat està en condicions de satisfer-les, en poden sortir de noves que generen la sensació de malestar en cas de no obtenir-les, i per tant d'insatisfacció.

Si continuem amb la taula 7.9, es pot observar com hi havia problemes que, a mesura que les condicions dels habitatges van millorar perderen pes, però en canvi, en van aparèixer de nous. Per exemple, la manca d'espai va passar de ser el principal inconvenient per a un 17 % de la població l'any 1995 a un 11,8 % en el 2006, la qual cosa mostrava coherència amb l'increment de la superfície mitjana i per càpita. Igualment, la humitat i el fred (que va passar d'un 6,4 % a un 4,7 %) i els acabats deficients (d'un 3,1 % a un 2,1 %), que es poden relacionar amb necessitats molt bàsiques, van caure en importància a mesura que es van fer efectius alguns dels drets més bàsics de tota la ciutadania. En canvi, van aparèixer altres inconvenients que, fins fa poc, ni tan sols sortien a la llista dels principals problemes, com la manca de terrassa, pati o balcó (2,7 %), i que reflectien com, a mesura que les necessitats més bàsiques es van anar satisfent d'una manera generalitzada, les que no ho són tant van passar a ser percebudes amb un major grau.

Taula 7.9. Principal inconvenient de l'habitatge on resideix la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 1995-2006

	1995	2000	2006
No té cap inconvenient	40,6	39,0	41,2
Manca d'espai	17,0	14,6	11,8
Manca d'ascensor	6,0	9,0	10,3
Humitat o fred	6,4	4,9	4,7
Soroll del carrer	4,8	6,3	6,3
Soroll dels veïns	3,6	3,9	3,6
Manca de sol/lum	5,2	4,7	3,5
Acabats deficients	3,1	3,3	2,1
Manca terrassa, pati o balcó	-	-	2,7
Casa amb masses escales	-	-	1,7
Altres respostes	7,1	13,1	11,2
Ns/Nc	0,1	1,1	0,8
Total	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006*

Una menció especial s'ha de dedicar al problema de l'ascensor ja que mostrava com les característiques objectives dels habitatges no sempre es corresponen amb els principals inconvenients que pot expressar la població. En efecte, com és sabut, els edificis construïts en les darreres dècades disposaven d'ascensor excepte, lògicament, les tipologies unifamiliars. Així doncs, segons la realitat observada, els habitatges estaven més ben servits o no els hi calia ascensor. En canvi, la percepció era ben diferent i la manca d'ascensor va passar de ser el principal inconvenient per a un 6 % de la població metropolitana l'any 1995 a un 10,3 % en el 2006, és a dir, es va convertir gairebé en el principal problema. Així mateix, tot i que amb un pes reduït, en el 2006 va aparèixer en la llista d'inconvenients "viure en una casa amb masses escales" (1,7 %) que és altra forma de dir que hi havia un problema important d'accessibilitat.

Com s'explica aquesta aparent contradicció? En aquest cas, a diferència d'altres equipaments i espais, diguem-ne no tan bàsics, com la terrassa, el patí o el balcó, la percepció del problema de l'ascensor es devia a una necessitat que es pot considerar bàsica, el que passa és que afectava a més persones que abans. En efecte, a mesura que la població es va anar envellint també van augmentar els ciutadans amb dificultats de mobilitat. En conseqüència, el problema de l'ascensor i de l'accessibilitat a la casa en general va passar a tenir un pes molt major en el conjunt de la societat.

Juntament amb els trets generals que s'acaben de veure, les diferències en el camp de la percepció també eren molt notables en funció del territori on estava ubicat l'habitatge. En efecte, en la taula 7.10 es pot observar com, l'any 2006, en consonància amb les característiques dels habitatges, la població de Barcelona era la que més declarava tenir inconvenients (tan sols un 33,3 % no en tenia cap), seguida de la de la primera (41,7 %), i, finalment, de la de la segona corona (48,2 %). El problema més citat a Barcelona era la manca d'espai (16,2 %), seguit del soroll (13,3 %). En canvi, els principals problemes a la primera corona s'havien de relacionar, sobretot, amb la major presència d'un parc construït als anys seixanta i setanta, en els quals la manca d'ascensor (13,3 %) i la manca d'espai (12,3 %) eren els principals inconvenients. Finalment, a la segona corona, en general tots els inconvenients eren menys citats.

Així mateix, els inconvenients i les expectatives tampoc eren els mateixos en tots els grups d'edat, ni tampoc segons l'origen geogràfic i la categoria professional del cap de família.

Ara bé, la percepció d'aquests inconvenients a vegades coincidien amb la realitat material i d'altres, en canvi, no.

Taula 7.10. Principal inconvenient de l'habitatge on resideix la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 2006

	Corona			Edat de l'entrevistat				Total RMB
	Barcelona	Primera corona	Segona corona	18-24	25-44	45-64	65 i més	
No té cap inconvenient	33,3	41,7	48,2	41,4	33,6	46,3	49,4	41,2
Manca d'espai	16,2	12,3	7,3	12,4	16,2	9,9	5,4	11,8
Manca d'ascensor	8,7	13,3	9,2	8,4	10,0	9,4	13,0	10,3
Humitat o fred	4,2	5,3	4,8	4,0	5,2	3,4	5,9	4,7
Soroll	13,3	8,1	8,1	13,7	10,8	10,0	6,3	9,9
Manca de sol/llum	4,6	3,5	2,5	2,8	3,8	3,7	3,1	3,5
Acabats deficients	5,9	4,4	6,4	6,1	6,5	5,1	4,5	5,6
Manca de terrassa, pati o balcó	2,5	3,2	2,6	2,4	4,3	1,6	1,4	2,7
Insuficiència de bany	2,5	2,6	1,3	1,8	1,2	2,8	3,1	2,1
Altres inconvenients	7,8	5,1	8,7	6,7	7,9	7,0	7,0	7,3
NS/NC	1,0	0,4	0,8	0,3	0,6	0,9	1,1	0,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

	Origen geogràfic			Categoria professional			Total RMB
	Catalunya i resta Espanya	Resta UE-15	Resta món	Baixa	Mitjana	Alta	
No té cap inconvenient	42,2	39,8	30,8	41,0	40,9	39,6	41,2
Manca d'espai	11,6	9,6	14,6	11,4	11,5	14,1	11,8
Manca d'ascensor	9,8	10,6	14,8	12,6	8,3	6,1	10,3
Humitat o fred	4,3	3,6	9,4	5,5	4,4	3,5	4,7
Soroll	9,9	6,5	10,4	8,3	11,9	11,0	9,9
Manca de sol/llum	3,6	5,9	3,0	3,8	3,7	3,6	3,5
Acabats deficients	5,7	8,1	4,5	5,2	6,1	5,9	5,6
Manca de terrassa, pati o balcó	2,6	4,0	3,8	2,7	2,8	3,4	2,7
Insuficiència de bany	2,2	2,6	0,6	2,1	1,8	2,2	2,1
Altres inconvenients	7,3	9,3	7,0	6,8	7,8	9,2	7,3
NS/NC	0,7	0,0	1,0	0,6	0,8	1,2	0,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006*

Si comencem per les diferències segons l'edat, es pot veure en la taula 7.10 com la gent gran era la que més afirmava que no tenia cap inconvenient a l'habitatge (49,4 %), on destaca per sobre de la resta de grups d'edat el problema de la manca d'ascensor (13 %). La població adulta (de 45 a 64 anys) també declarava en un percentatge elevat no tenir cap inconvenient (46,3 %), la qual cosa es pot relacionar amb que disposava, efectivament, de més equipaments i espais. La població jove-adulta (de 25 a 44 anys), en canvi, era la més insatisfeta i tan sols un 33,6 % declarava no tenir cap inconvenient, essent en aquest grup d'edat la manca d'espai el problema més citat (16,2 %). Per últim, la població més jove (de

18 a 24 anys) era un col·lectiu que també estava força satisfet (un 41,4 % declarava no tenir cap inconvenient); el principal problema era la manca d'espai (12,4 %), segurament perquè un percentatge molt elevat vivia encara a casa dels pares.

En relació a l'origen geogràfic, es pot veure com els qui vivien en una llar encapçalada per una persona nascuda fora de la Unió Europea dels 15 eren els qui afirmaven tenir més inconvenients (tan sols un 30,8 % no en tenia cap). Els principals problemes eren la manca d'espai (14,6 %) i la manca d'ascensor (14,8 %), la qual cosa es correlacionava amb les característiques dels habitatges on vivien, més petits i més antics. Per la seva banda, la població que vivia en llars encapçalades per persones nascudes a Catalunya o a la resta d'Espanya, eren els qui declaraven, en conjunt, tenir menys problemes (un 42,2 % no en tenia). En canvi, la població dels països més rics de la Unió Europea, tot i que tendien a viure en habitatges de mitjana més grans, més nous i més ben equipats, no eren els més satisfets, ja que tan sols un 39,2 % declarava no tenir cap inconvenient. Segurament, en aquest cas, el barem de referència es trobava en els habitatges dels seus països que, en correspondència amb el seu major benestar material, probablement tenien uns estàndards més elevats.

Aquesta contradicció recurrent entre la realitat material i la percepció dels residents tenia un clar reflex si s'observava el nivell de satisfacció en funció de la categoria professional. En efecte, continuant amb la taula 7.10, es pot observar com en totes tres categories el percentatge de població que no tenia cap inconvenient era gairebé idèntic, cosa que contrastava amb les diferències entre els habitatges on residien mostrades més amunt. Especialment exemplificador era veure que la manca d'espai apareixia com el problema més comú en les categories altes (un 14,1 % així ho declarava) quan, en canvi, vivien en els immobles de mitjana més grans i disposaven de la major superfície per càpita. Per la seva banda, en les categories baixes el principal problema era la manca d'ascensor (12,6 %), seguit molt de prop per la manca d'espai (11,4 %), en aquest cas, justificat per les condicions materials dels habitatges on vivien. Finalment, la manca d'espai i el soroll eren els inconvenients més declarats entre les categories mitjanes (11,5 % i 11,9 %, respectivament).

En definitiva doncs, la tipologia de l'habitatge, la seva superfície, la disponibilitat de metres quadrats per càpita, l'antiguitat, els espais i els equipaments, són característiques dels habitatges que mostren com durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006 es van

produir millores generalitzades en les condicions habitatives de la població, excepte per la població nouvinguda de fora de la Unió Europea dels 15. Tanmateix, en molts aspectes les diferències entre els ciutadans de la regió metropolitana es van eixamplar en funció de l'edat, de la categoria socioeconòmica, del lloc de naixement i del lloc de residència.

Recapitem: s'han vist en aquest capítol els principals aspectes que permeten analitzar com es van satisfer les necessitats residencials de la població metropolitana durant el cicle expansiu 1997-2006, tant des d'un punt de vista quantitatiu com també qualitatiu. Així, començant amb el vessant quantitatiu s'ha evidenciat com per donar resposta a l'explosiva demanda d'habitatge principal també es va produir un intens increment de l'oferta d'habitatge. Aquesta oferta d'habitatge principal s'ha descomposat pel període 1996-2006, que coincideix aproximadament amb els anys del cicle expansiu, en quatre elements: la construcció d'obra nova, la cadena de vacants, el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat entre la gent gran i la creació d'habitatges per rehabilitació. Així, s'ha pogut apreciar com mitjançant la construcció d'obra nova es van proveir en aquest període 391.401 habitatges principals, que van suposar ritme de producció proper als rècords històrics del *desarrollismo*. Ara bé, l'edificació d'obra nova tan sols va representar una quarta part del conjunt de l'oferta d'habitatge principal. En canvi, les altres terceres parts, van tenir el seu origen en habitatges que ja estaven construïts, és a dir, del mercat de segona mà. En concret, un 62,3 % va ser habitatge que deixaren les llars que van canviar d'habitatge, el que es coneix com cadena de vacants, un 11,8 % va procedir del buidatge d'habitatges que potencialment hauria entrat al mercat per efecte de la mortalitat i, finalment, un 1,5 % es va obtenir de processos de rehabilitació.

Deixant de banda l'habitatge provinent de la cadena de vacants, que des d'un punt de vista quantitatiu es comptabilitza com a oferta però també com a demanda, i per tant té un resultat final neutre, i també el que entra al mercat degut a reformes integrals de rehabilitació, molt minoritari, s'ha volgut centrar l'anàlisi en el contrast entre la construcció d'obra nova i el buidatge per mortalitat. En efecte, si s'atén a aquests dos components s'ha pogut comprovar com, durant el període 1996-2006, per cada 100 habitatges d'obra nova finalitzats n'haurien entrat al mercat 48 per buidatge degut a

l'efecte de la mortalitat entre la gent gran. Ara bé, aquesta relació, que mostra la importància d'aquest fenomen exclusivament demogràfic, va presentar, a més, un comportament molt diferenciat en el territori metropolità, que guarda una estreta relació amb els processos històrics d'urbanització.

Així, s'ha vist que a Barcelona, on el sòl estava més saturat i on la població estava més envellida, per cada 100 habitatges que es van construir, n'haurien entrat al mercat 160 per efecte de la mortalitat, és a dir una ràtio d'1,6. A la resta del continu urbà, aquesta ràtio va ser de 0,7, encara força elevada en el context d'intens increment de la construcció, la qual cosa indica una notable entrada al mercat d'habitatges per efecte de la mortalitat. Una mortalitat protagonitzada segurament per aquella població tant i tant nombrosa que va arribar a aquestes ciutats durant la segona gran onada migratòria (1950-1975). El tercer àmbit amb un pes més destacable dels habitatges per buidatge van ser el conjunt de ciutats d'antiga industrialització que, malgrat haver desenvolupat en molts casos superfícies importants de sectors de sòl urbanitzable, van mantenir aquesta ràtio en 0,31, és a dir, per cada 100 d'obra nova en van entrar 31 per efecte del buidatge. Finalment, la resta de municipis metropolitans, bé de la primera o de la segona corona, van ser els que, en consonància amb el procés d'urbanització i de creixement de població més recent, no tan sols van veure com l'edificació d'obra nova va ser molt elevada sinó que també van presentar poques entrades d'habitatge per efecte de la mortalitat de la gent gran. D'aquesta manera, en la resta de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona aquesta ràtio va ser de 100 a 16 i en la resta de la regió metropolitana de 100 a 15.

Al costat d'aquest enfocament més quantitatiu l'anàlisi que s'ha portat a terme en aquest capítol ha volgut aprofundir també en aspectes més qualitatius referents a les característiques dels habitatges, i a la seva evolució durant el període del darrer *boom* immobiliari. D'aquesta manera, s'ha pogut constatar, en primer lloc, com alguna de les comoditats més bàsiques relatives a les condicions d'habitabilitat mínimes dels immobles, com per exemple la disponibilitat de vàter a dins de casa, de dutxa o l'absència d'humitats, es van anar fent extensius pràcticament al conjunt de la població de la regió metropolitana de Barcelona.

En segon lloc, juntament amb aquesta generalització dels elements més bàsics, s'ha vist com es van produir millores també generalitzades en altres aspectes. Així, de manera paral·lela a la modernització del parc d'habitatges, entre els anys 1995 i el 2006 es va

assistir a un increment de les tipologies unifamiliars (que van passar d'un 15,5 % a un 18,3 %) i de la superfície mitjana dels habitatges (de 88,9 m² a 93,1 m²). Aquest darrer increment va anar acompanyat per un descens del nombre mitjà de persones per llar, la qual cosa es va traduir en un augment de la superfície mitjana disponible per persona (de 33,2 m² a 35,4 m² per càpita). Així mateix, a més de les qüestions referides a la superfície, s'ha pogut apreciar com la població que vivia en habitatges que incorporaven altres espais, com per exemple el garatge o la piscina, també es va incrementar.

Aquest procés de millora va ser comú, a més, entre la població de totes les edats, de totes les categories professionals, siguin altes, mitjanes o baixes, i entre els residents de diferents orígens geogràfics: nascuts a Catalunya, a la resta d'Espanya o als països més rics de la Unió Europea. Igualment, aquest procés de millora del benestar material es va fer notori a tots els territoris: en els més densament poblats i amb un parc més envellit, com la ciutat de Barcelona, i en els que tenien un poblament més dispers i uns habitatges en general més nous, com la primera i la segona corona metropolitanes.

Val a dir, però, que aquesta millora generalitzada de les condicions dels habitatges de la població no es va traduir en un increment proporcional de la satisfacció. En alguns casos això es va deure, efectivament, a unes necessitats bàsiques que no estaven satisfetes, com per exemple entre la gent gran que cada cop més es queixava de la manca d'ascensor. En d'altres casos, però, aquesta insatisfacció es devia, no pas a un dèficit en les necessitats bàsiques, ni fins i tot en les que no ho són tant, sinó a un increment de les expectatives. O dit d'una altra manera, a l'increment dels requeriments i exigències dels ciutadans respecte la qualitat de l'habitatge. Així, per exemple, la població que declarava estar més insatisfeta amb la superfície de l'habitatge era la que vivia en llars encapçalades per una persona de categoria professional alta o d'algun país de la Unió Europea dels 15, és a dir, precisament, els qui vivien en habitatges més grans i disposaven de més metres quadrats per persona.

Del vist fins aquí es podria concloure que durant el darrer gran creixement immobiliari, malgrat l'assenyalat increment dels preus dels habitatges i en general en el sector de la construcció, la població que residia a la regió metropolitana, no tan sols va reduir les situacions més deficitàries, allò que s'anomena infrahabitatge, sinó que, a més, cada cop vivia en habitatges més grans i amb majors disponibilitat d'espais i equipaments, si exceptuem el cas de la gent gran amb l'ascensor. Doncs bé, seria una conclusió incompleta, ja que, com és sabut, en la satisfacció de les necessitats residencials es reproduïen les

desigualtats socials en la distribució i accés als recursos, tot plegat en un context amb un pes molt reduït de les polítiques socials d'habitatge.

En efecte, una primera qüestió que mostra com de desigual va ser l'accés i les condicions de vida en l'habitatge s'ha obtingut en analitzar amb major deteniment l'origen de la població que hi vivia. Així, s'ha pogut constatar com l'any 2006 la població que residia en llars encapçalades per persones nascudes fora de la Unió Europea dels 15, vivien en pitjors condicions que la resta de ciutadans. Per exemple, en termes de superfície per càpita mentre els primers disposaven de 23 m², els de nacionalitat espanyola tenien de mitjana 36,5 m² i els dels països rics de la Unió Europea 41,3 m². Però, no tan sols es podia apreciar aquestes disparitats entre col·lectius socials en un mateix any sinó que, a més, els estrangers també vivien pitjor de com ho feien l'any 2000, quan disposaven en major proporció d'alguns espais i equipaments bàsics. O dit d'una altra manera, la integració residencial dels nouvinguts va presentar dèficits tant importants que es va tornar almenys sis anys enrere, i tot això mentre la resta de la societat millorava de manera notable les seves prestacions.

Juntament amb aquesta evidència de que no per tothom van millorar les condicions de vida, també s'han pogut veure les enormes diferències socials i territorials que continuaven existint en tractar les característiques dels habitatges. En efecte, pel que fa a les qüestions socials, no tan sols els qui residien en una llar encapçalada per una persona nascuda fora de la Unió Europea vivien en pitjors condicions que la resta en termes de superfície, antiguitat, espais i equipaments de l'habitatge, sinó també els de categories baixes respecte les mitjanes, i tots aquests respecte les altes (per exemple, la de categories baixes vivien en habitatges de 79,9 m² de mitjana i la d'altres de 120,8 m²). Igualment, segons l'edat també es podien trobar característiques dels habitatges força contrastades ja que la gent gran i jove vivien en termes generals en pitjors condicions que els adults.

Des del punt de vista territorial, l'any 2006, en aquells territoris amb un parc més antic i amb menors possibilitats de desenvolupament urbanístic, com per exemple Barcelona, la superfície mitjana dels habitatges era molt inferior (85,4 m²) que en aquells municipis de dimensions més reduïdes de les corones metropolitanes (109 m² a la segona corona) on es va construir amb major intensitat i, on, en molts casos el pes de les tipologies unifamiliars, de mitjana amb més metres quadrats, va ser superior. Així mateix, si es mesura en funció de la superfície per càpita, malgrat que en els municipis més densament poblats

l'envelliment de la població moderava les disparitats, en els territoris més allunyats dels centres, a les corones metropolitanes, els seus residents disposaven de més metres quadrats (per exemple, 34,7 m² per càpita a Barcelona enfront els 40,5 m² per càpita a la segona corona). I el mateix succeïa amb la gran majoria d'equipaments i espais, molt més freqüents entre la població que residia en aquests darrers àmbits.

En definitiva, doncs, si des d'un punt de vista quantitatiu s'ha pogut concloure que la demanda d'habitatge tan excepcional durant el *boom* immobiliari 1997-2006 es va poder satisfer mitjançant la combinació de construcció d'obra nova i de l'entrada d'una oferta de segona mà molt notable, des d'un punt de vista qualitatiu es poden destacar tres tendències principals. En primer lloc, es va produir una millora global de les condicions dels habitatges on vivia la població, excepte en el cas de la població nouvinguda de fora de la Unió Europea dels 15. En segon lloc, es van generalitzar noves necessitats materials i per tant van aparèixer nous motius d'insatisfacció, alguns basats en dèficits objectius, com la manca d'ascensor entre una població gran cada cop més nombrosa, altres basats en unes majors aspiracions, com la manca d'espai entre la població dels països rics de la Unió Europea o entre les llars encapçalades per població de categories altes. Finalment, el tercer element que resumeix com es van satisfer les necessitats residencials de la població metropolitana és el manteniment, i fins i tot l'increment, de les desigualtats territorials i socials en la superfície mitjana dels habitatges, en la disponibilitat de metres quadrats per càpita, en els espais i en els equipaments dels habitatges.

8. Un curs de vida condicionat pel problema de l'accés a l'habitatge

8. Un curs de vida condicionat pel problema de l'accés a l'habitatge

En el transcurs del present treball s'han anat tractant diferents aspectes que han mirat de respondre a quatre preguntes bàsiques: quines són les causes que expliquen l'assenyalat increment de preus durant el cicle expansiu 1997-2006, quina ha estat la incidència dels factors demogràfics i de les necessitats residencials en l'explosió de la demanda d'habitatge i, finalment, com s'han satisfet aquestes necessitats, tant des d'un punt de vista quantitatiu com qualitatiu. En relació a aquesta darrera qüestió, la de la satisfacció de les necessitats residencials, resta encara pendent un tema per tractar: la incidència del *boom* immobiliari, no ja sobre la possibilitat de tenir casa, ni de les característiques de la mateixa, aspectes aquests que s'acaben de veure, sinó sobre com les condicions d'accés han incidit en el curs de vida de la població, en els seus projectes vitals, en el lloc de residència, en la igualtat d'oportunitats a l'hora d'afrontar-los.

En efecte, com s'ha assenyalat en analitzar les qüestions relacionades amb l'habitatge des d'una perspectiva històrica, a partir de la mitjana de la dècada dels anys vuitanta es pot considerar que les dificultats d'accés, que ja eren presents però que es trobaven en bona part supeditades a altres disfuncions de major envergadura, es van convertir en el principal problema de l'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona. Un problema que es va anar fent més pales durant les darreres dècades, tant en moments de contracció econòmica, en els quals l'atur i la incertesa en el mercat de treball van dificultar l'accés a l'habitatge, com en moments de bonança, ja que en aquest cas, el creixement va anar acompanyat d'assenyalats increments dels preus dels habitatges.

En aquestes darreres dècades, el problema de l'accessibilitat es va reflectir, doncs, ja no en la població que no tenia una casa, com havia succeït en etapes anteriors, sinó en altres qüestions que, tot i que no es poden considerar situacions d'exclusió residencial, són enormement condicionants dels projectes vitals dels individus i, a més, molt generalitzades. Així, per exemple, s'ha vist com durant el període 1997-2006 les taxes d'emancipació de la població metropolitana, que ja es trobaven en uns nivells altíssims difícilment superables, pràcticament no es mogueren, i això malgrat que com s'ha anat

veient aquest període es va caracteritzar per l'intens i continuat creixement de l'economia i per un nivell d'atur força reduït, mai vist en la nostra història contemporània. Així mateix, també s'han pogut verificar les enormes dificultats d'integració residencial que va trobar la població nouvinguda. En aquest capítol es proposa ampliar el ventall de conseqüències que es deriven del funcionament del sistema residencial.

El capítol es divideix en tres apartats. En el primer, s'analitzen les estratègies residencials de la població per ser propietaris d'un habitatge que, com es veurà, passen cada cop més per endeutar-se en tots els estadis del curs de vida. En el segon apartat, s'aprofundeix en les diferents dimensions des de les quals es pot aproximar a la qüestió de l'accessibilitat a l'habitatge, tot mostrant algunes de les conseqüències del darrer *boom* immobiliari: l'endeutament de les llars per un període més llarg de temps i per un import més elevat, així com les enormes dificultats d'accés per als col·lectius amb ingressos per sota de la mitjana. Finalment, en el tercer apartat, s'analitza la distribució de la població en el territori metropolità i es realitza una exploració dels riscos d'increment de la segregació urbana, ambdues qüestions estretament relacionades amb el mercat de l'habitatge. Vegem-ho.

8.1. Un endeutament més generalitzat en més estadis del curs de vida

Com es sabut, un dels principals aspectes relacionats amb l'accés a l'habitatge és el règim de tinença, que es pot definir com la forma o estatus legal que permet a l'ocupant d'un habitatge de gaudir del seu valor d'ús (Allen et al., 2004, p. 15). Així, una llar pot ser la propietària de l'habitatge, pot viure en règim de lloguer o en altres condicions especials que no impliquen cap pagament, bé sigui perquè està cedida gratuïtament o perquè pertany a una empresa o algun familiar, entre les principals situacions.

D'aquesta manera, el règim de tinença determina en bona mesura la despesa que les llars han d'assumir per satisfer les seves necessitats bàsiques d'allotjament i es configura, doncs, com un factor clau en l'accés a l'habitatge. Lògicament, en el cas dels habitatges cedits gratuïtament la despesa és mínima. Per altra banda, la despesa en lloguer és, normalment, a curt i mitjà termini inferior a la despesa necessària per adquirir-ne un, la qual cosa fa d'aquest règim de tinença una opció que vindria a adequar-se a aquelles llars

amb menys ingressos o amb menys estabilitat. Tanmateix, a més llarg termini, com que l'habitatge és un bé que en termes generals incrementa el seu valor o, si més no, no el veu disminuït en la mateixa mesura com altres béns duradors, les despeses derivades de la compra d'un habitatge poden ser, en funció també d'altres factors econòmics i financers, relativament inferiors a les despeses de lloguer si es pren en consideració un període de temps més pronunciat. Des d'aquesta perspectiva, doncs, l'habitatge combina la seva funció residencial bàsica amb la d'un bé d'inversió al qual les llars poden destinar els seus estalvis, generalment recorrent a l'endeutament.

Així doncs, en un context de clar predomini de la propietat, en aquest apartat ens proposem aprofundir en les formes d'accés i tinença de l'habitatge a partir d'un aspecte que reflecteix el contrast entre aquesta preeminència de la propietat i l'intens increment dels preus que s'ha produït durant el darrer *boom* immobiliari: la propensió de les llars a endeutar-se al llarg del curs de vida.

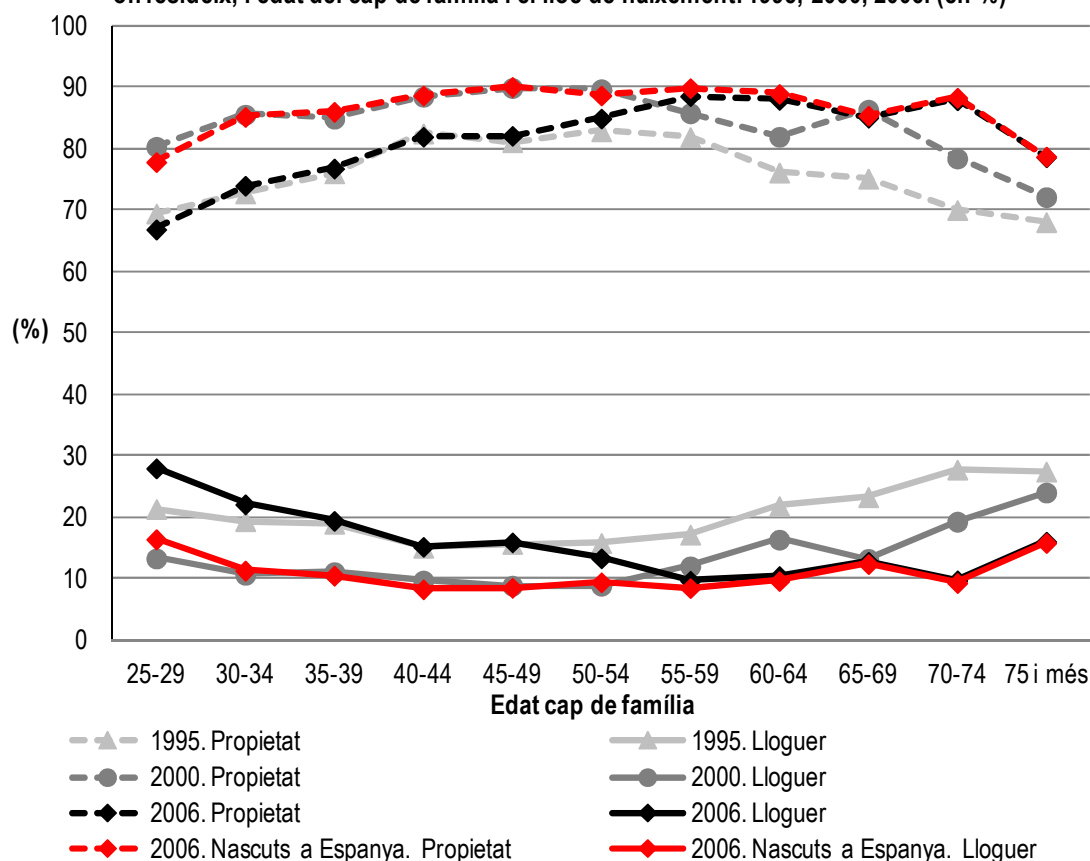
Accedir a la propietat des dels primers estadis del procés d'emancipació

Tal i com s'ha vist en el capítol 5, des de mitjans del segle XX es va produir un increment continuat de la propietat en el parc d'habitatges de la regió metropolitana de Barcelona, i a Espanya en general. Aquesta tendència va continuar durant la darrera fase expansiva del cicle immobiliari, de tal manera que, si l'any 1995 un 77,7 % de la població de la regió metropolitana vivia en llars que havien comprat l'habitatge, en el 2006 ja eren un 81,8 %. Fins i tot, si tan sols es considerava la població que vivia en habitatges on el cap de família havia nascut a Espanya, i s'eliminava, així, l'efecte d'una major propensió al lloguer entre els nouvinguts, el pes de la propietat arribava al 86,6 % l'any 2006.

Doncs bé, si aquestes dades generals, que mostren un pes de la propietat tant notable, es desglossen tenint en consideració el moment del curs de vida en que es troben els individus i les famílies, es pot constatar com la propensió a la propietat està generalitzada en totes les edats: entre els joves, els adults i la gent gran. En efecte, tal i com es pot veure en la figura 8.1, l'any 2006 un 66,9 % de la població que vivia en llars on el cap de família tenia de 25 a 29 anys vivia en un habitatge en propietat; i entre les llars encapçalades per joves de 30 a 34 anys el pes de la propietat arribava al 74 %. Així mateix, si es considera tan sols la població on el cap de família havia nascut a Espanya, la propensió a la propietat l'any 2006

s'incrementava de manera molt notable: en el grup de 25 a 29 es situava en el 77,9 % i en el de 30 a 34 en el 85,2 %.

Figura 8.1. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons el règim de tinença de l'habitatge on resideix, l'edat del cap de família i el lloc de naixement. 1995, 2000, 2006. (en %)



Font: IERMB. Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 1995, 2000, 2006

En els adults, els percentatges tan elevats de propietat que ja es donaven entre els joves, continuaven en augment. Així, en el grup de 35 a 39 anys, independentment del lloc de naixement del cap de família, la propietat arribava 76,8 %, i en el de 40 a 44 ja es situava en el 82 %. A partir d'aquestes edats, el pes de la propietat continuava incrementant-se fins situar-se en el darrer grup de llars encapçalades per adults, aquells que tenen de 60 a 64 anys, en el 88 %. De la mateixa manera que succeeix en les llars més joves, si es considera tan sols la població que vivia en llars encapçalades per persones nascudes a Espanya, els percentatges de propietat s'incrementaven considerablement també entre els adults. Així, en el grup de 35 a 39, la propietat es va situar, ja, en el 86,1 % i en el de 45 a 49 va arribar als nivells màxims en situar-se en el 90,1 %.

Finalment, entre la població que viu en llars encapçalades per majors de 65 anys, els percentatges de propietat es mantenen en nivells elevats, tot i que disminueixen de manera significativa en el grup de 75 anys i més, on encara es podia apreciar el pes de les rendes de lloguer antigues. Així, en el grup de 65 a 69 anys, la propietat es situava en el 85,1 %, en el de 70 a 74 en el 88 % i en el de 75 i més, baixava fins el 78,7 %. En el cas de la població que vivia en llars on el cap de família tenia 65 anys i més, la població nouvinguda no tenia uns efectes significatius en la tinença de l'habitatge.

A més d'aquesta elevada propensió a la propietat en tots els grups d'edats, en observar quina ha estat l'evolució durant els anys del darrer gran creixement immobiliari es pot constatar com, si descartem l'efecte dels nouvinguts des de l'estranger, en tots els grups d'edat el pes de la propietat s'ha incrementat. Així, per exemple, si l'any 1995 la població que vivia en llars on el cap de família tenia de 25 a 29 anys ho feia en propietat en un 69,5 % dels casos, l'any 2006 arribava, entre els qui havien nascut a Espanya, al 77,9 %. El mateix succeïa en la resta de grups d'edat on el pes de la propietat s'incrementava de manera significativa entre el 1995 i el 2006. Fins i tot, en les edats més avançades, a partir dels 60 anys, la propietat es va incrementar, ja que la gent gran que vivia en lloguer indefinit va deixar pas a les cohorts de població següents que van accedir a l'habitatge en propietat i que en el 2006 ja tenien més de 60 anys.

Es pot concloure, doncs, que l'accés a un habitatge en propietat, malgrat l'assenyalat increment dels preus durant el darrer *boom* immobiliari, no va deixar de ser l'opció majoritària en el sistema residencial metropolità. Així, no tan sols es va apreciar un increment entre la població adulta, fruit del que podria ser una estratègia residencial a mig i llarg termini en el curs de vida, i entre la més gran, que cada cop vivia menys en habitatges de renda antiga, sinó que, ja que des de bon començament, la propietat va ser l'opció clarament predominant també entre els més joves. Aquests resultats podrien portar a la conclusió que la forma d'accés a l'habitatge no va estar afectada de manera significativa per l'increment dels preus produïda durant el darrer *boom* immobiliari. Seria una resolució precipitada, com veurem tot seguit.

Propietat pagada i propietat pendent de pagament

En efecte, dins d'aquest predomini abassegador de la propietat, cal tenir especial atenció amb les diferents situacions en que es troba la població, tot distingint entre els qui ja tenen l'habitatge pagat i els qui el tenen pendent, és a dir, que estan pagant una hipoteca i per tant estan endeutades amb una entitat financera¹. En aquest sentit, per situar-nos, cal recordar que, tal i com es recollia en el capítol 5, mentre que l'any 1995 tan sols un de cada set residents a la regió metropolitana (14,1 %) vivia en llars que estaven pagant una hipoteca, l'any 2006 ja eren un de cada tres (32 %).

Aquest increment de la població que vivia en famílies que estaven endeutades, lògicament, va ser més notori entre aquelles encapçalades pels joves que, en tenir en la compra d'un habitatge l'opció residencial preferent, van haver de demanar crèdit per formar noves llars. En efecte, tal i com mostra la figura 8.2, la proporció de població que vivia en llars encapçalades per persones de 25 a 29 anys que estava pagant hipoteca, va passar d'un 41,4 % l'any 1995 a un 60,8 % l'any 2006. Així mateix, quan el cap de família tenia de 30 a 34 anys, l'any 1995 hi havia un 30,8 % que havien de pagar-la mentre que en el 2006 ja eren un 64,3 %.

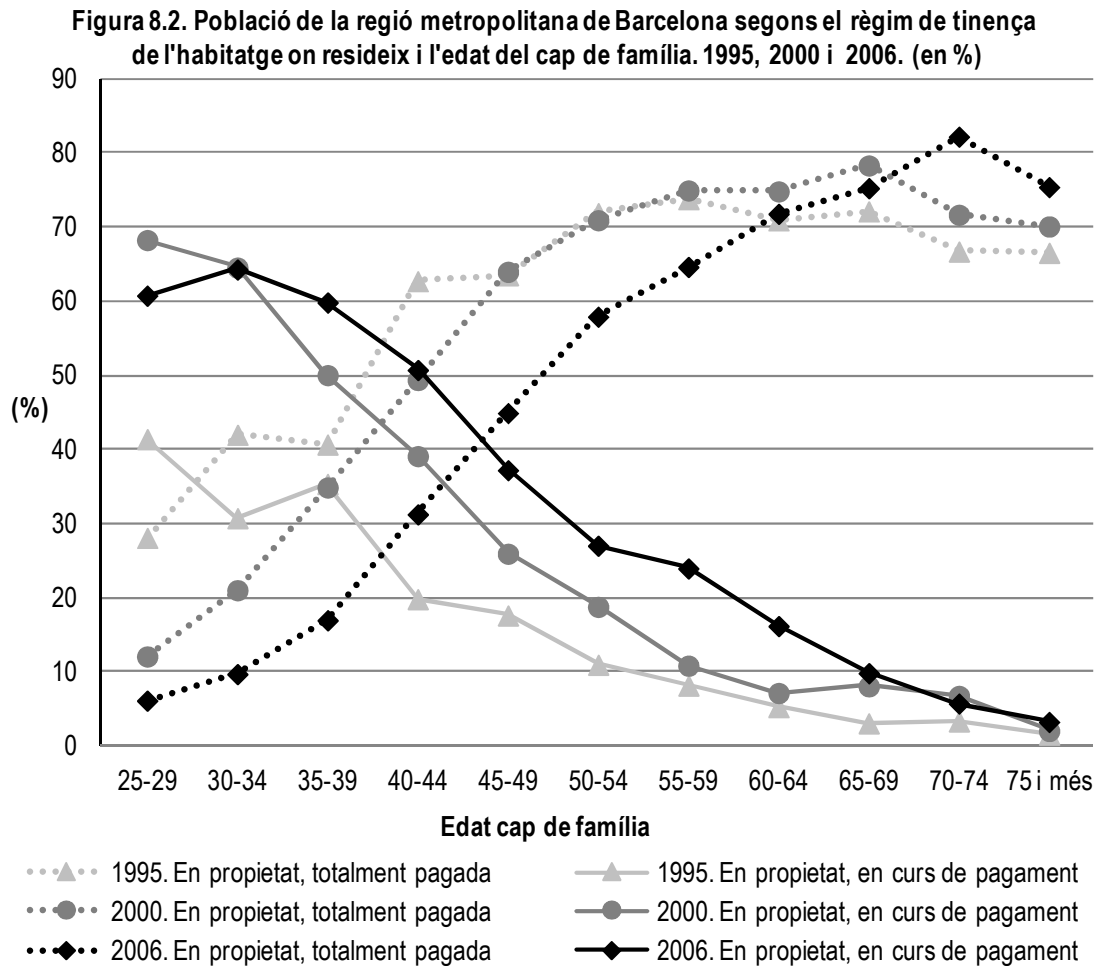
Però l'increment de l'endeutament no tan sols es restringeix als més joves sinó que també es dona entre la població adulta, la qual cosa s'ha de relacionar, per una banda amb l'allargament dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris que s'ha anat produint en les darreres dècades i, per altra, amb l'augment dels canvis d'habitatge per millorar que, com s'ha vist, es van realitzar durant el període del *boom* immobiliari. Uns canvis que al seu torn portarien associats nous endeutaments o l'allargament del deute previ².

Així, l'any 1995 entre la població que vivia en llars on el cap de família tenia de 45 a 49 anys hi havia un 17,6 % que tenien pendents el pagament de l'habitatge mentre que deu anys després, en el 2006, aquest percentatge es va més que doblar per situar-se en un 37,2 %. Aquesta situació, tot i que partint de nivells d'endeutament més reduïts es va produir, com es pot observar en la figura 8.2, en tots els grups d'edat adulta fins als 65 anys, donant com a resultat que, per exemple, l'any 2006, aproximadament un de cada

¹ Aquesta qüestió ha estat posada de rellevància en els darrers anys del *boom* immobiliari 1997 i 2006, i també amb posterioritat, un cop ha esclatat la bombolla. Podeu consultar, entre d'altres, els treballs preliminars realitzats per Carles Donat (2010a) amb dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya.

² Les condicions de finançament dels préstecs hipotecaris seran analitzades amb més deteniment en el següent epígraf dedicat precisament a l'accessibilitat a l'habitatge.

quatre residents a la regió metropolitana que vivia en llars encapçalades per població de 50 a 59 anys declarassin que encara tenien pendent el pagament de la hipoteca³.



Font: IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 1995, 2000, 2006*

De tot plegat, doncs, se'n pot concloure que la forma d'accedir a la propietat, lluny de donar continuïtat al patró que es donava als anys vuitanta i principis dels noranta (on l'amortització del préstec hipotecari es realitzava en un període relativament curt de temps i on els canvis per millorar l'habitatge eren poc freqüents) va deixar pas a un model on, sobretot degut a l'assenyalat increment de preus, l'endeutament es va fer cada cop més present, no tan sols entre la població més jove, sinó al llarg del curs de vida dels individus⁴.

Aquest increment de la població que té la propietat pendent de pagar s'ha interpretat en alguns casos com el resultat d'un sistema hipotecari avançat, semblant al d'altres països

³ En concret, en el grup de 50 a 54 anys el percentatge l'any 2006 és del 27,1 % i en el grup de 55 a 59 del 24 %.

⁴ Una anàlisi demogràfica sobre aquest canvi en el sistema residencial pel conjunt de Catalunya es pot trobar, per exemple, en un treball recent de Juan Antonio Módenes (2010).

desenvolupats i que contrastaria, per exemple, amb el de dècades precedents a Espanya, quan les condicions de finançament eren més restrictives i el crèdit no era tan abundant⁵. Tanmateix, aquesta situació, nova a la regió metropolitana i en general al conjunt de l'Estat espanyol, podria portar riscos evidents associats a un endeutament tant generalitzat, com s'ha demostrat amb posterioritat. Precisament, en un context com el que s'acaba de descriure, on les alternatives tant des del punt de vista de l'oferta com de la demanda tenien una clara orientació cap a la propietat, aquest aspecte, el de l'endeutament, resulta clau per analitzar la qüestió de l'accessibilitat a l'habitatge durant el darrer *boom* immobiliari, tal i com s'aprofundeix en l'epígraf que segueix.

8.2. El problema de l'accessibilitat

L'habitatge és un bé al qual les famílies han de dedicar en termes generals una part important dels seus ingressos. Això és així perquè d'entrada té uns costos de producció molt elevats, que combinat amb els del sòl, exposats a contínues tensions especulatives en un mercat amb poc pes de l'habitatge protegit, es reflecteix en el preu. Aquest preu acostuma a ser superior als ingressos anuals de les llars i a les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per accedir a un habitatge les famílies o particulars han de fer-ho mitjançant un lloguer o bé, en cas de voler fer-ho en propietat, generalment han de demanar un préstec hipotecari per finançar-lo. En aquestes situacions l'accessibilitat és un concepte que indica que el demandant d'habitatge té capacitat de compra o pagament d'un habitatge, bé sigui en propietat o en lloguer (Taltavull, 2003b, p. 335).

Si ens centrem en la propietat, el règim clarament majoritari entre la població de la regió metropolitana, les possibilitats d'accés de les llars a un habitatge està determinat, doncs, per tres factors principals, a saber: el preu de l'habitatge, la renda de les llars i les condicions de finançament. Mitjançant la combinació d'aquestes variables es poden obtenir indicadors que reflecteixen diferents dimensions del concepte d'accessibilitat, sense que cap d'ells sigui suficient per explicar-lo en la seva totalitat (Martínez-Pagés, 2005), com moltes vegades s'ha tendit a fer. A grans trets es poden diferenciar dos enfocaments. En primer lloc, aquell que no pren en consideració les condicions financeres i que relaciona mitjançant una ràtio el preu de l'habitatge amb la renda de les llars i, en

⁵ Aquests aspectes relatius a l'evolució històrica de les condicions de finançament han estat analitzades en el capítol 4.

segon lloc, aquell que introdueix les condicions de finançament. En aquest darrer cas es parla d'esforç d'accés a l'habitatge.

A partir de la combinació d'aquestes variables, doncs, s'obtenen els principals indicadors d'accessibilitat a l'habitatge, tal i com es veurà a continuació. Tanmateix, en general s'utilitzen dades mitjanes tant pel que fa als preus dels habitatges, a les rendes de les llars i a les condicions de finançament. D'aquesta manera, es deixen de considerar les diferències en els ingressos de les llars i amb elles les diferents possibilitats d'accés a l'habitatge de la població en funció de la renda. Així mateix, en considerar mitjanes no es pren tampoc en consideració l'esforç afegit que han de realitzar aquelles persones que en qualsevol moment del seu curs de vida no viuen en parella i que, com s'ha vist en analitzar l'evolució de les tipologies de llar, no han deixat d'incrementar-se en les darreres dècades, bé sigui per l'increment del fenomen dels *singles*, bé per l'augment de les ruptures familiars, bé per la major presència de llars unipersonals entre la gent gran. Vegem primer els aspectes relatius a l'accessibilitat considerant les rendes mitjanes per aprofundir més endavant en les llars amb rendes per sota de la mitjana.

8.2.1. Preus de l'habitatge i renda familiar: l'allunyament de les possibilitats "reals"

Com s'ha mostrat en el capítol 5, els preus mitjans dels habitatges durant el període 1997-2006 van experimentar a la regió metropolitana de Barcelona els majors increments acumulats des de que es disposa d'informació, superant segurament als dos *booms* immobiliaris precedents, el dels anys 1969-1974 i també el del període 1986-1991. El balanç d'aquesta explosió dels preus es va traduir en un increment al voltant del 300 % en termes nominals al final del període, tant en el segment d'obra nova com en el de segona mà, el que representa una taxa de creixement anual acumulat del 17 %. Aquests forts increments, a més, van ser en termes generals comuns a tot el territori: a la ciutat de Barcelona, als municipis més propers dels seus voltants i als més allunyats de l'entorn metropolità.

En canvi, aquesta explosió dels preus no va tenir una evolució paral·lela en la renda de les llars. Certament, tot i el creixement econòmic continuat durant aquest període, la reducció de la població desocupada i la consolidació d'algunes de les funcions redistributives de l'Estat del benestar, la renda mitjana tan sols es va incrementar un 56 % en termes

nominals entre els anys 1996 i 2006⁶, molt allunyada, doncs, de l'evolució que s'acaba de veure en els preus. D'aquesta manera, en els aspectes relacionats amb l'accés a l'habitatge, els efectes positius que el creixement econòmic va tenir sobre l'augment generalitzat de la renda, es van contrarrestar per un intens augment dels preus, la qual cosa, d'entrada, va reduir les possibilitats "reals" d'accés a un habitatge en propietat per part de la població.

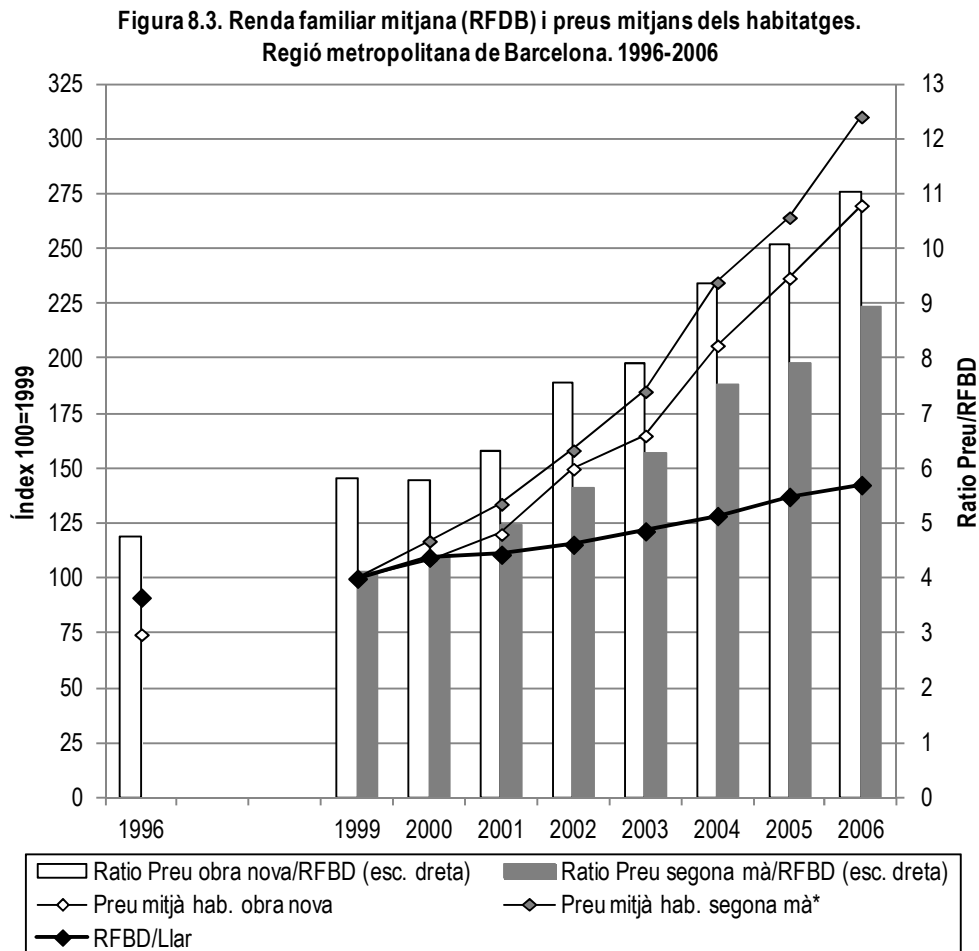
En efecte, en la figura 8.3 es presenta, a l'escala de l'esquerre, l'evolució de la renda familiar i del preu mitjà dels habitatges d'obra nova i de segona mà a la regió metropolitana de Barcelona a partir d'un índex 100 que es situa l'any 1999. L'evolució de l'índex mostra, el que s'acaba d'esmentar, és a dir, el diferencial existent entre un creixement notable de la renda de les llars i un creixement explosiu i continuat del preu dels habitatges.

Així, entre els anys 1996 i el 2001, en la primera fase del *boom*, l'índex referit als preus d'obra nova va passar de 74,5 a 120,2, mentre que el de la renda de 91,4 a 111. És a dir, mentre els preus ja havien augmentat quaranta cinc punts la renda ho havia fet tan sols vint, i això encara en els primers anys del *boom* on els preus encara no creixien als ritmes més explosius del cicle. Doncs bé, l'any 2006, al final de la fase expansiva, l'índex de preus d'obra nova estaven en 269,9 punts, és a dir, havien crescut cent cinquanta punts en tan sols cinc anys, i els de segona mà havien passat de 133,9 a 310,3, és a dir, un creixement encara més espectacular de cent setanta-cinc punts. En canvi, la renda familiar bruta per llar, seguint amb el seu laboriós creixement, tenia un índex de 142,6 l'any 2006, la qual cosa suposava un increment de trenta-un punts en cinc anys, molt i molt allunyat de l'exorbitant augment que s'havia produït en els preus dels habitatges.

Si continuem amb la figura 8.3, a l'escala de la dreta es detalla la ràtio preu de l'habitatge/renda mitjana de les llars, on es diferencia entre els immobles d'obra nova i els de segona mà. Es pot observar com l'any 1996, a l'inici de la fase expansiva, el preu d'un habitatge d'obra nova a la regió metropolitana equivalia de mitjana a 4,6 vegades la renda familiar anual; l'any 2001 ja s'havia elevat a 6,3 rendes; i l'any 2006, al final d'aquest *boom*, suposava 11,1 rendes familiars. En el cas de prendre com a referència el preu mitjà dels habitatges de segona mà, aquesta ràtio era l'any 2001 de 5 vegades la renda familiar mitjana anual i l'any 2006 ja havia arribat a 8,9 rendes. És a dir, en aproximadament deu

⁶ Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat. *Renda familiar bruta disponible per càpita*; i Idescat, *Censos de població 1996, 2001 i projeccions de llars 2002-2012, escenari alt*.

anys, el preu d'un habitatge tant d'obra nova com de segona mà a la regió metropolitana de Barcelona es va més que duplicar en relació a la renda mitjana de les famílies.



Aquesta situació, a priori, hauria vingut a reduir la capacitat d'accés de les famílies a l'habitatge en propietat. Tanmateix, per valorar correctament l'accessibilitat a l'habitatge per part de les llars s'ha de tenir en compte, com s'ha avançat, un tercer factor que, juntament a la renda i als preus, la condicionen enormement: el finançament. S'entra així en un terreny en el qual els individus i les famílies s'endeuten i, com succeeix amb tota inversió, això implica assumir uns riscos.

8.2.2. L'esforç d'accés a l'habitatge: les paradoxes del finançament

Com és sabut, els preus dels habitatges tendeixen a superar amb escreix la renda mitjana de les llars i les seves possibilitats d'estalvi a mitjà termini. En conseqüència, per tal d'accedir a un habitatge en propietat les llars han de sol·licitar un préstec hipotecari. D'aquesta manera, les condicions de finançament que s'apliquen als préstecs hipotecaris, influeixen de manera molt notable en l'accessibilitat a l'habitatge. Els principals factors que determinen aquestes condicions de finançament són la relació préstec/valor de l'habitatge, els terminis d'amortització i, sobretot, el tipus d'interès. De l'aplicació d'aquests elements, juntament amb la renda familiar i els preus que ja s'han vist, en surten diferents indicadors agrupats en allò que s'anomena esforç d'accés a l'habitatge i que serveix per estimar les possibilitats, en aquest cas amb el recolzament del finançament, de comprar un habitatge.

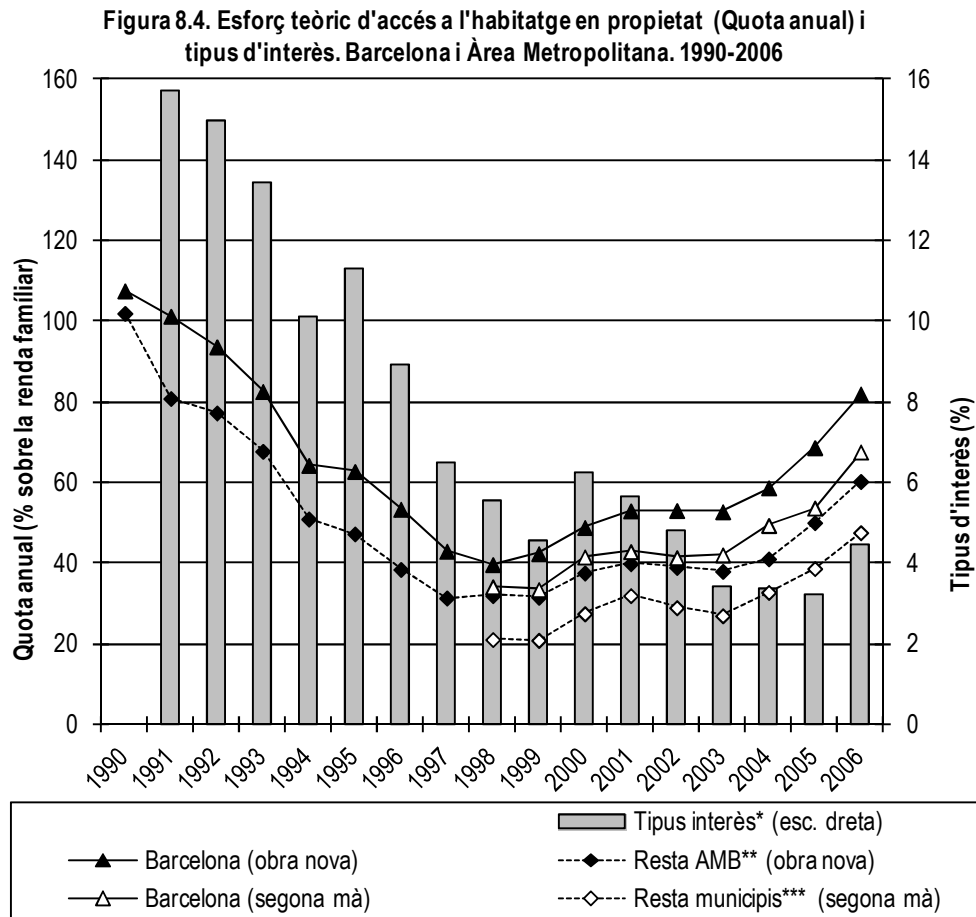
Esforç d'accés a l'habitatge: la quota anual

L'indicador d'esforç d'accés més utilitzat és el que estima, sota uns supòsits estàndard⁷, les quotes anuals constants a les que hauria de fer front una llar mitjana, relacionant-ho amb els ingressos anuals d'aquestes últimes en forma de percentatge. En la figura 8.4 es mostra l'evolució d'aquest indicador des de l'any 1990 fins el 2006, juntament amb el tipus d'interès de referència. Com es pot observar, des de l'any 1990 fins el 1998, la quota anual per a un habitatge d'obra nova va experimentar un descens molt assenyalat, per passar de representar més del 100 % dels ingressos mitjans d'una llar fins a situar-se en un 39,7 % a la ciutat de Barcelona i un 32 % a la resta de l'Àrea Metropolitana.

Les causes d'aquesta millora de la quota anual es troben, principalment en la combinació de tres elements: en primer lloc, el lleuger descens del preu mitjà dels habitatges que es va experimentar des del 1992 fins el 1996, després de *boom* immobiliari 1986-1991, que en el cas de la regió de Barcelona es va allargar fins el 1992; en segon lloc, amb un lleuger augment de la renda mitjana de les llars; però, en tercer lloc, la principal explicació es troba en l'assenyalat descens dels tipus d'interès, que van passar del 16 % l'any 1991 al 5,7 % en el 1998. D'aquesta manera, doncs, en començar el darrer *boom* immobiliari, el

⁷ Els supòsits estàndard generalment són: relació préstec/valor: 80 %; terminis d'amortització del préstec: variable, se sol prendre com a referència les dades facilitades per la Asociación Hipotecaria Española i a partir del 2004 les dades facilitades pel Col·legi de Registradors; Tipus d'interès: variable segons el tipus mitjà de les entitats de crèdit espanyoles.

del període 1997-2006, l'esforç teòric d'accés a l'habitatge, calculat a partir de la quota anual, es situava en el punt més baix de la història recent i això degut, sobretot, a les millores en les condicions de finançament.



Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010*, i Banco de España.

* Tipus hipotecari a més de tres anys. Habitatge lliure. Conjunt d'entitats. Setembre

** Municipis de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, L'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A més també s'inclou Sitges i el Masnou.

*** Municipis considerats: Badalona, Gavà, Girona, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Ripollet, Sabadell, Tarragona i Terrassa.

Entre els anys 1998 i 2001, coincidint amb l'intens augment dels preus que s'ha descrit i amb un repunt dels tipus de referència, la quota anual es va incrementar per situar-se per a l'obra nova en el 53 % a la ciutat de Barcelona i en el 39,9 % a la resta de l'Àrea Metropolitana. Per la seva banda, en el segment de segona mà la quota anual va passar del 34,2 % al 42,9 % a Barcelona, i del 21,1 % al 32 % a la resta de municipis estudiats. Cal notar, com es pot observar en les taules 8.1 i 8.2, que la quota anual no va augmentar tant intensament com ho van fer els preus, en bona part degut, no ja a l'evolució dels tipus

d'interès sinó a l'allargament dels terminis d'amortització del préstec, com es veurà més endavant.

Taula 8.1. Variació de la quota anual i dels preus d'obra nova a Barcelona i a la resta de l'Àrea Metropolitana. 1997-2006 (en %)

	Quota anual (obra nova)		Preus obra nova (€/m ² construït)	
	Barcelona	Resta AMB	Barcelona	Resta AMB
1997-1998	-7,7%	1,9%	7,6%	15,6%
1998-1999	6,8%	-1,3%	22,0%	13,6%
1999-2000	15,3%	19,0%	13,2%	18,4%
2000-2001	8,4%	6,1%	15,4%	12,5%
Subtotal 1998-2001	33,5%	24,7%	59,4%	51,4%
2001-2002	0,2%	-2,3%	17,3%	11,3%
2002-2003	-0,6%	-2,6%	18,6%	16,9%
Subtotal 2001-2003	-0,4%	-4,8%	39,1%	30,2%
2003-2004	11,2%	8,2%	20,6%	26,1%
2004-2005	17,0%	21,9%	21,2%	19,4%
2005-2006	19,4%	20,4%	14,0%	15,7%
Subtotal 2003-2006	55,3%	58,7%	66,6%	74,2%
Total 1997-2006	90,7%	92,0%	297,4%	297,0%

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010.

Taula 8.2. Variació de la quota anual i dels preus de segona mà a Barcelona i a la resta de municipis de Catalunya. 1998-2006 (en %)

	Quota anual (segona mà)		Preus segona mà (€/m ² construït)	
	Barcelona	Resta municipis	Barcelona	Resta municipis
1997-1998	-	-	-	-
1998-1999	-2,0%	-0,9%	11,6%	13,3%
1999-2000	24,2%	31,6%	22,2%	29,2%
2000-2001	3,1%	16,4%	9,6%	23,7%
Subtotal 1998-2001	25,4%	51,7%	49,5%	81,1%
2001-2002	-3,5%	-9,4%	13,2%	6,1%
2002-2003	1,7%	-6,9%	21,1%	11,1%
Subtotal 2001-2003	-1,9%	-15,6%	37,1%	17,8%
2003-2004	17,3%	21,5%	27,4%	32,0%
2004-2005	8,7%	18,0%	12,5%	22,0%
2005-2006	25,9%	23,0%	20,3%	17,4%
Subtotal 2003-2006	60,6%	76,3%	72,3%	89,2%
Total 1998-2006	97,7%	125,6%	253,3%	303,8%

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010.

Entre els anys 2001 i 2003, els tipus d'interès van tornar a disminuir, i malgrat que els preus dels habitatges continuaren augmentant a ritmes per sobre del 10 % anual, i en molts casos propers ja al 20 %, la quota anual es va mantenir estable, fins i tot amb una lleugera

tendència a la baixa. Així, si es prenien com a referència tan sols la quota anual mitjana, es podia arribar a la conclusió, errònia com es veurà tot seguit, que, després de set anys d'augment continuats i molt intensos dels preus dels habitatges (entre el 1997 i el 2003 els preus ja s'havien doblat), l'esforç d'accés que les llars havien de fer per accedir a un habitatge en propietat a la regió metropolitana de Barcelona, lluny de representar un problema generalitzat, es trobava en el mateix nivell que l'any 1996, just abans de començar el *boom* immobiliari.

A partir del 2004 els preus van tenir uns creixements per sobre del 20 % anual, que ja no van poder ser compensats per les millores en les condicions de finançament. A més, l'augment del tipus d'interès de l'any 2006, va disparar encara més el cost d'accés a l'habitatge. D'aquesta manera, la quota anual, es va situar per sobre del 30 % recomanable a tots els àmbits territorials tan per l'obra nova com per la segona mà. En concret, en el segment d'obra nova a Barcelona, la quota per a una família d'ingressos mitjans va passar d'un 52,8 % de la seva renda l'any 2003, a un 82 % l'any 2006, i a la resta de l'Àrea metropolitana d'un 38 % a un 60,3 %. En el segment de segona la quota anual va passar d'un 42,1 % a un 67,9 % a la ciutat de Barcelona i d'un 27 % a un 47,6 % a la resta de municipis estudiats.

En definitiva, doncs, fent balanç de l'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge a partir de la quota anual que hauria de pagar una llar mitjana, es pot arribar a la conclusió que fins ben entrats en el *boom* immobiliari del període 1997-2006 no va haver un problema d'esforç d'accés generalitzat. Aquesta, de fet, ha estat una interpretació no poc freqüent en moltes de les anàlisis realitzades de la situació del mercat de l'habitatge. Tanmateix, aquest indicador teòric tan sols reflecteix una part de la realitat. Certament, no considera altres esforços relacionats amb el pagament inicial que han de fer les llars, ni tampoc l'endeutament a llarg termini. Així mateix, tampoc té en compte les famílies amb ingressos per sota de la mitjana, entre les quals els joves i els nousvinguts, es troben força representats. Deixem per més endavant l'anàlisi de l'esforç d'aquestes famílies amb menys ingressos, per centrar-nos primer en els aspectes referits al pagament inicial i a la duració de l'esforç.

Esforç d'accés a l'habitatge: el pagament inicial i la duració de l'esforç

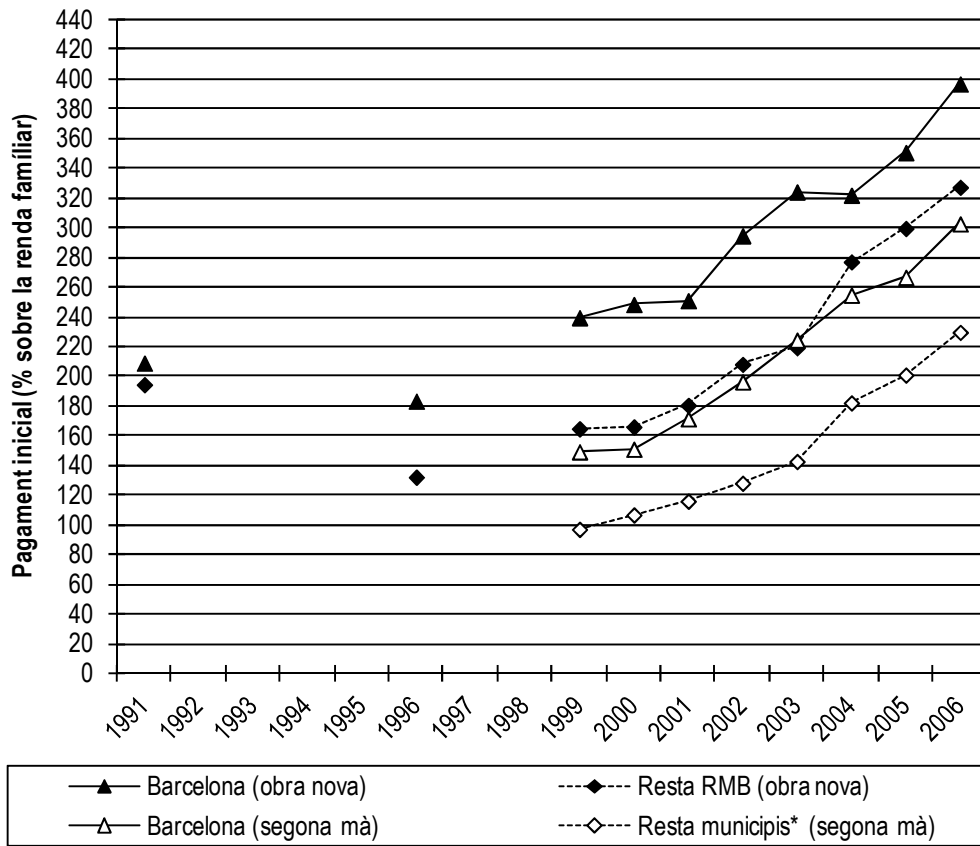
En efecte, la quota anual a pagar tan sols reflecteix una de les dimensions de l'accessibilitat deixant de banda, almenys, altres dues de gran importància com són l'import que s'ha de destinar al pagament inicial i la duració de l'esforç que han de realitzar les famílies. Pel que fa al pagament inicial, que sota els supòsits estàndard representa un 20 % del preu de l'habitatge, al que s'ha d'afegir aproximadament un 10 % relatiu a les despeses addicionals⁸, l'efecte de l'augment dels preus hauria tingut una clara incidència en l'increment d'aquest indicador.

Així, com s'observa en la figura 8.5, si l'any 1996 el pagament inicial suposava un 183 % de la renda familiar mitjana anual d'una llar de Barcelona que volgués comprar un habitatge d'obra nova en la mateixa ciutat i un 132 % a la resta de la regió metropolitana, l'any 2001 ja representava un 251 % i un 181 % respectivament. I l'any 2006 aquest percentatge s'havia elevat a un 397 % per Barcelona i un 327 % per a la resta de la regió. Per la seva banda, en el cas de voler accedir a un habitatge de segona mà, l'esforç destinat al pagament inicial per a una llar de Barcelona suposava l'any 1999 el 149 % dels ingressos mitjans anuals i el 97 % en la resta de municipis estudiats, i l'any 2006 ja era del 303 % i del 230 %, respectivament.

Es pot constatar, doncs, com les llars haurien tingut que anar augmentant el capital inicial per tal de fer front a un préstec en les condicions estàndard descrites, i com aquest creixement hauria estat molt superior al de l'esforç teòric d'accés calculat a partir de la quota anual. Tanmateix, durant el darrer *boom* immobiliari, la relació préstec/valor es va situar amb freqüència per sobre del 80 %, que es considera com el punt màxim al qual s'hauria d'arribar (Rodríguez, 2010b, p. 59). D'aquesta manera es va rebaixar la càrrega d'esforç relativa al pagament inicial en el moment de la compra. Ara bé, això comporta, per definició, un augment de les altres dimensions de l'esforç, i en especial de la duració, ja que, en termes generals, l'allargament dels terminis ha estat la solució adoptada per no fer augmentar excessivament la quota anual.

⁸ Impuestos indirectes i d'actes jurídics documentats, més les despeses de notaria i registre.

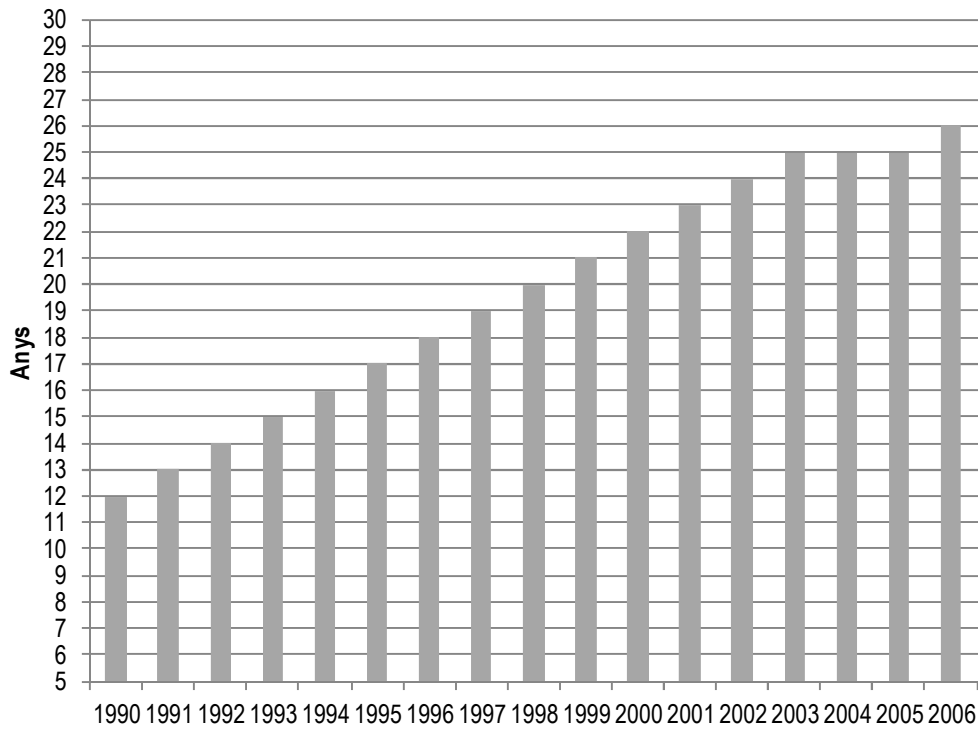
**Figura 8.5. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (pagament inicial).
Barcelona i resta regió metropolitana. 1991-2006**



Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010*;
* Municipis considerats: Badalona, Gavà, Girona, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Ripollet, Sabadell, Tarragona i Terrassa.

En efecte, l'allargament dels terminis d'amortització i per tant de la duració de l'esforç que les llars han de realitzar per adquirir un habitatge constitueix un tercera dimensió, juntament amb la quota anual i el pagament inicial, de l'esforç d'accés a l'habitatge. En la figura 8.6, es mostra l'evolució del termini mitjà de les hipoteques concedides a Espanya on es pot comprovar la tendència a l'augment de la duració dels pagaments. Així, es pot observar com entre el 1990 i el 2006 el termini mitjà va passar de ser de 12 anys a 26. A més, aquests terminis calculats pel conjunt de l'Estat segurament van ser superiors en aquells territoris on els preus dels habitatges van ser de mitjana més elevats, com és el cas de la regió metropolitana de Barcelona.

Figura 8.6. Termini mitjà d'amortització dels préstecs hipotecaris. 1990-2006



Font: Asociación Hipotecaria Española.

En resum, s'ha pogut constatar que durant el *boom* immobiliari del període 1997-2006 l'increment de les quotes anuals teòriques de les hipoteques va ser més moderat que l'intens ritme de creixement dels preus dels habitatges. Això es va deure principalment a les millores en les condicions de finançament: tipus baixos, augment per sobre del 80 % de la relació préstec/valor i allargament dels terminis. Ara bé, al mateix temps, aquestes condicions de finançament, suposadament⁹ favorables, van fer augmentar els sacrificis relacionats amb la duració de l'esforç i el pagament inicial que havien de fer les famílies, aspecte aquest darrer que a la fi també es va traslladar en molts casos a l'allargament dels terminis. D'aquesta manera, l'increment del nivell d'endeutament de les llars d'ingressos mitjans va anar acompanyat d'un creixement de la duració d'aquest, factors aquests que tenen, com es sabut, una incidència remarcable sobre el curs de vida de la població en general, i sobre les estratègies residencials en particular. Vegem tot seguit la situació de les llars que tenen ingressos per sota de la mitjana.

⁹ El qualificatiu fa referència a la relació préstec/valor i als terminis d'amortització, i no pas a l'evolució dels tipus d'interès.

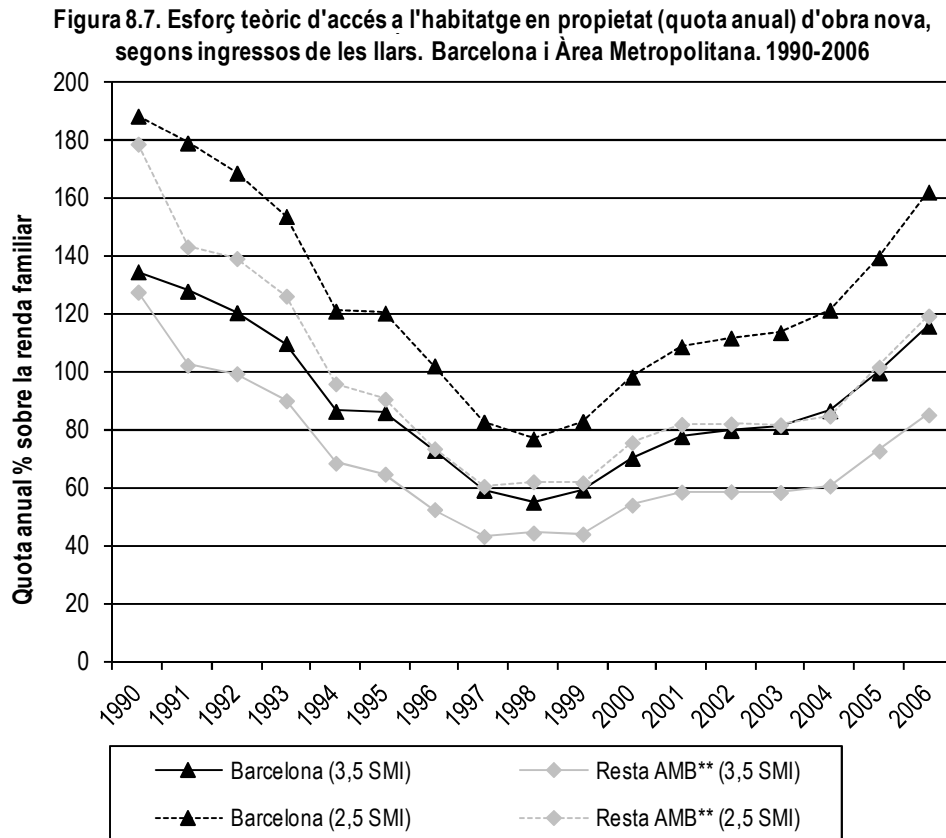
8.2.3. L'esforç d'accés a l'habitatge: les rendes per sota de la mitjana

Juntament amb els problemes d'accessibilitat per a les llars d'ingressos mitjans que s'acaben de veure, l'esforç, lògicament, ha estat molt superior entre les llars amb rendes per sota de la mitjana. Aquestes situacions es poden donar bé perquè els ingressos dels seus membres són més reduïts o bé, com s'ha avançat a l'inici del capítol, perquè les llars estan formades per una persona adulta i no pas per dues. Malauradament la major part de les bases de dades sobre renda no permeten fer aquestes desagregacions al nivell territorial en el que estem treballant. En canvi, una aproximació al fenomen es pot obtenir amb l'establiment d'uns llindars d'ingressos, per exemple el salari mínim interprofessional.

Si ens centrem en les llars composades per dos membres adults amb ingressos, en la figura 8.7 s'estima l'esforç d'accés d'una llar d'aquestes característiques amb uns ingressos de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional. És a dir, si es suposa que té dos membres, vol dir que els ingressos individuals de cadascun serien 1,75 vegades el salari mínim interprofessional (540,90 €/mes l'any 2006 * 1,75 = 946,6 €/mes), unes quantitats en les que, com és sabut, es poden trobar una bona part dels joves metropolitans. Doncs bé, una llar d'aquestes característiques hauria destinat una part major dels seus ingressos que no pas una llar amb ingressos mitjans per accedir a un habitatge. En concret l'any 1997, el seu esforç a Barcelona va ser del 59,1 % i a la resta de l'Àrea Metropolitana del 43,2 % (en el mateix any i per una família d'ingressos mitjans l'esforç va ser del 43 % i 31,4 %, respectivament). En els anys següents, el cost d'accés va augmentar, com pel conjunt de la població, però a partir d'un esforç inicial més elevat. Així, l'any 2001 es va situar en el 77,7 % a Barcelona i en el 58,5 % a la resta de l'Àrea Metropolitana (53 % i 39,9 %, respectivament, per les llars amb ingressos mitjans); i l'any 2006 l'esforç ja va ser del 115,8 % a Barcelona i del 85,2 % a la resta de l'Àrea (82 % i 60,3 %, respectivament per les llars amb ingressos mitjans).

La situació per accedir a un habitatge en propietat d'obra nova encara hauria estat més difícil per les llars amb 2,5 vegades el salari mínim, entre les quals hi hauria tantes llars joves i de població nouvinguda ocupada en els llocs de treball menys qualificats. En el cas d'aquestes llars l'esforç per accedir a una casa representava l'any 1997 un 82,7 % dels ingressos per a una família de Barcelona i un 60,5 % per una de la resta de l'Àrea metropolitana. És a dir, en el moment en que els preus dels habitatges encara no havien iniciat l'intens creixement que seguiria durant el *boom* immobiliari, les llars amb una renda

equivalent a 2,5 vegades el salari mínim, havien de destinar, no ja un terç dels seus ingressos, sinó, fins i tot, molt més de la meitat per pagar una hipoteca mitjana d'un habitatge d'obra nova. L'evolució dels anys següents va fer que aquest esforç fos inassolible, ja que l'any 2001 equivalia a un 108,7 % dels ingressos a Barcelona i a un 81,9 % a la resta de l'Àrea metropolitana; i l'any 2006 representava un 162,1 % i un 119,3 %, respectivament.



Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge*; i Ajuntament de Barcelona, *Barcelona Economia*.

* SMI: Salari mínim interprofessional.

** Municipis de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripolllet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvem, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A més també s'inclou Sitges i el Masnou.

Són aquestes unes dades que només consideren els habitatges d'obra nova i que no tenen en compte les diferències de preus entre els municipis i barris metropolitans. Tanmateix confirmen que l'esforç necessari per accedir a un habitatge difereix en funció dels ingressos de les llars. D'aquesta manera, el problema d'accessibilitat durant el període 1997-2006, que va ser força notori per a llars d'ingressos mitjans, encara va ser més remarcable entre la població amb menys ingressos, entre la qual, els joves i una bona part

de la població nouvinguda, precisament els col·lectius que van estar a la base de l'explosió de les necessitats residencials durant aquest període, es troben àmpliament representats.

Recapitem: aquest capítol té per objectiu estudiar les principals conseqüències del darrer *boom* immobiliari sobre la satisfacció de les necessitats residencials de la població. Per fer-ho, hem començat per recordar algunes d'aquestes conseqüències que havien estat tractades al llarg de l'estudi: el persistent retard de l'emancipació i els dèficits en la integració residencials dels nouvinguts. Ara estem en condicions d'afirmar que, a més, s'ha produït un increment de les llars que estan endeutades en tots els grups d'edat, que l'import d'aquest endeutament és més elevat, i que s'ha fet extensiu a un període més llarg de temps, aspectes aquests que condicionen de manera assenyalada el curs de vida dels individus. Ens queda veure com la població s'ha distribuït en la regió metropolitana de Barcelona i quina incidència ha tingut tot plegat sobre la segregació urbana. A aquestes qüestions dedicarem el següent apartat.

8.3. Poblament i segregació urbana: la satisfacció de les necessitats residencials en el territori

Al costat dels aspectes relatius a l'endeutament, un altre dels efectes principals de la situació del mercat de l'habitatge ha estat la variació de l'estructura del poblament metropolità i l'increment de la segregació urbana.

En efecte, tal i com s'ha vist en el capítol 4, a mitjans de la dècada dels setanta es va iniciar a Catalunya un canvi de tendència en el procés de distribució de la població en el territori, en el qual es va deixar enrere una llarga etapa de concentració que havia estat predominant almenys durant gairebé tres segles, i es va entrar en una altra caracteritzada per la desconcentració. Així, tot i que la població de la regió metropolitana en el seu conjunt va continuar creixent, la de la resta de Catalunya ho va fer a un ritme superior, de tal manera que si l'any 1975 a la regió metropolitana hi vivia el 71 % de la població de Catalunya, en el 2006 aquest pes es va reduir fins al 67,9 %.

Ara bé, malgrat que el tret comú durant el període 1975-2006 va ser el de la desconcentració, convé distingir dues etapes diferenciades en el procés d'urbanització. La primera d'elles comprèn el període que va de finals de la dècada dels anys setanta a les

darreries del segle XX, i es va caracteritzar per una desconcentració de la població en termes absoluts, deguda principalment a migracions internes per motius residencials. La segona, de desconcentració relativa, abraça des del tombant de segle fins l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007, coincidint amb el període del *boom* immobiliari, i combina, a més de les migracions internes residencials, unes altres, en aquest cas internacionals per motius de feina.

Repassem d'una manera més detallada la primera d'aquestes dues etapes, la del període 1975-1996, per després poder contrastar millor les dinàmiques produïdes durant el del darrer gran creixement immobiliari que es correspon aproximadament el període 1996-2006¹⁰. Finalment, veurem les principals conseqüències que es deriven del procés de relocalització de la població en el territori sobre l'increment de la segregació urbana.

8.3.1. De la concentració a la dispersió: el poblament durant el període 1975-1996

Efectivament, com s'ha avançat, des de les darreries de la dècada dels anys setanta es va assistir a Catalunya a un procés de transformació de les principals dinàmiques urbanes que van revertir la secular tendència a la concentració de la població i les activitats. Si ens centrem en el poblament, com es pot observar en la taula 8.3, si l'any 1975 el 71,0 % de la població de Catalunya vivia a la regió metropolitana (i a la resta de Catalunya l'altre 29,0 %), l'any 1996, al final d'aquesta etapa, la proporció de població s'havia reduït fins el 69,4 %. Certament, no es tracta d'un canvi espectacular però, com s'ha comentat, es va trencar la tendència a la concentració i es va revertir el procés que havia estat l'element comú durant la història moderna.

Aquest canvi de cicle es va produir en un context de certa estabilitat de la població en el conjunt de Catalunya, sobretot a partir dels anys vuitanta, quan juntament amb la finalització, un quinquenni abans, de la segona gran onada migratòria, també iniciaren a decaure els naixements de la generació anomenada del *baby boom*. En efecte, entre els anys 1981 i 1996 la població es va estabilitzar al voltant dels 6 milions, per passar dels 5.956.414 habitants al 6.090.040. Doncs bé, durant aquests quinze anys, la regió

¹⁰ Remetem al lector que vulgui tenir una aproximació més detallada de les dinàmiques d'urbanització produïdes en aquest període a les referències apuntades en el capítol 4 i a les que es citen més endavant en aquest epígraf. En concret, pel que fa a la qüestió de canvi de cicle en el poblament, podeu consultar, entre d'altres, el llibre l'Oriol Nel·lo (2001), "Ciutat de ciutats".

metropolitana de Barcelona en el seu conjunt va perdre 10.828 residents, per passar de 4.238.879 als 4.228.048, mentre que la resta de Catalunya en va guanyar 144.454 per passar del 1.717.538 al 1.861.992. D'aquesta manera, es consolidava una desconcentració de la població en termes absoluts i, també lògicament, relatius.

Taula 8.3. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1996

	1975		1981		1986		1991		1996	
		en %		en %		en %		en %		en %
Barcelona	1.751.136	30,9	1.752.627	29,4	1.701.812	28,5	1.643.542	27,1	1.508.805	24,8
Resta continu urbà	919.005	16,2	984.232	16,5	956.265	16,0	942.180	15,5	903.867	14,8
Resta AMB	343.506	6,1	414.668	7,0	432.941	7,2	462.757	7,6	506.938	8,3
Total AMB	3.013.647	53,2	3.151.527	52,9	3.091.018	51,7	3.048.479	50,3	2.919.610	47,9
Ciutats antiga indust.	535.410	9,5	552.951	9,3	565.618	9,5	574.532	9,5	579.161	9,5
Resta RMB	470.656	8,3	534.398	9,0	572.891	9,6	641.411	10,6	729.277	12,0
Total RMB	4.019.713	71,0	4.238.876	71,2	4.229.527	70,7	4.264.422	70,4	4.228.048	69,4
Resta Catalunya	1.640.659	29,0	1.717.538	28,8	1.749.111	29,3	1.795.072	29,6	1.861.992	30,6
Total Catalunya	5.660.372	100,0	5.956.414	100,0	5.978.638	100,0	6.059.494	100,0	6.090.040	100,0

Font: INE, Cens de població 1981 i 1991; INE, Padró municipal d'habitants 1975 i 1986; i Idescat, Estadística de població 1996

Taula 8.4. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1996

	1975-1981		1981-1986		1986-1991		1991-1996		1981-1996	
		Tcaa*		Tcaa*		Tcaa*		Tcaa*		Tcaa*
Barcelona	1.491	0,0	-50.815	-0,6	-58.270	-0,7	-134.737	-1,7	-243.822	-1,0
Resta continu urbà	65.227	1,4	-27.967	-0,6	-14.085	-0,3	-38.313	-0,8	-80.365	-0,6
Resta AMB	71.162	3,8	18.273	0,9	29.816	1,3	44.181	1,8	92.270	1,3
Total AMB	137.880	0,9	-60.509	-0,4	-42.539	-0,3	-128.869	-0,9	-231.917	-0,5
Ciutats antiga indust.	17.541	0,6	12.667	0,5	8.914	0,3	4.629	0,2	26.210	0,3
Resta RMB	63.742	2,6	38.493	1,4	68.520	2,3	87.866	2,6	194.879	2,1
Total RMB	219.163	1,1	-9.349	0,0	34.895	0,2	-36.374	-0,2	-10.828	0,0
Resta Catalunya	76.879	0,9	31.573	0,4	45.961	0,5	66.920	0,7	144.454	0,5
Total Catalunya	296.042	1,0	22.224	0,1	80.856	0,3	30.546	0,1	133.626	0,1

Font: INE, Cens de població 1981 i 1991; INE, Padró municipal d'habitants 1975 i 1986; i Idescat, Estadística de població 1996

* Tcaa: Taxa de creixement anual acumulatiu, en %

Així mateix, com diversos autors han destacat, aquest procés de redistribució de la població no tan sols es feia evident en comparar la regió metropolitana amb la resta de Catalunya sinó també, i de manera molt notable, en analitzar amb major deteniment l'interior de la regió. En efecte, com es pot apreciar en la taula 8.4, entre els anys 1981 i 1996 la ciutat de Barcelona, la ciutat central del sistema urbà, va perdre, ni més ni menys, que 243.822 residents (una Tcaa del -1 %). En la mateixa línia, la resta de municipis del continu urbà, aquells més propers a la capital, perdien 80.365 habitants, i cada cop de manera més intensa (una Tcaa del -0,6 %). En canvi, la resta de municipis del que ara es coneix com Àrea Metropolitana de Barcelona, més allunyats del centre metropolità i on predominen tipologies de municipi amb menys població, guanyaven 92.270 residents en el

seu conjunt (Tcaa de l'1,3 %). El mateix succeïa amb la resta del territori de la regió metropolitana, el que es coneix com segona corona, que també experimentava un increment de població molt assenyalat en aquest període, especialment en els municipis mitjans i petits que guanyaven 194.879 habitants (una Tcaa del 2,1 %), i en menor mesura en el conjunt de ciutats més madures d'antiga industrialització, on el creixement agregat de 26.210 habitants, tot i que positiu, era força més moderat (una Tcaa del 0,3 %).

Com a resultat de tot plegat, a dins de la regió metropolitana perdien pes els àmbits més centrals i densament poblats i, en canvi en guanyaven aquells més allunyats dels centres i on predominen municipis de dimensions més reduïdes. Així, si es torna a la taula 8.3, entre els anys 1981 i 1996 el pes de la ciutat de Barcelona sobre el total de Catalunya passà del 29,4 % al 24,8 %, i el de la resta del continu urbà, aquells municipis que van experimentar un creixement espectacular durant les dècades dels anys seixanta i setanta, van reduir el seu pes del 16,5 % al 14,8 %. En canvi, la resta de municipis de la primera corona, de dimensions més reduïdes i més allunyats del centre, van passar de concentrar el 7 % de la població al 8,3 %, i ja en la segona corona, els municipis de dimensions mitjanes i petites, és a dir aquells que no es poden classificar com a ciutats d'antiga industrialització, incrementaven el seu pes de manera molt notable per passar del 9 % al 12 %.

En definitiva, doncs, des de les darreries de la dècada dels anys setanta i començaments de la dels anys vuitanta es podien apreciar molt clarament unes dinàmiques de redistribució de la població en tot el territori, que es feien molt evidents a dins de la regió metropolitana de Barcelona i en general en el conjunt de Catalunya. Així mateix, es podia apreciar com aquestes dinàmiques, a més de tenir un clar resultat descentralitzador (guanyaven població i pes els territoris més perifèrics respecte els més centrals), també tenien un component basat en la grandària municipal i la densitat, ja que, per exemple a la segona corona, els municipis d'antiga industrialització incrementaven molt menys el seu pes que no pas la resta, de dimensions més reduïdes, que eren clarament els principals beneficiaris d'aquestes noves dinàmiques de poblament. D'aquesta manera, el canvi en la distribució de la població mostrava, no tan sols un alentiment de les tendències a la concentració, sinó més aviat una reversió de les mateixes, és a dir, un procés de desconcentració, en el qual,

com s'ha avançat, les migracions internes per motius residencials són la principal raó que explicava el canvi d'etapa¹¹.

Certament, durant el període 1981-1996, caracteritzat per creixements naturals moderats, les migracions internes, i especialment les produïdes entre municipis de la regió metropolitana, van ser el principal factor explicatiu dels canvis tant importants en la distribució de la població (Cabrè & Módenes, 1997; Nel·lo & Subirats, 1998; Nel·lo, 2001; Serra, 1997). Una anàlisi dels components del creixement demogràfic permet constatar amb major detall aquests processos. Val a dir, però, que no es pot disposar de la informació necessària d'una manera desglossada per a tots aquests anys i es prendrà com a referència el període 1991-1996, moment àlgid de l'estadi de desconcentració absoluta de la població al que ens hem referit. Vegem-ho.

Començant per la ciutat de Barcelona, com es pot observar en la taula 8.5, en els cinc anys transcorreguts entre el 1991 i el 1996 la població total va disminuir en 134.737 efectius. En aquest descens tant notable, el més gran de la història, hi tenia a veure un creixement natural negatiu (17.807 residents menys) però, sobretot, uns saldos migratoris per motius residencials molt negatius respecte a tots els àmbits considerats. En efecte, com a resultat, principalment, d'aquestes migracions residencials internes, la ciutat de Barcelona perdia 70.880 residents, que guanyaven altres municipis de la regió metropolitana. Així mateix, el saldo amb la resta de Catalunya, és a dir, més enllà de la regió metropolitana estricta, donava com a resultat una pèrdua de 20.217 residents, molts dels quals passaven a establir la seva residència principal en els municipis limítrofs a la regió metropolitana més ben comunicats. Per la seva banda, el saldo amb la resta d'Espanya era també negatiu, ja que es perdien 12.062 habitants, clar indicador, doncs, de com s'havien revertit els principals fluxos migratoris des de l'etapa del *desarrollismo*. Finalment, el saldo per migracions amb l'estranger era també negatiu, en concret, es perdien 12.062 residents.

¹¹ Com és sabut, els canvis de municipi porten aparellats, al seu torn, canvis d'habitatge. Això no vol dir, però, que els canvis de municipi tinguin la seva única causa possible en qüestions relacionades amb l'habitatge. De fet, els canvis de municipi es poden deure a altres causes relacionades, per exemple, amb el trasllat de la feina o a tenir més oportunitats de trobar-ne. Tanmateix, com s'ha vist en el capítol 6, en el context de la regió de Barcelona, i en general en el conjunt d'Espanya, les migracions a escala metropolitana que tenen el seu desencadenant en qüestions relacionades amb el mercat de treball han estat molt minoritàries. I, en canvi, la majoria dels moviments que realitza la població estan estretament relacionats amb qüestions d'habitatge, bé en el procés de formació de noves llars, bé per la millora de les condicions durant el curs de vida.

**Taula 8.5. Components del creixement demogràfic en la regió metropolitana de Barcelona.
Per àmbits territorials. 1991-1996**

	Saldo natural	Saldo per migracions metropolitanes	Saldo per migracions resta Catalunya	Subtotal saldo migracions internes residencials	Saldo per migracions resta d'Espanya	Saldo per migracions amb l'estranger	Creixement total
Barcelona	-17.807	-70.880	-20.217	-91.097	-13.771	-12.062	-134.737
resta continu	7.430	-23.626	-8.621	-32.247	-8.166	-5.330	-38.313
resta AMB	10.806	22.495	-3.654	18.841	-2.456	16.990	44.181
resta RMB	15.875	72.011	-4.860	67.151	-3.660	13.129	92.495
Total AMB	429	-72.011	-32.492	-104.503	-24.393	-402	-128.869
Total RMB	16.304	0	-37.352	-37.352	-28.053	12.727	-36.374

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, Cens de població 1991, Estadística de població 1996, Moviment natural de població 1991-1995; i Serra, Josep (1997) "Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica" a Revista Econòmica de Catalunya, núm. 33, Barcelona, Col·legi d'Economistes de Catalunya.

Els components del creixement de la ciutat de Barcelona, doncs, mostraven ben clarament la importància de les migracions residencials internes per explicar l'evolució de la població de la ciutat, i el mateix succeïa si s'analitzaven altres àmbits territorials. En efecte, a la resta del continu urbà, el saldo per migracions metropolitanes donava com a resultat una pèrdua de 23.626 residents per a descens total de població de 38.313 habitants. La resta de migracions també eren negatives, i tan sols, un moderat creixement natural de 7.430 individus atenuava la reducció poblacional. En canvi, a la resta de l'Àrea Metropolitana, el saldo per migracions metropolitanes era positiu en 22.495 residents, essent aquest component el factor més important per explicar l'evolució de la població, que en aquest cas creixia en 44.181 habitants. Finalment, a la resta de la regió metropolitana el saldo per migracions metropolitanes era abrumadorament positiu (72.011 residents nous) i es configurava com el component més important per explicar el creixement del conjunt en 92.495 habitants¹².

En resum, en el període 1991-1996, en un context que pel conjunt de la regió metropolitana es caracteritzava per una certa estabilitat de la població, es podia apreciar, en

¹² Es vol fer notar que aquesta interpretació a partir de la demanda i de l'oferta des d'un punt de vista quantitatiu agregat, és complementària amb aquelles dinàmiques que incideixen en les diferències socioterritorials. En efecte, seguint aquest darrer enfocament s'ha evidenciat que no tota la població que demanda habitatge surt dels municipis emissors, i no tota arriba als municipis receptors que vol. En canvi, el mercat de l'habitatge és selectiu en les dimensions social i territorial permetent als grups amb majors recursos litigar amb més possibilitats en el mercat metropolità, la qual cosa inclou també quedar-se en un municipi central i densament poblat malgrat hagi de pagar més per unitat de superfície. Per la seva banda, la població amb menors possibilitats, pot veure's constreta a deixar el municipi de residència per no poder pagar els preus de mercat, en cas de voler accedir a un habitatge, però també pot succeir que, disposant-ne d'un, no tingui la possibilitat de moure's, precisament per la manca de recursos. En tercer lloc, les estratègies residencials de l'ampli espectre de població amb ingressos mitjans, poden anar des de romandre en un municipi central o, com sovint succeeix, sortir a un de més perifèric on pel mateix preu pot disposar d'un habitatge més gran, més nou i més ben equipat. Per aprofundir amb aquestes qüestions podeu veure, entre d'altres, els treballs d'Oriol Nel·lo i Marina Subirats (Nel·lo & Subirats, 1998; Nel·lo, 2001, 2002; Subirats, 2012).

canvi, un dinamisme molt notable pel que fa a les migracions internes relacionades sobretot amb el mercat de l'habitatge. Unes migracions en les quals els àmbits més centrals i densament poblats eren emissors nets, mentre que els més perifèrics, on hi havia un major predomini dels municipis de dimensions més reduïdes, eren sobretot receptors¹³.

8.3.2. L'exacerbació de la dispersió i el creixement dels àmbits centrals durant el període 1996-2006

Com s'ha avançat, des de les darreries del segle XX es va produir un canvi de tendència en la dinàmica poblacional i s'inicià un període de creixement molt més intens. Així, com es pot veure en les taules 8.6 i 8.7, la població de Catalunya es va incrementar en deu anys, entre el 1996 i el 2006, en 1.044.657 residents (una Tcaa de l'1,6 %) per passar de 6.090.040 a 7.134.697 habitants.

Aquest assenyalat creixement es va reproduir, al seu torn, tant a la regió metropolitana de Barcelona (creixement de 613.317 residents, amb una Tcaa de l'1,4 %), que va arribar als 4.841.365 d'habitants, com a la resta de Catalunya que va créixer fins i tot de manera més accelerada (augment de 431.340 residents, amb una Tcaa del 2,1 %) i es va situar en 2.293.332 habitants. En conseqüència, també en aquest context de creixement generalitzat, el pes relatiu de la regió metropolitana va continuar reduint-se i va passar del 69,4 % de l'any 1996 al 67,9 % del 2006. La desconcentració, ara tan sols relativa, va continuar caracteritzant, doncs, el procés de poblament a Catalunya.

En aquest context de guanys generalitzats de població, els àmbits territorials més perifèrics i amb densitats més moderades, aquells que ja eren els principals beneficiaris durant l'etapa anterior, van guanyar més població que no pas els més centrals i poblats (vegeu taules 8.6 i 8.7).

En efecte, a la ciutat de Barcelona, entre els anys 1996 i 2006, la població va augmentar en gairebé 100.000 habitants (una Tcaa del 0,6 %), però malgrat aquest creixement tant notable el seu pes sobre el conjunt de Catalunya va continuar en retrocés per passar d'un

¹³ Per aprofundir en els fluxos migratoris entre municipis metropolitans en aquest període es poden consultar, entre d'altres, els estudis realitzats pel geògraf Josep Serra (1997, 2003), l'article d'Anna Cabré i Juan Antonio Módenes (1997) en el número 33 de la revista del Col·legi d'Economistes de Catalunya, i, finalment, la tesi de Juan Antonio Módenes (1998) presentada l'any 1998 al Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona.

24,8 % a un 22,5 %. Per la seva banda, els municipis de la resta del continu urbà també van créixer en termes absoluts, en concret 17.640 residents (Tcaa del 0,2 %), però també van perdre pes relatiu per passar del 14,8 % al 12,9 %. A la resta de l'Àrea Metropolitana, en canvi, més lluny del principal centre metropolità i amb municipis de dimensions més reduïdes, l'assenyalat creixement absolut (127.034 habitants, una Tcaa del 2,3 %), es va traduir en un augment del seu pes relatiu (d'un 8,3 % en el 1996 a un 8,9 % en el 2006).

Taula 8.6. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1996-2006

	1996		2001		2006	
		en %		en %		en %
Barcelona	1.508.805	24,8	1.503.884	23,7	1.605.602	22,5
Resta continu urbà	903.867	14,8	873.811	13,8	921.507	12,9
Resta AMB	506.938	8,3	558.868	8,8	633.972	8,9
Total AMB	2.919.610	47,9	2.936.563	46,3	3.161.081	44,3
Ciutats antiga indust.	579.161	9,5	602.504	9,5	677.563	9,5
Resta RMB	729.277	12,0	851.323	13,4	1.002.721	14,1
Total RMB	4.228.048	69,4	4.390.390	69,2	4.841.365	67,9
Resta Catalunya	1.861.992	30,6	1.952.720	30,8	2.293.332	32,1
Total Catalunya	6.090.040	100,0	6.343.110	100,0	7.134.697	100,0

Font: Idescat, Estadística de població 1996; INE, Cens de població 2001; i INE, Padró municipal d'habitants 2006

Taula 8.7. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1996-2006

	1996-2001		2001-2006		1996-2006	
		Tcaa*		Tcaa*		Tcaa*
Barcelona	-4.921	-0,1	101.718	1,3	96.797	0,6
Resta continu urbà	-30.056	-0,7	47.696	1,1	17.640	0,2
Resta AMB	51.930	2,0	75.104	2,6	127.034	2,3
Total AMB	16.953	0,1	224.518	1,5	241.471	0,8
Ciutats antiga indust.	23.343	0,8	75.059	2,4	98.402	1,6
Resta RMB	122.046	3,1	151.398	3,3	273.444	3,2
Total RMB	162.342	0,8	450.975	2,0	613.317	1,4
Resta Catalunya	90.728	1,0	340.612	3,3	431.340	2,1
Total Catalunya	253.070	0,8	791.587	2,4	1.044.657	1,6

Font: Idescat, Estadística de població 1996; INE, Cens de població 2001; i INE, Padró municipal d'habitants 2006

* Tcaa: Taxa de creixement anual acumulatiu, en %

En la segona corona metropolitana, el creixement de les ciutats d'antiga industrialització en valors absoluts (98.402 habitants, una Tcaa de l'1,6 %) no es va concretar en un guany de pes relatiu, que es va mantenir constant en el 9,5 %. Finalment, l'àmbit territorial que més es beneficià de les noves dinàmiques de poblament, tant en termes absoluts com relatius, va ser la resta de la segona corona metropolitana, amb un major predomini de ciutats i pobles de dimensions mitjanes i més reduïdes. En concret, en el conjunt d'aquest àmbit la població va augmentar en 273.444 residents (una Tcaa del 3,2 %), i el seu pes va passar del 12 % l'any 1996 al 14,1 % en el 2006.

En definitiva, doncs, es pot apreciar que el procés de desconcentració i de dispersió iniciat en el període precedent ha continuat el seu curs, fins i tot d'una manera més intensa. Ara bé, a diferència de l'etapa anterior, aquest procés no s'ha produït a costa d'una pèrdua de població en els àmbits més centrals i densament poblats sinó per uns guanys de població molt majors en els municipis més perifèrics i de dimensions més reduïdes. Aquesta aparent contradicció troba la seva explicació en la superposició de les dues dinàmiques demogràfiques, clarament diferenciades: les migracions internes per motius residencials i les migracions internacionals per motius de feina. Vegem-ho.

Tal i com es pot apreciar en la taula 8.8, on es desglossen els components del creixement demogràfic per a cada àmbit territorial, durant el període 1996-2006 es van combinar unes migracions internes a Catalunya per motius residencials encara més intenses, i un increment molt notable del saldo per migracions amb l'estranger.

**Taula 8.8. Components del creixement demogràfic en la regió metropolitana de Barcelona.
Per àmbits territorials. 1996-2006**

1996-2001							
	Saldo natural	Saldo per migracions metropolitanes	Saldo per migracions resta Catalunya	Subtotal Saldo per migracions internes residencials	Saldo per migracions resta d'Espanya	Saldo per migracions amb l'estranger	Creixement total
Barcelona	-19.959	-81.634	-21.138	-102.772	-9.350	127.160	-4.921
resta continu	4.846	-38.467	-12.093	-50.560	-3.311	18.969	-30.056
resta AMB	13.295	33.733	-5.359	28.374	221	10.040	51.930
resta RMB	18.919	86.368	-6.587	79.781	1.208	45.481	145.389
Total AMB	-1.818	-86.368	-38.590	-124.958	-12.440	156.169	16.953
Total RMB	17.101	0	-45.177	-45.177	-11.232	201.650	162.342
2001-2006							
	Saldo natural	Saldo per migracions metropolitanes	Saldo per migracions resta Catalunya	Subtotal Saldo per migracions internes residencials	Saldo per migracions resta d'Espanya	Saldo per migracions amb l'estranger	Creixement total
Barcelona	-11.462	-99.222	-26.251	-125.473	-6.757	245.410	101.718
resta continu	12.048	-26.177	-23.844	-50.021	-9.085	94.754	47.696
resta AMB	20.043	24.599	-15.352	9.247	-4.605	50.419	75.104
resta RMB	36.994	100.800	-22.629	78.171	-9.942	121.234	226.457
Total AMB	20.629	-100.800	-65.447	-166.247	-20.447	390.583	224.518
Total RMB	57.623	0	-88.076	-88.076	-30.389	511.817	450.975

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, Estadística de població 1996, *Cens de població 2001*, *Padró continu de població 2006*, *Moviment natural de població 1996-2005* i *Estadística de Variacions Residencials 1997-2006*

Si comencem per la ciutat de Barcelona, tot i que el saldo per migracions residencials va ser cada cop més negatiu (un pèrdua de 81.634 residents entre el 1996 i el 2001, i de

99.222 entre el 2001 i el 2006 amb la regió metropolitana, i de 21.138 residents i de 26.251 respecte la resta de Catalunya), l'arribada de població de l'estranger (saldo migratori de 127.160 en el període 1996-2001 i de 245.410 en el 2001-2006) va compensar aquestes pèrdues. Tot plegat va donar com a resultat un estancament global en el període 1996-2001 (pèrdua de 4.921 habitants) i un guany, que no es veia des de feia dècades, durant en el període 2001-2006 (101.718 habitants).

En la resta del continu urbà, en els 12 municipis que envolten Barcelona, els components analitzats presentaren el mateix signe que a la ciutat central, és a dir, les migracions internes van ser negatives i els fluxos internacionals positius. Tanmateix, la tendència de les migracions internes, en concret les que es circumscriuen a la regió metropolitana estricta, van presentar diferències remarcables. En efecte, els saldos per migracions metropolitanes van ser negatius però, al contrari que a Barcelona, es van caracteritzar per la seva moderació (pèrdua de 38.467 entre el 1996 i 2001 i de 26.177 entre el 2001 i el 2006). O dit d'una altra manera, sembla ser que aquests municipis van deixar de perdre tanta població, i això en un context on, com s'ha vist, es produí una explosió extraordinària de la demanda d'habitatge. Cal avançar de seguida que aquesta hipòtesi no es pot validar, vegem-ho.

En efecte, l'explicació d'aquest gir en el saldo per migracions metropolitanes no s'ha de buscar tant en canvis remarcables pel que fa a la sortida de població, diguem-ne autòctona, cap a d'altres àmbits més externs, sinó que s'ha de relacionar amb els moviments protagonitzats per la població nouvinguda. Però no els que es realitzen en un primer moment quan s'arriba des de l'estranger i que es comptabilitzen com migracions internacionals, sinó els que es realitzen un cop ja s'ha superat la primera "fase d'aterratge" i la població nouvinguda inicia a moure's en el mercat residencial metropolità¹⁴.

Així, tal i com es recull en la taula 8.9, si s'analitzen per separat les migracions metropolitanes de la població de nacionalitat estrangera, es pot constatar com durant el període 2001-2006, els dotze municipis conurbats al voltant de Barcelona, van presentar un saldo migratori positiu de 16.171 residents, els quals tenien principalment el seu origen en la ciutat de Barcelona (perd 30.456 estrangers per migracions metropolitanes). En canvi,

¹⁴ S'utilitza l'expressió de "fase d'aterratge" per referir-se als primers moments de la trajectòria de l'immigrant en el país d'acollida. Podeu veure un model teòric sobre les trajectòries migratòries i la seva constatació a la regió de Barcelona i de Madrid a l'article de Pilar García-Almirall i Agustín Frizzera (2008) publicat al número 8 de la revista ACE.

entre la població de nacionalitat espanyola, el saldo per migracions metropolitanes que tenien origen o destinació en aquests municipis de la conurbació va continuar en valors negatius (42.348 residents), fins i tot, més negatius que si es considerava el total del període 1996-2001, quan el saldo migratori negatiu va ser de 38.467 residents. A més, si s'observa el saldo per migracions amb la resta de Catalunya, la qual cosa ve a completar l'espectre territorial referit a les migracions residencials internes, es pot evidenciar com, la població de nacionalitat espanyola que residia al continu urbà va marxar més que mai a aquells territoris més allunyats. Certament, en el període 2001-2006 el saldo resultant va ser de 21.538 residents a favor de la resta de Catalunya, mentre que en el període 1996-2001 el saldo total, sumant la població de nacionalitat espanyola i estrangera, va ser de 12.093 habitants.

**Taula 8.9. Saldos per migracions residencials internes segons nacionalitat.
Àmbits de la regió metropolitana de Barcelona. 2001-2006**

	Saldo per migracions metropolitanes			Saldo per migracions resta Catalunya		
	Espanyols	Estrangers	Total	Espanyols	Estrangers	Total
Barcelona	-68.766	-30.456	-99.222	-21.393	-4.858	-26.251
resta continu	-42.348	16.171	-26.177	-21.538	-2.306	-23.844
resta AMB	21.003	3.596	24.599	-14.383	-969	-15.352
resta RMB	90.111	10.689	100.800	-20.238	-2.391	-22.629
Total AMB	-90.111	-10.689	-100.800	-57.314	-8.133	-65.447
Total RMB	0	0	0	-77.552	-10.524	-88.076

Font: Elaboració pròpia a partir de Idescat, Cens de població 2001, Padró continu de població 2006, Moviment natural de població 2001-2005 i Estadística de Variacions Residencials 2002-2006

En definitiva, doncs, l'alentiment del saldo negatiu per migracions metropolitanes al continu urbà que s'acaba de veure s'ha de considerar des d'un enfocament més complex del de dècades precedents. Així, més que no pas degut a un retorn de la població autòctona, aquest canvi de tendència va ser el resultat d'un procés de desconcentració de la població estrangera, principalment des de Barcelona cap al continu urbà. Un procés centrífug que va compensar un altre que actuava en sentit oposat: la sortida de població de nacionalitat espanyola que, veritablement, va ser cada cop més notable.

Si reprenem els components del creixement recollits en la taula 8.8, es pot observar com el saldo per migracions internacionals dels municipis del continu urbà al voltant de Barcelona va augmentar de manera molt notable, fins i tot a un ritme més accelerat que a la capital (18.969 en el període 1996-2001 i 94.754 en el 2001-2006). Així, com a resultat principalment de la combinació de les migracions internes que s'han vist i d'aquestes

internacionals, el descens de població que venia produint-se en aquests municipis, primer es va esmorteir lleugerament en el període 1996-2001 (descens de 30.056 habitants) i, ja en el període 2001-2006, es va revertir, per donar com a resultat creixements positius de població (guany de 47.696 residents).

Per la seva banda, en la resta de l'Àrea Metropolitana de Barcelona les dinàmiques resultants del procés de desconcentració de la població per motius residencials van continuar essent favorables durant el decenni 1996-2006. Tanmateix, es pot constatar que aquests saldos positius per migracions internes es van alentir, ja que, si en el període 1996-2001 el guany agregat era de 28.374 residents, en el període 2001-2006 va ser de tan sols 9.247 habitants. Així, si s'atén a les migracions que es van produir a l'interior de la regió metropolitana estricta, es pot constatar com cada cop hi havia més població autòctona que havia marxat cap a àmbits més externs de la segona corona metropolitana i, en canvi, tot i ser encara superior, n'havia arribat menys des dels interns de Barcelona i de la resta del continu. D'aquesta manera, el saldo per migracions metropolitanes va passar d'un guany de 33.733 residents entre el 1996 i el 2001 a un guany més moderat de 24.499 habitants entre el 2001 i el 2006. Però sobretot, el saldo respecte a la resta de Catalunya, que ja era negatiu, es va fer molt més notori i es passà de perdre 5.359 individus entre el 1996 i el 2001 a 15.532 entre el 2001 i el 2006, pràcticament el triple.

De la interpretació d'aquestes dinàmiques es pot deduir, doncs, que en aquest àmbit, el dels municipis de dimensions mitjanes de la primera corona metropolitana, la dinàmica receptora, que havia estat clarament majoritària, es va combinar a partir de les darreries del segle XX també amb una altra de més emissora, almenys entre alguns dels residents que ja vivien en aquests municipis¹⁵. En conjunt però, com s'ha avançat, el saldo per migracions a l'interior de Catalunya va ser positiu però molt menys del que ho era. Per altra banda, com a conseqüència de les migracions internacionals per motius de treball la població augmentà significativament (10.040 residents nous entre el 1996 i el 2001, i 50.419 entre el 2001 i el 2006). En conseqüència, de tot plegat en va resultar un increment global de la població molt notable (51.930 entre el 1996 i el 2001 i 75.104 entre el 2001 i el 2006).

¹⁵ Entre d'altres, els fills d'aquells qui van arribar a aquests municipis en començar l'estadi de desconcentració de Barcelona i la resta del continu urbà iniciat a mitjans de la dècada dels setanta. Aquests fills s'han fet grans i en entrar en les edats d'emancipació o de recerca d'una casa adaptada a les seves possibilitats i demandes han optat o s'han vist constrets a moure's cap a d'altres municipis més perifèrics i, això que, malgrat com s'ha vist, precisament en aquests municipis s'ha construït de mitjana un nombre força important d'habitatges.

Finalment, l'àmbit territorial més beneficiat per les dinàmiques de poblament durant els deu anys compresos entre el 1996 i el 2006 va ser, clarament, la resta de la regió metropolitana, el que es coneix com segona corona. Cal recordar, abans d'entrar a analitzar les dades amb major deteniment, que dins d'aquesta segona corona també es localitzen un conjunt de ciutats d'antiga industrialització que en alguns aspectes vindrien a reproduir els processos de ciutats més madures com Barcelona, caracteritzades per la sortida neta de població per motius residencials. En aquest cas, en el conjunt de ciutats no ens trobem amb pèrdues netes de població però els guanys van ser relativament molt moderats. Així doncs, en incloure en el mateix àmbit aquestes ciutats i les altres de dimensions més reduïdes del seu entorn, les dinàmiques d'atracció d'aquestes últimes es veuen minorades estadísticament. Amb tot, com ja s'ha avançat, es pot apreciar com precisament en la segona corona metropolitana es produïren els principals guanys de població, i això degut tant a l'arribada de població estrangera, tret comú a la resta del territori, com sobretot al saldo positiu per migracions metropolitanes, la qual cosa referma, al seu torn, l'argument que ve repetint-se. És a dir, com aquests municipis de dimensions més reduïdes haurien estat els principals receptors dels desplaçaments de població interns per motius residencials.

En efecte, en la taula 8.8 es pot observar com la població de la segona corona, no només va continuar amb el ritme de creixement de les dècades precedents sinó que es va accelerar. Així, si entre els anys 1996 i 2001 havia guanyat 145.389 habitants, entre el 2001 i el 2006 ja van ser 226.457 nous residents. En descomposar aquest creixement s'aprecia com el saldo per migracions metropolitanes va créixer de manera considerable per passar d'uns guanys de 86.368 a 100.800 residents. Per la seva banda, el saldo per migracions internacionals també es multiplicà per passar d'uns guanys de 45.481 a uns guanys de 121.234 nous residents. Finalment, cal prestar atenció a les migracions amb la resta de Catalunya perquè són ben indicatives de com el mercat de l'habitatge va consolidar el seu procés d'extensió més enllà dels límits estrictes de la regió metropolitana. Certament, la segona corona, va passar de perdre escassament 6.587 habitants degut a aquests fluxos en el període 1996-2001, a 22.629 en el 2001-2006, gairebé la mateixa quantitat que la ciutat de Barcelona.

No es vol cloure aquesta anàlisi sense dedicar una atenció específica a les migracions entre la regió metropolitana estricta i la resta de Catalunya. En efecte, com s'ha anat veient,

durant el decenni comprès entre els anys 1996 i 2006 es produí un creixement considerable dels saldos migratoris positius en benefici de la resta de Catalunya. Així, durant el primer quinquenni d'aquest període, entre el 1996 i el 2001, la resta de Catalunya va guanyar 45.177 habitants per migracions residencials. Ara bé, entre els anys 2001 i 2006, és a dir, en el moment en que l'explosió de la demanda d'habitatge va ser més notable i on l'increment dels preus va ser més intens, el saldo positiu per migracions residencials respecte a la regió metropolitana es va incrementar fins als 88.076 residents. Això reflecteix que els habitatges d'aquests municipis més allunyats del centre metropolità, però cada cop més ben comunicats, es van configurar com un element amb un pes específic molt destacat en la satisfacció de les necessitats residencials de la població metropolitana.

Taula 8.10. Cinquanta municipis amb el major saldo per migracions metropolitanes. 2001-2006

Municipi	Comarca	Ambit Territorial	Saldo	Municipi	Comarca	Ambit Territorial	Saldo
Terrassa	Vall. Occidental	Metropolità	7.904	Gavà	Baix Llobregat	Metropolità	1.825
Calafell	Baix Penedès	C. Tarragona	5.581	Blanes	Selva	Com. Gironines	1.825
Vendrell, el	Baix Penedès	C. Tarragona	5.114	Corbera de Llobregat	Baix Llobregat	Metropolità	1.791
Cubelles	Garraf	Metropolità	4.378	Sant Celoni	Vall. Oriental	Metropolità	1.771
Cunit	Baix Penedès	C. Tarragona	3.655	Mataró	Maresme	Metropolità	1.723
Rubí	Vall. Occidental	Metropolità	3.559	Girona	Gironès	Com. Gironines	1.704
Piera	Anoia	Com. Centrals	3.480	Franqueses del Vall., les	Vall. Oriental	Metropolità	1.687
St. Quirze del Vallès	Vall. Occidental	Metropolità	2.904	Sabadell	Vall. Occidental	Metropolità	1.674
Tordera	Maresme	Metropolità	2.597	Molins de Rei	Baix Llobregat	Metropolità	1.669
Vilanova i la Geltrú	Garraf	Metropolità	2.588	St. Andreu de la Barca	Baix Llobregat	Metropolità	1.638
St. Cugat del Vallès	Vall. Occidental	Metropolità	2.558	Castellbisbal	Vall. Occidental	Metropolità	1.615
Lloret de Mar	Selva	Com. Gironines	2.430	Abdera	Baix Llobregat	Metropolità	1.568
Vallirana	Baix Llobregat	Metropolità	2.262	Maçanet de la Selva	Selva	Com. Gironines	1.564
Lliçà d'Amunt	Vall. Oriental	Metropolità	2.228	Cardedeu	Vall. Oriental	Metropolità	1.563
Castellar del Vallès	Vall. Occidental	Metropolità	2.172	Bigues i Riells	Vall. Oriental	Metropolità	1.541
Viladecans	Baix Llobregat	Metropolità	2.131	Barberà del Vall.	Vall. Occidental	Metropolità	1.540
Manresa	Bages	Com. Centrals	2.111	Calella	Maresme	Metropolità	1.535
Olesa de Montserrat	Baix Llobregat	Metropolità	2.089	Canet de Mar	Maresme	Metropolità	1.489
Esparreguera	Baix Llobregat	Metropolità	2.063	Reus	Baix C.	C. Tarragona	1.474
Malgrat de Mar	Maresme	Metropolità	2.054	Torreembarra	Tarragonès	C. Tarragona	1.441
Pineda de Mar	Maresme	Metropolità	2.018	Sant Pere de Ribes	Garraf	Metropolità	1.432
Ripollet	Vall. Occidental	Metropolità	1.976	Polinyà	Vall. Occidental	Metropolità	1.419
Masquefa	Anoia	Com. Centrals	1.960	Sta. Coloma de Cervelló	Baix Llobregat	Metropolità	1.412
Vacarisses	Vall. Occidental	Metropolità	1.913	Palafolls	Maresme	Metropolità	1.335
Castelldefels	Baix Llobregat	Metropolità	1.886	Canyelles	Garraf	Metropolità	1.306

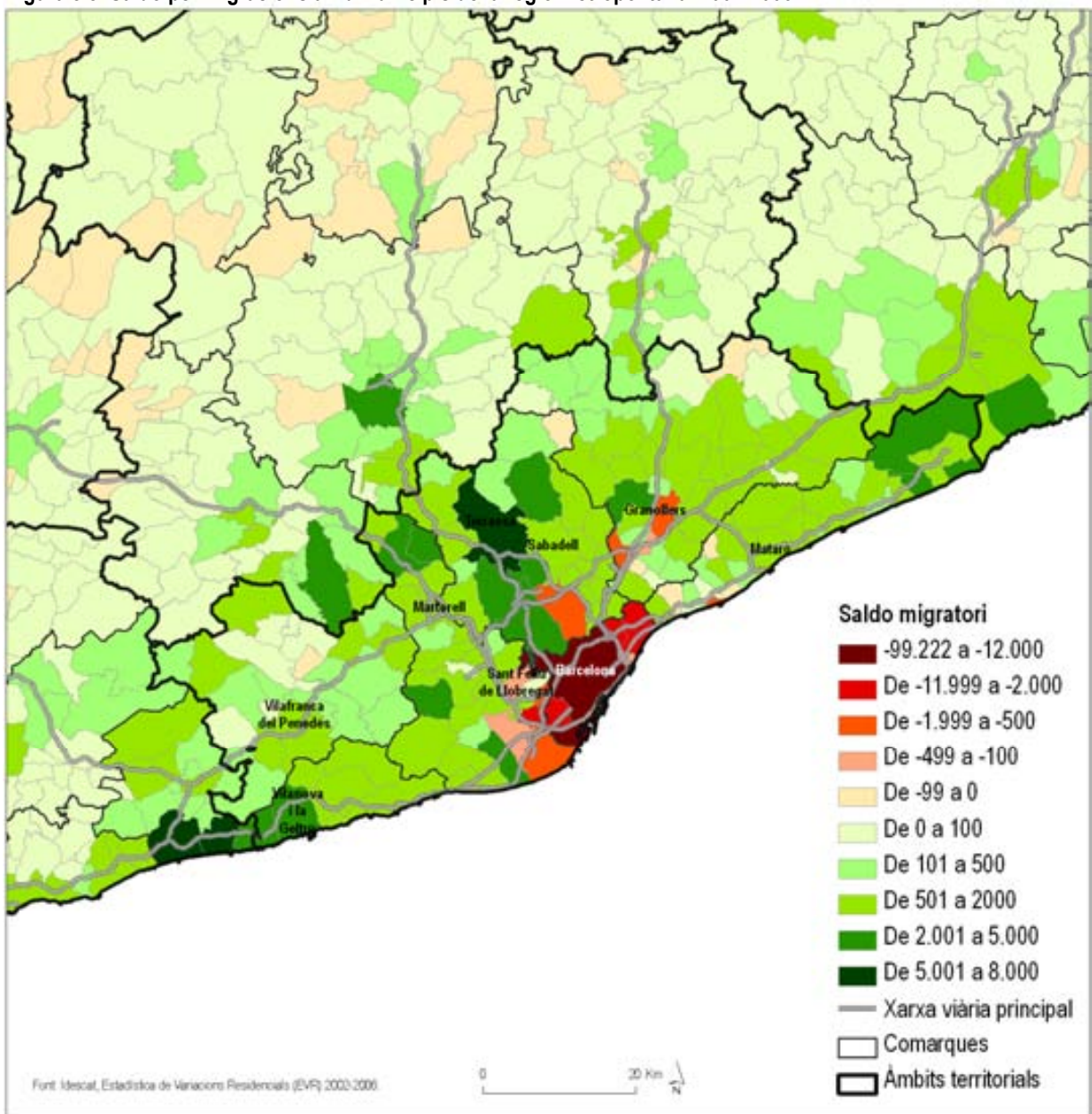
Font: Idescat, *Estadística de variacions residencials*, 2002-2006.

Certament, com s'observa en la taula 8.10, en analitzar amb major detall territorial els fluxos residencials amb origen o destinació la regió metropolitana de Barcelona, es pot constatar, d'entrada, que en el període 2001-2006 entre els cinc primers municipis receptors n'hi ha tres (Calafell, el Vendrell i Cunit) que són precisament de fora de la regió metropolitana. Així mateix, si s'amplia en rang, entre els cinquanta primers municipis n'hi

ha dotze, la qual cosa ve a constatar la importància del fenomen d'extensió del mercat residencial metropolità al que s'ha fet referència.

A partir de la figura 8.8 es pot constatar quines són les característiques d'aquests pobles i ciutats que presenten un saldo per migracions amb els municipis de la regió metropolitana tan elevats. En efecte, es tracta de nuclis limítrofs a la regió metropolitana estricta, ben comunicats, on es van produir nous desenvolupaments però on hi ha, en molts casos, una presència prèvia de segones residències que, en part, s'estarien transformant en habitatges principals.

Figura 8.8. Saldo per migracions amb municipis de la regió metropolitana. 2001-2006



Tot resumint, s'ha vist en aquest epígraf que el poblament durant el període 1996-2006 a la regió metropolitana de Barcelona ha estat el resultat, principalment, de dues dinàmiques. La primera, de descentralització i de dispersió de la població, dóna continuïtat a les dinàmiques de l'etapa iniciada a mitjans de la dècada dels anys setanta, i que durant el període considerat s'ha accentuat. D'aquesta manera s'ha produït un increment del volum de migracions metropolitanes per motius residencials des dels àmbits més centrals cap als més perifèrics i dels municipis més grans cap als de dimensions més reduïdes. Unes migracions que han anat estenent el seu radi d'acció fins abastar, ja d'una manera molt remarcable, molts municipis de les comarques limítrofs a la regió metropolitana estricta.

La segona dinàmica, aquesta nova, ha estat l'arribada de població estrangera per motius laborals, i també el conjunt de moviments residencials que s'han succeït. En aquest cas, s'ha pogut apreciar com l'entrada d'aquest col·lectiu de nous residents s'ha produït en tots els àmbits territorials, fins i tot també en aquells més centrals i de dimensions més grans que han perdut població, diguem-ne autòctona. Així mateix, a més dels fluxos pròpiament d'arribada, s'han constatat alguns dels processos de relocalització de la població estrangera un cop superada la fase coneguda com d'aterratge. En concret, s'ha pogut apreciar una tendència a la descentralització entre els nouvinguts, sobretot des de la ciutat de Barcelona cap a la resta de municipis del continu urbà que, precisament, perden més població autòctona. En canvi, s'ha constatat una menor predisposició a la dispersió de la població nouvinguda cap a municipis més allunyats i de dimensions més reduïdes. Vegem tot seguit quines són les implicacions d'aquestes dinàmiques sobre la segregació urbana.

8.3.3. L'increment de la segregació urbana

Com és ben sabut, una de les principals dinàmiques en les metròpolis contemporànies és la tendència a la segregació urbana, és a dir, la separació dels grups socials en el territori degut, principalment, a les diferències de renda. Aquesta tendència, que té com a base les desigualtats en la distribució de la renda, és una conseqüència del funcionament del mercat residencial, ja que són les diferents possibilitats que té la població a l'hora d'elegir les característiques de l'habitatge on viure i la seva localització el que dóna com a resultat els processos de segregació. D'aquesta manera, les migracions que s'han vist més amunt, no només tenen significat per les seves implicacions en el creixement demogràfic dels

municipis metropolitans sinó també per les conseqüències sobre la composició social dels barris.

Així, com s'ha assenyalat en el capítol 4, a mitjans de la dècada dels anys noranta s'estava configurant un mapa socio-residencial on els municipis beneficiaris de les migracions metropolitanes s'estaven especialitzant en determinats estrats demogràfics i socioeconòmics. Des del punt de vista demogràfic, els municipis mitjans i petits de les corones metropolitanes generalment es caracteritzaven per un predomini de joves-adults. Per altra banda, des del punt de vista socioeconòmic, es podia apreciar també un nivell d'especialització en aquests municipis destacable, amb un ventall d'especialitzacions sobretot de rendes mitjanes-baixes i rendes mitjanes-altes. En canvi, les ciutats que perdien població veien com, en termes generals, el seu mapa socio-residencial s'envellia des d'un punt de vista demogràfic i es polaritzava des d'un punt de vista socioeconòmic, en separar en espais i barris diferents aquells qui podien tenir habitatges de les millors característiques, tot i el major preu del sòl, i aquells qui no podien adoptar una altra estratègia residencial que no fos la de romandre allà on estaven.

Aquesta era, doncs, la situació a mitjans de la dècada dels noranta, just abans del darrer episodi de bombolla immobiliària que constitueix el nostre objecte d'estudi. Com ha evolucionat aquesta situació? Hi ha més o menys segregació residencial després que abans de la bombolla immobiliària? Cal avançar que aquestes preguntes que ens plantejàvem en començar el treball no les podem resoldre en la seva totalitat aquí, ja que encara no disposem de les dades que ens permetin contrastar els canvis. Tanmateix si que podem apuntar les principals hipòtesis recolzant-nos amb l'evolució dels processos que condicionen la segregació urbana i que han estat tractats en aquest treball.

En efecte, una primera aproximació a les característiques dels protagonistes de les migracions residencials que han tingut lloc durant el període 1996-2006 a la regió metropolitana ens ha permès comprovar que les dinàmiques de dispersió de la població espanyola a la regió metropolitana s'han accelerat i, a més, s'ha ampliat de manera molt notable el seu radi d'influència. Tot plegat, tenint en compte també l'especialització dels productes residencials en cada part del territori, permet apuntar que la separació dels grups socials en funció de la renda podria haver continuat.

Ara bé, no es pot afirmar que, a diferència del que havia succeït durant els anys precedents, l'oferta d'habitatge en els àmbits més centrals i en les ciutats més grans durant el període 1996-2006 hagi estat tant limitada des d'un punt de vista quantitatiu ja que, com s'ha vist en el capítol 7, ha entrat molt d'habitatge per buidatge i la població estrangera si que s'ha localitzat en alguns barris d'aquestes ciutats. D'aquesta manera, si es té en consideració que en termes generals la població nouvinguda de fora de la Unió Europea dels quinze té un poder adquisitiu inferior a la mitjana, juntament amb les dificultats d'integració en el mercat residencial que s'han vist en el capítol 6, es pot concloure que una part d'aquesta població s'hauria localitzat en aquells habitatges i en aquells emplaçaments menys favorables, precisament allà on ja es localitzaven les famílies amb menys possibilitats d'elecció de la regió metropolitana.

Certament, és aquesta una aproximació general als processos de localització residencial i de distribució dels grups socials en el territori que s'han de complementar amb anàlisis més detallades. Tanmateix, com ja s'ha avançat, les dades disponibles, per una banda, i la conveniència de tractar aquesta qüestió amb major deteniment, per altra, han portat a deixar aquest tema per a recerques futures¹⁶.

Si recapitem, s'ha intentat mostrar en aquest capítol quines van ser les principals conseqüències de l'agreujament del problema de l'accessibilitat a l'habitatge durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006. Aquestes conseqüències es poden compendiar en quatre de principals: el persistent retard de l'edat d'emancipació, les dificultats en la integració residencial d'una part significativa de la població estrangera que va arribar en aquest període, els problemes d'endeutament de les llars i, finalment l'increment de la segregació urbana.

Després de recordar els aspectes referits a l'emancipació dels joves i a la integració residencials dels immigrants, que ja han estat tractats en capítols anteriors, s'ha entrat a estudiar la qüestió de l'endeutament i de la segregació urbana.

¹⁶ La continuació d'aquesta recerca s'està portant a terme en el marc del projecte "Innovació social i segregació urbana", dins del programa Recercaixa 2013-2015, del qual l'autor forma part de l'equip de recerca.

Pel que fa a l'endeutament s'ha vist com durant aquests deu anys els preus mitjans dels habitatges tant d'obra nova com de segona mà es van quadruplicar. Aquest assenyalat augment dels preus no va tenir, però, una evolució paral·lela en la renda mitjana de les llars que, tot i haver augmentat al voltant d'un 56 %, no va poder compensar l'explosió continuada dels preus, la qual cosa va empitjorar, d'entrada, les possibilitats reals d'accés a l'habitatge.

Tanmateix, en un context de baixos tipus d'interès, de concessió de préstecs per sobre del 80 % del valor de l'habitatge i d'allargament dels terminis d'amortització, la quota teòrica anual que les llars van haver de pagar per accedir a un habitatge no es va situar fins el 2004 en valors clarament per sobre del llindar recomanat del 30 % dels ingressos familiars en tots els segments del mercat i a tots els àmbits territorials. Aquesta evolució de l'esforç d'accés, basada tan sols en l'indicador referit a la quota anual, va donar lloc a interpretacions simples que van destacar que, precisament, durant bona part del *boom* immobiliari les condicions d'accés no empitjoraren i, fins i tot, haurien millorat.

En canvi, en analitzar l'esforç d'accés des d'altres dimensions s'ha pogut evidenciar com les suposades condicions de finançament avantatjoses relatives a la relació préstec/valor i a l'allargament dels terminis es traslladaren a un increment molt notable de l'endeutament de les llars. Així, entre els anys 1995 i 2006, el percentatge de població metropolitana que tenia la propietat pendent de pagar va passar del 14 % al 32 %. I no tan sols això, sinó que l'endeutament es va incrementar entre la població de totes les edats, en part degut a l'allargament dels terminis d'amortització que s'acaba de veure i, en part, per l'increment de població que va canviar d'habitatge i es va tornar a hipotecar. És a dir, al final del cicle expansiu hi havia més llars endeutades, per un import més elevat i per una durada més llarga. Aquesta és la conclusió que es pot extreure de la qüestió de l'accessibilitat a l'habitatge durant el *boom* immobiliari 1997-2006, en contraposició a aquella que, considerant tan sols la quota anual, vindria a presentar aquest període com un avenç en l'esforç de les famílies.

Pel que fa a la segregació urbana, l'anàlisi ha partit de l'estudi dels processos de distribució de la població en el territori metropolità. Així, s'ha mostrat com les dinàmiques de desconcentració i dispersió del poblament que es produïen des de la dècada dels anys vuitanta entre la població espanyola es van accelerar durant els anys del darrer cicle expansiu. Així mateix, aquest procés es va combinar amb l'arribada de població

estrangera, amb unes pautes de localització residencial diferents i enormement condicionades pel seu nivell de renda, que en molts casos es va localitzar en barris de les ciutats més centrals i grans de la regió metropolitana. De la combinació d'aquests dos processos i de la seva incidència sobre el procés de segregació urbana, s'ha pogut arribar a una conclusió preliminar: la segregació urbana, que ja es donava amb anterioritat, podria haver-se accentuat durant el *boom* immobiliari 1997-2006.

D'aquesta manera, recuperant el fil argumental amb que s'iniciava aquest treball, durant el darrer cicle expansiu l'accés a l'habitatge, no tan sols es va consolidar com el problema més generalitzat en les qüestions referides a la satisfacció de les necessitats residencials sinó que, a més, va incrementar els seus efectes. Així, a més de determinar enormement el procés d'emancipació residencial mantenint les taxes d'emancipació en uns nivells elevadíssims durant el període 1997-2006; a més d'haver dificultat enormement la integració residencial de la població nouvinguda; a més d'entorpir l'adaptació als canvis en les formes de convivència cada cop més freqüents entre la societat metropolitana. A més d'aquestes conseqüències, dèiem, va donar com a resultat un increment molt notable de l'endeutament entre les llars, i de manera especial entre aquelles amb menys ingressos i més fràgils en el mercat laboral. Així mateix, els problemes d'accés, i el funcionament del sistema residencial metropolità barceloní en general, van reforçar la tendència a la segregació urbana. En definitiva, doncs, el curs de vida de la població de la regió metropolitana de Barcelona, i amb ell la igualtat d'oportunitats que està a la base d'una societat justa i cohesionada, va quedar enormement condicionat per l'habitatge, en un sistema residencial on la feblesa de les polítiques socials d'habitatge constitueixen una de les principals mancances de l'incomplet Estat del benestar.

9. Conclusions

9. Conclusions

Arribats a aquest punt és hora de recapitular i d'extreure conclusions. Cal recordar que l'objectiu d'aquesta tesi era analitzar el sistema residencial de la regió metropolitana de Barcelona durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006 prenent com a eix de referència les necessitats residencials de la població. Aquest objectiu general, al seu torn tenia cinc objectius més específics que s'han traslladat a cinc preguntes amb les corresponents hipòtesis. Confrontem-les, doncs, amb els resultats obtinguts.

9.1. Quines han estat les principals causes que expliquen el cycle immobiliari expansiu i l'intens increment dels preus durant el període 1997-2006 a la regió metropolitana de Barcelona?

El punt de partida per tractar aquesta qüestió ha estat l'anàlisi de les dues característiques comunes dels cicles immobiliaris, les quals donen lloc a una situació paradoxal: la combinació d'un intens increment de la construcció amb una notabilíssima alça dels preus. Així, s'ha vist com durant el *boom* immobiliari del període 1997-2006 es van construir a la província de Barcelona 54.834 habitatges de mitjana a l'any, molt per sobre que en el *boom* immobiliari del període 1986-1991 (21.282 unitats), i gairebé a l'alçada del cycle expansiu del període 1969-1975 (69.841 unitats). Tanmateix, malgrat aquest ritme d'edificació tan intens, els preus dels habitatges van créixer amb una taxa de creixement anual acumulatiu del 17 %. D'aquesta manera, els preus es van multiplicar per quatre al final del període superant, així, els creixements de les anteriors fases expansives.

Després d'haver constatat aquesta paradoxa, s'han analitzat les principals causes que expliquen l'assenyalat increment dels preus: primer des del punt de vista de l'oferta i després considerant l'enfocament des de la demanda.

Els principals arguments que expliquen l'intens increment dels preus des del punt de vista de l'oferta es poden compendiar en quatre, tot i que no tots s'han pogut validar. Una primera explicació podria trobar-se en el problema de l'escassetat d'habitatge i, per extensió, en les restriccions del planejament urbanístic. Tanmateix, com s'ha mostrat,

durant el darrer *boom* immobiliari no va haver problemes d'escassetat, sinó tot just el contrari. En efecte, si es pren com a referència el període 1991-2006, el parc d'habitatges va créixer un 15 % més que les llars. Així mateix, pel que fa a al planejament urbanístic, s'ha pogut constatar com en els darrers anys del cicle expansiu, a la regió metropolitana de Barcelona, el sòl residencial disponible per ser urbanitzat hauria permès mantenir els elevats ritmes de construcció almenys durant quatre anys més. En definitiva doncs, aquesta primera explicació, a la llum de les dades, no pot ser considerada com un factor decisiu a l'hora d'esclarir la paradoxa.

Un segon element des del punt de vista de l'oferta podria ser la *infrautilització del parc*. En aquest cas podem concloure que aquest clarament sí que va incidir en l'increment dels preus durant el darrer cicle immobiliari. Així, s'ha estimat que l'any 2006 del total de 2.505.693 d'unitats que constituïen el parc d'habitatges de la província de Barcelona, 2.012.090 (un 80,3 %) eren principals i les 493.603 unitats restants (un 19,7 %) eren habitatges no principals, és a dir secundaris o vacants. D'aquesta manera doncs, en un territori amb uns índexs d'urbanització elevats i amb restriccions físiques importants per a la seva expansió, el parc d'habitatge no principal va competir per la utilització del sòl i dels recursos amb el parc d'habitatge principal, la qual cosa es va traduir en un increment dels preus en aquest darrer segment del mercat.

Una tercera causa està relacionada amb la rigidesa del *règim de tinença*. Així, l'assenyalat predomini de la propietat en el sistema residencial (un 81,8 % de la població metropolitana vivia l'any 2006 en un habitatge en propietat) va limitar les alternatives en el mercat de lloguer, la qual cosa va incidir, al seu torn, en un augment dels preus i de despeses per al comprador. En aprofundir en aquest argument s'ha mostrat que l'estructura de l'oferta residencial a la regió metropolitana, i a Espanya en general, és comuna a d'altres països del Sud d'Europa, i que, en canvi, difereix a la dels països del Nord d'Europa. Aquestes diferències es deuen principalment a l'orientació de les polítiques públiques que han tingut els països des de mitjans del segle XX, i efectivament han contribuït a l'increment dels preus.

Finalment, un quart argument des del punt de vista de l'oferta per explicar la formació de la bombolla de preus, és la *feblesa de la política d'habitatge*, en concret el poc pes de l'habitatge protegit. En efecte, a partir dels anys vuitanta es va consolidar un model en el qual l'habitatge va deixar de formar part de les polítiques socials de l'Estat del benestar.

Així, seguint un model dualista allunyat del de la majoria de països de la Unió Europea dels 15, la intervenció directa de l'Estat en la producció d'habitatge protegit va quedar molt limitada als grups amb rendes més baixes, i es va deixar en mans del mercat la satisfacció de les necessitats residencials de la major part de la societat. D'aquesta manera, la producció d'habitatge protegit que, com és sabut, amb les quantitats suficients exerceix un efecte esmortidor sobre les fluctuacions de preus, es va situar de mitjana al voltant d'un molt poc significatiu 6 % durant els anys del darrer *boom* immobiliari.

En resum doncs, descartada l'escassetat d'habitatge com a factor determinant de l'assenyalat increment dels preus, s'ha pogut constatar, en canvi, com la infrautilització del parc, la rigidesa del règim de tinença i la feblesa de l'habitatge protegit van ser les principals causes que van explicar els desequilibris generats en els mercats d'habitatge des del punt de vista de l'oferta

Un cop vistes les principals restriccions des del punt de vista de l'oferta s'han analitzat les principals causes que expliquen que la demanda fos tant elevada durant el període del *boom* immobiliari 1997-2006. Per tractar aquesta qüestió s'ha analitzat l'evolució dels principals factors condicionants de la demanda, diferenciant entre els demogràfics i els no demogràfics. Primer s'han estudiat els que no tenen naturalesa demogràfica, que es poden compendiar en quatre de principals: econòmics, financers, polítics i psicològics.

Així, s'ha pogut constatar com en aquests anys de creixement *econòmic*, la renda mitjana de les llars es va incrementar un 56 % (taxa de creixement anual acumulatiu del 4,5 %), tot i el notable increment de població, la qual cosa (més persones, amb major capacitat econòmica), suposa sens dubte un increment de la demanda d'habitatge. En segon lloc, pel que fa als aspectes *financers*, durant el cicle expansiu es va combinar l'entrada d'un volum de liquiditat molt notable en el sector residencial amb unes condicions de finançament avantatjoses (tipus d'interès baixos) i flexibles (increment de la relació préstec/valor de l'habitatge i allargament dels terminis). En tercer lloc, la *política fiscal* va destinar una gran quantitat de recursos a incentivar l'adquisició d'habitatges en propietat, de tal manera que, per exemple, l'any 2007, en els pressupostos generals de l'Estat, es destinava tres vegades més recursos en aquest capítol que no pas a la política social d'habitatge. En quart lloc, en el marc del que hem anomenat factors *psicològics*, s'han destacat les expectatives de revalorització dels preus entre els agents del mercat immobiliari i l'efecte riquesa com a

elements amb una incidència molt remarcable en el continu increment de la demanda d'habitatge durant el període 1997-2006.

Lògicament, l'evolució tant favorable d'aquests factors es va traduir en un increment molt significatiu de la inversió en habitatge. Una inversió que va tenir el seu origen en aquelles famílies que van comprar un habitatge per fer-ne ús com a allotjament, però també en aquelles altres famílies i agents del mercat immobiliari que van adquirir-ne un degut a les elevades rendibilitats, més que no pas a la funció residencial de l'habitatge. En concret, s'ha pogut estimar que durant el *boom* immobiliari 1997-2006, aquest segon tipus de demanda, exclusivament inversora, va representar un 10,3 % sobre el total de la demanda a la regió metropolitana de Barcelona. Un percentatge que, segurament, en els períodes de major auge va ser molt més elevada. D'aquesta manera, es va incrementar la pressió sobre la demanda en un context en el que les necessitats residencials de la població eren molt notables, tal i com es veurà en el següent epígraf.

9.2. Quina ha estat la incidència de les necessitats residencials i dels factors demogràfics en l'intens increment de la demanda d'habitatge durant el període del boom immobiliari 1997-2006?

Si es pren com a referència el període 1996-2006, que coincideix aproximadament amb el darrer *boom* immobiliari 1997-2006, es pot estimar que 1.650.000 llars van demandar un habitatge a la província de Barcelona en aquell període, en el que es pot considerar com l'episodi amb major demanda des de que disposem de dades. No obstant, és important deixar ben clar a quines necessitats residencials ens estem referint. Així, aquesta demanda que es deriva de les necessitats residencials, és a dir la demanda d'ús, s'ha desglossat en quatre grans components: la *formació de noves llars*, la demanda d'aquelles famílies que es van realotjar degut a l'*enderrocament de habitatge anterior*, la demanda que es deriva d'allò que hem anomenat *altres necessitats bàsiques* i, finalment la demanda generada per les *necessitats de millora*.

Pel que fa a la *formació de noves llars* s'ha pogut comprovar que en conjunt se'n van crear al voltant de 626.000, el que suposa un 38 % del total de la demanda d'ús. Es pot apreciar, doncs, que la formació de noves llars no va ser el principal motor de la demanda. Això podria portar a pensar que el període analitzat no va ser especialment prolífic per a la

creació de llars. En canvi, la comparació històrica ha mostrat tot just el contrari. En efecte, en el període 1996-2006 es van crear aproximadament 58.000 llars a l'any de mitjana, moltes més que, per exemple, les 43.564 llars de mitjana que es van crear en els anys setanta del segle XX, període en el que es van produir, com és sabut, profundes transformacions socials i territorials a la regió metropolitana de Barcelona.

Aquest creixement històric en la formació de noves llars va ser degut a la combinació de tres fenòmens de naturalesa demogràfica: en primer lloc, l'entrada de les generacions del *baby boom*, les més nombroses de la història (entre 1 milió i 1,35 milions de joves), a unes edats d'emancipació que s'havien anat retardant. En segon lloc, les transformacions en les formes de convivència que van donar com a resultat una reducció de la dimensió mitjana de les llars (de 2,89 membres en 1996 a 2,58 en 2007). En tercer lloc, l'arribada de població estrangera (amb un saldo positiu de 713.000 persones a la regió metropolitana de Barcelona), en la que es pot considerar com la tercera gran onada migratòria contemporània. Tot i que les migracions internacionals tenen la seva causa principal en motius econòmics, la combinació de tots tres fenòmens en un mateix període de temps va donar com a resultat el major creixement de llars de la història. Un creixement que, a més d'històric, es pot qualificar d'excepcional, perquè difícilment es tornaran a ajuntar els tres elements amb la mateixa intensitat en un mateix moment, si més no en els propers vint-i-cinc anys.

Doncs bé, si la formació de noves llars ja es pot considerar en el període 1996-2006 com extraordinària, encara cal afegir, a més, els altres components de la demanda d'ús. Així, si continuem amb la classificació proposada, un segon element, en aquest cas amb un pes molt reduït, van ser les 18.199 llars que van canviar d'habitatge *per enderrocament de l'habitatge anterior*, el que representa, tan sols, l'1,1 % del total de la demanda d'ús.

El tercer component, encara més nombrós, està format per un grup heterogeni de necessitats residencials que, tot i no donar lloc a la formació de noves llars, s'han de considerar, en canvi, necessitats bàsiques. És per això que han etiquetades com *altres necessitats bàsiques*. Es tracta de demandes que tenen el seu origen en l'ampliació o reducció dels membres de la llar, en la necessitat d'anar a viure més a prop del lloc de treball o d'estudi, en la necessitat de moure's per tenir cura d'algun membre de la família, entre les principals situacions. Aquestes demandes es van incrementar, en part degut a canvis en les formes de convivència, i en part possibilitades per millores generals en el

benestar de la població. En conjunt van representar una demanda de 310.000 unitats d'habitatge a la província de Barcelona durant el període del *boom* immobiliari, el 19 % del total de la demanda d'ús.

Finalment, la *demanda de millora* és el quart component en que es descomposa la demanda d'ús. Doncs bé, aquesta demanda es va incrementar de tal manera durant el *boom* immobiliari que va superar, fins i tot, a la demanda relacionada amb la formació de noves llars. En concret, els motius relacionats amb la millora van generar una demanda de 695.000 unitats d'habitatge a la província de Barcelona, un 42 % del total. Per explicar el creixement d'aquesta demanda, a més dels factors no demogràfics que s'han vist més amunt (principalment els econòmics i els financers), també s'ha destacat la incidència dels factors de naturalesa demogràfica. En concret, s'ha pogut comprovar com, en bona part, els joves i els nouvinguts, van ser els qui van comprar o llogar els habitatges a aquelles famílies que van canviar per millorar.

En definitiva doncs, es pot concloure que la demanda generada a partir de les necessitats residencials durant del *boom* immobiliari 1997-2006, és a dir la demanda d'ús, va ser de les més elevades de la història. Així mateix, es pot concloure que per explicar l'explosió de la demanda durant aquest període, juntament amb els factors econòmics i financers, que s'han destacat amb freqüència, i a més dels factors polítics i psicològics, s'han d'afegir també els factors demogràfics i situar-los, com a mínim, en el mateix nivell de rellevància que els primers.

9.3. Des d'un punt de vista quantitatiu, com s'han satisfet aquestes necessitats tant elevades del període 1997-2006?

Un cop vistos els principals factors que expliquen la formació de la bombolla immobiliària, estudiades quines han estat les necessitats residencials de la població, i tractada quina ha estat la incidència dels factors demogràfics sobre l'explosió de la demanda d'habitatge, el tercer objectiu de la recerca era aprofundir en els mecanismes que han permès, precisament, donar satisfacció a unes necessitats d'habitatge tant elevades. O dit d'una altra manera, aproximar-se des d'un punt de vista quantitatiu a l'oferta d'habitatge que tenia un ús principal al final del període.

La hipòtesi de partida considerava que, malgrat l'elevada construcció durant el *boom* immobiliari 1997-2006, la major part de l'oferta residencial va tenir el seu origen en el mercat de segona mà, sobretot en les ciutats més poblades de la regió metropolitana de Barcelona. A més, dintre de l'oferta de segona mà, s'apuntava l'efecte d'un fenomen de naturalesa demogràfica: el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat de la gent gran.

Per poder contrastar aquesta hipòtesi, s'ha desglossat l'oferta d'habitatge principal en quatre components: *construcció d'obra nova*; *cadena de vacants*, és a dir, els habitatges que deixen buits les famílies que canvien d'habitatge; *buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat de la gent gran*; i *rehabilitació*, que són aquells habitatges que mitjançant reformes integrals han passat a ser habitables o bé, s'han compartimentat. El primer component correspon a l'oferta d'obra nova mentre que els tres darrers constitueixen l'oferta de segona mà.

Doncs bé, dels 1.608.930 habitatges principals que van entrar al mercat durant el període 1996-2006 a la província de Barcelona, 391.401 van ser *construïts de nou*, el que representa un 24,2 % del total; la *cadena de vacants* va aportar 1.005.610 unitats, és a dir un 62,3 % de l'oferta total d'habitatge principal; el *buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat* 190.625 unitats, un 11,8 %; i, en darrer lloc, la rehabilitació 24.040 unitats, un 1,5 %. Així doncs, estem en condicions d'afirmar que, malgrat l'elevada construcció durant el cicle expansiu 1997-2006, tres quartes parts de les necessitats residencials de la població a la província de Barcelona es van satisfer amb habitatges de segona mà.

Cal tenir present que els habitatges provinents de la cadena de vacants tenen un resultat global neutre sobre la cobertura de les necessitats d'habitatge, ja que en termes generals les famílies que han deixat aquests habitatges vacants n'han accedit a un altre. Per la seva banda, la rehabilitació, va tenir poc pes. Així doncs, el buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat, juntament amb la construcció d'obra nova, prenen una major significació. Ara bé, la importància d'aquests darrers dos components difereix de manera molt notable segons el territori al que ens referim.

Així, s'ha pogut constatar com en els àmbits més centrals i en les ciutats més grans, on la població està més envellida i on els nivells de saturació del sòl són més elevats, el pes del buidatge va ser superior. En efecte, a la ciutat de Barcelona, per cada 100 habitatges construïts se'n van buidar per efecte de la mortalitat de la gent gran 160. Així mateix, a la

resta del continu urbà, on una bona part dels protagonistes de la segona gran onada migratòria (1950-1975) estaven arribant al final del seu cicle vital, la proporció encara era elevada: per cada 100 habitatges d'obra nova 70 per buidatge. En canvi, als municipis mitjans i petits de la segona corona metropolitana, que van tenir els seus principals creixements a partir de la dècada dels vuitanta, on la població és en termes generals més jove, i on el sòl no està tant saturat, per cada 100 habitatges d'obra nova tan sols en van entrar 15 per buidatge.

En definitiva doncs, es pot constatar la importància del buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat en les edats avançades, sobretot en els àmbits més centrals del territori metropolità. Un component sense el qual, certament, s'hauria pogut assistir a una situació d'escassetat remarcable en el sistema residencial metropolità o que, en tot cas, hauria derivat en un major creixement de l'obra nova, una major pressió per a la conversió d'habitatge secundari o buit en principal i, segurament, un major increment de preus.

9.4. Des d'un punt de vista qualitatiu, les condicions residencials de la població són millors que abans del cicle expansiu del període 1997-2006? Per a qui són millors i per a qui pitjors?

Un cop tractats els aspectes relatius a la satisfacció de les necessitats residencials des d'un punt de vista quantitatiu, el quart objectiu de la recerca era estudiar les condicions dels habitatges on viu la població per veure si després dels anys transcorreguts entre el 1997 i el 2006 la població viu millor o pitjor en termes generals. La qüestió és al nostre entendre de suma importància ja que es tracta d'uns anys en els quals el creixement econòmic i la consolidació de les principals funcions redistributives de l'Estat van donar lloc, com s'ha esmentat més amunt, a un increment de la renda mitjana del 56 %, factors que, d'entrada, vindrien a recolzar la hipòtesi inicial de que, efectivament, la població viu millor. Tanmateix, durant aquests anys de bombolla immobiliària els preus dels habitatges van créixer un 300 %, la qual cosa obliga a qüestionar, si més no en part, aquesta hipòtesi inicial. Així mateix, com és sabut, en el camp de l'habitatge es reproduïxen moltes de les desigualtats socials presents en la societat de tal manera que les millores probablement no seran les mateixes per tothom.

Doncs bé, aquests plantejaments que ens fèiem en començar el treball s'han pogut confirmar. Així, s'ha vist, en primer lloc, com algunes de les *comoditats més bàsiques* relatives a les condicions d'habitabilitat mínimes, com per exemple la disponibilitat de vàter a dins de casa, de dutxa o l'absència d'humitats, es van fer extensives durant aquest període pràcticament al conjunt de la població de la regió metropolitana de Barcelona, la qual cosa es pot interpretar, sens dubte, com una millora de les condicions de vida.

En segon lloc, juntament amb aquesta generalització dels elements més bàsics, s'ha vist com es van produir millores també generalitzades en altres aspectes. Així, de manera paral·lela a la *modernització del parc d'habitatges*, es va assistir a un increment de la *superfície mitjana dels habitatges* (de 88,9 m² a 93,1 m²) i de la *superfície mitjana disponible per persona* (de 33,2 m² a 35,4 m² per càpita). Així mateix, la proporció de població que vivia en habitatges que incorporaven garatge o piscina també va augmentar.

Aquest procés de millora va ser comú, a més, entre la població de totes les edats, de totes les categories professionals i entre els residents de diferents orígens geogràfics, bé siguin nascuts a Catalunya, a la resta d'Espanya o als països més rics de la Unió Europea. Igualment, aquest procés de millora del benestar material es va produir a tots els àmbits territorials de la regió metropolitana: en aquells més densament poblats i amb un parc més envellit, com la ciutat de Barcelona, i en aquells altres amb un poblament més dispers i amb uns habitatges en general més nous, com la primera i la segona corona metropolitanes.

Tanmateix, de manera paradoxal, aquesta millora generalitzada de les condicions dels habitatges no va suposar un increment proporcional de la satisfacció. En alguns casos això es va deure, efectivament, a que algunes necessitats bàsiques no estaven satisfetes, com per exemple entre la gent gran que cada cop es queixava més de la manca d'ascensor. En d'altres casos, però, aquesta insatisfacció no es devia a un dèficit en les necessitats bàsiques sinó a un increment de les expectatives. Així, per exemple, la població que declarava estar més insatisfeta amb la superfície de l'habitatge era la que vivia en llars encapçalades per una persona de categoria professional alta o d'algun país de la Unió Europea dels 15, és a dir, precisament, els qui vivien en habitatges més grans i disposaven de més metres quadrats per persona.

En definitiva, responent a la qüestió de si la població viu millor o pitjor, es podria deduir que durant el *boom* immobiliari del període 1997-2006, malgrat l'assenyalat increment dels

preus en el sector de l'habitatge, la població que residia a la regió metropolitana de Barcelona va reduir, en termes generals, les situacions més deficitàries i, a més, cada cop vivia en habitatges més grans i amb major disponibilitat d'espais i d'equipaments.

Ara bé, aquesta afirmació ha de ser matisada, ja que en la satisfacció de les necessitats residencials es van reproduir les desigualtats socials en la distribució i accés als recursos. En efecte, una primera qüestió que mostra com de desigual va ser l'accés i les condicions de vida en l'habitatge s'obté en analitzar amb major deteniment l'origen de la població. Així, s'ha pogut constatar com l'any 2006 la població que residia en llars encapçalades per persones nascudes fora de la Unió Europea dels 15, vivien en pitjors condicions que la resta de ciutadans. Per exemple, en termes de superfície per càpita, mentre els primers disposaven de 23 m², els de nacionalitat espanyola tenien de mitjana 36,5 m² i els dels països rics de la Unió Europea 41,3 m². Però, no tan sols es podien apreciar aquestes disparitats entre col·lectius en un mateix any sinó que, a més, els estrangers de fora de la Unió Europea dels 15 també vivien de mitjana pitjor de com ho feien l'any 2000. O dit d'una altra manera, la integració residencial dels nouvinguts va presentar dèficits tant importants que, en termes generals, es va tornar almenys sis anys enrere, i tot això mentre la resta de la societat millorava de manera notable les seves prestacions.

Juntament amb aquesta evidència de que les condicions residencials no van millorar per tothom de la mateixa manera, també s'han pogut veure les enormes diferències socials i territorials en les característiques dels habitatges. En efecte, pel que fa a la dimensió social, l'any 2006, els qui residien en una llar encapçalada per una persona nascuda fora de la Unió Europea vivien en pitjors condicions que la resta en termes de superfície, antiguitat, espais i equipaments de l'habitatge. Així mateix, en considerar els aspectes socioprofessionals, també es reproduïen desigualtats molt notables: per exemple, la població que residia en llars on la persona de referència tenia una categoria socioprofessional baixa vivien en habitatges de 79,9 m² de mitjana, mentre que si la llar estava encapçalada per una persona de categoria alta la superfície era de 120,8 m². Igualment, segons l'edat també es podien trobar característiques dels habitatges força contrastades ja que la gent gran i jove, precisament els més vulnerables, vivien en termes generals en pitjors condicions que els adults.

Des del punt de vista territorial, l'any 2006, en aquells territoris amb un parc més antic i amb menors possibilitats de desenvolupament urbanístic, com per exemple Barcelona, la

superfície mitjana dels habitatges era molt inferior (85,4 m²) que en aquells municipis de les corones metropolitanes (109 m² a la segona corona), on es va construir obra nova amb major intensitat. Precisament, en aquests darrers municipis el pes de les tipologies unifamiliars, de mitjana amb més metres quadrats, va ser superior. Així mateix, si es mesura en funció de la superfície per càpita, malgrat que en els municipis més densament poblats l'envelliment de la població modera les disparitats, en els territoris més allunyats dels centres, a les corones metropolitanes, els seus residents disposaven de més metres quadrats (per exemple, 34,7 m² per càpita a Barcelona enfront els 40,5 m² per càpita a la segona corona). I el mateix succeïa amb la gran majoria d'equipaments i espais de l'habitatge, molt més abundants i diversos entre la població que residia en municipis mitjans i petits de les corones metropolitanes que no pas en els grans i més centrals.

En definitiva doncs, a l'hora d'estudiar les condicions dels habitatges per valorar si després del cicle immobiliari del període 1997-2006 la població viu millor o pitjor, es pot arribar a tres gran conclusions. En primer lloc, es va produir una millora global de les condicions dels habitatges, excepte en el cas de la població nouvinguda de fora de la Unió Europea dels 15, que, fins i tot, va veure empitjorar les seves condicions habitatives mitjanes. En segon lloc, de manera paradoxal, va augmentar el nivell d'insatisfacció respecte l'habitatge. En alguns casos, aquesta insatisfacció es basava en dèficits objectius, com la manca d'ascensor entre els col·lectius de gent gran cada cop més nombrosa. En canvi, en altres casos la insatisfacció estava basada en unes majors aspiracions, com la manca d'espai entre la població procedent dels països rics de la Unió Europea o entre les llars encapçalades per població de categories altes. Finalment, la tercera conclusió que es pot extreure es que es varen mantenir, i fins i tot es van incrementar, les desigualtats socials i territorials en la superfície mitjana dels habitatges, en la seva disponibilitat per càpita, en els espais i en els equipaments dels habitatges.

9.5. Quines han estat les principals conseqüències dels problemes d'accés a l'habitatge, i en general del funcionament del sistema residencial, durant el cicle expansiu del període 1997-2006?

Les conseqüències dels problemes d'accés es poden compendiar en quatre de principals: el persistent retard en *l'edat d'emancipació*, els dèficits en la *integració residencial dels*

nouvinguts, els problemes d'*endeutament* de les llars i, finalment, l'increment del risc de *segregació urbana*.

Si comencem per les qüestions relacionades amb el *retard en l'edat d'emancipació* s'ha pogut comprovar com durant els anys del cicle expansiu immobiliari 1997-2006 no es van produir millores significatives. Així, per tenir algunes dades de referència, tant en el 1995, com en el 2000 i en el 2006, tan sols una quarta part dels joves havien marxat de casa dels pares als 25 anys. Certament, en les dificultats d'accés a l'habitatge també influeixen altres factors com l'allargament dels estudis i les condicions del mercat de treball. Tanmateix, no es pot obviar que els elevats preus, la necessitat d'estalviar per comprar un habitatge i el dèficit d'habitatge protegit, tots ells factors relacionats amb el sistema residencial, han d'haver contribuït necessàriament a allargar la permanència dels joves en les llars dels pares.

Els *dèficits en la integració residencial de la població nouvinguda* són la segona conseqüència relacionada amb els problemes d'accés a l'habitatge. En efecte, la població estrangera presenta dos trets diferencials respecte a la resta de la població que la fan més vulnerable en el mercat residencial. Així, en primer lloc, es tracta d'una demanda impostergable, en el sentit que no es pot retardar la necessitat d'allotjament. En segon lloc, a excepció de la població dels països més rics de la Unió Europea, la població estrangera en general presenta un nivell d'ingressos inferior a la mitjana. Doncs bé, aquests condicionants, juntament amb altres com la dificultat de regularitzar la seva situació i les diferències culturals, van donar com a resultat que l'any 2006, al final del *boom* immobiliari, la població estrangera visqués, com s'ha esmentat més amunt, en habitatges en pitjors condicions que la població de nacionalitat espanyola. A més, si es compara amb la població estrangera que vivia a la regió metropolitana sis anys abans, la seva situació va empitjorar.

La tercera gran conseqüència del *boom* immobiliari està relacionada amb l'*endeutament de les llars*, que es concreta en tres aspectes: un increment de les llars que estan endeutades, un augment de l'import del deute i una ampliació del temps pel qual estaran endeutades.

Un primer aspecte relacionat amb l'endeutament és l'increment de la població que està endeutada. En efecte, la forma d'accedir a la propietat, lluny de donar continuïtat al patró que es donava als anys vuitanta i principis dels noranta (on l'amortització del préstec

hipotecari es realitzava en un període relativament curt de temps i on els canvis per millorar l'habitatge (eren poc freqüents) va deixar pas a un model on l'endeutament a llarg termini es va fer molt més present. Així, mentre l'any 1995 un 63,5 % de la població vivia en llars que tenien l'habitatge completament pagat, l'any 2006 aquest percentatge es va reduir al 49,8 %. De manera contrària, la població que vivia en llars on tenien l'habitatge pendent de pagament va passar d'un 14,1 % l'any 1995 a un 32,5 % en el 2006.

Així mateix, l'endeutament també es va reflectir en un increment de les quantitats a retornar i en un allargament dels terminis. En efecte, malgrat que els tipus d'interès van ser relativament baixos, l'assenyalat increment dels preus dels habitatges va fer que per mantenir la quota anual d'accés a l'habitatge en nivells no excessivament elevats, es modifiquessin la resta de condicions dels préstecs hipotecaris. Així, els terminis d'amortització mitjans van passar de 18 a 26 anys pel conjunt de l'Estat i la relació préstec/valor de l'habitatge va superar els llindars màxims recomanables del 80 %. Tot i això, el percentatge que representava la quota anual sobre la renda mitjana, i especialment sobre les rendes per sota de la mitjana, va superar en molt, els nivells recomanables del 30 %.

Més llars endeutades, doncs, per unes quantitats superiors i per un temps més elevat, aquest és el balanç que deixa el *boom* immobiliari. Un balanç que es presenta especialment negatiu per a aquelles llars que, efectivament, es trobaven més allunyades de les seves possibilitats reals d'accés a l'habitatge, però que donades les poques alternatives en el mercat de lloguer, els forts estímuls públics a la compra d'habitatges, el crèdit abundant i poc exigent, i la manca d'inversió pública en habitatge protegit, van acabar adquirint un habitatge i van hipotecar en molts casos el seu curs de vida.

D'aquesta manera doncs, el problema de l'accés a l'habitatge, a més d'haver afectat a aquells joves que van retardar la seva edat d'emancipació, a aquells nouvinguts que van tenir enormes dificultats d'integració residencial, a aquells qui van veure condicionades les seves decisions vitals per l'elevat cost d'accés a l'habitatge, també ha condicionat el curs de vida de molts dels qui es van endeutar en la compra d'un habitatge. En definitiva, la inversió en habitatge, que tradicionalment en els contextos del sud d'Europa havia constituït un mecanisme de seguretat familiar en absència d'un complet Estat del benestar, s'ha transformat, en canvi, en un element d'inestabilitat que impedeix a molts ciutadans afrontar el futur amb bones perspectives.

Finalment, la quarta conseqüència que es deriva del funcionament del sistema residencial a la regió metropolitana de Barcelona està relacionada amb el *risc de segregació urbana*, és a dir, amb la separació dels grups socials en el territori en funció, principalment, de la seva renda. Malauradament, la manca de dades actualitzades no han permès analitzar els canvis en el mapa socio-residencial durant el cicle expansiu, aspecte, doncs, que s'ha deixat per a recerques posteriors. Tanmateix, si que s'han pogut observar algunes tendències que apuntarien en la direcció d'un increment de la segregació.

Així, s'ha vist que durant el cicle expansiu, l'assenyalat increment de la mobilitat residencial va estar protagonitzat per col·lectius amb uns nivells d'ingressos dispars com són, d'una banda, els qui van canviar d'habitatge per millorar i, de l'altra, els joves i els nouvinguts. Així mateix, des del punt de vista de l'oferta, també s'han apreciat diferències notables en les característiques i en la localització dels habitatges.

En efecte, per una banda, la proporció de població que viu en habitatges unifamiliars es va incrementar (un 15,5 % en el 1995 i un 18,3 % en el 2006). Com és sabut, aquests productes residencials van adreçats a grups d'ingressos elevats o d'ingressos mitjans i es troben localitzats en urbanitzacions en molts casos aïllades dels nuclis urbans, sobretot en municipis mitjans i petits de les corones metropolitanes (per exemple, l'any 2006 tan sols un 2,8 % de la població de Barcelona vivia en un habitatge unifamiliar, mentre que a la segona corona aquest percentatge era del 38,3 %). Per altra banda, com s'ha esmentat més amunt, en aquells barris de les grans ciutats que més van créixer durant la segona gran onada migratòria (1950-1975), on, com és sabut, encara s'arrossegueu dèficits urbanístics, va entrar al mercat un volum d'habitatges per efecte de la mortalitat de la gent gran molt notable. Uns habitatges que, en termes generals, eren més antics i es trobaven en pitjors condicions.

En definitiva doncs, tant si es mira des del punt de vista de la demanda com de l'oferta és versemblant que la segregació urbana hagi augmentat en el període del darrer *boom* immobiliari. Aquest supòsit, a més, es veuria inicialment confirmat per les pautes de poblament que s'han estudiat. En efecte, s'ha vist com els processos de desconcentració i dispersió del poblament que es donaven des de la dècada dels anys vuitanta entre la població espanyola s'han accelerat durant el període 1996-2006. Així mateix, aquest procés s'ha combinat amb l'arribada de població estrangera, amb unes pautes de localització residencial diferents i fortament condicionades pel seu nivell de renda, que en

molts casos s'han localitzat en barris de les ciutats més centrals i grans de la regió metropolitana.

Aquestes són, doncs, les principals conclusions que es poden extreure de la nostra recerca sobre la relació entre l'evolució del mercat immobiliari i les necessitats residencials de la població a la regió metropolitana de Barcelona en el període 1997-2006.

10. Mención europea

10. Menció europea

“L’abitazione nella regione metropolitana di Barcellona durante il ciclo edilizio 1997-2006: un approccio a partire dei fabbisogni abitativi della popolazione”

10.1. Abstract

In questo studio, si analizzano le principali cause e conseguenze del ciclo edilizio espansivo del periodo 1997-2006 nella regione metropolitana di Barcellona, partendo da un approccio che si centra nei fabbisogni abitativi però che considera anche il resto di fattori del sistema abitativo.

Per quanto riguarda le cause, si studiano fattori economici, finanziari, politici e psicologici, per poi approfondire gli elementi demografici. Questi fattori demografici non spiegano l'intenso incremento dei prezzi dell'abitazione durante questo periodo però hanno un impatto molto notevole sull'incremento della domanda e sui meccanismi dell'offerta abitativa. L'approccio comprensivo della ricerca permette di avvicinarsi alla complessità del sistema abitativo nella regione metropolitana di Barcellona. In questo modo si possono riscontrare le differenze con le altre parti del territorio e anche con i cicli espansivi precedenti.

Per quanto riguarda le conseguenze del ciclo edilizio espansivo del periodo 1997-2006, si analizza come hanno evoluzionato le caratteristiche delle abitazioni dove vive la popolazione e la percezione che hanno i residenti nella regione metropolitana di Barcellona. Analogamente, si approfondisce nelle disuguaglianze sociali e le differenze territoriali. Parallelamente si studiano gli effetti del ciclo espansivo sul corso della vita della popolazione, considerando il processo di emancipazione abitativo, l'integrazione abitativa dei cittadini immigrati e l'indebitamento delle famiglie. Infine, si esplora l'andamento della segregazione urbana.

10.2. Conclusioni

Arrivati a questo punto è momento di ricapitolare e trarre conclusioni. Bisogna ricordare che l'obiettivo di questa tesi era analizzare il sistema abitativo della regione metropolitana di Barcellona durante il periodo del boom edilizio 1997-2006 prendendo come punto di riferimento i fabbisogni abitativi della popolazione. Questo proposito generale includeva anche cinque obiettivi più specifici che sono diventati cinque domande con le corrispondenti ipotesi. Confrontiamole quindi con i risultati ottenuti.

9.1. Quali sono state le principali cause che spiegano il ciclo edilizio espansivo e l'intenso aumento dei prezzi durante il periodo 1997-2006 nella regione metropolitana di Barcellona?

Il punto di partenza per affrontare questa questione è stato l'analisi delle due caratteristiche comuni dei cicli edilizi, che danno nel contempo una situazione paradossale: la combinazione di una intensa crescita edilizia ma anche dei prezzi. Così, si è osservato come durante il boom edilizio del periodo 1997-2006 nella provincia di Barcellona sono stati costruiti una media di 54.834 abitazioni l'anno, una cifra molto superiore a quella del boom edilizio del periodo 1986-1991 (21.282 unità l'anno) e praticamente allo stesso livello del *ciclo espansivo* del periodo 1969-1975 (69.841 unità l'anno). Tuttavia, nonostante questo ritmo di edificazione talmente intenso, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti con un tasso di crescita annuale cumulativo del 17 %. Di conseguenza, i prezzi si sono quadruplicati alla fine del periodo, superando così le crescite delle anteriori fasi di espansione.

Dopo aver constatato questo paradosso, sono state analizzate le principali cause che spiegano questo incremento dei prezzi: prima dal punto di vista dell'offerta e dopo dal punto di vista della domanda.

I principali argomenti che spiegano l'intensa crescita dei prezzi dal punto di vista dell'offerta si possono riassumere in quattro punti, nonostante non sia stato possibile verificarli tutti. Una prima spiegazione potrebbe trovarsi nel problema della *scarsità di abitazioni* e, per estensione, nelle restrizioni del piano urbanistico. Ciononostante, come è

stato mostrato, durante l'ultimo boom edilizio non ci sono stati problemi di scarsità, ma giustamente il contrario. Infatti, prendendo come riferimento il periodo 1991-2006, lo stock di abitazioni è cresciuto il 15 % più che i nuclei familiari. Per quanto riguarda la pianificazione urbanistica, inoltre, si è potuto constatare come durante gli ultimi anni del ciclo espansivo, nella regione metropolitana di Barcellona, il suolo residenziale disponibile per essere urbanizzato avrebbe permesso di mantenere gli elevati ritmi di costruzione almeno durante altri quattro anni. In definitiva, questa prima argomentazione, alla luce dei dati emersi, non può essere considerata come un fattore decisivo per chiarire il paradosso.

Un secondo elemento dal punto di vista dell'offerta è la *sottoutilizzazione dello stock*, che in questo caso incise nell'incremento dei prezzi durante l'ultimo ciclo edilizio. Così, è stato stimato che nel 2006 sul totale di 2.505.693 unità che costituivano lo stock di abitazioni della provincia di Barcellona, 2.012.090 (un 80,3 %) erano di prima casa e gli altri 493.603 unità restanti (19,7 %) non erano di prima residenza, cioè seconde case oppure case vuote. Di conseguenza, in un territorio con un alto livello di urbanizzazione e restrizioni fisiche importanti per la sua espansione, lo stock delle abitazioni non principali ha fatto la concorrenza per l'utilizzo del suolo e delle risorse con lo stock di abitazioni principali, cosa che si è tradotta in un incremento dei prezzi in quest'ultimo segmento del mercato.

Una terza causa è direttamente legata alla *rigidità delle abitazioni in proprietà*. Pertanto, l'indicata predominanza della proprietà nel sistema residenziale (l'81,8 % della popolazione metropolitana abitava nel 2006 in una abitazione di proprietà) limitò le alternative nel mercato della casa in affitto, cosa che incise nell'aumento dei prezzi e nelle spese da parte del compratore. Approfondendo in questo argomento, si è mostrato che la struttura dell'offerta abitativa nella regione metropolitana, ed in Spagna in generale, è comune in alcuni paesi del Sud dell'Europa e, invece, diversa a quella dei paesi del Nord Europa. Queste differenze si devono principalmente all'orientamento delle politiche pubbliche che hanno seguito i paesi dalla metà del XX secolo, che effettivamente hanno contribuito all'incremento dei prezzi.

Un quarto argomento dal punto di vista dell'offerta per spiegare la formazione della bolla di prezzi, è stata la *debolezza della politica abitativa*, concretamente il poco peso dell'edilizia popolare. Infatti, dagli anni '80 si è consolidato un modello in cui l'abitazione non è più stata parte delle politiche relative allo Stato sociale. Così, seguendo un modello

dualista lontano dalla maggior parte dei paesi dell'Unione Europea dei 15, l'intervento diretto dello Stato nella produzione dell'edilizia popolare rimase molto limitata ai gruppi con rendite più basse e si lasciò in mano al mercato il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi della maggior parte della società. In questo modo, la produzione dell'edilizia popolare che, come è saputo, con le quantità giuste ha un effetto moderativo sulle fluttuazioni dei prezzi, si è situata ad un poco significativo 6 % di media durante gli anni dell'ultimo boom edilizio.

In sintesi, scartata quindi la *scarsità di abitazioni* come fattore determinante dell'incremento dei prezzi, si è potuto constatare invece, come la *sottoutilizzazione dello stock*, la *rigidità delle abitazioni in proprietà* e la *debolezza dell'edilizia economica*, sono state le principali cause che spiegarono i disequilibri generati nei mercati abitativi dal punto di vista dell'offerta.

Viste le principali cause dal punto di vista dell'offerta, sono state analizzate le cause principali che spiegano perché la domanda fosse talmente elevata durante il periodo del boom edilizio 1997-2006. Per abordare questa questione, si è esaminato l'andamento dei principali fattori condizionanti della domanda, differenziando tra quelli demografici e quelli non demografici. Prima sono stati studiati quelli che non hanno un'origine demografica, che si possono riassumere in quattro fattori principali: economici, finanziari, politici e psicologici.

Così, si è potuto constatare che in questi anni di *crescita economica*, il reddito medio dei nuclei familiari aumentò del 56 % (tasso di crescita annuale cumulativo del 4,5 %), nonostante il consistente incremento della popolazione, e ciò (più persone con maggior capacità economica), suppone senza dubbio un incremento della domanda abitativa. In secondo luogo, per quello che riguarda agli *aspetti finanziari*, durante il ciclo di espansione, l'entrata molto elevata di liquidità nel settore edilizio è stata combinata con delle condizioni vantaggiose di finanziamento (tasso d'interesse basso) e flessibili (incremento dell'indice di copertura del finanziamento delle abitazioni e prolungamento dei termini). In terzo luogo, la *politica fiscale* ha destinato una grande quantità di risorse al fine di incentivare l'acquisto di abitazioni in proprietà, in modo che, ad esempio, nell'anno 2007, nel bilancio generale dello Stato si destinavano tre volte più risorse a questo ambito che alla politica sociale abitativa. In quarto luogo, nell'ambito di ciò che abbiamo chiamato

fattori psicologici, sono state messe in risalto le aspettative di rivalutazione dei prezzi tra gli agenti del mercato edilizio come elemento con una incidenza molto rimarcata nel continuo incremento della domanda abitativa durante il periodo 1997-2006.

Logicamente, l'evoluzione così favorevole di questi fattori si tradusse in un incremento in maniera molto significativa dell'investimento edilizio. Un investimento originato da quelle famiglie che comprarono una abitazione come alloggio, ma anche per quelle famiglie e operatori del mercato edilizio che cercarono l'alta redditività. In particolare, si è potuto stimare che durante il boom edilizio 1997-2006, questo secondo tipo di domanda, esclusivamente come investimento, rappresentò il 10,3 % sul totale nella regione metropolitana di Barcellona. Una percentuale che, sicuramente, durante i periodi di maggiore espansione, fu molto più elevata. Di conseguenza aumentò la pressione sulla domanda in un contesto in cui i fabbisogni abitativi della popolazione erano molto notevoli, così come si vedrà a continuazione.

9.2. Quale è stata la incidenza dei fabbisogni abitativi e dei fattori demografici nell'intenso incremento della domanda abitativa durante il periodo del boom edilizio 1997-2006?

Prendendo come riferimento il periodo 1996-2006, che corrisponde approssimativamente all'ultimo boom edilizio 1997-2006, si può stimare che 1.650.000 nuclei familiari demandarono una abitazione nella provincia di Barcellona in quel periodo, che si può considerare come l'episodio con maggiore domanda da quando disponiamo di dati. Nonostante, è importante precisare a che fabbisogni abitativi ci stiamo riferendo. Perciò questa domanda che deriva dai fabbisogni abitativi, cioè la domanda d'uso, si suddivide in quattro grandi componenti: *costituzione dei nuclei familiari*, la domanda delle famiglie che si rialloggiarono dovuto alla *demolizione dell'abitazione anteriore*, la domanda che deriva da quello che abbiamo chiamato *altre necessità abitative essenziali* e, finalmente la domanda generata dalle *necessità per il miglioramento abitativo*.

Per quanto riguarda la *costituzione dei nuclei familiari*, si è potuto comprovare che nel loro insieme se ne crearono circa 626.000, cioè il 38 % sul totale della domanda d'uso. Si può osservare quindi, che la costituzione dei nuclei familiari non fu il principale motore della

domanda. Ciò ci potrebbe portare a pensare che il periodo analizzato non fu particolarmente prolifico per quanto riguarda la creazione di nuclei familiari. Invece, la comparazione storica mostra giustamente il contrario. Effettivamente, durante il periodo 1996-2006 si crearono circa 58.000 nuclei familiari di media annuale, molte di più che, ad esempio, i 43.564 nuclei familiari di media che si crearono negli anni settanta del XX secolo, periodo in cui si produssero profonde trasformazioni sociali e territoriali nella regione metropolitana di Barcellona.

Questa crescita storica nella costituzione dei nuclei familiari fu provocata dalla combinazione di tre fenomeni di origine demografico: in primo luogo, l'entrata delle generazioni del *baby boom*, le più numerose della storia (tra 1 milione e 1,35 milioni di giovani). In secondo luogo, le trasformazioni nelle forme di convivenza che diedero come risultato una riduzione della dimensione media delle famiglie (da 2,89 persone il 1996 a 2,58 il 2007). In terzo luogo, l'arrivo di popolazione straniera (con 713.000 persone nella regione metropolitana di Barcellona), che può essere considerata come la terza grande ondata migratoria contemporanea. Malgrado i motivi economici siano la principale causa delle migrazioni internazionali, la combinazione dei tre fenomeni nello stesso periodo di tempo diede luogo alla maggior crescita di nuclei familiari della storia. Una crescita che, oltre che storica, può essere qualificata come eccezionale perché difficilmente si presenteranno insieme questi tre elementi con la stessa intensità nello stesso momento, almeno non nei prossimi venticinque anni.

Ebbene, se la costituzione di nuclei familiari si può considerare straordinaria nel periodo 1996-2006, bisogna aggiungere in più altri componenti della domanda d'uso. Così, se continuiamo con la classifica proposta, un secondo elemento, in questo caso con un peso molto ridotto, furono i 18.199 nuclei familiari che cambiarono di abitazione per la *demolizione delle abitazioni anteriori*, che rappresenta soltanto l'1,1 % del totale della domanda d'uso.

Il terzo componente, ancora più numeroso, è formato da un gruppo eterogeneo di fabbisogni abitativi che dobbiamo considerare necessità basiche, anche se non diedero luogo alla costituzione di nuovi nuclei familiari. Perciò sono state etichettate come *altre necessità abitative essenziali*. Si tratta di domande che hanno la loro origine nell'ampliamento o riduzione dei membri delle famiglie, nella necessità di andare a vivere

più vicino al luogo di lavoro o al luogo di studio, nella necessità di muoversi per poter avere cura di qualche membro della famiglia, tra le principali situazioni. Queste domande s'incrementarono, da una parte per i cambiamenti nelle forme di convivenza e, dall'altra parte vennero favorite da miglioramenti generali nel benessere della popolazione. Nel loro insieme rappresentarono una domanda di 310.000 unità di abitazioni nella provincia di Barcellona durante il periodo del boom edilizio, il 19 % del totale della domanda d'uso.

Finalmente, la *domanda per il miglioramento abitativo* è il quarto componente in cui si suddivide la domanda d'uso. Questa domanda incrementò in tal modo durante il boom edilizio, che superò persino la domanda relativa alla costituzione di nuovi nuclei familiari. Concretamente, i motivi relativi al miglioramento, generarono una domanda di 695.000 unità abitative nella provincia di Barcellona, un 42 % del totale. Per spiegare la crescita di questa domanda, oltre i fattori non demografici visti anteriormente (principalmente economici e finanziari), è stata anche sottolineata la incidenza dei fattori di origine demografico. Concretamente, si è potuto comprovare come, in buona parte, le abitazioni di quelle famiglie che cambiarono per migliorare furono comprate o affittate dai giovani e dalla popolazione immigrante.

In definitiva, si può concludere che la domanda generata dai fabbisogni abitativi durante il boom edilizio 1997-2006, cioè la domanda d'uso, fu tra le più elevate della storia. Si può dedurre inoltre, che per spiegare l'esplosione della domanda durante questo periodo, insieme ai fattori economici e finanziari, che sono stati sottolineati con frequenza, e oltre i fattori politici e psicologici, bisogna aggiungerci altresì i fattori demografici e situarli, almeno, allo stesso livello di rilevanza che i primi.

9.3. da un punto di vista quantitativo, come sono state soddisfatte queste necessità così ingenti nel periodo 1997-2006?

Visti i principali fattori che spiegano la formazione della bolla edilizia, studiati i fabbisogni abitativi della popolazione e analizzata l'incidenza dei fattori demografici sull'esplosione della domanda abitativa, il terzo obiettivo della ricerca era approfondire nei meccanismi che hanno permesso, giustamente, di soddisfare i fabbisogni abitativi così elevati. Detto in

un altro modo, avvicinarsi da un punto di vista quantitativo all'offerta abitativa che aveva un uso principale alla fine del periodo.

L'ipotesi di partenza supposeva che, nonostante l'elevata edificazione durante il boom edilizio 1997-2006, la maggior parte dell'offerta abitativa ebbe origine nel mercato di seconda mano, soprattutto nelle città più abitate della regione metropolitana di Barcellona. Inoltre, dentro dell'offerta di seconda mano, s'indicava l'effetto di un fenomeno di origine demografico: le abitazioni lasciate libere per effetto della mortalità delle persone anziane.

Per riuscire a contrastare questa ipotesi, è stata suddivisa l'offerta abitativa principale in quattro componenti: case di *nuova edificazione*; le unità lasciate libere per un *cambiamento di abitazioni*; le abitazioni lasciate libere per *effetto della mortalità* delle persone anziane ; e *ristrutturazione*, che sono quelle abitazioni che mediante riforme integrali sono diventate domicili abitabili o che sono state condivise. Il primo componente corrisponde all'offerta di costruzioni nuove, mentre gli ultimi tre costituiscono l'offerta di seconda mano.

Pertanto, dalle 1.608.930 abitazioni principali che entrarono nel mercato durante il periodo 1996-2006 nella provincia di Barcellona, 391.401 furono di *nuova edificazione* , cifra che rappresenta il 24,2 % del totale; le unità lasciate libere per un *cambiamento di abitazioni* fornì 1.005.610 unità, cioè il 62,3 % dell'offerta totale di abitazioni principali; le abitazioni lasciate libere per *effetto della mortalità* delle persone anziane 190.625 unità, l'11,8 %; e, per ultimo, la *ristrutturazione* 24.040 unità, l'1,5 %. Pertanto, siamo in condizione di affermare che, nonostante l'elevata edificazione durante il ciclo espansivo 1997-2006, tre quarti dei fabbisogni abitativi della popolazione della provincia di Barcellona si soddisfecero con delle abitazioni di seconda mano.

Va tenuto presente che le unità lasciate libere per un cambiamento di abitazioni hanno un risultato globale neutrale sulla copertura dei fabbisogni abitativi, visto che in termini generali le famiglie che hanno lasciato queste abitazioni vacanti hanno avuto accesso ad un'altra. D'altra parte, il ristrutturazione ebbe poco peso. Quindi, le abitazioni lasciate libere per effetto della mortalità delle persone anziane, insieme alle nuove costruzioni, acquistano un maggiore significato. Comunque, l'importanza di questi due ultimi è molto diversa secondo il territorio a cui ci riferiamo.

Pertanto, si è potuto constatare come negli ambiti più centrali e nelle città più grandi, dove la popolazione è più invecchiata e dove i livelli di saturazione del suolo sono più elevati, la proporzione delle abitazioni lasciate libere per effetto della mortalità è superiore. Infatti, nella città di Barcellona, per ogni 100 abitazioni edificate, se ne liberarono 160 per l'effetto della mortalità di persone anziane. Inoltre, il resto del *continuum* urbano, dove una buona parte dei protagonisti della seconda grande ondata migratoria (1950-1975) stavano arrivando alla fine del loro ciclo vitale, la proporzione era ancora più elevata: per ogni 100 abitazioni di nuova costruzione se ne liberarono 70. Invece, nei comuni di dimensione media e piccola della seconda corona, dove la popolazione è di media più giovane, e dove il suolo non ha livelli di saturazione elevati, per ogni 100 abitazioni di nuova edificazione soltanto entrarono 15 per effetto della mortalità di persone anziane.

Per concludere, si può constatare l'importanza delle abitazioni lasciate libere per effetto della mortalità delle persone anziane, soprattutto negli ambiti più centrali del territorio metropolitano. Una componente senza la quale, certamente, si sarebbe potuto assistere ad una situazione di scarsità rimarcabile nel sistema abitativo metropolitano o che, in ogni caso, sarebbe derivato in una maggior crescita della nuova edificazione, una maggior pressione per la conversione di seconde case o case vuote in case principali e, sicuramente, un maggiore incremento dei prezzi.

9.4. Da un punto di vista qualitativo, le condizioni residenziali della popolazione sono migliori che anteriormente al ciclo espansivo del periodo 1997-2006? Per chi sono migliori e per chi peggiori?

Dopo essere stati trattati gli aspetti relativi al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi da un punto di vista quantitativo, il quarto obiettivo della ricerca era studiare le condizioni delle abitazioni dove si alloggia la popolazione per verificare se dopo gli anni intercorsi tra il 1997 e il 2006 la popolazione vive meglio o peggio in generale. La questione è, a nostro giudizio, di grande importanza, visto che facciamo riferimento ad un periodo in cui la crescita economica e la consolidazione delle principali funzioni redistributive dello Stato diedero luogo, come è stato commentato anteriormente, ad un incremento del reddito medio familiare del 56%. Questi fattori portano a sostegno la ipotesi iniziale: la

popolazione vive meglio. Ciò nonostante, durante questi anni di bolla edilizia, i prezzi delle abitazioni ebbero una crescita del 300%, elemento che obbliga a questionare, in parte almeno, questa ipotesi iniziale. Analogamente, come è saputo, nell'ambito edilizio si riproducono molte delle disuguaglianze sociali presenti nella società in tal modo che, probabilmente, i miglioramenti non saranno uguali per tutti.

Ebbene, le premesse iniziali di questo studio sono state confermate. Pertanto, si è osservato, in primo luogo, come alcune delle comodità più basiche relative alle condizioni di abitabilità minime, come ad esempio la disponibilità di impianti sanitari dentro il domicilio o l'assenza di umidità, si estesero durante questo periodo praticamente a tutta la popolazione della regione metropolitana di Barcellona, cosa che può essere interpretata, senza dubbio, come un miglioramento delle condizioni di vita.

In secondo luogo, insieme a questa generalizzazione di elementi più basici, si sono osservati miglioramenti generalizzati in altri aspetti. Così, in modo parallelo alla modernizzazione dello stock di abitazioni, ebbe luogo un notevole incremento della superficie media per alloggio (da 88,9 m² a 93,1 m²) e della superficie media disponibile per persona (da 33,2 m² a 35,4 m² pro capite). Analogamente, aumentò anche la proporzione di popolazione che abitava in abitazioni con garage o piscina incorporate.

Questo processo di miglioramento fu comune, inoltre, tra la popolazione di tutte le età, di tutte le categorie professionali e tra i cittadini di diverse origini geografiche, siano nati nella Catalogna, nel resto della Spagna o nei paesi più ricchi dell'Unione Europea. Analogamente, questo processo di miglioramento del benessere materiale si produsse in tutte le zone territoriali della regione metropolitana: in quelle più densamente popolate e con uno stock di abitazioni più datato, come la città di Barcellona, e in quelle altre zone con una popolazione maggiormente dispersa e con abitazioni edificate, in generale, più recentemente, come la prima e la seconda corona metropolitana.

Inoltre, paradossalmente, questo miglioramento generalizzato della qualità delle abitazioni non comportò un incremento proporzionale del soddisfacimento. In alcuni casi, ciò fu dovuto a che alcuni fabbisogni basici non erano soddisfatti, come ad esempio un aumento delle persone anziane che si lamentavano per la mancanza di ascensore. In altri casi però, questa insoddisfazione non era dovuta a un deficit dei fabbisogni basici ma di un

incremento delle aspettative. Così, per esempio, la popolazione che dichiarava essere più insoddisfatta per la superficie delle abitazioni, era quella che abitava in domicili intestati a persone con profilo professionale alto o provenienti da qualche paese dell'Unione Europea dei 15, cioè, precisamente quelli che abitavano in abitazioni più grandi e disponevano di più metri quadri per persona.

In definitiva, rispondendo alla domanda sul grado di soddisfazione della popolazione, si potrebbe dedurre che durante il boom edilizio del periodo 1997-2006, nonostante l'intenso incremento dei prezzi nel settore edilizio, la popolazione che abitava nella regione metropolitana di Barcellona, diminuì, in termini generali, le situazioni più deficitarie ed , inoltre, dispose sempre più di abitazioni più grandi e con maggior disponibilità di spazi ed attrezzature.

Ebbene, questa affermazione ha diverse sfumature, poiché nei fabbisogni abitativi si ripeterono le disuguaglianze sociali nella distribuzione e accesso alle risorse. Infatti, un riscontro iniziale che mostra la differenza nell'accesso alle condizioni di vita nell'abitazione, si ottiene analizzando con maggior attenzione l'origine della popolazione. Così, si è potuto constatare come nell'anno 2006, la popolazione che abitava nei nuclei familiari dove la persona di riferimento era nata fuori dell'Unione Europea dei 15, abitavano in condizioni peggiori che il resto dei cittadini. Per esempio, in termini di superficie pro capite, mentre i primi disponevano di 23 m², quelli di nazionalità spagnola avevano una media di 36,5 m² e quelli dei paesi ricchi dell'Unione Europea 41,3 m². Non solo si potevano osservare queste disparità tra collettivi nello stesso anno, addirittura stranieri extracomunitari dell'Europa dei 15, in media abitavano peggio rispetto all'anno 2000. O, detto in un altro modo, la integrazione residenziale dei cittadini immigrati presentò dei deficit così importanti che, in termini generali, si ritornò almeno di sei anni indietro, e tutto ciò mentre il resto della società migliorava in modo notevole le sue prestazioni.

Insieme a questa evidenza di disparità nel miglioramento delle condizioni abitative, si poterono osservare anche le enormi differenze sociali e territoriali nelle caratteristiche delle abitazioni. Infatti, per quanto riguarda la dimensione sociale, durante l'anno 2006, chi apparteneva ad un nucleo familiare dove la persona di riferimento era nata fuori dell'Unione europea, abitava in peggiori condizioni che il resto in termini di superficie, antichità, spazi e servizi dell'abitazione. Inoltre, considerando gli aspetti socio-professionali, si

riproducono anche delle disuguaglianze molto evidenti: per esempio, la popolazione che apparteneva a nuclei familiari dove la persona di referenza aveva una categoria socio-professionale bassa, abitava in abitazioni di 79,9 m² di media, mentre, se il nucleo familiare era guidato da una persona di categoria alta la superficie era di 120,8 m². Analogamente, secondo l'età si riscontrarono caratteristiche nelle abitazioni molto contrastanti, dato che la gente anziana e i giovani, precisamente i più vulnerabili, abitavano generalmente in peggiori condizioni che gli adulti.

Dal punto di vista territoriale, l'anno 2006, in quelle aree con uno stock di abitazioni più antico e con meno possibilità di sviluppo urbanistico, come per esempio Barcellona, la superficie media delle abitazioni era molto inferiore (85,4 m²) a quelle dei comuni delle corone metropolitane (109 m² nella seconda cintura), dove si costruì nuova edilizia con maggiore intensità. Precisamente, in questi ultimi comuni il peso delle case unifamiliari, di media con più metri quadri, fu superiore. Analogamente, se si misura in funzione della superficie pro capite, nonostante nei comuni più densamente popolati l'invecchiamento della popolazione moderò queste disparità, nei territori più lontani dei centri, nelle corone metropolitane, i residenti disponevano di più metri quadrati (per esempio, 34,7 m² pro capite a Barcellona a fronte del 40,5 m² pro capite della seconda corona). E lo stesso fenomeno si ripeteva con la maggior parte di attrezzature e spazi dell'abitazione, molto più abbondanti e diversi tra la popolazione che abitava nei comuni medi e piccoli delle corone metropolitane che quelli grandi e più centrali.

In definitiva, nello studio delle condizioni delle abitazioni per valutare se dopo il ciclo edilizio del periodo 1997-2006 la popolazione vive meglio o peggio, si giunge a tre grandi conclusioni. In primo luogo, si produsse un miglioramento globale delle condizioni delle abitazioni, a eccezione del caso della popolazione immigrata dall'esterno della Unione Europea dei 15, che nota invece peggiorare le condizioni medie della sua abitazione. In secondo luogo, paradossalmente, aumentò il livello d'insoddisfazione rispetto all'abitazione. In alcuni casi, questa insoddisfazione si basava in deficit obiettivi, come la mancanza di ascensore tra i collettivi di persone anziane sempre più numerosi. In altri casi, invece, l'insoddisfazione era causata da maggiori aspirazioni, come la mancanza di spazio tra la popolazione procedente dai paesi ricchi dell'Unione Europea o tra i nuclei familiari guidati da individui di categorie alte. Finalmente la terza conclusione che si può trarre, è che rimasero, anzi si incrementarono, le disuguaglianze sociali e territoriali nella superficie

media delle abitazioni, nella sua disponibilità pro capite, negli spazi e nelle attrezzature delle abitazioni.

9.5. Quali sono state le principali conseguenze dei problemi d'accesso all'abitazione, e in generale del funzionamento del sistema abitativo, durante il ciclo espansivo del periodo 1997-2006?

Le conseguenze dei problemi d'accesso si possono raggruppare in quattro componenti principali: il persistente ritardo dell'età di emancipazione, i deficit nell'integrazione residenziale dei cittadini immigrati, i problemi d'indebitamento dei nuclei familiari e finalmente, l'incremento del rischio della segregazione urbana.

Cominciando con le questioni relative al ritardo dell'età di emancipazione, si può constatare come durante gli anni del ciclo espansivo edilizio 1997-2006 non si produssero dei miglioramenti significativi. Così, per avere alcuni dati di riferimento, tanto nel 1995, come nel 2000 ed il 2006, soltanto una quarta parte dei giovani di 25 anni, era uscita dalla casa dei genitori. Certamente, nelle difficoltà d'accesso all'abitazione influiscono anche altri fattori come l'allungamento degli studi e le condizioni del mercato lavorativo. Inoltre, non si può ovviare che i prezzi elevati, la necessità di risparmiare per comprare una abitazione e il deficit di edilizia popolare, tutti fattori legati al sistema abitativo, hanno dovuto contribuire necessariamente ad allungare la convivenza dei giovani con i loro genitori.

I deficit nell'integrazione residenziale dei cittadini immigrati sono la seconda conseguenza legata ai problemi di accesso all'abitazione. Infatti, la popolazione straniera presenta due tratti caratteristici rispetto al resto della popolazione che la fanno più vulnerabile nel mercato abitativo. Così, in primo luogo si tratta di una domanda improcrastinabile, nel senso che non si può ritardare la necessità abitativa. In secondo luogo, a eccezione della popolazione dei paesi più ricchi dell'Unione Europea, la popolazione straniera in generale presenta un livello di reddito inferiore alla media. Pertanto, questi condizionamenti, insieme ad altri, come la difficoltà di regolare la loro situazione e le differenze culturali, diedero come risultato che nell'anno 2006, alla fine del boom edilizio, la popolazione straniera abitasse, come è stato commentato anteriormente, in abitazioni di inferiori

condizioni che il resto della popolazione di nazionalità spagnola. Inoltre, se si compara con la popolazione straniera che abitava nella regione metropolitana sei anni prima, la loro situazione era peggiorata.

La terza gran conseguenza del boom edilizio è legata all'indebitamento dei nuclei familiari, e si concreta in tre aspetti: un incremento dei nuclei familiari che sono indebitati, un aumento dell'importo del debito e una estensione della durata di quest'ultimo.

Un primo aspetto collegato all'indebitamento è l'aumento della popolazione che è indebitata. Infatti, il modo di accedere alla proprietà, lontano dal dare continuità al modello che si seguiva negli anni ottanta inizi novanta (dove l'ammortamento del prestito ipotecario si portava a termine in un periodo relativamente corto di tempo e dove il cambio per migliorare l'abitazione era poco frequente), favorì un modello in cui l'indebitamento a lungo termine fu molto presente. Pertanto, mentre durante l'anno 1995 un 63,5 % della popolazione abitava in nuclei familiari che avevano l'abitazione completamente pagata, l'anno 2006 questa percentuale si ridusse al 49,8 %. Contrariamente, la popolazione che abitava in nuclei familiari con l'abitazione ancora in sospeso di pagamento passò dal 14,1 % l'anno 1995 al 32,5 % nel 2006.

Analogamente, l'indebitamento si manifestò anche in un incremento degli importi a ritornare e nella proroga dei termini di pagamento. Infatti, nonostante i tassi di interesse fossero relativamente bassi, l'incremento nel prezzo dell'abitazione provocò che si modificasse il resto di condizioni dei prestiti ipotecari. Sempre con l'obiettivo di mantenere la quota annuale di accesso all'abitazione a livelli non eccessivamente elevati. Così, il periodo di rimborso dei prestiti medio passò dai 18 ai 26 anni per tutto lo Stato e il rapporto tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile superò la soglia massima raccomandata dell'80 %. Nonostante ciò, la percentuale che rappresentava la quota annuale sul reddito medio, e specialmente sui redditi sotto la media, superò notevolmente i livelli raccomandati del 30 %.

Più nuclei familiari indebitati, con quantità superiori e durante più tempo, questo è il bilancio che ci lascia il boom edilizio. Un bilancio che si presenta particolarmente negativo per quei nuclei familiari che, effettivamente, si trovavano più lontani dalle loro possibilità reali di accesso all'abitazione, che però, viste le poche alternative nel mercato della casa in

affitto, i forti stimoli pubblici per l'acquisto dell'abitazione, il credito abbondante e poco esigente e la mancanza d'investimento pubblico in edilizia popolare, acquistarono una abitazione ipotecando in molti casi il loro corso di vita.

In tal modo quindi, il problema dell'accesso all'abitazione, oltre che pregiudicare quei giovani che ritardarono la loro età di emancipazione, quei cittadini immigranti che ebbero grandi difficoltà d'integrazione abitativa, quelli che videro condizionate le loro decisioni vitali a causa dell'alto costo di accesso all'abitazione, ha inoltre condizionato il corso di vita di quelli che si indebitarono nell'acquisto di un'abitazione. In definitiva, l'inversione in abitazione, che tradizionalmente, nei contesti del sud dell'Europa aveva costituito un meccanismo di sicurezza familiare in assenza di un completo Stato sociale, si è trasformato, invece, in un elemento d'instabilità che impedisce a molti cittadini di affrontare il futuro con buone prospettive.

Finalmente, la quarta conseguenza che si ottiene dal funzionamento del sistema abitativo nella regione metropolitana di Barcellona è collegata al rischio di segregazione urbana, cioè, la separazione dei gruppi sociali nel territorio in funzione, principalmente, del loro reddito. Purtroppo, la mancanza di dati aggiornati non ha permesso di analizzare i cambiamenti nello schema socio-residenziale durante il ciclo espansivo, quindi, questa conseguenza è stata lasciata per studi posteriori. Ciononostante, alcune tendenze che puntano nella direzione di un incremento nella segregazione sono state osservate.

Vediamo quindi, come durante il ciclo espansivo, l'incremento della mobilità residenziale fu rappresentato da collettivi con un livello di reddito diverso. Da una parte quelli che cambiarono l'abitazione per migliorare e dall'altra i giovani e i cittadini immigrati. Dal punto di vista dell'offerta, si osservano anche differenze notevoli nell'ubicazione e le caratteristiche delle abitazioni.

Infatti, da una parte, la proporzione di popolazione che vive in case unifamiliari aumentò (il 15,5 % nel 1995 e il 18,3 % nel 2006). Si sa che queste tipologie abitative sono destinate a gruppi con redditi elevati o redditi medi e si trovano in urbanizzazioni isolate, in molti casi, dai nuclei urbani, soprattutto in comuni medi e piccoli delle corone metropolitane (per esempio, durante l'anno 2006, solo il 2,8 % della popolazione di Barcellona abitava in una casa unifamiliare, mentre nella seconda corona la percentuale era

del 38,3 %). D'altra parte, come è già stato evidenziato, nei quartieri delle grandi città che crebbero di più durante la seconda grande ondata migratoria (1950-1975), dove ancora si trascinano deficit urbanistici, entrò nel mercato un volume di abitazioni molto notevole causato dalla mortalità di persone anziane. Abitazioni che, in generale, erano più antiche e si trovavano in peggiore stato.

In definitiva quindi, sia osservando dal punto di vista della domanda o da quello dell'offerta è verosimile che la segregazione urbana sia aumentata nel periodo dell'ultimo boom edilizio. Questa ipotesi, sarebbe inizialmente confermata dall'andamento degli insediamenti studiati. Infatti, è stato evidenziato come i processi di dislocazione e decentramento della popolazione che riscontravamo durante la decada degli anni ottanta tra la popolazione spagnola si sono accelerati durante il periodo 1996-2006. Nello stesso modo, questo processo, è stato accompagnato dall'arrivo di popolazione straniera, con una localizzazione residenziale diversa e molto condizionata dal loro livello di reddito, che in molti casi, si sono ubicati in quartieri delle città più centrali e grandi della regione metropolitana.

Queste sono le principali conclusioni che si possono estrarre dalla nostra ricerca sul rapporto tra l'evoluzione del mercato edilizio e i fabbisogni abitativi della popolazione nella regione metropolitana di Barcellona nel periodo 1997-2006.

Bibliografia

Bibliografia

- Aiguader, J. (1932). *El Problema de l'habitatge obrera a Barcelona*. Barcelona: Impr. La Ibèrica.
- Alabart, A. (2007). El mercat de l'habitatge. *ACE. Architecture, City, and Environment*, II(5), pp. 443–452.
- Alabart, A., Gavaldà, J., & Vilà, G. (2008). Els joves i l'habitatge, a: C. Bellet, J. Ganau, & J. M. Llop (Eds.), *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos. Actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*, pp. 185–210. Lleida: Ed. Milenio.
- Alcaide, R. (1995). La introducción y el desarrollo del higienismo en España en el siglo XIX. Precursores, continuadores y marco legal de un proyecto científico y social. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (50).
- Algaba, A. (2003). La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII(146(060)).
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Arango, J. (2004). La población mundial, a: J. Romero (Ed.), *Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*, pp. 55–99. Barcelona: Ariel.
- Arango, J. (2007). Les primeres migracions del segle XX a Catalunya, a: *Immigració. Les onades immigratòries en la Catalunya contemporània*, pp. 19–33. Barcelona: Fundació Lluís Carulla.
- Arbaci, S. (2008a). (Re)viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalisation. *Housing Studies*, 23(4), pp. 589–613.
- Arbaci, S. (2008b). Hacia la construcción de un discurso sobre la inmigración en las ciudades del sur de Europa. La política urbanística y de vivienda como mecanismos estructurales de marginación étnica. *ACE. Architecture, City, and Environment*, III(8), pp. 11–38.
- Arbaci, S., & Malheiros, J. (2010). De-Segregation, Peripheralisation and the Social Exclusion of Immigrants: Southern European Cities in the 1990s. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2), pp. 227–255.
- Artal, F., Gasch, E., Massana, C., & Roca, F. (1976). *El Pensament econòmic català durant la República i la Guerra (1931-1939)*. Barcelona: Edicions 62.

- Artola, C., & Montesinos, A. (2006). Características de la reciente expansión inmobiliaria en una perspectiva de medio plazo. *Boletín Económico. Banco de España*, (7-8), pp. 77–87.
- Balchin, P. (1989). *Housing Policy. An Introduction*. London: Routledge.
- Balchin, P. (Ed.). (1996). *Housing policy in Europe*. London and New York: Routledge.
- Barba, J., & Mercadé, M. (2006). *Les Urbanitzacions a la província de Barcelona: localització i característiques dels sistemes de baixa densitat residencial*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Barba, J., & Mercadé, M. (2007). La Ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención, a: F. Indovina (Ed.), *Políticas de gestión e intervención de la ciudad de baja densidad*, pp. 85–96. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Barcelona economia. (2001). *Barcelona economia. Indicadors econòmics de Barcelona i la regió metropolitana. Núm. 46*. Barcelona: Barcelona Economia. Ajuntament de Barcelona.
- Bayona, J. (2007). La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XI(235).
- Bayona, J. (2008). Inmigración, estructuras del hogar y viviendas, a: *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos. Actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*. Lleida: Editorial Milenio.
- Bellet, C., Ganau, J., & Llop, J. M. (Eds.). (2008). *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos: actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*. Lleida: Ed. Milenio.
- Bohigas, O. (2007). Societat Cívica Ciutat Jardí: el territori com a problema, a: R. Pié (Ed.), *Aportacions catalanes en el camp de la urbanística i de l'ordenació del territori des de Cerdà als nostres dies*, pp. 93–109. Barcelona: Agrupació d'Arquitectes Urbanistes de Catalunya.
- Borgia, S., & Delgado, A. (2009). Evolución de las políticas de vivienda en España: comparativa con la UE-15. *Presupuesto y gasto público*, (57), pp. 33–50.
- Bosch, J. (2005). *Envejecimiento y vivienda. El problema residencial de las personas mayores en Catalunya*. Barcelona: Fundació La Caixa.
- Bosch, J. (2008). Envejecimiento y vivienda: las necesidades residenciales de la gente mayor en Cataluña, a: C. Bellet, J. Ganau, & J. M. Llop (Eds.), *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos. Actas de la IX Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, 2006*. Lleida: Editorial Milenio.

- Burriel, E. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006), a: *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Geocrítica. Universidad de Barcelona.
- Busquets, J. (2004). *Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Cabré, A. (1997). La demografia com a determinant de les necessitats d’habitatge, a: *Política d’habitatge en l’Estat de les autonomies*, pp. 203–276. Barcelona: Institut d’Estudis Autònoms. Generalitat de Catalunya.
- Cabré, A. (1999). *El Sistema català de reproducció*. Barcelona: Institut Català de la Mediterrània d’Estudis i Cooperació.
- Cabré, A. (2008). Les onades migratòries en el sistema català de reproducció. *Papers de Demografia*, (328), pp. 1–10.
- Cabré, A., & Módenes, J. A. (1997). Dinàmiques demogràfiques recents a la Regió Metropolitana de Barcelona. *Revista Econòmica de Catalunya*, (33), pp. 66–76.
- Cabré, A., & Muñoz, F. (1994). Ildefons Cerdà i la insuportable densitat urbana: algunes consideracions a partir de la cartografia i anàlisi de les estadístiques contingudes en la Teoria General, a: *Cerdà, urbs i territori: una visió de futur*, pp. 37–46. Barcelona: Fundació Catalana per a la Recerca.
- Cabré, A., & Pujadas, I. (1989). La població: immigració i explosió demogràfica, a: J. Nadal, J. Maluquer de Motes, C. Sudrià, & F. Cabana (Eds.), *Història Econòmica de la Catalunya Contemporània. Volum V*, pp. 11–128. Barcelona: Enciclopèdia Catalana.
- Cañada, J. A. (1997). Emancipación, primer matrimonio y inserción laboral, a: R. Vergés (Ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, pp. 125–154. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Capel, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Frontera.
- Carreras, C. (1993). *Geografía urbana de Barcelona. Espai mediterrani, temps europeu*. Vilassar de Mar: Oikos-Tau.
- Casola, S., & Miret, P. (2011). L’emancipació residencial de les persones joves a Catalunya, 2002-2008. *Papers de Demografia*, (385), p. 16.
- Castrillo, M. A. (2001). *Reformismo, vivienda y ciudad. Orígenes y desarrollo del debate en España 1850-1920*. Valladolid: Universidad de Valladolid, Secretariado de Publicaciones e Intercambio Editorial.

- Castrillo, M. A. (2003). Influencias europeas sobre la “ley de casas baratas de 1911”: el referente de la “loi des habitations à bon marché” de 1894. *Cuadernos de investigación urbanística*, (nº 36), pp. p. 5–52.
- Cerdà, I. (1968). *Teoría general de la urbanización y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- Cerdà, I. (1991a). Memoria del Anteproyecto del Ensanche de Barcelona, a: *Teoría de la construcción de las ciudades: Cerdà i Barcelona*, pp. 51–90. Madrid: Ministerio para las Administraciones Públicas i Ayuntamiento de Barcelona.
- Cerdà, I. (1991b). Teoría de la Construcción de las Ciudades aplicada al Proyecto de Reforma y Ensanche de Barcelona (1859), a: *Teoría de la construcción de las ciudades: Cerdà i Barcelona*, pp. 107–450. Madrid: Ministerio de Administraciones Públicas i Ayuntamiento de Madrid.
- Consejo Económico y Social. (2002). *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. Madrid: Consejo Económico y Social.
- Cortés, L. (Ed.). (1995a). *Pensar la vivienda*. Madrid: Talasa.
- Cortés, L. (1995b). *La Cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- Costa, J., Garcia, E., Tatjer, M., & Vilanova, J. M. (2003). Infrahabitatge a Catalunya. *Scripta Nova. Revista electrònica de geografia y ciencias sociales*, VII(149(049)).
- Costas, A. (dir). (2007). *El Llibre blanc de l’habitatge a Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Institut Municipal d’Urbanisme.
- Cotruello, A. (1960). *La Política económica de la vivienda en España*. Madrid: C.S.I.C.
- Czische, D., & Pittini, A. (2007). *Housing Europe 2007: Review of social, cooperative and public housing in the 27 European states*. Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory.
- DEP Consultoria Estratègica, & Trilla, C. (2000). *Els Joves catalans i l’habitatge*. Barcelona: Secretaria General de Joventut. Departament de Presidència. Generalitat de Catalunya.
- DEP Consultoria Estratègica, & Trilla, C. (2004). *Els joves catalans i l’habitatge 1999-2003*. Barcelona: Secretaria General de Joventut. Departament de Presidència. Generalitat de Catalunya.
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques. (2008). Comunicat de premsa: La Comissió d’Urbanisme de Catalunya dona llum verd a les àrees residencials estratègiques. , p. 4.

- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(3/4), pp. 249 – 265.
- Dol, K., & Haffner, M. (2010). *Housing Statistics in the European Union 2010*. The Hague.
- Domingo, F., & Sagarra, M. (1999). Les cases barates i el paper de l'habitatge popular a l'urbanisme contemporani, a: *Barcelona. Les cases barates*, pp. 10–85. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge.
- Donat, C. (2010a). L'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona, 1995-2006. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (51), pp. 44–60.
- Donat, C. (2010b). L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona en el període 1991-2006. Una aproximació des de les necessitats de la població. , p. 147.
- Donat, C. (2012). La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLIV(174), pp. 689–705.
- Fajarí, L. (2005). Apartaments amb serveis per a gent gran. *Quaderns d'Habitatge*, (14), p. 34.
- Ferrer, A. (1996). *Els Polígons de Barcelona. L'habitatge massiu i la formació de l'àrea metropolitana*. Barcelona: Edicions UPC.
- Figuerola, L. (1968). *Estadística de Barcelona en 1849*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- Fullaondo, A. (2008). Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad. El caso de Barcelona.
- Fullaondo, A. (2009). Diversidad étnica y la transformación del espacio sociourbano de Barcelona, a: V. Urrutia, I. Zubero, A. Izaola, & A. de la Peña (Eds.), *Las dimensiones sociales de la ciudad*, pp. 107–125. Bilbao: Universidad del País Vasco.
- García-Almirall, P. (2008). Inmigración y vivienda: el proceso de integración desde el análisis y la prospectiva de la formación de hogares y su acceso a la vivienda. Una aproximación a las 7 áreas metropolitanas españolas. *ACE. Architecture, City, and Environment*, (8), pp. 249–283.
- García-Almirall, P., & Frizzera, A. (2008). La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo. *ACE. Architecture, City, and Environment*, III(8), pp. 39–52.
- García-Montalvo, J. (2008). El sector inmobiliario español a principios del Siglo XXI: entre la demografía y las expectativas. *Clm.economía: Revista económica de Castilla - La Mancha*, (11), pp. 57–79.

- Garrido, L., & Requena, M. (1997). Proyección de hogares y familias, a: R. Vergés (Ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, pp. 13–54. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Herece, M. (1992). Algunas medidas urbanísticas coadyuvantes a las políticas de vivienda. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (9), pp. 27–35.
- Idescat. (1997). *Llars i famílies a Catalunya 1991*. Barcelona: Institut d'Estadística de Catalunya.
- Idescat. (2000). *Llars i famílies a Catalunya 1996*. Barcelona: Institut d'Estadística de Catalunya.
- Idescat. (2006). *Llars i famílies a Catalunya 2001*. Barcelona: Institut d'Estadística de Catalunya.
- Indovina, F. (Ed.). (1972). *Lo spreco edilizio*. Venezia: Marsiglio Ed.
- Indovina, F. (Ed.). (2007). *La Ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Instituto Nacional de Estadística. (2001). *Censo de población y viviendas 2001. Proyecto*. Madrid.
- Jiménez, L., Prieto, F., & Riechmann, J. (2006). *Sostenibilidad en España 2005: Informe de Primavera*. Madrid: Observatorio de Sostenibilidad en España.
- Van de Kaa, D. J. (1987). Europe's second demographic transition. *Population bulletin*, 42(1), pp. 1–59.
- Leal, J. (1997). Emancipación y vivienda, a: R. Vergés (Ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, pp. 113–124. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Leal, J. (Ed.). (2010). *La Política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Leal, J., & Cortés, L. (1995). *La Dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Lesthaeghe, R. (2010). The Unfolding Story of the Second Demographic Transition. *Population and Development Review*, 36(2), pp. 211–251.
- Lladó, B., Serracant, M., & Tiana, B. (2013). *Urbanoporosi: Sabadell i els silencis urbans*. Sabadell: Col·lectiu (Sa)badall.
- López, J. (2007). Algunes qüestions sobre l'anomenat "problema dels joves i l'habitatge." *ACE. Architecture, City, and Environment*, II(5), pp. 331–344.

- López-García, M. A. (2010). Vivienda, fiscalidad y transferencias intergeneracionales, a: J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España*, pp. 237–276. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- López-Gay, A. (2011). La població de Barcelona com a objecte d'estudi, 1840-1900. *Papers de Demografia*, (383), pp. 1–50.
- Lozares, C., López, P., & Flores, J. L. (2003). Zones socials per al territori de la província de Barcelona: una cartografia social, a: *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Sèrie Dades Bàsiques, vol. 5*, pp. 13–27. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Martínez, D., Riestra, T., & San Martín, I. (2006). La demanda de vivienda. Factores demogràfics. *Papeles de economía española*, (109), pp. 91–106.
- Martinez, J. M., & Odena, M. (1964). *La Immigració a Barcelona*. Barcelona: Rafael Dalmau editor.
- Martínez-Pagés, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*, (66), pp. 65–71.
- Martín-Pascual, J. M. (2007). Aigua i societat a Barcelona entre les dues exposicions (1888-1929). , p. 666.
- Martori, J. C. (2007). La segregación residencial en Barcelona, a: A. Costas (Ed.), *El llibre blanc de l'habitatge a Barcelona. Part II*, pp. 3–41. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Massana, C. (1985). *Indústria, ciutat i propietat. Política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona 1901-1939*. Barcelona: Curial.
- Maurin, É. (2004). *Le Ghetto français: enquête sur le séparatisme social*. Paris: Seuil.
- Ministerio de Fomento. (2000). *Atlas Estadístico de la Áreas Urbanas en España 2000*. Madrid: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.
- Ministerio de Fomento. (2012a). *Estadística de Vivienda Libre. Metodología*. Madrid.
- Ministerio de Fomento. (2012b). *Estimación del Parque de Viviendas. Metodología*. Madrid.
- Ministerio de Vivienda. (2004). *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas Españolas 2004*. Madrid: Ministerio de Vivienda. Gobierno de España.
- Ministerio de Vivienda. (2007). *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*. Madrid: Ministerio de Vivienda. Gobierno de España.

- Miralles, C., & Donat, C. (2007a). Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità, a: A. Costas (Ed.), *El Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Miralles, C., & Donat, C. (2007b). Característiques de la demanda jove d'habitatge a la Regió metropolitana de Barcelona. *ACE. Architecture, City, and Environment*, II(5), pp. 427–441.
- Miralles, C., Donat, C., & Barnada, J. (2007). Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, (46), pp. 9–46.
- Miret, P. (2007). Vivir aún en casa o tener casa propia: emancipación residencial en España, 1976-2007. *ACE. Architecture, City, and Environment*, Any II(5), pp. 301–330.
- Módenes, J. A. (1998). Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona; tesis doctoral dirigida por Anna Cabré i Pla. , p. 442.
- Módenes, J. A. (2007). Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España, a: J. M. Fería (Ed.), *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*, pp. 15–32. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces. Consejería de la Presidencia. Junta de Andalucía.
- Módenes, J. A. (2010). Previsions de creixement demogràfic, a: *Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge*, p. 224. Barcelona: Departament de Medi Ambient i Habitatge. Generalitat de Catalunya.
- Monés, M. A., & Carrera, J. M. (2003). *La Barcelona Metropolitana els propers vint anys: prospectiva de mercat de treball, demografia i habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Gabinet Tècnic de Programació.
- Morón, P. (2008). Inversión en vivienda: revalorización, alquileres y viviendas vacías. *Clm.economía: Revista económica de Castilla - La Mancha*, (11), pp. 37–56.
- Muñoz, F. (2004). La Producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001.
- Muñoz, F. (2005). *La producció residencial de baixa densitat*. Barcelona: Gabinet d'Estudis de la Presidència. Diputació de Barcelona.
- Muñoz, F. (2008). *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Muñoz, F. (Ed.). (2011). *Estratègies vers la ciutat de baixa densitat: de la contenció a la gestió*. Diputació de Barcelona.
- Muxí, Z. (2008). Infrahabitatge a la ciutat opulenta. *Carrer. Dossier*, p. 25.

- Muxí, Z. (Ed.). (2013). *Rehabilitación de urbanizaciones residenciales monofuncionales de baja densidad*. Barcelona: Comanegra.
- Myro, R. (2003). Crecimiento económico y cambio estructural, a: J. L. García Delgado (dir) (Ed.), *Lecciones de economía española*, p. 524. Madrid: Civitas.
- Naredo, J. M. (1996). *La Burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo veintiuno de españa editores.
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2005). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1991-2004)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Naredo, J. M., Carpintero, Ó., & Marcos, C. (2008). *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS).
- Nel·lo, O. (1998). La ciutat il·limitada i la ciutat futura, a: J. Nogué (Ed.), *La ciutat, Visions, anàlisis i reptes*, pp. 47–73. Girona: Universitat de Girona i Ajuntament de Girona.
- Nel·lo, O. (2000). Ciudades intensas. Reflexiones sobre el papel de las ciudades de la segunda corona metropolitana en la articulación del área urbana de Barcelona, a: C. Bellet & J. M. Llop (Eds.), *Ciudades intermedias. Urbanización y sostenibilidad*, pp. 225–245. Lleida: Milenio.
- Nel·lo, O. (2001). *Ciutat de ciutats. Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*. Barcelona: Empúries.
- Nel·lo, O. (2002). Us de l'espai, a: S. Giner (Ed.), *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Condicions de Vida i hàbits de la població. Informe general*, pp. 29–39. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Nel·lo, O. (Ed.). (2009). *La Llei de barris. Una aposta col·lectiva per la cohesió social*. Barcelona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya.
- Nel·lo, O. (2010). The challenges of urban renewal. Ten lessons from the Catalan experience. *Anàlisi Social, XLV*(197), pp. 685–715.
- Nel·lo, O. (2012). *Ordenar el territorio: la experiencia de Barcelona y Cataluña*. Valencia: Tirant Humanidades.
- Nel·lo, O. (2013). Barcelona y Cataluña: las raíces del debate sobre el policentrismo del sistema urbano catalán. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, XLV*(176), pp. 317–331.

- Nel·lo, O., Esteban, J. (dir), & Carrera, J. M. (coord). (2010). *Pla Territorial Metropolità de Barcelona*. Barcelona: Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Generalitat de Catalunya.
- Nel·lo, O., & Recio, A. (1998). Els recursos, l'habitatge i el consum, a: *La transformació de la societat metropolitana. Una lectura de l'Enquesta sobre condicions de vida i hàbits de la població de la Regió Metropolitana de Barcelona (1985-1995)*, pp. 109–136. Barcelona: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.
- Nel·lo, O., & Subirats, M. (1998). Ús de l'espai, ús del temps, a: *La transformació de la societat metropolitana. Una lectura de l'Enquesta sobre condicions de vida i hàbits de la població de la Regió Metropolitana de Barcelona (1985-1995)*, pp. 17–47. Barcelona: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.
- Padovani, L. (Ed.). (1995). *Urban change and housing policies: evidence from four european contries*. Venezia: DAES. Dipartimento di analisi economica e sociale del territorio.
- Pareja-Eastaway, M. (2007). Residential opportunities and emancipation strategies in an Owner-occupied dominated market. *ACE. Architecture, City, and Environment*, II(5), pp. 453–470.
- Pareja-Eastaway, M. (2009). The Effects of the Spanish Housing System on the Settlement Patterns of Immigrants. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 100(4), pp. 519–534.
- Pareja-Eastaway, M. (2010). El régimen de tenencia en España, a: J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España*, pp. 101–128. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Pareja-Eastaway, M., & San Martín, I. (2002). The tenure imbalance in Spain: The need for social housing policy. *Urban Studies*, 39(2), pp. 283–295.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez, M. T. (2011). El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, XLIII(167), pp. 53–70.
- Pérez, G. (1998). Las alternativas de las nuevas familias en el mercado de la vivienda, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 47–58. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Pérez, M. (1997). El marc constitucional i el desplegament legislatiu, a: *Política d'habitatge en l'estat de les autonomies*, pp. 107–201. Barcelona: Institut d'Estudis Autonòmics. Generalitat de Catalunya.
- Pittini, A., & Laino, E. (2011). *Housing Europe Rewiew 2012: The nuts and bolts of European Social Housing System*. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory.

- Pujadas, I. (2007). Les migracions dels anys seixanta a Catalunya, a: *Immigració. Les onades immigratòries en la Catalunya contemporània*, pp. 35–47. Barcelona: Fundació Lluís Carulla.
- Pujadas, I., & López, C. (2005). Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona 1968-2001. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, (36), pp. 409–435.
- Ràfols, J. (1997). Problemàtica i instruments de la política d'habitatge, a: *Política d'habitatge en l'Estat de les autonomies*, pp. 9–105. Barcelona: Institut d'Estudis Autonòmics. Generalitat de Catalunya.
- Ràfols, J. (1998). Ciclo económico y accesibilidad de la vivienda en España, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 85–98. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Ratcliff, R. U. (1949). *Urban land economics*. New York etc.: McGraw-Hill Book.
- Recio, A. (2002). Recursos, patrimoni i consum, a: S. Giner (Ed.), *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Informe general*, pp. 117–137. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Regidoria d'Habitatge. Ajuntament de Barcelona. (2009). *Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Ribas-Piera, M. (1995). *Nicolau M. Rubió i Tudurí i el planejament regional*. Barcelona: Editorial Alta Fulla.
- Robledo-Negrini, E. (1892). *Habitaciones Para Obreros*. Barcelona: L'Avenç.
- Roca, F. (1979). *Política econòmica i territori a Catalunya 1901-1939*. Barcelona: Ketres.
- Roca, F. (1983). *Política, economia y espacio. La política territorial en Catalunya (1936-1939)*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Roca-Cladera, J. (1998). ¿Reducción en la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos?, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 59–84. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Roca-Cladera, J. (2010). El marco urbanístico de la política de vivienda, a: J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España*, pp. 195–236. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Rodríguez, J. (2004). Las viviendas, a: *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas Españolas 2004*, pp. 145–184. Madrid: Ministerio de Vivienda. Gobierno de España.
- Rodríguez, J. (2006). Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos. *Papeles de economía española*, (109), pp. 76–90.

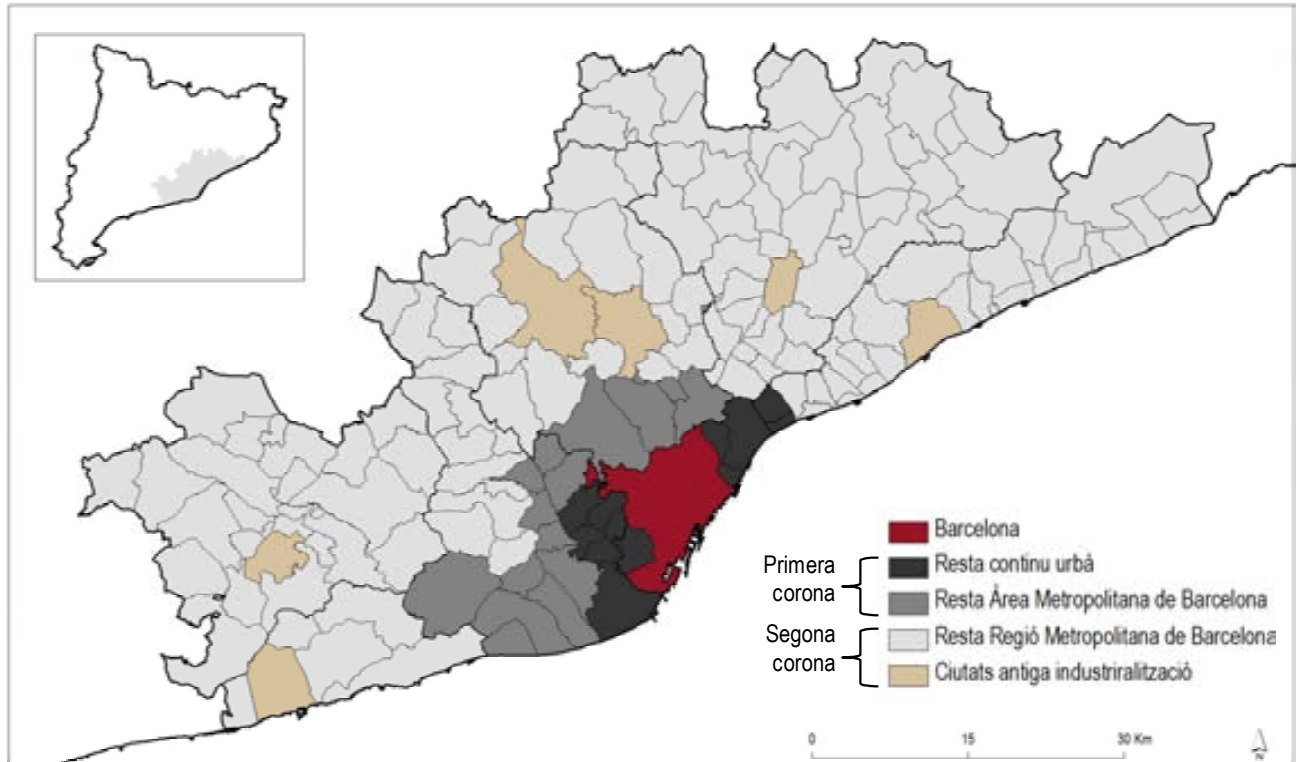
- Rodríguez, J. (2007). Las viviendas, a: *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*, pp. 179–238. Madrid: Ministerio de Vivienda. Gobierno de España.
- Rodríguez, J. (2008). 1997-2007: el auge inmobiliario más largo, gracias al euro. *Clm.economía: Revista económica de Castilla - La Mancha*, (11), pp. 9–36.
- Rodríguez, J. (2010a). La oferta de vivienda en España, a: J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España*, pp. 75–100. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Rodríguez, J. (2010b). La demanda de vivienda y el esfuerzo económico, a: J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España*, pp. 51–74. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Roger, G. (2010). La producción de suelo para vivienda, a: J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España*, pp. 167–193. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Sabater, A., Galeano, J., & Domingo, A. (2013). La transformación de las comunidades mayoritarias y la formación y evolución de los enclaves étnicos residenciales en España. *Migraciones*, (34), pp. 11–44.
- San Martín, I. (1998). Precios y accesibilidad familiar a la vivienda, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 11–22. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Secretaria d'Habitatge. (2010). *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge*. Barcelona: Secretaria d'Habitatge. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Generalitat de Catalunya.
- Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. (2012). *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2011*. Barcelona.
- Serra, J. (1997). Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica. *Revista Econòmica de Catalunya*, (33), pp. 77–88.
- Serra, J. (dir). (2003). *El Territori Metropolità de Barcelona. dades bàsiques, evolució recent i perspectives*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Serra, R., & Casals, L. (2000). *Colònies tèxtils de Catalunya*. Manresa: Fundació Caixa Manresa.
- Serrano, P. (1997). La vivienda como determinante de la emancipación juvenil, a: R. Vergés (Ed.), *La edad emancipación de los jóvenes*, pp. 91–98. Bar: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Subirats, M. (1998). La societat metropolitana: els grups socials, a: *La transformació de la societat metropolitana. Una lectura de l'Enquesta sobre condicions de vida i hàbits de la població de la Regió Metropolitana de Barcelona (1985-1995)*, pp. 149–168. Barcelona: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.

- Subirats, M. (2012). *Barcelona, de la necessitat a la llibertat. Les classes socials al tombant del segle XXI*. Barcelona: L'Avenç.
- Subirats, M., Sánchez, C., & Domínguez, M. (2002). Clases sociales i estratificació, a: S. Giner (Ed.), *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Informe general*, pp. 219–241. Barcelona: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- Tafunell, X. (1994). *La Construcció de la Barcelona moderna. La indústria de l'habitatge entre 1854 i 1897*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Taltavull, P. (2003a). Sector construcció: apéndice, a: J. L. García (Ed.), *Lecciones de economía española*, pp. 245–256. Madrid: Civitas.
- Taltavull, P. (2003b). La política de vivienda en España, a: J. Salinas & S. Álvarez-García (Eds.), *El gasto público en la democracia*, pp. 331–382. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- Tatjer, M. (2005). La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX. De la promoción privada a la promoción pública (1853-1975). *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona*, vol. IX(núm. 194 (23)).
- Tatjer, M., & Larrea, C. (Eds.). (2010). *Barraques: la Barcelona informal del segle XX*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Institut de Cultura.
- De Terán, F. (1982). *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza Editorial.
- Trilla, C. (1997). La política d'habitatge a les Comunitats Autònomes. Anàlisi comparada de Catalunya i Madrid, a: *Política d'habitatge en l'Estat de les autonomies*, pp. 277–449. Barcelona: Institut d'Estudis Autònomic. Generalitat de Catalunya.
- Trilla, C. (1998). Incidencia de los planes de vivienda en el comportamiento de los precios del mercado inmobiliario, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 99–116. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Trilla, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació La Caixa.
- Trilla, C. (2007). Polítiques d'habitatge social i de joves. *ACE. Architecture, City, and Environment*, Any II(5), pp. 487–496.
- Trilla, C. (2010). Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda, a: J. Leal (Ed.), *La Política de vivienda en España*, pp. 129–166. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Uriel, E. (dir), Albert, C., Benages, E., & Cucarella, V. (2009). *El Stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007)*. Bilbao: Fundación BBVA.

- Uriel, E., & Albert, C. (2012). *El Stock de capital en viviendas (1990-2010) y en otras construcciones (1990-2009) en España, y su distribución territorial*. Bilbao.
- Valls, J. (1998). El precio de compraventa de viviendas en Barcelona (1972-1996), a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 33-46. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Vandellós, J. A. (1935). *La Immigració a Catalunya*. Barcelona: Institució Patxot.
- Vara, J. L., & Vinuesa, J. (2007). El problema de la vivienda en la prensa: entre contradicciones y falacias. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(760).
- Vergés, R. (1996). Modelo demográfico-económico de demanda residencial RED. , p. 49.
- Vergés, R. (1998). El precio de la vivienda urbana, a: R. Vergés (Ed.), *El precio de la vivienda y la formación del hogar*, pp. 117-144. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Vergés, R. (2001). Tratamiento de datos territorializados de vivienda en el inventario de capital residencial. *QÜESTIÓ. Quaderns d'Estadística i Investigació Operativa*, 25(2), pp. 303-334.
- Vergés, R. (2005). *Cuarenta y cinco años de edificación residencial. Estadística de vivienda de los Colegios de Arquitectos*. Madrid: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.
- Vergés, R. (2007). Series históricas de edificación residencial. Estadística de visados de los colegios de arquitectos 1960-2006. *Estadística española*, 49(166), pp. 563-595.
- Vergés, R. (2011a). La información asimétrica en el sector inmobiliario español (3). El dinero del auge. *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, pp. 50-59.
- Vergés, R. (2011b). Series Operativas de Edificación. 1992-2009. Visados de dirección y certificados de final de obra de aparejadores. *Estadística española*, 53(176), pp. 5-48.
- Vilagrasa, J. (1997). Impuls econòmic, planejament urbà i agents socials en la definició de la Barcelona contemporània, 1859-1975, a: J. Roca (coord) (Ed.), *Expansió urbana i planejament a Barcelona*. Barcelona: Institut Municipal d'Història de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.
- Vinuesa, J. (2007). Prospectiva demográfica y mercado de vivienda. *Clm.economía: Revista económica de Castilla - La Mancha*, (11), pp. 139-164.
- Vinuesa, J. (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible, a: *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Geocrítica. Universidad de Barcelona.

Annexos

Annex 1. Àmbits territorials a la regió metropolitana de Barcelona



Regió metropolitana de Barcelona: Un dels set àmbits funcionals definits al Pla Territorial General de Catalunya. Administrativament inclou set comarques (Alt Penedès, Barcelonès, Baix Llobregat, Garraf, Vallès Occidental i Vallès Oriental) i 164 municipis. La seva extensió es de 3.236 Km² i l'any 2006 tenia 4.841.365 habitants. Al seu torn es poden distingir els següents àmbits territorials al seu intern:

- **Barcelona:** Ciutat principal de la regió metropolitana. Té una extensió de 97 km² i una població l'any 2006 d'1.605.602 habitants.
- **Continu urbà:** Àmbit format per Barcelona i 12 municipis dels voltants que presenta continuïtat física en l'espai construït i està delimitat, aproximadament, per la Ronda Litoral i de Dalt. Té una superfície de 211 km² i una població l'any 2006 de 2.527.109 habitants.
- **Àrea Metropolitana de Barcelona:** Àmbit format pels 36 municipis del centre de la Regió metropolitana que constitueixen l'ens local que porta el mateix nom. Té una extensió de 633 km² i una població l'any 2006 de 3.191.081 habitants.
- **Ciutats d'antiga industrialització:** Sis ciutats localitzades en el que ara coneguem com segona corona que van iniciar el seu procés d'industrialització i de creixement urbà

associat al segle XIX. Aquesta història es veu reflectida en les seves característiques morfològiques, funcionals i socioresidencials actuals. Les ciutats són: Mataró, capital de la comarca del Maresme, Granollers del Vallès Oriental, Sabadell i Terrassa del Vallès Occidental, Vilafranca del Penedès de l'Alt Penedès i, finalment, Vilanova i la Geltrú del Garraf. En conjunt tenen una població l'any 2006 de 677.563 habitants.

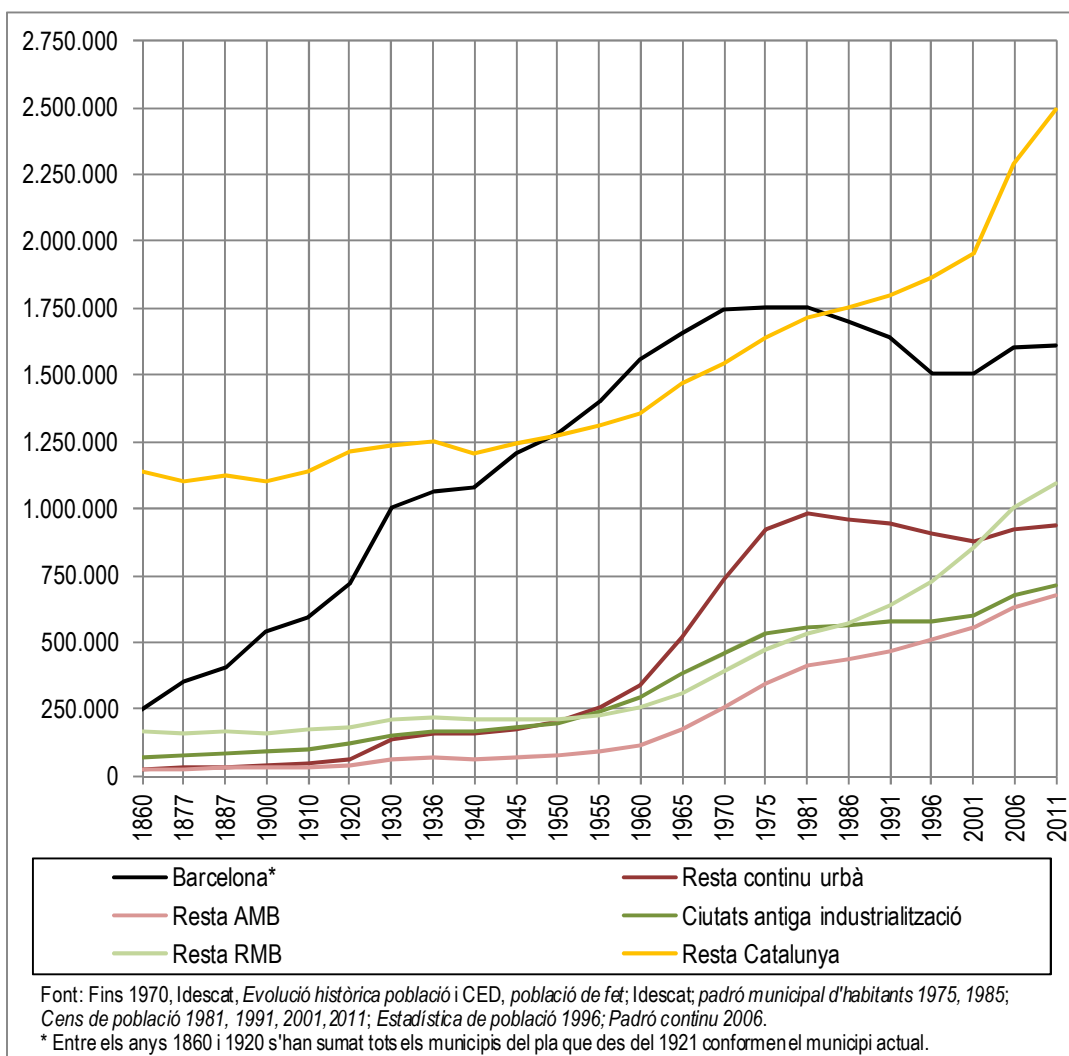
Els límits entre la primera i la segona corona poden portar a equívocs, degut als canvis en els ens metropolitans que s'han produït en les darreres dècades. En efecte, els municipis de la primera corona més Barcelona van estar reconeguts jurídicament per primer cop com a àmbit de planificació en el Pla Comarcal del 1953, i l'any 1974 fou institucionalitzat per esdevenir l'àmbit de gestió del Pla General Metropolità de 1976. L'ens resultant, la Corporació Metropolitana de Barcelona, estava constituïda per Barcelona més 26 municipis, que s'han considerat durant molt de temps com la primera corona metropolitana.

En el 1987, però, la Corporació fou dissolta, traspasant les competències urbanístiques als ajuntaments, i es crearen, al mateix temps, dos ens metropolitans especialitzats amb àmbits territorials diferents: l'Entitat Metropolitana del Transport (EMT) amb 18 municipis i l'Entitat Metropolitana del Medi Ambient (EMMA) amb 33 municipis. Paral·lelament, alguns dels municipis que formaven part de l'extinta Corporació més altres que s'han anat afegint (en total 31 municipis), van constituir la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana (MMAMB). Aquesta fragmentació ha portat a que es parli d'àrea metropolitana per referir-se unificadament al territori de 36 municipis (Barcelona més 35) que formen part d'algun dels tres ens creats a partir del 1987. D'aquesta manera, l'àmbit de la primera corona s'ha vist ampliat dels 26 als 35 municipis. Aquesta ampliació s'ha consolidat l'any 2011 amb la constitució de l'Àrea Metropolitana de Barcelona com a ens local que aglutina les funcions dels tres ens metropolitans i d'altres que s'han incorporat.

En aquest treball, a no ser que s'indiqui el contrari, utilitzarem la divisió més recent. Així, en referir-nos a la primera corona voldrem dir els 35 municipis que juntament amb Barcelona formen l'Àrea Metropolitana. En conseqüència la segona corona estarà formada per la resta de municipis fins arribar als 164 del conjunt de la regió.

Annex 2. Població a Catalunya per àmbits territorials. 1870-2011

Figura A.2.1. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2011



Taula A.2.1. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2011

	1717	1787	1857	1860	1877	1887	1900	1910	1920
Barcelona*	35.928	100.160	235.060	249.209	353.853	405.913	544.137	595.732	721.869
Resta continu urbà	3.288	11.170	25.512	27.649	31.057	34.825	39.891	46.213	64.804
Subtotal continu urbà	39.216	111.330	260.572	276.858	384.910	440.738	584.028	641.945	786.673
Resta AMB	5.304	13.496	25.631	25.498	26.790	28.679	30.092	32.046	37.205
Subtotal AMB	44.520	124.826	286.203	302.356	411.700	469.417	614.120	673.991	823.878
Ciutats antiga ind.	13.544	27.696	64.394	65.877	76.606	83.378	90.382	98.565	123.645
Resta RMB	45.885	84.720	165.162	164.109	162.028	165.348	161.671	172.246	183.624
Total RMB	103.949	237.242	515.759	532.342	650.334	718.143	866.173	944.802	1.131.147
Resta Catalunya	298.582	592.373	1.136.532	1.141.500	1.101.699	1.125.406	1.100.209	1.140.066	1.213.572
Total Catalunya	402.531	829.615	1.652.291	1.673.842	1.752.033	1.843.549	1.966.382	2.084.868	2.344.719

continuació

	1930	1936	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970
Barcelona*	1.005.565	1.062.157	1.081.175	1.205.509	1.280.179	1.403.028	1.557.863	1.655.603	1.745.142
Resta continu urbà	132.828	159.414	161.462	173.763	201.973	258.232	341.998	514.706	733.840
Subtotal continu urbà	1.138.393	1.221.571	1.242.637	1.379.272	1.482.152	1.661.260	1.899.861	2.170.309	2.478.982
Resta AMB	58.135	65.488	64.494	65.784	73.084	95.245	117.805	173.912	257.875
Subtotal AMB	1.196.528	1.287.059	1.307.131	1.445.056	1.555.236	1.756.505	2.017.666	2.344.221	2.736.857
Ciutats antiga ind.	152.537	166.725	164.992	177.759	196.156	237.602	296.362	380.176	454.560
Resta RMB	207.743	217.125	209.703	208.216	214.899	228.488	252.705	308.530	387.655
Total RMB	1.556.808	1.670.909	1.681.826	1.831.031	1.966.291	2.222.595	2.566.733	3.032.927	3.579.072
Resta Catalunya	1.234.484	1.250.307	1.209.148	1.242.223	1.274.022	1.311.589	1.359.046	1.465.187	1.543.495
Total Catalunya	2.791.292	2.921.216	2.890.974	3.073.254	3.240.313	3.534.184	3.925.779	4.498.114	5.122.567

continuació

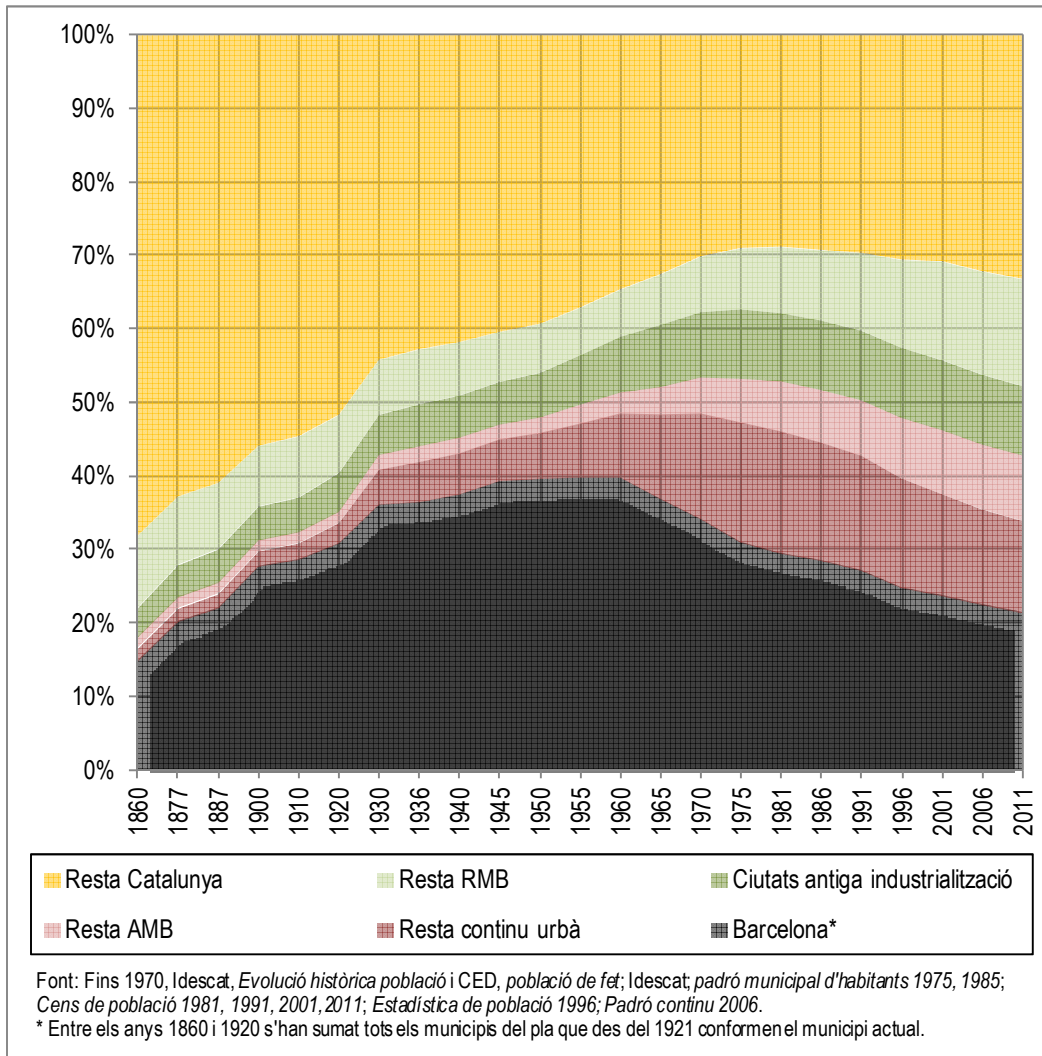
	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Barcelona*	1.751.136	1.752.627	1.701.812	1.643.542	1.508.805	1.503.884	1.605.602	1.611.013
Resta continu urbà	919.005	984.232	956.265	942.180	903.867	873.811	921.507	935.878
Subtotal continu urbà	2.670.141	2.736.859	2.658.077	2.585.722	2.412.672	2.377.695	2.527.109	2.546.891
Resta AMB	343.506	414.668	432.941	462.757	506.938	558.868	633.972	673.585
Subtotal AMB	3.013.647	3.151.527	3.091.018	3.048.479	2.919.610	2.936.563	3.161.081	3.220.476
Ciutats antiga ind.	535.410	552.951	565.618	574.532	579.161	602.504	677.563	709.206
Resta RMB	470.656	534.398	572.891	641.411	729.277	851.323	1.002.721	1.093.481
Total RMB	4.019.713	4.238.876	4.229.527	4.264.422	4.228.048	4.390.390	4.841.365	5.023.163
Resta Catalunya	1.640.659	1.717.538	1.749.111	1.795.072	1.861.992	1.952.720	2.293.332	2.496.680
Total Catalunya	5.660.372	5.956.414	5.978.638	6.059.494	6.090.040	6.343.110	7.134.697	7.519.843

Font: Fins 1970, Idescat, Evolució històrica població i CED, població de fet; Idescat, padró municipal d'habitants 1975, 1986;

Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006.

* Entre els anys 1860 i 1920 s'han sumat tots els municipis del pla que des del 1921 conformen el municipi actual.

Figura A.2.2. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2011 (en %)



Taula A.2.2. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2011 (en %)

	1717	1787	1857	1860	1877	1887	1900	1910	1920
Barcelona*	8,9	12,1	14,2	14,9	20,2	22,0	27,7	28,6	30,8
Resta continu urbà	0,8	1,3	1,5	1,7	1,8	1,9	2,0	2,2	2,8
Subtotal continu urbà	9,7	13,4	15,8	16,5	22,0	23,9	29,7	30,8	33,6
Resta AMB	1,3	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,5	1,5	1,6
Subtotal AMB	11,1	15,0	17,3	18,1	23,5	25,5	31,2	32,3	35,1
Ciutats antiga ind.	3,4	3,3	3,9	3,9	4,4	4,5	4,6	4,7	5,3
Resta RMB	11,4	10,2	10,0	9,8	9,2	9,0	8,2	8,3	7,8
Total RMB	25,8	28,6	31,2	31,8	37,1	39,0	44,0	45,3	48,2
Resta Catalunya	74,2	71,4	68,8	68,2	62,9	61,0	56,0	54,7	51,8
Total Catalunya	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

continuació

	1930	1936	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970
Barcelona*	36,0	36,4	37,4	39,2	39,5	39,7	39,7	36,8	34,1
Resta continu urbà	4,8	5,5	5,6	5,7	6,2	7,3	8,7	11,4	14,3
Subtotal continu urbà	40,8	41,8	43,0	44,9	45,7	47,0	48,4	48,2	48,4
Resta AMB	2,1	2,2	2,2	2,1	2,3	2,7	3,0	3,9	5,0
Subtotal AMB	42,9	44,1	45,2	47,0	48,0	49,7	51,4	52,1	53,4
Ciutats antiga ind.	5,5	5,7	5,7	5,8	6,1	6,7	7,5	8,5	8,9
Resta RMB	7,4	7,4	7,3	6,8	6,6	6,5	6,4	6,9	7,6
Total RMB	55,8	57,2	58,2	59,6	60,7	62,9	65,4	67,4	69,9
Resta Catalunya	44,2	42,8	41,8	40,4	39,3	37,1	34,6	32,6	30,1
Total Catalunya	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

continuació

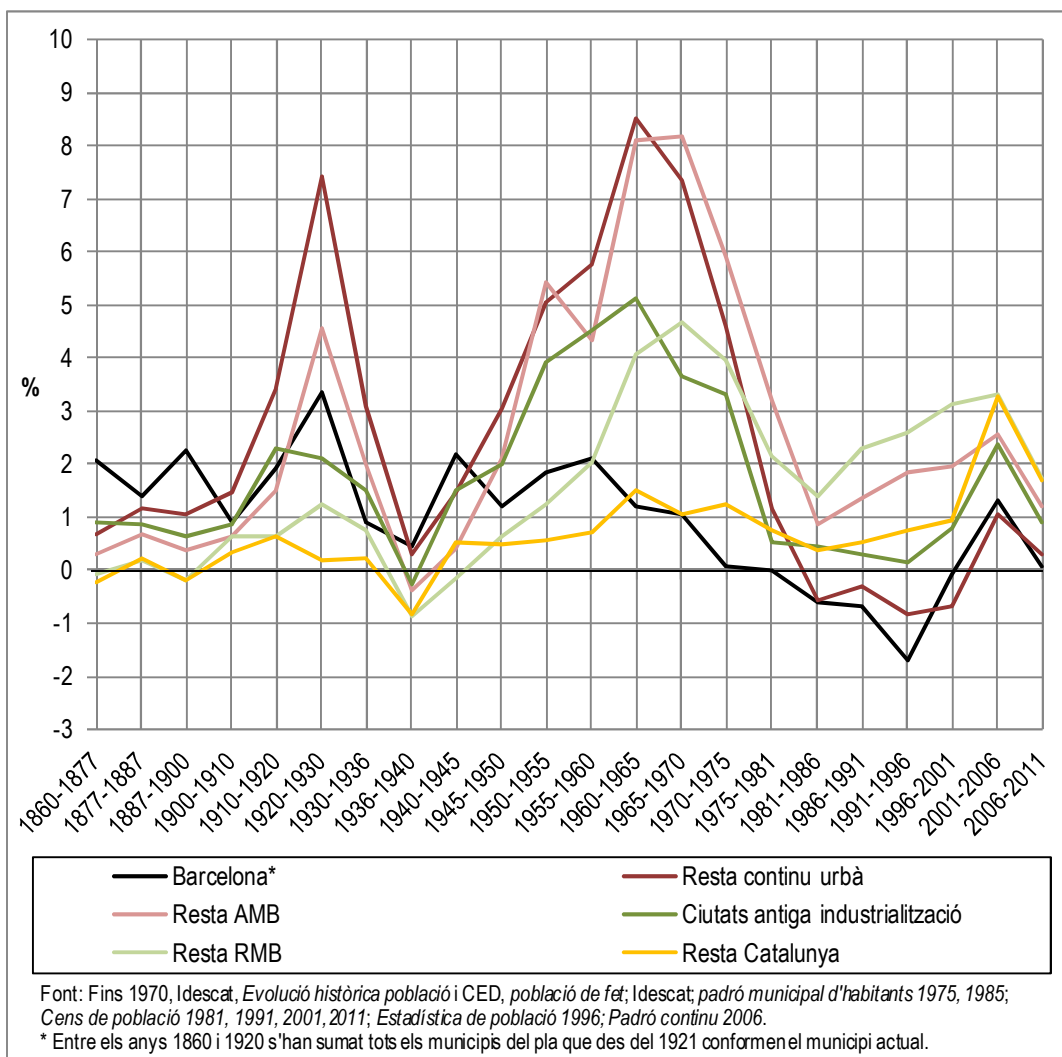
	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Barcelona*	30,9	29,4	28,5	27,1	24,8	23,7	22,5	21,4
Resta continu urbà	16,2	16,5	16,0	15,5	14,8	13,8	12,9	12,4
Subtotal continu urbà	47,2	45,9	44,5	42,7	39,6	37,5	35,4	33,9
Resta AMB	6,1	7,0	7,2	7,6	8,3	8,8	8,9	9,0
Subtotal AMB	53,2	52,9	51,7	50,3	47,9	46,3	44,3	42,8
Ciutats antiga ind.	9,5	9,3	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,4
Resta RMB	8,3	9,0	9,6	10,6	12,0	13,4	14,1	14,5
Total RMB	71,0	71,2	70,7	70,4	69,4	69,2	67,9	66,8
Resta Catalunya	29,0	28,8	29,3	29,6	30,6	30,8	32,1	33,2
Total Catalunya	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Fins 1970, Idescat, Evolució històrica població i CED, població de fet; Idescat; padró municipal d'habitants 1975, 1986;

Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006.

* Entre els anys 1860 i 1920 s'han sumat tots els municipis del pla que des del 1921 conformen el municipi actual.

Figura A.2.3. Població de Catalunya per àmbits territorials.1860-2011 (taxes de creixement anual acumulatiu)



Taula A.2.3. Població de Catalunya per àmbits territorials.1860-2011 (taxes de creixement anual acumulatiu)

	1860-1877	1877-1887	1887-1900	1900-1910	1910-1920	1920-1930	1930-1936	1936-1940
Barcelona*	2,1	1,4	2,3	0,9	1,9	3,4	0,9	0,4
Resta continu urbà	0,7	1,2	1,1	1,5	3,4	7,4	3,1	0,3
Subtotal continu urbà	2,0	1,4	2,2	1,0	2,1	3,8	1,2	0,4
Resta AMB	0,3	0,7	0,4	0,6	1,5	4,6	2,0	-0,4
Subtotal AMB	1,8	1,3	2,1	0,9	2,0	3,8	1,2	0,4
Ciutats antiga ind.	0,9	0,9	0,6	0,9	2,3	2,1	1,5	-0,3
Resta RMB	-0,1	0,2	-0,2	0,6	0,6	1,2	0,7	-0,9
Total RMB	1,2	1,0	1,5	0,9	1,8	3,2	1,2	0,2
Resta Catalunya	-0,2	0,2	-0,2	0,4	0,6	0,2	0,2	-0,8
Total Catalunya	0,3	0,5	0,5	0,6	1,2	1,8	0,8	-0,3

continuació

	1940-1945	1945-1950	1950-1955	1955-1960	1960-1965	1965-1970	1970-1975	1975-1981
Barcelona*	2,2	1,2	1,8	2,1	1,2	1,1	0,1	0,0
Resta continu urbà	1,5	3,1	5,0	5,8	8,5	7,4	4,6	1,1
Subtotal continu urbà	2,1	1,4	2,3	2,7	2,7	2,7	1,5	0,4
Resta AMB	0,4	2,1	5,4	4,3	8,1	8,2	5,9	3,2
Subtotal AMB	2,0	1,5	2,5	2,8	3,0	3,1	1,9	0,7
Ciutats antiga ind.	1,5	2,0	3,9	4,5	5,1	3,6	3,3	0,5
Resta RMB	-0,1	0,6	1,2	2,0	4,1	4,7	4,0	2,1
Total RMB	1,7	1,4	2,5	2,9	3,4	3,4	2,3	0,9
Resta Catalunya	0,5	0,5	0,6	0,7	1,5	1,0	1,2	0,8
Total Catalunya	1,2	1,1	1,8	2,1	2,8	2,6	2,0	0,9

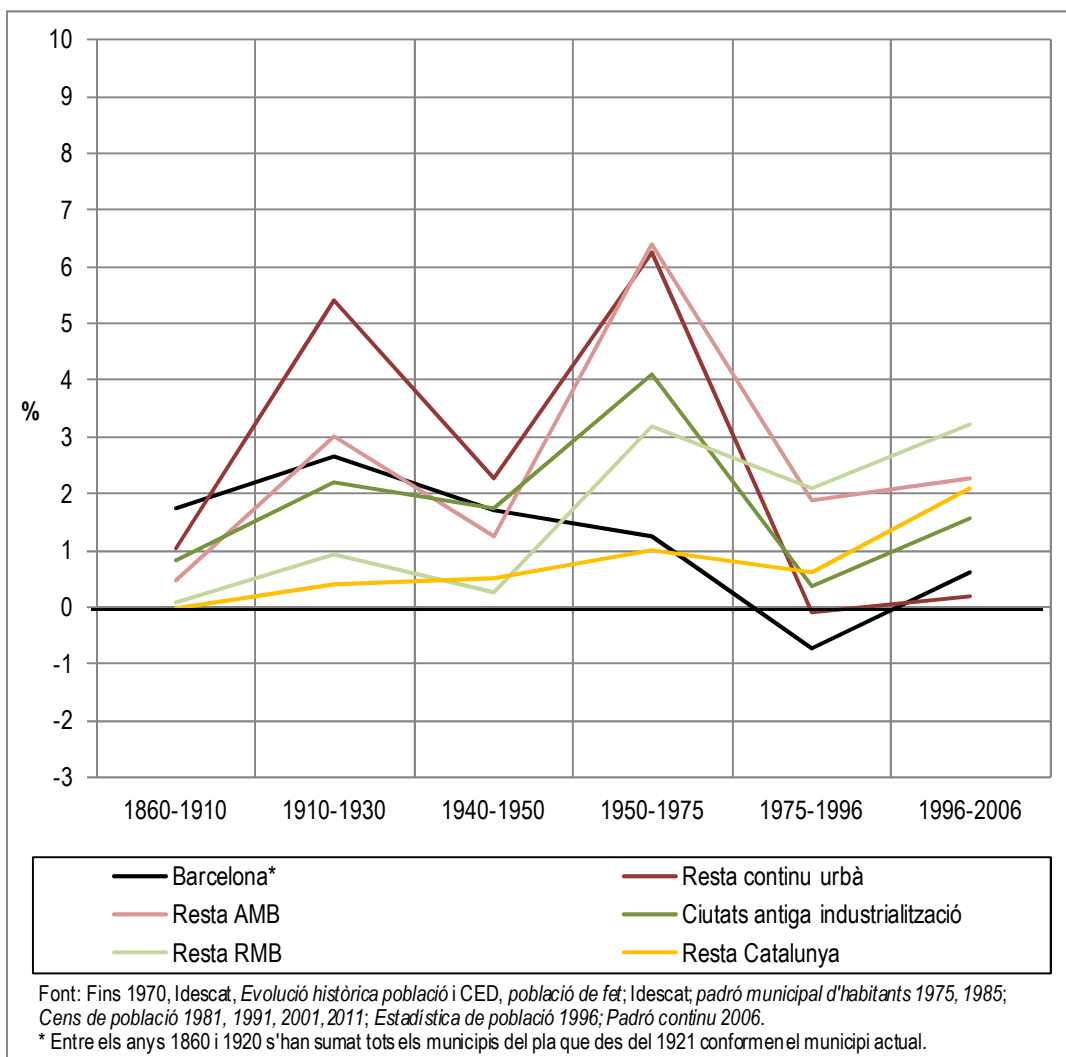
continuació

	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Barcelona*	-0,6	-0,7	-1,7	-0,1	1,3	0,1
Resta continu urbà	-0,6	-0,3	-0,8	-0,7	1,1	0,3
Subtotal continu urbà	-0,6	-0,6	-1,4	-0,3	1,2	0,2
Resta AMB	0,9	1,3	1,8	2,0	2,6	1,2
Subtotal AMB	-0,4	-0,3	-0,9	0,1	1,5	0,4
Ciutats antiga ind.	0,5	0,3	0,2	0,8	2,4	0,9
Resta RMB	1,4	2,3	2,6	3,1	3,3	1,7
Total RMB	0,0	0,2	-0,2	0,8	2,0	0,7
Resta Catalunya	0,4	0,5	0,7	1,0	3,3	1,7
Total Catalunya	0,1	0,3	0,1	0,8	2,4	1,1

Font: Fins 1970, Idescat, Evolució històrica població i CED, població de fet; Idescat; padró municipal d'habitants 1975, 1986; Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006.

* Entre els anys 1860 i 1920 s'han sumat tots els municipis del pla que des del 1921 conformen el municipi actual.

Figura A.2.4. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2006 (taxes de creixement anual acumulatiu)



Taula A.2.4. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1860-2006 (taxes de creixement anual acumulatiu)

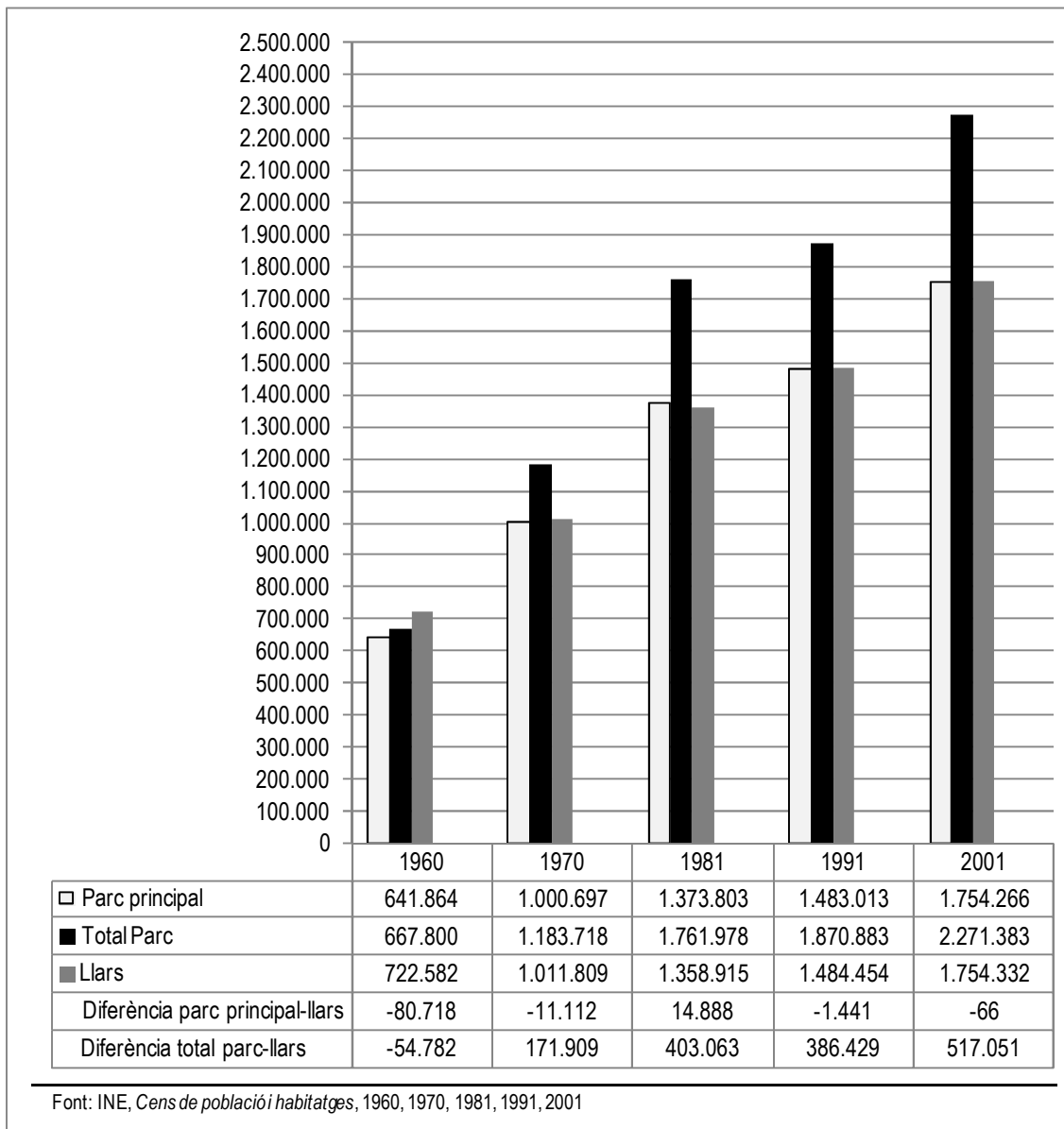
	1860-1910	1910-1930	1940-1950	1950-1975	1975-1996	1996-2006
Barcelona*	1,8	2,7	1,7	1,3	-0,7	0,6
Resta continu urbà	1,0	5,4	2,3	6,2	-0,1	0,2
Subtotal continu urbà	1,7	2,9	1,8	2,4	-0,5	0,5
Resta AMB	0,5	3,0	1,3	6,4	1,9	2,3
Subtotal AMB	1,6	2,9	1,8	2,7	-0,2	0,8
Ciutats antiga ind.	0,8	2,2	1,7	4,1	0,4	1,6
Resta RMB	0,1	0,9	0,2	3,2	2,1	3,2
Total RMB	1,2	2,5	1,6	2,9	0,2	1,4
Resta Catalunya	0,0	0,4	0,5	1,0	0,6	2,1
Total Catalunya	0,4	1,5	1,1	2,3	0,3	1,6

Font: Fins 1970, Idescat, *Evolució històrica població i CED, població de fet*; Idescat, *padró municipal d'habitants 1975, 1986; Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006.*

* Entre els anys 1860 i 1920 s'han sumat tots els municipis del pla que des del 1921 conformen el municipi actual.

Annex 3. Parc d'habitatges i llars a la província de Barcelona. 1960-2001

Figura A.3.1. Parc d'habitatges i llars a la província de Barcelona. 1960-2001



Annex 4. Habitatges segons ús a Catalunya. Per àmbits territorials. 1981-2001

Taula A.4.1. Habitatges segons ús a Catalunya. Per àmbits territorials. 1981-1991

		1981		1991		1981-1991	
Barcelona	Principals	579.838	86,1%	576.640	86,1%	-3.198	-0,6%
	No principals	93.676	13,9%	92.819	13,9%	-857	-0,9%
	Secundaris	14.399	2,1%	21.952	3,3%	7.553	52,5%
	Vacants	79.277	11,8%	69.908	10,4%	-9.369	-11,8%
	Altres	0	0,0%	959	0,1%	959	-
	Total	673.514	100,0%	669.459	100,0%	-4.055	-0,6%
Resta continu urbà	Principals	272.312	86,7%	282.739	89,1%	10.427	3,8%
	No principals	41.747	13,3%	34.426	10,9%	-7.321	-17,5%
	Secundaris	2.942	0,9%	4.826	1,5%	1.884	64,0%
	Vacants	38.805	12,4%	29.209	9,2%	-9.596	-24,7%
	Altres	0	0,0%	391	0,1%	391	-
	Total	314.059	100,0%	317.165	100,0%	3.106	1,0%
Resta AMB	Principals	110.573	68,0%	135.249	75,4%	24.676	22,3%
	No principals	51.948	32,0%	44.128	24,6%	-7.820	-15,1%
	Secundaris	23.802	14,6%	24.384	13,6%	582	2,4%
	Vacants	28.146	17,3%	19.156	10,7%	-8.990	-31,9%
	Altres	0	0,0%	588	0,3%	588	-
	Total	162.521	100,0%	179.377	100,0%	16.856	10,4%
Antiga industrialització	Principals	154.466	78,7%	175.067	83,4%	20.601	13,3%
	No principals	41.848	21,3%	34.791	16,6%	-7.057	-16,9%
	Secundaris	5.817	3,0%	9.327	4,4%	3.510	60,3%
	Vacants	36.031	18,4%	25.087	12,0%	-10.944	-30,4%
	Altres	0	0,0%	377	0,2%	377	-
	Total	196.314	100,0%	209.858	100,0%	13.544	6,9%
Resta RMB	Principals	147.927	57,1%	190.831	59,5%	42.904	29,0%
	No principals	111.201	42,9%	130.093	40,5%	18.892	17,0%
	Secundaris	77.383	29,9%	100.653	31,4%	23.270	30,1%
	Vacants	33.818	13,1%	28.124	8,8%	-5.694	-16,8%
	Altres	0	0,0%	1.316	0,4%	1.316	-
	Total	259.128	100,0%	320.924	100,0%	61.796	23,8%
Total RMB	Principals	1.265.116	78,8%	1.360.526	80,2%	95.410	7,5%
	No principals	340.420	21,2%	336.257	19,8%	-4.163	-1,2%
	Secundaris	124.343	7,7%	161.142	9,5%	36.799	29,6%
	Vacants	216.077	13,5%	171.484	10,1%	-44.593	-20,6%
	Altres	0	0,0%	3.631	0,2%	3.631	-
	Total	1.605.536	100,0%	1.696.783	100,0%	91.247	5,7%
Resta Catalunya	Principals	491.079	58,0%	570.646	55,7%	79.567	16,2%
	No principals	356.254	42,0%	453.954	44,3%	97.700	27,4%
	Secundaris	207.817	24,5%	306.780	29,9%	98.963	47,6%
	Vacants	148.437	17,5%	143.419	14,0%	-5.018	-3,4%
	Altres	0	0,0%	3.755	0,4%	3.755	-
	Total	847.333	100,0%	1.024.600	100,0%	177.267	20,9%
Total Catalunya	Principals	1.756.195	71,6%	1.931.172	71,0%	174.977	10,0%
	No principals	696.674	28,4%	790.211	29,0%	93.537	13,4%
	Secundaris	332.160	13,5%	467.922	17,2%	135.762	40,9%
	Vacants	364.514	14,9%	314.903	11,6%	-49.611	-13,6%
	Altres	0	0,0%	7.386	0,3%	7.386	-
	Total	2.452.869	100,0%	2.721.383	100,0%	268.514	10,9%

Font: INE, Cens de població i habitatges, 1981, 1991

Taula A.4.2. Habitatges segons ús a Catalunya. Per àmbits territorials. 1991-2001

		1991		2001		1991-2001	
Barcelona	Principals	576.640	86,1%	594.451	78,4%	17.811	3,1%
	No principals	92.819	13,9%	163.476	21,6%	70.657	76,1%
	Secundaris	21.952	3,3%	57.719	7,6%	35.767	162,9%
	Vacants	69.908	10,4%	100.771	13,3%	30.863	44,1%
	Altres	959	0,1%	4.986	0,7%	4.027	419,9%
	Total	669.459	100,0%	757.927	100,0%	88.468	13,2%
Resta continu urbà	Principals	282.739	89,1%	309.594	84,8%	26.855	9,5%
	No principals	34.426	10,9%	55.662	15,2%	21.236	61,7%
	Secundaris	4.826	1,5%	9.134	2,5%	4.308	89,3%
	Vacants	29.209	9,2%	45.477	12,5%	16.268	55,7%
	Altres	391	0,1%	1.051	0,3%	660	168,8%
	Total	317.165	100,0%	365.256	100,0%	48.091	15,2%
Resta AMB	Principals	135.249	75,4%	191.620	77,7%	56.371	41,7%
	No principals	44.128	24,6%	54.955	22,3%	10.827	24,5%
	Secundaris	24.384	13,6%	20.733	8,4%	-3.651	-15,0%
	Vacants	19.156	10,7%	32.572	13,2%	13.416	70,0%
	Altres	588	0,3%	1.650	0,7%	1.062	180,6%
	Total	179.377	100,0%	246.575	100,0%	67.198	37,5%
Antiga industrialització	Principals	175.067	83,4%	216.460	79,8%	41.393	23,6%
	No principals	34.791	16,6%	54.906	20,2%	20.115	57,8%
	Secundaris	9.327	4,4%	11.598	4,3%	2.271	24,3%
	Vacants	25.087	12,0%	42.044	15,5%	16.957	67,6%
	Altres	377	0,2%	1.264	0,5%	887	235,3%
	Total	209.858	100,0%	271.366	100,0%	61.508	29,3%
Resta RMB	Principals	190.831	59,5%	295.222	69,8%	104.391	54,7%
	No principals	130.093	40,5%	127.603	30,2%	-2.490	-1,9%
	Secundaris	100.653	31,4%	71.749	17,0%	-28.904	-28,7%
	Vacants	28.124	8,8%	49.895	11,8%	21.771	77,4%
	Altres	1.316	0,4%	5.959	1,4%	4.643	352,8%
	Total	320.924	100,0%	422.825	100,0%	101.901	31,8%
Total RMB	Principals	1.360.526	80,2%	1.607.347	77,9%	246.821	18,1%
	No principals	336.257	19,8%	456.602	22,1%	120.345	35,8%
	Secundaris	161.142	9,5%	170.933	8,3%	9.791	6,1%
	Vacants	171.484	10,1%	270.759	13,1%	99.275	57,9%
	Altres	3.631	0,2%	14.910	0,7%	11.279	310,6%
	Total	1.696.783	100,0%	2.063.949	100,0%	367.166	21,6%
Resta Catalunya	Principals	570.646	55,7%	708.427	56,7%	137.781	24,1%
	No principals	453.954	44,3%	541.697	43,3%	87.743	19,3%
	Secundaris	306.780	29,9%	344.010	27,5%	37.230	12,1%
	Vacants	143.419	14,0%	182.162	14,6%	38.743	27,0%
	Altres	3.755	0,4%	15.525	1,2%	11.770	313,4%
	Total	1.024.600	100,0%	1.250.206	100,0%	225.606	22,0%
Total Catalunya	Principals	1.931.172	71,0%	2.315.774	69,9%	384.602	19,9%
	No principals	790.211	29,0%	998.299	30,1%	208.088	26,3%
	Secundaris	467.922	17,2%	514.943	15,5%	47.021	10,0%
	Vacants	314.903	11,6%	452.921	13,7%	138.018	43,8%
	Altres	7.386	0,3%	30.435	0,9%	23.049	312,1%
	Total	2.721.383	100,0%	3.314.155	100,0%	592.772	21,8%

Font: INE, Cens de població i habitatges, 1991, 2001

Annex 5. Construcció d'habitatges protegits i lliures a la província de Barcelona i a Espanya. 1960-2010

Figura A.5.1. Construcció d'habitatges protegits i lliures a la província de Barcelona. 1960-2010

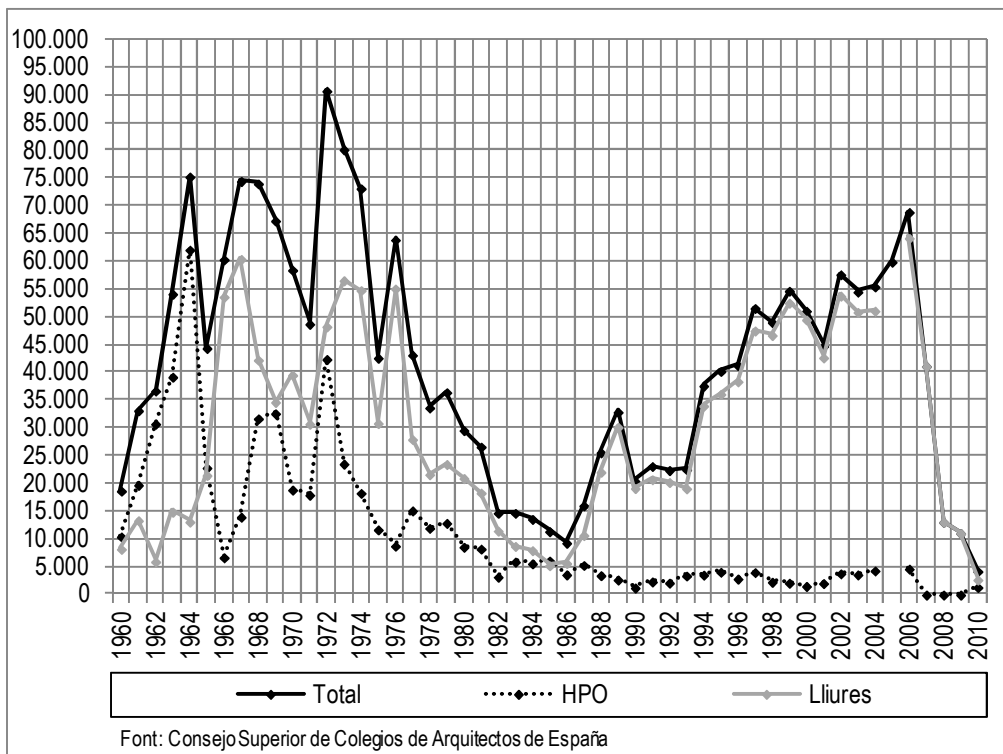


Figura A.5.2. Construcció d'habitatges protegits i lliures a Espanya.1960-2010

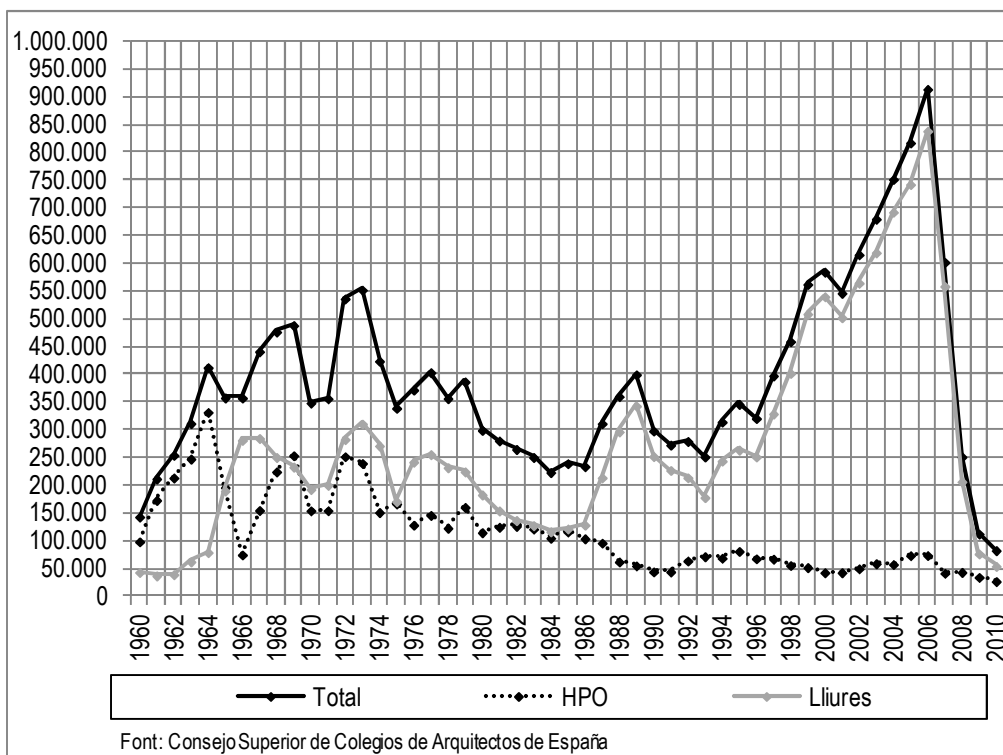


Figura A.5.3. Quota d'habitatge protegit a la província de Barcelona. 1960-2010

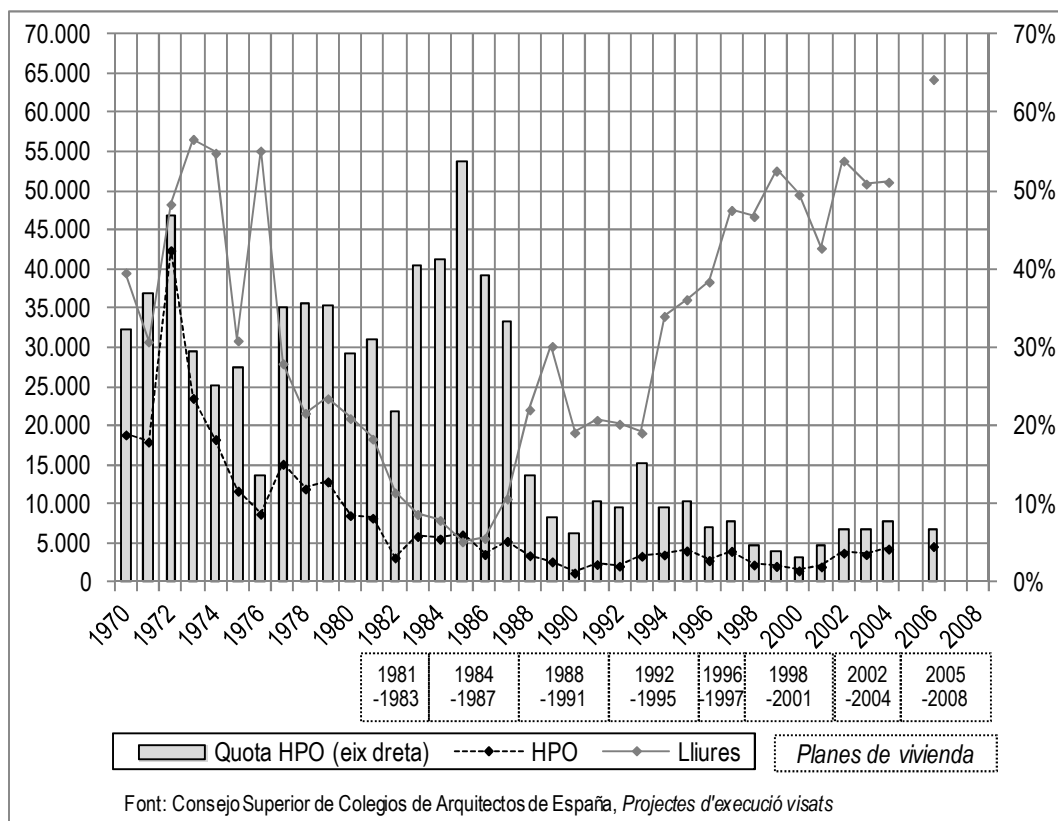
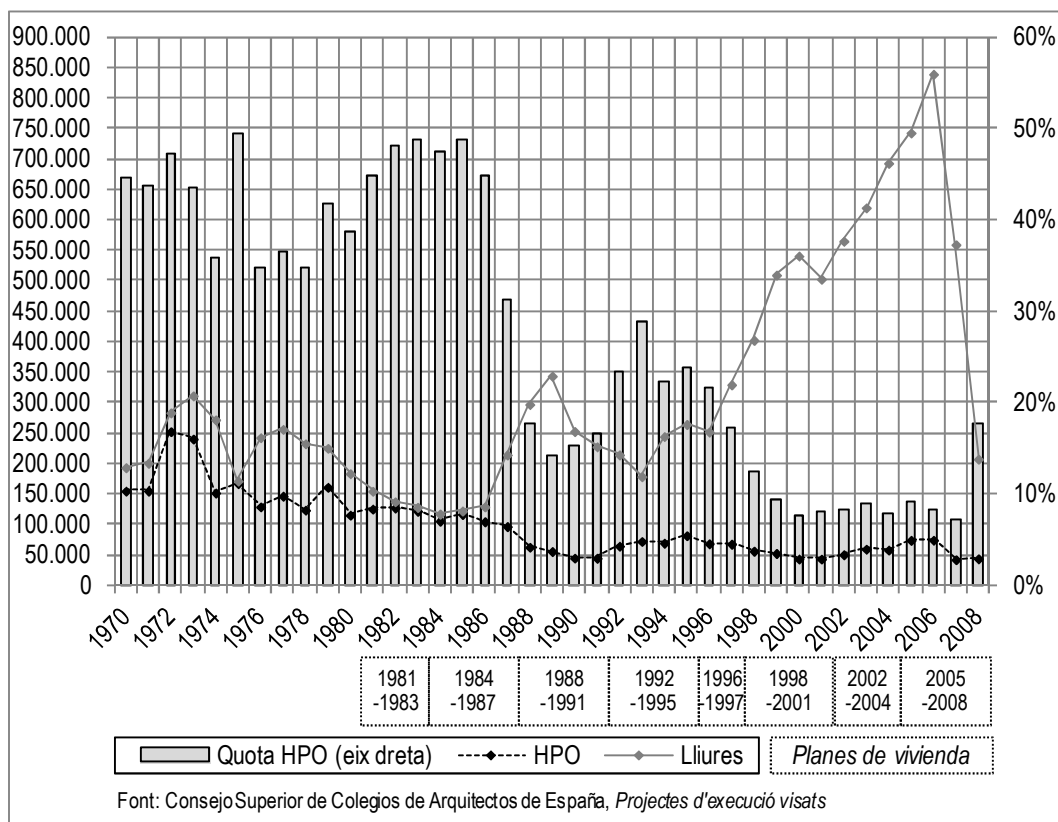


Figura A.5.4. Quota d'habitatge protegit a Espanya. 1960-2011



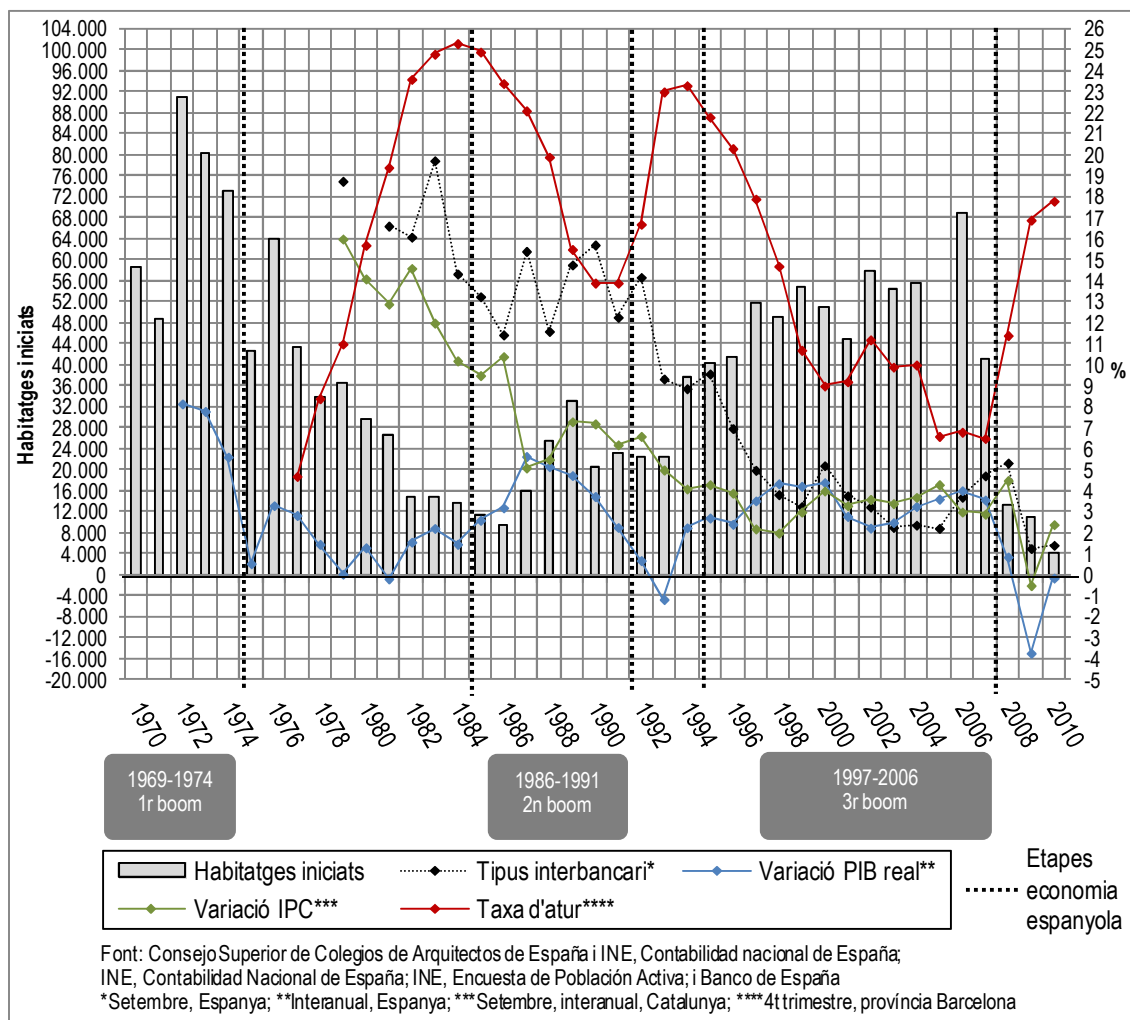
Taula A.5.1. Construcció d'habitatges protegits i lliures a la província de Barcelona i a Espanya. 1960-2010

	Espanya				Província Barcelona			
	HPO	Lliures	Total	Quota HPO	HPO	Lliures	Total	Quota HPO
1960	99.909	44.685	144.594	69,1%	10.485	8.245	18.730	56,0%
1961	174.640	38.488	213.128	81,9%	19.803	13.405	33.208	59,6%
1962	214.970	40.673	255.643	84,1%	30.799	5.968	36.767	83,8%
1963	249.008	63.877	312.885	79,6%	39.266	14.947	54.213	72,4%
1964	333.070	80.698	413.768	80,5%	62.172	13.155	75.327	82,5%
1965	197.729	191.479	359.208	55,0%	22.892	21.552	44.444	51,5%
1966	76.281	282.661	358.942	21,3%	6.721	53.700	60.421	11,1%
1967	156.315	286.092	442.407	35,3%	14.038	60.499	74.537	18,8%
1968	225.993	251.869	477.862	47,3%	31.770	42.323	74.093	42,9%
1969	255.088	234.519	489.607	52,1%	32.688	34.729	67.417	48,5%
1970	155.774	194.208	349.982	44,5%	18.928	39.602	58.530	32,3%
1971	155.984	201.659	357.643	43,6%	18.013	30.802	48.815	36,9%
1972	253.332	284.243	537.575	47,1%	42.457	48.352	90.809	46,8%
1973	241.251	312.125	553.376	43,6%	23.592	56.654	80.246	29,4%
1974	152.598	272.708	425.306	35,9%	18.337	54.889	73.226	25,0%
1975	168.090	172.295	340.385	49,4%	11.756	30.937	42.693	27,5%
1976	129.867	243.476	373.343	34,8%	8.817	55.170	63.987	13,8%
1977	147.564	257.081	404.645	36,5%	15.189	28.016	43.205	35,2%
1978	124.509	233.515	358.024	34,8%	12.025	21.691	33.716	35,7%
1979	161.978	225.991	387.969	41,8%	12.933	23.547	36.480	35,5%
1980	116.326	184.396	300.722	38,7%	8.627	21.014	29.641	29,1%
1981	126.270	155.475	281.745	44,8%	8.299	18.391	26.690	31,1%
1982	127.985	138.311	266.296	48,1%	3.226	11.533	14.759	21,9%
1983	122.833	129.135	251.968	48,7%	5.961	8.775	14.736	40,5%
1984	106.606	118.105	224.711	47,4%	5.630	8.014	13.644	41,3%
1985	117.625	123.123	240.748	48,9%	6.156	5.285	11.441	53,8%
1986	105.465	129.937	235.402	44,8%	3.656	5.694	9.350	39,1%
1987	97.608	215.220	312.828	31,2%	5.342	10.743	16.085	33,2%
1988	63.677	297.927	361.604	17,6%	3.511	22.129	25.640	13,7%
1989	56.498	344.505	401.003	14,1%	2.720	30.222	32.942	8,3%
1990	45.813	253.675	299.488	15,3%	1.286	19.203	20.489	6,3%
1991	45.642	228.494	274.136	16,6%	2.386	20.797	23.183	10,3%
1992	65.410	215.233	280.643	23,3%	2.168	20.290	22.458	9,7%
1993	73.166	179.621	252.787	28,9%	3.443	19.159	22.602	15,2%
1994	70.348	245.342	315.690	22,3%	3.600	34.064	37.664	9,6%
1995	82.609	265.118	347.727	23,8%	4.118	36.181	40.299	10,2%
1996	69.332	252.741	322.073	21,5%	2.889	38.446	41.335	7,0%
1997	68.624	330.383	399.007	17,2%	4.063	47.592	51.655	7,9%
1998	57.216	403.311	460.527	12,4%	2.325	46.789	49.114	4,7%
1999	53.362	510.320	563.682	9,5%	2.145	52.618	54.763	3,9%
2000	44.350	541.583	585.933	7,6%	1.575	49.580	51.155	3,1%
2001	44.241	503.642	547.883	8,1%	2.081	42.752	44.833	4,6%
2002	51.290	565.836	617.126	8,3%	3.836	53.888	57.724	6,6%
2003	60.501	620.677	681.178	8,9%	3.641	50.950	54.591	6,7%
2004	59.047	693.835	752.883	7,8%	4.358	51.172	55.530	7,8%
2005	74.982	743.591	818.573	9,2%	-	-	-	-
2006	75.173	839.895	915.068	8,2%	4.679	64.294	68.973	6,8%
2007	43.241	560.130	603.371	7,2%	-	-	-	-
2008	44.721	208.124	252.845	17,7%	-	-	-	-

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, *Projectes d'execució visats*

Annex 6. Construcció a la província de Barcelona i indicadors econòmics i financers. 1970-2010

Figura A.6.1. Construcció a la província de Barcelona i indicadors econòmics i financers. 1970-2010



Taula A.6.1. Construcció i indicadors econòmics i financers a la província de Barcelona. 1970-2010

Any	Habitatges iniciats	Tipus interbancari*	Tipus hipotecari*	Variació PIB real**	Variació IPC***	Taxa d'atur****
1970	58.530	-	-	-	-	-
1971	48.815	-	-	-	-	-
1972	90.809	-	-	8,1	-	-
1973	80.246	-	-	7,8	-	-
1974	73.226	-	-	5,6	-	-
1975	42.693	-	-	0,5	-	-
1976	63.987	-	-	3,3	-	-
1977	43.205	-	-	2,8	-	4,7
1978	33.716	-	-	1,5	-	8,4
1979	36.480	18,8	-	0,0	16,0	11,0
1980	29.641	-	-	1,3	14,1	15,7
1981	26.690	16,6	-	-0,2	12,9	19,4
1982	14.759	16,1	-	1,6	14,6	23,6
1983	14.736	19,7	-	2,2	12,0	24,8
1984	13.644	14,3	-	1,5	10,2	25,3
1985	11.441	13,3	-	2,6	9,5	24,9
1986	9.350	11,4	-	3,2	10,4	23,4
1987	16.085	15,4	-	5,6	5,1	22,1
1988	25.640	11,6	-	5,2	5,5	19,9
1989	32.942	14,8	-	4,7	7,3	15,5
1990	20.489	15,7	-	3,7	7,2	13,9
1991	23.183	12,3	15,7	2,3	6,2	13,9
1992	22.458	14,2	15,0	0,7	6,6	16,7
1993	22.602	9,3	13,4	-1,2	5,0	23,0
1994	37.664	8,9	10,1	2,3	4,1	23,3
1995	40.299	9,6	11,3	2,7	4,3	21,8
1996	41.335	7,0	8,9	2,4	3,9	20,3
1997	51.655	5,0	6,5	3,5	2,2	17,9
1998	49.114	3,8	5,5	4,3	2,0	14,7
1999	54.763	3,3	4,5	4,2	3,0	10,7
2000	51.155	5,2	6,2	4,4	4,0	9,0
2001	44.833	3,8	5,6	2,8	3,3	9,2
2002	57.724	3,2	4,8	2,2	3,6	11,2
2003	54.591	2,3	3,4	2,5	3,4	9,9
2004	55.530	2,4	3,4	3,3	3,7	10,0
2005	-	2,2	3,2	3,6	4,3	6,6
2006	68.973	3,7	4,5	4,0	3,0	6,8
2007	41.199	4,7	5,5	3,6	2,9	6,5
2008	13.101	5,3	6,3	0,9	4,5	11,4
2009	11.073	1,3	3,0	-3,7	-0,5	16,9
2010	4.241	1,4	2,8	-0,1	2,4	17,8

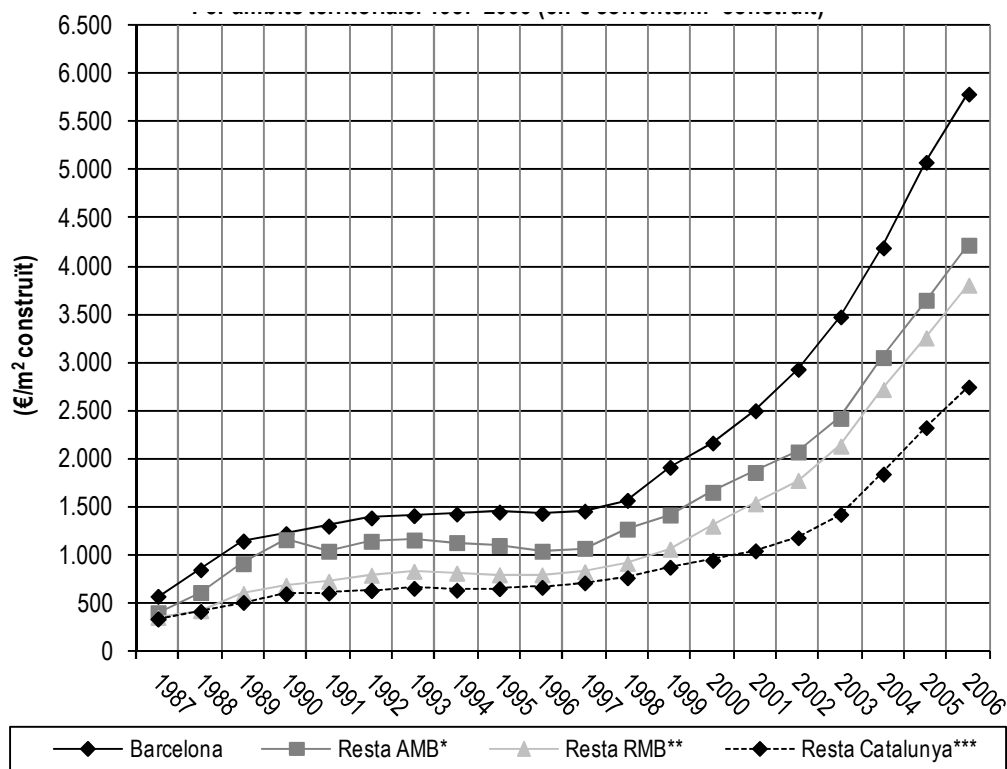
Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España i INE, Contabilidad nacional de España;

INE, Contabilidad Nacional de España; INE, Encuesta de Población Activa; i Banco de España

*Setembre, Espanya; **Interanual, Espanya; ***Setembre, interanual, Catalunya; ****4t trimestre, província

Annex 7. Preus i esforç d'accés a l'habitatge a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006

Figura A.7.1. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006 (en € corrents/m² construït)



Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollès, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Castelldefels, Comellà de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat i Sant Joan Despi.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Sabadell, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Mollet del Vallès, Rubí i Sitges

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tàrraga, Tortosa, Valls, Vic.

Taula A.7.1. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006
(en € corrents/m² construït)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Barcelona	571	848	1.145	1.222	1.302	1.387	1.410	1.426	1.447	1.433
Resta AMB*	401	611	912	1.159	1.040	1.144	1.157	1.131	1.099	1.040
Total AMB	514	789	1.067	1.195	1.207	1.293	1.334	1.324	1.296	1.271
Resta RMB**	353	422	602	687	728	790	832	813	795	794
Total RMB	455	674	917	1.031	1.021	1.103	1.171	1.129	1.073	1.090
Resta Catalunya***	337	414	508	596	605	633	655	636	651	665
Total Catalunya	402	583	766	869	879	936	986	936	903	925

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Barcelona	1.457	1.568	1.913	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	5.082	5.791
Resta AMB*	1.069	1.269	1.417	1.653	1.860	2.072	2.422	3.054	3.647	4.220
Total AMB	1.295	1.505	1.690	1.870	2.171	2.472	2.863	3.512	4.236	4.878
Resta RMB**	826	914	1.062	1.301	1.534	1.774	2.133	2.721	3.257	3.804
Total RMB	1.083	1.316	1.375	1.599	1.883	2.209	2.527	3.216	3.804	4.440
Resta Catalunya***	711	765	875	946	1.045	1.181	1.423	1.841	2.325	2.747
Total Catalunya	963	1.168	1.179	1.355	1.617	1.921	2.106	2.653	3.280	3.896

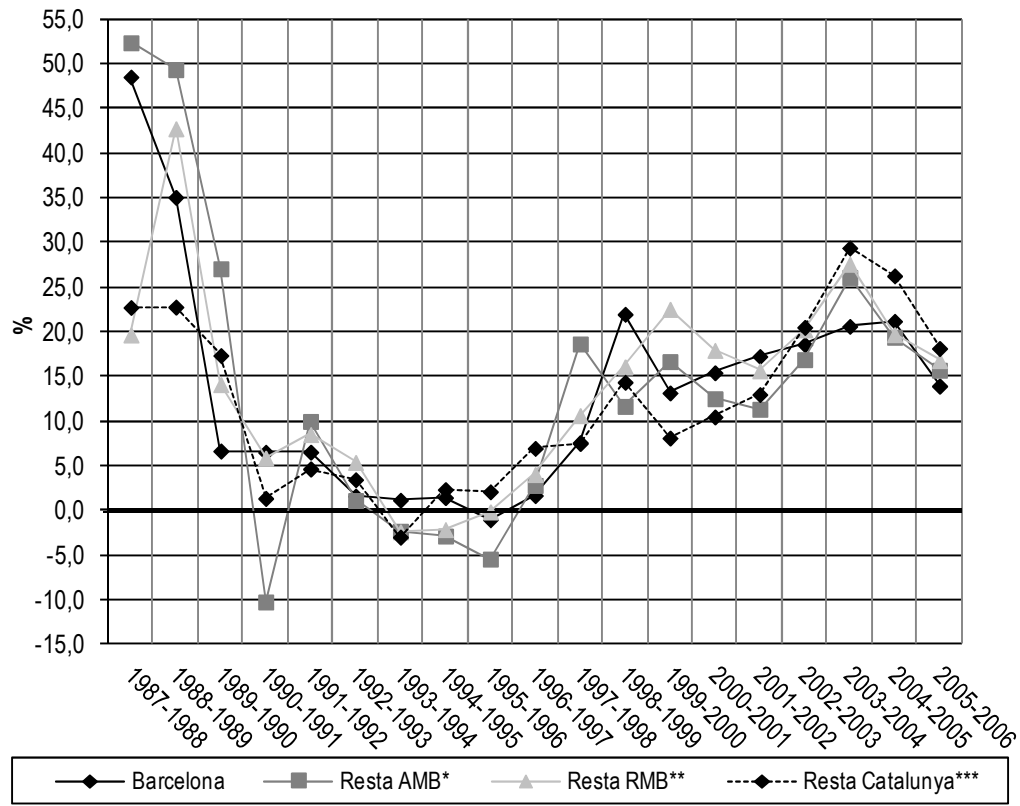
* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Mollet, Rubí, Sabadell, Sitges, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès.

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

Figura A.7.2. Variació preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006 (en %)



Font: Secretaria d'Habitatge, Generalitat de Catalunya

* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripolllet, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Castelldefels, Comellà de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat i Sant Joan Despí.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Sabadell, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès. A partir de l'any 2000 s'incorporen: Mollet del Vallès, Rubí i Sitges

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

Taula A.7.2. Variació preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006 (en %)

	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997
Barcelona	48,5	35,1	6,7	6,5	6,6	1,6	1,2	1,5	-1,0	1,7
Resta AMB*	52,3	49,4	27,1	-10,2	10,0	1,1	-2,3	-2,8	-5,4	2,8
Total AMB	53,4	35,3	12,0	1,0	7,1	3,2	-0,8	-2,1	-1,9	1,9
Resta RMB**	19,6	42,7	14,1	5,9	8,5	5,4	-2,4	-2,1	-0,1	4,0
Total RMB	48,0	36,0	12,5	-1,0	8,1	6,2	-3,6	-5,0	1,6	-0,7
Resta Catalunya***	22,7	22,8	17,4	1,4	4,7	3,5	-2,9	2,4	2,1	7,0
Total Catalunya	44,9	31,5	13,3	1,2	6,5	5,4	-5,1	-3,5	2,5	4,1

	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Barcelona	7,6	22,0	13,2	15,4	17,3	18,6	20,6	21,2	14,0
Resta AMB*	18,7	11,7	16,7	12,5	11,3	16,9	26,1	19,4	15,7
Total AMB	16,2	12,3	10,6	16,1	13,9	15,8	22,7	20,6	15,1
Resta RMB**	10,6	16,1	22,5	17,9	15,6	20,2	27,6	19,7	16,8
Total RMB	21,5	4,5	16,3	17,8	17,3	14,4	27,3	18,3	16,7
Resta Catalunya***	7,5	14,4	8,1	10,5	13,0	20,5	29,4	26,3	18,1
Total Catalunya	21,2	0,9	14,9	19,4	18,8	9,7	26,0	23,6	18,8

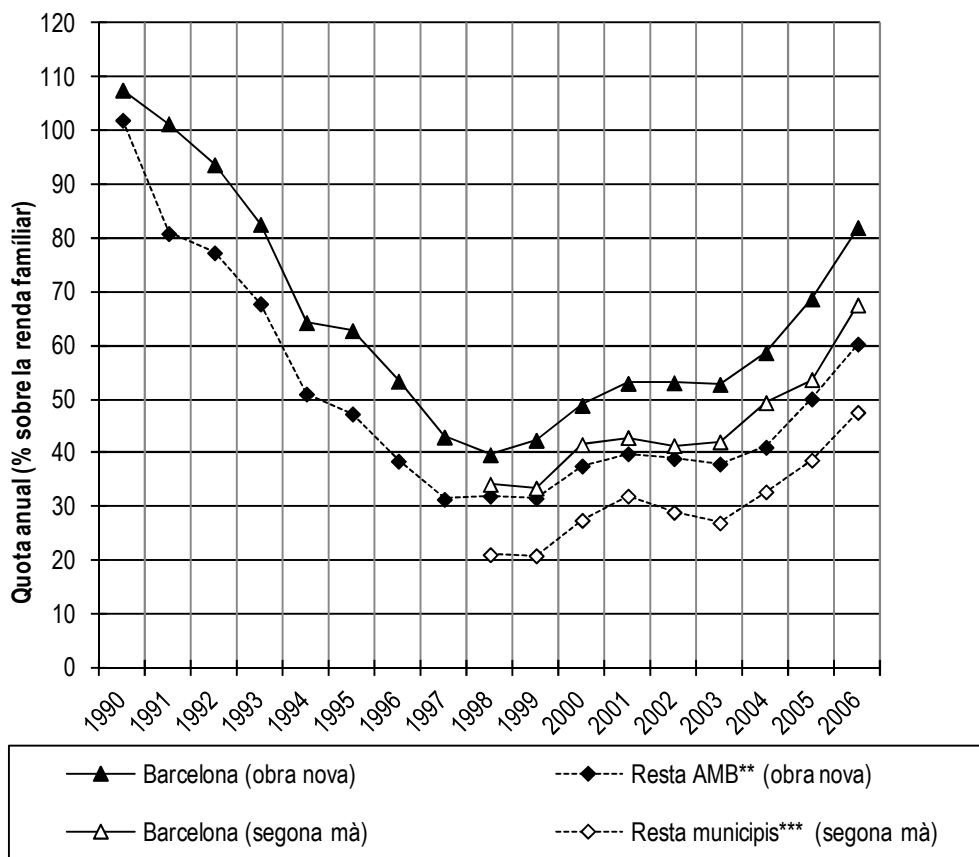
* Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despi, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans.

** Municipis de la resta de la regió metropolitana considerats: Granollers, Martorell, el Masnou, Mataró, Mollet, Rubí, Sabadell, Sitges, Terrassa, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca del Penedès.

***Municipis de la resta de Catalunya considerats: Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tarrega, Tortosa, Valls, Vic.

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya

Figura A.7.3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (quota anual) a Catalunya. Per àmbits territorials. 1990-2006



Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010*, i Banco de España.

* Tipus hipotecari a més de tres anys. Habitatge lliure. Conjunt d'entitats. Setembre

** Municipis de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A més també s'inclou Sitges i el Masnou.

*** Municipis considerats: Badalona, Gavà, Girona, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Ripollet, Sabadell, Tarragona i Terrassa.

Taula A.7.3. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (quota anual) a Catalunya. Per àmbits territorials. 1990-2006 (en % sobre la renda familiar)

	Barcelona (obra nova)	Resta AMB* (obra nova)	Barcelona (segona mà)	Resta municipis** (segona mà)
1990	107,6	102	-	-
1991	101,3	80,9	-	-
1992	93,7	77,3	-	-
1993	82,6	67,8	-	-
1994	64,3	51	-	-
1995	62,8	47,3	-	-
1996	53,4	38,5	-	-
1997	43	31,4	-	-
1998	39,7	32	34,2	21,1
1999	42,4	31,6	33,5	20,9
2000	48,9	37,6	41,6	27,5
2001	53	39,9	42,9	32
2002	53,1	39	41,4	29
2003	52,8	38	42,1	27
2004	58,7	41,1	49,4	32,8
2005	68,7	50,1	53,7	38,7
2006	82	60,3	67,6	47,6

Font: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, *Informe continu sobre el sector de l'habitatge 2008, 2010*

*Municipis de la resta de l'Àrea Metropolitana considerats: Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollet, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. A més, també s'inclou el Masnou.

**Municipis considerats: Badalona, Gavà, Girona, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Ripollet, Sabadell, Tarragona i Terrassa.

Índexs

Índex general

1. Introducció.....	13
1.1. Orígens i justificació de la recerca.....	15
1.2. Objectius del treball.....	22
1.3. Preguntes de recerca i hipòtesis de treball.....	23
1.4. Estructura del treball.....	25
2. Estat de la qüestió i marc conceptual.....	29
2.1. Els estudis sobre la qüestió de l'habitatge en el període 1997-2006.....	31
2.2. Marc conceptual del treball.....	40
3. Fonts, mètodes i dades de partida per a l'estudi de les necessitats residencials.....	49
3.1. Fonts per a l'estudi de les necessitats residencials i de la demanda d'habitatge.....	52
3.2. Els saldos dinàmics de llars: un mètode d'aproximació a la dinàmica de creació i destrucció de llars.....	57
3.3. Un model de cobertura de les necessitats d'habitatge.....	65
3.3.1. Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal.....	68
3.3.2. Canvis d'habitatge i cadena de vacants.....	77
3.3.3. L'assignació dels fluxos a la demanda d'ús i a l'oferta d'habitatge principal.....	84
4. La satisfacció de les necessitats residencials a la regió de Barcelona des d'una perspectiva històrica: el problema de l'habitatge.....	89
4.1. L'escassetat d'habitatge: el problema històric.....	92
4.2. Superàvit d'habitatge i exclusió residencial durant la segona gran onada migratòria: la paradoxa del <i>desarrollismo</i>	106
4.3. El problema de l'accessibilitat i el risc de segregació urbana: els reptes de les darreres dècades.....	117
4.3.1. 1975-1985. Reducció quantitativa de la demanda i expansió territorial: l'habitatge en el procés de metropolitanització.....	117
4.3.2. La segona meitat de la dècada de 1980. Inicis i consolidació del sistema residencial actual.....	128
4.3.3. La primera meitat de la dècada de 1990. El persistent retard de l'emancipació i el risc d'increment de segregació urbana.....	142
5. El cycle immobiliari 1997-2006 i els desajustos des de l'oferta.....	159
5.1. L'assenyalat increment de l'edificació residencial i dels preus.....	162
5.1.1. La producció residencial durant la "dècada prodigiosa de l'urbanisme espanyol".....	162
5.1.2. Un increment dels preus exorbitant.....	165
5.2. Els desajustos des de l'oferta: un problema d'escassetat o un parc infrautilitzat i rígid en un context de feblesa de les polítiques socials d'habitatge?.....	170
5.2.1. El creixement de l'estoc d'habitatge i la disponibilitat de sòl: un problema d'escassetat?.....	170
5.2.2. L'ús dels habitatges: un parc infrautilitzat.....	175
5.2.3. La rigidesa del règim de tinença.....	185
5.2.4. L'habitatge protegit: la feblesa en un mercat dualista.....	203
6. Les necessitats residencials i la demanda d'habitatge durant el cycle immobiliari 1997-2006.....	213
6.1. Els factors no demogràfics i la demanda d'inversió.....	216
6.1.1. Els factors econòmics, financers, polítics i psicològics.....	216
6.1.2. L'habitatge com a inversió: la continuada pressió sobre la demanda.....	223
6.2. Els factors demogràfics.....	230
6.3. L'estimació quantitativa de les necessitats residencials: un creixement excepcional de les llars i unes necessitats més diversificades.....	245
6.3.1. Un creixement històric i excepcional de les llars.....	246
6.3.2. Els canvis d'habitatge: altres necessitats bàsiques i necessitats de millora.....	255
6.3.3. Els components de la demanda d'ús d'habitatge: una aproximació quantitativa a les necessitats residencials.....	264

7. La satisfacció de les necessitats residencials durant el cicle immobiliari 1997-2006	271
7.1. Els components de l'oferta d'habitatge principal: una aproximació quantitativa a la satisfacció de les necessitats residencials	274
7.1.1. Construcció i buidatge d'habitatges per efecte de la mortalitat en el territori metropolitana	277
7.2. Les característiques dels habitatges on viu la població: millores generalitzades en un context d'aparició de noves necessitats i d'increment de les desigualtats	284
7.2.1. L'antiguitat de l'habitatge	285
7.2.2. La tipologia de l'habitatge	287
7.2.3. La superfícies de l'habitatge	292
7.2.4. Equipaments i espais de l'habitatge	295
7.2.5. La percepció dels problemes de l'habitatge	299
8. Un curs de vida condicionat pel problema de l'accés a l'habitatge.....	309
8.1. Un endeutament més generalitzat en més estadis del curs de vida	312
8.2. El problema de l'accessibilitat.....	318
8.2.1. Preus de l'habitatge i renda familiar: l'allunyament de les possibilitats "reals"	319
8.2.2. L'esforç d'accés a l'habitatge: les paradoxes del finançament	322
8.2.3. L'esforç d'accés a l'habitatge: les rendes per sota de la mitjana	329
8.3. Poblament i segregació urbana: la satisfacció de les necessitats residencials en el territori.....	331
8.3.1. De la concentració a la dispersió: el poblament durant el període 1975-1996.....	332
8.3.2. L'exacerbació de la dispersió i el creixement dels àmbits centrals durant el període 1996-2006	337
8.3.3. L'increment de la segregació urbana	346
9. Conclusions	351
9.1. Quines han estat les principals causes que expliquen el cicle immobiliari expansiu i l'intens increment dels preus durant el període 1997-2006 a la regió metropolitana de Barcelona?.....	353
9.2. Quina ha estat la incidència de les necessitats residencials i dels factors demogràfics en l'intens increment de la demanda d'habitatge durant el període del <i>boom</i> immobiliari 1997-2006?	356
9.3. Des d'un punt de vista quantitatiu, com s'han satisfet aquestes necessitats tant elevades del període 1997-2006?	358
9.4. Des d'un punt de vista qualitatiu, les condicions residencials de la població són millors que abans del cicle expansiu del període 1997-2006? Per a qui són millors i per a qui pitjors?	360
9.5. Quines han estat les principals conseqüències dels problemes d'accés a l'habitatge, i en general del funcionament del sistema residencial, durant el cicle expansiu del període 1997-2006?	363
10. Menció europea.....	369
10.1. Abstract	371
10.2. Conclusióni	372
Bibliografia	387
Annexos	403
Annex 1. Àmbits territorials a la regió metropolitana de Barcelona	405
Annex 2. Població a Catalunya per àmbits territorials. 1870-2011	407
Annex 3. Parc d'habitatges i llars a la província de Barcelona. 1960-2001	414
Annex 4. Habitatges segons ús a Catalunya. Per àmbits territorials. 1981-2001.....	415
Annex 5. Construcció d'habitatges protegits i lliures a la província de Barcelona i a Espanya. 1960-2010.....	417
Annex 6. Construcció a la província de Barcelona i indicadors econòmics i financers. 1970-2010	420
Annex 7. Preus i esforç d'accés a l'habitatge a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006.....	422
Índexs.....	429
Índex general	431
Índex de taules.....	433
Índex de figures	437
Índex toponímic.....	439
Índex onomàstic	443

Índex de taules

Taula 3.1. Dates de referència de les dades de llars per a la província de Barcelona. 1970-2006.....	58
Taula 3.2. Estimació Persona principal Catalunya per grups d'edat. 2006.....	59
Taula 3.3. Estimació llars a la província de Barcelona segons edat persona principal. 2006.....	60
Taula 3.4. Estimació llars a la província de Barcelona segons edat persona principal. 2006. (continuació).....	60
Taula 3.5. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1970-1981.....	63
Taula 3.6. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1981-1991.....	63
Taula 3.7. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1991-1996.....	64
Taula 3.8. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1996-2006.....	64
Taula 3.9. Habitatges acabats. Metodologia Ministeri de Foment. 2001-2006.....	70
Taula 3.10. Estimació dels habitatges acabats. Metodologia Ministeri de Foment. 1996-2001.....	71
Taula 3.11. Estimació dels fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal. Província de Barcelona. 1996-2001.....	73
Taula 3.12. Estimació dels fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal. Província de Barcelona. 2001-2006.....	74
Taula 3.13. Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal. Província de Barcelona. 1996-2006.....	75
Taula 3.14. Imputació dels motius del canvi residencial a la demanda i a l'oferta d'habitatge.....	79
Taula 3.15. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 1996-2001.....	80
Taula 3.16. Saldos dinàmics de llars. Província de Barcelona. 2001-2006.....	81
Taula 3.17. Demanda de millora, altres demandes bàsiques i cadena de vacants. Elevació de resultats a partir de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població. Província de Barcelona. 1996-2006.....	82
Taula 4.1. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1950-1975.....	108
Taula 4.2. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1950-1975. Taxa de creixement anual acumulatiu (en %).....	108
Taula 4.3. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1960-1974.....	109
Taula 4.4. Indicadors econòmics i financers a Espanya i a la província de Barcelona. 1975-1985.....	119
Taula 4.5. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1975-1984.....	120
Taula 4.6. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1986.....	126
Taula 4.7. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1986.....	126
Taula 4.8. Indicadors econòmics i financers a Espanya i a la província de Barcelona. 1985-1992.....	130
Taula 4.9. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1985-1992.....	131
Taula 4.10. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-1992 (en € corrents/m ² construït).....	136
Taula 4.11. Variació del preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-1992 (en %).....	136
Taula 4.12. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1986-1991.....	139
Taula 4.13. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1986-1991.....	139
Taula 4.14. Indicadors econòmics i financers a Espanya i a la província de Barcelona. 1990-1996.....	144
Taula 4.15. Construcció d'habitatges lliures i protegits a Espanya i a la província de Barcelona. 1989-1995.....	145
Taula 4.16. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció a Catalunya. Per àmbits territorials. 1992-1997 (en € corrents/m ² construït).....	146
Taula 4.17. Variació del preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1992-1997 (en %).....	146
Taula 4.18. Esforç teòric d'accés a l'habitatge d'obra nova en propietat (quota anual) a Barcelona i a l'Àrea Metropolitana. 1990-1997.....	147
Taula 4.19. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1991-1996.....	152
Taula 4.20. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1991-1996.....	152
Taula 5.1. Construcció d'habitatges a Espanya, Catalunya i la província de Barcelona. 1969-2006.....	163
Taula 5.2. Preu mitjà dels habitatges de nova construcció. En € corrents i constants (de 1987). Regió metropolitana de Barcelona. 1987-2006.....	166

Taula 5.3. Variació dels preus mitjans dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1997-2006 (en %)	168
Taula 5.4. Preu mitjà dels habitatges de segona mà a Catalunya. 1998-2006 (en € corrents/m ² construït).....	168
Taula 5.5. Variació del preu mitjà dels habitatges de segona mà a Catalunya. 1998-2006 (en %)	169
Taula 5.6. Evolució del parc d'habitatges i de les llars a la província de Barcelona. 1991-2006	172
Taula 5.7. Habitatges familiars segons ús. 2001.....	179
Taula 5.8. Parc d'habitatges segons ús. Província de Barcelona. 1991-2006	180
Taula 5.9. Variació parc d'habitatges segons ús. Província de Barcelona. 1991-2006.....	180
Taula 5.10. Habitatges familiars segons ús. Àmbits regió metropolitana de Barcelona. 2001	180
Taula 5.11. Règim de tinença als països de la UE-15. 1960-2008 (en %).....	188
Taula 5.12. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons el règim de tinença de l'habitatge on resideix i lloc de naixement. 1995, 2000, 2006. (en %).....	199
Taula 5.13. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons règim de tinença de l'habitatge on resideix. Àmbits territorials. 2006.....	202
Taula 5.14. Despesa social per persona en matèria d'habitatge. UE-15. 1995-2007. En Paritats de Poder Adquisitiu (PPA).....	205
Taula 6.1. Habitatges familiars segons ús, nacionalitat i residència dels ocupants. Catalunya i Regió metropolitana de Barcelona. 2001	227
Taula 6.2. Béns immobles de les llars de la regió metropolitana de Barcelona.....	229
Taula 6.3. Dimensió mitjana de la llar a la província de Barcelona. 1960-2006	236
Taula 6.4. Llars segons el nombre i el tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2007.....	238
Taula 6.5. Variació de llars segons el nombre i el tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2007	238
Taula 6.6. Llars encapçalades per població de 25 a 34 anys segons tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2001	239
Taula 6.7. Llars encapçalades per població de 65 anys i més segons tipus de nucli. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2001	240
Taula 6.8. Components del creixement demogràfic. Regió metropolitana de Barcelona. 1991-2006....	242
Taula 6.9. Llars, població i dimensió mitjana de la llar a la província de Barcelona. 1960-2006.....	247
Taula 6.10. Motiu del canvi d'habitatge de la població* de la regió metropolitana de Barcelona segons any del canvi. 1991-2006.....	258
Taula 7.1. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons any de construcció de l'habitatge on resideix (en %). 2006	286
Taula 7.2. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons la tipologia de l'habitatge on resideix (en %). 1995-2006	287
Taula 7.3. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons la tipologia de l'habitatge on resideix (en %). Per àmbits territorials. 2006	289
Taula 7.4. Població de la regió metropolitana que prefereix l'habitatge unifamiliar (en%). 1995-2006.....	291
Taula 7.5. Superfície mitjana dels habitatges on resideix la població de la regió metropolitana i superfície mitjana per càpita. Per àmbits territorials. 1995-2006	292
Taula 7.6. Superfície mitjana dels habitatges on resideix la població de la regió metropolitana i superfície mitjana per càpita (en %). 2006.....	294
Taula 7.7. Equipaments i espais de l'habitatge on viu la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 1995-2006.....	296
Taula 7.8. Equipaments i espais de l'habitatge on viu la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). Per àmbits territorials i col·lectius socials. 2006	298
Taula 7.9. Principal inconvenient de l'habitatge on resideix la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 1995-2006.....	300
Taula 7.10. Principal inconvenient de l'habitatge on resideix la població de la regió metropolitana de Barcelona (en %). 2006	302
Taula 8.1. Variació de la quota anual i dels preus d'obra nova a Barcelona i a la resta de l'Àrea Metropolitana. 1997-2006 (en %)	324
Taula 8.2. Variació de la quota anual i dels preus de segona mà a Barcelona i a la resta de municipis de Catalunya. 1998-2006 (en %)	324
Taula 8.3. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1996.....	333
Taula 8.4. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1975-1996.....	333

Taula 8.5. Components del creixement demogràfic en la regió metropolitana de Barcelona. Per àmbits territorials. 1991-1996	336
Taula 8.6. Població de Catalunya per àmbits territorials. 1996-2006.....	338
Taula 8.7. Variació de la població de Catalunya per àmbits territorials. 1996-2006.....	338
Taula 8.8. Components del creixement demogràfic en la regió metropolitana de Barcelona. Per àmbits territorials. 1996-2006	339
Taula 8.9. Saldos per migracions residencials internes segons nacionalitat. Àmbits de la regió metropolitana de Barcelona. 2001-2006.....	341
Taula 8.10. Cinquanta municipis amb el major saldo per migracions metropolitanes. 2001-2006	344

Índex de figures

Figura 2.1. Una proposta de conceptualització de les necessitats residencials	41
Figura 2.2. Proposta de segmentació de la demanda d'habitatge	45
Figura 2.3. Proposta d'esquema de la demanda i de l'oferta d'habitatge	46
Figura 3.1. Model de cobertura de les necessitats residencials.....	66
Figura 3.2. Fluxos d'entrada i de sortida del parc d'habitatges principal. Província de Barcelona. 1996-2006.....	76
Figura 3.3. Demanda d'habitatge per formació de noves llars, demanda de millora, altres demandes bàsiques i cadena de vacants. Província de Barcelona. 1996-2006	83
Figura 3.4. Demanda d'ús i oferta d'habitatge principal a la província de Barcelona. 1996-2006.....	85
Figura 4.1. Parc d'habitatges i llars a la província de Barcelona. 1960-1970.....	114
Figura 4.2. Zones socials per seccions censals. Regió metropolitana de Barcelona. 1996.....	155
Figura 5.1. Habitatges iniciats a la província de Barcelona. 1960-2010	164
Figura 5.2. Preu mitjà (nominal i real) dels habitatges d'obra nova a la regió metropolitana de Barcelona i variació interanual IPC Catalunya. 1987-2006.....	166
Figura 5.3. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova a Catalunya. Per àmbits territorials. 1987-2006 (en € corrents/m ² construït)	167
Figura 5.4. Descomposició de l'estoc de capital en habitatges. Espanya (1990-2008).....	174
Figura 5.5. Número d'habitatges per llar a països de la Unió Europea. 2001	178
Figura 5.6. Parc social de lloguer als països de la UE-15. 1960-2008	190
Figura 5.7. Parc de lloguer privat als països de la UE-15. 1960-2008.....	192
Figura 5.8. Parc en propietat als països de la UE-15. 1960-2008.....	197
Figura 5.9. Quota d'habitatge protegit a Espanya i a la província de Barcelona. 1970-2006	207
Figura 6.1. Inversió directa estrangera en immobles en Espanya.....	226
Figura 6.2. Població residint sense els pares (en casa pròpia) als 25, 30 i 35 anys per sexe, segons any d'observació (%). Espanya. 1976 a 2006.....	232
Figura 6.3. Proporció de població emancipada per edats. Regió metropolitana de Barcelona. 1995-2006.....	233
Figura 6.4. Població de la regió metropolitana de Barcelona per edats. 1991	235
Figura 6.5. Població de la província de Barcelona per edats. 1970-2001	250
Figura 6.6. Saldos dinàmics de llars a la província de Barcelona. 1970-2006. Mitjana anual.....	254
Figura 6.7. Població emancipada de la regió metropolitana de Barcelona que ha canviat d'habitatge segons any del canvi. 1991-2006.....	257
Figura 6.8. Components de la demanda d'ús d'habitatge a la província de Barcelona. 1996-2006. (Llars).....	265
Figura 7.1. Components de l'oferta d'habitatge principal a la província de Barcelona. 1996-2006. (Habitatges).....	275
Figura 7.2. Defuncions de població de 65 anys i més a la regió metropolitana de Barcelona. 1982-2006.....	279
Figura 7.3. Buidatge d'habitatges per efecte mortalitat entre la població de 65 anys i més a la província de Barcelona. 1970-2006. Mitjana anual.....	280
Figura 7.4. Construcció i buidatge d'habitatges per efecte mortalitat. Àmbits regió metropolitana de Barcelona. 1996-2006. Mitjana anual.....	281
Figura 8.1. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons el règim de tinença de l'habitatge on resideix, l'edat del cap de família i el lloc de naixement. 1995, 2000, 2006. (en %).....	314
Figura 8.2. Població de la regió metropolitana de Barcelona segons el règim de tinença de l'habitatge on resideix i l'edat del cap de família. 1995, 2000 i 2006. (en %).....	317
Figura 8.3. Renda familiar mitjana (RFDB) i preus mitjans dels habitatges. Regió metropolitana de Barcelona. 1996-2006	321
Figura 8.4. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (Quota anual) i tipus d'interès. Barcelona i Àrea Metropolitana. 1990-2006	323
Figura 8.5. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (Pagament inicial) . Barcelona i resta regió metropolitana. 1991-2006	327
Figura 8.6. Termini mitjà d'amortització dels préstecs hipotecaris. 1990-2006	328
Figura 8.7. Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat (quota anual) d'obra nova, segons ingressos de les llars. Barcelona i Àrea Metropolitana. 1990-2006	330
Figura 8.8. Saldo per migracions amb municipis de la regió metropolitana. 2001-2006	345

Índex toponímic

A

Abrera, 344
 Alacant, província de, 163
 Alemanya, 102, 162, 177, 187-189, 192, 193, 204, 205
 Àmbit Metropolità, 344
 Andalusia, 98
 Anoia, 344
 Aragó, 98, 103
 Àrea Metropolitana de Barcelona, 333
 Àustria, 188, 189, 197, 204, 205

B

Badalona, 103, 107, 136, 146, 147, 154, 168, 169, 321, 323, 327, 330
 Baix Camp, 344
 Baix Llobregat, 156, 287, 289, 344
 Baix Penedès, 344
 Balaguer, 136, 146, 168
 Barberà del Vallès, 344
 Barcelona, 15, 38, 91, 93-98, 100-105, 107-110, 112, 113, 125-127, 132, 136, 137, 139, 144, 146, 147, 151-154, 156, 163, 167-169, 180, 187, 201, 202, 291-293, 298, 305-308, 319, 321, 323-327, 329, 330, 333-336, 338-343, 363
 Barcelona, província de, 33, 57-60, 63, 64, 68, 71, 73-76, 80-83, 85-87, 109, 113, 114, 116, 119, 120, 124, 129-131, 135, 143, 145, 149, 163, 164, 171, 172, 175, 180, 183, 207-210, 224, 236, 247, 248, 250-252, 254, 257, 258, 265-268, 274, 275, 277, 279, 280, 353, 354, 356, 358, 359
 Bèlgica, 177, 188, 191, 196, 205
 Berga, 136, 146, 168
 Besòs, riu, 100
 Bigues i Riells, 344
 Bilbao, 187
 Blanes, 344

C

Calafell, 344
 Calella, 344
 Camp de Tarragona, 344
 Canet de Mar, 344
 Canyelles, 344
 Cardedeu, 344
 Castellar del Vallès, 344
 Castellbisbal, 344
 Castelldefels, 168, 289, 323, 330, 344
 Catalunya, 15, 34, 35, 43, 52, 54-57, 59, 60, 67, 68, 71, 79, 81-83, 85, 97, 98, 102, 103, 107, 108, 116-119, 123, 124, 126, 127, 130, 132,

134, 136, 138, 139, 146, 148, 151-153, 163, 165-169, 172-174, 182, 183, 199, 202, 208, 218, 226-228, 233, 242, 246, 265, 275, 280, 281, 284, 294, 298, 302, 303, 306, 316, 317, 323, 324, 327, 330-344, 361
 Cerdanyola del Vallès, 154, 289, 323, 330
 Comarques Centrals, 174, 344
 Comarques Gironines, 344
 Corbera de Llobregat, 344
 Cornellà de Llobregat, 168, 323, 330
 Costa Brava, 130
 Costa Daurada, 130
 Cubelles, 344
 Cunit, 344

D

Dinamarca, 188, 189, 191, 197, 204, 205

E

Espanya, 33, 38, 97, 99, 102, 109, 110, 117, 119, 120, 128, 131, 144, 145, 157, 162, 163, 171, 173, 174, 176, 177, 179, 187-191, 194-196, 198, 199, 204-208, 216-218, 220, 222, 224, 226, 231, 232, 236, 237, 241, 242, 250, 302, 313-315, 318, 327, 354
 Esparreguera, 344
 Esplugues de Llobregat, 107
 Europa, 94, 99, 177, 186, 193, 195

F

Figueres, 136, 146, 168
 Finlàndia, 177, 188, 204, 205
 França, 162, 187-189, 191, 192, 197, 204, 205, 290
 Franqueses del Vallès, les, 344

G

Garraf, comarca del, 156, 178, 344
 Garraf, massís del, 156
 Gavà, 154, 168, 169, 289, 321, 323, 327, 330, 344
 Girona, 132, 136, 146, 168, 169, 321, 323, 327, 344
 Gironès, 344
 Granollers, 107, 125, 136, 146, 154, 168, 201, 287
 Grècia, 177, 188-190, 192, 197, 204, 205

H

Holanda, 177, 187-189, 191, 192, 197
Hospitalet de Llobregat, l', 38, 136, 146, 147, 154,
168, 169, 321, 323, 327, 330,

I

Igualada, 136, 146, 168
Irlanda, 177, 188, 190-192, 196, 197, 204, 205
Itàlia, 188, 189, 192, 205, 243

L

Lleida, 132, 136, 146, 168, 169, 321, 323, 327
Lliçà d'Amunt, 344
Llobregat, delta del, 154
Llobregat, vall del, 97
Lloret de Mar, 344
Luxemburg, 188, 196, 205

M

Maçanet de la Selva, 344
Madrid, 38, 95, 163, 178, 187, 340
Màlaga, província de, 163
Malgrat de Mar, 344
Manresa, 136, 146, 168, 344
Maresme, comarca del, 156, 178, 344
Maresme, baix, 154
Martorell, 110, 136, 146, 168, 287
Masnou, el, 136, 146, 147, 168, 323, 330
Masquefa, 344
Mataró, 107, 125, 132, 136, 146, 154, 168, 169,
201, 287, 323, 327, 344
Molins de Rei, 344
Mollet del Vallès, 154, 168, 287
Montcada i Reixac, 323, 330
Montgat, 107
Murcia, província de, 98, 163

O

Obac, serra de l', 156
Olesa de Montserrat, 344
Olot, 132, 136, 146, 168

P

País Valencià, 98, 103, 226
Palafolls, 344
Piera, 344
Pineda de Mar, 344

Prelitoral, serralada, 156
Polinyà, 344
Portugal, 188-190, 192, 197, 204, 205
Prat de Llobregat, el, 107, 168, 323, 330

R

Regió metropolitana de Barcelona, 15, 16, 19, 20,
22-25, 31, 35, 37, 39, 40, 55, 88, 91, 111, 118,
123, 126, 130, 137, 143, 151, 153, 155-157,
161, 164-166, 173, 175, 178-180, 183, 184, 186,
198-203, 210, 217, 218, 225, 227-229, 233-235,
237-244, 246, 252, 256-258, 263, 269, 274, 277,
279, 281, 284, 286, 287, 289, 296, 298, 300,
302, 305, 311, 313, 314, 317, 319-321, 325,
327, 331, 334, 336, 337, 339, 341, 344, 346,
350, 353, 354, 356, 357, 359, 361, 362, 366,
367
Regne Unit, 162, 187-192, 196, 197, 204, 205
Reus, 136, 146, 168, 344
Ripollet, 136, 146, 147, 168, 169, 321, 323, 327,
330, 344
Rubí, 154, 168, 287, 344

S

Sabadell, 97, 103, 104, 107, 110, 125, 132, 136,
146, 154, 168, 169, 201, 282, 287, 321, 344
Salt, 136, 146, 168
Sant Adrià de Besòs, 107
Sant Andreu de la Barca, 344
Sant Boi de Llobregat, 154, 168, 323, 330
Sant Celoni, 344
Sant Cugat del Vallès, 136, 146, 147, 154, 168,
289, 323, 330, 344
Sant Feliu de Llobregat, 107, 154, 168, 323, 330
Sant Joan Despi, 168, 323, 330
Sant Just Desvern, 107, 323, 330
Sant Martí (Barcelona), districte de, 281
Sant Pere de Ribes, 344
Sant Quirze del Vallès, 154, 344
Santa Coloma de Cervelló, 344
Santa Coloma de Gramenet, 136, 146, 147, 168,
323, 330
Selva, la, 344
Sevilla, 187
Sitges, 168, 323, 330
Suècia, 187-189, 191, 196, 197, 204, 205

T

Tarragona, 136, 146, 168, 169, 321, 323, 327
Tarragonès, 344
Tàrraga, 136, 146, 168
Ter, vall del, 97

Terrassa, 103, 104, 107, 110, 125, 136, 146, 154,
168, 169, 201, 287, 321, 323, 327, 344
Tiana, 107, 154, 282
Tordera, 344
Torredembarra, 344
Tortosa, 136, 146, 168

U

Unió Europea, 128, 177, 178, 191, 200, 294, 298,
303, 306-308, 348, 361-364

V

Vacarisses, 344
València, província de, 163
Vallès Occidental, 154, 287, 289, 344
Vallès Oriental, 154, 287, 344
Vallirana, 344
Valls, 136, 146, 168
Vendrell, el, 344
Vic, 136, 146, 168
Viladecans, 136, 146, 147, 154, 168, 323, 330,
344
Vilafranca del Penedès, 107, 136, 146, 168, 201,
287
Vilanova i la Geltrú, 107, 201, 287, 344

Índex onomàstic

A

Aiguader, Jaume, 102
Alabart, Anna, 37, 38
Albert, Carlos, 33, 173, 174
Alcaide, Rafael, 96
Algaba, Antonio, 38
Allen, Judith, 35, 185, 186, 189, 191, 312
Arango, Joaquín, 98, 237
Arbaci, Sonia, 39
Artal, Francesc, 102
Artola, Concha, 32, 217, 225

B

Balchin, Paul, 34, 186, 189, 204
Barba, Joan, 36, 183, 184, 288
Barlow, James, 35, 204
Barnada, Jaume, 35
Bayona, Jordi, 37, 38, 53
Bellet, Carme, 31, 37
Bohigas, Oriol, 98
Borgia, Sofia, 34, 198, 205, 206
Bosch, Jordi, 37, 39
Boyer, Miguel, 129
Burriel, Eugenio, 36, 162, 163
Busquets, Joan, 100, 103-105, 111-113, 115

C

Cabré, Anna, 93, 107, 138, 335, 337
Cañada, Juan A., 249
Capel, Horacio, 110
Carpintero, Óscar, 33
Carrera, Josep M., 36, 37
Carreras, Carles, 94, 95, 111
Casals, Lluís, 97
Casola, Silvia, 38
Castrillo, María A., 93, 95, 97-100, 185
Cerdà, Ildefons, 93, 94
Cortés, Luis, 44, 100, 104, 109, 110, 115, 132, 181-183, 185, 256
Costa, Joan, 35, 284, 296
Costas, Antón, 87, 177
Cotorruelo, Agustín, 96, 97, 99, 100, 102, 104, 105, 132, 185
Czischke, Darinka, 34

D

de Terán, Fernando, 104, 107, 110
Delgado, Andrés, 198, 205, 206
Dieleman, Frans M., 261
Dol, Kees, 34, 188, 189, 190, 192, 197

Domingo, Andreu, 38, 53
Domingo, Ferran, 99, 101
Domínguez, Màrius, 217
Donat, Carles, 16, 20, 21, 35, 36, 38, 39, 183, 228, 284, 316

E

Esteban, Juli, 36

F

Fajari, Lluís, 39
Ferrer, Amador, 101, 104, 105, 109, 112, 113, 115
Figuerola, Laureà, 93
Flores, José L., 154, 155
Franco, Francisco, 102, 106, 192
Frizzera, Agustín, 38, 242, 340
Fullaondo, Arkaitz, 39, 53

G

Galeano, Juan, 53
Ganau, Joan, 31
García-Almirall, Pilar, 38, 39, 53, 242
García-Montalvo, José, 32, 221, 222
Garrido, Luis, 248
Gasch, Emili, 102
Gavaldà, Jordi, 37

H

Haffner, Marietta, 34, 188-190, 192, 197
Herce, Manuel, 182

I

Indovina, Francesco, 36, 42, 184, 243

J

Jiménez, Luis, 162

L

Laino, Elsa, 34
Larrea, Cristina, 101, 113
Leal, Jesús, 32, 35, 44, 150, 181-183, 252, 256

Lesthaeghe, Ron, 237
Lladó, Bernat, 282
Llop, Josep M., 32
López, Cristina, 237
López, Jofre, 38
López, Pedro, 154, 155
López-García, Miguel A., 34, 194, 221
López-Gay, Antonio, 94, 96
Lozares, Carlos, 154, 155

M

Maloutas, Thomas, 35
Marcos, Carmen, 33
Martínez, David, 225, 226, 227
Martínez, Josep M., 103
Martínez-Pagés, Jorge, 33, 219, 318
Martín-Pascual, José M., 96
Martori, Joan C., 38
Massana, Carme, 92, 94-96, 99, 101, 102
Maurin, Éric, 290
Mercadé, Montserrat, 36, 183, 184, 288
Miralles, Carme, 16, 35, 38, 39
Miret, Pau, 38, 121, 137, 150, 231, 232, 249, 250, 251
Módenes, Juan A., 57, 138, 141, 256, 317, 335, 337
Monés, María A., 37
Montesinos, Antonio, 32, 217, 225
Morón, Pedro, 32, 195
Muñoz, Francesc, 19, 36, 93, 184, 288-290
Muxí, Zaida, 36, 184, 296
Myro, Rafael, 106, 118, 128, 248, 249

N

Naredo, José M., 33, 128, 143, 222
Nello, Oriol, 15, 19, 20, 21, 34, 36, 37, 127, 151, 153, 183, 184, 208, 209, 217, 282, 288, 332, 335, 336

O

Odena, Marí, 103

P

Padovani, Liliana, 35, 186
Pareja-Eastaway, Montserrat, 34, 38, 105, 132, 133, 185-187, 191, 193-196
Pérez, Germán, 150
Pérez, Matilde, 122-124, 132, 148
Pittini, Alice, 34
Prieto, Fernando, 162

Primo de Rivera, José A., 98, 100, 105, 110, 129, 192, 220
Pujadas, Isabel, 107, 237

R

Ràfols, Joan, 102, 104, 109-112, 118, 120, 121, 124, 125, 128, 130, 131, 134, 135, 148
Ratcliff, Richard U., 262
Recio, Albert, 217
Requena, Miguel, 248
Ribas-Piera, Manuel, 98
Riechmann, Jorge, 162
Riestra, Tomás, 225, 227
Robledo-Negrini, Enrique, 96
Roca, Francesc, 96, 98, 99, 101, 102, 103
Roca-Cladera, Josep, 34, 139, 140
Rodríguez, Julio, 32, 35, 115, 119, 124, 128-131, 146, 162, 171, 178, 179, 193, 198, 217-219, 223, 224, 249, 326
Roger, Gerardo, 34

S

Sabater, Albert, 53
Sagarra, Miquel, 99, 101
San Martín, Ignacio, 34, 105, 130, 144, 193, 195, 196, 216, 225, 227
Sánchez, Cristina, 217
Sánchez, María T., 34, 132, 133, 185, 187, 191, 195, 196
Serra, Josep, 151, 154, 335-337
Serra, Rosa, 97
Serracant, Maties, 282
Serrano, Pedro, 250
Subirats, Marina, 127, 151, 153, 217, 228, 335, 336, 398

T

Tafunell, Xavier, 94, 95
Taltavull, Paloma, 193, 194, 318
Tatjer, Mercè, 35, 97, 101, 113
Tiana, Berta, 282
Trilla, Carme, 33-35, 38, 107, 119, 130, 133, 134, 137, 140, 143, 149, 185, 186, 188, 189-198, 203, 242, 249

U

Uriel, Ezequiel, 33, 173, 174

V

Valls, Joan, 120, 121, 136

van de Kaa, Dirk J., 237
Vandellós, Josep A., 98
Vara, José L., 18, 33
Vergés, Ricardo, 33, 35, 36, 68, 119, 131, 135,
144, 176, 183, 219, 221, 261-263
Vilà, Gemma, 37
Vilagrà, Joan, 104, 109
Vilanova, Josep M., 35
Vinuesa, Julio, 18, 33, 35, 57, 176, 183

