

# **CANVIS EN L'ESTRUCTURA DE PROVISIÓ DE SERVEIS D'HABITATGE. MERCATS I POLÍTIQUES A LA BARCELONA DEL SEGLE XX**

TESI DOCTORAL

Director: Eduard Berenguer i Comas

Doctoranda: Mercè Carreras i Solanas

Programa de doctorat: Investigació en Teoria Econòmica

Per l'obtenció del títol de: Doctora en Ciències

Econòmiques i Empresarials

Bienni: 1994-96

Departament de Teoria Econòmica

Universitat de Barcelona

Barcelona, Maig de 2004

# Índex



## Índex

<b>Capítol 1</b>	<b>Introducció</b>	<b>7</b>
1.0.	Agraïments	9
1.1.	Antecedents	10
1.2.	Motivació i Objectius	11
1.3.	Descripció dels capítols	12
<b>Capítol 2</b>	<b>Les polítiques d'habitatge a Europa (1945-2000). La legislació reguladora de la provisió de serveis d'habitatge a la ciutat de Barcelona (1900-2000).</b>	<b>17</b>
2.1.	Les polítiques d'habitatge a Europa	19
2.1.0.	Mercats i Polítiques d'Habitatge Comparades	19
2.1.0.1.	El model socialdemòcrata: Holanda	22
2.1.0.2.	El model liberal: Regne Unit	27
2.1.0.3.	El model corporatiu: Alemanya	32
2.1.0.4.	El model bàsic: Espanya	38
2.1.1.	Darreres tendències en polítiques d'habitatge a Europa	43
2.1.1.1.	Evolució de les diferents formes de tinença.	43
2.1.1.2.	Efectes de la descentralització i la privatització	46
2.1.1.3.	Volum d'inversió pública en habitatge respecte del PIB.	47
2.1.1.4.	Polítiques redistributives, accessibilitat y distribució dels habitatges	50
2.1.2.	Efectes de la integració Europea sobre les polítiques d'habitatge dels Estats membres.	51
2.1.2.1.	Cap a una política d'habitatge de convergència	52
2.1.2.1.1.	Context ideològic	52
2.1.2.1.2.	Lògica del model	52
2.1.2.1.3.	Hipòtesi de partida	53
2.1.2.1.4.	Modalitats d'execució	53
2.1.3.	Conclusions	57
2.1.3.1.	El model socialdemòcrata: Holanda	57
2.1.3.2.	El model liberal: Regne Unit	57
2.1.3.3.	El model corporatiu: Alemanya	59
2.1.3.4.	El model bàsic: Espanya	61
2.2.	La legislació reguladora de la provisió de serveis d'habitatge	

	a la ciutat de Barcelona	63
2.2.1.	La legislació sobre provisió d'habitatges	63
2.2.2.	La legislació sobre provisió de serveis d'habitatge de lloguer	67
2.2.3.	El paper del Patronat Municipal de l'Habitatge en l'oferta d'habitatges	69
2.3.	Bibliografia	73

### **Capítol 3 Anàlisi de l'accessibilitat i la rendibilitat dels mercats d'habitatge a la ciutat de Barcelona durant el segle XX** **77**

3.0.	Introducció	79
3.1.	Marc teòric	81
3.1.1.	Actiu Habitatge vs. Servei Habitatge	81
3.1.2.	L'actiu habitatge com a bé d'inversió: la rendibilitat	93
3.1.3.	El servei habitatge com a bé de consum: l'accessibilitat	94
3.1.4.	Formes de provisió de serveis d'habitatge	96
3.2.	Les dades	98
3.2.0.	Metodologia	99
3.2.1.	Preu del servei d'habitatge de lloguer	100
3.2.2.	Preu de l'actiu habitatge	106
3.2.3.	Ingressos familiars	113
3.2.4.	Interessos dels préstecs	117
3.3.	Evolució de la rendibilitat de l'actiu habitatge a Barcelona	118
3.4.	Evolució de l'accessibilitat als serveis d'habitatge a Barcelona	120
3.4.1.	Accessibilitat a la compra d'actiu habitatge	121
3.4.2.	Accessibilitat a la compra de serveis d'habitatge de lloguer	123
3.4.3.	Accessibilitat comparada compra-lloguer	125
3.5.	Annexos	129
3.5.1.	Aproximació al cost d'accés a l'habitatge de lloguer abans de 1939	129
3.5.2.	Taules	132
3.6.	Bibliografia	142

<b>Capítol 4</b>	<b>Evolució dels preus dels serveis i dels actius habitatge a la ciutat de Barcelona (1970-2000): Anàlisi Teòrica i Economètrica.</b>	<b>147</b>
4.0.	Introducció	149
4.1.	Marc Teòric	150
4.1.1.	Models que consideren l'habitatge simultàniament com un bé de consum i com un bé d'inversió	150
4.1.1.1.	Model de retroalimentació cíclica	151
4.1.1.2.	Model d'equilibri global entre els dos submercats de servei d'habitatge	155
4.2.	Anàlisi Empírica	164
4.2.1.	Les dades	165
4.2.2.	Anàlisi de l'evolució de les variables	167
4.2.3.	Anàlisi Economètrica	169
4.2.3.1.	Especificació del model	169
4.2.3.2.	Resultats obtinguts	172
4.3.	Conclusions	180
4.4.	Annexos	182
4.4.1.	Annex 1	182
4.4.2.	Annex 2	184
4.4.3.	Annex 3	192
4.5.	Bibliografia	198
<b>Capítol 5</b>	<b>El mercat de serveis d'habitatge de lloguer proveït per finques de propietat vertical: un cas a estudi Ciutat Vella 2000</b>	<b>201</b>
5.0.	Introducció	203
5.1.	Objectiu	205
5.2.	Metodologia	206
5.3.	Descripció física i jurídica de les finques	210
5.3.1.	El parc d'edificis de propietat vertical	210

**CANVIS EN L'ESTRUCTURA DE PROVISIÓ DE SERVEIS D'HABITATGE. MERCATS I  
POLÍTIQUES A LA BARCELONA DEL SEGLE XX**

---

5.3.2.	Antiguitat del parc	212
5.3.3.	Descripció dels habitatges	214
5.4.	Estat de conservació i rehabilitació	220
5.4.1.	Les instal·lacions i els equipaments	220
5.4.2.	L'estat de conservació	223
5.4.3.	La rehabilitació	227
5.5.	La provisió de serveis d'habitatge de lloguer	234
5.5.1.	Els propietaris	234
5.5.2.	Els contractes	240
5.5.3.	El preu dels serveis d'habitatge de lloguer	247
5.5.4.	La rendibilitat	253
5.6.	Resultats Obtinguts	264
5.7.	Conclusions	267
5.8.	Annexos	272
5.8.1.	Representativitat de la mostra de finques estudiada	272
5.8.2.	Qüestionari Administradors	273
5.9.	Bibliografia	279
<b>Capítol 6 Resum i Conclusions</b>		<b>281</b>
6.0.	Introducció	283
6.1.	Resum	284
6.2.	Conclusions	291
6.3.	Algunes reflexions sobre la Política d'Habitatge	293
6.4.	Futures línies de recerca	297

