

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

Capítol 2

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)

2.1. Les polítiques d'habitatge a Europa

2.1.0. Mercats i polítiques d'habitatge comparades

L'objecte d'aquest capítol és analitzar els principals trets de les polítiques d'habitatge als països del nostre entorn més proper. La metodologia utilitzada consisteix a estudiar països representatius dels quatre models d'habitatge que s'han donat a Europa des de 1945 *BALCHIN (1996)* i comparar-los amb el que ha succeït a Espanya. Els països seleccionats pertanyen tots a la Unió Europea.

Segons *ESPING-ANDERSEN (1990)* podem distingir dins l'entorn europeu quatre models bàsics de mercats de l'habitatge en funció de l'estructura i el nivell del seu Estat del Benestar.

Aquests quatre models semblen tenir una correspondència amb l'estructura de la forma de tinença. Així el model socialdemòcrata coincidiria amb els països on el lloguer social ha estat, i encara és, superior a la mitjana comunitària; el model corporativista correspondria als països on el lloguer privat supera la mitjana; i els dos darrers, el lliberal i el bàsic serien exemples de mercats on domina l'estatut de l'ocupant- propietari.

Quan parlem de lloguer social i lloguer privat hem de tenir en compte que la línia divisòria entre aquestes dues formes de tinença es força desdibuixada, sobretot en l'anàlisi comparativa entre països. Podem, però, assenyalar uns trets definitoris generals: així, es considera lloguer social el gestionat per entitats sense ànim de lucre, ja siguin de titularitat privada o pública, que ofereixen serveis d'habitatge de lloguer a uns preus màxims fixats administrativament.

En aquest apartat presentarem breument les característiques d'aquests quatre models bàsics de mercats de l'habitatge en funció de l'estructura i el nivell del seu Estat del Benestar. Podem dividir aquestes formes de protecció social en dos grans models, l'Anglosaxó i el Continental. La diferència fonamental entre aquests dos models, és que mentre el primer considera que tots els individus tenen dret a les mateixes prestacions pel sol fet de ser resident d'un país, el segon lliga el dret a prestacions a la contribució prèvia que el ciutadà hagi fet, no es tracta d'un dret innat, si no d'un dret adquirit.

A la vegada segons el volum de despesa i prestacions que fa cada país, cada un d'aquests models és subdivideix, així el model anglosaxó amb un alt nivell de prestacions s'anomena socialdemòcrata i amb menys prestacions liberal i el model continental amb un alt nivell de prestacions s'anomena corporatiu i amb menys prestacions bàsic.

Com en totes les classificacions el grau de puresa dels models a la realitat varia al llarg del temps de tota manera ens hem permès d'escollir un país representatiu de cada model per tal de fer més entenedores les diferències bàsiques entre els diferents sistemes de provisió d'habitatge a Europa.

Taula 1 Models de protecció social a Europa

ANGLOSAXÓ (Universal, Generalista, Uniforme)	CONTINENTAL (Corporatiu, Finalista, Proporcional)
SOCIALDEMOCRATA (+ Prestacions) Holanda, Suècia Lloguer Social	CORPORATIVISTA (+ Prestacions) Alemanya, Suïssa Lloguer Privat
LLIBERALISME (- Prestacions) Regne Unit Propietari-Ocupant	BÀSIC (- Prestacions) Espanya Propietari-Ocupant

Font: Elaboració propia

**Taula 2 Estructura de la provisió de serveis d'habitatge a Europa
1995**

	Lloguer Social	Lloguer Privat	Propietari Ocupant
Socialdemocrata	Holanda 36%		
Corporatiu		Alemanya 36%	
Lliberal			Regne Unit 66%
Bàsic			Espanya 76%
Mitjana UE	18%	21%	56%

Font: Balchin (1996)

Els següents apartats presenten els trets característics i les polítiques més significatives aplicades en aquests països més representatius al període 1945-95 per mostrar més endavant la progressiva tendència a la convergència dels diferents models a partir de 1995.

2.1.0.1. El model socialdemòcrata: Holanda

I) El model socialdemòcrata

Aquest model, representat per Suècia i Holanda, té com a objectiu la provisió de serveis de manera universal a tota la població.

II) La forma de tinença dominant

El lloguer social és un tipus de tinença d'habitatge sense ànim de lucre per part de l'arrendador, que només cobreix costos (preu d'equilibri) o fins i tot per sota del preu d'equilibri amb finançament públic, l'ofereixen tant empreses privades sense ànim de lucre com empreses públiques.

III) Característiques del sistema de polítiques d'habitatge.

Holanda és sens dubte el país amb més intervenció substitutiva del mercat de l'habitatge per part de l'estat al període 1945-95 .

Les competències es reparteixen entre l'Estat i el municipi, l'Estat defineix objectius i instruments i s'ocupa del finançament, mentre que els municipis s'ocupen de portar a terme la execució i la distribució dels ajuts.

La regulació de l'oferta i la demanda dels municipis, és realitzada mitjançant el control de permisos de residència, que li permet tenir criteri per distribuir els ajuts, ocupant-se també de la nova creació de lloguer social mitjançant ajuts a les Housing Corporations (empreses sense ànim de lucre amb capital municipal) .

A més a més, avalen als individus que demanen un crèdit per accedir al habitatge en propietat, per tant, en cas de impagament el municipi i l'Estat es reparteixen les pèrdues, per això no s'executen gaires hipoteques.

IV) Tipus d'ajuts.

Els diferents tipus d'ajuts *GUEKIERE (1991)* els podem classificar en:

- 1) Ajuts a la inversió, destinats a l'objecte, a la construcció, també anomenats ajuts a la pedra, es divideixen en:
 - a. ajuts directes.
 - b. ajuts indirectes.

- 2) Ajuts al consum, destinats al subjecte, es divideixen en:
 - a. ajuts directes.
 - b. ajuts indirectes.

La diferencia entre un tipus d'ajuts i els altres radica en que els ajuts a l'inversió estan destinats al objecte, mentre que els ajuts al consum estan destinats al subjecte.

Els ajuts que es realitzen de forma directa estan formats en la seva majoria per ajuts de suma fixa o proporcional constant (subvencions).

Els que es realitzen de forma indirecta consten, fonamentalment d'ajuts de tipus fiscal com deduccions d'interessos o exempcions.

V) Ajuts més representatius al període 1945-95 classificats per sectors provisió de serveis d'habitatge

a) Sector de lloguer social.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">No hi ha ajuts de capital ni préstecs subvencionats, les corporacions es financen al 100% amb préstecs a preu de mercat, però si fan fallida, l'estat les recolza.
<ul style="list-style-type: none"><i>Subvenció a l'explotació que permet passar d'un lloguer d'equilibri a un lloguer social fixat per l'estat.</i> El lloguer el fixa el ministeri segons unes normes de costos estandarditzats, prescindint del preu d'equilibri . L'estat dona una subvenció global al municipi que li permeti compensar els costos específics locals de tota l'obra social del municipi, tant de les Housing Corporations com de les empreses municipals
<ul style="list-style-type: none"><i>Ajut de suma fixa en zones específiques amb sobrecost immobiliari.</i> Hi ha un ajut específic per a compensar els costos a les zones més cares.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none"><i>Regim fiscal específic d'exempció dels permisos d'obra nova i rehabilitació.</i>
<ul style="list-style-type: none"><i>Garantia pública dels préstecs.</i>
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none"><i>Subvenció del lloguer:</i> és una subvenció de quantia fixa al lloguer. Es un sistema d'ajut al pagament del lloguer, el volum de l'ajut depèn dels ingressos de la llar, del preu del lloguer i del nombre de membres de la família i la seva composició
<ul style="list-style-type: none"><i>Subvenció d'ajust del lloguer:</i> és un altre subvenció d'ajut al lloguer, de quantia variable, fins arribar al preu de lloguer social. Aquests tipus d'ajuts el cobra directament el llogater. Aquesta subvenció, permet passar d'un sistema de lloguer a preus d'equilibri a un nivell fixat pel ministeri. Aquest lloguer de base s'adequa després segons el nivell de renda del llogater i es compensa amb la subvenció al consum que és paga semestralment.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">No n'hi ha

b) Sector de lloguer privat.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Ajuts de suma fixa a l'inversor amb l'obligació de destinar els habitatges a lloguer. És concedeix tant a persones físiques com a persones jurídiques</i>
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció del lloguer: és una subvenció de quantia fixa al lloguer. Es un sistema d'ajut al pagament del lloguer, el volum de l'ajut depèn dels ingressos de la llar, del preu del lloguer i del nombre de membres de la família i la seva composició</i>▪ <i>Subvenció d'ajust del lloguer: és un altre subvenció d'ajut al lloguer, de quantia variable, fins arribar al preu de lloguer. Aquests tipus d'ajuts el cobra directament el llogater.</i>
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Fixació administrativa dels lloguers: cada habitatge destinat a</i>▪ <i>lloguer que tingui més de cinc anys, és valorar per un sistema de punts en funció de les seves característiques i segons la puntuació que obtingui se li determina un nivell màxim i mínim de lloguer que es revisa cada any.</i>

c) Sector dels propietaris ocupants.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
▪ <i>Ajut regulat segons el nivell de renda de les llars:</i> destinat a les famílies de renda més baixa i per a la compra d'habitatge de protecció oficial
▪ <i>Ajut de suma fixa:</i> són ajuts generals per a la compra d'habitatge lliure
▪ <i>Ajut de suma fixa en zones específiques amb sobrecost immobiliari:</i> hi ha un ajut específic per a compensar els costos a les zones més cares.
Indirectes
▪ Deducció fiscal de la base imposable dels interessos dels préstecs.
▪ Garantia municipal dels préstecs d'habitatge.
▪ El finançament és tot al mercat lliure però amb aval de l'estat.
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
▪ No n'hi ha
L'habitatge té un tractament de bé d'inversió, és per això que no hi ha ajuts al consum.

2.1.0.2. El model liberal: Regne Unit

I) El model liberal

Aquest model, representat pel Regne Unit, té com a objectiu la provisió de serveis de manera universal a tota la població, però amb un nivell de prestacions inferior al model socialdemocrata.

El Regne Unit es un cas paradigmàtic de transició d'un estat amb sistema de benestar socialdemocrata cap al liberalisme.

II) La forma de tinença dominant

El propietari-ocupant és aquell col·lectiu de persones que posseeixen un habitatge propi. El qui rep el servei d'habitatge (qui rep la prestació, és qui consumeix) és el mateix que el propietari de l'habitatge, (qui ofereix la prestació, és qui inverteix).

La forma de tinença dominant actualment és l'habitatge en propietat *FREEMAN, A.J.M. i altres (1997)*, malgrat hi hagin contribuït molts factors, la política governamental dels darrers 75 anys i especialment a partir de 1979 ha estat decisiva a l'hora de crear aquesta situació. Les polítiques conservadores han tractat sempre d'incrementar el nombre de propietaris-ocupants i reduir el nombre de llogaters municipals. Al mateix temps es va intentar revitalitzar el lloguer privat i el paper de les societats sense ànim de lucre, per compensar la caiguda de l'habitatge municipal.

- L'ocupació en propietat arribava ja al 67% el 1994 mentre al 1950 només era del 29%.
- L'habitatge municipal havia caigut fins al 19,5%, mentre que el 1971 era del 30,6%

Les importants campanyes de privatització d'habitatge social les mesures fiscals incentivadores per a la compra i la dràstica reducció de nous habitatge social ha contribuït a crear aquest nou patró.

III) Característiques del sistema de polítiques d'habitatge.

La política des del punt de vista legislatiu es fa a nivell central, des de Londres. L'execució es du a terme a nivell regional i local.

La política de privatització dels darrers anys també a contribuït a limitar les competències dels municipis, a la coordinació de les accions dels agents privats.

IV) Ajuts més representatius al període 1945-95 classificats per sectors provisió de serveis d'habitatge

a) Sector de lloguer social.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvencions a l'inversió per les "Housing Associations"</i>: cobreixen el 50% de la inversió, la resta s'ha de finançar al sector privat.
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvencions d'explotació per les col·lectivitats locals</i>: les concedeix l'estat als municipis fent-se càrrec d'una part de les despeses d'explotació del parc de lloguer públic local. Aquesta subvenció reformada el 1989, es necessària a fi i efecte de cobrir la diferència entre el lloguer social facturat als llogaters i el lloguer d'equilibri que permet la cobertura de les despeses d'explotació. També permet cobrir una part de les despeses de rehabilitació i millora dels immobles.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció a l'habitatge</i>: des de 1990 només hi ha un sol tipus de subvenció al consum d'habitatge i es igual per als tres sectors.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ Regulació del lloguer en funció de les rendes de les famílies arrendatàries del sector públic.

b) Sector de lloguer privat.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvencions per la millora dels habitatges de lloguer:</i> cobreixen entre un 50% i un 75% de l'obra.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Deducció fiscal de la inversió:</i> aquesta deducció fiscal té la particularitat que l'apliquen les mateixes entitats que concedeixen el préstec, de manera que les quotes que cobren ja tenen en compte la deducció.
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció a l'habitatge:</i> des de 1990 només hi ha un sol tipus de subvenció al consum d'habitatge i es igual per als tres sectors.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Fixació administrativa dels lloguers pels contractes anteriors a 1988:</i> els contractes anteriors a 1988 són controlats segons la llei de 1977, els posteriors a 1988 són lliures.

b) Sector dels propietaris ocupants.

Ajuts a la inversió (A l'objecte, a la pedra etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Subvencions a la inversió de primer accés:</i> es concedeixen en funció del nivell de rendes i del preu de l'habitatge i requereixen una fase prèvia d'estalvi. Junt amb aquesta subvenció es concedeix un credit a mitja termini sense interessos. ▪ <i>Subvencions a la rehabilitació:</i> cobreixen entre un 30 i un 40% de l'obra.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Deducció fiscal de la base imposable dels interessos dels préstecs:</i> aquesta deducció fiscal te la particularitat que l'apliquen les mateixes entitats que concedeixen el préstec, de manera que les quotes que cobren ja tenen en compte la deducció. ▪ <i>Garantia dels préstecs per part de les col·lectivitats locals:</i> aquesta garantia només s'atorga a les famílies amb ingressos inferiors a un determinat nivell. ▪ <i>Venda del parc de lloguer social amb descompte als llogaters:</i> aquesta mesura concedeix un dret de compra a tots els llogaters d'habitatges socials quan fa més de dos anys que els ocupen l'habitatge. El descompte varia en funció del nombre d'anys que fa que el llogater ocupa l'habitatge i va des d'un 20% a un 70% del valor de mercat. El descompte mitjà respecte al preu de mercat es d'un 40%. A més a més el municipi atorga un crèdit a tipus reduït per la compra d'aquest tipus d'habitatge.
Ajuts al consum (Al subjecte, individuals etc.)
Directes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Subvenció a l'habitatge:</i> des de 1990 només hi ha un sol tipus de subvenció al consum d'habitatge i es igual per als tres sectors.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ No tributació dels rendiments implícits

2.1.0.3. El model corporatiu: Alemanya

I) El model corporatiu

Es el d'un estat de benestar social de tipus corporatiu, és a dir, es tracta d'un model interessat en el lliure mercat i la privatització que tracta de reforçar els drets lligats a les diferents classes socials i amb aquest objectiu tracten de prioritzar el mercat com a assignador de benestar. El model corporatiu representat per Alemanya fa la provisió de serveis de manera corporativa es a dir per col·lectius de població.

II) La forma de tinença dominant

La forma de tinença dominant és el lloguer privat, la qual definim com un tipus de tinença d'habitatge amb ànim de lucre per part de l'arrendador, que no només cobreix costos (preu d'equilibri) si no que intenta obtenir beneficis, l'ofereixen tant empreses privades com particulars.

III) Característiques del sistema de polítiques d'habitatge.

Les polítiques s'inscriuen dins d'un marc federal i per tant hi ha un repartiment de competències en matèria d'urbanisme i habitatge entre l'estat federal i els "landers".

L'estat té les polítiques marc (fiscalitat, llei d'arrendaments, normativa de la construcció) i atorga una assignació pressupostaria als "lander" en funció de la població.

L'execució es porta a terme a nivell regional, els "lander" atorguen els ajuts a partir dels fons estatals i dels fons propis que son el 50% de la aportació estatal.

Els municipis, a part de les competències d'urbanisme, tenen un paper important a l'habitatge social pel control de les societats d'habitatge de les que tenen capital. Distribueixen l'habitatge social i contribueixen al seu finançament.

IV) Ajuts més representatius al període 1945-95 classificats per sectors provisió de serveis d'habitatge

Quan parlem d'Alemanya hem de tenir en compte: l'important xoc extern que ha representat la reunificació que ha ajuntat dos models completament diferents, i els efectes que les successives onades d'immigrants han tingut sobre el mercat. Fins al 1989 la tendència era a reduir els ajuts a la inversió i potenciar els ajuts subjectius, basant-se en el fet de que s'havia assolit un cert equilibri al mercat. Això va provocar una reducció de la proporció d'habitatge social i un increment de l'accés a la propietat. Però els xocs externs de la reunificació i les onades d'immigrants han retocat aquests plantejaments.

El sistema s'articula entorn de sistemes d'ajuts directes destinats tant a afavorir el lloguer com l'accés a la propietat. Aquests sistemes es basen principalment en la subsidiació d'interessos. La separació d'aquests sistemes es en funció del nivell de renda de les famílies. Aquestes mesures directes es complementen amb ajuts indirectes basats en incentius fiscals a la inversió i a l'estalvi-habitatge. L'ajut al consum es un sol sistema de subvenció a l'habitatge independentment de quin sigui el sector.

a) Sector de lloguer social

El problema fonamental resideix en la capacitat d'adaptació del parc de lloguer social de l'Alemanya de l'Est a les característiques i normes de l'Alemanya Occidental.

A diferència d'altres països a Alemanya el lloguer social no es tal perquè qui el gestiona siguin empreses sense ànim de lucre o empreses públiques, sinó que la determinació de la categoria de lloguer social ve per la forma de finançament de la promoció en qüestió.

El principi segons el qual durant tot el període d'amortització del préstec s'ha d'oferir l'habitatge a lloguer social fa que qualsevol tipus de promotor estigui disposat a entrar a la roda. Doncs sap que un cop amortitzat el préstec l'habitatge deixarà de ser de lloguer social.

Els inversors privats dins d'aquest sector son bàsicament societats d'inversió lligades a fons de pensions i a companyies d'assegurances. Quan s'acaba el pagament dels préstecs això genera un període de transició en el que els preus dels lloguers s'acosten als de mercat i es genera un procés de desnonament de les famílies amb rendes més baixes.

El parc de lloguer social es divideix doncs, en un terç d'inversors privats i dos terços de "societats d'habitatge" ("Housing Associations", "Housing Corporations").

Ajuts a la inversió.
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs sense interès o subvencions a l'explotació:</i> es destina a les famílies de rendes més baixes i correspon indiferentment a habitatges de lloguer social o a accés a la propietat. Es concedeix a empreses sense ànim de lucre o a inversors privats que vulguin fer habitatges d'aquestes característiques. Consisteix en préstecs sense interès concedits per bancs públics regionals, o en cas de finançar-se en el sector privat, en una subvenció d'explotació que permet passar d'un lloguer social a un lloguer d'equilibri. La concessió de l'ajut es condicionada a que els habitatges es destinin a lloguer social durant tot el temps d'amortització del préstec 35 anys.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha.
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció a l'habitatge:</i> instaurada al 1965 es destina a totes les famílies sigui quin sigui la forma de tinença de l'habitatge i tampoc està lligada al tipus de finançament de l'habitatge. L'ajut el proporcionen directament els municipis, però el finançament corre a càrrec de l'estat i els lander conjuntament. El volum de la subvenció depèn del nivell de renda de la família, del seu nivell de despesa en habitatge (lloguer o quota de l'hipoteca) i del nombre de membres. L'ajut es concedeix especialment als llogaters i en una proporció menor als ocupants-propietaris. Això es deu a que els nivells de renda que es requereixen per ser propietaris s'allunyen dels requeriments d'aquest ajut. Aquest instrument als anys 80 ha jugat un paper clau per a millorar l'accessibilitat de la demanda i ha tingut una tendència creixent a passar a substituir els ajuts directes a la inversió. Al 1988 rebien aquest ajut 1.600.000 famílies un 6% del total. Els municipis disposen d'un sistema de reserva d'habitatges a fi de poder-los atribuir a les famílies més desfavorides. Aquest ajut és comú a tots tres sectors. La qual cosa defineix aquest sistema d'ajuts al consum com un sistema neutral i unitari que en donar el mateix tipus d'ajut als tres sectors no afavoreix cap forma de tinença en especial.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha.

b) Sector de lloguer privat

Comparat amb altres països, es tracta d'un sector molt important.

El control de lloguers va ésser progressivament abolit als anys 60, però degut al fort increment de preus als anys 70 es va introduir un nou sistema regulador.

La legislació es limitava a fixar un tipus màxim anual d'adaptació dels lloguers en funció dels preus dels lloguers del mercat local, sense intervenir per res en la fixació del lloguer inicial (contractual). Aquesta legislació es va flexibilitzar als anys 80 per afavorir un increment de l'oferta i fer front a les tensions de demanda del mercat de lloguer en aquell moment.

Ajuts a la inversió
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs subsidiats</i>: per als habitatges destinats a famílies de rendes mitjanes. Es destina a les capes intermitges de la població es va crear al 1989, amb la revifada dels ajuts a la inversió. Són molt flexibles. Les condicions es negocien cas per cas entre l'administració (el llander) i el contractista, en funció de les condicions del mercat local i del volum de la promoció. L'objectiu d'aquest ajut consisteix a incrementar la quantitat d'habitatges construïts al mateix temps que es redueix el cost unitari per habitatge en termes d'ajuts públics.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Amortització fiscal de les despeses lligades a l'habitatge destinat a lloguer</i>: s'aplica tant als habitatges de nova construcció com als existents. Es determina en funció de les despeses lligades a posar l'habitatge en condicions d'ésser llogat, del valor de l'habitatge i dels interessos pagats per la construcció o l'adquisició de l'habitatge.▪ Amortització fiscal dels treballs de millora i rehabilitació.
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció a l'habitatge</i>: instaurada al 1965 es destina a totes les famílies sigui quin sigui la forma de tinença de l'habitatge i tampoc està lligada al tipus de finançament de l'habitatge.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha.

c) Sector d'accés a la propietat

Aquest tipus d'ajuts han estat reforçats després de la reunificació

Ajuts a la inversió
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs sense interès per les famílies de rendes més baixes:</i> es destina a les famílies de rendes més baixes. Es concedeix a promotors sense ànim de lucre o a inversors privats que vulguin fer habitatges per venda famílies amb rendes baixes, o a la pròpia família que vol accedir a l'habitatge. Consisteix en préstecs sense interès concedits per bancs públics regionals.
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs subsidiats per famílies amb rendes mitjanes:</i> es concedeix a famílies que tenen rendes fins un 40% superiors a les del tipus anterior. Consisteix amb préstecs amb interès però subsidiat.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció estalvi-habitatge (en funció del nivell de renda):</i> es una subvenció estatal destinada a les famílies que tenen un compte d'estalvi-habitatge i unes rendes per sota d'un sostre determinat. Aquest tipus de compte el proporcionen un grup específic de caixes d'estalvi. Després d'un període pactat, la família té opció a demanar un préstec a tipus reduït d'un volum proporcionat al nivell d'estalvi aconseguit. L'atribució del préstec es fa en funció del límit del volum de préstecs fixat cada any en funció de l'evolució dels dipòsits. A vegades es tarda molt de temps a aconseguir el préstec. Aquesta subvenció estatal es pot completar amb una concedida per l'empresa on treballen.
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Amortització fiscal dels treballs de millora i rehabilitació:</i> consisteix en la deducció de la base imposable d'una part de l'amortització de l'habitatge. Aquesta deducció està fixada en un 5% del cost d'adquisició durant 8 anys. Amb un límit màxim fixat pel nombre de fills.
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvenció a l'habitatge:</i> instaurada al 1965 es destina a totes les famílies sigui quin sigui la forma de tinença de l'habitatge i tampoc està lligada al tipus de finançament de l'habitatge.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha.

2.1.0.4. El model bàsic: Espanya

I) El model bàsic

El model bàsic és representat per Espanya en aquest treball. Espanya no ha tingut un sistema de benestar social típic tal com s'entén als països del nord d'Europa i això fa difícil catalogar-lo dins d'aquesta classificació.

Es defineix com un sistema:

corporatiu: protecció socio-professional a l'estil alemany,

finalista: finançament mitjançant contribucions (principi del benefici) i

proporcional: prestacions proporcionals al salari.

Es tracta doncs, d'un model de tipus continental que ofereix prestacions en funció de les característiques de cada individu, i de les aportacions que aquest fa al sistema. Amb un sistema d'ajuts públics de tipus dualista: Els ajuts proporcionats pel sector públic tendeixen clarament a afavorir la forma de tinença de propietari-ocupant. Quan el volum de prestacions és baix genera el model: Bàsic (familiarista) que parteix del model continental però amb un nivell molt reduït de prestacions. Els Països més representatius: Espanya i Itàlia.

Causes segons *LEAL (1998)*:

- Historia més curta i amb menor capacitat d'intervenció.
- Major protagonisme de la família extensa. Que supleix amb la solidaritat familiar les deficiències de l'estat del benestar.

II) La forma de tinença dominant

La forma de tinença dominant és la del propietari-ocupant format pel col·lectiu de persones que posseeixen un habitatge propi i hi resideixen. El qui rep el servei d'habitatge (rep la prestació, és qui consumeix) és el mateix que el propietari de l'habitatge (ofereix la prestació, és qui inverteix).

Els propietaris ocupants són, doncs, aquell col·lectiu de persones que viuen en un habitatge propi (agents econòmics que produeixen els serveis d'habitatge que autoconsumeixen). Qui consumeix el servei d'habitatge, el demandant és el mateix que ofereix el servei, l'inversor, l'oferta. Oferta i demanda de serveis d'habitatge, consum i inversió de serveis d'habitatge; coincideixen en un mateix subjecte.

III) Característiques del sistema de polítiques d'habitatge.

En la divisió de competències en matèria de polítiques d'habitatge, l'Estat s'ocupa de fixar els objectius, elaborar la legislació i proporcionar el finançament.

Les comunitats autònomes s'ocupen de fixar els seus propis objectius dins del marc general i de la legislació i finançament específics així com de l'assignació.

Els municipis tenen molt poques competències, excepte en matèria de sol._(A més a més hi ha les àrees metropolitanes, consells comarcals, diputacions provincials etc.) La qual cosa genera força confusió en la distribució de competències que repercuteix en les polítiques i ajuts, especialment en l'àmbit fiscal.

IV) Ajuts més representatius al període 1945-95 classificats per sectors provisió de serveis d'habitatge

a) Sector Lloguer Social

Després de la Guerra Civil, el dèficit d'habitatges era molt elevat i es va decidir impulsar la construcció de nous habitatges. Al 1939 es creà l'Instituto Nacional de la Vivienda (Viviendas Protegidas) 3% de lloguer social (1950). A partir de 1954 incorporació efectiva i creixent de la iniciativa en la construcció d'habitatges (Sistema Corporatiu). La Llei de 1963 estableix diferents categories d'habitatge protegit que pretenien coincidir amb els diferents estrats socioeconòmics. El criteri és potenciar l'ajut a la pedra per estimular als privats a construir que va tenir un gran èxit perquè va coincidir amb un gran moment d'expansió econòmica (plans de desenvolupament)

Sistema corporatiu + Creixement Econòmic = Poques prestacions

Ajuts a la inversió
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs bonificats destinats a la promoció de lloguer per a grups específics de rendes baixes (règim especial)</i>
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Reducció del IVA</i>
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Lloguers fixats segons el mòdul del règim aplicat (règim especial) per a les famílies de rendes més baixes. Consisteixen en la fixació del preu màxim del lloguer.</i>▪ Tolerància als impagaments

b) Sector Lloguer Privat

Ajuts a la inversió
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs qualificats per a la promoció d'habitatges de lloguer:</i> són ajuts directes com préstecs qualificats generals i específics, que consisteixen en préstecs amb interès baix, de conveni fixat entre el Ministeri i les entitats bancàries i amb una duració que oscil·la entre els 15 i els 20 anys.
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subvencions específiques per a la rehabilitació d'habitatges per destinar-los a lloguer:</i> són ajuts per préstecs i subvencions per a la rehabilitació d'habitatges estan compostos per subvencions i els préstecs poden arribar a representar el 25% del pressupost de rehabilitació amb l'objectiu de que l'habitatge sigui destinat a lloguer durant 10 anys i, que la renda exigida no pot ser superior al 7% del preu màxim de venda per m² d'un habitatge de protecció oficial de la localitat.
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Deducció fiscal de les despeses relacionades amb els habitatges de lloguer.</i>
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Control de lloguers anterior a 1964 i posterior a 1994</i>

c) Sector de Propietaris Ocupants

Els ocupants propietaris representen al 1995 el 81% del total del parc d'habitatges. Es el sector més important donat que és el que rep més ajuts i ha estat el més afavorit per part de l'Estat.

Ajuts a la inversió
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Préstecs qualificats per a les llars en funció del nivell de rendes: són ajuts a la inversió directes que consisteixen en préstecs a les famílies en funció la seva renda i de les característiques de l'habitatge.</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subsidiació de préstecs.</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Subsidiació reforçada de préstecs.</i>
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Deducció d'interessos hipotecaris en concepte de Impost de la Renta de les Persones Físiques.</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Deducció fiscal de l'amortització de l'immoble</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>IVA reduït</i>
Ajuts al consum
Directes
<ul style="list-style-type: none">▪ No n'hi ha
Indirectes
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>No gravar la renda implícita.</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Tolerància als impagaments en el règim especial</i>

2.1.1. Darreres tendències en polítiques d'habitatge a Europa

L'altre aspecte a tenir en compte en aquest treball és tractar d'analitzar si les polítiques d'aquests països són convergents *GUEKIERE (1991 i 1997)* com sembla que hauria d'ésser la conseqüència lògica de l'integració econòmica o si pesa més la trajectòria històrica diferencial de cada un d'ells que dificulta una possible convergència *BOELHOUWER i van der HEIJDEN (1992 i 1993)* i *PRIEMUS (1993)*.

L'anàlisi és centrada en l'estudi de dues variables que considerem representatives: l'evolució de la forma de tinença i el percentatge que representen sobre el PIB els ajuts estatals i la naturalesa d'aquests ajuts, es a dir les seves transformacions quantitatives i qualitatives.

2.1.1.1. Evolució de les diferents formes de tinença.

La situació actual es pot presentar com una tendència a desplaçar la forma de tinença del lloguer cap a l'ocupant-propietari. Des d'els anys 80 les polítiques a Europa tendeixen a la descentralització i a la privatització. Els subsidis a l'habitatge són en entredit, hi ha una tendència a potenciar les subvencions al subjecte i reduir les subvencions a l'objecte això afecta a la política de lloguers, a l'accessibilitat i a la distribució de l'stock d'habitatge.

Podem analitzar amb més detall els efectes d'aquestes polítiques sobre els mercats d'alguns d'aquests països observant alguns indicadors al llarg del període 1950-95.

Taula 3 Evolució de la forma de tinença a Europa 1945-95 (%)

HOLANDA	1950	1960	1970	1980	1990	1995
Lloguer Social	24	26	31	39	43	36
* Autoritats locals	-	12	12	9	-	-
* Housing associations	-	14	19	30	-	-
Lloguer Privat	47	41	34	17	13	17
TOTAL LLOGUER	71	67	65	56	56	53
Ocupants-Propietaris	28	33	35	42	44	47
Altres	1	0	0	2	0	0
TOTAL	100	100	100	100	100	100
REGNE UNIT	1950	1960	1970	1980	1990	1995
Lloguer Social	18	26	31	33	25	24
* Autoritats locals	18	26	31	31	22	20
* Housing associations	-	-	-	2	3	4
Lloguer Privat	53	32	19	13	10	10
TOTAL LLOGUER	71	58	50	46	35	34
Ocupants-Propietaris	29	42	50	54	65	66
Altres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	100	100	100	100	100	100
ALEMANYA	1950	1960	1970	1980	1990	1995
	RFA	RFA	RFA	RFA	RFA	RDA
Lloguer Social	-	-	19	18	13	59
Lloguer Privat	48	-	45	45	45	17
TOTAL LLOGUER	-	-	64	63	58	76
Ocupants-Propietaris	-	-	36	37	42	24
Altres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100	100	100	100
ESPANYA	1950	1960	1970	1980	1990	1995
Lloguer Social	3	2	2	2	1	1
Lloguer Privat	51	43	30	21	15	13
TOTAL LLOGUER	54	45	32	23	16	14
Ocupants-Propietaris	46	51	64	73	78	81
Altres	0	4	4	4	6	6
TOTAL	100	100	100	100	100	100

FONT: C. Trilla i M. Carreras. Elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

Les polítiques han evolucionat desplaçant l'interès de la quantitat d'habitatge a la qualitat i diversitat. A tots aquests països la proporció d'ocupants propietaris ha crescut les darreres dècades com a conseqüència d'una combinació de polítiques encoratjadores (especialment de caire fiscal) i de l'increment de demanda fruit del període de creixement econòmic. El perdedor es el sector de lloguer privat, la seva taxa està caient estructuralment (financerament el sector dels propietaris ocupants és més atractiu i els ajuts al lloguer es decanten més cap al sector social).

El sector de lloguer social va créixer molt després de la segona Guerra Mundial, però això s'ha modificat en els darrers anys. A molts països el creixement s'ha estancat i en alguns, Holanda i el Regne Unit en són l'exemple més clar, s'està reduint. Hem de destacar que a Alemanya l'increment del sector de lloguer social és motivat per l'agregació de les dades de la RFA i la RDA després de la reunificació.

Aquestes tendències generals no alteren el fet que les diferències en la distribució de l'stock en funció de la tinença als diversos països continuen essent molt importants: mentre a Holanda el lloguer social encara es per sobre de la mitjana comunitària; a Alemanya és el lloguer privat el que destaca per sobre de la mitjana; en canvi al Regne Unit i a Espanya el sector dels ocupants-propietaris és absolutament dominant. Les diferències històriques són importants i això condiciona l'estructura de l'stock, però *la tendència és clara: sigui quin sigui el punt de partida, les polítiques d'habitatge portades a terme a Europa durant la dècada dels noranta han convertit el sector d'ocupants-propietaris en dominant a la major part d'Europa.*

2.1.1.2. Efectes de la descentralització i la privatització

Els governs centrals tracten a diferents nivells i de diverses maneres de reduir els subsidis a l'habitatge i les seves responsabilitats en aquest sector. Això es porta a terme, en part, per un procés de descentralització (cap a les autoritats locals i regionals) i en part per un procés de privatització de les tasques.

El sector social esta cedint cada vegada més terreny al sector privat *LUNDQVIST (1992)*. Dins del sector social s'està donant un protagonisme creixent als gestors que es veuen obligats a actuar cada vegada més com a empresaris. D'una banda s'els demana que ampliïn el seu radi d'acció per a cobrir un major nombre de necessitats, d'altra banda s'els demana més eficiència i una actitud més comercial i més enfocada al mercat. Això porta arreu a una situació de tensió important en el sector de lloguer social *KLEINMAN (1992)*.

El procés de privatització s'ha produït amb gran intensitat en el terreny financer, el finançament s'està traslladant del sector públic al privat. Els mercats de capitals s'han liberalitzat i això ha permès estrènyer la relació entre el sector financer privat i el mercat de l'habitatge. Els governs ja no tenen un paper significatiu com a inversors al mercat de la construcció, aquest s'ha desplaçat als inversors privats i com a conseqüència d'això els criteris rectors han passat d'una òptica social cap a criteris més economistes, primant així l'eficàcia econòmica sobre la social..

L'escassetat en termes globals ha estat eliminada de gairebé tots els països, però persisteixen els problemes d'accessibilitat, no tant sols per motius econòmics sinó també per motius de localització (zones amb mercats saturats i zones amb superàvit). Això ha provocat problemes laborals entre els treballadors del sector.

2.1.1.3. Volum d'inversió pública en habitatge respecte del PIB

TAULA 4

	% Despesa total respecte al PIB		
	1980-84	1985-88	1989-96
HOLANDA	2,81	3,38	3,11
REGNE UNIT	2,20	2,94	3,29
ALEMANYA	1,06	0,83	1,40
ESPANYA	0,83	0,83	0,91

	% Despesa en ajuts directes respecte al PIB		
	1980-84	1985-88	1989-96
HOLANDA	1,59	2,14	1,61
REGNE UNIT	1,76	1,68	2,11
ALEMANYA	0,66	0,41	0,70
ESPANYA	0,35	0,37	0,43

	% Deduccions fiscals respecte al PIB		
	1980-84	1985-88	1989-96
HOLANDA	1,22	1,24	1,50
REGNE UNIT	0,44	1,26	1,18
ALEMANYA	0,40	0,42	0,70
ESPANYA	0,48	0,46	0,48

FONT: C. Trilla i M. Carreras. Elaboració pròpia a partir de diverses fonts.

En entrar en l'anàlisi d'aquesta qüestió les limitacions metodològiques són greus doncs hi ha dificultat per trobar dades que permetin demostrar amb claredat aquest retrocés en el nivell d'ajuts i el seu desplaçament d'ajuts a l'objecte cap a ajuts al subjecte. Les dades de que es pot disposar han estat obtingudes de fonts molt diferents i això fa que hi hagi discrepàncies de criteri entre països a l'hora de classificar els ajuts i en un mateix país en la seva sèrie històrica (taula 4).

En un posterior estudi més aprofundit serà imprescindible aconseguir dades més acurades i analitzar més a fons aquests països per tal d'esbrinar les similituds y diferències dels seus models.

Aquestes dades però, malgrat les seves limitacions, ens permeten fer algunes consideracions:

Hi ha una tendència general a la reducció dels fons públics destinats a polítiques d'habitatge i benestar social, malgrat això, però, països com Holanda i el Regne Unit que varen iniciar la reforma de manera molt dràstica s'han vist obligats a rectificar a causa dels greus problemes socials que això els ha generat.

Després de la Segona Guerra Mundial, la despesa en subsidis a l'habitatge va créixer a tots els nivells. Al principi a través de subsidis no tant evidents, com la subsidiació d'interessos. Els subsidis al sector de lloguer eren més visibles en els pressupostos nacionals. Ara podem veure una gran varietat de subsidis a les polítiques comunitàries.

Els instruments financers més populars són els ajuts al lloguer i els subsidis a la construcció en tots dos sectors, el de lloguer i el dels ocupants-propietaris. Al costat d'aquests, trobem importants desgravacions fiscals al sector dels ocupants-propietaris a tots els països de l'àrea comunitària.

A partir del moment en que l'escassetat més greu d'habitatge va ésser reduïda, va incrementar la pressió política cap a una reducció de la despesa en subsidis. Els trets principals en l'evolució dels subsidis a l'actualitat són la concentració en el sector de lloguer social i el desplaçament de ènfasi dels ajuts a la construcció cap als ajuts al consum.

Els nivells de partida però són molt diferents per a cada país i els podríem assimilar als tres grups que hem classificat en funció de l'estructura de tinença de cada mercat. La conducta general de reducció dels subsidis a l'habitatge, no va lligada per igual a tots els models amb la política de desgravacions fiscals. Alemanya, per exemple, planteja la necessitat de mantenir una política de neutralitat en la forma de tinença i, per tant, té en compte la necessitat de compensar les polítiques aplicades a cada sector, en els altres països en canvi, la tendència és clarament favorable al sector dels ocupants-propietaris.

S'ha de tenir en compte però que malgrat la clara tendència a la reducció dels ajuts els països europeus, són encara fortament implicats al sector de l'habitatge.

2.1.1.4. Polítiques redistributives, accessibilitat y distribució dels habitatges.

La despesa en habitatge creix més ràpidament que la renda, de tal manera que la proporció de la renda familiar disponible destinada a habitatge creix de manera estructural *BOELHOUWER i van der HEIJDEN (1992)*.

Un cop resolt el problema de l'escassetat d'habitatges els països europeus s'han enfrontat al problema de l'accessibilitat. Immediatament després de la Segona Guerra Mundial es va aplicar un estricte control de lloguers a la majoria de països europeus, aquests controls s'han anat suavitzant al llarg dels anys i a l'actualitat s'estan eliminant a tots els països, o si més no, s'estan suavitzant molt. S'està produint un procés d'apropament dels lloguers als preus del mercat. Aquest procés ha fet augmentar els lloguers en una proporció superior a la millora de la qualitat dels habitatges.

Aquesta política té com a objecte desincentivar les llars amb nivells de renda prou elevats a escollir com a forma de tinença el lloguer social. Es tracta de real·lotjar les llars en habitatges que s'adaptin als seus nivells de renda. Es pretén evitar, per una banda que famílies amb baixos nivells de renda ocupin habitatges per sobre de les seves possibilitats gràcies a les subvencions i per altra que famílies amb nivells de renda relativament alts ocupin habitatges de lloguer social o privat controlat en detriment d'altres famílies que ho necessiten més.

Aquest procés té, però, el perill de generar efectes de segregació i exclusió al lligar clarament el nivell de renda a l'habitatge assignat. La tendència és especialment en el sector de lloguer a filtrar-lo primant els criteris d'eficiència econòmica en la distribució.

A molts països s'ha estudiat aquest problema assenyalant els efectes "guetto" que això genera en el sector de rendes més baixes dins del lloguer social. Al Regne Unit on la política ha estat enfocada cap a una reducció del lloguer social basada en l'increment dels ocupants-propietaris a través de les opcions de compra amb descompte, aquest problema s'agreuja doncs aquí els "guettos" és produeixen amb els habitatges en propietat que degut als baixos nivells de renda dels seus propietaris no reben les atencions de conservació necessàries.

2.1.2. Efectes de la integració Europea sobre les polítiques d'habitatge dels Estats membres.

La Unió Europea i Monetària ha creat, un mercat únic i una moneda única, però les polítiques d'habitatge de cada país continuen essent molt diverses. Cal però, creure en la possibilitat d'una política d'habitatge comunitària. Cada un dels països de la Unió té la seva pròpia trajectòria històrica de mercat y polítiques d'habitatge, això ha portat a solucions i polítiques molt diverses. La possibilitat de trobar punts de convergència hi és, de manera que s'arribi a una política comuna però respectant les característiques històriques de cada estat.

Identificar les estratègies d'intervenció per les quals han optat els poders públics dels diferents països comunitaris, analitzar els seus determinants i confrontar-los amb una problemàtica relativament homogènia, com és la satisfacció global i duradora de les necessitats en matèria d'habitatge, ens portarà a un tractament eminentment macroeconòmic que es centrarà en les estratègies d'intervenció dels poders públics en els mercats de l'habitatge.

2.1.2.1. Cap a una política d'habitatge de convergència.

Segons *GUEKIÈRE (1991,1997)* els països europeus parteixen de situacions molt diferents en els seus mercats d'habitatge però les seves polítiques a la dècada dels noranta convergeixen cap a un model de política comú. Aquesta convergència la podem veure reflectida en:

2.1.2.1.1. Context ideològic

El marc conceptual teòric d'aquest model de convergència estaria basat en les tesis neoliberals de l'Estat Mínim que propugnen la reducció del dèficit públic i de la inflació com a objectius essencials de la política econòmica.

Aquesta visió neoliberal xoca amb la tradicional defensa dels interessos socials per part dels països del nord d'Europa.

2.1.2.1.2. Lògica del model.

La lògica del model parteix de la alliberació de l'Estat dels seus compromisos socials en temes d'habitatge. El paper de l'estat s'hauria de limitar a garantir el funcionament del mercat com a determinant de preus i quantitats. En aquesta línia hi hauria la tendència general a la flexibilització i eliminació del control de lloguers.

L'estat ha d'abandonar la seva política de subsidis a l'objecte i deixar que siguin els inversors privats els qui s'ocupin de la producció d'habitatges; la seva missió ha d'ésser procurar les condicions necessàries perquè els preus es puguin fixar lliurement al mercat; per això, l'estat ha de concentrar el seu paper en les funcions d'estabilització i redistribució i només pot, en tot cas, fer polítiques d'ajut al subjecte que permetin millorar l'accessibilitat.

2.1.2.1.3. Hipòtesi de partida

Aquest model te dues hipòtesis de partida:

- I) La primera és que els problemes d'escassetat d'habitatge a Europa han estat globalment resolts per l'oferta existent i que els desequilibris que persisteixen es deuen més a les rigideses del mercat immobiliari i a la manca d'informació que a una relació inadequada de quantitat entre l'oferta i la demanda.
- II) La segona afirma que el paper regulador essencial l'ha de fer el mercat. L'estat només ha d'intervenir per a corregir algunes disfuncions.

Molts països s'han vist obligats a aplicar correctors a aquest model de convergència, davant el deteriorament global dels seus mercats de l'habitatge i de la segmentació i exclusió que l'aplicació del model ha provocat en determinats sectors de la demanda.

2.1.2.1.4. Modalitats d'execució

El model ha seguit processos d'implantació diferent, des d'una modificació progressiva de les polítiques d'habitatge fins a reformes radicals, però en qualsevol cas els efectes finals del procés han estat els mateixos. Els paràmetres principals de l'actuació serien:

l) Els instruments d'intervenció.

L'evolució en els instruments d'intervenció reflexa la lògica de la política d'habitatge.

Les intervencions poden ésser:

- a) Per la seva naturalesa: Directes, Indirectes. La tendència general es podria definir com un predomini dels ajuts indirectes sobre els directes, cada vegada es tendeix més a fer ajuts de tipus fiscal incentivadors i reduir els ajuts de subvencions directes.
- b) Per la seva assignació: Globals, Específiques. La tendència general també va encaminada cap a limitar els ajuts a temes específics i a col·lectius determinats reduint així el volum de les subvencions globals.
- c) Per la seva funció: Estabilització, Redistribució. Hi ha un predomini de les funcions estabilitzadores en detriment de les redistributives. Els criteris economicistes semblen primar sobre els criteris socials.

L'evolució de la naturalesa dels ajuts va cap a una individualització creixent. Això és conseqüència de la modificació d'una lògica de substitució del mercat que requeria d'ajuts directes i globals cap a uns ajuts més selectius que permetin corregir determinades disfuncions. Això ve afavorit per la disminució de recursos públics que fa més obligada la necessitat de seleccionar les assignacions d'aquests ajuts.

Els instruments s'han anat adaptant als nous objectius. L'individualització creixent es fa amb els ajuts fiscals, amb la modulació dels nivells d'ajut en funció dels ingressos o d'ajuts al consum de serveis d'habitatge.

A aquest canvi d'objectius cal afegir un objectiu tutelar que tracta d'afavorir l'estatut d'ocupant-propietari. Doncs aquest estatut té unes virtuts integradores i reductores de les carregues pressupostaries que són molt d'acord amb la lògica del model. Per tant una individualització creixent dels ajuts que allibera l'estat dels seus compromisos en el sector d'habitatge de lloguer social, la reducció de nous habitatges de lloguer social construïts i la venda de parc als seus ocupants transfereixen la carrega d'inversió i manteniment de la col·lectivitat a les llars.

II) Els sistemes d'actors

Les característiques essencials de la modificació en el sistema d'actors són la:

a) Descentralització: La alliberació de compromisos per part de l'estat ve acompanyada per una descentralització de les funcions, transferència de competències de l'estat cap a les administracions regionals o locals.

b) Normalització: Que ha portat a la desaparició de molts organismes estatals amb competències en temes d'habitatge que han vist reduïdes o eliminades les seves atribucions en favor d'actors privats tant en els àmbits de la gestió i la inversió com en l'àmbit del finançament.

Aquest model malgrat que no s'aplica al peu de la lletra en els diferents estats, ens permet marcar en línies generals la tendència actual de les polítiques d'habitatge en els diferents països de l'àrea que ens ocupa. L'aplicació també es desigual segons els països: mentre Holanda i el Regne Unit l'han aplicat amb disciplina, Alemanya ha intentat combinar aquest model amb una certa continuïtat en la política d'ajuts anterior. Espanya el va aplicar la segona meitat de la dècada dels 80 i l'ha hagut d'abandonar degut als forts efectes procíclics que va provocar i a les greus tensions que va generar. El Pla d'Habitatge 1992-95 va ser una resposta a aquestes tensions. Un cop superades aquestes tensions i aprofitant les importants baixades de tipus d'interès i el gir cap a la dreta del govern durant el període 1996-2004 va tornar la voluntat política d'aplicació d'aquest model que ha generat noves tensions.

2.1.3. Conclusions

2.1.3.1. El model socialdemòcrata: Holanda

Perspectives generals:

- Augment de la descentralització, més protagonisme dels municipis.
- Desregulació dels mercats.
- Disminució dels ajuts directes i increment dels indirectes.

Perspectives sectorials:

- El lloguer social continua essent un sector molt important però el creixement dels propietaris ocupants és imparable.
- Els llogaters tenen la possibilitat de comprar l'habitatge, i hi ha una tendència a afavorir aquestes operacions.
- En el sector de lloguer privat la intervenció de l'Estat consisteix en marcar la evolució dels lloguers.
- El lloguer privat tendeix a desaparèixer per passar a ser lloguer institucional, ja que el propietari ven l'habitatge a empreses com poden ser les Housing Corporations o a engrossar el volum de propietaris ocupants si ho ven al llogater.

2.1.3.2. El model liberal: Regne Unit

Perspectives generals:

- La tendència de la política d'habitatge anglesa és a un canvi radical, més important, si tenim en compte que representa un canvi de plantejaments respecte a les polítiques aplicades els darrers 40 anys.

- La continuada intervenció estatal que fins 1979 i durant 40 anys, havia sobreviscut a les alternances de governs conservadors i laboristes, ha fet que l'estatalització del parc d'habitatges, a través dels municipis, sigui molt important.
- Les reformes adoptades a partir de 1980 i reforçades als 90 han tingut com a objectiu liberalitzar el mercat de la intervenció estatal considerada com ineficient i descarregar a l'estat del pes de les subvencions al sector de l'habitatge.

Perspectives sectorials:

- Les mesures utilitzades han estat la reducció de l'habitatge social municipal per la via de treure competències als municipis sobre la seva gestió i pressionar-los en la línia de vendre el parc.
- De tota manera la reducció de despeses no ha estat tal com es pensava doncs, si bé es cert que hi ha hagut una important reducció dels recursos destinats a la inversió directa; s'ha produït un fort increment en les despeses d'ajuts al consum i per l'increment de les mesures d'incentius fiscals a la inversió.
- La recent lliberalització dels lloguers ha contribuït encara més a incrementar les despeses en subvencions al consum.
- La nova política d'habitatge s'inspira en el model lliberal que deixa en mans de l'iniciativa privada la regulació de l'oferta i la demanda.
- Es basa en la modificació per part de l'estat, dels papers respectius atribuïts a les polítiques i al mercat.
- En aquest model l'estat passa d'una funció on supleix al mercat en la promoció d'habitatges a una funció de simple corrector d'algunes disfuncions del mercat.

- Però, aquesta insistència en fomentar l'accés a la propietat es contradiu amb el principi lliberal de neutralitat en la intervenció de l'estat sobre el mercat i sobre els comportaments de les llars en l'elecció de la forma de tinença.
- L'accés a la propietat s'ha afavorit a través del sistema fiscal amb totes les figures impositives favorables a la propietat.

2.1.3.3. El model corporatiu: Alemanya

Perspectives generals:

La dècada dels 80 es va caracteritzar per l'inici de la reducció de la participació de l'estat en el sector de l'habitatge, però aquest procés ha estat frenat pels problemes de la reunificació i de l'arribada massiva d'immigrants.

Perspectives sectorials:

- Estimular el retorn dels inversors privats.
 - Flexibilització de la legislació de control de lloguers.
 - Reforç de les mesures d'amortització fiscal de la inversió al sector de lloguer privat.
- Mesures indirectes de promoció de l'accés a la propietat.
 - Per compensar la disminució d'ajuts directes al sector social.
 - Reforç de les mesures d'amortització fiscal de la inversió al sector de l'accés a la propietat.

- Manteniment d'una política de lloguer social selectiva.
 - Mantenir la inversió en habitatges de lloguer social en les zones de més tensió, especialment a la part sud-est de l'antiga Alemanya Occidental.

Aquestes mesures han generat una accentuació de les necessitats en els mercats locals d'habitatge perquè:

- Els ajuts fiscals no s'han mostrat prou eficaços.
- El sector privat no ha substituït al sector públic.

A partir de 1988:

- La nova conjuntura després de la reunificació va fer variar els plans de reducció de despeses de l'estat i dels lander que es varen veure obligats a incrementar molt la despesa pública per fer front a les demandes dels lander de l'Alemanya de l'Est (5) i a les successives arribades d'immigrant

- Els darrers 10 o 15 anys les polítiques d'habitatge a Alemanya han fet un esforç de desplaçament de l'oferta a la demanda.

- Al mateix temps que tractaven de reduir la seva participació en el mercat.

- Malgrat el gir en la tendència que va representar la pressió política generada per l'escassetat provocada per al procés de reunificació, sembla que la voluntat política es de recuperar aquest procés un cop superats els problemes conjunturals de la reunificació i d'anar finalment cap a un sistema de mercat més liberalitzat.

- D'una banda no tenen més remei doncs les restriccions pressupostaries els venen imposades desde fora (Convergencia Euro).

- D'altra banda sembla cada vegada més arrelat el convenciment que són més efectives les polítiques de demanda (accessibilitat) especialment si són adreçades a grups de població específics (grups de baixa renda, joves, col·lectius discriminats etc.).

- Les pautes de l'estat no són acceptades per tots els l'ander doncs alguns encara defensen el principi de "proveir habitatge per un ampli estrat de la població".

- Hi ha doncs un debat obert, però sembla guanyar la tendència a la moderació. S'estan aplicant polítiques d'oferta en el sector de construcció social més concretes, destinades a determinats objectius, com fan les polítiques de demanda.

- La política de control de lloguers no esta clara, en els darrers anys ha sofert tot un seguit de petites reformes, endurint-se i flexibilitzant-se segons la conjuntura del moment. Sembla però que hi ha un consens en que el sistema de sostres s'ha de mantenir.

2.1.3.4. El model bàsic: Espanya

- La tendència és a liberalitzar el mercat igual que a la resta de països del nostre entorn, però donat que partim de mínims la nostra despesa en habitatge pot encara créixer.

- El desmantellament de l'estructura familiar tradicional i l'augment de l'immigració apropa les nostres necessitats socials a les de països que tradicionalment han ofert prestacions més altes i el nostre sistema s'haurà d'apropar al nivell de les seves prestacions.

Així doncs i d'una manera més general:

Les noves tendències en política d'habitatge a Europa es poden definir com d'un clar procés de liberalització, amb increment del protagonisme del mercat, disminució de la participació dels governs centrals e important privatització.

Segons *CECODHAS (1993)* la situació actual de l'habitatge a Europa presenta:

a) Incapacitat del mercat per resoldre els problemes d'allotjament del conjunt de la societat.

b) Agreujament de persones mal allotjades en particular provocat per l'acceleració dels fluxos migratoris.

c) Ressorgiment de fenòmens de segregació, exclusió i violència social en nombroses àrees urbanes on els problemes generals d'integració es veuen agreujats per errors urbanístics i arquitectònics.

d) Reducció dels fons públics destinats a polítiques d'habitatge i benestar social.

La solució d'aquests problemes als quals els Estats es veuran obligats a fer front requerirà la col·laboració d'agents públics i privats si és vol millorar l'eficiència i l'equitat.

2.2. La legislació reguladora de la provisió de serveis d'habitatge a la ciutat de Barcelona

2.2.1 La legislació sobre provisió d'habitatges

Des de començaments de segle fins al final de la Guerra Civil, la política d'habitatge a Espanya es trobava més preocupada per la salubritat del parc existent que pel control de la nova promoció.

Reproduïm un text de R. Tamames¹ que il·lustra prou clarament l'evolució d'aquesta etapa: “A principis del segle el problema dels nombrosos habitatges insalubres, les “casas de corredor”, els rellogats i les barraques de les proximitats de les ciutats preocupava ja els cercles i autors millor informats. Per a resoldre aquest estat de coses i a instància de l'Institut de Reformes Socials, es va promulgar la Llei de 12 de juny de 1911, amb la qual s'iniciava una **legislació de “cases barates”**, amb la intenció de possibilitar l'accés dels obrers a l'habitació salubre i suficient. Aquesta Llei fomentava la construcció d'habitatges, promovent la creació de cooperatives, a les quals concedia beneficis de diversa índole: desgravacions fiscals, subvencions (fins un total de 500.000 pessetes anuals per a tota Espanya) i préstecs hipotecaris. L'eficàcia d'aquestes facilitats va ser quasi nul·la, doncs els socis de les escasses cooperatives que es van crear era gent de recursos econòmics molt minsos, i els ajuntaments, sota el patrocini dels quals es van col·locar, van fer poc o res per recolzar les seves iniciatives”.

¹ R. Tamames, 1965, “Estructura económica de España”, pàg 415.

“Al llarg de tot el període subsegüent, fins l'any 1936, es van anar ampliant les facilitats per a la construcció d'habitatges econòmics, però de manera més teòrica que real, ja que l'ajut financer promès per la Llei de 1921 i pels Decrets-lleis de 1924 i 1925 només s'atorgaren en una proporció mínima. Amb tots els seus errors, el defecte essencial de la política de “cases barates” va ser no tenir en compte que precisament no resultaven suficientment barates per als destinataris. Aquest fou el principal motiu perquè la promoció d'aquest tipus d'habitatges no arribés a ser suficientment àmplia per a cobrir les necessitats existents”

Un cas a part, primer precedent d'una política d'estímul directe a la construcció genèrica d'habitatges, va ser la promulgació de la Llei de 25 de juny de 1935, coneguda amb el nom de “Llei Salmón”, i que tenia com a finalitat essencial combatre l'atur fomentant la construcció mitjançant exempcions fiscals.

1) Cronologia 1900-1939

▪ 1911, Llei de 12 de juny. Institució del sistema de “Cases Barates”, de lloguer.
▪ 1921, Llei de 10 de desembre, construcció de “grups d'habitatges populars”, habitatges per a funcionaris i ciutats jardí
▪ 1922, decret de 8 de juliol
▪ 1924, llei de 10 d'octubre i R.D. de 20 de desembre, d'increment dels ajuts financers a les “Cases Barates”.
▪ 1925, RD de 30 d'octubre i RD de 6 d'abril, definició de responsabilitats per als ajuntaments: obligació de destinar el 50% de la recaptació per l'arbitri de plusvàlues a la construcció d'habitatges econòmics.
▪ 1935 Llei de 25 de juny “Llei Salmón”, de foment de l'habitatge de lloguer amb exempcions fiscals.
▪ 1939, Llei de 19 d'abril i reglament de 8 de setembre, creació de l'Instituto Nacional de la Vivienda, com organisme autònom del M ^o de Trabajo i institució del sistema d'“Habitatges Protegits”, de lloguer. Es manté el sistema fins l'any 1954.

Després de la Guerra i fins l'any 1978, es succeeixen normatives, bàsicament estimuladores de la construcció d'habitatges, per tal d'anar reduint els greus dèficits històrics, per reparar els danys provocats per la Guerra i per donar allotjament als forts moviments migratoris dels anys 60 i primers setanta. La política d'habitatge en aquesta llarga etapa es caracteritza més per ser una eina de política econòmica, de lluita contra l'atur i de dinamització de la inversió que per un enfocament social.

II) Cronologia 1940-1977

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1944, D.Llei de 25 de novembre, institució del sistema d'"Habitatges Bonificables", de venda, a preus de mercat, per eixugar el fort problema d'atur. Es manté el sistema fins l'any 1955.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1946, llei de 17 de juliol, d'obligació a les empreses industrials de construir habitatges per als seus treballadors, amb subvenció del 40% del cost de les obres per part de l'Instituto Nacional de la Vivienda –en forma de bestreta reintegrable a 30 anys, sense interessos-, i préstecs de l'Instituto Nacional de Previsión.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1954, Llei de 15 de juliol, institució del sistema d'"Habitatges de Renda Limitada":
<ul style="list-style-type: none"> - del Grup I, sense ajut de l'Estat, amb un lloguer màxim de 1.500 ptes/mes i llibertat de venda.
<ul style="list-style-type: none"> - del Grup II: amb ajut de l'Estat (exempcions fiscals, bestretes sense interès, dret d'expropiació i preferència en el subministrament de materials), amb lloguers fixats segons categories, per decret cada 5 anys, i el preu de venda determinat per capitalització del lloguer al 5%:
<ul style="list-style-type: none"> . Categoria 1^a, de 80-150 m2 i un cost entre 100% i 125% del mòdul
<ul style="list-style-type: none"> . Categoria 2^a, de 65 a 150 m2 i un cost entre el 75% i el 100% del mòdul,
<ul style="list-style-type: none"> . Categoria 3^a, de 50 a 80 m2 i un cost inferior al 75% del mòdul
<p>Es manté el sistema fins l'any 1993.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1955, Decret d'1 de juliol, establiment del "Plan de Vivienda 1955-1960", amb l'objectiu d'arribar a una construcció de 4 habitatges per cada 1.000 habitants.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1956, Ley del Suelo
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1957, Llei de 13 de desembre, institució del sistema d'"Habitatges Subvencionats". Ajuts de l'estat en forma de subvenció de 30.000 ptes, exempcions fiscals i preferència en el subministrament de materials, i lloguer fixat en funció de la superfície (entre 38 i 72 m2).
<p>Es manté el sistema fins l'any 1993.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1960, Llei de 23 de desembre, d'establiment del "II Plan Nacional de Vivienda 1961-1976", dividit en quatre quatriennis, amb l'objectiu de construir 3.700.000 habitatges.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1963, Text Refós de legislació sobre Habitatge de Protecció Oficial
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1968, Reglament del Sistema de Protecció Oficial
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1976, RD Llei de 30 de juliol i R.O. de 16 de setembre, Institució del sistema d'"Habitatge Social". No es poden llogar.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es manté el sistema fins l'any 1992.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1977, Pactes de la Moncloa
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1978, RD Llei, 31/78, de 31 d'octubre i R.D. 3.148/78 de 10 de novembre, de política d'habitatge, arran de les conclusions dels Pactes de la Moncloa (1977) es concreten els ajuts específics per als sistemes d'"Habitatge de Protecció Oficial de Règim General" i d'"Habitatge de Promoció Pública".

Des de 1978 fins avui, els trets predominants de la política d'habitatge han passat a ser l'adaptació de l'oferta a les necessitats dels diversos segments de població, vinculant els ajuts a les rendes dels beneficiaris i substituint progressivament els "ajuts a la pedra" pels "ajuts a les persones".

III) Cronologia 1978-2000

▪ 1981, "Pla triennal 1981-1983" (RD 2.455/80)
▪ 1983, "Pla quadriennal 1984-1987" (RD 3.280/83)
▪ 1988. Institució del sistema d'Habitatge de Protecció Oficial de Règim Especial (RD 1.494/87)
▪ 1992. "Pla quadriennal 1992-1995" (RD 1.932/91)
▪ 1996 "Pla quadriennal 1996-1999" (RD 2.190/95)
▪ 1998 Revisió del "Pla 96-99" i substitució pel "Pla quadriennal 1998-2001" (RD 1.186/1998)

2.2.2. La legislació sobre la provisió de serveis d'habitatge de lloguer

El control de lloguers sorgeix com una necessitat de pal·liar els efectes inflacionistes de la Primera Guerra Mundial: "Paral·lelament a la política de cases barates, durant el període 1920-1936 es van adoptar una sèrie de mesures sobre lloguer. Els importants increments de preus que va provocar la Primera Guerra Mundial van afectar també les rendes dels lloguers.

Per a preservar aquest sector, fonamental des del punt de vista del consum, dels efectes de la inflació, el Reial Decret de 21 de juliol de 1920, conegut com "Decret Bugallal", va congelar els preus dels arrendaments urbans en les poblacions de més de 20.000 habitants, en disposar la pròrroga forçosa dels contractes de lloguer d'acord amb els preus de 31 de desembre de 1914. Aquesta política de congelació va ser ampliada a totes les poblacions espanyoles pel Decret de 29 de desembre de 1931, i es va consolidar després de la guerra civil, amb la Llei d'Arrendaments Urbans de 1946" (R. Tamames)².

I) Cronologia

<ul style="list-style-type: none">▪ 1920, RD 21 de juliol "Decreto Bugallal" de congelació de lloguers per pal·liar els efectes inflacionistes de la Primera Guerra Mundial en poblacions de més de 20.000 habitants. Estableix la pròrroga forçosa dels contractes i la congelació dels lloguers al nivell de 1914.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1931, RD 29 de desembre, estén les obligacions del Decreto Bugallal a totes les poblacions.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1946, Llei d'Arrendaments Urbans, consolidació de la congelació de lloguers.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1956 Llei d'Arrendaments Urbans que obre la possibilitat de lliure pacte entre arrendador i arrendatari per als nous contractes signats a partir de 1956, amb possibilitat de revisar el lloguer cada cinc anys, encara que es tracti d'habitatges antics.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1964, Llei 40/64, d'11 de juny, d'Arrendaments Urbans i Decret 4.104/64 de 24 de desembre, que fixa la llibertat de pacte de preu, però amb la possibilitat d'augmentos anuals fixats per clàusules d'estabilització també pactades.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1985, RD Llei 2/1985, de 30 d'abril, ("Decreto Boyer") sobre mesures de política econòmica, suprimeix la pròrroga forçosa i permet contractes a un any.
<ul style="list-style-type: none">▪ 1994, Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, que permet llibertat de pacte sobre els preus dels nous contractes, fixa una durada màxima de cinc anys (prorrogable) per als nous contractes, i estableix el procediment per a l'actualització dels lloguers de contractes anteriors a 1985.

² Tamames, op. esmentada.

2.2.3. El paper del Patronat Municipal de l'Habitatge en l'oferta d'habitatges

El **Patronato de la Habitación de Barcelona (PHB)** neix l'any 1927, mitjançant el RD, de 3 de febrer, amb l'objectiu de construir habitatges per a substituir barraques, bàsicament situades a Montjuïc, amb motiu de les obres de l'Exposició Universal de 1929.

Diverses vicissituds, relacionades fonamentalment amb el finançament del nou organisme creat, comporten greus dificultats per al seu funcionament. L'any 1927, un RD de Presidència estableix l'obligació per a l'Ajuntament de Barcelona d'avaluar una emissió d'obligacions (60.000) per al finançament del programa de construcció de 3.000 habitatges, i l'any 1928 es crea l'empresa "Fomento de la Vivienda Popular S.A" per adquirir terrenys, urbanitzar, construir els edificis, negociar l'emprèstit i administrar el patrimoni del PHB.

Les principals actuacions de l'empresa són, entre 1927 i 1929, la construcció de 2.229 habitatges acollits a la legislació de les "Cases Barates":

- . Grup 1, a Can Tunis, "Eduardo Aunós"
- . Grup 2, al Besós, "Milans del Bosch"
- . Grup 3, al Besós, "Baró de Viver"
- . Grup 4, al Turó de la Peira, "Ramón Albó".

El lloguer d'aquests habitatges resultava molt baix, ja que es pretenia que la renda màxima global fos igual al 4,95% del cost de les obres i aquestes comptaven amb una prima de l'Estat equivalent al 20%, i dels interessos de l'emprèstit, només se n'havia de satisfer el 3%.

Dels càlculs de la facturació que el PHB va obtenir entre 1929 i 1935 es dedueix que els imports unitaris mitjans no sobrepassaven les 12 pessetes/mes³.

Després de la Guerra Civil, el PHB i l'empresa gestora, fins que en els anys 46/47 no es posen en marxa noves promocions ("Perecamps", o "Torre Lloveta"), es dediquen bàsicament a rehabilitar les pèssimes construccions dels grups de Cases Barates.

La promoció d'habitatge social a la ciutat però també és aportada per l'organisme públic de caràcter estatal: la Obra Sindical del Hogar (OSH), amb el qual el PHB col.labora amb ajuts en forma de sòl o de subvencions, com ara, l'any 1942, la cessió de terrenys a la Caja de Previsión del Mercat del Born per a la construcció de 160 habitatges o, l'any 1945, la concessió d'una subvenció a la construcció dels habitatges de "Urbanización Meridiana". També són d'aquests mateixos anys (1943-1946) els blocs de 41 habitatges "San Cristóbal" per a funcionaris del Parc Mòbil municipal i la Guàrdia Urbana, en terrenys del Palau de la Agricultura, construïts directament per l'Ajuntament. Els lloguers d'aquests habitatges oscil.laven entre les 100 i les 175 pessetes mensuals⁴.

³ "La política de la Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona". Instituto Municipal de la Vivienda. 1947, pàgs 20 i 21.

La mala gestió del patrimoni del PHB, bàsicament derivada d'una pèssima gestió de la facturació, van anar minant el futur de l'organisme i, l'any 1944, per ordre del M^o de Gobernación es va dissoldre el Patronato de la Habitación de Barcelona i el 16 de gener de l'any 1945 va ser substituït per **l'Instituto Municipal de la Vivienda (IMV)**, organisme autònom, responsable de la política municipal d'habitatge econòmic en l'aspecte social i en l'aspecte de política immobiliària general, administrador dels grups de cases barates, i administrador d'altres habitatges amb sentit social.

No tota la promoció pública de la ciutat va ser liderada o duta a terme directament per l'IMV, ja que altres organitzacions, o de vegades directament l'administració de l'Estat, actuaven en aquest terreny. Es troben en aquest cas els 700 primers habitatges del Governador, del barri de Verdum, construïts l'any 1952 per iniciativa del governador Acedo Colunga, amb finançament de l'Estat i ajuts d'entitats privades o de particulars, o els habitatges de la ja esmentada Obra Sindical del Hogar, destinats a obrers sindicats, construïts l'any 1957, a Verdum o a Trinitat Nova, amb 1.500 habitatges en cada cas.

L'any 1957 va ser creat l'actual **Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB)**.

⁴ "La política de la Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona", op. esmentada, pàgs 66 i 67.

Els habitatges construïts successivament pel Patronato de la Habitación, l'Instituto Municipal de la Vivienda i el Patronato Municipal de la Vivienda, des de l'inici fins l'any 1981 van ser els 21.581 que es recullen en la taula següent, dels quals 4.303 havien estat de lloguer i 17.278 de venda ajornada⁵. A més de l'activitat de nova construcció, bona part dels esforços de l'ens públic ha anat tradicionalment destinada a la remodelació dels habitatges i barris antics, propis o no, més degradats.

Els habitatges de tipus "Social" eren bàsicament destinats a allotjament de barraquistes, mentre que els "Subvencionats" s'adreçaven normalment a funcionaris municipals (Bellesguard) o estatals (Monbau), però també a assalariats i capes mitjanes (Pi i Molist, S-O-Besós).

⁵ La venda ajornada ("acceso diferido") consistia en diferir la titularitat dels habitatges fins a la total amortització del seu valor, que normalment s'allargava a períodes al voltant dels 30 anys, amb interessos molt baixos o sense interès. El promotor públic, en aquest cas l'Instituto Municipal de la Vivienda (o, posteriorment, el Patronato Municipal de la Vivienda), feia la funció d'agent finançador, restant com a creditor dels pagaments ajornats.

2.3. Bibliografia

- Alabart, A. (1994) "Clase, poder y ciudadanía" *Estructura Social y Vivienda en Cataluña* pp. 205-224 Siglo Veintiuno de España Editores S.A.
- Allen, J. (1999) "La distribución de los sistemas de bienestar y viviendas en el Sur de Europa: Mercado, estado, sociedad civil y vivienda" *Conferencia sobre problemas de acceso al mercado de la vivienda en la UE*. Valencia.
- Arnott, R (1995) "Time for Revisionism on Rent Control" *Journal of Economic Perspectives* Vol.9 n.1 pp. 99-120
- Balchin, P. (1996) "Housing policy in Europe" Routledge.
- Barlow, J. I Duncan, S. (1994) "Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared" Pergamon, Oxford
- Boelhouwer, P. i altres (1996) " Development of house prices in the Netherlands " *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, Vol. 11 No. 4.
- Boelhouwer, P. i van der Heijden, H. (1992) "Housing Systems in Europe: Part I : A Comparative Study of Housing Policy" Delft University Press. Delft.
- Carreras, M. (1998) Col.lecció Polítiques. Fundació Bofill. Capítol 7 del llibre "Eficàcia social de la Política d'Habitatge"
- CECODHAS (1993) "Estudio del Sector Público" *Promotores Públicos de Vivienda Social* Noviembre
- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (DGAH) (1988) "Memòria sobre la Promoció Pública d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, 1983-1987" Barcelona.
- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (DGAH) (1988) "La construcció d'habitatges en el marc del Pla Quadriennal 1984-1987" Barcelona.

- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge (DGAH) i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, (1996) "Llei d'Arrendaments Urbans 1995". Barcelona.
- Dolling, J. (1999) "Trends in European home ownerships" Valencia, Diciembre
- Emms, P (1990) "Social Housing: A European dilemma?" School for Advanced Urban Studies. Bristol.
- Esping-Andersen, G. (1990) "The Three Worlds of Welfare Capitalism" Policy Press. Cambridge
- Freeman, A.J.M. et alter, (1997) "Is the UK different? International Comparisons of Tenure Patterns". Council of Mortgage Lenders Research.
- Ghekiere, L. (1991) "Marches et politiques du logement dans la CEE" *La documentation Française*
- Ghekiere, L. (1997) "Instrumentos de intervención: Políticas y actuaciones" *Conferencia Europea de la Vivienda*
- Instituto Municipal de la Vivienda, (1947), "La política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona". *Ajuntament de Barcelona*. Barcelona.
- Jover, A (1987) "La vivienda en la CEE" Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques , Urbanisme i Transports. Valencia.
- Jover, A i altres (1988) "El control de lloguers a Espanya i a la CEE" Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Barcelona.
- Kleinman, M.P. (1992) "Policy responses to changing housing markets: Towards a European Housing Policy?" L.S.E. Welfare State Programme Discussion Paper WSP/73, London School of Economics.
- Leal, J. (1998) "Welfare and Public Housing In Spain" First Draft (June)
- Lundqvist, L.J. (1992) "Dislodging the welfare state?" *Housing and privatization in four European Nations* Delft University Press. Delft.

- Mandic, S. (2000) "Trends in Central European rented sectors" *Journal of Housing and the Build Environment* 15 pp. 217
- Oxley, M. i Smith, J (1996) "Housing Policy and Rented Housing in Europe" E. and F.N. Spon. London
- Papa, O. (1992) *Housing Systems in Europa*. Part II. A comparative study of housing finance. Housing and Urban Policy Studies. Delft University Press. Delft
- Patronato Municipal de la Vivienda. Memorias años 1961-1969 i 1979-1981. Barcelona
- Priemus, H. (1993) "A comparative view on european housing policies in the nineties" *Scandinavian housing and planning research* Vol.10 N.4 November
- Priemus, H. (1994) "Housing markets, housing policies and housing finance in an integration Europe" *Housing Finance International* June.
- Quilliot. R. (1992) "Les politiques de logement dans l'Europe de demain" *La documentation Française*. Paris.
- Ràfols, J. (1979), "El control social de alquileres como medida de la política de vivienda". *Información Comercial Española*, núm 548, pp.129- 148. Madrid.
- Ràfols, J. (1997), "Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona". *Patronat Municipal de l'Habitatge. Ajuntament de Barcelona*. Barcelona.
- Rafols, J. i altres (1997) "Política d'Habitatge en l'Estat de les Autonomies" Generalitat de Catalunya. Institut d'Estudis Autònoms. Barcelona.
- Taltavull, P. i altres (2000) "Vivienda y familia" Fundación Argentaria. Visor. Madrid.
- Tamames, R. (1965) "Estructura económica de España". *Sociedad de Estudios y Publicaciones*. Madrid.
- Tamames, R. (1965) "Estructura económica de España" *Alianza Editorial, S.A.* Madrid.

- Trilla, C. (2002) “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada.” *Colección Estudios Sociales, nº 9*. Fundación “La Caixa”. Barcelona.

