

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 3

Anàlisi de l'accessibilitat i la rendibilitat dels mercats d'habitatge a la ciutat de Barcelona durant el segle XX

3.0. Introducció

El **tercer capítol** defineix el marc teòric i té com a objectiu recollir i presentar dades que ens permetin tenir una visió panoràmica de quin ha estat al llarg de les darreres dècades el grau d'*accessibilitat* a l'habitatge per part de les llars barcelonines.

El capítol dedica una **primera part** a presentar el marc teòric, fent un repàs a la literatura pel que fa als conceptes d'actiu habitatge, servei d'habitatge i a la consideració de l'habitatge a la vegada com un bé de consum i com un bé d'inversió.

A la **segona part** s'exposen els mètodes emprats per a la obtenció de les dades. S'analitzen per separat els dos submercats residencials de lloguer i propietat, es fa un repàs detallat dels preus d'un habitatge estàndard en cada una de les modalitats (públic, protecció oficial i lliure) dels dos submercats.

La **tercera part** fa una breu aproximació al concepte de *rendibilitat* de la inversió amb una comparació de l'evolució dels preus de l'actiu habitatge i del servei habitatge.

La **quarta part** es centra en la capacitat adquisitiva de les llars i la relació que aquesta té amb l'*accessibilitat* al mercat residencial. analitza l'accessibilitat a l'habitatge en cada un dels submercats i els compara entre ells. En un annex és fa una breu panoràmica dels mercats residencials abans de 1939.

L'objecte d'aquest capítol d'obtenir una base de dades que ens permeti estudiar l'esforç econòmic que han de realitzar les famílies per poder disposar d'un habitatge, ens interessa des d'un triple punt de vista, social, econòmic i polític.

- Social en la mesura que explica la millor o pitjor situació de les persones i les llars en relació al seu allotjament. Un esforç econòmic excessiu pot significar no poder accedir a l'habitatge necessari o pot arribar a comportar la pèrdua de l'habitatge.
- Econòmic en la mesura que determina el major o menor dinamisme dels mercats d'habitatge. Sabem que la demanda de més i millor servei d' habitatge frena o s'atura quan l'esforç de bona part de les llars assoleix uns nivells d'insolvència, o, al contrari, que un element de dinamització dels mercats és la caiguda en la taxa d'esforç que les llars han de realitzar per pagar el seu habitatge.
- Polític en la mesura que exigeix intervenció més o menys activa per regular els mercats i per alleugerir les dificultats de les llars per accedir a habitatges excessivament gravosos per als seus ingressos.

Els estudis de la relació que existeix entre el pagament de serveis d'habitatge i els ingressos de les llars són avui freqüents a la literatura i entre els professionals del sector i constitueixen elements importants en l'elaboració de diagnòstics socials i econòmics. Concretament, el seguiment d'aquesta variable a la ciutat de Barcelona és un dels objectius de diverses publicacions estadístiques periòdiques de la ciutat, com Barcelona Economia o Xifres d'Habitatge, però les dades resten limitades a un període que no va més enllà de quinze anys, és per això que aquest treball s'ha dedicat a allargar les series disponibles per tal de millorar la perspectiva històrica.

3.1. Marc Teòric

Entre els diferents autors que han analitzat el mercat de l'habitatge ENGELS, F (1872) planteja els instruments d'anàlisi teòrica del mercat i els mecanismes del seu funcionament, es a dir els esquemes d'evolució i formació de lloguers i les condicions d'equilibri o desequilibri entre l'oferta i la demanda. MUTH (1960) i OLSEN (1969), introdueixen el concepte de **servei d'habitatge** per tal d'homogeneitzar les característiques heterogènies dels actius. HENDERSON i IOANNIDES (1987) analitzen l'habitatge com a **bé de consum** i com a **bé d'inversió**. DIPASQUALE i WHEATON (1992) l'anàlitzem el comportament dels agents econòmics i fan una aproximació als conceptes de **lloguer** i **cost d'us** (accessibilitat) i **cost del capital** (rendibilitat).

3.1.1. Actiu Habitatge vs. Servei Habitatge

Aquest apartat el dedicarem a investigar els fonaments teòrics que sostenen el comportament econòmic del mercat de l'habitatge, farem una revisió de la literatura existent sobre la teoria econòmica de l'habitatge de lloguer privat remuntant-nos a la literatura del S.XIX, ENGELS, F (1872) on veurem els instruments d'anàlisi teòrica del mercat i els mecanismes del seu funcionament, es a dir els esquemes d'evolució i formació de lloguers i les condicions d'equilibri o desequilibri entre l'oferta i la demanda.

Introduïrem els conceptes d'**accessibilitat** i **rendibilitat** i els lligarem a una primera aproximació als conceptes de **cost d'us** i **cost del capital** DIPASQUALE i WHEATON (1992) com a base per a l'anàlisi del comportament dels agents econòmics. Tractarem de fer un enfocament des del punt de vista de l'oferta on els individus bé són productors de serveis d'habitatge exclusivament per autoconsum, bé produeixen un excedent de serveis d'habitatge per vendre al mercat i proveir així serveis d'habitatge per altres individus.

L'anàlisi teòrica del mercat de l'habitatge ens ha de permetre establir dues proposicions fonamentals *MOUILLART (1995)*:

1) El bé habitatge i els fluxos que genera destaquen entre els grups de bens complexos i heterogenis que s'intercanvien als mercats.

2) En absència de qualsevol intervenció exterior que reguli el comportament del mercat, aquests bens es comporten de manera particular, lluny del comportament de l'esquema ideal de competència pura i perfecta, que realitza una assignació òptima dels recursos en l'espai i en el temps, els mercats de l'habitatge són a la realitat hieràtics i segmentats. Els preus i els lloguers constitueixen sobretot l'expressió d'una diferenciació de clienteles per part de l'oferta, al mateix temps que la demanda tracta de protegir-se del cúmul de riscos que afecten l'immoble i el servei d'habitatge oferint un preu més alt i creant així espais socio-demogràfics homogenis que són a l'origen de la segregació.

A partir d'aquesta literatura, es pot revisar el concepte de mercats de l'habitatge i veure com les transformacions que s'han produït a l'entorn dels mercats han generat unes "lògiques patrimonials" que segons encara no han estat analitzades en profunditat.

1) L'habitatge com a bé complex i heterogeni

El bé habitatge i els fluxos que genera destaquen entre els grups de bens complexes i heterogenis que s'intercanvien als mercats. La heterogeneïtat de l'stock s'ha estudiat a través dels models de preus hedònics i amb models que incorporen explícitament els costos d'informació (costos de recerca) i transacció. Aquests darrers models a la vegada han ajudat a explicar els retards en l'ajust dels preus i de l'oferta en el mercat de l'habitatge. En aquesta apartat veurem les característiques de l'actiu habitatge que el diferencien com a mercaderia del comportament d'altres mercaderies homogènies i de les solucions que alguns autors han adoptat per obviar-les.

Com molts altres béns econòmics duradors, el bé habitatge té les característiques que l'exclouen dels béns corrents, ha de respondre a un gran nombre de necessitats socials i per tant les seves característiques són multidimensionals. *LANCASTER (1971)*:

- l'habitatge és un espai de llibertat que es caracteritza per una multitud d'atributs: alçada, superfície, equipament (instal·lacions elèctriques i telefòniques, aïllament acústic i tèrmic, domòtica etc.)
- assegura una vida social que es fa possible per la complexitat del seu entorn: veïnatge, equipaments socials, escolars i culturals, proximitat dels centres comercials...
- és reflex de l'estatus social que li confereix la seva aparença: arquitectura, qualitat dels materials, tipologia de construcció, etc.
- és un aixopluc, el qual per la complexitat dels seus equipaments, permet protegir-se d'agressions exteriors.

Aquesta heterogeneïtat genera greus problemes: primer, és difícil definir i mesurar una unitat d'output o de quantitat demandada i segon, és difícil determinar empíricament el preu d'una transacció perquè allò que estem observant és el producte de preu i qualitat. Tal com assenyala *ARMENGOL (1996)* la heterogeneïtat suposa considerar que cada unitat d'habitatge equival a un vector de característiques i que no es tracta d'una mercaderia única i homogènia.

Segons *ROBINSON (1979)* una unitat d'habitatge K ofereix X serveis d'habitatge per unitat de temps i el nivell de serveis d'habitatge es funció de les característiques de l'habitatge:

$$X_k = (A_{1k}, A_{2k}, \dots, A_{nk})$$

Essent:

A_{ik} = Cada una de les diferents característiques que defineixen l'habitatge, superfície, nombre d'habitacions etc.

Algunes d'aquestes característiques són relativament homogènies i es poden mesurar en termes quantitius (per exemple la superfície en m², l'antiguitat en anys, la distància al centre de la població en quilometres etc.), però hi ha altres aspectes qualitius molt més difícils de mesurar, com és ara la qualitat de l'entorn, el veïnat etc.

Els models que incorporen aquestes característiques s'anomenen models de preus hedònics i es basen en que els demandants valoren aquestes característiques que són les que els proporcionen la utilitat, *LANCASTER (1966)*. La regressió del preu de la unitat de servei d'habitatge amb les característiques dona com a resultat els preus implícits d'aquestes característiques, anomenats preus hedònics, per tant, podem estimar la contribució de cada característica al preu global de l'habitatge, que es la suma de les quantitats d'atributs multiplicada pels seus preus implícits. *AREVALO (1998)* en un treball empíric utilitza aquest mètode i construeix un índex per tal d'analitzar la influència de la qualitat en la determinació dels preus de lloguer per Espanya al 1980-81 i 1990-91.

Els models de preus hedònics s'han utilitzat per estimar els efectes de les diferents característiques sobre els preus de l'habitatge. Per exemple la influencia de les prestacions de l'habitatge, nombre d'habitacions, aigua corrent, calefacció etc. en la determinació del preu de l'habitatge i del preu del lloguer, *AREVALO (1998)*.

La base teòrica del model de preus hedònics la trobem a *ROSEN(1974)* on examina la determinació dels preus de bens heterogenis en un model d'equilibri parcial i sota condicions competitives. Al model de *ROSEN (1974)* les decisions de consum dels demandants i les decisions de producció dels oferents generen els preus implícits de les característiques del bé. L'origen de l'enfocament hedònic sorgeix en intentar mesurar les variacions dels preus causades per variacions en la qualitat d'un bé del que hi ha diferents models (diferenciació de producte). Les teories del comportament del consumidor de *LANCASTER (1966)* i *MUTH (1966)*, en són un precedent.

El model de *ROSEN(1974)* tal com l'exposa *FALLIS (1985)* planteja la definició de demanda d'habitatge com un vector de n característiques objectives, mesurables i desitjades pel consumidor, (z_1, \dots, z_n) on z_i és la quantitat de la característica i que hi ha a l'actiu habitatge, per exemple la superfície. Cada vector de característiques té associat un preu de mercat:

$$p(z) = p(z_1, \dots, z_n) \quad (1)$$

pel consumidor, que es preu acceptant $p(z)$ és el preu mínim al que l'habitatge pot ésser comprat o llogat. Al mercat de lloguer $p(z)$ és la renda pagada a l'arrendador. Al mercat de propietat és el preu de venda de l'unitat d'habitatge que és pot considerar com un múltiple de la renda anual imputada.

ROSEN(1974) suposa que els individus lloguen o compren una unitat d'habitatge i la resta de la seva renda la gasten en un bé compost x_1 . Les característiques de l'habitatge proporcionen utilitat i per això el consumidor maximitza la seva funció d'utilitat:

$$U = U(x_1, z_1, \dots, z_n) \text{ amb la restricció pressupostaria} \quad (2)$$

$$Y = p_1 x_1 + p(z) \quad (3)$$

Segons *BARCELÓ (1992)* una restricció per a la bondat d'un model és que les variables siguin observables i quantificables, i la utilitat no ho és. Aquesta seria doncs, una limitació a tenir en compte a l'hora de treballar amb models hedònics, els quals ens diuen que el consumidor distribueix la seva renda entre el consum del bé compost x_i i la despesa en habitatge $p(z)$. Aquesta funció del consumidor és estrictament còncaua i a compleix tots els supòsits de la teoria neoclàssica sobre les preferències dels consumidors.

La solució al problema del consumidor pot resultar complexa, ja que la funció $p(z)$ no ha d'ésser necessàriament lineal. $P(z)$, és una funció d'equilibri de mercat i, com a tal, depèn de factors d'oferta i demanda i, per tant, a priori, no hi ha cap motiu per a suposar que és lineal. De tota manera la maximització és pot representar gràficament. En aquest cas podem definir una funció de valoració que ens diu quan està disposat a pagar un consumidor per a un conjunt de característiques (z_1, \dots, z_n) per un nivell d'utilitat i un nivell de despesa donats.

$$f(z_1, \dots, z_n / U, Y) \tag{4}$$

La funció $f(z, U, Y)$ mostra la valoració del consumidor (quan està disposat a pagar), per a diferents nivells de característiques de z , mantenint el nivell de les altres característiques constant i partint d'un nivell d'ingressos i d'utilitat donats. En general la funció de valoració equival a la derivada parcial de la funció f respecte a la característica

$$z_j: \frac{df(z, U, Y)}{dz_j} \tag{5}$$

és a dir, la quantitat de pagament marginal que està disposat a pagar el consumidor per una unitat de z_j per a un nivell d'utilitat i renda

determinat. La funció f té forma còncaua. La concavitat de la funció d'utilitat implica que f és també còncaua en \mathbf{z} , a més a més d'ésser creixent en \mathbf{z} a una ratio decreixent. La pendent de la funció es la relació marginal de substitució del consumidor entre la característica \mathbf{z}_i i el bé compost \mathbf{x}_i .

La solució del problema de la màximització de la utilitat és produïx quan la funció de valoració f , és tangent a la funció de preus hedònics $p(\mathbf{z})$. En aquest punt la disposició marginal de pagament per quantitats addicionals de la característica \mathbf{z}_i , iguala al seu cost marginal al mercat.

Els consumidors amb ingressos i despeses diferents seran tangents en diferents punts. Aquesta darrera afirmació té un interès especial, ROSEN(1974) assenyala que si la funció $p(\mathbf{z})$ és convexa els consumidors amb major nivell d'ingressos demandaran majors quantitats de totes les característiques, això vol dir que un nivell d'ingressos superior representa un increment de la quantitat global consumida i això fa que els mercats de productes diferenciats tendixin a estar estratificats en funció del nivell d'ingressos (mercats segmentats, segregació, exclusió), també assenyala que en general no hi ha cap raó perquè la qualitat global augmenti amb els ingressos. Alguns components poden augmentar i d'altres disminuir. No obstant una conseqüència del model és la tendència a la segmentació del mercat en el sentit que els consumidors amb funcions de valoració similars compren productes de similars característiques.

II) Discussió metodològica dels conceptes servei habitatge (consum) i actiu habitatge (inversió)

La heterogeneïtat de l'habitatge complica la definició i la mesura de l'output, de la demanda i de l'oferta a la vegada que dificulta les comparacions entre unitats d'habitatge.

Es per això que molta literatura obvia el problema de l'heterogeneïtat *MUTH (1960)* i *OLSEN (1969)*, introdueixen el concepte de servei d'habitatge. *OLSEN (1969)*, resol aquest problema suposant l'existència d'una mercaderia homogènia no observable que denomina **servei d'habitatge**. Cada unitat d'habitatge proporciona una quantitat de servei d'habitatge per unitat de temps, els consumidors només donen valor als serveis d'habitatge, les unitats de servei d'habitatge són homogènies. Suposa que en equilibri el preu per unitat de servei d'habitatge és igual per a tots els habitatges. D'aquesta manera, quan un habitatge costa el doble per m² que un altre és perquè està oferint el doble de serveis d'habitatge per m². Així, un habitatge de baixa qualitat seria aquell que ofereix poques unitats de servei d'habitatge per any.

La noció de servei d'habitatge ens permet obviar el tema de la qualitat, els habitatges es diferencien pel nombre d'unitats de servei d'habitatge (HS) homogènies que proporcionen. Els demandants demanen HS i els oferents ofereixen HS. Això converteix l'habitatge en una mercaderia homogènia i permet una anàlisi microeconòmica estàndard. Aquesta anàlisi és molt criticable doncs no té en compte propietats essencials de l'habitatge, però també es utilitza al mercat de treball. Si bé és cert que la unitat de HS no és observable les seves implicacions poden ser provades perquè són fenòmens observables.

Taula 1

SERVEI HABITATGE \neq ACTIU HABITATGE

SERVEI HABITATGE	ACTIU HABITATGE
Consum	Inversió
Llogater / Autoconsumidor	Autoproductor / Arrendador (Productor per al mercat)

L'**actiu habitatge** que podem definir com a capital residencial, es constituït per terra, capital i treball, com qualsevol altre be de capital. Mentre que els anomenats serveis d'habitatge, satisfacció que rep el consumidor, són produïts gairebé exclusivament per capital. En el cas particular de la forma de tinença d'habitatge de lloguer, els dos components que constitueixen la natura de la mercaderia habitatge resten separats per mor dels subjectes que els detenen.

En el context d'aquest model, l'oferta d'habitatge suposa la producció d'unitats d'habitatge descrites per un vector n de característiques (z_1, \dots, z_n) . La funció de producció de l'empresa pot escriure's com:

$$(z_1, \dots, z_n, q) = f(L, N, M) \quad (6)$$

La quantitat q d'un cert tipus d'habitatge (z_1, \dots, z_n) és produïda amb els inputs L (sol) N (treball) M (materials de construcció). Donats els preus dels inputs, l'empresa produeix qualsevol nivell d'output d'un determinat tipus al mínim cost., això porta a una funció de cost total $C(z_1, \dots, z_n, q)$. El cost marginal d'una unitat addicional és positiu i creixent i el cost marginal d'una unitat addicional de característica també és positiu i creixent.

L'empresa maximitza el benefici i pren com a base $p(z)$ es a dir, el preu de l'habitatge amb les característiques z . En el punt que maximitza el benefici l'ingrés marginal d'afegir una nova unitat de característica iguala al cost marginal, això determina el nivell de producció òptim i d'altra banda l'ingrés marginal d'una nova unitat d'output iguala el seu cost marginal això proporciona el vector de característiques òptim tal com mostra l'equació

$$q \frac{dp(z_1, \dots, z_n)}{dz_i} = \frac{dC(z_1, \dots, z_n, q)}{dz_i} \quad (7)$$

$$p(z_1, \dots, z_n) = \frac{dC(z_1, \dots, z_n, q)}{dq} \quad (8)$$

Donat un nivell de benefici (B) podem definir la funció de valoració per a l'empresa que indica el preu que esta disposada a pagar per a un habitatge d'un cert tipus quan el nivell d'output és òptim. El raonament és el mateix que per a la funció del consumidor.

$$g(z_1, \dots, z_n/B)$$

Igual que en el cas anterior, la funció g equival a una corba d'indiferència o isobenefici. La maximització del benefici és produïda quan la funció de valoració és tangent a la funció de preu hedonic $p(z)$. La funció g es refereix a una empresa amb unes condicions establertes de cost i producció. Les empreses que difereixen en quant a eficiència o preus que paguen pels diferents factors seran tangents en diferents punts. En general els oferents es comporten com en la teoria microeconòmica neoclàssica. Consideren la funció de producció, els preus dels inputs i els preus dels outputs a l'hora de prendre les seves decisions d'oferta. La major complexitat ve donada perquè ara han d'escollir també un vector de característiques al mateix temps que un nivell d'output i que el preu de mercat el proporciona la funció de preu hedonic $p(z)$.

L' **equilibri de mercat** pressuposa trobar la funció $p(z)$ per a la qual la quantitat ofertada iguali la quantitat demandada per a totes les característiques z rellevants. La solució és doncs més difícil que en el cas en que l'habitatge constitueix un bé homogeni. En el supòsit que existeixin diferents productors aquests poden tenir funcions de valoració diferents sempre que hi hagi diferències en quant a eficiència o preus d'inputs. De la mateixa manera si hi ha diferents consumidors, també poden tenir funcions de valoració diferents si tenen preferències i ingressos diferents. En aquest cas les funcions de valoració productors i consumidors seran tangents a la funció de preu hedonic $p(z)$. $P(z)$ representaria l'envolvent de les funcions de valoració de productors i consumidors i revelaria les condicions d'oferta i demanda.

Si hi ha una sola classe de consumidors al mercat, llavors les funcions dels productors seran tangents a l'única funció dels consumidors, llavors el preu hedonic $p(z)$ equivaldria en equilibri a la funció de valoració del consumidor i informaria sobre la natura de la demanda de característiques. Si hi hagués una sola classe de productors, les funcions de valoració dels llars serien tangents a la única funció de valoració dels

productors , de manera que la funció de preu hedonic $p(\mathbf{z})$ equivaldria en equilibri a la funció de valoració del productor i proporcionaria informació sobre la natura de les característiques.

3.1.2. L'actiu habitatge com a bé d'inversió: la rendibilitat

I) Produint serveis d'habitatge per autoconsum: el problema de la rendibilitat de l'autoconsumidor.

La **rendibilitat** dels serveis d'habitatge de propietat (autoconsum) és mesura a través del concepte de **cost d'us** que seria la renda imputada al propietari. En aquest treball empíric en aquest concepte, no hi tindrem en compte els impostos o ajuts que pugui rebre l'ocupant-propietari. Aquesta versió del cost d'us només tindrà en compte el preu de l'actiu i la quota d'amortització.

II) Produint serveis d'habitatge per al mercat: el problema de la rendibilitat de l'arrendador.

L'**arrendador** obté de la mercaderia habitatge una rendibilitat, es a dir per a ell es un actiu real per tant el seu capteniment en vers la mercaderia serà el de l'**inversor** per tant un concepte molt important a tenir en compte serà el del **cost del capital** *DiPASQUALE-WEATON (1992)*. L'arrendador constitueix doncs, en el mercat residencial d'habitatge de lloguer, l'oferta. L'arrendador, tractarà de maximitzar el seu benefici, comparant la rendibilitat que obté oferint serveis d'habitatge és a dir llogant l'actiu o venent l'actiu mitjançant les plusvalues. La rendibilitat de l'oferta de serveis d'habitatge de lloguer és mesura a través del preu de lloguer menys els costos de manteniment i amortització de l'actiu habitatge, la qual cal comparar amb els rendiments que s'obtidrien per plusvalues en cas de vendre l'actiu enlloc de llogar-lo.

Taula 2

Δ RENDIBILITAT (Inversió)
Autoproductor = ∇ Cost d'ús
Δ Plusvalues ∇ Tipus d'interès Δ Durada dels préstecs Δ HPO Δ Ajuts Fiscals ∇ Depreciació ∇ Despeses de manteniment
≠
Arrendador = ∇ Cost del Capital
Δ (Preu del lloguer / Preu de l'habitatge) ∇ Tipus d'interès ∇ Control de lloguers Δ Quantia dels préstecs Δ Durada dels préstecs Δ Ajuts Fiscals ∇ Depreciació ∇ Despeses de manteniment ∇ Inseguretats jurídica de l'arrendador (morositat)

En el nostre model el productor produeix només serveis d'habitatge i per tant compra l'actiu habitatge, no el produeix.

3.1.3. El servei habitatge com a bé de consum: l'accessibilitat

Des del punt de vista de la demanda és pot accedir al servei d'habitatge (consum) de dues maneres:

I) Comprant els serveis d'habitatge al mercat de serveis d'habitatge de lloguer: el problema de l'accessibilitat de l'arrendatari.

L'arrendatari obté de la mercaderia habitatge un servei, es ha dir per a ell es **consum** per tant el seu capteniment en vers la mercaderia

serà el del consumidor. L'arrendatari constitueix doncs, en el mercat residencial d'habitatge de lloguer, la **demanda**. El preu per a ell, és el **preu del lloguer** que haurà de pagar per accedir al servei d'habitatge, l'**accessibilitat** de l'arrendatari depèn directament del preu del lloguer i de la renda de l'arrendatari.

L'arrendatari, tractarà de maximitzar la seva utilitat, comparant l'accessibilitat dels serveis d'habitatge al mercat de lloguer amb els d'autoconsum.

II) Comprant el mitjà de producció dels serveis d'habitatge (l'actiu habitatge) i produint serveis d'habitatge per autoconsum: el problema de l'accessibilitat de l'autoconsumidor .

L'accessibilitat dels serveis d'habitatge de propietat (autoconsum) és mesura a través del concepte de **cost d'ús** que seria el cost d'autoconsum de l'ocupant-propietari. En aquest treball empíric no tindrem en compte els impostos o ajuts que pugui rebre l'ocupant-propietari.

Taula 3

Δ ACCESSIBILITAT (Consum)
Llogater = ∇ Lloguer (Preu del lloguer)
∇ Preu del lloguer
Δ Ingressos Familiars
≠
Autoconsumidor = ∇ Cost d'ús (Renda imputada)
∇ Preu de l'actiu habitatge
Δ Ingressos Familiars
∇ Tipus d'interès
Δ Quantia dels préstecs
Δ Durada dels préstecs
Δ Ajuts Fiscals
∇ Depreciació
∇ Despeses de manteniment

3.1.4. Formes de provisió de serveis d'habitatge

Definim el mercat residencial de lloguer privat, com aquella forma de tinença de serveis d'habitatge on qui rep el servei d'habitatge (qui rep la prestació, qui consumeix, consumidor, demandant) no és el mateix que qui és propietari de l'habitatge (qui ofereix la prestació, qui inverteix). El productor i el consumidor de servei d'habitatge no són el mateix individu.

El podem dividir en: lloguer social i lloguer privat.

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

El lloguer privat, es determina com un tipus de tinença d'habitatge amb ànim de lucre per part de l'arrendador (inversor, productor de serveis d'habitatge) que no només tracta de cobrir costos (preu d'equilibri) si no que intenta obtenir beneficis (rendibilitat). L'ofereixen tant empreses privades com particulars. Així doncs, la característica bàsica del lloguer privat respecte del lloguer social resideix en l'existència d'ànim de lucre, no sempre reeixit, per part de l'arrendador de lloguer privat que requereix una rendibilitat superior a la que pot obtenir amb un actiu financer sense risc.

Un dels objectius d'aquesta tesi serà analitzar les condicions econòmiques que calen perquè aquest tipus d'activitat es pugui dur a terme i pugui acomplir la seva funció de bé substitutiu dels serveis d'habitatge en propietat i per tant d'estabilitzador del mercat, aquest anàlisi constituirà el nucli del capítol cinquè.

Taula 4. Evolució del percentatge d'habitatge de lloguer privat sobre el parc d'habitatges principals

ANY	ESPANYA	CATALUNYA	BARCELONA
1930			93,3%¹
1950	52,8%	74,3%	-
1960	42,5%	63,5%	84,4%
1970	30,0%	42,6%	62.3%
1981	20,8%	32,8%	46.4%
1991	15,2%	23,8%	35.6%
2001	11,5%	16,4%	28,5%

Font: Carme Trilla a partir dels censos de població i habitatge, INE i IDESCAT

*Els propietaris-ocupants són aquell col·lectiu de persones que posseeixen un habitatge propi. Qui rep el *servei d'habitatge* (qui rep la prestació, és qui consumeix = autoconsumidor) és el mateix que el propietari de l'habitatge (qui ofereix la prestació, és qui inverteix = autoproductor).*

¹ 1930 % lloguer 93,3 Barcelona
José Luís Oyon "Barcelona 1930 :Un atlas Social" Ed.UPC (2001) pp123

3.2. Les dades

En aquest apartat es presenten les dades utilitzades en l'anàlisi empírica. Aquesta anàlisi és fa des de dues vessants, una més descriptiva on la tasca important ha estat la obtenció d'unes dades quines fins al moment no se'n disposava i que és l'objecte d'aquest capítol i una altra que és circumscrita al període 1970-2000 de tipus economètric que serà l'objecte del capítol quatre.

Les dades utilitzades corresponen a les variables que la teoria econòmica ens diu que són les determinants de la demanda i l'oferta de serveis d'habitatge i a través de l'estudi del seu comportament al llarg del temps és pretén buscar explicacions a la modificació del patró en l'estructura de la provisió de serveis d'habitatge a la ciutat de Barcelona.

L'obtenció d'aquestes dades no ha estat fàcil, doncs no hi havia series homogènies per a poder treballar i ha calgut elaborar-les. Es per això que en aquest apartat és fa molt d'èmfasi en la metodologia emprada per a la obtenció de les dades donat que són aquestes dades les que després és faran servir per al treball empíric.

3.2.0. Metodologia

Per dur a terme el treball s'han volgut distingir els dos submercats d'habitatge de la ciutat: el de serveis d'habitatge i el d'actiu habitatge i, dintre de cada un d'ells, el de provisió pública, el d'habitatge privat protegit i el d'habitatge privat lliure. D'aquesta manera s'han construït sis grans línies d'evolució, cada una d'elles comportant un força divers nivell de preus i d'esforç per al ciutadà mig. Dins de l'habitatge privat protegit ha calgut fer un seguiment de les diverses modalitats que normativament van

anar apareixent durant la segona meitat del segle i que es resumeixen en la Taula 5.

Taula 5

Tipus de Provisió	Tipus promoció	Modalitats protecció
Servei Habitatge	Pública	
	Protegida	Protegits
		Renda limitada
		Subvencionats
		HPO Règim General
		HPO Règim Especial
	Lliure	
Actiu Habitatge	Pública	
	Protegida	Bonificables*
		Renda limitada
		Subvencionats
		Socials
		HPO Règim General
		HPO Règim Especial
	LLiure	

* els habitatges "Bonificables" tenien llibertat de preu i, per tant, s'haurien de considerar lliures.

3.2.1. Preu de servei d'habitatge de lloguer

Pel que fa a la variable **preu del lloguer** elaborem tres series de preus:

públics, protegits i lliures.

1) Públics

Els **preus públics** corresponen al nivell més social, i són els contractes del Patronat Municipal de l'Habitatge fins l'any 1953. En aquests contractes, el lloguer global s'ajustava als ingressos de la llar, prescindint de la superfície i respectant un llindar màxim marcat per fórmula:

$$R = 1xJ/5 \text{ (on, R=renda, J= jornal).}$$

En aquest cas concret de l'oferta del Patronat Municipal de l'Habitatge s'han pogut consultar mostres de contractes de diversos anys, entre 1939 i 1953².

Lloguer d'habitatge públic:

.De 1939 a 1953: base de dades del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

² Hem d'agrair també la dedicació que ens ha ofert Maria Félix Roncero, encarregada del l'Arxiu del PMH, en la cerca, lectura i tria d'expedients.

II) Protegits

Les fonts d'informació utilitzades han estat, en tots els casos de **preus protegits**, les fonts normatives corresponents³, que s'enumeren en el quadre següent:

Lloguer d'habitatge protegit:

. De 1939 a 1954: **"Habitatges Protegits"**

(Llei 9 abril 1939) (lloguer molt baix).

. De 1955 a 1992: **"Habitatge de Renda Limitada"**

Grup I (sense ajuts de l'Estat),

- fins l'any 1972, lloguer màxim fixat anualment;

- a partir de 1972, relació del lloguer amb el mòdul⁴ (superfície x mòdul/100 x 2,20).

. De 1957 a 1993 **"Habitatges subvencionats"**

lloguer fixat per categories:

- fins l'any 1972, superfície multiplicada per un valor, diferent segons la dimensió del municipi;

- de 1972 a 1974, relació del lloguer amb el mòdul (superfície x mòdul/100 x 1,30);

- a partir de 1974, relació del lloguer amb el mòdul (superfície x mòdul/100 x 1,67).

. De 1979 a 2000, **"Habitatge de Protecció Oficial de Règim General"**

- de 1979 a 1988 lloguer limitat al 6% del preu hipotètic de venda de l'habitatge (RD Llei 31/1978 i RD 3148/1978),

- de 1989 a 2000 preu màxim limitat al 7,5% del preu hipotètic de venda de l'habitatge (RD 1494/87).

³ Hem d'agrair especialment a Consuelo Fernández, cap del Negociat d'Habitatge de Protecció Oficial, de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, l'amabilitat en posar a la nostra disposició la recopilació de normativa de mòduls, i els càlculs realitzats per als preus, tant de lloguer com de compra, de l'habitatge protegit des de l'any 1954 fins avui.

⁴ Els mòduls, o preus màxims de referència per metre quadrat, per als habitatges protegits, són fixats periòdicament (des de l'any 1976, anualment) pel Govern de l'Estat, mitjançant ordre ministerial. Entre 1979 i 1993 cal distingir el mòdul dels habitatges de Renda Limitada del dels habitatges de Protecció Oficial.

. De 1989 a 2000, "**Habitatge de Protecció oficial de Règim Especial**"
lloguer limitat al 5% del preu hipotètic de venda de l'habitatge (RD 1.494/87).

III) Lliures

En el cas del **mercat lliure**, ha calgut crear una sèrie homogènia de preus de lloguers, per a la configuració de la qual s'ha utilitzat una base d'elaboració pròpia Trilla-Carreras (2000), obtinguda en un estudi de Ciutat Vella, basada en dades d'Administradors de Finques i de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, des de començaments de segle fins l'any 1983. Les dades reals de diversos contractes d'un mateix any s'han homogeneïtzat atribuint com a valor de l'any, el de la mitjana de mostres. L'agrupació de les dades per grans trams temporals, seguint les legislacions de lloguers vigents en cada moment, ha permès imputar una renda mitjana del període als anys dels quals no es disposava d'informació. S'han utilitzat lloguers mitjans mensuals (extrets, com s'ha dit, de les mostres de contractes estudiades) i aquestes mitjanes porten implícites les mitjanes de superfície. que inclouen tot tipus de superfícies.

Una altra via de contrastació de la bondat de les dades per als diferents períodes ha estat la consulta a l'hemeroteca del diari "La Vanguardia" dels anuncis d'ofertes de lloguers a la ciutat.

A partir de l'any 1984, s'ha utilitzat la base de dades feta pública per la Generalitat de Catalunya, a partir del registre de fiances de contractes de lloguer administrat per la Cambra de la Propietat Urbana i per l'Institut Català del Sòl.

Lloguer de l'habitatge lliure:

. De 1939 a 1983, elaboració pròpia, a partir de treball de camp sobre bases de dades d'administradors de finques de la ciutat de Barcelona.

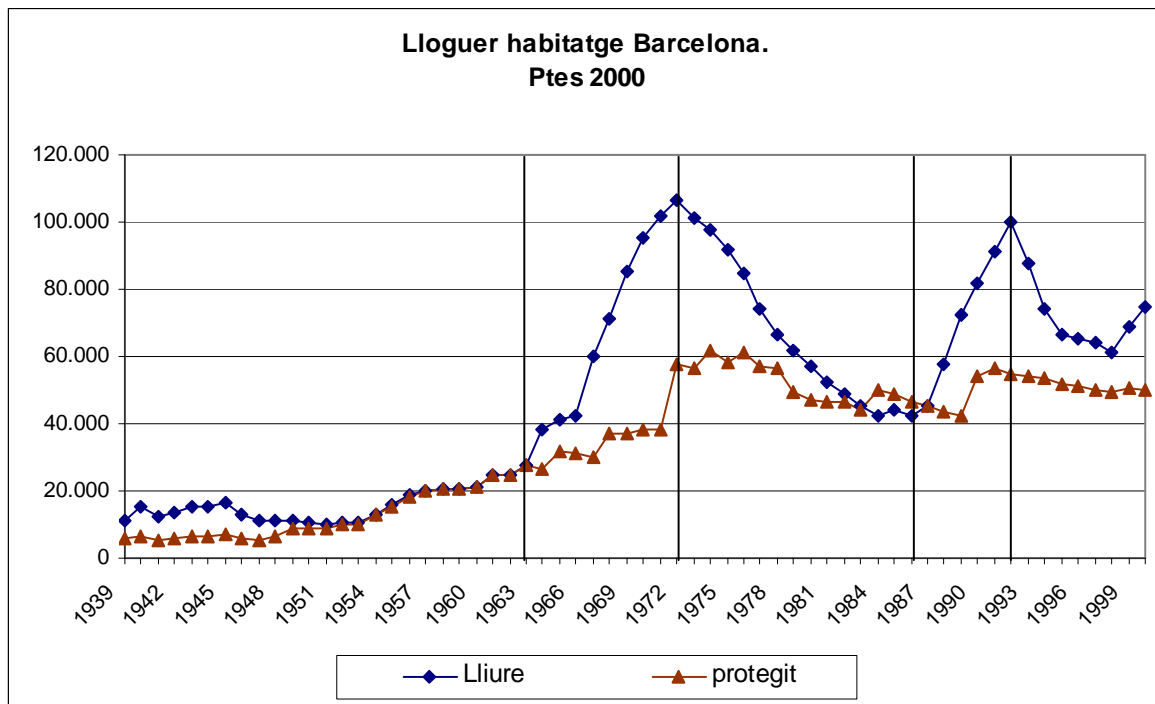
. De 1984 a 2000, informació anual sobre lloguers de la ciutat continguda a "El mercat de lloguers a la ciutat de Barcelona, 1984-1995", A. Jover, DG d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Direcció General del Catastro i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona; seguida, des de l'any 1995, per informacions publicades per la DG d'Arquitectura i Habitatge i la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona.

Les informacions molt imprecises dels lloguers anteriors a la Guerra Civil han aconsellat d'oferir en detall només la sèrie històrica des de l'any 1939, deixant per a una anàlisi específica posterior (com un annex, dins l'apartat dedicat a l'accessibilitat), l'estimació dels valors des de començaments de segle, per comparar-los amb la resta del segle, com a mitjanes de grans períodes.

IV) Evolució dels preus dels lloguers a la ciutat de Barcelona

Tal com mostra el gràfic 1, que ofereix l'evolució dels lloguers lliures i protegits en pessetes del 2000, es produeix una estreta similitud entre els lloguers dels habitatges protegits i els dels lliures fins l'any 1964. La raó bàsica cal trobar-la en els controls de lloguers del mercat lliure, els quals no van permetre una veritable llibertat de pacte fins la Llei 2 de 1964, i que, mentre això no va ser així, obligaven a uns sostres màxims clarament relacionats amb la regulació legal dels lloguers protegits.

Gràfic 1 Evolució dels lloguers a la ciutat de Barcelona



Nota: La sèrie de preus de l'habitatge protegit es correspon a la modalitat "Protegit" fins l'any 1953, la de "Renda Limitada" del 54 al 78, i la de Protecció Oficial de Règim General, des de 1979 fins avui. Font: CARRERAS, M. i TRILLA, C (2003) ⁵

La forta pujada dels lloguers lliures entre els anys 1963 i 1972 (+329%) és el resultat de la conjunció d'una etapa de fort creixement econòmic amb la liberalització dels lloguers propiciada per l'esmentada Llei 2/64 (vegeu Gràfic 1).

El descens pronunciat dels lloguers (sempre en termes reals), des de 1973 fins a 1984, va constituir un bon argument de caràcter econòmic per a la promulgació del RD Llei 2/1985 ("Decret Boyer"), que va

⁵ Nota: La sèrie de preus de l'habitatge protegit és una combinació de la modalitat "protegit", fins l'any 1953, amb la de "Renda Limitada", del 54 al 78, i amb la de Protecció Oficial de Règim General, des de 1979 fins avui.

permetre, d'una forma radical, la liberalització total del sector com una mesura per aturar la seva caiguda.

Novament, entre 1985 i 1992, una etapa de fort creixement econòmic va venir a coincidir amb la mesura de liberalització per propiciar una nova pujada de preus, de l'ordre del (+137%). Pujada d'una tal intensitat que va requerir l'adopció d'una nova Llei reguladora que, tot respectant la llibertat de pacte, marqués una permanència mínima dels lloguers durant cinc anys sota l'obligació d'una revisió màxima anual equivalent a les variacions del cost de la vida (Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994), per assegurar una mínima estabilitat (de preu i permanència en l'habitatge) als llogaters.

3.2.2. Preu de l'actiu habitatge

Pel que fa a la variable **preu de l'actiu habitatge** elaborem tres series de preus: **públics, protegits i lliures**.

Una discussió important s'ha hagut d'establir sobre la **superfície dels habitatges**. El treball no s'ha basat –per a la major part dels camps– en estudis de mercat o de mostres reals i, per tant, no es té un coneixement exacte dels preus globals dels habitatges, sinó que es coneix el preu/m².

1) Públics

En el **mercat d'actiu habitatge**, per als preus públics, com és el cas de l'oferta del Patronat Municipal de l'Habitatge, s'ha pogut disposar de la base de dades de contractes del propi Patronat, des de 1954 a 1979, mentre que els valors posteriors s'han estimat a partir de les normatives sobre preus de venda de l'habitatge públic.

Preu compra d'habitatge públic:

. De 1954 a 1979: base de dades del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

. De 1980 a 2000: preu màxim fixat per la normativa de protecció oficial: 90% mòdul base. (Ordre 26 gener 1979 i Decret 257/84, de 28 de juny).

Conscients que els valors de superfície mitjana de la ciutat resulten excessivament alts en els casos de promocions socials de dimensió

reduïda, en aquests casos s'han utilitzat els preus de venda absoluts mitjans obtinguts directament del Patronat Municipal de l'Habitatge, sense tenir en compte la superfície.

II) Protegits

En el cas dels habitatges protegits, normativament regulats, han estat també els obtinguts de les fonts oficials, a partir dels càlculs establerts sobre els mòduls legals.

Preu compra habitatge protegit:

. De 1944 a 1955, "**Habitatges Bonificables**".

Preu lliure, de mercat (Decret-Llei, 25 novembre 1944).

. De 1954 a 1993, "**Habitatges de Renda Limitada**".

(Llei 19 novembre 1948 i Llei 15 juliol 1954). Grup I: no reben ajuts de l'Estat.

- Per contractes anteriors a 1965, el preu es calcula per capitalització del 5% de la renda autoritzada (aproximadament el 90% del preu lliure),

- i per contractes posteriors a 1965, el preu màxim és fixat per la normativa: mòdul X 3,5 (reglament de 24 de juliol de 1968).

. De 1957 a 1993, "**Habitatges Subvencionats**".

(Grup II de la Llei 1954 i Llei 1957): tres categories segons superfície. Reben ajuts de l'Estat:

- Per contractes anteriors a 1965, els preus eren fixats anualment

- i per contractes posteriors a 1965, el preu màxim era fixat per la normativa, mòdul x 2 (reglament de 24 de juliol de 1968).

. De 1976 a 1992, "**Habitatges Socials**".

preu fixat trimestralment per la normativa, en funció del nombre de membres de la família i de la superfície de l'habitatge, (Barcelona pertany al Grup A). (RD 2043/77).

. De 1979 a 2000, "**Habitatges de Protecció Oficial de Règim General**".

preu màxim fixat per la normativa:

- de 1979 a 1988, mòdul (RD Llei 31/1978 i RD 3148/1978)

- de 1988 a 2000, mòdul per coeficient (R.D.1.494/87).

. De 1989 a 2000, “**Habitatges de Protecció Oficial de Règim Especial**” preu màxim fixat per la normativa: mòdul per coeficient (RD 1.494/87).

Tal com veiem en el quadre anterior, la primera normativa seriosa per afavorir l'oferta de compra és la de 1954, sobre “Habitatges de Renda Limitada”, data que, d'altra banda, coincideix també amb les primeres promocions de l'Institut de la Vivienda de Barcelona, per a la venda. És per aquestes raons que els quadres i els gràfics adjunts analitzen el mercat de compra de Barcelona des de l'any 1954 fins al 2000.

Atès que la dimensió mitjana dels habitatges de la ciutat és, segons el Cens de 1991, propera als 80 m² útils, ha estat aquesta la superfície imputada per determinar valors globals de venda dels habitatges protegits. i en la protecció oficial, els mòduls per m² útil, s'han multiplicat per 80.

III) Lliures

Per a la venda d'habitatge lliure s'ha fet ús d'alguns escassos estudis de mercat realitzats anteriors a 1974, amb contrastació de les dades amb alguns Agents de la Propietat Immobiliària coneixedors de l'època i amb consulta als anuncis del diari La Vanguardia, mentre que, a partir de 1974 s'ha pogut disposar de la sèrie construïda sistemàticament pel propi Ajuntament de Barcelona, sobre preus d'habitatges de segona mà, publicats per la revista Barcelona Economia⁶.

⁶ Els preus de venda de l'habitatge lliure, del període 1974-2000, obtinguts del Departament d'Estudis Fiscals de l'Ajuntament de Barcelona, corresponen als valors del mes de desembre de cada any.

Preu de compra de l'habitatge lliure:

. De 1954 a 1974: elaboració pròpia a partir de referències d'estudis de mercat (Información Comercial Española, maig 82).

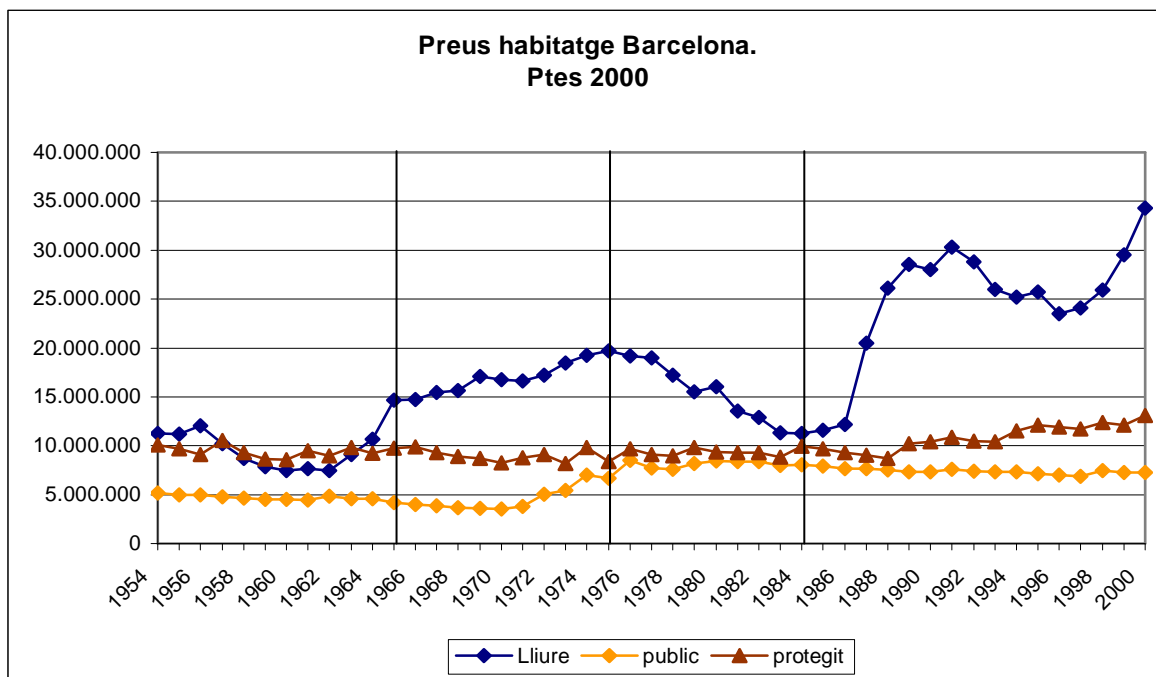
. De 1974 a 2000: preus de venda de l'habitatge de segona mà, sèrie elaborada pel Departament d'Estudis Fiscals de l'Institut d'Hisenda de l'Ajuntament de Barcelona.

La informació tractada del mercat de compra d'habitatge lliure a la ciutat de Barcelona - d'acord amb la metodologia descrita - arrenca de l'any 1954, en considerar poc rellevant aquest mercat anteriorment a aquesta data.

Per a l'habitatge lliure s'han multiplicat els preus per m² construït per 100.

IV) Evolució dels preus de compra d'actiu habitatge a la ciutat de Barcelona

Gràfic 2. Evolució dels preus de compra de l'habitatge a la ciutat de Barcelona



Nota: la corba de preus de l'habitatge protegit correspon a habitatges de Renda Limitada de 1954 fins a 1978, i a habitatges de Protecció Oficial de Règim General de 1979 a 2000. Font: CARRERAS, M. i TRILLA, C (2003)

El gràfic 2, que reflecteix els preus en pessetes de l'any 2000 per fer més entenedora la sèrie des de l'òptica actual, demostra el diferencial de preus entre els diversos tipus d'oferta, que s'accentua o disminueix, segons períodes:

Fins als anys setanta, **l'oferta pública** es mou en preus sensiblement inferiors a la protegida, tendeix a assemblar-s'hi més entre 1975 i 1987 i torna a divergir a partir de 1988. Al llarg de tot el segle, però l'oferta pública manté un nivell de preus extremadament estable, en pessetes constants, entre un mínim equivalent a 4 milions de pessetes i un màxim equivalent a 8 milions de pessetes actuals.

L'habitatge protegit, segueix una tendència paral·lela i a curta distància de l'habitatge de promoció pública durant tot el període estudiat, amb una forta aproximació entre els anys 76 i 86. L'oscil·lació en termes reals de l'habitatge protegit es mou entre un mínim de 8,2 milions de pessetes, l'any 1970 o l'any 1973, i un màxim de 13 milions de pessetes, l'any 2000⁷.

L'habitatge lliure, per la seva banda, experimenta tres grans onades inflacionistes:

- La primera i més llarga, dividida en dues fases, una més intensa que fa gairebé doblar els preus entre 1963 i 1965, i una segona de creixement sostingut que s'allarga de 1966 a 1975 amb un augment resultant del 34%.
- La segona fase inflacionista, de 1987 a 1992, és sens dubte la de major intensitat de la història malgrat la seva curta durada: els preus creixen en cinc anys un 135%.
- Finalment, la darrera fase encara vigent que s'inicia a finals de l'any 1997 i que en aquest treball s'estudia fins l'any

⁷ Cal tenir present que en aquestes dades no s'han pres en consideració els preus més alts que, des de l'any 1992, han permès les figures del Preu Taxat o de l'habitatge de Protecció Pública.

2000, quadrienni en el qual s'enregistra un nou augment del 46%.

És important observar que les dues primeres fases inflacionistes es van veure seguides de períodes de caiguda dels preus (sempre recordant que estem parlant de preus reals o constants) coincidents amb etapes d'important crisi econòmica: 1976-1986, i 1993-1996. També havien seguit una tendència descendent, en termes reals, els preus del període 1954-1965.

Variació dels preus de l'habitatge en el mercat lliure*

Període	Variació real dels preus de l'habitatge
1963-1965	+97%
1966-1975	+34%
1976-1987	-62%
1987-1992	+135%
1993-1996	-20%
1997-2000	+46%

* les variacions prenen sempre com a base el preu del any immediatament anterior al de l'inici del període.

Aquestes onades permeten veure en quins moments la inflació serveix per revalorar i recuperar un nivell de preus perdut: 1964 (=1957), 1987 (=1975), 1999 (=1992), i en quins moments, en canvi, suposa un salt d'escala que aprofundeix la separació entre mercat lliure i mercat protegit.

3.2.3. Ingressos familiars

Pel que fa al nivell d'**ingressos familiars**, les greus dificultats per trobar disponibles sèries de renda o ingressos familiars llargues i homogènies en el temps ha obligat a seguir un camí doble que permet el contrast.

1) Renda Familiar Disponible

D'una banda s'ha construït una **sèrie de Renda Familiar Disponible** des de l'any 1940, a partir de les següents bases de treball:

Renda Familiar Disponible

- . De 1940 a 1962, es disposa d'una sèrie a nivell de l'Estat de renda/càpita, elaborada pel Consejo de Economía Nacional.
- . A partir de 1955 es disposa de la sèrie, també a nivell de l'Estat, de la sèrie sobre renda/càpita, elaborada per la Comptabilitat Nacional.
- . Des de 1959 fins a 1998, es disposa de la sèrie bianual de renda familiar bruta disponible, per províncies, elaborada pel Banco de Bilbao.
- . A partir de 1987, s'han utilitzat les dades de Renda Familiar Disponible de la ciutat de Barcelona, utilitzades per la revista Barcelona Economía i basades en informació de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

La traducció de la Renda per càpita, de les fonts que la faciliten en aquests termes, en Renda Familiar Disponible, s'ha fet imputant a cada família el nombre mitjà de membres que al llarg del temps han anat caracteritzant els nuclis familiars.

La sèrie 1986-2000, de l'Ajuntament de Barcelona, corresponent a la ciutat de Barcelona, s'ha completat per als anys anteriors, aplicant retrospectivament les variacions interanuals enregistrades per les altres sèries de fonts, els valors absoluts de les quals no resultaven d'utilitat per referir-se a bases geogràfiques diferents (província o estat). La sèrie així construïda no pretén de cap manera tenir una exactitud rigorosa en els valors absoluts, cosa que només s'aconseguiria amb un treball específic amb aquesta finalitat, sinó que, a nivell estrictament instrumental, determina uns valors anuals aproximats, prou coherents entre ells i amb altres informacions disponibles com per permetre mesurar, també en termes relatius, l'esforç que les llars han hagut de fer per accedir a l'habitatge al llarg del temps.

II) Salari d'un obrer del sector de la construcció

Tal com s'ha dit, la capacitat adquisitiva de les llars s'ha determinat per dos sistemes: d'una banda, la Renda Familiar Disponible, com a mesura global de les llars, i d'altra, el **salari d'un obrer del sector de la construcció**, com a mesura homogènia d'ingressos d'una franja de població amb recursos moderats.

D'altra banda, i per tal d'aconseguir una sèrie que cobrés tot el segle, s'ha treballat sobre la base dels salaris dels obrers de la construcció. Aquesta sèrie, ultra l'avantatge de cobrir tot el període d'estudi, ofereix una alta homogeneïtat ja que es tracta d'un dels sectors laborals amb menor variació de productivitat al llarg del temps.

També s'ha topat amb força limitacions, per a la construcció de la sèrie de salaris de la construcció i s'ha hagut de recórrer a diverses bases de dades per als diferents anys, que es recullen en el quadre següent:

Salari d'un obrer del sector de la construcció

1902, Anuari estadístic ciutat de Barcelona. Salari paleta ciutat Barcelona.

1905, Anuari estadístic ciutat de Barcelona. Salari paleta ciutat Barcelona.

1920, Anuari estadístic d'Espanya (salari hora paleta qualificat)

1923, Anuari estadístic ciutat de Barcelona. Salari paleta ciutat Barcelona.

1925, Anuari estadístic d'Espanya (salari hora paleta qualificat)

1927, Anuari estadístic d'Espanya (salari hora paleta Madrid)

1929, Anuari estadístic d'Espanya (salari hora paleta Madrid)

1931-1947, Anuari Instituto Nacional de Estadística (salari nominal màxim, por jornada, paleta, home/ 8 hores)

1948-1953, Anuari Instituto Nacional de Estadística (remuneració nominal estimada, paleta, home/ 8 hores)

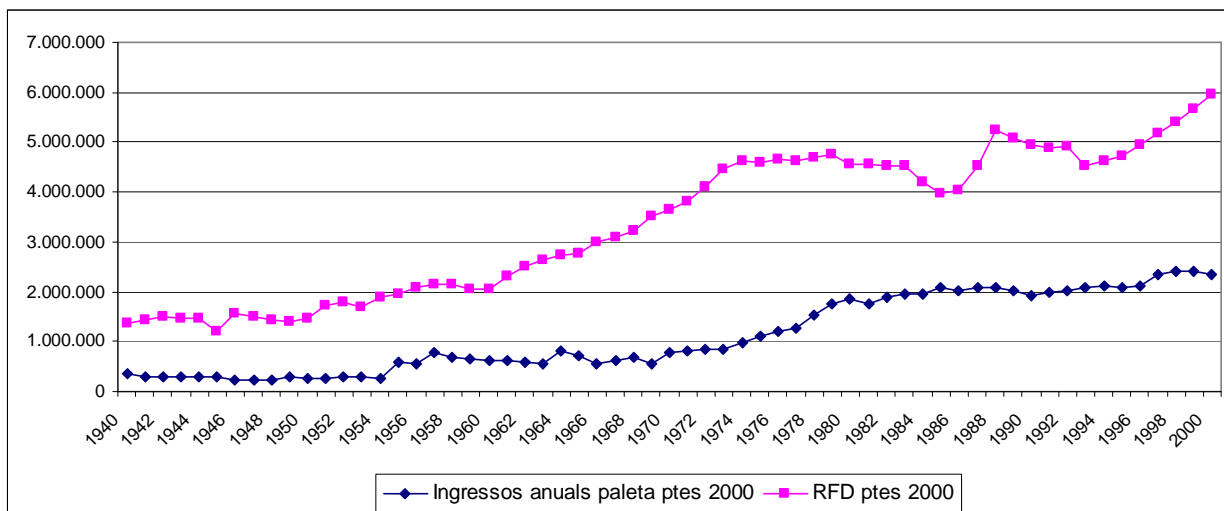
1954-1970, Anuari Instituto Nacional de Estadística (remuneració nominal estimada/hora treballada, construcció, oficial primera)

1971-1995, Instituto Nacional de Estadística (remuneració nominal íntegra/hora treballada, construcció, diverses categories)

1996-2000, Instituto Nacional de Estadística (remuneració nominal íntegra/hora treballada, obrers jornada mitjana)

IV) Evolució dels ingressos familiars

Gràfic 3. Evolució dels ingressos familiars



Font: CARRERAS, M. i TRILLA, C (2003)

El gràfic 3 mostra, en pessetes de l'any 2000, la progressió que han seguit les dues sèries, amb un cert paral·lelisme fins l'any 1964 i una bifurcació posterior, només lleugerament contradita en l'etapa de recessió de 1978 a 1985.

Aquestes dues sèries són la base operativa per a la determinació de l'esforç econòmic ("accessibilitat") que les llars han hagut de fer durant el segle XX per accedir a un habitatge de compra o de lloguer i que veurem en el capítol següent.

3.2.4. Interessos dels préstecs

Finalment, pel que fa als **interessos dels préstecs**, necessaris per al càlcul del cost de pagament dels habitatges de compra, les sèries utilitzades han estat,

Interessos dels préstecs

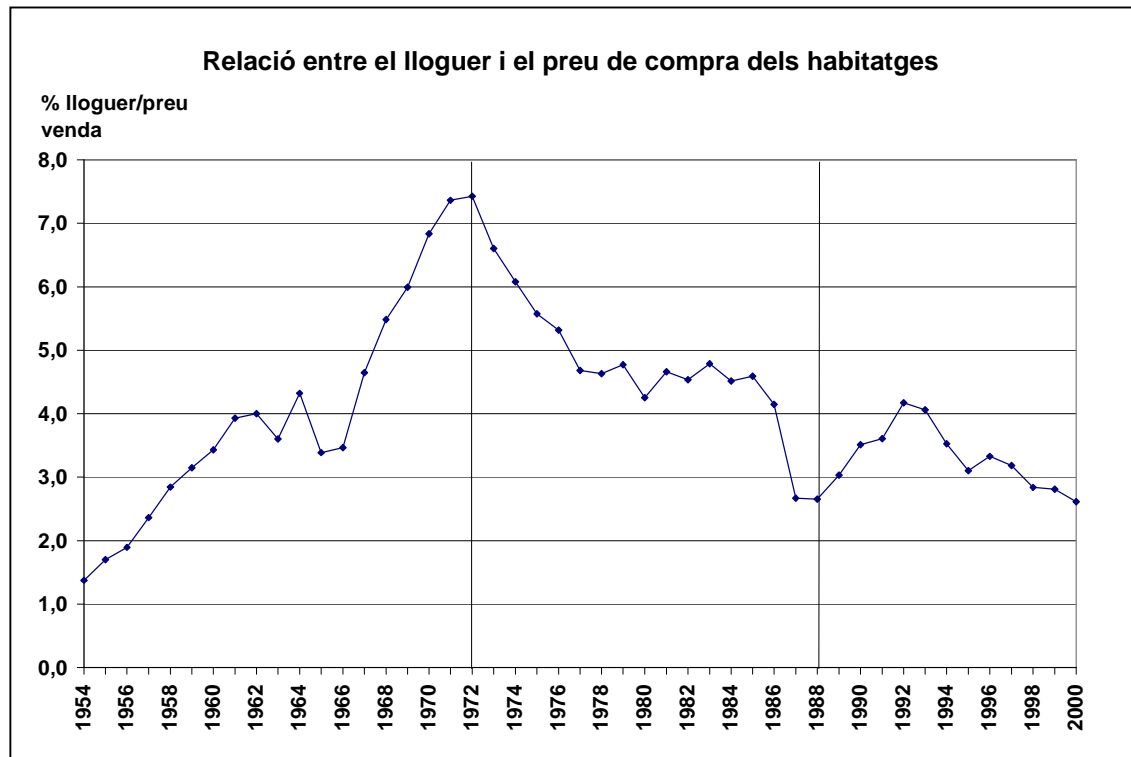
. des de l'any 1960 fins a 1977, la "proxy" utilitzada per Julio Rodríguez , sobre la base del rendiment d'obligacions.

. Des de 1978 fins a 1991, la sèrie de tipus d'interès de préstecs a tres anys i més de banca i caixes, que publica el Banc d'Espanya.

. Des de 1991, la sèrie dels tipus de referència del mercat hipotecari, del conjunt d'entitats, també publicada pel Banc d'Espanya.

3.3. Evolució de la rendibilitat de l'actiu habitatge a Barcelona

Gràfic 4. Evolució de la rendibilitat del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona



Font: elaboració pròpia, a partir de Taules 3 i 6 (Annex)

Si bé l'anàlisi empírica de la rendibilitat serà objecte d'un anàlisi més aprofundit al capítol cinquè, la comparació entre les sèries de preus de venda i de lloguer dels habitatges lliures permet fer una aproximació a la rendibilitat que el mercat del lloguer ha anat tenint al llarg del temps i que explica les variacions en la motivació de l'oferta per entrar en aquest mercat. Aquesta rendibilitat ve calculada com el percentatge anual que el servei de lloguer suposa sobre el preu de compra de l'actiu (exemple de 1964: preu compra lliure=500.000 ptes.; preu lloguer=1.800 ptes/mes, 21.600 ptes/any; rendibilitat=4,3%).

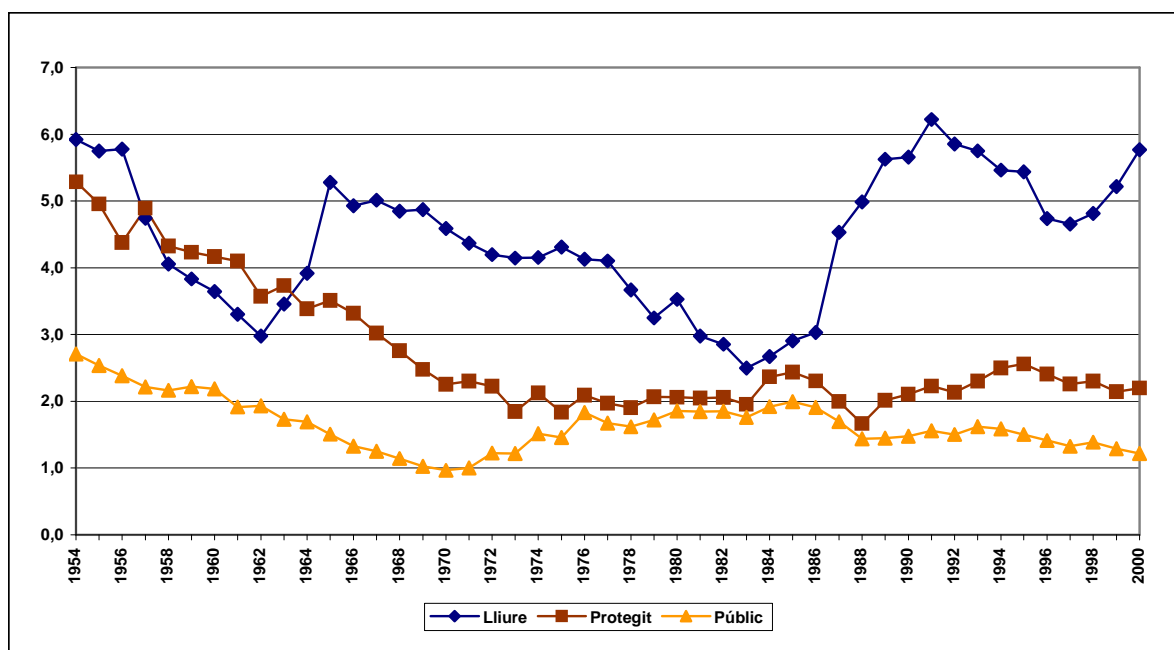
S'observen en el gràfic 4, com a fenòmens més marcats:

- La extremadament baixa rendibilitat dels lloguers en el període 1954-1964, sempre per sota del 2%, conseqüència de la rigidesa del sistema de control de lloguers i que explica el decantament gairebé radical que la nova oferta d'habitatge va fer, del lloguer a la venda.
- La forta pujada de la rendibilitat dels nous contractes de lloguer entre 1964 i 1972, com a conseqüència dels augments abans comentats que van poder aplicar els propietaris als nous contractes, en virtut de la Llei 2/64.
- La pèrdua de rendibilitat dels nous contractes de lloguer en el període 72-88, des de nivells per sobre del 7%, fins a situar-se per sota del 3%, símptoma d'una manca d'interès per aquest mercat per part de la demanda, i que penalitza la decisió financera d'invertir per llogar. És aquesta tendència a la pèrdua de rendibilitat la que aconsella l'adopció de la legislació liberalitzadora de l'any 1985.
- Després del descens dels preus de lloguer (i de la rendibilitat d'aquest mercat) i arran de la crisi iniciada l'any 1992, l'entrada en vigor de la nova Lau/94 va tenir traducció en un augment de preus que no va poder, però, emular la intensitat dels increments dels preus de venda, cosa que va conduir a una profundització del descens de la rendibilitat del lloguer (2,6%, l'any 2000).

3.4. Evolució de l'accessibilitat als serveis d'habitatge a Barcelona

El concepte d'accessibilitat a un habitatge, des d'una perspectiva econòmica, assenyalava el grau d'esforç que una llar ha de realitzar per poder comprar o llogar. És, per tant, una mesura que posa en relació cost i ingressos.

Gràfic 5. Evolució de l'accessibilitat a un habitatge de compra a la ciutat de Barcelona. Anys d'ingressos de la llar/preu



Font: elaboració pròpia, a partir de la Taula 8 (Annex)

3.4.1. Accessibilitat a la compra d'actiu habitatge

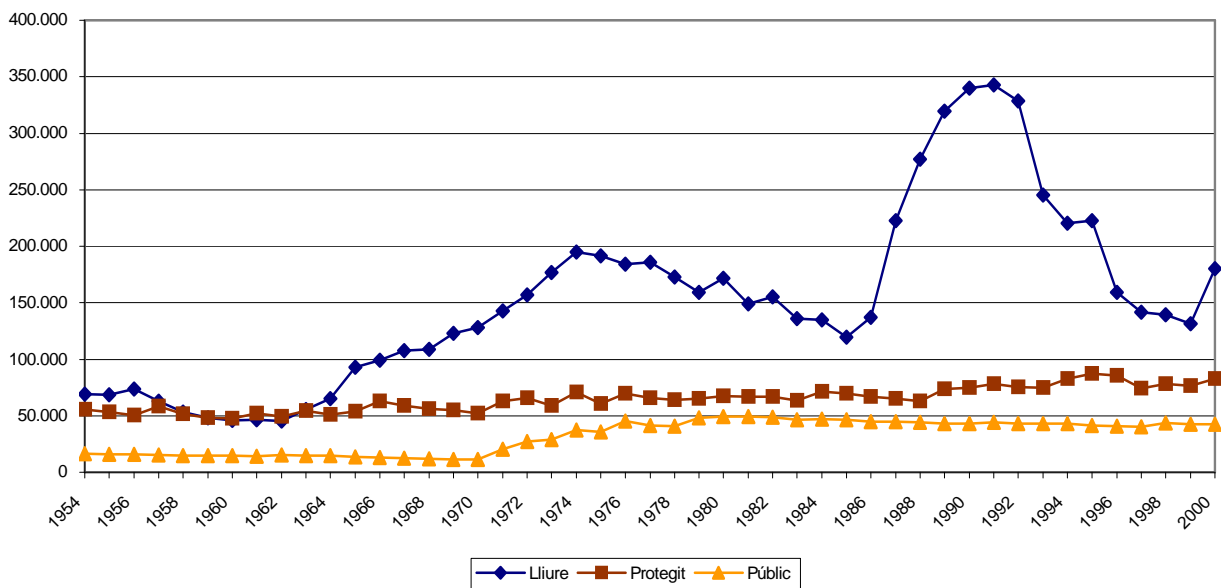
En el cas de la compra, aquesta relació es pot mesurar de dues maneres: sense tenir en compte el finançament de l'habitatge i posant en relació el preu absolut de l'habitatge amb el període d'ingressos necessari per accedir-hi, tal com ens mostra el gràfic 5, o bé, tenint en compte que la major part de les llars utilitzen finançament extern per a la compra de l'habitatge, posant en relació la quota d'amortització mensual, corresponent al primer any, amb els ingressos mensuals, tal com mostra el gràfic 7.

En el primer cas (anys d'ingressos/preu) veiem com la compra d'un habitatge lliure a la ciutat de Barcelona sobrepassava els 5 anys d'ingressos en els anys 50, i que la millora de la capacitat adquisitiva de les llars, unida a la caiguda que hem vist dels preus en pessetes reals, va fer que el nivell arribés a un òptim per sota de 3 anys, en el període 82-85. Les inflacions dels darrers quinze anys han fet retornar als nivells de cost dels anys 50, al voltant dels 6 anys d'ingressos/habitatge. L'habitatge públic ha suposat, en canvi, un esforç gairebé constant al llarg de la segona meitat del segle, equivalent a 2 anys d'ingressos d'una llar mitjana.

Pel que fa a l'amortització d'un préstec (segon sistema de càlcul de l'accessibilitat) les etapes més dures per accedir a un habitatge a la ciutat es situen abans de l'any 1956, i en el període 1964-76, amb percentatges d'esforç entre el 40% i el 50% dels ingressos mensuals, i, especialment, en el període 87-95, en el que el percentatge d'esforç sobrepassa àmpliament el 50% dels ingressos mensuals (gràfic 7).

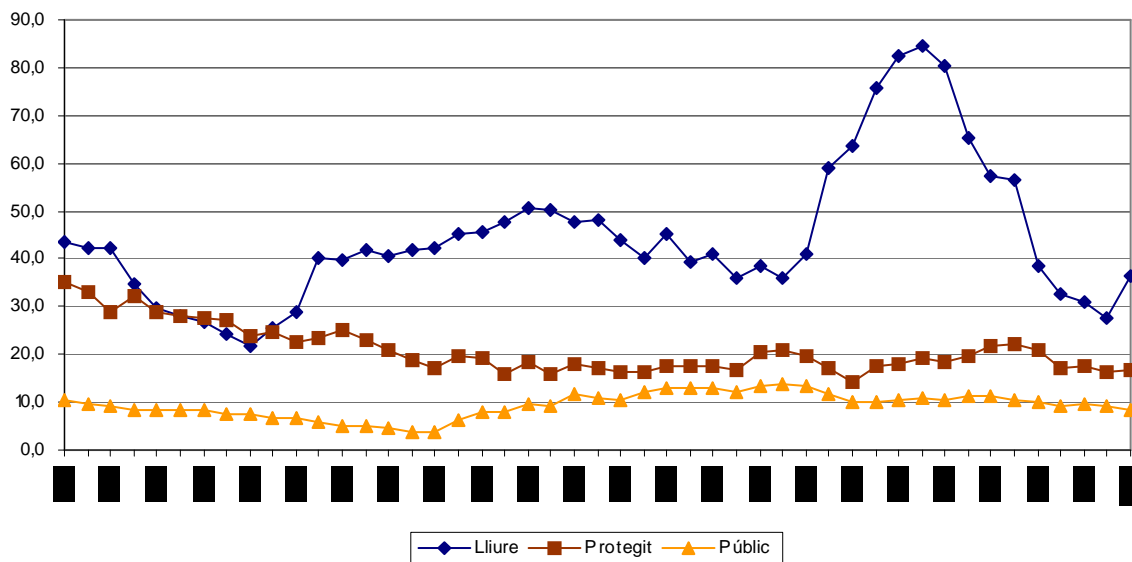
Malgrat la suavització d'aquest esforç enregistrada entre 1965 i 1986, es podria afirmar que Barcelona ha estat, en el seu tram d'oferta lliure, des de mitjans dels anys seixanta una ciutat excessivament cara per a les capes mitges i baixes, ja que en cap moment no ofereix taxes d'accessibilitat inferiors a l'òptim del 30%. Precisament el fort increment de demanda d'habitatges del mercat lliure a partir de l'any 1997 troba, entre d'altres, una base explicativa fonamental en la reducció per primera vegada en la història de l'esforç per a la compra per sota del 30% dels ingressos familiars mitjans.

Gràfic 6. Evolució de les quotes d'amortització de la compra d'habitatges la ciutat de Barcelona. Pessetes 2000



Font: elaboració pròpia, a partir de la Taula 9 (Annex)

Gràfic 7. Evolució de l'accessibilitat a un habitatge de compra a la ciutat de Barcelona. Quota d'amortització/ingressos mensuals.



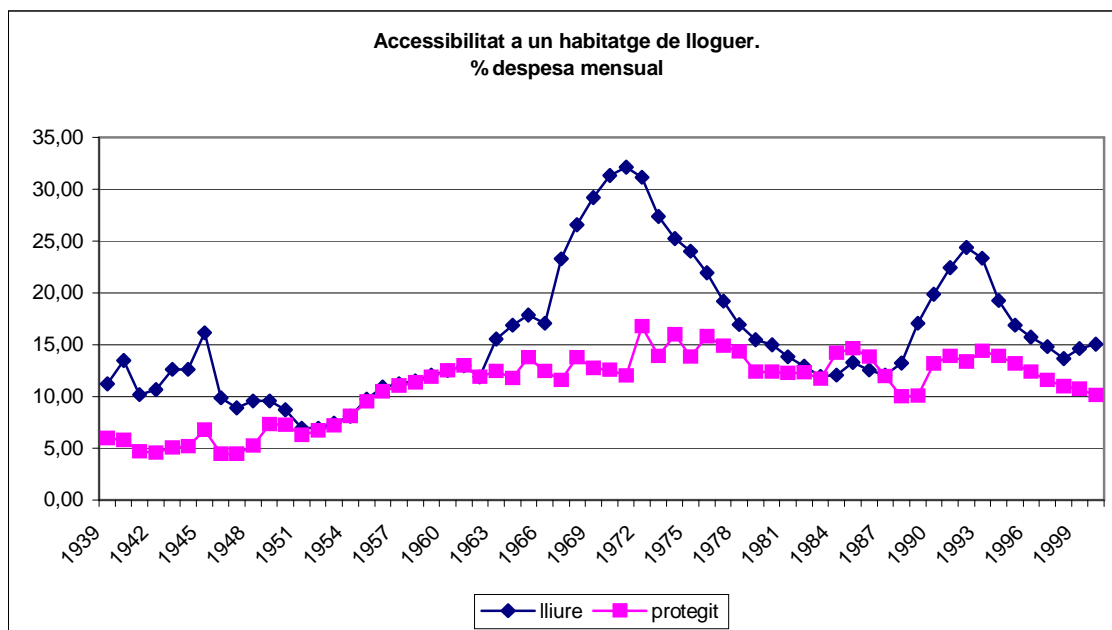
Font: elaboració pròpia, a partir de la Taula 9 (Annex)

3.4.2. Accessibilitat a la compra de serveis d'habitatge de lloguer

En el cas del lloguer, l'accessibilitat a l'habitatge s'estableix de manera directa, comparant el lloguer mensual amb els ingressos mensuals de la llar, tal com ens mostra el gràfic 8 i la taula 11, per al període 1939-2000.

A diferència del que s'observava en el cas de la compra, el mercat de lloguer ha estat sempre més accessible per a les llars amb rendes mitjanes de la ciutat, tant en la modalitat protegida com en la lliure. Les taxes d'esforç s'ha mantingut pràcticament sempre per sota del 15% dels ingressos. De totes maneres, cal assenyalar les puntes per sobre del 25% assolides en el mercat lliure en el període 1968-1974, indicatives d'una excessiva pressió sobre aquest mercat.

Gràfic 8. Evolució de l'accessibilitat a un habitatge de lloguer a la ciutat de Barcelona. Lloguer/ingressos



Nota: l'habitatge protegit correspon a la modalitat "Protegit" entre 1939 i 1953; la "Renda Limitada" entre 1954 i 1978; i la "Protecció Oficial de Règim General" entre 1979 i 2000.

Font: elaboració pròpia, a partir de la Taula 10 (Annex)

Recordem que el període 1964-1984 ve marcat per l'aprovació de la Llei d'Arrendaments del 64, que introdueix una primera liberalització dels lloguers i permet una adaptació dels nous contractes a les condicions de mercat per incentivar l'oferta; la conseqüència és l'enduriment de l'esforç que han de fer els llogaters, que assoleix un punt màxim, del 32% dels ingressos, l'any 1972 (vegeu gràfic 8 i taula 10). Malgrat això, entre 1972 i 1984, els lloguers, com s'ha vist en el gràfic 1 (apartat 3.2.1.), baixen continuadament en termes reals i l'esforç dels llogaters es modera donant una mitjana del conjunt del període del 21%, superior a la del període anterior, però més moderada que la punta esmentada de l'any 72.

La liberalització dels lloguers de l'any 85 comporta novament un empitjorament de l'esforç que han de fer les llars fins l'any 93, en el que arriba al 25% dels ingressos mitjans, tal com mostra el gràfic 8. És en aquest context, que cal interpretar la nova LAU 94, com un assaig de trobar un control de lloguers de segona generació que permetés de mantenir el grau d'accessibilitat en nivells acceptables, protegint la demanda sense desanimar l'oferta.

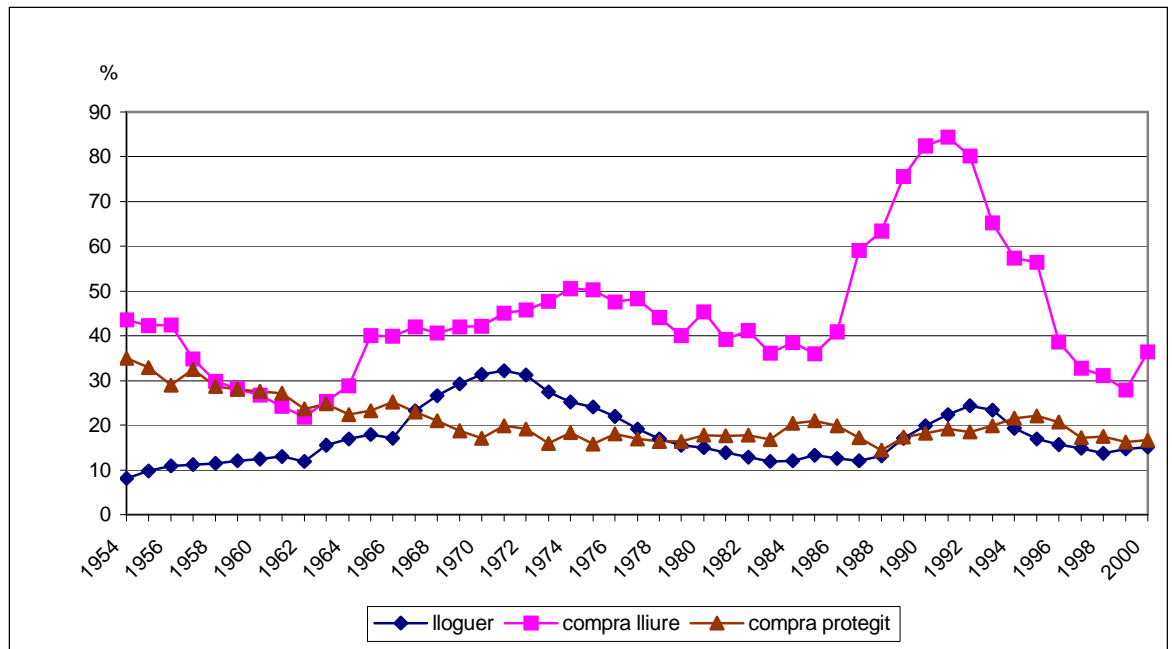
3.4.3. Accessibilitat comparada compra-lloguer

En aquest apartat es proposen dues maneres de posar en relació el mercat de compra i el de lloguer a la ciutat.

En primer lloc, a través del gràfic 9 es visualitza el diferencial d'esforç d'accessibilitat per a les llars amb rendes mitjanes que han suposat al llarg del temps els dos mercats; i, en segon lloc, el gràfic 10 planteja, independentment dels ingressos de les llars, el nivell d'equivalència del cost absolut dels lloguer amb les quotes d'amortització dels préstecs. Ambdós gràfics donen una mesura de la neutralitat de l'oferta, és a dir, del grau de substituïbilitat d'una fórmula de tinença per l'altra.

Si es segueix el gràfic 9, es pot dir que com més pròximes es troben les corbes major neutralitat d'elecció existeix, en la mesura que és més igualat l'esforç que s'ha de fer per accedir a l'habitatge. Segons això, s'observen dues etapes de major "neutralitat": el període 1967-1972, i el més recent 1997-1999.

Gràfic 9. Accessibilitat comparada de la compra i el lloguer d'un habitatge a Barcelona.

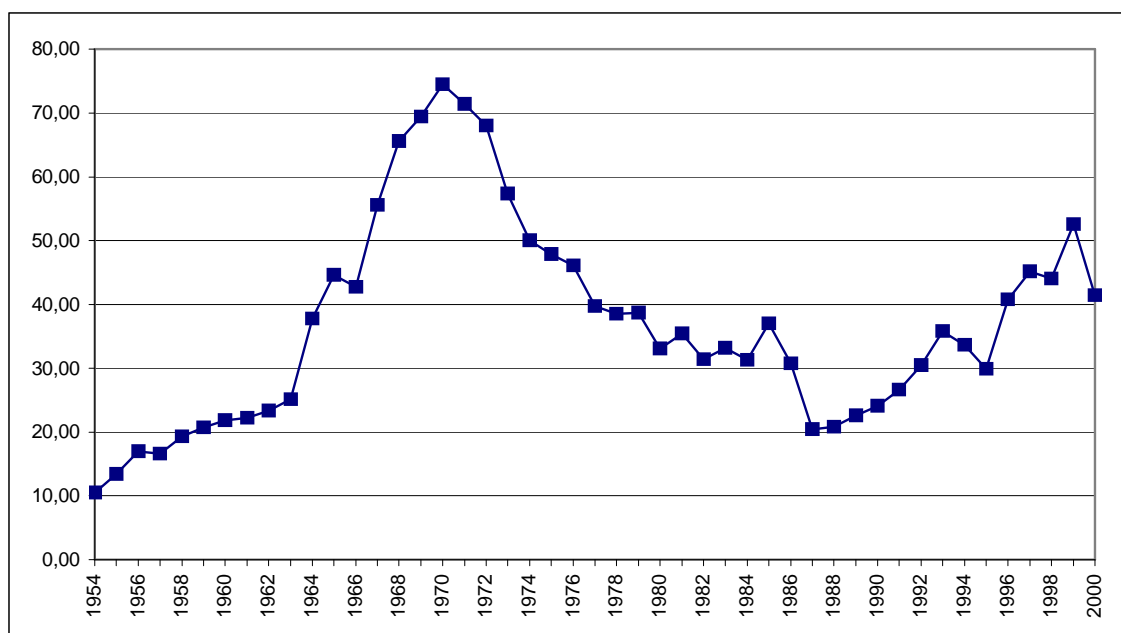


(% despesa mensual)

Font: elaboració pròpia, a partir de les Taules 9 i 10 (Annex)

Gràfic 10. Neutralitat de l'oferta

Comparació entre mensualitat de lloguer i quota d'amortització (%)



Font: elaboració pròpia

El gràfic 10 mostra la relació que anualment s'ha anat establint entre el cost mensual del lloguer lliure i el cost d'una quota mensual d'una hipoteca per comprar un habitatge a preu de mercat lliure. Aquesta aproximació és un indicador de propensió a la demanda de serveis d'habitatge de lloguer en la mesura que com més pròxim és el valor del preu del lloguer al de la quota d'amortització, menor és l'interès per llogar.

L'any 54 el lloguer equivalia al 10,5% de les quotes d'amortització dels préstecs de compra, mentre que l'any 1970 va arribar a equivaler el 74,5%. A partir del valor baix assolit l'any 1988, del 20%, la proporció s'ha anat incrementant en els darrers anys, fins arribar al 54%, el 1999. És evident que, fora de les puntes de proximitat per sobre del 50% del període 1967-1975 o de l'any 1999, el cost del lloguer s'ha situat sempre en uns nivells clarament inferiors a la compra i haurien hagut de constituir un potent estímul per la demanda de tinença d'habitatge en aquesta modalitat.

Igualment, si només comparéssim les corbes d'accessibilitat a un habitatge de lloguer i d'accessibilitat a un habitatge lliure de compra com hem fet en el gràfic 9, podríem pensar que la ciutat de Barcelona hauria hagut de mantenir un nivell important de demanda de lloguer, per les molt millors condicions d'accessibilitat d'aquest mercat respecte del de compra. Com ja s'ha dit, fins l'any 1964, les millors condicions es van garantir "artificialment", regulant els preus administrativament, però, des d'aleshores, el mercat del lloguer ha mantingut sempre preus (i taxa d'esforç) molt inferiors a la compra d'actiu al mercat lliure, tot i poder seguir una dinàmica de mercat lliure.

L'explicació de la contradicció entre el marcadament menor cost favorable al lloguer i la manca de demanda d'aquest sistema de tinença es troba en els avantatges de tipus fiscal que ha rebut tradicionalment la compra d'habitatge (desgravació de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques), les expectatives de revalorització dels habitatges de propietat, i l'escassa oferta nova de lloguer, que han derivat gairebé tota la demanda cap a la compra d'actiu habitatge.

Però no són només aquests els elements explicatius de l'escassa demanda de lloguer, ja que des de l'any 1968 l'habitatge de compra protegit ha jugat un paper clau en el trencament de l'aparent contradicció esmentada. L'accessibilitat a l'habitatge protegit de compra ha estat molt semblant o millor que la del lloguer i gairebé sempre per sota del 20% dels ingressos familiars mitjans. com s'observa en el gràfic 9.

La gran pujada de demanda de lloguer que s'està detectant a la ciutat en els darrers tres anys s'ha d'interpretar dins d'aquestes coordenades, com essencialment deguda no pas a la millora de les condicions del lloguer, ni tan sols a l'empitjorament de les condicions del mercat de venda lliure (que encara no ha retornat a les dificultats d'accessibilitat del període 88-96) sinó a la pràctica desaparició de l'oferta d'habitatge protegit.

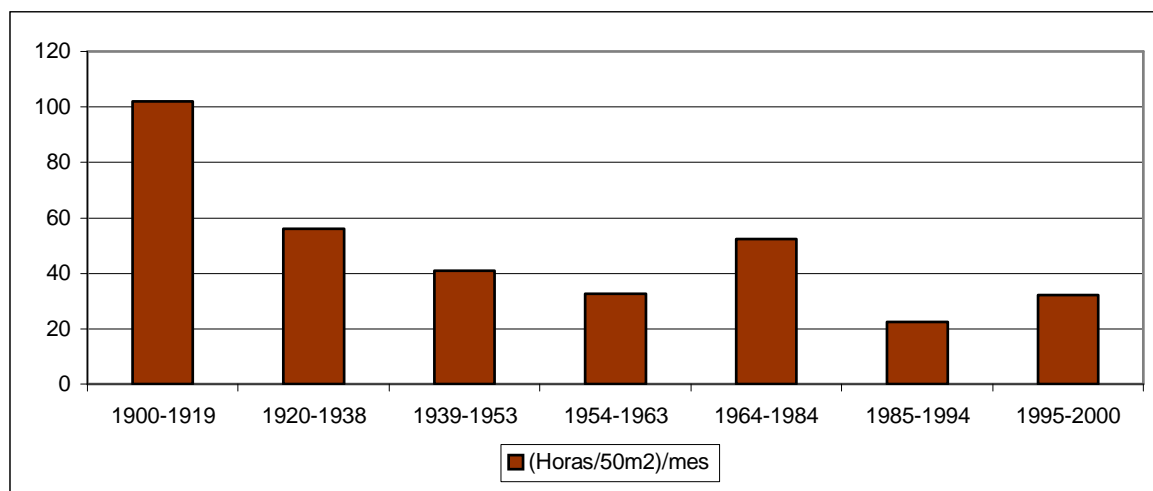
3.5. Annexos

3.5.1. Aproximació al cost d'accés a l'habitatge de lloguer abans de 1939

Per estudiar el mercat del lloguer en el període anterior a la Guerra Civil, els càlculs de l'accessibilitat s'han hagut de basar en els ingressos d'un paleta de la construcció, en no disposar d'informació relativa a Renda Familiar. Pel que fa als preus dels lloguers, les escasses mostres obtingudes de treball de camp s'han corregit per al conjunt del període 1900-1939 en base al Índex de lloguers reals elaborat per Jordi Maluquer

⁸

Gràfic A1. Evolució del lloguer d'un habitatge a la ciutat de Barcelona, en termes d'hores de treball d'un paleta.



Font: elaboració pròpia.

⁸ Per donar una més adequada visió d'aquest període, s'ha considerat sempre el preu d'un habitatge de cinquanta metres quadrats.

Taula A1. Accessibilitat al lloguer per grans períodes

Període	Accessibilitat paleta		Accessibilitat llar Hab. protegit	Accessibilitat llar Hab. lliure
	Hores treball/mes	%/total hores treball mensual	%/total ingressos llar	%/total ingressos llar
1900-1919	102	51%	-	-
1920-1938	55	28%	-	-
1939-1953	49	25%	9%	11%
1954-1963	37	19%	11%	12%
1964-1984	41	26%	14%	21%
1985-1994	40	25%	13%	17%
1995-2000	34	21%	12%	15%

Font: elaboració pròpia

En el període 1900-1919, la Taula A1, mostra que a un paleta li calien 102 hores de treball al mes per pagar un habitatge de 50 metres quadrats, de lloguer privat, la qual cosa representava que havia de destinar un 51% dels seus ingressos salarials a pagar el seu habitatge (suposant una mitjana mensuals de 200 hores treballades al mes).

Entre 1920 i 1938, la mateixa taula mostra que ja només li calien 55 hores de treball al mes per a pagar el mateix tipus d'habitatge. Veiem doncs una gran millora en l'accessibilitat en aquest segon període que passa a ser del 28%.

Segons aquests valors, en el període 1900-1919 s'enregistrava un grau d'accessibilitat insostenible en el mercat lliure que va justificar la implantació de control de lloguers, l'any 1920 i, de 1920 a 1939 el control de lloguers hauria reduït sensiblement el cost d'accessibilitat.

A partir de l'any 39, les dues sèries mostren una coincidència clara pel que fa a l'evolució respectiva, si bé els valors absoluts de l'esforç d'accessibilitat varien degut al fet que, en el cas del paleta, es té en compte només el seu salari, mentre que en el cas de les llars, es tracta dels ingressos globals d'una llar mitjana.

Fins l'any 1963, es manté un esforç d'accessibilitat molt moderat, que, en el cas del salari del paleta, arriba fins i tot a seguir baixant, respecte de l'any 39.

El període 1964-1984 ve marcat per l'aprovació de la Llei d'Arrendaments del 64, que introdueix una primera liberalització dels lloguers i permet una adaptació dels nous contractes a les condicions de mercat per incentivar l'oferta; la conseqüència és l'enduriment de l'esforç que han de fer els llogaters, que assoleix un punt màxim, del 32% dels ingressos, l'any 1972 (vegeu gràfic 8 del text i taula 10 de l'annex). Malgrat això, entre 1972 i 1984, els lloguers, com s'ha vist en l'apartat capítol 3.2.1., baixen continuadament en termes reals i l'esforç dels llogaters es modera donant una mitjana del conjunt del període del 21%, superior a la del període anterior, però més moderada que la punta esmentada de l'any 72.

La liberalització dels lloguers de l'any 85 comporta novament un empitjorament de l'esforç que han de fer les llars fins l'any 93, en el que arriba al 25% dels ingressos mitjans, tal com mostra el gràfic 8. És en aquest context, que cal interpretar la nova LAU 94, com un assaig de trobar un control de lloguers de segona generació que permetés de mantenir el grau d'accessibilitat en nivells acceptables, protegint la demanda sense desincentivar l'oferta.

3.5.2. Taules

Taula 1. Preus de venda de l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Ptes/m2. Ptes corrents

ANYS	Compra Ptes/m2						lliure
	públic	protegit				lliure	
		Socials	Renda limitada	Subvencionats	HPO		
					Règim especial	Règim general	
1954	1.600		3.125				2.800
1955	1.600		3.125				2.900
1956	1.700		3.125				3.300
1957	1.810		4.000	3.200			3.100
1958	2.000		4.000	3.200			3.000
1959	2.100		4.000	3.200			2.900
1960	2.100		4.000	3.200			2.800
1961	2.100		4.500	3.600			2.900
1962	2.430		4.500	3.600			3.000
1963	2.500		5.400	4.320			4.000
1964	2.700		5.400	4.320			5.000
1965	2.780		6.480	4.320			7.800
1966	2.800		7.000	4.000			8.316
1967	2.900		7.000	4.000			9.300
1968	2.900		7.000	4.000			9.845
1969	2.900		7.000	4.000			11.018
1970	3.000		7.000	4.000			11.416
1971	3.500		8.050	4.600			12.227
1972	5.000		9.100	5.200			13.737
1973	6.000		9.100	5.200			16.354
1974	9.000		12.600	7.200			19.739
1975	10.000		12.600	7.200			23.687
1976	15.000	21.500	17.150	9.800			27.091
1977	17.000	24.800	20.020	11.440			33.356
1978	20.000	29.500	23.545	13.454			36.295
1979	25.000	31.500	27.566	15.752		30.000	37.740
1980	29.689	36.000	30.219	17.268		32.988	45.180
1981	33.884	46.300	34.500	19.714		37.649	43.770
1982	38.580	43.147	39.018	22.296		42.867	47.660
1983	41.254	47.035	41.654	23.802		45.838	46.894
1984	46.566	50.326	45.570	26.040		57.431	51.817
1985	49.826	52.700	48.528	27.730		60.898	58.067
1986	52.442	54.100	51.681	29.532		63.368	66.612
1987	55.064	55.100	53.218	30.410		64.853	117.873
1988	56.715	56.100	54.128	30.930		65.727	157.554
1989	59.116	57.800	55.255	31.574	58.215	82.186	183.686
1990	62.821	60.500	57.691	32.966	63.336	89.416	192.402
1991	69.103	62.000	59.815	34.180	69.897	98.678	220.542
1992	71.080	63.100	61.317	35.038	84.167	101.000	221.668
1993	73.696		62.482	35.704	87.109	104.531	209.231
1994	77.160				101.771	121.585	212.757
1995	78.487				111.767	133.754	227.409
1996	80.028				113.960	136.379	214.826
1997	80.028				113.960	136.379	224.982
1998	88.650				125.169	147.258	246.440
1999	88.650				125.169	147.258	286.904
2000	90.450				146.981	163.313	343.063

Taula 2. Preu de venda de l'habitatge a Barcelona. Valor habitatge. Ptes corrents

ANYS	Preu habitatge compra (ptes corrents)						
	públic	protegit					lliure
			Socials	Renda limitada	Subvencionats	HPO	
					Règim especial	Règim general	
1954	128.000		250.000				280.000
1955	128.000		250.000				290.000
1956	136.000		250.000				330.000
1957	144.800		320.000	256.000			310.000
1958	160.000		320.000	256.000			300.000
1959	168.000		320.000	256.000			290.000
1960	168.000		320.000	256.000			280.000
1961	168.000		360.000	288.000			290.000
1962	194.400		360.000	288.000			300.000
1963	200.000		432.000	345.600			400.000
1964	216.000		432.000	345.600			500.000
1965	222.400		518.400	345.600			780.000
1966	224.000		560.000	320.000			831.562
1967	232.000		560.000	320.000			930.031
1968	232.000		560.000	320.000			984.541
1969	232.000		560.000	320.000			1.101.765
1970	240.000		560.000	320.000			1.141.622
1971	280.000		644.000	368.000			1.222.653
1972	400.000		728.000	416.000			1.373.726
1973	480.000		728.000	416.000			1.635.430
1974	720.000		1.008.000	576.000			1.973.917
1975	800.000		1.008.000	576.000			2.368.700
1976	1.200.000	1.419.000	1.372.000	784.000			2.709.100
1977	1.360.000	1.636.800	1.601.600	915.200			3.335.600
1978	1.600.000	1.947.000	1.883.560	1.076.320			3.629.500
1979	2.000.000	2.079.000	2.205.280	1.260.160		2.400.000	3.774.000
1980	2.375.136	2.376.000	2.417.520	1.381.440		2.639.040	4.518.000
1981	2.710.728	3.055.800	2.759.960	1.577.120		3.011.920	4.377.000
1982	3.086.424	2.847.702	3.121.440	1.783.680		3.429.360	4.766.000
1983	3.300.336	3.104.310	3.332.280	1.904.160		3.667.040	4.689.400
1984	3.725.280	3.321.516	3.645.600	2.083.200		4.594.480	5.181.700
1985	3.986.064	3.478.200	3.882.200	2.218.400		4.871.840	5.806.700
1986	4.195.368	3.570.600	4.134.480	2.362.560		5.069.440	6.661.200
1987	4.405.104	3.636.600	4.257.400	2.432.800		5.188.240	11.787.300
1988	4.537.224	3.702.600	4.330.200	2.474.400		5.258.160	15.755.400
1989	4.729.248	3.814.800	4.420.360	2.525.920	4.657.184	6.574.848	18.368.600
1990	5.025.672	3.993.000	4.615.240	2.637.280	5.066.884	7.153.248	19.240.200
1991	5.528.232	4.092.000	4.785.200	2.734.400	5.591.776	7.894.272	22.054.200
1992	5.686.416	4.164.600	4.905.320	2.803.040	6.733.360	8.080.032	22.166.800
1993	5.895.648		4.998.560	2.856.320	6.968.720	8.362.464	20.923.100
1994	6.172.776				8.141.695	9.726.804	21.275.700
1995	6.278.976				8.941.331	10.700.282	22.740.900
1996	6.402.240				9.116.816	10.910.288	21.482.600
1997	6.402.240				9.116.816	10.910.288	22.498.200
1998	7.092.000				10.013.510	11.780.600	24.644.000
1999	7.092.000				10.013.510	11.780.600	28.690.400
2000	7.236.000				11.758.500	13.065.000	34.306.300

Taula 3. Preu de venda de l'habitatge a Barcelona. Valor de l'habitatge (ptes 2000)

ANYS	Preu habitatge compra (ptes 2000)						
	públic	protegit				lliure	
		Socials	Renda limitada	Subvencionats	HPO		
				Règim especial	Règim general		
1954	5.147.101		10.052.931				11.259.283
1955	4.949.135		9.666.280				11.212.885
1956	4.965.492		9.127.743				12.048.621
1957	4.780.098		10.563.753	8.451.003			10.233.636
1958	4.649.539		9.299.078	7.439.263			8.717.886
1959	4.549.875		8.666.429	6.933.143			7.853.951
1960	4.495.924		8.563.665	6.850.932			7.493.207
1961	4.420.771		9.473.081	7.578.465			7.631.093
1962	4.825.909		8.936.869	7.149.495			7.447.391
1963	4.559.162		9.847.789	7.878.231			9.118.323
1964	4.610.388		9.220.777	7.376.621			10.672.195
1965	4.189.755		9.766.048	6.510.698			14.694.284
1966	3.966.069		9.915.172	5.665.812			14.723.364
1967	3.857.008		9.310.020	5.320.012			15.461.801
1968	3.683.867		8.892.092	5.081.195			15.633.260
1969	3.604.566		8.700.677	4.971.816			17.118.042
1970	3.527.778		8.231.483	4.703.704			16.780.783
1971	3.803.827		8.748.803	4.999.316			16.609.863
1972	5.017.580		9.131.996	5.218.283			17.231.956
1973	5.409.790		8.204.848	4.688.485			18.431.948
1974	7.013.556		9.818.979	5.610.845			19.228.022
1975	6.666.245		8.399.469	4.799.696			19.737.918
1976	8.495.639	10.046.094	9.713.348	5.550.484			19.179.614
1977	7.733.648	9.307.672	9.107.507	5.204.290			18.967.908
1978	7.594.665	9.241.758	8.940.630	5.108.931			17.228.024
1979	8.205.127	8.529.229	9.047.301	5.169.886		9.846.152	15.483.074
1980	8.429.192	8.432.258	8.579.610	4.902.634		9.365.769	16.034.067
1981	8.394.576	9.463.195	8.547.038	4.884.022		9.327.307	13.554.684
1982	8.354.922	7.708.704	8.449.710	4.828.406		9.283.247	12.901.519
1983	7.962.549	7.489.607	8.039.619	4.594.068		8.847.277	11.313.872
1984	8.075.282	7.200.044	7.902.560	4.515.749		9.959.446	11.232.361
1985	7.941.713	6.929.860	7.734.777	4.419.873		9.706.506	11.569.092
1986	7.682.650	6.538.561	7.571.151	4.326.372		9.283.270	12.198.136
1987	7.660.706	6.324.237	7.403.841	4.230.766		9.022.621	20.498.731
1988	7.529.074	6.144.098	7.185.538	4.106.022		8.725.396	26.144.527
1989	7.348.051	5.927.231	6.868.118	3.924.639	7.236.082	10.215.646	28.540.144
1990	7.318.293	5.814.535	6.720.630	3.840.360	7.378.306	10.416.432	28.017.234
1991	7.601.617	5.626.721	6.579.908	3.759.947	7.688.993	10.855.049	30.325.714
1992	7.383.502	5.407.507	6.369.291	3.639.595	8.742.902	10.491.482	28.782.384
1993	7.318.526		6.204.931	3.545.675	8.650.577	10.380.693	25.972.760
1994	7.318.565				9.652.954	11.532.290	25.224.888
1995	7.110.294				10.125.137	12.116.967	25.751.727
1996	6.997.951				9.965.111	11.925.461	23.481.498
1997	6.860.736				9.769.717	11.691.628	24.109.409
1998	7.465.514				10.540.892	12.401.049	25.941.926
1999	7.297.668				10.303.902	12.122.237	29.522.422
2000	7.236.000				11.758.500	13.065.000	34.306.300

Taula 4. Valors del mòdul de venda de l'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona

ANYS	Modul HPO		Modul
	base	ponderat	antic
1954			1.250
1955			1.250
1956			1.250
1957			1.600
1958			1.600
1959			1.600
1960			1.600
1961			1.800
1962			1.800
1963			2.160
1964			2.160
1965			2.160
1966			2.000
1967			2.000
1968			2.000
1969			2.000
1970			2.000
1971			2.300
1972			2.600
1973			2.600
1974			3.600
1975			3.600
1976			4.900
1977			5.720
1978			6.727
1979	30.000	30.000	7.876
1980	32.988	32.988	8.634
1981	37.649	37.649	9.857
1982	42.867	42.867	11.148
1983	45.838	45.838	11.901
1984	51.740	57.431	13.020
1985	55.362	60.898	13.865
1986	58.269	63.368	14.766
1987	61.182	64.853	15.205
1988	63.017	65.727	15.465
1989	65.684	68.488	15.787
1990	69.801	74.513	16.483
1991	76.781	82.232	17.090
1992	78.978	84.167	17.519
1993	81.884	87.109	17.852
1994	85.733	90.063	
1995	87.208	91.612	
1996	88.920	93.410	
1997	88.920	93.410	
1998	98.500	98.500	
1999	98.500	98.500	
2000	100.500	100.500	

Taula 5. Preus de lloguer a la ciutat de Barcelona Ptes/mes. Ptes corrents

ANYS	Lloguer Ptes/mes						
	public	protegit				lliure	
		Protegits	Renda limitada	Subvencionats	HPO		
				Règim especial	Règim general		
1939	30	40					75
1940	33	50					117
1941	33	55					120
1942	33	60					140
1943	40	65					162
1944	50	70					170
1945	64	80					192
1946	80	90					198
1947	100	100					200
1948	120	120					220
1949	175	175					230
1950	200	200					240
1951	220	220					245
1952	240	240					250
1953	250	250					260
1954			320				320
1955			400				410
1956			500				520
1957			600				610
1958			700	640			710
1959			750	656			760
1960			800	680			800
1961			950	680			950
1962			1.000	690			1.000
1963			1.200	730			1.200
1964			1.250	756			1.800
1965			1.700	1.040			2.200
1966			1.750	1.040			2.400
1967			1.790	1.040			3.600
1968			2.330	1.360			4.500
1969			2.400	1.360			5.500
1970			2.600	1.360			6.500
1971			2.800	1.640			7.500
1972			4.576	2.704			8.500
1973			5.000	2.704			9.000
1974			6.336	4.810			10.000
1975			7.000	4.810			11.000
1976			8.624	6.546			12.000
1977			10.067	7.642			13.000
1978			11.840	8.987			14.000
1979			13.862	10.522		12.000	15.000
1980			15.196	11.535		13.195	16.000
1981			17.348	13.169		15.060	17.000
1982			19.620	14.894		17.147	18.000
1983			20.946	15.900		18.335	18.700
1984			22.915	17.395		22.972	19.500
1985			24.402	18.524		24.359	22.200
1986			25.988	19.727		25.347	23.000
1987			26.761	20.314		25.941	26.200
1988			27.218	20.661		26.291	34.800
1989			27.785	21.091	19.405	27.395	46.400
1990			29.010	22.021	21.112	37.257	56.300
1991			30.078	22.832	23.299	41.116	66.300
1992			30.833	23.405	23.847	42.084	77.000
1993					24.681	43.555	70.800
1994					25.518	45.032	62.500
1995					25.957	45.806	58.800
1996					26.466	46.705	59.500
1997					26.466	46.705	59.600
1998					26.466	46.705	58.300
1999					27.908	49.250	67.100
2000					28.475	50.250	74.600

Taula 6. Preus del lloguer a la ciutat de Barcelona, ptes/mes (ptes 2000).

ANYS	Lloguer ptes/mes (ptes 2000)					
	públic	protegit				Lliure
		Protegits	Renda limitada	Subvencionats	HPO Règim especial Règim general	
1939		6.108				11.453
1940	4.348	6.588				15.416
1941	3.347	5.579				12.172
1942	3.131	5.693				13.284
1943	3.815	6.199				15.449
1944	4.576	6.406				15.558
1945	5.464	6.830				16.391
1946	5.206	5.856				12.884
1947	5.528	5.528				11.057
1948	6.218	6.218				11.399
1949	8.603	8.603				11.307
1950	8.865	8.865				10.639
1951	8.914	8.914				9.927
1952	9.923	9.923				10.336
1953	10.174	10.174				10.581
1954			12.868			12.868
1955			15.466			15.853
1956			18.255			18.986
1957			19.807			20.137
1958			20.342	18.598		20.632
1959			20.312	17.766		20.583
1960			21.409	18.198		21.409
1961			24.998	17.894		24.998
1962			24.825	17.139		24.825
1963			27.355	16.650		27.355
1964			26.680	16.136		38.420
1965			32.026	19.592		41.445
1966			30.985	18.414		42.494
1967			29.759	17.290		59.850
1968			36.997	21.595		71.454
1969			37.289	21.130		85.453
1970			38.218	19.991		95.544
1971			38.038	22.280		101.888
1972			57.401	33.919		106.624
1973			56.352	30.475		101.434
1974			61.719	46.851		97.411
1975			58.330	40.077		91.661
1976			61.055	46.347		84.956
1977			57.247	43.456		73.925
1978			56.198	42.660		66.453
1979			56.869	43.169		61.538
1980			53.929	40.937		56.783
1981			53.724	40.782		52.646
1982			53.112	40.317		48.726
1983			50.535	38.360		45.117
1984			49.673	37.707		42.270
1985			48.619	36.906		44.231
1986			47.590	36.125		42.118
1987			46.538	35.327		45.563
1988			45.166	34.285		57.747
1989			43.171	32.771	30.150	72.094
1990			42.244	32.067	30.743	81.983
1991			41.359	31.396	32.037	91.166
1992			40.036	30.391	30.964	99.980
1993					30.637	87.887
1994					30.254	74.101
1995					29.393	66.585
1996					28.929	65.036
1997					28.362	63.868
1998					27.860	61.370
1999					28.718	69.046
2000					28.475	74.600

Taula 7. Evolució de la capacitat adquisitiva de les llars a Barcelona.

Anys	RFD ptes corrents	RFD ptes 2000	Ingressos mensuals paleta ptes corrents	Ingressos mensuals paleta ptes 2000	Ingressos anuals paleta ptes 2000
1940	10.401	1.370.508	239	29.778	357.338
1941	14.126	1.432.814	255	24.243	290.911
1942	15.732	1.492.780	269	24.177	290.124
1943	15.388	1.467.475	277	25.691	308.289
1944	16.169	1.479.808	287	25.369	304.429
1945	14.237	1.215.489	293	24.485	293.817
1946	24.114	1.569.120	331	19.053	228.631
1947	27.032	1.494.481	371	18.321	219.857
1948	27.563	1.428.135	479	19.202	230.425
1949	28.744	1.413.037	479	23.557	282.683
1950	33.101	1.467.262	561	21.242	254.899
1951	42.237	1.711.381	561	22.723	272.673
1952	43.012	1.778.364	587	23.186	278.238
1953	41.804	1.701.174	561	23.904	286.846
1954	47.292	1.901.700	1.248	22.551	270.609
1955	50.431	1.949.938	1.248	48.254	579.049
1956	57.105	2.084.956	1.968	45.566	546.788
1957	65.396	2.158.844	1.968	64.967	779.605
1958	73.978	2.149.771	1.968	57.189	686.272
1959	75.638	2.048.482	1.968	53.299	639.582
1960	76.824	2.055.931	1.968	52.667	631.998
1961	87.813	2.310.732	2.016	51.786	621.434
1962	100.746	2.500.985	2.016	50.046	600.558
1963	115.743	2.638.450	3.216	45.956	551.476
1964	127.659	2.724.812	3.216	68.644	823.723
1965	147.719	2.782.847	2.640	60.586	727.028
1966	168.702	2.986.981	3.040	46.743	560.915
1967	185.501	3.083.956	3.600	50.540	606.481
1968	203.131	3.225.469	3.040	57.163	685.961
1969	226.065	3.512.360	4.384	47.232	566.787
1970	248.766	3.656.626	5.056	64.441	773.289
1971	279.871	3.802.071	5.706	68.686	824.235
1972	327.250	4.105.013	6.214	71.571	858.849
1973	394.520	4.446.391	8.294	70.039	840.465
1974	475.097	4.627.940	11.222	80.796	969.554
1975	549.595	4.579.668	14.325	93.514	1.122.169
1976	655.942	4.643.871	18.827	101.415	1.216.983
1977	813.085	4.623.611	26.902	107.061	1.284.732
1978	989.805	4.698.276	35.424	127.697	1.532.360
1979	1.161.711	4.765.995	43.710	145.329	1.743.950
1980	1.281.083	4.546.474	47.387	155.125	1.861.502
1981	1.470.889	4.555.045	58.400	146.749	1.760.983
1982	1.669.064	4.518.140	67.040	158.088	1.897.059
1983	1.876.847	4.528.171	75.680	161.744	1.940.927
1984	1.941.748	4.209.123	87.040	164.051	1.968.617
1985	2.000.000	3.984.739	91.360	173.416	2.080.990
1986	2.200.000	4.028.688	100.320	167.300	2.007.605
1987	2.600.000	4.521.536	105.440	174.462	2.093.541
1988	3.160.000	5.243.707	108.800	174.967	2.099.607
1989	3.264.734	5.072.568	109.600	169.048	2.028.571
1990	3.400.000	4.951.019	120.960	159.598	1.915.171
1991	3.544.542	4.873.936	129.280	166.327	1.995.918
1992	3.785.572	4.915.359	139.520	167.863	2.014.357
1993	3.637.580	4.515.487	148.640	173.192	2.078.307
1994	3.892.950	4.615.558	153.120	176.231	2.114.766
1995	4.182.262	4.735.981	160.320	173.393	2.080.712
1996	4.536.000	4.958.063	183.040	175.237	2.102.848
1997	4.830.495	5.176.431	190.080	196.148	2.353.781
1998	5.119.166	5.388.777	195.520	200.091	2.401.091
1999	5.499.653	5.659.143	195.520	201.190	2.414.281
2000	5.948.402	5.948.402	195.520	195.520	2.346.240

Taula 8. Accessibilitat compra. Anys d'ingressos

ANYS	Preu habitatge compra (ptes 2000)						lliure
	públic	protegit				lliure	
		Socials	Renda limitada	Subvencionats	HPO		
				Règim especial	Règim general		
1954	2,7		5,3				5,9
1955	2,5		5,0				5,8
1956	2,4		4,4				5,8
1957	2,2		4,9	3,9			4,7
1958	2,2		4,3	3,5			4,1
1959	2,2		4,2	3,4			3,8
1960	2,2		4,2	3,3			3,6
1961	1,9		4,1	3,3			3,3
1962	1,9		3,6	2,9			3,0
1963	1,7		3,7	3,0			3,5
1964	1,7		3,4	2,7			3,9
1965	1,5		3,5	2,3			5,3
1966	1,3		3,3	1,9			4,9
1967	1,3		3,0	1,7			5,0
1968	1,1		2,8	1,6			4,8
1969	1,0		2,5	1,4			4,9
1970	1,0		2,3	1,3			4,6
1971	1,0		2,3	1,3			4,4
1972	1,2		2,2	1,3			4,2
1973	1,2		1,8	1,1			4,1
1974	1,5		2,1	1,2			4,2
1975	1,5		1,8	1,0			4,3
1976	1,8	2,2	2,1	1,2			4,1
1977	1,7	2,0	2,0	1,1			4,1
1978	1,6	2,0	1,9	1,1			3,7
1979	1,7	1,8	1,9	1,1		2,1	3,2
1980	1,9	1,9	1,9	1,1		2,1	3,5
1981	1,8	2,1	1,9	1,1		2,0	3,0
1982	1,8	1,7	1,9	1,1		2,1	2,9
1983	1,8	1,7	1,8	1,0		2,0	2,5
1984	1,9	1,7	1,9	1,1		2,4	2,7
1985	2,0	1,7	1,9	1,1		2,4	2,9
1986	1,9	1,6	1,9	1,1		2,3	3,0
1987	1,7	1,4	1,6	0,9		2,0	4,5
1988	1,4	1,2	1,4	0,8		1,7	5,0
1989	1,4	1,2	1,4	0,8	1,4	2,0	5,6
1990	1,5	1,2	1,4	0,8	1,5	2,1	5,7
1991	1,6	1,2	1,4	0,8	1,6	2,2	6,2
1992	1,5	1,1	1,3	0,7	1,8	2,1	5,9
1993	1,6		1,4	0,8	1,9	2,3	5,8
1994	1,6				2,1	2,5	5,5
1995	1,5				2,1	2,6	5,4
1996	1,4				2,0	2,4	4,7
1997	1,3				1,9	2,3	4,7
1998	1,4				2,0	2,3	4,8
1999	1,3				1,8	2,1	5,2
2000	1,2				2,0	2,2	5,8

Taula 9. Accessibilitat compra quotes d'amortització

ANYS	Quotes d'amortització préstecs				% despesa mensual			
	ptes 2000			Lliure	públic	protegit		Lliure
		Renda limitada	Règim general			Renda limitada	Règim general	
1954	16.555	55.539		68.906	10,4	35,0		43,5
1955	15.918	53.403		68.622	9,8	32,9		42,2
1956	15.971	50.428		73.737	9,2	29,0		42,4
1957	15.375	58.361		62.629	8,5	32,4		34,8
1958	14.955	51.374		53.353	8,3	28,7		29,8
1959	14.634	47.879		48.066	8,6	28,0		28,2
1960	14.461	47.311		45.858	8,4	27,6		26,8
1961	14.219	52.335		46.702	7,4	27,2		24,3
1962	15.522	49.373		45.578	7,4	23,7		21,9
1963	14.664	54.406		55.804	6,7	24,7		25,4
1964	14.829	50.942		65.313	6,5	22,4		28,8
1965	13.476	53.954		92.961	5,8	23,3		40,1
1966	12.756	62.727		99.395	5,1	25,2		39,9
1967	12.406	58.898		107.751	4,8	22,9		41,9
1968	11.849	56.254		108.946	4,4	20,9		40,5
1969	11.594	55.044		123.089	4,0	18,8		42,1
1970	11.347	52.075		128.293	3,7	17,1		42,1
1971	20.420	62.909		142.792	6,4	19,9		45,1
1972	26.935	65.665		156.686	7,9	19,2		45,8
1973	29.041	58.998		176.971	7,8	15,9		47,8
1974	37.650	70.605		194.625	9,8	18,3		50,5
1975	35.786	60.397		191.547	9,4	15,8		50,2
1976	45.606	69.845		184.150	11,8	18,0		47,6
1977	41.516	65.489		186.041	10,8	17,0		48,3
1978	40.770	64.289		172.571	10,4	16,4		44,1
1979	47.966	65.056	70.800	159.172	12,1	16,4	17,8	40,1
1980	49.276	61.693	67.346	171.689	13,0	16,3	17,8	45,3
1981	49.074	61.459	67.069	148.808	12,9	16,2	17,7	39,2
1982	48.842	60.759	66.752	155.201	13,0	16,1	17,7	41,2
1983	46.548	57.810	63.617	136.102	12,3	15,3	16,9	36,1
1984	47.207	56.824	71.615	135.122	13,5	16,2	20,4	38,5
1985	46.426	55.618	69.796	119.548	14,0	16,7	21,0	36,0
1986	44.912	54.441	66.753	137.248	13,4	16,2	19,9	40,9
1987	44.784	53.238	64.878	222.817	11,9	14,1	17,2	59,1
1988	44.014	51.669	62.741	277.138	10,1	11,8	14,4	63,4
1989	42.956	49.386	73.457	319.555	10,2	11,7	17,4	75,6
1990	42.782	48.326	74.901	340.195	10,4	11,7	18,2	82,5
1991	44.438	47.314	78.055	342.877	10,9	11,6	19,2	84,4
1992	43.163	45.799	75.440	328.599	10,5	11,2	18,4	80,2
1993	42.783	44.617	74.644	245.377	11,4	11,9	19,8	65,2
1994	42.784		82.924	220.573	11,1		21,6	57,3
1995	41.566		87.129	222.646	10,5		22,1	56,4
1996	40.909		85.752	159.473	9,9		20,8	38,6
1997	40.107		73.965	141.541	9,3		17,1	32,8
1998	43.643		78.453	139.267	9,7		17,5	31,0
1999	42.661		76.690	131.276	9,0		16,3	27,8
2000	42.301		82.654	180.199	8,5		16,7	36,4

Taula 10. Accessibilitat lloguer

ANYS	% despesa lloguer/ingressos mensuals					
	public	protegit				lliure
		Protegits	Renda limitada	Subvencionats	HPO Règim especial Règim general	
1939	4,50	6,00				11,25
1940	3,81	5,77				13,50
1941	2,80	4,67				10,19
1942	2,52	4,58				10,68
1943	3,12	5,07				12,63
1944	3,71	5,20				12,62
1945	5,39	6,74				16,18
1946	3,98	4,48				9,85
1947	4,44	4,44				8,88
1948	5,22	5,22				9,58
1949	7,31	7,31				9,60
1950	7,25	7,25				8,70
1951	6,25	6,25				6,96
1952	6,70	6,70				6,97
1953	7,18	7,18				7,46
1954			8,12			8,12
1955			9,52			9,76
1956			10,51			10,93
1957			11,01			11,19
1958			11,35	10,38		11,52
1959			11,90	10,41		12,06
1960			12,50	10,62		12,50
1961			12,98	9,29		12,98
1962			11,91	8,22		11,91
1963			12,44	7,57		15,55
1964			11,75	7,11		16,92
1965			13,81	8,45		17,87
1966			12,45	7,40		17,07
1967			11,58	6,73		23,29
1968			13,76	8,03		26,58
1969			12,74	7,22		29,20
1970			12,54	6,56		31,35
1971			12,01	7,03		32,16
1972			16,78	9,92		31,17
1973			13,92	8,22		27,38
1974			16,00	12,15		25,26
1975			13,83	8,17		24,02
1976			15,78	9,32		21,95
1977			14,86	8,78		19,19
1978			14,35	8,48		16,97
1979			14,32	8,46		12,40 15,49
1980			14,23	8,41		12,36 14,99
1981			14,15	8,36		12,29 13,87
1982			14,11	8,34		12,33 12,94
1983			13,39	7,91		11,72 11,96
1984			14,16	8,37		14,20 12,05
1985			14,64	8,65		14,62 13,32
1986			14,18	8,38		13,83 12,55
1987			12,35	7,30		11,97 12,09
1988			10,34	6,11		9,98 13,22
1989			10,21	6,03	7,13	10,07 17,05
1990			10,24	6,05	7,45	13,15 19,87
1991			10,18	6,02	7,89	13,92 22,45
1992			9,77	5,78	7,56	13,34 24,41
1993					8,14	14,37 23,36
1994					7,87	13,88 19,27
1995					7,45	13,14 16,87
1996					7,00	12,36 15,74
1997					6,57	11,60 14,81
1998					6,20	10,95 13,67
1999					6,09	10,75 14,64
2000					5,74	10,14 15,05

3.6. Bibliografia

- Arevalo, R. (1998) “Caracterización de la vivienda y determinación de su valor corriente (1980-1990)” *Documento de Trabajo N. 9810* Mayo ICAE Instituto Complutense de Análisis Económico Universidad Complutense.
- Armengol, M.T. (1996) “La incidencia del impuesto local sobre la propiedad i de los factores de localización sobre el precio de la vivienda: una aplicación a los municipios del área metropolitana de Barcelona” *Tesis Doctoral* Universidad de Barcelona
- Barceló, A. (1992) “Filosofía de la Economía. Leyes, Teorías y Modelos” *Icària* pp. 146-151. Barcelona
- Blank, D.M. i Winnick, L. (1953) “The structure of the housing market” *Quarterly Journal of Economics* 67 pp.181-203
- Carreras, M. i Trilla, C. (2003) “Evolució històrica de l'esforç econòmic per accedir a un habitatge a la ciutat de Barcelona”, *De les cases barates als grans polígons*, pp. 103-116 Patronat Municipal de l'Habitatge. Ajuntament de Barcelona.
- Charles, S. (1977) “The market for rented accommodation” *Housing Economics* MacMillan Studies in Economics
- Charles, S. (1977) “Housing Economics” MacMillan Studies in Economics
- De Leeuw, F i Ekanem, N.F. (1971) “The Supply of Rental Housing” *The American Economic Review* 61 pp. 806-817
- Di Pasquale, D., Wheaton W. (1990) “The Cost of Capital, Tax Reform, and the Future of the rental Housing Market” *Journal of Urban Economics*, 31 pp.337-359.
- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, 1988, “Memòria sobre la Promoció Pública d'habitatges de la Generalitat de Catalunya, 1983-1987”. Barcelona.
- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, 1988, “La construcció d'habitatges en el marc del Pla Quadriennal 1984-1987” Barcelona.

- Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, 1996, "Llei d'Arrendaments Urbans 1995". Barcelona.
- Dornbush, R. i Fisher, S. (1994) "Macroeconomia" McGraw-Hill Madrid
- Engels, F. (1872) "El Problema de la vivienda y las Grandes Ciudades" Gili 1974
- Estadísticas Históricas de España (S. XIX -XX), 1989, Fundación Banco Exterior. Madrid
- Eubank, A.A. i Sirmans, C.F. (1979) "The price adjustment mechanism for rental housing in the United States" *Quarterly Journal of Economics* 93 pp.163-183
- Fair, R.C. (1972) "Disequilibrium in housing models" *Journal of Finance* 27 pp.207-221
- Fallis, G. (1985) "Housing Economics" Toronto, Butterworths.
- Fundación BBV 1999, "Renta Nacional de España y su distribución provincial. Serie homogénea, años 1955 a 1993 y avances 1994 a 1998". Madrid.
- Granelle, J.J. i altres (1997) "Le logement comme bien de consommation" *Comprendre les marches du logement* L'Harmattan
- Henderson J.V., Ioannides Y. (1987) "Owner Occupancy: Investment vs. Consumption Demand" *Journal of Urban Economics*, Vol. 21, p.228-241.
- Hortalà, J. (1999) "Teoria Económica" McGraw Hill
- Instituto Municipal de la Vivienda, 1947, "La política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona". Ajuntament de Barcelona. Barcelona.
- Jover, Agustí, 1996, "El mercat de lloguers a la ciutat de Barcelona, 1984-1995". Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Dirección General del Catastro i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Barcelona
- Lancaster, K.J. (1966) "A new approach to consumer theory" *Journal of Political Economy* 74 pp. 132-157

- Lancaster, K.J. (1971) "Consumer demand: a new approach" Columbia University Press
- López García, M.A. (1993) "Imposición subsidios a la vivienda y control de alquileres: un analisis de algunas políticas de vivienda en España" *Revista de Economía Aplicada* Vol.1 pp.49-73.
- Maclennan, D. i Tu, Y. (1996) "Economic Perspectives on the Structure of Local Housing Systems" *Housing Studies* Vol.11 Number 3 July pp.387-406
- Maisel, S.J. (1963) "A theory of fluctuations in residential construction starts" *American Economic Review* 53 pp. 359-379
- Mouillart, M. (1995) "Les logiques patrimoniales dans les marches du logement" *Le logement en questions*, Chapitre 4 François Ascher. Éditions de l'Aube.
- Muth, R.F. (1960) "The demand for non-farm housing" Harberger A.C. ed. *The demand for durable goods* (Chicago: University of Chicago Press)
- Muth, R.F. (1966) "Household Production and Consumer Demand Functions" *Econometrica*, 34 pp. 669-708
- Muth, R.F.(1968) " Urban residential land and housing markets" *Issues in Urban Economics*, Perloff, H.S. and Wingo, L. eds., Baltimore
- Muth, R.F. i Goodman A.C. (1989) " The economics of housing markets" *Fundamentals of pure and applied economics* Harwood Academic Publishers
- Naredo, J.M. "La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-95)" Siglo Veintiuno de España Editores S.A.
- Olsen, E.O. (1969) " A competitive theory of the housing market" *American Economic Review* 59 pp. 612-622
- Patronato Municipal de la Vivienda. Memorias años 1961-1969 i 1979-1981. Barcelona.

- Ràfols, Joan. 1997, "Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona". Patronat Municipal de l'Habitatge. Ajuntament de Barcelona. Barcelona.
- Ràfols, Joan. 1979, "El control social de alquileres como medida de la política de vivienda". *Información Comercial Española*, núm 548, pàgs.129 a 148. Madrid.
- Robinson, R. (1979) "Housing Economics and Public Policy" The McMillan Press Ltd. London
- Rosen, S. (1974) "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition" *Journal of Political Economy* 82 pp. 34-55
- Rosen, K.T. i Smith, L.B. (1983) "The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate" *American Economic Review* 73 pp. 779-786
- Ruiz Castillo y Peña, 1982, "Precios de las viviendas de propiedad del Área Metropolitana de Madrid adquiridas entre 1960 y 1974". *Información Comercial Española*. Nº 18. Madrid.
- Smith, L.B. (1974) "A note on the price adjustment mechanism for rental housing" *American Economic Review* 64 pp. 29-64
- Tamames, Ramón, 1965, "Estructura económica de España". Sociedad de Estudios y Publicaciones. Madrid.
- Tamames, Ramón, 1965, "Estructura económica de España". Alianza Editorial, S.A. Madrid.
- Varian, H.R. (1987) "Microeconomía Intermedia" Antoni Bosch, editor.
- Winnick, L. (1953) "Wealth Estimates for Residential Real Estate, 1890-1950." *PhD dissertation*, Columbia University
- Yates, J. (1996) "Towards a reassessment of the private rental market" *Housing Studies* 11 pp. 35-50

