

**EL GASTO FAMILIAR EN VIVIENDA:
BARCELONA (1900-2011)**

Alícia Puig Fernández

Director: Sergio Espuelas Barroso

Resumen: La evolución del gasto en vivienda en Barcelona durante el siglo XX ha sido ascendente. Este aumento ha sido condicionado por diversos aspectos: primero, por el desarrollo económico y la reducción del gasto en alimentación. Segundo, por la creación de un mercado de la vivienda dual, con un predominio de la propiedad horizontal a partir de la década de 1960 y una progresiva destrucción del mercado del alquiler, regulado desde 1920 hasta 1985 y luego completamente liberalizado. Tercero, por una política débil de vivienda pública durante la mayor parte del siglo y centrada en dar ayudas a los promotores y contemplando la venta de vivienda pública a partir de la década de 1950. El desarrollo del mercado de la vivienda en Barcelona nos permite ver las consecuencias de la política de vivienda española, el papel que juega la construcción en el crecimiento económico y los conflictos de intereses que se dan entre los colectivos de este sector, los inquilinos, los propietarios, los promotores y los distintos gobiernos.

Palabras clave: vivienda, coste de la vida, presupuestos familiares, política de vivienda, construcción, mercado inmobiliario.

Abstract: The evolution of the housing expenditure in Barcelona during the 20th century has been increasing. This rise has been conditioned by different factors: firstly, due to the economic development and the reduction of the food expenditure. Secondly, because of the creation of dual housing market, with a predominance of horizontal property since the decade of 1960 and a progressive destruction of the rental market, regulated from 1920 until 1985 and later, completely liberalized. Thirdly, as a result of a weak public housing policy during the most part of the century focused on giving subsidies to the promoters and allowing selling public housing. The development of the housing market in Barcelona allows us to see the

consequences of the Spanish housing policies, the role that the construction plays in the economic growth and the conflict of interests between the groups of this sector: tenants, landlords and the different governments.

Keywords: housing, cost of living, family budget, housing policy, construction, real estate market.

Agradecimientos: A Sergio Espuelas por el acompañamiento constante durante la redacción del trabajo, a Mercè Tatjer por sus consejos, a Manel Aisà y Miguel Artola por el material compartido y a Albert Garcia Balaña por descubrirme la historia económica.

Índice

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introducción | 3 |
| 2. Una visión a largo plazo del gasto en vivienda | 7 |
| 3. Los primeros años del siglo (1900- 1920) | 9 |
| 3.1 Estabilidad anterior a la I Guerra Mundial | 9 |
| 3.2 La inflación y la Primera Guerra Mundial | 11 |
| 4. Los años de la regulación (1920-1936) | 12 |
| 4.1 El Decreto Bugallal de 1920 | 12 |
| 4.2 Hacinamiento y barraquismo en los años 20 | 13 |
| 4.3 La política española de vivienda en perspectiva europea | 15 |
| 4.4 La II República, la huelga alquileres de 1931 y la Guerra Civil | 16 |
| 5. Franquismo, autarquía y estancamiento (1939-1955) | 17 |
| 5.1 Viviendas de renta reducida | 17 |
| 5.2 Viviendas bonificables, el primer Plan de Vivienda (1944-1954) y la Ley de Arrendamientos Urbanos (1946) | 18 |
| 6. Apertura y boom inmobiliario (1956-1975) | 20 |
| 6.1 Viviendas de renta limitada y segundo Plan de Vivienda (1956-1960) | 20 |
| 6.2 El milagro español, el boom de la construcción y el tercer Plan de Vivienda (1961-1976) | 21 |
| 6.3 La otra cara del milagro económico español | 23 |
| 7. Democracia, fin de la ayuda al “ladrillo” y liberalización (1975-1992) | 24 |
| 8. Conclusión | 25 |
| 9. Bibliografía | 26 |

1. Introducción

El siglo XX se inicia en Barcelona con un parque de viviendas insuficiente y en mal estado y acaba con uno abundante, sobrevalorado y mal repartido. El siglo XX se inicia con el 95% de la población viviendo de alquiler y dedicando el 10% del gasto familiar a vivienda y acaba con tan solo el 21,8% de la población viviendo de alquiler¹ y dedicando el 33,5%² de sus gastos a la vivienda.

El objetivo de este estudio es entender el cambio, a nivel de tenencia y a nivel de precios, del mercado de la vivienda barcelonés. El cambio ha sido tan severo, y en menos de 100 años, que es paradigmático de las consecuencias de la política de vivienda española, del cambio de sociedad industrial a post-industrial y de la conversión de Barcelona en una ciudad global. Por esto creemos que estudiar el caso de Barcelona es imprescindible para entender qué aspectos determinan la evolución del mercado de la vivienda.

Enmarcamos este estudio dentro del debate internacional sobre el gasto en vivienda y el llamado shelter-to-income ratio (índice salario-vivienda) y la hipótesis formulada por Howenstine (1986) en su estudio del gasto en vivienda en los países industrializados. El autor sostiene que cuanto mayor es el nivel de desarrollo económico, mayor es la proporción del salario dedicado a la vivienda, y que esto se aplica entre países, momentos históricos y clases dentro de una misma sociedad. Las clases más bajas de la sociedad están forzadas a gastar la mayor parte de sus ingresos en comida y ropa y en consecuencia la vivienda tiende a ser un gasto reducido, ser de mínima calidad y tener alta densidad. Cuando una sociedad se desarrolla económicamente disminuye el porcentaje dedicado a la alimentación y abre la puerta a un aumento del gasto en vivienda que paralelamente hace que la capacidad de la industria de la construcción aumente.³ Aplicaremos este modelo al caso de Barcelona y analizaremos el cambio de tendencia en los gastos familiares en vivienda así como el desarrollo de la industria constructora. En este sentido, el texto ahondará en tres aspectos que son clave para comprender los cambios ocurridos en el mercado de la vivienda y cómo estos han hecho variar la proporción de gasto familiar dedicado a vivienda: el cambio de régimen de tenencia, la falta de vivienda pública y la industria de la construcción.

El primer aspecto es el cambio en el régimen de tenencia de la vivienda. En el Cuadro 1 vemos que en 1950 (los primeros datos que tenemos al respecto) solo el 5% de la población barcelonesa vivía en pisos de su propiedad. Podemos afirmar que este porcentaje se mantuvo así durante toda la primera mitad del siglo XX. Solo el 5% de la población, que correspondía

¹ IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006

² INE. Encuesta continua de presupuestos familiares, 2001.

³ Howenstine (1986).

a la clase acomodada, vivía en pisos de su propiedad. Este aspecto difiere de la media española debido a que la propiedad estaba más generalizada en las áreas rurales pero era absolutamente residual en las ciudades. Esto fue cambiando, hasta llegar a representar en 2001 un 68,4% de población residiendo en viviendas de su propiedad, con un leve descenso en 2011 como consecuencia de la crisis inmobiliaria de 2008. Observando estos datos a largo plazo vemos que se ha dado un proceso de propietarización en Barcelona, análogo en todas las capitales españolas; un cambio de paradigma en la forma de entender la vivienda por parte de la población. Este cambio de paradigma es multicausal, siendo fomentado por las políticas públicas de vivienda y una mejora del acceso al crédito.

Cuadro 1. Viviendas ocupadas por su propietario en Barcelona y España

| Año | Barcelona | España |
|------------|------------------|---------------|
| 1950 | 5,1% | 45,9% |
| 1960 | 11,2% | 51,9% |
| 1970 | 31,1% | 57,1% |
| 1981 | 49,5% | 74,9% |
| 1991 | 61,5% | 78,4% |
| 2001 | 68,4% | 82,2% |
| 2011 | 64% | 78,9% |

Fuente: Censo de viviendas del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona y Artola Blanco (2012).

Una de las consecuencias de este proceso de propietarización es la destrucción del mercado del alquiler. El alquiler se ha ido convirtiendo en la opción escogida en España por parte de los hogares sin disponibilidad de recursos para acceder a la compra. La contradicción en la que ha incurrido el mercado del alquiler es que a pesar de ser el mercado al que acceden los sectores de la población con menos recursos, implica un gasto más alto mensualmente que la propiedad con pagos pendientes. Esto es consecuencia de un mercado del alquiler liberalizado, con desprotección del inquilino y con escasa oferta, y de un mercado de capitales imperfecto que limita el acceso al crédito y, por tanto, a la propiedad de las rentas más bajas. Como vemos en el Cuadro 2, el gasto mensual en el alquiler de Barcelona era un 35,2% mayor que el gasto que comportaba una propiedad con gastos pendientes (con hipoteca).

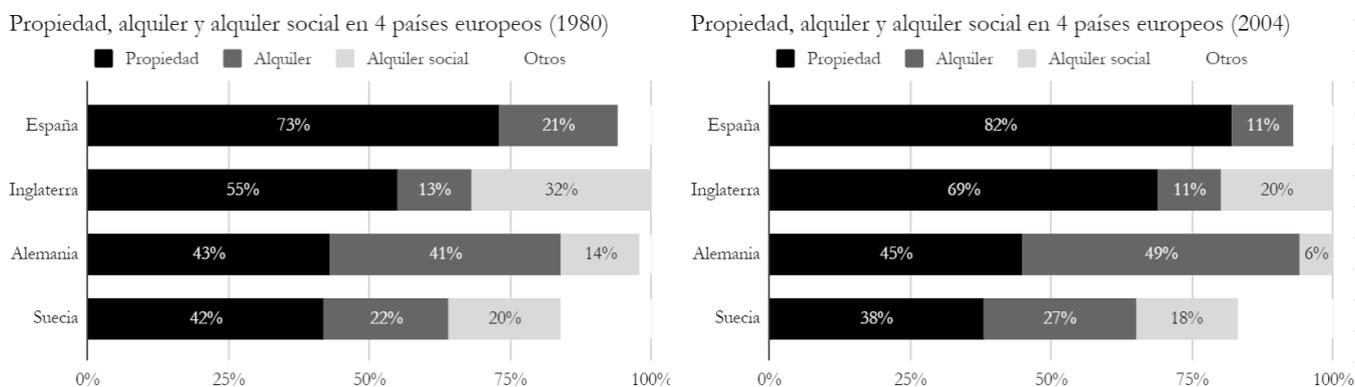
Cuadro 2. Viviendas principales y costes mensuales asociados (€) según régimen de tenencia de Barcelona, (2011).

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Media mensual del conjunto de hogares | 431,7 |
| Propiedad totalmente pagada | 209,2 |
| Propiedad, con pagos pendientes | 508,1 |
| Alquiler | 687 |
| Otros regímenes de tenencia | 166,5 |

Fuente: Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población 2011. Idescat e IERMB. Departamento de Estadística. Ayuntamiento de Barcelona.

El segundo aspecto es la falta de un parque de vivienda pública como consecuencia de permitir su venta y de contemplar su descalificación -por lo tanto, dejar de ser públicas- al cabo de determinados años. La primera política de vivienda pública aplicada en España, las Casas Baratas, contemplaban su vigencia por un periodo de 50 años. Durante el franquismo, toda la vivienda pública tenía esta calificación para un periodo de, tan solo, 20 años hasta 1969, cuando se dictaminó que tenían vigencia por 50 años. A partir de 1978 y hasta el Plan de Vivienda 2005-2008, la calificación es vigente durante 30 años. La consecuencia de la provisionalidad del régimen de protección de la vivienda pública es el lucro privado del primer propietario que se beneficia individualmente de una plusvalía colectiva derivada de la financiación pública.⁴

Gráfica 1. Comparación del modo de tenencia del parque de viviendas principal entre España, Inglaterra, Alemania y Suecia (1980-2004)



Fuente: Rodríguez (2010).

⁴ Sánchez García y Plandiura Riba (2007).

Como vemos en la Gráfica 1, España tiene una estructura de la tenencia de la vivienda diferente a la europea. Las principales diferencias son respecto al volumen del mercado del alquiler privado y la presencia del alquiler social. García Montalvo calculó en 2007 que si todas las viviendas de protección oficial construidas desde 1980 hubieran sido de alquiler, el parque de viviendas públicas alcanzaría casi los 2 millones, por lo tanto alrededor del 10% del parque total de viviendas principales.⁵

El tercer aspecto es que la construcción de vivienda no se ha entendido como un objetivo en sí mismo, sino que se ha usado, como motor económico y herramienta para reducir el paro. En una economía con un sector industrial relativamente poco competitivo a nivel internacional, la construcción ha sido la vía para acelerar el crecimiento del PIB. Como muestra el Cuadro 3, en un siglo se ha casi triplicado el porcentaje de población dedicada a la construcción. Esto ha tenido una consecuencia clara que es la llamada “ayuda al ladrillo” como estrategia central de la política económica de vivienda. Se han aportado fondos públicos a la creación de oferta -en la construcción per se-, relegando a una posición secundaria las ayudas a la demanda, o sea las ayudas a los futuros inquilinos. Los grandes beneficiarios de este tipo de política económica han sido los promotores y constructores inmobiliarios.

Cuadro 3. Porcentaje de población activa dedicada a la construcción del total de población activa española (1900-2001).

| Años | % población |
|-------------|--------------------|
| 1900 | 4,1 |
| 1910 | 4 |
| 1920 | 4,1 |
| 1930 | 5,2 |
| 1940 | 5,2 |
| 1950 | 6,6 |
| 1960 | 6,7 |
| 1970 | 10,5 |
| 1981 | 8,8 |
| 1991 | 11,3 |
| 2001 | 11,9 |

Fuente: Carreras y Tafunell (2005), p. 150.

⁵ García Montalvo (2007), p. 20.

2. Una visión a largo plazo del gasto en vivienda

El Cuadro 4 nos ofrece una visión a largo plazo, durante todo el siglo XX e inicios del XXI, de la evolución del gasto en vivienda, en comparación con el gasto total y el gasto en alimentación de las familias, así como la evolución del régimen de tenencia de la vivienda en la ciudad de Barcelona.

Vemos que el siglo XX, hasta la Guerra Civil, empieza con el gasto en vivienda representando un 10% de los gastos de las familias trabajadoras⁶ y la alimentación alrededor del 65%. Nos encontramos con una economía donde la mayor parte del salario se dedicaba a la supervivencia, la alimentación, y por lo tanto el margen de gasto para otros elementos era muy reducido. Como analizaremos más adelante, el salario masculino para el primer cuarto de siglo era inferior al gasto mensual de una familia, haciendo indispensable el trabajo femenino e infantil. En consecuencia, si calculáramos el porcentaje dedicado a la vivienda no desde los gastos sino desde la renta, contaríamos con un porcentaje mayor.

Al analizar los datos para los 36 primeros años del siglo hay que tener en cuenta que los datos del Ayuntamiento de Barcelona, por un lado, analizan los costes de vida de las familias obreras, por lo tanto, no del conjunto de la población y por otro, hay una tendencia por parte del Consistorio a rebajar los gastos reales de la clase trabajadora para que la diferencia con el salario no sea tan marcada. Consultando otras fuentes, observamos como los alquileres eran un poco más elevados.⁷ Pero, en cualquier caso, durante el primer tercio del siglo, el Ayuntamiento se esfuerza en calcular anualmente los gastos de la población obrera, analizando las fluctuaciones en los precios de la comida, la vivienda y otras necesidades básicas. Los estadistas del Consistorio lo hacen desde una perspectiva social, casi política, usando los datos obtenidos para mostrar la necesidad de aumentos de sueldo en la capital catalana.⁸ Los datos que tenemos para esos años son más fiables que los que nos ofrecerá el Instituto Nacional de Estadística durante el franquismo, ya que se perderá el análisis minucioso al hacerse a escala nacional.

A partir de 1936 los análisis sobre el coste de vida son centralizados por el INE pero hasta 1950 nos encontramos con la Junta Provincial de ordenación económico-social de Barcelona que hace estudios concretos para la capital catalana. En esos años vemos la tendencia del precio de la vivienda a estancarse mientras que el índice general de precios aumenta

⁶ Igualamos el gasto mensual de una familia al precio del alquiler mensual de un piso, asumiendo que cada familia podía aspirar a alquilar un piso.

⁷ Oyón, a partir de la consulta de expedientes de desahucio, calcula que el alquiler obrero para 1914 era de 22,1 pesetas mensuales, mientras que el Ayuntamiento lo sitúa en 17,5 pesetas mensuales.

⁸ El Director de la Estadística Municipal de Barcelona en la conclusión del Anuario afirma: “En nuestro humilde concepto, el salario en Barcelona ha de ajustarse a los gastos indispensables en la actualidad para la vida de familia [...] Hoy día el salario mínimo no puede ser inferior a 10 pesetas.” Anuario Estadístico de 1917, p. 592.

exponencialmente. Esta divergencia del precio de la vivienda en la posguerra respecto a los índices de precios había sido mostrada ya por Maluquer a nivel de todo el Estado.⁹

Cuadro 4. Gasto mensual en alimentación y vivienda Barcelona y porcentaje de viviendas en propiedad (1900-2011)

| | 1900 | 1910 | 1914 | 1920 | 1924 | 1929 | 1936 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gasto total (pesetas/mensuales) | 123,3 | 143,3 | 174,3 | 322,4 | 316,5 | 301,2 | 355,7 |
| Porcentaje alimentación | 67,3% | 67,9% | 65,6% | 66,1% | 64,6% | 66,9% | 56,4% |
| Porcentaje vivienda | 9,5% | 10,5% | 10,0% | 9,8% | 12,8% | 11,8% | 14,1% |
| Porcentaje viviendas en propiedad | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |

| | 1948 | 1958 | 1968 | 1981* | 1991 | 2001 | 2011 |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|------------|------------|
| Gasto total (pesetas/mensuales) | 2.241,8 | 5.005,1 | 9.379,6 | 26.818 | 95.333 | 1.972,8(€) | 2.532,8(€) |
| Porcentaje alimentación | 60,1% | 55,5% | 49,9% | 40,8% | 19,8% | 16,2% | 13,6% |
| Porcentaje vivienda | 4,5% | 12,9% | 11,6% | 16,1% | 27,2% | 34,1% | 37% |
| Porcentaje viviendas en propiedad | 5,1% | 11,2% | 31,1% | 49,5% | 61,5% | 68,4% | 64% |

Fuente: Los datos para 1900-1914 son del Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona 1918-1920. 1920-1929 de la Gaceta municipal del Ayuntamiento de 1929. La información de 1936-1948 es del Plan de Ordenación Económico-Social de la Provincia de Barcelona (1950). Los datos de 1958 son del INE, de Cuentas familiares, la Distribución del gasto mensual, por familia del Anuario Estadístico de 1959. En 1968, Coste de la vida, números índices medios. Índices generales y de grupos, por capitales. *En 1981 es el único año para el que los datos no son específicos de Barcelona sino para las poblaciones de más de 50.000 habitantes (Distribución de los gastos anuales medios de consumo por hogar, según tipo de gasto y tamaño del municipio). La información de 1991-2001 los ofrece el Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona con información extraída de la Encuesta de presupuestos familiares del INE.

⁹ Maluquer de Motes (2013), p. 58.

En la década de los 40, como ya hemos mencionado, se llega a mínimos históricos de gasto en vivienda, debido a la congelación del precio de los alquileres y, en el caso barcelonés, al hacinamiento de la población. A partir de entonces, con la apertura del régimen y el impulso inversor del Estado en vivienda a partir del Plan de Vivienda de 1956-1961, empieza de nuevo un aumento en el precio de la vivienda que coincide con la década de máxima construcción en la capital catalana (la década de 1960). A partir de entonces hay un aumento sostenido del gasto en vivienda paralelo a un aumento del porcentaje de viviendas en propiedad y de una reducción del gasto en alimentación. Nos encontramos que en 1968 el gasto en alimentación ya supone menos de la mitad del gasto total mensual. A medida que la alimentación pierde peso en los gastos aumenta el margen para la mercantilización de otros bienes como vemos en el caso de la vivienda que llegará a superar el 30% de los gastos familiares mensuales en Barcelona. Es en los años 80 cuando la capital catalana se desmarca del patrón español de gasto en vivienda (no de alimentación) ya que la media estatal se situaba en un 12% en 1980 y en un 18% en 1990, muy por debajo del gasto en la Ciudad Condal.¹⁰ Hasta entonces, se habían seguido dinámicas parecidas en España y en Barcelona. Que el cambio se dé a partir de la década de 1980 nos muestra una consecuencia de la conversión de Barcelona en ciudad global y en la rentabilidad creciente de la vivienda como inversión. En 2001 se llega al valor máximo de viviendas en propiedad, el 68,4%. En 2011, tres años después del inicio de la Gran Recesión, y como consecuencia de esta, el porcentaje de población viviendo en propiedad habría disminuido por primera vez desde que tenemos datos al respecto y el gasto en vivienda habría aumentado en 3 puntos porcentuales.

3. Los primeros años del siglo (1900- 1920)

3.1 Estabilidad anterior a la I Guerra Mundial

Barcelona se consolidó como ciudad durante la segunda mitad del siglo XIX, superando el medio millón de habitantes en 1900. Durante este periodo, los nuevos habitantes que llegaban a la ciudad se encontraban con un mercado de la vivienda completamente en alquiler y liberalizado. El mercado del alquiler de las fincas urbanas estaba liberalizado desde el Decreto de las Cortes de Cádiz de 1813. Con un paréntesis en su aplicación durante el periodo absolutista, se estableció de nuevo en 1836 y se consagró con la Ley de 9 de abril de 1842. Por lo tanto, con el crecimiento de las ciudades en España durante el siglo XIX, la relación entre inquilinos y propietarios no estuvo regulada.

¿Cómo era la situación de este mercado de alquiler?

¹⁰ Maluquer de Motes (2013), p. 58.

A nivel de infraestructuras, la vivienda para las clases trabajadoras se encontraba en una mala situación. Existía una situación generalizada de infravivienda y de subdivisión de viviendas por parte de los propietarios para así poder cobrar más alquileres. Algunos documentos de la época afirman que los propietarios: “no reponen los desperfectos ni limpian los cuartos hasta que se caen los tabiques ó están mucho tiempo desalquilados.”¹¹ A nivel económico, el alquiler representaba una parte menor de los gastos mensuales de las familias de clase obrera, un poco más de un 10%, y se encontraba alrededor de las 15 pesetas, con leves subidas, durante los primeros 14 años del siglo XX.¹²

El sueldo de la clase obrera a inicios de siglo XX era de supervivencia, en tanto que se destinaba todo el salario a la alimentación y la vivienda. El salario medio en 1905, como vemos en el Cuadro 5 está muy por debajo de los gastos, por lo tanto era necesario más de un sueldo en la familia. Si se calcula sobre los gastos, la alimentación suponía el 65% de los gastos y la vivienda un 10%, si se calculase sobre la renta, y teniendo en cuenta solo un salario por casa, el porcentaje sería más alto.¹³

A nivel de política de vivienda, la primera ley dirigida específicamente a la intervención estatal en esta materia fue la Ley de Casas Baratas de 1911. El objetivo era, mediante la colaboración público-privada, la construcción de casas para las rentas más bajas. Se estima que desde 1913 a 1920 gracias a la Ley de Casas Baratas se construyeron 1.295 casas en todo el Estado.¹⁴ Según el futuro alcalde de la Barcelona republicana, Jaume Aiguader, en 1921, solo se habían construido en Barcelona casas baratas para 540 familias. Es un número residual teniendo en cuenta que entre 1911 y 1921 se construyeron 36.955 viviendas en la capital catalana.¹⁵ Viendo estos números podemos afirmar que esta Ley estuvo infrafinanciada y que, en consecuencia, no tuvo ninguna repercusión importante en la vivienda de la clase trabajadora.

¹¹ Anuario Estadístico de Barcelona de 1902, p. 92.

¹² Hay diversas fuentes que hablan sobre el alquiler medio a principios de siglo. En la introducción del Anuario Estadístico de Barcelona de 1902, después de describir los pisos donde vivían los obreros se explica que “*Por estas malísimas habitaciones pagan los inquilinos de 15 a 25 pesetas mensuales, y cuando los pisos son mayores y cuestan más de treinta pesetas, suelen vivir dos familias, una de ellas realquilada*”. El Anuario Estadístico de 1918-1920, hace un repaso de los gastos mensuales desde inicios de siglo y establece que en 1900 el gasto mensual en vivienda de una familia obrera era de 11,67 pesetas y en 1910 de 15 y en 1914 de 16,7. En la *Gasetta Municipal de l’Ajuntament de Barcelona* de 1929 se afirma que en 1914 el precio era de 17,5 pesetas al mes. Finalmente, José Luis Oyón en *La quiebra de la ciudad popular*, y consultando los expedientes de desahucio afirma que el alquiler medio en 1914 era de 22,1 pesetas.

¹³ Carreras y Tafunell (2005), p. 1117. Incluye tres profesiones exclusivas de mujeres que hacen bajar la media (costurera, sombrerera y sirvienta). Para el cálculo del salario medio se ha contado 26 días laborables por mes, teniendo en cuenta que un año antes se aprueba la Ley del descanso dominical (1904).

¹⁴ Cotorruelo (1960) p. 52.

¹⁵ Carreras y Tafunell (2005), p. 495.

3.2 La inflación y la Primera Guerra Mundial

Para los trabajadores barceloneses la Primera Guerra Mundial supuso una pérdida de capacidad adquisitiva y un empeoramiento de las condiciones de vida. Como vemos en el Cuadro 5, y a pesar de estar en una mejor situación que a principios de siglo donde el diferencial salario-gasto era de más del 20%, el diferencial aumentó de un 1,2 a un 9,3% durante los años de la Gran Guerra. Esto significa que el gasto aumentó a un ritmo mayor que los salarios. Hay una reversión de esta tendencia, entre 1918 y 1920, época de grandes huelgas y protestas que consiguieron notables mejoras y el diferencial salario-gasto se redujo a un 2%. A pesar de tener un diferencial mayor que previamente a la guerra, se mejoró la situación paupérrima de 1918, en la que, ni uniendo dos salarios para una familia de 4 personas, se podían llegar a cubrir los gastos básicos.

¿Y qué repercusión tuvo sobre el precio del alquiler? Aumentó en un 80% entre 1914 y 1920, siguiendo el ritmo del coste de la vida por lo que a nivel porcentual siguió representando en 1920 un 10% del gasto total de las familias trabajadoras, igual que en 1914.

Cuadro 5. Salario y gasto mensual de las familias trabajadoras barcelonesas (1914-1920)

| | 1905 | 1914 | 1918 | 1920 |
|--------------------------------------------|-------|-------|--------|-------------------|
| Salario (p/mensuales) ¹⁶ | 94 | 172,3 | 222,2 | 316 ¹⁷ |
| Gasto (p/mensuales) | 120 | 174,3 | 245,08 | 322,4 |
| Diferencial | 21,7% | 1,2% | 9,3% | 2% |

Fuente: Memoria General de la Inspección de Trabajo correspondiente al año 1914-1920 y Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona (1914 y 1918) y para 1920, Gaceta municipal del Ayuntamiento de Barcelona de 1929.

Como hemos mencionado, los años finales y posteriores a la Primera Guerra Mundial trajeron consigo un aumento de las huelgas y de la organización obrera que incluyó por primera vez el derecho a la vivienda dentro de sus demandas. A finales de 1919 se crea la Unión de Defensa de Inquilinos de Barcelona que tiene tres objetivos principales: 1) “*que cesen los abusos de los propietarios procaces y desaprensivos*” 2) “*Evitar los desahucios por aumentos de alquileres*” 3) “*Impedir que continúe el alza de los mismos.*”¹⁸

¹⁶ Al contrario que en los salarios mencionados para 1905, aquí hemos sumado el salario medio femenino y el masculino.

¹⁷ En la media elaborada a partir de la información salarial de 9 oficios en el *Anuari estadístic de la ciutat de Barcelona*. 1918-1919-1920, se establecen números un poco más altos de 244,4 pesetas mensuales solo para el salario masculino.

¹⁸ Aisà (2014)

La regulación de los alquileres se observa como única opción para alejar la vivienda de la inflación que pueda haber en el mercado y para evitar el aprovechamiento de esta situación por parte de los propietarios.

4. Los años de la regulación (1920-1936)

4.1 El Decreto Bugallal de 1920

En mayo de 1920 asume la Presidencia del Gobierno el conservador Eduardo Dato. Según la Asociación de Vecinos de Madrid, en la primera reunión que tuvieron con él, este afirmó que *“un Gobierno conservador no podía hacer nada que limitase el derecho de propiedad”*¹⁹. Pero la realidad fue que un mes después se aprueba el Real Decreto de 21 de junio de 1920 que marcaba un cambio en la política de vivienda en España e inauguraba un periodo de regulación de los arrendamientos urbanos que seguiría vigente, con sus posteriores reformas, hasta 1985.

Llamado también Decreto Bugallal por el ministro Gabino Bugallal, Ministro de Gracia y Justicia, establecía la prórroga obligatoria de todos los contratos y la limitación de los precios de los alquileres a niveles de 1914 con un margen de aumento de entre el 10 y el 20% (según el precio de la vivienda).²⁰ El Decreto solo se aplicaba a las capitales de provincia y a las poblaciones de más de 20.000 habitantes, que eran las poblaciones donde dominaba el régimen de alquiler. Como hemos mencionado anteriormente, en Barcelona alrededor del 95% de la población vivía de alquiler y en Madrid alrededor del 93%, números muy superiores a la media estatal, que era de alrededor del 45%.

Lo que estaba haciendo el gobierno español era imitar la regulación que se estaba llevando a cabo en Europa. Casi todos los países europeos regularon los alquileres durante o posteriormente a la Primera Guerra Mundial. La Gran Guerra trajo consigo la intervención estatal en todos los sectores de la economía de los países enfrentados y uno de esos sectores fue la vivienda. El primero en hacerlo fue Gran Bretaña en 1915, marcando los niveles máximos al precio del alquiler de agosto de 1914. Francia también los reguló durante la guerra y Bélgica y Alemania posteriormente, en 1919 y 1922 respectivamente.²¹

El funcionamiento de la regulación española era el siguiente: si un propietario incumplía alguno de los puntos recogidos en el Decreto era responsabilidad del inquilino denunciarlo.

¹⁹ Boletín Ciudadanía, Madrid 4 de marzo de 1922.

²⁰ Cuanto más bajo fuera el precio del alquiler, menos podía aumentar su alquiler. Para los arrendamientos de 1.500 pesetas anuales solo podía aumentar un 10%.

²¹ Pooley (1992).

Cuando esto pasaba, un juez de distrito constituía un Tribunal con cuatro vocales, dos propietarios y dos inquilinos.²² La sentencia que se emitía de este juicio no era definitiva y los propietarios podían recurrir esta sentencia a otros juzgados de Distrito.²³ Por lo tanto, la aplicación del Decreto dependía, en gran medida, del criterio del juez. Esta fue una de las quejas principales de la ciudadanía movilizadas en favor de un alquiler justo: *“Es intolerable lo que viene sucediendo [...] y si no se pone remedio pronto y enérgico, sería preferible que al hacerse la prometida Ley de Alquileres se dijese claramente que su aplicación era de facultad discrecional del juez en cada localidad [...] En Barcelona, en Alicante y en Oviedo, principalmente, el decreto es una sarcasmo.”*²⁴

La aplicación del Decreto tuvo un efecto muy limitado. El gasto en vivienda siguió aumentando, concretamente un 29% entre 1920 y 1924²⁵; y siguió una tendencia contraria a los precios posteriores a la etapa inflacionaria de la Primera Guerra Mundial. El coste de vida de las familias trabajadoras disminuyó un 2% entre 1920 y 1924 y el gasto en alimentación se redujo en un 4,1%. Por lo tanto, mientras que los precios bajaban y se volvía a cierta estabilidad, el gasto en vivienda aumentaba su peso, y pasaba de representar el 10% del gasto familiar desde principios de siglo al 13% en 1924.

A finales de 1923, Primo de Rivera estableció que las viviendas que se ocuparan a partir de 1924 quedarían exentas de la aplicación del Decreto. Pero como la mayoría de los edificios estaban arrendados anteriormente a esa fecha siguieron bajo el control del Decreto. Esta modificación del Decreto aumentó la actividad constructiva de la capital catalana en casi un 30% en el periodo 1924-1927 respecto al periodo 1920-1923.²⁶ Se permitió también que los arrendamientos que llevaran 5 años en vigor pudiesen aumentar un 10% y esto conllevó dos aumentos del precio del alquiler, uno en 1925 y luego en 1930.²⁷

4.2 Hacinamiento y barraquismo en los años 20

La población en Barcelona había aumentado en 176.955 personas en los primeros veinte años del siglo. Como vemos en el Cuadro 6, durante esos mismos años se habían construido 48.482 viviendas. Esto significa que hubo una ratio de 1 vivienda por cada 3,6 habitantes nuevos de la ciudad. En la década de 1920 se acentuó el problema de la vivienda porque es la

²² Para ser convocado como propietario solo hacía falta serlo pero para ser convocado como inquilino había que cumplir algunos requisitos, como tener título universitario o formar parte de alguna Asociación de Vecinos.

²³ Una de las formas de justificar la expulsión del inquilino era justificar que se necesitaba el piso para vivir en él.

²⁴ Boletín Ciudadanía, (15/04/1922).

²⁵ Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Barcelona de 1929.

²⁶ Carreras y Tafunell (2005), p. 495. Para el caso barcelonés no se puede afirmar que fuera el cambio legislativo la causa del aumento constructivo, teniendo en cuenta la llegada de la Exposición Universal de 1929.

²⁷ Artola Blanco (2012)

década de la llegada masiva de emigración a la ciudad atraída, en gran parte, por la construcción y preparación de la Exposición Universal de 1929. La población aumentó en 252.822 personas en tan solo 10 años y se llegó al millón de habitantes en 1931. Pero en esa década solo se construyeron 55.094 viviendas nuevas, dando una ratio de 1 vivienda por cada 4,6 nuevos habitantes.

Cuadro 6. Comparación del aumento de población y la vivienda construida (1900-1930)

| | 1900-1920 | 1920-1930 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aumento población | 176.955 | 252.822 |
| Vivienda construida | 48.482 | 55.094 |
| Habitantes nuevos por vivienda construida | 3,6 | 4,6 |

Fuente: INE. Cifras de población y Censos demográficos y Carreras y Tafunell (2005), p. 495.

A parte de estos bajos niveles de construcción que hemos observado, la construcción llevada a cabo esos años representaba una oferta que no correspondía a la demanda. Se construyó más vivienda para la clase media de la que la demanda requería y en cambio no se construyó vivienda para la clase obrera. Iglesias y Oyón hablan de una dualidad en el mercado de la vivienda en esos años, un mercado con sobreoferta al que solo podían aspirar los trabajadores de cuello blanco o cualificados, situado a los bordes del Ensanche y en las zonas limítrofes con Sants y les Corts y un mercado con escasez de vivienda para los obreros y recién llegados, con las rentas más bajas.²⁸ Esta realidad se observa ya en la época. En un informe de 1923 del Instituto de Reformas Sociales se afirma para la capital catalana que *“la construcción de viviendas económicas está paralizada por completo, pues los propietarios prefieren construir casas en condiciones de poder exigir luego precios elevados por el alquiler [...] Esto produce una situación anormal en la economía de infinitas familias, que han de emplear la mayor parte del producto de su trabajo en el alquiler de la vivienda.”*²⁹

La carencia de la vivienda en Barcelona es observable al analizar el número de barracas y el hacinamiento en las casas existente. Respecto al barraquismo, tenemos constancia de su existencia desde 1880.³⁰ Como vemos en el Cuadro 7, el número de barracas y de familias viviendo en ellas creció hasta llegar a su zénit antes de la Exposición Universal de 1929. Eran las viviendas más baratas que existían en Barcelona, con un alquiler de entre 15 y 20 pesetas al mes.

²⁸ Iglesias y Oyón (2010), p. 1.

²⁹ Memoria general de la Inspección del Trabajo correspondiente al año 1923, p.88.

³⁰ Oyón (2008), p. 40.

Cuadro 7. Número de barracas y familias viviendo en ellas en Barcelona (1914-1930)

| | 1914 | 1922 | 1924 | 1927 | 1930 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Barracas | 1.218 | 3.859 | - | 6.000 | 2.000 |
| Familias | 4.950 | 19.984 | 25.000 | - | 11.000 |

Fuente: Iglesias y Oyón (2010), p. 4.

El barraquismo aumentó y en 1927 se llegó a números máximos con 6.000 barracas contabilizadas. Como se avecinaba la Exposición Universal se llevó a cabo una política de derribo de las barracas y de implicación por parte del Ayuntamiento en la construcción de Casas baratas. El fenómeno del barraquismo descendió a partir de entonces para volver a aumentar de forma explosiva a finales de los años 40, principios de los 50.

4.3 La política española de vivienda en perspectiva europea

La característica diferencial de la política de vivienda europea y española en este periodo fue que ciertos países europeos combinaron una política de regulación de precios de los alquileres con la inversión estatal para construcción de inmuebles para las clases trabajadoras, mientras que en España se regularon los precios en 1920 pero no hubo una inversión pública en vivienda relevante hasta la década de 1950.

Como hemos mencionado anteriormente, la primera ley de intervención estatal en materia de vivienda fue la Ley de Casas Baratas de 1911. Los resultados de esta Ley son mínimos y no llegaron a tener ningún impacto real en el mercado de la vivienda. En sus 25 años de vigencia, sólo supuso la construcción de 15.000 casas en todo el territorio español, la mayor parte a partir de 1924.³¹ En Barcelona, entre 1924 y 1929 el Ayuntamiento construyó directamente -sin participación privada- 2.200 viviendas. Esta construcción fue para eliminar barracas antes de la Exposición Universal de 1929 con lo que este empuje constructivo por parte del Consistorio tenía un sesgo de política urbanística y no de política de vivienda.

Para poder ver la infrafinanciación que tuvo en España la vivienda durante el primer tercio del siglo XX, podemos observar los casos de otros países y ciudades. En el caso francés, con la Ley Loucher (1928), la vivienda pública pasó a representar un tercio del valor del parque de vivienda total. En París, durante el periodo de entreguerras se construyeron 64.000 viviendas municipales para la población de renta más baja. En Alemania, se impuso un impuesto especial (Hauszinssteuer) en 1924 para los propietarios de bloques antiguos para compensar los grandes beneficios que habían obtenido con la inflación. Con este impuesto el gobierno alemán financió masivamente la construcción de viviendas para la clase obrera.³²

³¹ Van-Halen (2016), p. 162.

³² Pooley (1992), p. 252-253.

En conclusión, en el periodo de entreguerras los gobiernos europeos entendieron la vivienda como un sector en el que intervenir, mediante la regulación de precios o mediante inversión para la construcción. En el caso español, el gobierno actuó regulando precios pero no invirtió en construir inmuebles para las capas más bajas de la población. Fueron los años de las primeras migraciones masivas a las ciudades y eso comportó una necesidad mayor de vivienda, que al no ser satisfecha, derivó a la población a vivir en barracas o a fomentar el hacinamiento y la división de pisos.

4.4 La II República, la huelga alquileres de 1931 y la Guerra Civil

La llegada de la II República no comportó un cambio en la política de arrendamientos urbanos. Se prorrogó la legislación vigente pero nunca se llegó a crear una ley al respecto. Si hubo un aspecto que cambió fue la actitud de la clase trabajadora respecto a aquello que vivía como injusto.

En julio de 1931 más de 45.000 familias dejaron de pagar el alquiler. La crisis provocada por el final de la Exposición Universal de 1929 unida con la crisis mundial de ese mismo año provocaron en Barcelona una situación crítica, con más de 90.000 personas en el paro. La huelga de alquileres estuvo impulsada por el Sindicato de la Construcción de la CNT, uno de los sectores más castigados por la crisis. Las tres demandas que se exigían eran: “*1º Que no se pague más el alquiler hasta que se haga efectiva la cantidad entregada como depósito. 2º Que después solo se pagaría el alquiler con una rebaja del 40% de descuento. 3º Que los obreros en paro no tendrían que pagar alquiler y que, si el propietario se niega a aceptar el alquiler rebajado, se habrá de declarar en huelga de alquileres.*”³³ El Presidente de la Cámara de la Propiedad desde 1919, Juan Pich y Pon (que era también concejal del Ayuntamiento desde 1905 y fue alcalde de Barcelona en 1935), insistió durante la huelga en que los propietarios entregaran listas de los inquilinos en huelga o que estuvieran pagando el 40% menos para que la Cámara pudiera denunciarlos y tomar represalias. El objetivo de la reducción del 40% no se cumplió pero sí que estuvieron varios meses sin pagar el alquiler, aspecto que muchos vivieron como una pequeña victoria.

En materia de política de vivienda hubo una ley que fue relevante, no por su repercusión constructora sino por el precedente que creó. Fue la Ley de 25 de junio de 1935 dictando normas para remediar el paro obrero, llamada Ley Salmón, por el Ministro de Trabajo, Sanidad y Previsión Social, Federico Salmón, miembro de la CEDA. La Ley tenía como objetivo reducir el paro fruto de la crisis de 1929 mediante la construcción de viviendas. En una línea keynesiana, se asumió que el Estado tenía que reactivar el consumo mediante la creación de empleo para la clase trabajadora y así dinamizar la economía. En este sentido, la

³³ Aisà (2014), p. 67.

construcción de viviendas no era lo principal, sino un derivado de la necesidad de emplear a obreros en la construcción. Por lo tanto, no tuvo una mirada social sino que se centró en financiar la construcción de viviendas para la clase media. El alquiler de las familias trabajadoras se situaba alrededor de las 50 pesetas mensuales. Esta ley subvencionó la construcción de inmuebles con alquileres posteriores de un máximo de 250 pesetas, por lo tanto, claramente orientado a la clase media.³⁴ En Barcelona hubo 628 solicitudes de construcción de este tipo de viviendas, la mayoría de ellas en la zona alta de la ciudad.³⁵

Un mes después del inicio de la Guerra Civil, la Generalitat aprobó el Decreto de 12 de agosto de 1936 que implicaba una rebaja del precio de los arrendamientos urbanos. Se estableció una reducción del 50% para los arrendamientos de menos de 201 pesetas y del 25% para los de 201 a 301 pesetas y se disolvieron las Cámaras de la Propiedad Urbana, acusadas de trabajar solo para el beneficio de los propietarios. El 11 de julio de 1937 se promulgó el Decreto de Municipalización de la Propiedad Urbana por el cual se municipaliza la vivienda no destinada a uso propio, con indemnizaciones para sus propietarios. Estas medidas terminaron en 1939 con la victoria franquista, teniendo así un recorrido muy breve.

5. Franquismo, autarquía y estancamiento (1939-1955)

En este primer periodo del franquismo veremos como el patrón de acceso a la vivienda es parecido al de los años 20, con tasas de construcción muy bajas y principalmente centrada en la vivienda de la clase media. Se produjo un ligero aumento de la inversión estatal en vivienda pública y se introdujo la posibilidad de vender aquella construcción que había recibido financiación pública.

5.1 Viviendas de renta reducida

Diecinueve días después de la victoria del bando sublevado en la Guerra Civil se promulgó la Ley de 19 de abril de 1939 de régimen de protección a la vivienda y creación del Instituto Nacional de la Vivienda (INV). Un mes antes se había creado el Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional para financiar, entre otras, la construcción de viviendas.

La figura de la vivienda de renta reducida aparece en esta Ley por primera vez y se caracteriza por recibir ayuda pública en su construcción y tener un precio de alquiler regulado (según el salario de su futuro inquilino), o un precio de venta consignado a la hora de dar la calificación.³⁶ Una de las particularidades de la Ley es que no todos los promotores podían

³⁴ Ley de 25 de junio de 1935 dictando normas para remediar el paro obrero. Gaceta de Madrid: n. 177, de 26/06/1935. BOE-A-1935-5967.

³⁵ Muñoz Alonso y Sambricio (2008), p. 34.

³⁶ La Ley no estipula el precio de la vivienda y cede esta responsabilidad al momento de la calificación.

vender las casas,³⁷ las entidades y particulares que lo hicieran con fines lucrativos tenían que destinar una proporción de los pisos que construían a alquiler reducido.

Con la creación del INV y este nuevo modelo de viviendas se intentaba dejar atrás la fallida política de Casas Baratas. A esta política, el nuevo régimen la criticó por fomentar la creación de cooperativas de construcción que tenían “*como móvil principal, la realización de un negocio, olvidando su fin social, con grave daño para la Obra misma; de esta manera, el Estado gastó cuantiosas sumas en construcciones [...] de casa(s) mal terminada(s) y en la(s) que se empleaban materiales defectuosos.*”³⁸ La nueva política de vivienda daba un papel principal a ayuntamientos y diputaciones, sindicatos y organizaciones del Movimiento para que se convirtieran en los promotores de tales construcciones. Se intentó fomentar que los organismos públicos fueran los promotores mediante ventajas como anticipos sin interés del 40% de la obra, a parte de los beneficios fiscales que también se ofrecían a los promotores privados.

La Ley estuvo vigente hasta 1954 y se calcula que se construyeron un total de 240.000 viviendas, una media de 16.000 viviendas anuales en todo el territorio español.³⁹ Fue un resultado insuficiente (pero mayor que en la política de vivienda del periodo anterior) causado por la falta de inversión de capital en este sector y la falta de materiales constructivos como consecuencia de la autarquía.

5.2 Viviendas bonificables, el primer Plan de Vivienda (1944-1954) y la Ley de Arrendamientos Urbanos (1946)

Como vimos en el apartado 2 el periodo anterior a 1955 se caracteriza por tener un gasto familiar en vivienda históricamente bajo. Hasta la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, los alquileres no habían sido actualizados en ningún momento con el nuevo régimen. La Ley de 1946 reafirmó el principio de prórroga obligatoria de los contratos y permitió el aumento de los arrendamientos urbanos en un 10% para los contratos anteriores a 1915, un 7,5% los anteriores a 1936 y un 5% a las posteriores de 1936.

Si se quería que el mercado de alquiler estuviera regulado y al mismo tiempo movilizar el capital privado hacia la construcción, la única solución posible era permitir la venta de la

³⁷ Sí que podían vender las casas los Ayuntamientos y las Diputaciones provinciales, los Sindicatos y las organizaciones del Movimiento, las empresas, para sus propios trabajadores, las Sociedades benéficas de construcción y las Cajas de Ahorros y los particulares que hayan de habitar su propia casa y las Cooperativas de Edificación.

³⁸ BOE núm. 110, de 20/04/1939, páginas 2.190 a 2.198. Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación.

³⁹ Cotorruelo (1960), p. 57.

vivienda que recibía ayuda pública, aunque esto implicara el inicio de la destrucción del mercado del alquiler.

En 1944 se aprueba la Ley de 25 de noviembre para la construcción de casas de renta para la denominada clase media, que más tarde se llamarán bonificadas o bonificables. La Ley fue acompañada de un Plan de Vivienda en el que se determinaba la inversión estatal en materia de vivienda. La Ley de 1944 intentaba corregir el fracaso de la del 1939, que se había probado inútil para movilizar el capital privado para la construcción. Como hemos visto en el apartado anterior, los grandes estímulos económicos para la construcción iban destinados a los organismos públicos. En cambio, la iniciativa privada con fin lucrativo tenía menos ventajas, aspecto que desestimulaba su inversión.

La primera frase en la introducción de la nueva Ley decía lo siguiente: “*Las actividades de la construcción constituyen en los núcleos urbanos de nuestro país uno de los factores que más influyen sobre los índices de paro.*”⁴⁰ Esta declaración de intenciones nos remite a la Ley Salmón de 1935 que hemos abordado en el apartado 3.4, en la que la vivienda ocupa un aspecto secundario respecto a la creación de empleo. La Ley Salmón fue admirada por el régimen franquista y en 1941 el ministro de Trabajo, José Antonio Girón de Velasco, hizo instalar placas en todos los edificios construidos en el marco de la ley Salmón, retiradas actualmente por la Ley de Memoria Histórica a pesar de recordar un hito republicano. Fue el mismo Girón quien, desde el Ministerio de Trabajo, impulsó y supervisó esta nueva Ley, que aportaba aspectos significativos.

En un principio, los pisos que se acogían a esta Ley no podían ser vendidos y tenían un precio de renta regulado. En 1948 se modifica la Ley y se permite la venta de “*los pisos construidos en virtud de anticipos concedidos por los futuros propietarios a las Empresas de construcción, o construidos para venderse por pisos sin haber sido previamente alquilados.*”⁴¹ Los requisitos para poder vender los inmuebles no son muy estrictos así que, de facto, la Ley pasa a contemplar la venta como solución alternativa. Es en este punto donde se inicia una dinámica particular de la política de vivienda española y que ha supuesto el lucro privado gracias a la inversión pública y la falta de vivienda de alquiler social.

La Ley fue acompañada por el primer Plan de Vivienda (1944-1954). Según Cotorruelo, se construyeron 112.105 viviendas de clase media (12.456 anuales), un número inferior al de la

⁴⁰ BOE núm. 332, de 27/11/1944, páginas 8.959 a 8.964. Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada "clase media".

⁴¹ BOE núm. 196, de 14/07/1948. Decreto conjunto de ambos Departamentos de 25 de junio de 1948 por el que se determina el alcance del de 20 de febrero último sobre venta de pisos de casas acogidas a las Leyes de 25 de junio de 1935 y 25 de noviembre de 1944.

anterior legislación.⁴² En el caso de Barcelona, durante este periodo se autorizó la construcción de 36.014 viviendas pero no disponemos de información para saber cuántas recibieron ayuda pública. Observando el Cuadro 8 vemos que en la capital catalana, más del 80% de las viviendas cuya construcción había sido autorizada tenían alquileres superiores a las 250 pesetas. Estos precios eran solo asumibles para clases con mayor poder adquisitivo, ya que calculamos que el gasto obrero en vivienda para aquella época era inferior a las 150 pesetas.⁴³ En conclusión, la construcción en este periodo se caracterizó por lo mismo que en los años 20: bajo nivel constructivo y dualidad en el mercado, con una construcción superior a la demanda para las clases acomodadas e insuficiente para la clase obrera.

Cuadro 8. Viviendas cuya construcción ha sido autorizada por la Fiscalía de la Vivienda (1944-1954)

| | Viviendas autorizadas por la Fiscalía de la Vivienda | Alquiler entre 51 y 100 p. | Alquiler entre 101 y 250 p. | Alquiler entre 250 y 500 p. | Alquiler superior a 500 p. |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1944-1954 | 36.014 | 2,7% | 13,4% | 48,6% | 35,2% |

Fuente: Estadística municipal (1944-1954). Instituto Municipal de Estadística (Barcelona). BCNROC, *Repositori Obert de Coneixement de l'Ajuntament de Barcelona*.

6. Apertura y boom inmobiliario (1956-1975)

El periodo 1956-75 es uno de los más relevantes de todo el siglo XX ya que fue la época del gran crecimiento económico español que en materia de vivienda se tradujo en un aumento brutal en la construcción, un mayor acceso al crédito y un aumento de la propiedad como régimen de tenencia mayoritario.

6.1 Viviendas de renta limitada y segundo Plan de Vivienda (1956-1960)

La Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada recoge toda la legislación relativa a las viviendas de protección oficial, que estará vigente hasta 1979. Las viviendas que recibirán ayuda estatal se dividen en dos tipos:

- El Grupo 1, que podían recibir ayudas indirectas y que no estaban limitadas ni en coste ni en superficie. Dirigidas a las capas de la población más altas.

⁴² Cotorruelo (1960), p. 59.

⁴³ Como hemos mostrado en el apartado 2, para 1948 el gasto mensual en vivienda era de 100 pesetas y en 1958 de 115,95.

- El Grupo 2, que podían recibir ayuda directa e indirecta, estaban limitadas en superficie y coste de ejecución. El Grupo 2 recibían más ayuda y estaban más reguladas porque eran las viviendas de carácter social.

A partir de 1958, el Ministerio de Vivienda incluye un subtipo en el Grupo I, que serán muy relevantes, las viviendas Subvencionadas, que tendrán límite de superficie pero no de coste y que sí podrán recibir ayudas directas. Al amparo de esta Ley se desarrolló el Plan de Vivienda de 1956 a 1960, acompañado de un aumento en la inversión en vivienda, que pasó de 4.481 millones de pesetas en 1951 a 19.807 en 1959 y con el objetivo de construir 550.000 viviendas en todo el estado. El Plan contemplaba que la mayoría de las viviendas construidas fueran del Grupo II, de carácter social. Para Barcelona el objetivo era que el 71% fueran del Grupo II y el 29% del Grupo I.⁴⁴ El resultado fue completamente opuesto, como veremos en el siguiente apartado. Hay autores que calculan que el 80% de los recursos previstos en el Plan acabaron en ayudas a la construcción de viviendas del Grupo I o Subvencionadas, convirtiéndolo en un Plan antisocial y regresivo.⁴⁵

6.2 El milagro español, el boom de la construcción y el tercer Plan de Vivienda (1961-1976)

El tercer Plan de Vivienda (1961-76) es paralelo al boom de la construcción en Barcelona. En la década de 1960, se construyeron más de 150.000 viviendas, representando más del 25% del parque de viviendas en Barcelona en 2001.⁴⁶ Es clave para este auge de la construcción, la aprobación en 1960 de la Ley de Propiedad Horizontal, que delimitó la propiedad dentro de un mismo edificio y el desarrollo del mercado del crédito, que permitió el acceso al endeudamiento de sectores cada vez mayores de la sociedad. A nivel estatal, entre 1965 y 1975 el número de préstamos constituidos con hipotecas sobre fincas urbanas aumentó en un 162%, pasando de 23.635 a 61.939.⁴⁷

El hecho de que en una década se construyeran más de 150.000 viviendas implica que las decisiones en política de vivienda tomadas en aquella época tuvieron una repercusión que llegará a nuestros días. El Cuadro 9 muestra unos datos de gran relevancia: entre 1967 y 1971 más de un 40% de las viviendas de nueva planta ocupadas eran de protección estatal. Este es un porcentaje alto, inimaginable en períodos posteriores o anteriores. Vemos, a diferencia de períodos anteriores, un esfuerzo presupuestario estatal traducido en una alta actividad constructora. La permisividad en la venta y la descalificación de este tipo de vivienda

⁴⁴ Cotorruelo (1960), p. 113.

⁴⁵ Pedro Bueno (1996), p. 365.

⁴⁶ Donat (2008).

⁴⁷ Carreras y Tafunell (2005), p. 498.

convirtió esta inversión pública en beneficio privado y confirmó el carácter regresivo de esta política de ayuda a la construcción.

Cuadro 9. Viviendas de nueva planta ocupadas entre 1967 y 1971.

| | De protección Estatal | Libres | Obra Sindical del Hogar | Total |
|------------------------------------------------------|------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| Viviendas de nueva planta ocupadas entre 1967 y 1971 | 41,8% | 57,2% | 0,9% | 99.782 |

Fuente: Edificación. Estadística municipal de Barcelona (1967-1971)

Durante los últimos años del franquismo, entre 1967 y 1974, se construyeron en la capital catalana 53.932 viviendas de protección oficial. Esto es el 7,9% del parque de viviendas de Barcelona actual.⁴⁸ Si no se hubiera permitido su venta ni su descalificación, solo con la construcción de esos ocho años habría un número mucho mayor de viviendas de alquiler social que el que hay actualmente, que solo representa el 1%.

¿Y qué tipo de vivienda de protección estatal se financió durante esos años? Como hemos mostrado en el apartado anterior el objetivo era financiar viviendas del Grupo 2, de carácter social. Pero el sector privado solo estuvo interesado en construir del Grupo 1. En la provincia de Barcelona, entre 1959 y 1974 más de medio millón de viviendas solicitaron acogerse, de alguna manera, al Plan. De estas, más del 96% eran del Grupo I o Subvencionadas y menos del 3% del Grupo II (cuadro 10). Teniendo en cuenta que esto son solicitudes y a nivel de toda la provincia de Barcelona, no es un buen indicador de las viviendas finalmente construidas pero sí de las preferencias del sector privado, que claramente no estuvo interesado en construir viviendas sociales.

Cuadro 10. Solicitudes de clasificación provisional en la provincia de Barcelona (1959-1974)

| Solicitudes de clasificación provisional (1959-1974) | Grupo I | Grupo II | Subvencionadas |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 546317 | 67,51% | 2,65% | 29,84% |

Fuente: Edificación. Estadística municipal de Barcelona (1959-1974)

En los Cuadros 11 y 12 vemos la respuesta de la administración a las solicitudes del sector privado, ahora solo para la ciudad de Barcelona. Observamos cómo de las más de 30.000 clasificaciones otorgadas entre 1968 y 1970, de nuevo más del 95% es para el Grupo I o las

⁴⁸ Viviendas principales según régimen de tenencia de la vivienda por distritos, 2011. Anuario Estadístico de la Ciudad de Barcelona 2019.

Subvencionadas. Es relevante que sea así porque significa que la administración pública aceptó y validó los deseos del sector privado aunque eso supusiera fallar a la previsión del Plan, que estimaba una mayoría de viviendas del Grupo II, y que los organismos públicos no compensaron esa falta de interés por parte del sector privado en la construcción de viviendas de carácter social. Lo mismo vemos en el Cuadro 12, de las más de 25.000 viviendas ocupadas entre 1967 y 1969, más del 95% son del Grupo I y Subvencionadas.

Cuadro 11. Clasificaciones provisionales otorgadas según categoría en la ciudad de Barcelona (1968-1970)

| Clasificaciones provisionales otorgadas (1968-1970) | Grupo I | Grupo II | Subvencionadas |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 31.990 | 83,5% | 1,9% | 14,6% |

Fuente: Edificación. Estadística municipal de Barcelona (1968-1970)

Cuadro 12. Viviendas ocupadas según categoría (1967-1969)

| Viviendas ocupadas (1967-1969) | Grupo I | Grupo II | Subvencionadas |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 26.425 | 75,2% | 2,9% | 21,9% |

Fuente: Edificación. Estadística municipal de Barcelona (1967-1969)

6.3 La otra cara del milagro económico español

La población en Barcelona aumentó en 464.963 personas entre 1950 y 1970. Observando la atracción que tuvo el sector privado para construir viviendas del Grupo 1, y la falta de viviendas del Grupo 2 vemos en el Cuadro 12 que las capas bajas y recién llegadas a la ciudad no pudieron acceder a una vivienda. Se llegó a un máximo de barracas a principios de la década de 1960, con 60.000 personas contabilizadas viviendo en ellas. Si contraponemos estos datos al Censo de viviendas de 1970, donde se contabilizan 39.509 viviendas familiares desocupadas⁴⁹, vemos que el auge constructivo de los 60 no se ajustó a las necesidades de inmueble de la población, sino que se sobreconstruyó para segmentos de la sociedad con mayor capital y hubo un vacío, no ocupado por el Estado, de vivienda social. En 1980, las viviendas desocupadas se habían doblado llegando a las casi 80.000.⁵⁰

⁴⁹ Estadística municipal de Barcelona (1970), p. 153.

⁵⁰ Estadística municipal de Barcelona (1981), p. 136.

Cuadro 12. Número de barracas y habitantes viviendo en ellas en Barcelona (1949-1980)

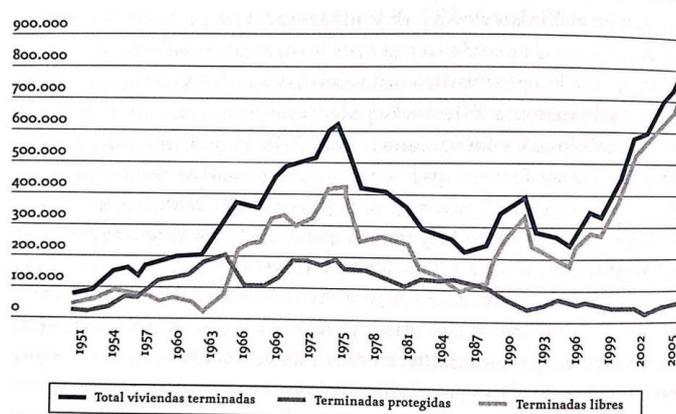
| | 1949 | 1956 | 1961 | 1971 | 1980 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Barracas | 780 | 7.951 | 10.979 | 3.474 | 1.140 |
| Habitantes | 4.500 | 37.593 | 60.000 | - | - |

Fuente: Tatjer (2010).

7. Democracia, fin de la ayuda al “ladrillo” y liberalización (1975-1992)

La llegada de la democracia no supuso un cambio en la política de vivienda que había iniciado el franquismo en los años 50. A partir de 1976 se produjo una caída en los niveles constructivos determinado por la crisis económica derivada de la crisis del petróleo de 1973, acabando así la gran fase de apogeo del sector de la construcción del período 1963-1976.⁵¹ Mientras que a principios de los años 70 la media anual de viviendas terminadas en Barcelona era de 20.000, en la década de 1980 se estabilizará alrededor de las 3.000 anuales.

Gráfica 2. Construcción de viviendas en España, 1951-2006



Fuente: Trilla (2010) p, 136.

Como vemos en la gráfica 2, los niveles constructivos anuales no volverán al nivel previo a la crisis de 1973 hasta los 2000. En este crecimiento el papel de la vivienda protegida había jugado un papel fundamental, llegando a su cénit a mediados de los 60, con el inicio del Plan de Vivienda 1961-1976. En Barcelona la construcción de vivienda protegida irá descendiendo progresivamente a partir de 1972 y no volverá a recuperar nunca los niveles de 1960.

Con el fin de la ayuda al “ladrillo”, empieza otro tipo de estrategia en la vivienda, caracterizada por modificar los marcos reguladores y las ayudas indirectas. Respecto al marco regulador del mercado del alquiler, en 1985 se aprueba el Decreto Boyer. Este Decreto establecía la libertad en la duración de los contratos y la actualización de los alquileres.

⁵¹ Trilla (2010) p, 136.

Rompía, por lo tanto, con la regulación en el precio y los contratos indefinidos vigentes desde 1920. El gobierno socialista, en su primera legislatura, optó por este modelo de libre mercado al contrario de otros países de su alrededor. El caso alemán es paradigmático, con la Ley de protección de la tenencia de 1971. Esta encontraba un equilibrio entre los intereses de inquilinos y propietarios, por el cual la duración del contrato era indefinida (podía terminar en algunos supuestos) y con un mecanismo de actualización de las rentas.⁵² La liberalización española desestabilizó el mercado del alquiler y al cabo de una década, en los últimos años del gobierno socialista, se aprobó la Ley de Arrendamientos Urbanos (1994) que introdujo cierta protección al inquilino estableciendo una duración mínima de los contratos de alquiler de 5 años con margen de 3 de prórroga. En el intento de no fomentar sobremanera la propiedad, también se incluyó en 1992 la desgravación al alquiler de la vivienda habitual en el IRPF. Estuvo vigente hasta 1998, el mismo año de la aprobación de la Ley del Suelo y el claro fomento por parte del gobierno popular al crecimiento vía construcción.

A nivel de ayudas indirectas, en 1978 se estableció una deducción del 15% del IRPF por la compra o rehabilitación de la vivienda habitual con un límite del 30% de la base imponible. En 1985 se amplió y se permitió la desgravación por adquisición de vivienda nueva no habitual (vigente hasta 1991).⁵³

8. Conclusión

Después de analizar el caso barcelonés vemos que se cumple el modelo presentado por Howenstine (1986) sobre la evolución del índice salario-vivienda (en este trabajo: gastos totales-gasto vivienda). A mayor desarrollo económico, mayor es la proporción del salario dedicado a la vivienda. Desde principios del siglo XX a su final el porcentaje del gasto familiar en alimentación se redujo del 67% al 13% mientras que el porcentaje del gasto en vivienda aumentó del 10% al 34%. Recuérdese que los datos que tenemos para la primera mitad del siglo XX solo se refieren al gasto de la clase obrera. Si nos acogemos al marco propuesto por Howenstine (1986), el gasto en vivienda de las rentas más altas debería ser mayor y, por tanto, es posible que el porcentaje total fuera superior al 10%.

El cambio de tendencia, tanto en porcentaje de gasto en vivienda, niveles constructivos y de régimen de tenencia se da entre 1960 y 1980. En estos 20 años en Barcelona, las viviendas ocupadas por sus propietarios aumentan de alrededor del 10% a casi el 50%. También fue en estas dos décadas cuando se construyó la Barcelona que hoy conocemos: un 45% del parque de viviendas existentes en 2001 se construyeron entonces. El cambio en los gastos mensuales

⁵² Gigling (2019), p. 3.

⁵³ Sánchez Martínez (2010), p. 319.

de la población es posterior, entre 1970 y 1990, cuando se reduce el porcentaje respecto a los gastos totales de alimentación en un 60,3% y un aumento del 134,5% en el gasto en vivienda. Los cambios más significativos durante el siglo XX han sido el aumento de porcentaje de los gastos dedicado a la vivienda y el aumento de población viviendo en régimen de propiedad (de un 5% de propietarios a inicio de siglo, solo la clase acomodada, a casi un 70% a finales del mismo). Mientras que el aumento de gasto en vivienda es común en los países que experimentan desarrollo económico, la extensión del régimen de la propiedad no lo es. En el caso barcelonés vemos cómo este cambio estructural se va produciendo desde principios de siglo, siguiendo las tres líneas de actuación principales que llevan a los países a potenciar el régimen de propiedad.⁵⁴ La primera línea de actuación es el estímulo directo a la promoción para la venta y para la compra. Durante los años de crecimiento económico (1956-1973), se hizo una política pública de ayuda al ladrillo, promocionando la construcción y permitiendo la venta de la vivienda que había recibido aportación pública. A partir de mediados de los 70, el estímulo pasó a ser para el comprador, con la introducción de deducciones fiscales por compra. La segunda línea es la desincentivación del régimen de alquiler privado. En el caso español vemos una regulación de los alquileres desde 1920 hasta 1985 y a partir de esa fecha, una liberalización total del mercado. Se pasa de un modelo que aleja al capital de ese mercado a un modelo tan inestable para el inquilino que lo aboca a la compra. Finalmente, la tercera línea es la escasa dedicación de recursos al alquiler público y políticas de reversión de estos parques que convierten a sus ocupantes en propietarios. La vivienda social nunca fue una prioridad de los gobiernos, y desde principios de siglo, con la política de Casas Baratas, al contrario de lo que hemos visto en otros países de Europa, nunca se destina un presupuesto suficiente a la política de vivienda como para poder compensar la falta de ésta para la clase trabajadora. Cuando empiezan las grandes partidas presupuestarias para vivienda, con el primer Plan de Vivienda (1956-1961), no se contempla que sea en régimen de alquiler social sino que sea en propiedad, mermando así el objetivo de la vivienda social y fomentando la construcción como mecanismo de crecimiento.

9. Referencias

Fuentes

Anuari estadístic de la ciutat de Barcelona. BCNROC. Repositori Obert de Coneixement de l'Ajuntament de Barcelona.

- Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona (1902 - 1920)
- Estadística municipal (1927 - 1986)
- Anuari estadístic de la ciutat de Barcelona (a partir de 1987)

⁵⁴ Trilla (2002) p. 94-95.

Boletín Oficial del Estado

- Gaceta de Madrid, núm. 177, de 26 de junio de 1935, páginas 2442 a 2446. Ley de 25 de junio de 1935 dictando normas para remediar el paro obrero.
- Núm. 110, de 20/04/1939, páginas 2.190 a 2.198. Ley de 19 de abril de 1939 estableciendo un régimen de protección a la vivienda de renta reducida y creando un Instituto Nacional de la Vivienda, encargado de su aplicación.
- Núm. 332, de 27/11/1944, páginas 8.959 a 8.964. Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre reducción de contribuciones e impuestos en la construcción de casas de renta para la denominada "clase media".
- Núm. 1, de 01/01/1947, páginas 82 a 110. Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos.
- Núm. 196, de 14/07/1948. Decreto conjunto de ambos Departamentos de 25 de junio de 1948 por el que se determina el alcance del de 20 de febrero último sobre venta de pisos de casas acogidas a las Leyes de 25 de junio de 1935 y 25 de noviembre de 1944.
- Núm. 197, de 16/07/1954. Ley de 15 de julio de 1954 sobre protección de "viviendas de renta limitada".
- Núm. 216, de 7/09/1968. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

Boletín Ciudadanía, publicación de la Federación de Entidades Ciudadanas de España y de la Asociación de Vecinos de Madrid (1920-1922).

INE. Anuarios Estadísticos de España (1951-1985)

Instituto de Reformas Sociales. Servicio de Inspección de Trabajo (1913-1923): Memoria General de la Inspección de Trabajo correspondiente al año..., Madrid.

Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población 1991, 2001 y 2011. Idescat e IERMB. Departamento de Estadística. Ayuntamiento de Barcelona.

Suplemento al Plan de Ordenación Económico-Social de la Provincia de Barcelona. Junta Provincial de ordenación económico-social. Barcelona, 1950.

Bibliografía

AISÀ, Manel (2014). *La huelga de alquileres y el Comité de Defensa Económica: Barcelona abril-diciembre de 1931, Sindicato de la Construcción de CNT*. Barcelona, El Lokal.

ARTOLA BLANCO, Miguel (2012) «La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920-1960)», *Biblio 3W*, 988.

BETRÁN ABADÍA, Ramon (2002) «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista.» *Acciones e Investigaciones Sociales*, nº 16.

BLASCO TORREJÓN, Begoña (1993). «Política de vivienda en España: un análisis global.» Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid (UCM), Departamento de Economía Aplicada III, Madrid.

CARRERAS, Albert y TAFUNELL, Xavier (coord.) (2005). *Estadísticas históricas de España: siglos XIX-XX, Volumen 1*. Madrid, Fundación BBVA.

COTORRUELO, Agustín (1960). *La política económica de la vivienda en España*. Madrid, Instituto Sancho de Moncada-C.S.I.C.

DONAT, Carles (coord.) (2008) «Análisis y diagnosis de la situación de la vivienda en Barcelona». Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016. Ayuntamiento de Barcelona.

DUCE TELLO, Rosa Maria (1995). «Un modelo de Elección de Tenencia de Vivienda para España», *Moneda y Crédito*, 201, pp. 127-152.

EALHAM, Chris (2005). *La lucha por Barcelona. Clase, cultura y conflicto 1898-1937*. Alianza Editorial.

FERNÁNDEZ CARVAJAL, Antonio (2003) «La política de vivienda en España durante el franquismo.» *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXXV (138).

FERRER, Amador (2008). «Vivienda y vivienda social en el área metropolitana de Barcelona. Una visión retrospectiva.» *Vivienda Y Sociedad. Nuevas Demandas, Nuevos Instrumentos*, 537-558.

FLORENCES COCA, Sergi (2011). «El decret de municipalització de la propietat urbana de 1937. La seva aplicació a la ciutat de Barcelona.» Universitat Oberta de Catalunya.

GARCÍA MONTALVO, José (2007) «Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España». *Papeles de economía española*, N° 113.

GIGLING, Max (2019) Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París. Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

HOWENSTINE, Jay (1986). *Housing Vouchers: A Comparative International Analysis*. Rutgers University: Center for Urban Policy Research.

IGLESIAS, Borja y OYÓN, José Luis, «Las barracas y la infravivienda en la construcción de Barcelona, 1914-1950», en TATJER, Mercè y LARREA, Cristina (coord.) *Barracas. La Barcelona informal del siglo XX*. MUHBA, Ajuntament de Barcelona.

MALUQUER DE MOTES I BERNET, Jordi (2006). «La paradisíaca estabilidad de la anteguerra. Elaboración de un índice de precios de consumo en España, 1830-1936.» *Revista de Historia Económica - Journal of Iberian and Latin American Economic History*, n° 24, págs. 333-382.

MALUQUER DE MOTES I BERNET, Jordi (2013). «La inflación en España. Un índice de precios de consumo, 1830-2012.» *Estudios de historia económica*, N°. 64.

MUÑOZ ALONSO, Raquel y SAMBRICIO, Carlos (2008) «La "Ley Salmón" de 1935 y el Madrid de la Segunda República.» *Ilustración de Madrid: revista trimestral de la cultura matritense*, N°. 9, 2008, pp. 29-36.

OJEDA EISELEY, Alonso (1988). *Índices de precios en España en el periodo 1913-1987*. Madrid, Servicio de Estudios del Banco de España.

OYÓN, José Luis (2008). *La quiebra de la ciudad popular. Espacio urbano, inmigración y anarquismo en la Barcelona de entreguerras, 1914-1936*. Ediciones Del Serbal.

OYÓN, José Luis y GARCÍA SOLER, Carme (1998) «Las segundas periferias, 1918-1936: una geografía preliminar» en OYÓN, José Luis (coord) *Vida obrera en la Barcelona de entreguerras, 1918-1936*. Barcelona, CCCB.

PEDRO BUENO, Aurora (1996). «Espacio urbano y política de vivienda en España durante los años ochenta.» Tesis doctoral, Universitat de València.

POOLEY, Colin G. (ed.) (1992) *Housing strategies in Europe, 1880-1930*. Leicester University Press.

RODRÍGUEZ, Raquel. (2010). «La política de vivienda en España en el contexto europeo: deudas y retos.» *Revista INVI*, 25(69), 125-159.

SÁNCHEZ GARCÍA, Anna Belen, y PLANIDURA RIBA, Roser (2007), «La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M^o Teresa (2010). «El coste de la política de vivienda» en LEAL MALDONADO, Jesús (coord) *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias.

TATJER, Mercè (2011) «El barraquisme a Barcelona al segle XX» en CAMINO VALLHORNAT et al. *Barraquisme, la ciutat (im)possible*. Generalitat de Catalunya, Departament de Cultura. Direcció General de Cultura Popular, Associacionisme i Acció Culturals.

TATJER, Mercè (2008) «La vivienda en Cataluña desde una perspectiva histórica: El Siglo XX» en BELLET; J. GANAU Y J. M. LLOP, eds., *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*. Lleida, Milenio.

TRILLA, Carme (2002). *La política de l'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació la Caixa.

TRILLA, Carme (2010) «Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda» en LEAL MALDONADO, Jesús (coord) *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias.

VAN-HALEN RODRÍGUEZ, Juan (2016). «La política de la vivienda en España: una aproximación histórica.» Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid.