

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 1

Introducció

1.0. Agraïments

En primer lloc a la meva mare Dolors Solanas i Reig qui en contestar sempre a les meves primeres preguntes va fomentar la meva curiositat i qui després amb el seu suport en les tasques quotidianes ha facilitat la meva dedicació a la recerca, i al meu pare Jaume Carreras i Iglesias que va desenvolupar en mi l'interès per l'economia. Al meu marit Lluís M. Pujol i Torra per el seu respecte i estímulo en tot moment. Al meu fill Jordi Pujol i Carreras pel seu suport informàtic i a la meva filla Maria Pujol i Carreras per la gran energia que em transmet, però sobretot i a tots dos per ser el motor de la meva vida.

A Carme Trilla qui m'ha ensenyat gairebé tot el que sé sobre habitatge, però també i principalment per la seva amistat i el seu exemple d'actitud vers la vida. A Anna Alabart, Joan Baró, Joan Costa, Josep Domingo, Agustí Jover, Jesús Leal, Miquel Àngel López Garcia, Juan Garcia-Hierro, Oscar Mascarilla, Montserrat Pareja, Joan Rovira, Cristina Sanchez, Joaquim Soler, Mark Sthephens, Paloma Taltavull, Mercè Tatjer, Bengt Turner, Christine Whitehead, Judith Yates, Yuri Yegorov i en especial al meu director de tesi Eduard Berenguer i Comas per tot allò que m'han ensenyat i pel seu suport durant tots aquests anys.

A Joan Hortalà i a la resta de companys del departament, però especialment a aquells amb qui he tingut més relació per haver convertit la meva activitat a la facultat a més a més de en una enriquidora tasca quotidiana en un lloc de trobada amb bons companys.

Als meus alumnes del Graduat d'Estudis Immobiliaris i de la Construcció perquè a través de les seves preguntes i en la preparació de les seves classes han sorgit moltes de les qüestions que és tracten en aquesta tesi i als administradors de finques i a la Cambra de la Propietat Urbana que amb la seva col·laboració han fet possible l'estudi que constitueix el capítol cinquè.

1.1. Antecedents

Aquesta tesi forma part d'una línia de recerca encetada al 1992 arrel d'un encàrrec fet per la Cambra de Comerç a la Universitat de Lleida per determinar les necessitats de provisió d'habitatge a la ciutat i en el qual vaig col·laborar. Aquell encàrrec va fer créixer una inquietud de caire més acadèmic per entendre el comportament d'un mercat que malgrat la meva vinculació professional amb ell, des del punt de vista teòric em resultava totalment desconegut. Vaig decidir tornar a la meva universitat i iniciar els cursos de doctorat al bienni 1994-96 amb la gran sort que en aquell temps és va iniciar a la Universitat de Barcelona la nova diplomatura de "Graduat en Estudis Immobiliaris i de la Construcció" on se'm va encarregar la docència de l'assignatura Economia i Gestió Immobiliària I i posteriorment la de Mercats i Polítiques d'Habitatge Comparades que en els darrers anys també he impartit al Master en Polítiques Públiques i Socials de la UPF, també he impartit classes com a professora visitant a la Universitat de Girona.

Pel que fa a la recerca soc membre del Centre d'Anàlisi Econòmica i de Polítiques Socials (CAEPS) de la Universitat de Barcelona. He col·laborat amb Carme Trilla i Bellart amb la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya (DGAH) i per a l'Ajuntament de Barcelona en diversos estudis i amb el Grup de Treball sobre Habitatge Social del Consell Municipal de Benestar Social com a representant de la Universitat de Barcelona

En l'àmbit de l'estudi dels mercats i polítiques d'habitatge a Europa, des de 1996 soc membre de la European Network of Housing Research (ENHR) com a representant de la UB i membre del Consell Editorial del European Journal of Housing Policy (EJHP).

1.2. Motivació i objectius

La principal motivació d'aquesta tesi ha estat la constatació d'un fet arrel de la meua activitat professional i confirmat després amb la recerca:

El nombre d'habitatges destinats a proveir **serveis d'habitatge de lloguer** a la ciutat de Barcelona ha passat de 290.954 unitats al 1970 (62% del parc d'habitatges principals) a 170.079 unitats al 2001 (28% del parc d'habitatges principals). Durant el segle XX s'ha produït un canvi en l'**estructura de la provisió de serveis d'habitatge** a la ciutat amb la retirada progressiva de l'*oferta* del mercat de lloguer privat a la vegada que la *demanda* iniciava un procés d'**autoproducció de serveis d'habitatge** en comprar directament el mitjà de producció, és a dir l'**actiu habitatge** en lloc de comprar els serveis al mercat com havia fet fins llavors.

El present treball pretén estudiar les diferents formes de provisió de serveis d'habitatge i especialment el mercat residencial de lloguer privat. L'àmbit geogràfic de la tesi s'ha situat a la ciutat de Barcelona, donada la importància de la localització en aquest tipus de mercat, per aquest mateix motiu i per acotar encara més el territori el capítol cinc és basa en un treball de camp al districte de Ciutat Vella. A la vegada i pel que fa a les polítiques d'habitatge cal situar el mercat residencial en l'entorn europeu per tal d'entendre quines han estat al llarg del temps les prioritats ideològiques i legislatives que han configurat els diferents models i estructures de provisió de serveis d'habitatge.

1.3. Descripció dels capítols

El **segon capítol** és divideix en dues parts:

la **primera part** ens situa en l'àmbit europeu i ens dona una visió panoràmica de quins han estat els models que han regit l'estructura de provisió de serveis d'habitatge a Europa a partir de 1945 i quines són les tendències actuals. L'objectiu d'aquest apartat és presentar una visió de les darreres tendències en política d'habitatge a Europa. La metodologia emprada consisteix a estudiar quatre països representatius dels quatre models d'habitatge que s'han donat a Europa des de 1945 *BALCHIN (1996)* dels quals un és Espanya.

La **segona part** ens situa en el que serà l'àmbit geogràfic de la tesi i fa un repàs a la normativa vigent a la ciutat de Barcelona durant tot el segle XX. Aquest apartat pretén fer un resum de les diferents normatives aplicades a la ciutat de Barcelona, que és l'àmbit d'estudi d'aquesta tesi, pel que fa als dos submercats de lloguer i de propietat i en les tres modalitats existents a cada submercat, públic, protegit i lliure. Primer es presenta una cronologia de 1900 a 2000 de les diferents normatives destinades a la producció d'habitatges on podem distingir diferents períodes en la política de producció d'habitatges: 1900-39, 1940-77, 1978-2000, després es fa un repàs a la normativa de control de lloguers distingint també els diferents períodes significatius: 1900-20, 1920-45, 1946-55, 1956-64, 1965-84, 1985-94, 1995-2000, i finalment hi ha una relació de l'habitatge públic produït a la ciutat de Barcelona directament pel Patronat Municipal de l'Habitatge. Aquest repàs mostra com les polítiques d'habitatge aplicades a Espanya corresponen clarament al model assenyalat a la primera part com a model d'estat del benestar bàsic que curiosament s'adapta molt a la tendència actualment imperant a Europa d'estat mínim.

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.

El **quart capítol** té com a objectiu aprofundir en el tractament d'una part de les dades recollides al tercer capítol per tal de fer una anàlisi economètrica que permeti aclarir quina ha estat l'evolució dels preus del submercats de l'habitatge de compra i lloguer lliure a la ciutat de Barcelona. Per això ens hem centrat en el període 1970-2000 el qual hem analitzat per a diferents subperíodes i en la modalitat d'habitatge lliure dels dos submercats de compra (PRH) i de lloguer (RENT), hem volgut determinar l'existència o no de causalitat entre ambdues variables. I la seva relació amb la renda familiar disponible (WAG), el tipus d'interès nominal (INTNOM) i l'índex de preus al consum (CPI), així com amb el tipus d'interès real (R).

La **primera part** presenta els models teòrics on el punt de partida ha estat considerar *l'actiu habitatge* a la vegada com un *bé de consum* i com un *bé d'inversió*:

La **segona part** destinada a l'anàlisi empírica dedica un primer apartat a presentar la dinàmica dels preus de l'habitatge (PRH) i de lloguer (RENT) per al període 1970-2000 en la modalitat d'habitatge lliure. El segon apartat consisteix en una anàlisi economètrica on s'intenta contrastar algunes hipòtesis sobre la influència de diferents variables macroeconòmiques sobre els preus dels actius habitatge i dels serveis d'habitatge de lloguer i sobre la interrelació entre ambdós preus. Malgrat ser conscients que hi ha molts altres elements que intervenen, es tracta de determinar quines són les variables més importants que determinen el preu d'un habitatge usat estàndard a la ciutat de Barcelona.

El **cinquè capítol**, donada la gran importància del component localització a l'hora d'estudiar la *provisió dels serveis d'habitatge*, centra l'àmbit geogràfic a Ciutat Vella, un districte de Barcelona molt significatiu pel que fa a la provisió de serveis d'habitatge de lloguer doncs té la mitjana més alta de la ciutat. Es tracta de conèixer la distribució de les formes de provisió de serveis d'habitatge (formes de tinença), habitatges vacants, en lloguer i ocupats pels seus propietaris; l'estat actual de conservació dels edificis i els processos de rehabilitació duts a terme; les raons que motiven o dissuadeixen la rehabilitació i posada en lloguer o venda dels habitatges i la viabilitat econòmica de les finques de propietat vertical (principal mitjà de producció de serveis d'habitatge de lloguer) per tal d'obtenir dades empíriques que ens permetin entendre millor els mecanismes de provisió de serveis residencials i en especial de serveis residencials de lloguer privat. La metodologia emprada ha consistit en el tractament estadístic i informàtic de les dades de 113 finques de Ciutat Vella obtingudes a partir d'un qüestionari elaborat específicament per a aquest objectiu. La mostra representa el 5,6% del parc estimat de finques de propietat vertical del districte. En nombre d'habitatges la mostra és de 1.125 que representen un 5,4% del parc de lloguer del districte.

La **primera part**, que correspon als apartats 5.3. i 5.4, fa referència a la descripció física i jurídica de les finques i a l'estat de conservació i intervencions de rehabilitació.

La **segona part**, que correspon a l'apartat 5.5, a les característiques contractuals i als preus dels arrendaments i a les rendes obtingudes de manera agregada per a cada finca. Un dels principals objectius d'aquesta part ha estat l'anàlisi dels contractes i dels preus dels lloguers per tal de conèixer l'estat de la qüestió i poder estudiar amb coneixement de causa la viabilitat econòmica o no d'aquesta activitat econòmica de provisió de serveis d'habitatge de lloguer i per tant veure quines mesures de foment és

poden instrumentar.

L'apartat 5.5.4. es dedica a la viabilitat econòmica de la provisió de serveis d'habitatge de lloguer i analitza la rendibilitat de les finques a partir dels ingressos obtinguts a l'apartat 5.5.3. i del càlcul de les despeses generades.

Finalment, la **tercera part**, que correspon als apartats 5.6. i 5.7, presenta els resultats obtinguts, les conclusions del treball i les opinions dels professionals del sector sobre l'estat de la qüestió.

El **sisè capítol** fa un resum de les aportacions fetes i presenta les conclusions amb algunes reflexions sobre la política d'habitatge i les futures línies de recerca.

