

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 5:

El mercat de serveis d'habitatge de lloguer proveït per finques de propietat vertical: un cas a estudi Ciutat Vella (2000)

5.0. Introducció

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 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. Els contractes s'han agrupat en funció de la legislació que els regeix, per a cada tram temporal s'han calculat els preus dels lloguers agafant com a mitjana la corresponent a un tram intermedi: 1936 per a 1900-39, 1947 per a 1940-63, 1989 per a 1985-94 i 1998 per a 1995-2000. Per calcular la viabilitat, primer s'han calculat els rendiments de les finques per diferència entre les rendes percebudes (només de lloguer d'habitatges sense incloure botigues) i les despeses bàsiques, aquests rendiments s'han ponderat pel nombre d'habitatges de les finques i s'ha determinat el "rendiment unitari" per finca. En segon lloc hem comparat aquest rendiment amb els valors aproximats de venda dels habitatges de segona má a Ciutat Vella. Finalment s'han capitalitzat les rendes de les finques i s'han relacionat amb els valors cadastrals (abans de la darrera revisió) per tal de relacionar el valor legal de les finques amb el seu rendiment.

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.

5.1. Objectiu

L'objectiu d'aquest treball ha estat 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.

Un dels principals objectius ha estat l'anàlisi dels contractes i dels preus dels lloguers per tal de conèixer l'estat de la qüestió (no hi ha coneixement d'altres treballs d'aquest tipus a Barcelona) 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'origen d'aquest capítol és un treball realitzat per encàrrec de l'Ajuntament de Barcelona amb la finalitat d'estudiar les característiques i l'estat de conservació de les finques de propietat vertical, per poder precisar la importància real de l'estoc d'habitatges en lloguer que existeix encara a Ciutat Vella, per conèixer les necessitats de rehabilitació que té aquest parc i per marcar una estratègia d'estímuls públics a la rehabilitació que assegurí les pèrdues mínimes d'aquesta modalitat de tinença al districte.

El treball es centra en la propietat vertical, com a modalitat bàsica de tinença d'habitatges en lloguer. Això no exclou que hi hagi societats i persones físiques que ofereixin habitatges de lloguer en finques amb divisió horitzontal, tal com va demostrar un anterior treball sobre balanç fiscal de la rehabilitació a Ciutat Vella *TRILLA i CARRERAS (1998)*. L'estudi d'aquests propietaris és de menor representació, dins el conjunt del parc de lloguer, respon a estratègies d'inversió específiques i és més dispers, per la qual cosa, convindria separar-lo de la resta i, en tot cas, en funció dels resultats del treball que ara es proposa, emprendre la seva anàlisi en un projecte posterior.

5.2. Metodologia

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.

El primer apartat fa referència a la descripció física i jurídica de les finques, el segon a l'estat de conservació i intervencions de rehabilitació, el tercer a les característiques contractuals i als preus dels arrendaments i a les rendes obtingudes agregadament per a cada finca, el quart apartat analitza la rendibilitat de les finques a partir dels ingressos obtinguts a l'apartat anterior i del càlcul de les despeses generades, el darrer apartat és destina a les opinions dels professionals del sector sobre l'estat de la qüestió.

Pel que fa a l'apartat dedicat a la viabilitat econòmica de la provisió de serveis d'habitatge de lloguer, els contractes s'han agrupat en funció de la legislació que els regeix. Per a cada tram temporal s'han calculat els preus dels lloguers agafant com a mitjana la corresponent a un tram intermedi: 1936 per a 1900-39, 1947 per a 1940-63, 1989 per a 1985-94 i 1998 per a 1995-2000. Per calcular la viabilitat, primer s'han calculat els rendiments de les finques per diferència entre les rendes percebudes (només de lloguer d'habitatges sense incloure botigues) i les despeses bàsiques, aquests rendiments s'han ponderat pel nombre d'habitatges de les finques i s'ha determinat el "rendiment unitari" per finca. En segon lloc hem comparat aquest rendiment amb els valors aproximats de venda dels habitatges de segona mà a Ciutat Vella. Finalment s'han capitalitzat les

rendes de les finques i s'han relacionat amb els valors cadastrals (abans de la darrera revisió) per tal de relacionar el valor legal de les finques amb el seu rendiment.

L'estudi es basa en el tractament informàtic i estadístic de les informacions obtingudes de 113 finques de Ciutat Vella, estructurades a partir d'un qüestionari exhaustiu (veure Annex).

La col·laboració dels Administradors de Finques del districte, així com de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, han estat del tot imprescindibles per poder dur a terme una recerca que els ha exigít una dedicació laboriosa i entretinguda, per la qual hem d'expressar el més sincer agraïment.

Les informacions han respectat, en tots els casos, l'anonimat dels propietaris de les finques i, per tant, les conclusions del treball són sempre representatives del conjunt, però no poden ser atribuïdes individualment a cap finca determinada.

Les 113 finques estudiades representen el 5,6% del parc estimat de finques de propietat vertical del districte, que serien, segons càlculs propis, fets a partir del Cens d'Edificis de 1990, de l'ordre de les 2.000. Els 1.125 habitatges inclosos en les finques estudiades representen, per la seva banda, el 5,4% del total d'habitatges ocupats per llogaters en edificis de propietat vertical (sempre sobre dades de 1991).

S'ha intentat que la distribució de les finques estudiades respongués al mapa bàsic del districte, per barris, malgrat això no ha estat possible oferir una distribució totalment equivalent: en aquest sentit, les

taules de l'Annex 1, mostren com la mostra estudiada té un major pes relatiu en els barris de la Barceloneta i el Gòtic (ambdós per sobre del 8%), respecte dels altres dos barris, Parc i Raval que han resultat menys representats (per sota del 5%). En qualsevol cas, s'ha considerat que en tots els barris es disposa de la xifra crítica necessària per considerar vàlids estadísticament els resultats obtinguts.

L'estudi s'estructura en cinc grans blocs: la descripció física i jurídica de les finques i dels habitatges; l'estat de conservació i les intervencions de rehabilitació; els contractes de lloguer i les rendes de les finques; la viabilitat econòmica del règim de lloguer; i l'aproximació qualitativa a l'opinió dels agents que operen en el mercat i són els millors coneixedors de la seva dinàmica.

1. La descripció física i jurídica de les finques abasta les ubicacions, l'antiguitat, el nombre de plantes, el nombre d'habitatges que les formen, l'estat d'ocupació, la seva titularitat i procedència, les característiques dels propietaris i dels llogaters.
2. L'estat de conservació, els equipaments i les intervencions de rehabilitació, tant en edificis com en habitatges, ocupen el segon bloc, que intenta descriure l'estat real del parc.
3. Atès que la base de l'estudi és la propietat vertical i el lloguer, és en aquest apartat on s'analitzen les característiques dels contractes de lloguer individuals: durada, renda, antiguitat, etc, cosa que permet veure la situació actual del mercat de lloguer, sis anys després de l'entrada en vigor de la Llei d'Arrendaments

Urbans de 1994. També es determinen aquí les rendes obtingudes agregadament per cada finca.

4. La viabilitat econòmica de la propietat vertical s'ha estudiat a partir de posar en relació els ingressos dels propietaris, derivats de les rendes de lloguer que s'han vist en l'apartat anterior, amb les despeses (de manteniment, de gestió i fiscals, sense obres). Els rendiments nets, els valors cadastrals i els valors de mercat actuals, permeten fer una aproximació als avantatges i inconvenients que els actuals propietaris troben en el manteniment del parc de lloguer.
5. Finalment, i com a contrast de les conclusions de l'apartat anterior, l'informe ofereix les opinions expressades pels propis administradors de finques sobre l'estat de la qüestió, que aporten una visió qualitativa, però extremadament interessant, pel que fa a l'orientació de polítiques públiques d'intervenció en el camp del lloguer.

5.3. Descripció física i jurídica de les finques

Els edificis de propietat vertical són tots aquells que tenen un únic propietari –persona física o jurídica- que manté els habitatges i locals sota el règim de lloguer a tercers. En alguns casos, algun dels habitatges és ocupat pel mateix propietari i, per tant, no compta com a habitatge llogat. El fet que algun habitatge hagi estat venut, que com es veurà en aquest estudi és un fenomen escàs, no ha estat obstacle per seguir considerant

la finca com de propietat vertical, en la mesura que la major part dels habitatges segueixen tenint el mateix titular.

La figura de la propietat vertical és encara molt important al districte de Ciutat Vella. Com s'ha vist en el quadre de l'apartat anterior, segons el Cens d'Edificis de l'any 1991, d'un total de 5.685 finques, 2.000 (és a dir el 35%) haurien estat encara destinades al lloguer. Molt probablement, el nou Cens que s'haurà de realitzar enguany matisarà aquests resultats, però, en tot cas, el volum és prou rellevant, sobre tot en comparació amb el d'altres districtes de la ciutat de Barcelona, com per intentar aprofundir en les seves característiques i el seu estat de manteniment.

5.3.1. El parc d'edificis de propietat vertical

El tipus mitjà d'edifici de propietat vertical que es troba a Ciutat Vella és relativament petit: de 5 plantes¹, amb 9 o 10 habitatges, és a dir, amb dos habitatges per planta. No obstant això, aquesta mitjana baixa sensiblement als barris de la Barceloneta i el Gòtic, on els edificis amb sis o menys habitatges són gairebé el 50% del total, i puja al Parc i sobre tot al Raval, on un 70% dels edificis tindria més de 10 habitatges.

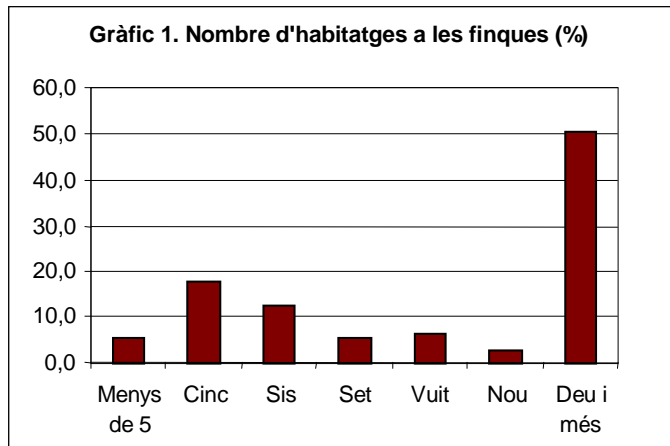
Taula 1. Nombre d'habitatges a les finques

	Núm.de finques	Percentatge
Menys de cinc	6	5,3
Cinc	20	17,7
Sis	14	12,4
Set	6	5,3
Vuit	7	6,2
Nou	3	2,7
Deu i més	57	50,4
Total	113	100,0

¹ En el nombre de plantes no s'hi inclou la planta baixa.

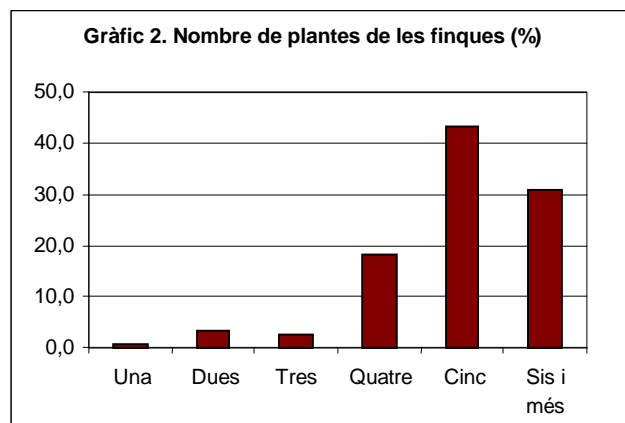
Mitjana d'habitatges

per finca 9,6



Taula 2. Nombre de plantes de les finques

	Núm. de finques	Percentatge
Una	1	0,9
Dues	4	3,5
Tres	3	2,7
Quatre	21	18,6
Cinc	49	43,4
Sis i més	35	31,0
Total	113	100,0
Mitjana de plantes per finca	5,9	



5.3.2. Antiguitat del parc

Segons el Cens d'habitatges de 1991, un 84% del parc total de Ciutat Vella era anterior a l'any 1940 i un 50% anterior al 1900. En aquest estudi, en canvi, es detecta tal com es pot veure a la taula 3, que en el cas de les finques de propietat vertical, un 95% serien anteriors a 1940 i, per tant, han de constituir el parc més antic del districte. Només un 5,1% de les finques estudiades seria posterior a 1940.

Si ho analitzem per barris, detectem que l'escassa presència de propietat vertical posterior a 1940 es concentra, a més, a la Barceloneta i el Raval i és inexistent als altres dos barris. La Barceloneta especialment ofereix un perfil temporal atípic, amb cap finca anterior al 1900 i, en canvi, un nombre important de finques de després de la guerra, que arriben al 12% del total. Al Parc i al Gòtic no hi hauria cap finca de propietat vertical posterior a 1940.

Taula 3. Any de construcció de les finques per barris

	Abans de 1900	1900-1919	1920-1939	Després de 1939	Total
Barceloneta	0,0%	29,4%	58,8%	11,8%	100%
Parc	37,5%	43,8%	18,7%	0,0%	100%
Gòtic	63,2%	26,3%	10,5%	0,0%	100%
Raval	42,3%	42,3%	7,7%	7,7%	100%
Total	37,2%	35,9%	21,8%	5,1%	100%

La taula 4 mostra com a Ciutat Vella s'ha anat enregistrant un procés d'augment de la dimensió mitjana de les finques i del nombre d'habitatges, a mesura que ha anat passant el temps: els edificis posteriors a 1940 contenen, en el 75% dels casos, més de 10 habitatges, mentre que aquest percentatge és molt menor en les èpoques anteriors.

Taula 4 Any de construcció de la finca i nombre d'habitatges

	Abans de 1900	1900- 1919	1920- 1939	Després de 1939	Total
Menys de					
Cinc	6,9%	0,0%	5,9%	0,0%	5,3%
Cinc	17,3%	17,9%	11,9%	25,0%	17,7%
Sis	17,3%	10,7%	23,7%	0,0%	12,4%
Set	3,4%	0,0%	5,9%	0,0%	5,3%
Vuit	10,3%	7,1%	0,0%	0,0%	6,2%
Nou	3,5%	0,0%	5,9%	0,0%	2,7%
Deu i més	41,3%	64,3%	46,7%	75,0%	50,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

5.3.3. Descripció dels habitatges

I) Règim d'ús

Fruit de la mostra descrita de 113 edificis, n'ha resultat l'estudi d'un total de 1.125 unitats registrals, que es distribueixen tal com assenyala la taula 5: entre un 1,1%, **ocupades pels propietaris** de les finques, 1,4% **venudes**, un 14% **desocupades** i el 83,5% **llogades a terceres persones**.

Taula 5 Règim d'ús de les unitats estudiades

	Freqüència	Percentatge
Ocupades pel propietari	12	1,1
Venudes	16	1,4
Desocupades	158	14,0
Llogades	939	83,5
Total unitats	1.125	100

Dins de les unitats llogades, per la seva banda, es pot distingir entre el 88,6% d'habitatges llogats com a habitatges, a persones físiques; un 1,7% d'habitatges llogats a persones jurídiques per a usos professionals, i el restant 9,7% que estaria format per botigues i locals en planta baixa (taula 6).

Taula 6. Unitats llogades

	Freqüència	Percentatge
Habitatges llogats a persona física	832	88,6
Habitatges llogats a persona jurídica	16	1,7
Botigues i locals	91	9,7
Total unitats ocupades en lloguer	939	100,0

Observem, a través de la taula 7, que els **pisos llogats** tenen un pes molt equilibrat a tots els barris del districte, entre el 83% i el 84%, en la línia de la mitjana comentada del districte.

Taula 7. Règim d'ús del parc d'habitatges, per barris

	Barceloneta	Parc	Gòtic	Raval	Total
Venuts	4,5%	0,0%	1,0%	1,1%	1,5%
Llogats	82,4%	83,0%	84,1%	84,3%	83,7%
Desocupats	13,1%	17,0%	14,9%	14,6%	14,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Pel que fa al **parc desocupat**, en canvi, el perfil entre barris és més desigual: sobresurt el barri del Parc, amb un 17% d'habitatges buits, tres punts més elevat que la mitjana del districte, mentre que la Barceloneta tindria un índex més alt d'ocupació (amb "només" un 13% de vacants).

També aquest barri de la Barceloneta és el que enregistra el percentatge més gran **d'habitatges venuts**, amb un 4,5%, molt per sobre del que és la tònica dels altres barris. Concretament al Parc no s'ha detectat cap habitatge venut en les finques estudiades de propietat vertical.

Si establim una relació entre el règim d'ús dels habitatges i l'any de construcció dels edificis, apreciem que la major part d'unitats venudes se situa en edificis del període comprès entre 1900 i 1939. Els períodes de construcció amb major presència de parc vacant són als extrems: els anteriors al 1900 i, els posteriors a 1939, mentre que el parc del període 1920-1939, compta amb el major índex d'ocupació en lloguer (taula 8).

Taula 8 Règim d'ús del parc d'habitatges i any de construcció

	Abans de 1900	1900-1919	1920-1939	Després de 1939	Total
Venuts	0,4%	2,1%	3,3%	1,6%	1,7%
Llogats	85,5%	87,5%	95,3%	79,4%	87,6%
Desocupats	14,2%	10,3%	1,3%	19,0%	10,7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

II) Superfície dels habitatges

La dimensió mitjana dels habitatges en propietats verticals de Ciutat Vella és molt reduïda, al voltant dels 61 m²; en termes de freqüències, la meitat dels habitatges es troben en el tram entre 30 i 60 m².

Taula 9. Superfície dels habitatges

	Percentatge
Menys de 30 m²	5,4
30-59 m²	50,1
60-89 m²	28,3
90-119 m²	10,3
120 m² i més	5,9
Total	100,0
Mitjana de superfície (m²)	60,9

Per barris, aquestes superfícies mitjanes ofereixen perfils més diferenciats, especialment pel que fa al cas de la Barceloneta on augmenten, fins arribar al 82%, els habitatges de menys de 60 m², mentre que, en l'extrem contrari, al Gòtic, més d'un 30% dels habitatges serien de superfície superior als 90 m².

La superfície mitjana demostra clarament aquestes especificitats de la Barceloneta, amb 41,4 m², i del Gòtic, amb 74,1 m², en front dels altres dos barris, on la mitjana oscil·la al voltant dels 60/65 m².

Taula 10. Superfície dels habitatges llogats, segons barri

	Barceloneta	Parc	Gòtic	Raval
Menys de 30 m²	6,9%	8,6%	8,8%	1,0%
30-59 m²	75,4%	35,8%	34,5%	52,9%
60-89 m²	14,9%	39,7%	26,4%	29,8%
90 m² i més	2,9%	15,9%	30,4%	16,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Superfície				
mitjana (m²)	41,4	65,5	74,1	62,2

III) Els llogaters

La descripció de les característiques internes dels ocupants dels habitatges és un dels punts més febles del present estudi, en la mesura que la seva realització no s'ha basat en un treball de camp, de visita de cada una de les unitats, sinó en el coneixement que en tenen els administradors, a partir de la seva tasca professional. En aquest sentit han estat molt més riques les respostes sobre el conjunt de la finca que sobre el detall de cada un dels habitatges i dels seus ocupants.

Justament, en aquests moments, un dels aspectes que més preocupen, de cara a una política de foment de la rehabilitació i d'estímul al manteniment del parc de lloguer, és la forma i les característiques d'ocupació dels habitatges. És aquesta, una informació difícil, que es resisteix a aproximacions estadístiques i que demana un treball de "pentinat" de les zones que interessen.

Malgrat aquestes limitacions, s'ha obtingut un nombre de respostes prou elevat (550) com per presentar els següents quadres aproximatius a les edats i sexe dels llogaters.

En l'aspecte de **les edats**, com ens mostra la taula 11, tant els llogaters més joves de 25 anys, com els compresos entre 25 i 34 anys, tenen un major pes en la modalitat de lloguer a Ciutat Vella que el que tenen com a caps de llar en el conjunt de la població de Barcelona: de l'1,3, passen a l'1,8% i del 13,2% a gairebé el 20%, respectivament. Es constata doncs, una **major predisposició dels joves a anar a viure a Ciutat Vella, sota la modalitat de lloguer.**

El mateix fenomen s'observa entre la gent gran: del 30% de llars encapçalades per **persones de més de 65 anys**, al conjunt de Barcelona, es passa a prop d'un **37%, entre els ocupants d'habitatges de lloguer a Ciutat Vella.** En conclusió, les llars menys representades, en termes relatius en el parc que ens ocupa són les formades per caps de llar "adults", entre 35 i 64 anys (42,3%).

Taula 11. Edat dels llogaters

	Caps de llar llogaters Ciutat Vella	Caps de llar Barcelona
Menys de 25 anys	1,8	1,3
25-34 anys	19,5	13,2
35-64 anys	42,3	56,0
65 anys i més	36,5	29,5
Total	100,0	100,0

Cens 1991

Pel que fa al **sexe dels caps de llar**, el perfil dels habitatges de lloguer de Ciutat Vella no només presenta uns trets diferents del conjunt de la població de Barcelona, sinó també de la modalitat de lloguer del conjunt de la ciutat. Veiem, en efecte, en la taula 12, com el pes de les dones caps de llar és només del 27% en el conjunt de les llars de la ciutat, aquest percentatge puja al 34%, quan parlem de parc de lloguer, i puja encara fins a un 45%, quan el lloguer és el de Ciutat Vella.

Taula 12. Sexe dels llogaters

	Caps de llar llogaters Ciutat Vella	Caps de llar llogaters Barcelona*	Caps de llar Barcelona*
Dona	45	34	27
Home	55	66	73
Total	100	100	100

Font: Cens de 1991

5.4. Estat de conservació i rehabilitació

5.4.1. Les instal·lacions i els equipaments

En relació a les instal·lacions i equipaments de les finques, l'estudi posa de manifest (taula 13) que el parc de lloguer de Ciutat Vella es caracteritza per un nivell baix i endarrerit d'instal·lacions i equipaments:

- només el 3,5% de les finques gaudeix d'ascensor;
- el 47% no té cap tipus de servei de porteria (ni persona física ni porter automàtic);
- el 45% no disposa d'aigua corrent;
- un 9% té electricitat de 125 watts;
- el 97% utilitza gas butà.

Taula 13. Equipaments de les finques

	Núm. de finques	% finques
Amb ascensor	4	3,5%
Porter		
Sense	53	47%
Persona física amb habitatge	3	3%
Porter automàtic	57	50%
Aigua		
Aigua dipòsit	51	45%
Aigua corrent	61	54%
Llum		
125 watts	10	9%
220 watts	103	91%
Gas		
Butà	97	86%
Natural	16	14%

En una anàlisi per barris, es detecta una major disposició d'**ascensor** al Parc i a la Barceloneta, on puja al 5% i al 4%, respectivament, mentre que al Raval, la proporció baixa al 2,5% (taula 14)

Taula 14. Ascensor, segons barris

	Amb ascensor	Sense ascensor	Total
Barceloneta	4%	96%	100%
Parc	5%	95%	100%
Gòtic	4%	96%	100%
Raval	3%	97%	100%
Total	4%	96%	100%

Taula 15. Tipus de porter, segon barri

	Sense porter	Persona física amb habitatge	Automàtic	Total
Barceloneta	56%	0%	44%	100%
Parc	35%	10%	55%	100%
Gòtic	46%	4%	50%	100%
Raval	47%	0%	53%	100%
Total	47%	3%	50%	100%

La major disponibilitat de **porter** (taula 15) es detecta al barri del Parc, on té encara una presència important la figura de la persona física, amb habitatge que ofereix el servei de porteria (en un 10% dels edificis estudiats).

Pel que fa a les **instal·lacions** (aigua, llum i gas), l'estudi ha posat de manifest que el barri Gòtic seria el més modernitzat: el 64% de les seves finques disposa d'aigua corrent, en el 96% la llum és de 220 watts i en el 19% s'utilitza gas ciutat.

La Barceloneta seria el barri amb les instal·lacions més deficitàries: en el 52% de les finques l'aigua encara és de dipòsit i un 92% segueixen fent servir gas butà (taules 16,17 i 18).

Taula 16. Aigua, segons barri

	Corrent	Dipòsit	Total
Barceloneta	48%	52%	100%
Parc	50%	50%	100%
Gòtic	64%	36%	100%
Raval	54%	46%	100%
Total	54%	46%	100%

Taula 17. Llum, segons barri

	125 watts	220 watts	Total
Barceloneta	16%	84%	100%
Parc	0%	100%	100%
Gòtic	4%	96%	100%
Raval	12%	88%	100%
Total	9%	91%	100%

Taula 18. Gas, segons barri

	Butà	Natural	Total
Barceloneta	92%	8%	100%
Parc	90%	11%	100%
Gòtic	81%	19%	100%
Raval	85%	15%	100%
Total	86%	14%	100%

5.4.2. L'estat de conservació

Tot i la important política de rehabilitació, que en els últims anys s'està duent a terme en aquest districte, només el 29% de les seves finques de propietat vertical es trobaria en "bon estat" de conservació i, en canvi, quasi el 15% serien edificis en estat "lamentable" i en un 4% la situació seria de "ruïna" (taula 19). Un 53% seria conceptuat d'estat "regular".

Taula 19. Estat actual de les finques

	Ciutat Vella.	
	Lloguer	Barcelona*
Bo	29	81,7
Regular/deficiències	53	14,2
	82	95,9
Lamentable/dolent	15	3,6
Ruïnós	4	0,5
Total	100	100

* Font: Cens 1991

Cal tenir present que aquesta classificació de les finques – i de les escales- segons estat de conservació, respon a una apreciació subjectiva dels agents que han contestat els qüestionaris de l'estudi i que, per tant, no es basa en paràmetres objectius de mesura. Això podria explicar alguns baixos en els trams intermedis de "regular" i "lamentable", mentre que poden ser opinions més categòriques en els extrems, de "bon estat" o "ruïnós": 15%, en front del 3,6% del conjunt de la ciutat.

Si aquestes respostes es comparessin amb els resultats del conjunt de Barcelona que va donar el Cens de 1991², s'observaria una clara situació de greuje comparatiu del parc de lloguer de Ciutat Vella, respecte del conjunt de la ciutat, especialment pel que fa a finques en estat lamentable (o dolent, segons el Cens) i finques en estat ruïnós: el 15%, en front del 3,6% del conjunt de la ciutat.

Segons període de construcció de les finques (taules 20 i 21), les mateixes opinions assenyalarien el tram 1900-1919 com el més marcat per finques "amb deficiències": només el 8% del seu parc es trobaria en bones condicions de conservació, un 74% estaria en estat "regular" i un 18% en estat "lamentable", cosa que representa més del 60% del total d'edificis en estat lamentable de Ciutat Vella.

Les finques més recents (les construïdes després de l'any 39), i les anteriors al 1900, serien, al contrari, les més ben conservades (45% i 50% en estat bo, respectivament).

Taula 20. Estat actual dels edificis, segons any de construcció

	Abans de			Després	
	1900	1900-1919	1920-1939	de 1939	Total
Bo	54,2%	8,3%	29,2%	8,3%	100%
Regular	28,9%	44,4%	22,2%	4,4%	100%
Lamentable	37,5%	62,5%	0,0%	0,0%	100%
Total	37,6%	35,1%	22,1%	5,2%	100%

² Si aquesta comparació fos sobre xifres temporalment homogènies, la situació actual real seria encara de major diferència en contra de Ciutat Vella, ja que és de suposar que en el nou Cens d'Edificis del 2001, el conjunt de la ciutat hagi millorat, respecte del 91.

Taula 21. Estat actual dels edificis, segons any de construcció

	Abans de			Després de 1939	Total
	1900	1900-1919	1920-1939		
Bo	45%	8%	41%	50%	31%
Regular	45%	74%	59%	50%	58%
Lamentable	10%	18%	0%	0%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Si l'estat de conservació s'enfoca des de la distribució del parc en barris (taules 22 i 23) s'observa que el 40% de les millor conservades es troba al Gòtic, mentre que els edificis en pitjors condicions es concentra, sobretot, al barri del Raval: 50% dels edificis ruïnosa i 44% dels que estan en estat lamentable.

Taula 22. Estat actual dels edificis, segons barris

	Barceloneta	Parc	Gòtic	Raval	Total
Bo	21,8%	6,3%	40,6%	31,3%	100%
Regular	20,7%	25,8%	19,0%	34,5%	100%
Lamentable	31,3%	18,7%	6,3%	43,7%	100%
Ruïnós	25,0%	0,0%	25,0%	50,0%	100%
Total	22,7%	18,2%	23,6%	35,5%	100%

Taula 23 Estat actual dels edificis, segons barris

	Barceloneta	Parc	Gòtic	Raval	Total
Bo	28,0%	10,0%	50,0%	25,6%	29,1%
Regular	48,0%	75,0%	42,4%	51,4%	52,8%
Lamentable	20,0%	15,0%	3,8%	17,9%	14,5%
Ruïnós	4,0%	0,0%	3,8%	5,1%	3,6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Un tipus de comentaris molt semblants als que acabem de fer per a les finques en el seu conjunt, es podrien aplicar a l'estat de conservació de les escales i els espais comuns, tal com es pot observar en les taules següents.

Taula 24. Estat actual de l'escala

	Freqüència	Percentatge
Bo	27	24,5
Regular	63	57,3
Lamentable	15	13,6
Ruïnós	5	4,6
Total	110	100,0

Taula 25. Estat actual de l'escala, segons any de construcció

	Abans de		Després de		Total
	1900	1900-1919	1920-1939	1939	
Bo	63,2%	15,8%	10,5%	10,5%	100%
Regular	29,1%	39,6%	27,1%	4,2%	100%
Lamentable	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	100%
Total	36,4%	36,4%	22,1%	5,1%	100%

Taula 26. Estat actual de l'escala, segons barri

	Barceloneta	Parc Gòtic	Raval	Total	
Bo	25,9%	14,8%	44,5%	14,8%	100%
Regular	17,5%	19,0%	19,0%	44,5%	100%
Lamentable	40,0%	20,0%	13,3%	26,7%	100%
Ruïnós	20,0%	20,0%	20,0%	40,0%	100%
Total	22,8%	18,2%	24,5%	34,5%	100%

5.4.3. La rehabilitació

La relació entre propietat vertical i rehabilitació és un dels objectius bàsics d'aquest estudi. Per delimitar el concepte hem concretat la rehabilitació de les finques a les obres dutes a terme en espais comuns, a partir de 1990.

L'acotació temporal respon a la voluntat d'observar l'impacte dels programes d'ajut i suport més deliberats que s'han dissenyat per al districte i permet excloure obres antigues puntuals, que no signifiquen un veritable avenç en el procés de manteniment del parc. Pel que fa a l'acotació a tipus d'obres, resulta imprescindible deslliurar les intervencions en estructures i millora real dels edificis, d'aquelles altres merament ornamentals.

En aquest sentit els resultats obtinguts del treball de camp ens mostren que en un 54% de les finques de propietat vertical del districte no s'hi ha dut a terme cap tipus de rehabilitació, a partir de l'any 1990 (taula 27), i, entre les que han tingut algun tipus d'intervenció, un 35% només hauria arranjat la façana i la resta hauria fet obres més generals que no són estrictament d'arranjament de la façana (estructura, terrats, instal·lacions).

Cal tenir present que en aquest apartat tan sols es consideren les obres comuns de les finques i no s'entra en el detall de possibles obres dutes a terme en l'interior dels habitatges³.

³ Les escasses informacions sobre rehabilitacions interiors d'habitatges desaconsellen el seu tractament estadístic per treure'n conclusions. En efecte, en molts cassos els administradors de les finques, que són els que han omplert els qüestionaris, desconeixen si s'han dut a terme obres en l'interior dels pisos, per la qual cosa els resultats no es poden considerar representatius.

Taula 27. Nombre de finques rehabilitades

	Frequència	Percentatge
Rehabilitació	52	46,0
<i>Només façana</i>	18	35,0
<i>Altres obres</i>	34	65,0
Sense rehabilitar	61	54,0
Total	113	100,0

En una **distribució per zones**, el barri amb més finques on s'hagi fet alguna intervenció de rehabilitació és el Gòtic, mentre que el més mancat de rehabilitació seria el Parc.

Taula 28. Finques rehabilitades per barri

	Rehabilitades	No rehabilitades	Total
Barceloneta	44,0%	56,0%	100%
Parc	35,0%	65,0%	100%
Gòtic	57,1%	42,9%	100%
Raval	45,0%	55,0%	100%
Total	46,0%	54,0%	100%

Des de la perspectiva de **l'antiguitat de les finques**, la taula 29 mostra que les que han enregistrat més rehabilitació han estat les més recents, posteriors a l'any 1940 (en un 75% dels casos), mentre que el parc menys rehabilitat proporcionalment hauria estat el del període 1900 a 1920 (36%).

Taula 29. Finques rehabilitades per any de construcció

	Rehabilitades	No rehabilitades	Total
Abans de			
1900	65,5%	34,5%	100%
1900-1919	35,7%	64,3%	100%
1920-1939	58,8%	41,2%	100%
Després de			
1939	75,0%	25,0%	100%
Total	53,8%	46,2%	100%

Per **tipus d'obres**, de manera generalitzada, l'estudi ha detectat que les rehabilitacions d'espais comuns més habituals (taula 30) són les intervencions de façana (31%), les obres en terrats (24%) i les millores en les instal·lacions (18,6%). Els projectes d'estructures i de tancaments són més escassos, només un 8% i un 3%, respectivament, del conjunt d'obres. I les obres de posada d'ascensor són les menys corrents, només en dues de les finques estudiades.

Cal entendre que la distribució que s'ofereix per tipus d'obres, no ha de coincidir amb el total de finques que han viscut algun procés de rehabilitació, perquè en moltes d'elles es poden haver donat diversos tipus d'intervencions, simultàniament.

Taula 30. Tipus de rehabilitacions en espais comuns

	Nombre de finques	Percentatge
Façana	35	31,0%
Estructura	9	8,0%
Terrat	27	23,9%
Instal·lacions	21	18,6%
Tancaments	3	2,7%
Ascensor	2	1,8%

Si analitzem detalladament cada tipus d'obres veurem que:

.la major presència de finques amb **la façana rehabilitada** es troba a la Barceloneta i al Gòtic (36%) i el percentatge més baix es trobaria al Parc.

Taula 31. Finques amb la façana rehabilitada, per barri

	Rehabilitada	No rehabilitada	Total
Barceloneta	36,0%	64,0%	100,0%
Parc	15,0%	85,0%	100,0%
Gòtic	35,7%	64,3%	100,0%
Raval	32,5%	67,5%	100,0%
Total	31,0%	69,0%	100,0%

D'altra banda, el parc amb major rehabilitació proporcional de façanes seria el més recent, el posterior a 1940 (un 75%) i el del període 1920 a 1940 (53%), mentre que el més "abandonat" seria el del període 1900-1920 (amb només el 18% del seu total).

Taula 32. Finques amb façana rehabilitada, segons any de construcció

	Rehabilitada	No rehabilitada	Total
Abans de 1900	48,3%	51,7%	100,0%
1900-1919	17,9%	82,1%	100,0%
1920-1939	52,9%	47,1%	100,0%
Després de 1939	75,0%	25,0%	100,0%
Total	39,7%	60,3%	100,0%

. En segon lloc, les finques amb **el terrat rehabilitat** tenen un major pes dins el parc del barri Gòtic (32%) i, en certa mesura, a la Barceloneta (24%), mentre que són molt més escasses al Parc i al Raval (20%).

Taula 33. Finques amb el terrat rehabilitat per barri

	Rehabilitat	No rehabilitat	Total
Barceloneta	24,0%	76,0%	100,0%
Parc	20,0%	80,0%	100,0%
Gòtic	32,1%	67,9%	100,0%
Raval	20,0%	80,0%	100,0%
Total	23,9%	76,1%	100,0%

Contràriament al que hem observat en les façanes, en el cas dels terrats, el parc amb major proporció d'obres fetes és el més antic, anterior al 1900, en el qual veiem un percentatge del 41% d'edificis amb intervenció.

Taula 34. Finques amb terrat rehabilitat, segons any de construcció

	Rehabilitat	No rehabilitat	Total
Abans de 1900	41,4%	58,6%	100,0%
1900-1919	17,9%	82,1%	100,0%
1920-1939	17,6%	82,4%	100,0%
Després de 1939	25,0%	75,0%	100,0%
Total	26,9%	73,1%	100,0%

L'estudi demostra que la intensitat en la rehabilitació ve fortament condicionada pel **tipus de propietaris de les finques**.

La taula 35 permet veure aquesta correlació: les entitats sense ànim de lucre haurien fet obres en el 67% del seu parc, les persones jurídiques (empreses) haurien rehabilitat el 50% dels seus edificis, mentre que les persones físiques i les comunitats de béns serien les menys emprenedores. Amb tot, cal fer notar que són les comunitats de béns les menys actives, amb un escàs 37% d'intervencions, respecte d'uns propietaris individuals que haurien intervingut en el 47% dels seus edificis.

Taula 35. Finques rehabilitades, segons tipus de propietari

	Rehabilitades	No rehabilitades	Total
Persona física	46,7%	53,3%	100%
Comunitat de béns	36,8%	63,2%	100%
Persona jurídica	50,0%	50,0%	100%
Entitat sense ànim de lucre	66,7%	33,3%	100%
Total	46,0%	54,0%	100%

A manera de resum de la importància de les obres de rehabilitació, la taula 36 ens mostra la forta correlació entre l'estat de conservació dels edificis i les obres que s'hi han realitzat. A part que, com és lògic, totes les finques en estat ruïnós no han tingut cap tipus d'intervenció, la gradació des d'un estat regular amb només un 12,5% de casos amb obres fetes, fins a l'estat bo que inclouria un 87,5% d'edificis rehabilitats és prou significatiu del missatge de la incidència de la realització d'obres en el manteniment del parc.

Taula 36. Estat de la finca, segons les obres de rehabilitació

	Rehabilitades	No rehabilitades	Total
Ruïnós	0,0%	100,0%	100,0%
Regular	12,5%	87,5%	100,0%
Lamentable	37,9%	62,1%	100,0%
Bo	87,5%	12,5%	100,0%
Total	47,3%	49,1%	100,0%

5.5. La provisió de serveis d'habitatge de lloguer

5.5.1. Els propietaris

I) Tipologia i característiques

Per definició, la propietat vertical implica una titularitat única de cada edifici. En aquest capítol hem intentat conèixer el tipus de propietari, per saber si es tracta d'antigues propietats de persones físiques o de comunitats de béns familiars o bé ja s'han anat produint substitucions dels propietaris originaris en favor d'empreses, amb ànim de lucre o sense.

Com ja s'ha vist, la figura jurídica de la titularitat dels edificis explica força comportaments diferents, tant pel que fa al manteniment de les finques com (veurem més endavant) al seu sistema de rendibilització.

Una primera constatació, que ens permet la taula 37 és que la titularitat de persones físiques individuals és encara la majoritària en aquest sistema de propietat a Ciutat Vella, amb el 66% de les finques estudiades. Les comunitats de béns ocupen el segon lloc, amb el 17%, i les persones jurídiques detentarien el 17% restant, distingint entre el 14% de societats mercantils i el 3% d'entitats sense ànim de lucre.

Taula 37. Tipus de propietari de les finques

	Nombre de finques Percentatge	
Persona física	75	66,4
Comunitat de béns	19	16,8
Persona jurídica	16	14,2
Entitat sense ànim de lucre	3	2,7
Total	113	100,0

En la **distribució per barris**, el Parc s'aparta clarament d'aquest perfil, amb un pes específic molt més acusat de la propietat de persones físiques (85%), mentre que les persones jurídiques han anat guanyant protagonisme a la Barceloneta (16%).

Taula 38. Tipus de propietari segons el barri de la finca

	Barceloneta	Parc	Gòtic	Raval	Total
Persona física	68,0%	85,0%	53,6%	65,0%	66,4%
Comunitat de béns	16,0%	5,0%	25,0%	17,5%	16,8%
Persona jurídica	16,0%	10,0%	14,3%	15,0%	14,2%
Entitat sense ànim de lucre	0,0%	0,0%	7,1%	2,5%	2,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

L'evolució temporal dels propietaris individuals, cap a comunitats de béns i, després empreses, queda reflectida ben clarament en les taules 39 i 40.

En tots els trams temporals anteriors a 1940, les persones físiques superen el 65% de la titularitat dels parcs respectius, i, en canvi, en els edificis de després de la Guerra Civil, aquesta figura baixa al 25%. Les comunitats de béns comencen a tenir un pes rellevant en les finques posteriors a 1920 (35% i 25%), i els propietaris empresa ocupen el 50% de les finques posteriors a 1940.

Com a curiositat, es pot assenyalar que les finques que són propietat d'entitats sense ànim de lucre són en tots els casos anteriors al segle XX, cosa que pot indicar una titularitat d'edificis protegits, de valor patrimonial o arquitectònic.

Taula 39. Tipus de propietari, segons l'any de construcció de la finca

	Abans de			Després	Total
	1900	1900-1919	1920-1939	de 1939	
Persona física	35,8%	41,5%	20,8%	1,9%	100,0%
Comunitat de béns	23,1%	23,1%	46,1%	7,7%	100,0%
Persona jurídica	44,4%	33,3%	0,0%	22,2%	100,0%
Entitat sense ànim de lucre	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total	37,2%	35,9%	21,8%	5,1%	100,0%

Taula 40. Tipus de propietari, segons l'any de construcció de la finca

	Abans de			Després	Total
	1900	1900-1919	1920-1939	de 1939	
Persona física	65,6%	78,6%	64,7%	25,0%	67,9%
Comunitat de béns	10,3%	10,7%	35,3%	25,0%	16,7%
Persona jurídica	13,8%	10,7%	0,0%	50,0%	11,6%
Entitat sense ànim de lucre	10,3%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Com a detall de precisió, en el cas dels **propietaris persones físiques**, les taules 41 i 42, ens mostren la seva composició per edats i sexe i deixen clar (malgrat haver estat molt poc contestades pels enquestats), la presència majoritària de propietàries dones (59%), majors de 65 anys (62%), i molt especialment majors de 70 anys (41%).

Taula 41. Edat de la persona física propietària

	Percentatge
Menys de 25 anys	2
25-34 anys	2
35-64 anys	34
65-70 anys	21
70 anys i més	41
Total	100

Taula 42. Sexe de la persona física propietària

	Percentatge
Dona	59
Home	41
Total	100

II) La procedència de les finques

Una altra manera de veure el procés de titularitat que han seguit les finques de Ciutat Vella és investigar la forma d'obtenció pel que fa als propietaris actuals, i l'any en el que van passar a ser-ho. Aquestes van ser dues de les preguntes que es van formular als administradors de finques que han col·laborat amb el treball, i a les quals van contestar amb força amplitud.

En primer lloc, pel que fa la **procedència**, la taula 43 ens mostra que en el 63% dels casos es tracta d'herències familiars, però en un 31% s'hauria procedit a la compra. Aquesta compra, com indica la taula 45, pot haver estat realitzada per una persona física o comunitat de béns (66%) o per una societat (34%).

Taula 43. Origen de la propietat de la finca

	Percentatge
Compra	31
Herència	63
Altres (donacions..)	6
Total	100

Les entitats sense ànim de lucre haurien accedit a la titularitat de les finques estudiades per un procés de donació i les empreses, si bé en alguns casos han convertit la figura jurídica, arran d'una herència (7%), normalment han accedit a la propietat d'aquestes finques per adquisició (79%).

Taula 44. Origen de la finca, segons el tipus de propietari.

	Compra	Herència	Altres	Total
Persona física	25%	74%	1%	100,0%
Comunitat de béns	22%	78%	0,0%	100,0%
Persona jurídica	79%	7%	14%	100,0%
Entitat sense ànim de lucre	0%	0%	100%	100,0%
Total	31%	63%	6%	100,0%

Taula 45. Origen de la finca, segons el tipus de propietari.

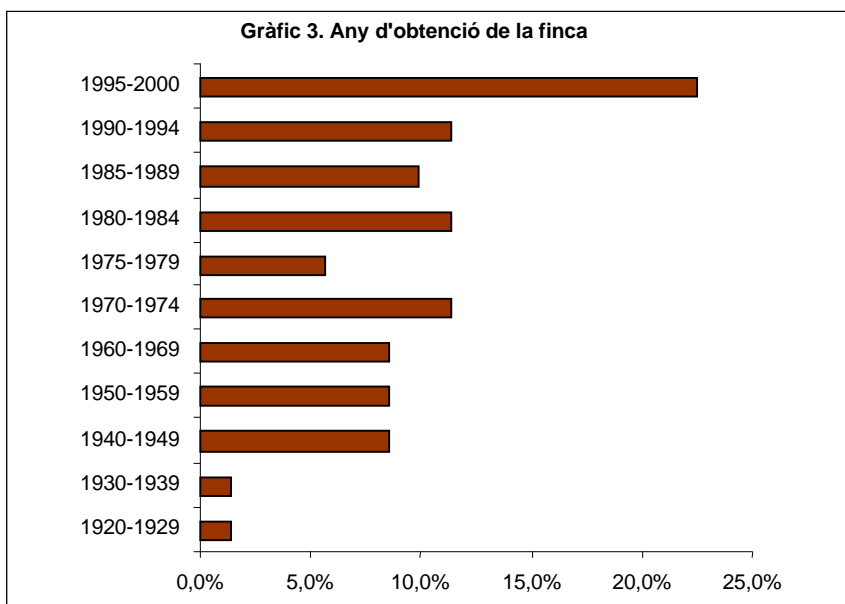
	Compra	Herència	Altres	Total
Persona física	53%	77%	17%	66%
Comunitat de béns	13%	22%	0,0%	17%
Persona jurídica	34%	1%	33%	14%
Entitat sense ànim de lucre	0%	0%	50%	3%
Total	100%	100%	100%	100%

Malgrat les dificultats que s'han plantejat a l'hora d'obtenir informació sobre **l'any d'obtenció de la finca** (una tercera part de la mostra no ha donat resposta), amb les dades facilitades es posa de manifest un procés temporal d'intensificació del canvi de mans de les finques. El 72% del parc és de titularitat posterior a l'any 1970, el 50% seria posterior a 1980 i el 34%, dels darrers deu anys.

La intensificació de la rotació de finques a Ciutat Vella en els darrers anys resta encara més evident si es compara el 21,1% de transmissions que es van celebrar en el període "Boyer", dels deu anys 1985-1994, amb el 22,5% dels cinc darrers anys, d'aplicació de la nova LAU.

Taula 46. Any d'obtenció de la finca

	Percentatge
1920-1929	1,4
1930-1939	1,4
1940-1949	8,5
1950-1959	8,5
1960-1969	8,5
1970-1974	11,3
1975-1979	5,6
1980-1984	11,3
1985-1989	9,9
1990-1994	11,3
1995-2000	22,5
Total	100,0



5.5.2. Els contractes

L'anàlisi de la situació actual dels lloguers és un dels objectius bàsics d'aquest treball, en la mesura que és la peça clau explicativa de les dinàmiques rehabilitadores i de conservació del parc.

En un moment d'elevada preocupació per les conseqüències que està tenint i tindrà la Llei d'Arrendaments Urbans aprovada l'any 1994, l'estudi de la mostra altament significativa de les finques de propietat vertical del districte de Ciutat Vella de Barcelona, suposa una aportació interessant a la descripció de les diverses realitats actuals.

Per aquest motiu, aquest apartat s'ha estructurat de manera que aporti la màxima llum a cada una de les possibles situacions relacionades amb els contractes de lloguer, bé sigui des de la perspectiva de la seva durada temporal, bé sigui pel que fa al valor real de les rendes actualment percebudes pels propietaris.

Per dur a terme aquesta anàlisi detallada s'han agrupat els habitatges de lloguer, segons una estratificació temporal adaptada als requeriments de la pròpia LAU⁴. Els contractes anteriors a l'any 1985, com a susceptibles d'haver experimentat actualitzacions de les rendes a partir de 1994, els contractes del període 1985-1994, mantinguts sota la mateixa fórmula contractual amb la que haguessin estat pactats, i els contractes posteriors a la mateixa Llei de l'any 1994, sotmesos a les seves noves condicions de pacte.

Pel que fa al període anterior al 85, hem optat per establir tres franges temporals, fins a l'any 1939, de 1940 a 1963 i de 1964 a 1984, perquè, malgrat que, des de la perspectiva de la nova LAU han estat sotmesos tots al mateix tractament, de fet suposaven ja diferents graus de protecció del llogater, pel que fa al nivell de la renda contractada.

En el moment de dur a terme aquest estudi, tal com mostra la taula 47 adjunta, elaborada a partir de la mostra de 835 contractes analitzats en detall, el 49% dels lloguers de Ciutat Vella serien anteriors a l'any 1985, el 10% provindrien del període comprès entre 1985 i 1994 i el 41% restant estaria format per contractes nous, posteriors a la LAU 95.

⁴ Els habitatges de lloguer estudiats en aquest apartat són estrictament els llogats a persones físiques.

Taula 47. Contractes de lloguer de Ciutat Vella (2000), segons any de contracte

Període contracte	Contractes estudi		
	Total mostra habitatges	%/total	% / total acumulat
1900-1939	86	10,3	10,3
1940-1963	135	16,2	26,5
1964-1984	185	22,2	48,7
1985-1994	83	9,9	58,6
1995-2000	346	41,4	100,0
Total	835	100,0	

La distribució i la concentració per finques dels contractes de lloguer posteriors a 1985 dona la configuració que ofereixen les taules 48 a 50, basades en el percentatge de contractes recents sobre el total d'habitatges llogats en cada una d'elles. La figura més corrent en aquests moments és la de finques amb un nombre de contractes nous entre el 50% i el 75% del total (31%).

Taula 48. Finques amb contractes de lloguer

posteriors a 1985

(% dels habitatges llogats de la finca)

0%-24%	22%
25%-49%	27%
50%-74%	31%
75%-100%	13%

D'altra banda, les finques amb major pes de lloguers nous es trobaria en el parc d'abans del 1900 (55%) i en el barri Gòtic (52%).

Taula 49. Percentatge de contractes de

lloguer posteriors a 1985,

segons l'any de construcció de la finca

Abans de 1900	55%
1900-1919	50%
1920-1939	44%
Després de 1939	41%

Taula 50. Percentatge de contractes de

lloguer posteriors a 1985,

segons el barri de la finca

Barceloneta	40%
Parc	42%
Gòtic	52%
Raval	51%

I) Tipus de contractes de lloguer

El primer aspecte que s'estudia a partir de l'estratificació comentada, és la situació actual dels contractes de lloguer, segons la seva durada temporal. La taula 51 classifica els contractes des dels més protectors, indefinits, fins als més lliures, sotmesos a la durada màxima de cinc anys de la nova LAU, passant per les situacions intermèdies, de contractes amb data de caducitat immediata, per haver-se acollit a la modalitat de la LAU de no revisió de la renda, o amb data de caducitat pactada entre propietari i llogater. Segons això:

- El 56% dels contractes de les finques estudiades són de durada indefinida, és a dir que no se sotmeten a la normativa de la nova LAU i no preveuen altra fórmula d'extinció que la finalització de la segona subrogació prevista per la Llei.
- El 37,3% dels contractes, en canvi se subjecten a la nova LAU i per tant, tenen una durada prevista de cinc anys, després dels quals serà d'aplicació la fórmula de la LAU de pròrrogues tàcites per períodes d'un any.
- Un 5,6% dels contractes contempnen fórmules especials de durada pactada superior a 5 anys
- I un 0,8% no s'adapta a la LAU, pel fet de ser contractes "amb mobles".

Taula 51. Contractes de lloguer de Ciutat Vella (2000), segons durada i data de contracte				
Durada contracte	abans		1995	Total
	1985	1985-1994	endavant	
	nombre contractes			
Indefinits	398	58	7	463
Caducitat 2000-2004	5	0	0	5
contractes LAU 94	0	0	310	310
contractes no LAU (amb mobles)	0	1	6	7
Caducitat > 5 anys	0	24	23	47
Total	403	83	346	832
	%/ data contracte			
Indefinits	98,8	69,9	2,0	55,6
Caducitat 2000-2004	1,2	0,0	0,0	0,6
contractes LAU 94	0,0	0,0	89,6	37,3
contractes no LAU (amb mobles)	0,0	1,2	1,7	0,8
Caducitat >5 anys	0,0	28,9	6,6	5,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
	%/ durada			
Indefinits	86,0	12,5	1,5	100,0
Caducitat 2000-2004	100,0	0,0	0,0	100,0
contractes LAU 94	0,0	0,0	100,0	100,0
contractes no LAU (amb mobles)	0,0	14,3	85,7	100,0
Caducitat > 5 anys	0,0	51,1	48,9	100,0
Total	48,4	10,0	41,6	100,0

Només un 0,6% dels contractes estudiats es veurà afectat per la disposició transitòria segona, 11, 6^a de la LAU 94, d'extinció automàtica del contracte en el termini de vuit anys (2002-2004), per haver-se acollit els seus llogaters al benefici de no actualització de les rendes.

Dintre dels contractes indefinits, el 86% correspon a contractes anteriors a 1985, però és interessant constatar que un 13% prové de contractes del període 85-94, és a dir de quan el decret Boyer ja permetia fórmules contractuals amb termini pactat.

Vistos des de la data de contractació:

- El 99% de contractes de l'antiga LAU s'han mantingut indefinits i només un 1,2% té data de caducitat tancada.
- Del període Boyer, el 70% dels contractes és indefinit i només un 29% va ser signat amb data de caducitat prefixada.
- De l'any 95 endavant, el 90% dels contractes se sotmeten al règim que fixa la nova LAU, amb una durada de 5 anys, si no hi ha pacte en contrari, però un 6,6% s'ha signat pactant terminis superiors.

5.5.3. El preu del serveis d'habitatge de lloguer

L'altre vessant a estudiar, per poder avaluar els impactes que ha tingut en el parc de lloguer la Llei d'Arrendaments Urbans de 1994, és l'evolució efectiva que han experimentat les rendes.

A partir dels criteris exposats en la introducció d'aquest capítol, s'han confeccionat les taules 52 i 53, sobre evolució dels lloguers a Ciutat Vella.

Per cada tram temporal s'han calculat les rendes, agafant com a mitjana la corresponent també a un any intermedi: 1936⁵, per al període 1900-1939; 1947, per al període 1940-1963; 1974, per al 1964-1984; 1989, per al 1985-1994 i 1998, per al darrer tram.

Les rendes contractuals mitjanes són les que es coneixien com a tals en els diversos contractes; les rendes revisades de l'any 1994, només s'han aplicat als contractes anteriors a 1985, tal com la LAU preveia: aplicant l'evolució de l'IPC, sobre la renda estimada contractual⁶, i assimilant a renda totes les despeses que el contracte comportava. Finalment, la renda del 2000 és la que com a tal consta en els contractes actuals, sense incloure despeses ni impostos.

En la taula 52 s'han fet constar aquests valors en termes de pessetes mensuals i també, en termes de pessetes mensuals/m², obtingudes del quocient entre renda mensual i superfície mitjana. Això permet veure clarament el diferent comportament dels contractes segons el període històric del qual provenen.

⁵ L'any 1936 és el primer del què es disposa d'una sèrie temporal d'evolució de l'IPC, confeccionada pel Banco de Bilbao Vizcaya.

⁶ En els contractes més antics s'ha estimat la renda equivalent que haurien tingut l'any 1964.

a) Per al **primer tram 1900-1939**:

la renda contractual mitjana observada és de 63 ptes/mes, i la renda contractual mitjana per m², de 1,1 ptes/mes.

La renda revisada l'any 94, s'hauria situat en les 70 ptes/m² i mes, i la renda mensual mitjana per m² actual seria de 97 ptes/mes l'any 2000

b) Per al **segon tram 1940-1963**, que va de la postguerra espanyola a la LAU 64:

la renda contractual mitjana observada és de 200 ptes/mes i la renda contractual mitjana per m², de 3 ptes/mes.

La renda revisada l'any 94, s'hauria situat en les 100 ptes/m² mensuals i la renda actual mitjana per m² seria de 116 ptes/m²/mes.

c) Per al **tercer tram 1964-1984**, d'aplicació de la LAU 64:

La renda contractual mitjana era de 4.900 ptes/mes i la renda contractual mitjana per m², de 88 ptes/mes.

La renda revisada l'any 94, hauria arribat a les 298 ptes/m² mensuals i la renda actual mitjana per m² seria de 341 ptes/mes.

d) Per al **quart tram 1985-1994**, regulat en els nous contractes pel decret Boyer:

La renda contractual mitjana observada és de 17.600 ptes/mes o de 199 ptes/m² i mes.

No hi ha renda revisada l'any 1994, per la qual cosa el salt a la renda actual situa la renda mitjana de l'any 2000 en les 458 ptes/m² mensuals.

e) Per al **cinquè i darrer tram 1995-2000**, en el que ha estat d'aplicació la LAU 94:

La renda contractual mitjana és de 38.600 ptes/mes, és a dir de 677 ptes/m²/mes i la renda actual mitjana (per l'any 2000) se situaria en les 705 ptes/m²/mes.

Convé precisar que en l'escassa pujada dels lloguers anteriors a l'any 1985 hi ha tingut molt poca incidència el nombre de llars que van al·legar en el seu moment ingressos baixos (disposició transitòria segona, 11.7^a, LAU 94) i, que per tant, no els era d'aplicació l'actualització sinó només una conversió de totes les quantitats assimilades a renda, a renda. Segons les fonts disponibles de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, només un 6,6% dels contractes de Ciutat Vella (i un 10,5% del conjunt de la ciutat) es trobaven en aquesta situació l'any 1997, i en la revisió feta amb motiu de l'estudi que ara presentem, alguns d'aquests habitatges han canviat ja de situació i el percentatge ha baixat al 4,1% del total.

Si s'analitzen els trams temporals de manera agregada, abans i després del decret Boyer, les conclusions són contundents:

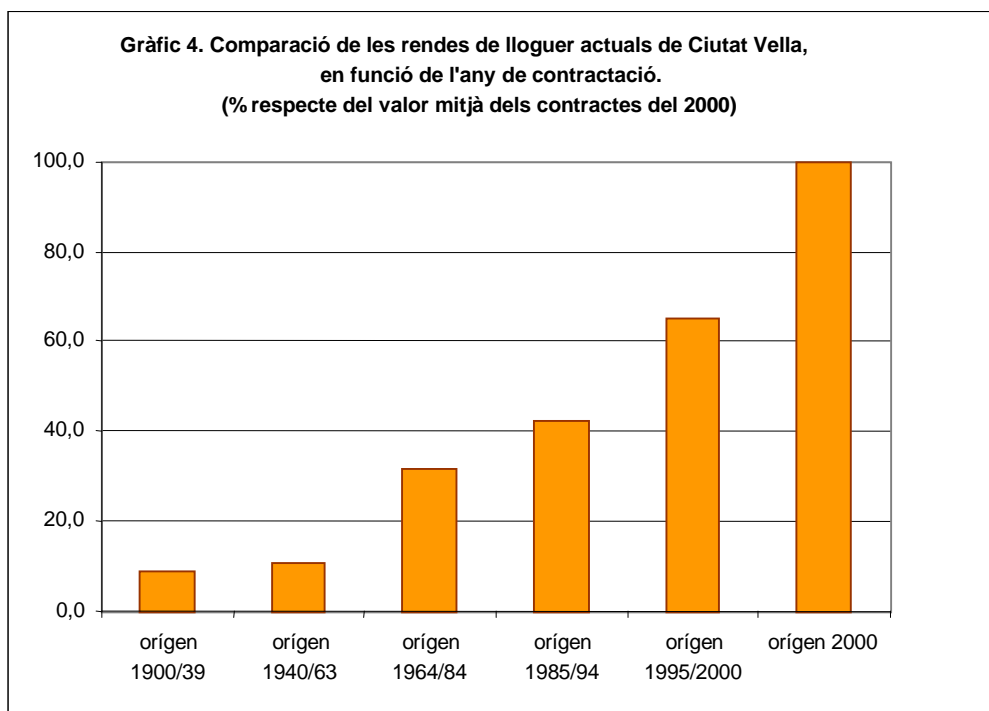
En els contractes anteriors al decret Boyer, la renda mitjana actual per m², se situaria en les 210 ptes/mes, mentre que

En els contractes posteriors al decret Boyer, la renda actual és de 660 ptes/mes, la qual cosa implica que els contractes anteriors al decret Boyer, que representen el 48,6% dels vigents en l'actualitat, generen unes rendes que només representen un terç de les que generen els contractes posteriors.

Taula 52. Evolució dels lloguers a Ciutat Vella. Valors

Període contracte	Superfície mitjana (m ²)	Renda			Renda/m ²		
		Contractual mitjana (pta/mes) (a)	Revisada 1994 mitjana (pta/mes) (b)	2000 mitjana (Pta/mes) (c)	Contractual mitjana (pta/m ² /mes)	Revisada 1994 mitjana (Pta/m ² /mes)	2000 mitjana (pta/m ² /mes)
1900-1939	57	63	4.000	5.500	1,1	70	97
1940-1963	64	200	6.400	7.400	3	100	116
1964-1984	56	4.900	16.700	19.100	88	298	341
Mitjana anterior 1985	59	2.360	10.600	12.400	40	180	210
1985-1994	59	17.600		27.000	299		458
1995-2000	57	38.600		40.200	677		705
Mitjana 1985-2000	58	35.100		38.280	605		660
Mitjanes totals	58	18.900		25.300	326		436

FONT: Estudi de la Propietat Vertical i el lloguer al districte de Ciutat Vella. 2000.



Si, tal com mostra el gràfic 4, totes aquestes rendes es comparen amb els imports dels nous contractes de l'any 2000 (de 1.087 ptes/m²), es veu encara més clara la desproporció entre un parc amb contractes anteriors a 1989, amb rendes equivalents al 40% de les que s'estan pactant en els nous contractes.

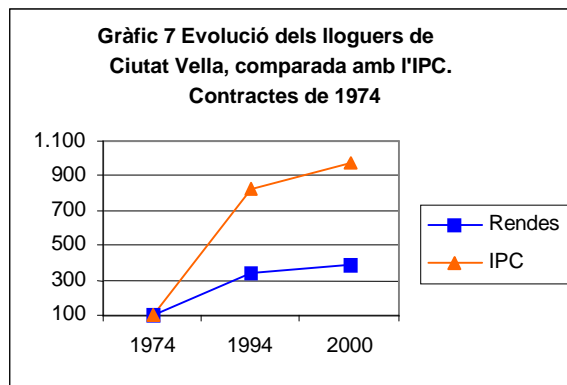
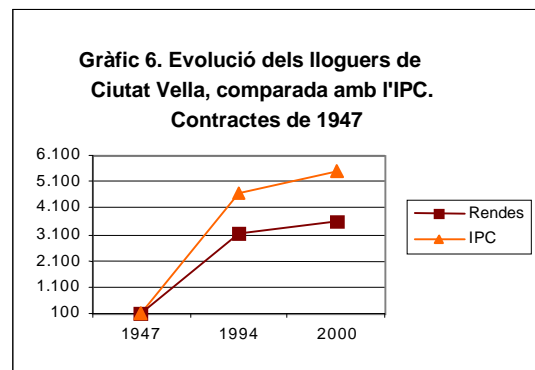
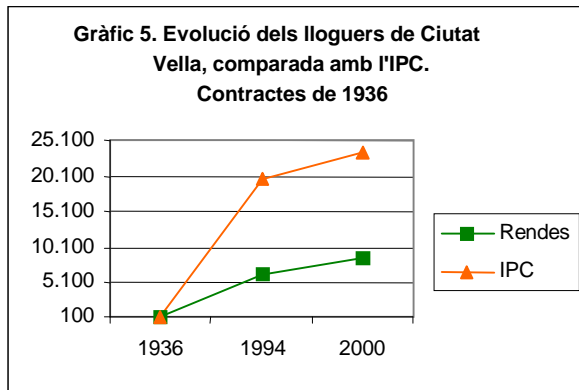
La taula 53, per la seva banda ha estat construïda en números índexs, que tenen com a base 100 l'any mitjà de cada període contractual i que permeten comparar l'evolució dels lloguers amb la de l'índex de preus al consum, tal com posen de manifest els gràfics del conjunt 27.

Per a tots els trams anteriors a 1985, les actualitzacions de rendes no han compensat en cap manera les pèrdues experimentades respecte de l'IPC.

Taula 53. Evolució dels lloguers a Ciutat Vella. Base 100 de cada període

Període contracte	Any base de l'índex 100	Increment rendes (b)/(a)	IPC 1994/contracte	Increment rendes (c)/(b)	IPC 2000/1994	Increment rendes (c)/(a)	IPC 2000/contracte
1900-1939	1936	6.397	19.775	137	118,4	8.698	23.414
1940-1963	1947	3.119	4.661	116	118,4	3.610	5.518
1964-1984	1974	337	821	114	118,4	386	972
1985-1994	1989		131		118,4	153	155
1995-2000	1998				118,4	104	105
Total (sense 1985-2000)	1947	452	4.661	116	118,4	527	5.518

FONT: Estudi de la Propietat Vertical i el lloguer al districte de Ciutat Vella. 2000.



5.5.4. La rendibilitat

Un cop coneguda l'evolució seguida i la situació actual dels lloguers de forma individualitzada, en aquest apartat s'intenta aproximar la valoració de les finques a partir dels lloguers que inclouen.

En un primer estadi s'han calculat els rendiments de les finques, per diferència entre les rendes percebudes (només de lloguers d'habitatges, sense incloure botigues) i les despeses bàsiques. Per fer una anàlisi comparativa correcta, aquests rendiments s'han ponderat pel nombre d'habitatges de les finques i s'ha pogut determinar el que anomenem "rendiment unitari", és a dir per unitat registral.

En un segon estadi hem procedit a la determinació de la rendibilitat hipotètica de les finques estudiades, en base a posar en relació aquests rendiments unitaris amb uns valors suposats de venda dels habitatges en el mercat de segona mà a Ciutat vella.

Finalment, hem considerat interessant de dur a terme una anàlisi comparativa entre rendes anuals de les finques (capitalitzades) i els valors cadastrals actuals, per posar de relleu el grau d'ajust del valor legal imputat a les finques i el seu rendiment real.

I) Rendiment net de les finques

Com hem dit el rendiment net de les finques s'ha obtingut per diferència entre ingressos i despeses, entenent per ingressos la suma de totes les rendes d'habitatges, (sense oficines ni locals) i entenent per despeses les generals de gestió i administració de les finques i les fiscals. No s'ha inclòs dins de les despeses el valor de les possibles obres realitzades o dels préstecs contrets per fer-les, ja que això era de molt difícil obtenció. No obstant això, a l'hora de calcular rendibilitats es veurà

que s'han valorat de manera diferent els possibles valors de mercat de les finques amb obres de les que no n'han fet.

Les despeses s'han calculat com a percentatges sobre els ingressos, amb diferent ponderació, segons les dues grans fonts de despesa que són disposar o no de portera i/o d'ascensor.

La taula 54 ens dona uns primers resultats indicatius d'una renda mitjana unitària de 216.831 ptes anuals/habitatge, que equivalen a una mitjana per finca de 2.100.000 ptes anuals.

Taula 54. Rendiment net unitari, segons l'any de construcció de la finca (mitjana)

	Ptes anuals/ habitatge	Ptes anuals/ finca	%respecte de la mitjana
Abans de 1900	216.813	2.100.000	99,9
1900-1919	203.924	1.950.000	94,1
1920-1939	241.718	2.320.000	111,5
Després de 1939	290.155	2.800.000	133,8
Rendiment mitjà Ciutat Vella	216.831	2.080.000	100,0

Aquest valor resulta ser substancialment inferior al que s'obtidria si de la taula 52, del capítol de lloguers, multipliquéssim el lloguer mitjà mensual, de 25.300 ptes, per 12 mesos, que ens donaria un total anual de 303.600 ptes.

Hi ha dues explicacions per a aquesta diferència: d'una banda els rendiments nets descompten despeses, i, en segon lloc, en el càlcul mitjà per finca es compten tots els habitatges, tant si estan llogats com si no ho estan, i, per tant, el rendiment mitjà unitari baixa considerablement respecte a si estessin tots llogats, que seria el resultat d'aplicar les mitjanes de la taula 52 a tots els habitatges de la finca (amb la qual cosa s'arribaria a un llindar màxim de 2.900.000 ptes. anuals per finca, tal com mostra la taula 55).

Taula 55. Anàlisi comparativa de lloguers i rendiments de les finques de Ciutat Vella (ptes)

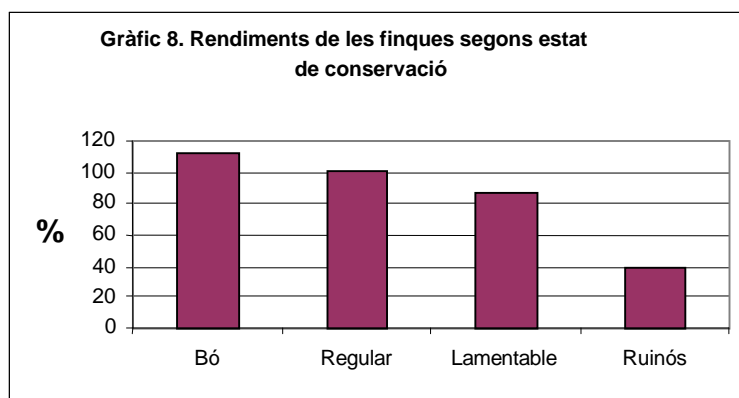
	Renda anual	Despeses anuals	Rendiment anual net	Lloguers (taula 52)
Unitats considerades	Habitatges totals amb informació	Habitatges totals amb informació	Habitatges totals amb informació	Habitatges llogats
Valors mitjos anuals	258.045	41.214	216.831	303.600
Valors mitjos mensuals	21.504	3.434	18.069	25.300
Despeses/rendes		16%		
Nombre unitats	1.025	1.025	1.025	835
Valors mitjos per finca	2.480.000	400.000	2.080.000	2.900.000

Convé, a continuació veure per quins paràmetres resulta més ben explicat aquest rendiment mitjà dels habitatges i de les finques.

Una constatació interessant a fer és la correlació existent entre antiguitat de la finca i rendiment de les finques, que en ofereix encara la taula 54. Malgrat no ser del tot exacte, perquè el tram històric 1900-1919 suposaria una excepció a aquesta afirmació, sorprèn aquest fort paral·lelisme en un parc tot ell antic i, per tant, tot ell llogat originàriament sota lleis proteccionistes que uniformaven molt els resultats econòmics.

Taula 56. Rendiment net unitari segons l'estat de la finca (mitjana)

	Ptes anuals/ habitatge	%/ respecte de la mitjana
Bo	244.152	112,6
Regular	218.566	100,8
Lamentable	183.212	86,9
Ruïnós	84.780	39,1
Rendiment mitjà	216.831	100,0



La taula 56 i el gràfic 8 mostren ben clarament la influència de l'estat de conservació sobre el rendiment de les finques i la 57 la correlació positiva entre rehabilitació i rendiment net.

Taula 57. Rendiment net unitari de la finca, segons les obres de rehabilitació (mitjana)

	Ptes anuals/ habitatge	%/ respecte mitjana
Finques rehabilitades	237.864	109,7
Finques no rehabilitades	199.050	91,8
Rendiment mitjà	216.831	100,0

En una visió per barris, resulta clarament menor el rendiment net per unitat de les finques de la Barceloneta, sens dubte determinat per la seva marcadament inferior superfície.

Taula 58. Rendiment net unitari, segons el barri de la finca (mitjana)

	Ptes anuals/habitatge	Ptes anuals/ finca	%/respecte de la mitjana
Barceloneta	1.375.350	156.166	77,5
Parc	1.993.548	215.408	106,9
Gòtic	1.643.998	222.360	110,3
Raval	2.549.130	208.457	103,4
Mitjana	1.966.831	201.563	100,0

II) Rendibilitat de les finques amb relació al preu de l'actiu habitatge

Per situar les finques estudiades en relació al preu de l'actiu habitatge de Ciutat Vella i poder veure el grau d'interès que suposa per als seus propietaris oferir serveis d'habitatge de lloguer, s'ha estimat una rendibilitat hipotètica, sobre la base de comparar les rendes de l'apartat anterior amb uns preus de compra de l'actiu suposats actuals, corresponents al mercat de segona mà i calculats a partir de les informacions conegudes d'aquest mercat.

S'ha fixat un preu mitjà de 154.000 ptes/m², per a habitatges en finques rehabilitades i de 124.000 ptes/m², per a habitatges en finques sense rehabilitar⁷.

A partir d'aquests càlculs, s'han obtingut els resultats globals que ofereix la taula 59 amb una rendibilitat mitjana de les finques (excloent les botigues i locals) del 2,1%.

	freqüència	%
0-1,4	32	28,3%
1,5-2,9	53	46,9%
3,0-5,0	22	19,5%
Més del 5%	6	5,3%
Mitjana	113	2,1

Un 28,3% de les finques es trobarien en el tram més baix de rendibilitat, per sota de l'1,4%, que inclou les rendibilitats negatives, un 46,9% se situaria entre l'1,5% i el 2,9% de rendibilitat anual, el 19,5% entre el 3% i el 5% i només un 5,3% se situaria per sobre del 5%.

⁷ A la majoria de barris aquests valors equivalen a unes mitjanes de 10 MPTA, en finques rehabilitades, i de 8 MPTA, en finques sense rehabilitar. A la Barceloneta, però, els preus mitjos baixen a 7 i 5,7 MPTA, respectivament, atesa la menor superfície mitjana dels habitatges.

En el qüestionari als administradors de finques es va incloure una pregunta directa sobre aquest mateix tema, la resposta a la qual ve donada en la taula 60. En aquest cas els agents consultats, que només han respost en un 53% dels casos (60 finques) han inclòs el total de rendes dels edificis i, per tant, les rendibilitats resulten lleugerament més elevades que si només considerem els habitatges: segons aquestes respostes, hi hauria 13 finques amb rendibilitat per sobre del 5%.

Taula 60. Rendibilitat neta declarada de les finques

	Freqüència	%
Negatiu	1	2
Inferior al 5%	46	77
Superior al 5%	13	22
Total	60	100

Taula 61. Rendibilitat neta declarada de les finques, segons el tipus de propietari

	Negatiu	Inferior al 5%	Superior al 5%	Total
Persona física	2,4%	78,6%	19,0%	100%
Comunitat de béns	0,0%	63,6%	36,4%	100%
Persona jurídica	0,0%	85,7%	14,3%	100%
Total	1,7%	76,6%	21,7%	100%

Per als administradors, les finques menys rendibles són les de propietaris individuals, mentre que les comunitats de béns serien, segons ells, les més ben remunerades (36,4% amb rendibilitats per sobre del 5%). Una major dedicació i vigilància del comportament econòmic de les finques en el cas de les comunitats de béns podria explicar la millor rendibilitat que ofereixen respecte de les finques en mans de propietaris

persones físiques, que com s'ha vist en el capítol dels propietaris són normalment persones grans amb dificultats per desenvolupar un comportament mínimament empresarial.

Les finques en mans d'empreses es mourien en rendibilitats per sota del 5% en un 85% dels casos.

Les taules 62 a 64 ofereixen raons explicatives de la rendibilitat de les finques, segons el barri, segons l'any de construcció, segons l'estat de conservació de l'edifici.

En el cas dels barris, la Barceloneta, tot i partir de rendes més baixes (com s'havia apuntat en la taula 58), és el que donaria una major rendibilitat hipotètica, arran també de la menor superfície mitjana dels seus habitatges.

**Taula 62. Rendibilitat mitjana
segons el barri de la finca**

Barceloneta	2,7
Parc	2,3
Gòtic	2,5
Raval	2,3

**Taula 63. Rendibilitat mitjana
segons l'any de construcció de
la finca**

Abans de 1900	2,19
1900-1919	2,49
1920-1939	3,16
Després de 1939	3,14

Taula 64. Rendibilitat mitjana segons l'estat de l'edifici

Bo	2,4
Regular	2,4
Lamentable	2,3
Ruïnós	1,4

La taula 65, relaciona **rendibilitat amb percentatge de lloguers posteriors al 85** que tenen les finques. Sembla clar que aquesta és una de les raons claus de la millora en la rendibilitat, ja que es puja d'un 1,3%, quan el pes dels lloguers recents és molt escàs (inferior al 25%), fins al 3,2%, quan aquests contractes són la majoria dels de la finca.

Taula 65. Rendibilitat mitjana de les finques, segons el percentatge de lloguers posteriors a 1985

0-24%	1,3
25-49%	2,3
50-74%	2,6
75% i més	3,2

Menció a part mereix la **relació entre la rendibilitat i les obres de rehabilitació** realitzades a les finques. Tal com es pot observar en la taula 66, en aquests moments a Ciutat Vella no només no s'estableix una correlació positiva entre aquests dos conceptes sinó que, fins i tot, la rendibilitat baixaria lleugerament en les finques rehabilitades (2,3).

Una vegada més cal pensar que l'explicació rau en el nombre de contractes de lloguer recent que s'hagin celebrat i, tal com ens indica la taula següent, no es pot parlar tampoc d'una relació causal entre obres de rehabilitació i percentatge de lloguers posteriors a 1985.

**Taula 66. Rendibilitat mitjana
segons les obres de
rehabilitació**

Finques rehabilitades	2,3
Finques no rehabilitades	2,6

**Taula 67. Rehabilitació de finques i lloguers
posteriors a 1985**

	Percentatge de contractes de lloguer posteriors a 1985
Finques rehabilitades	47,9%
Finques no rehabilitades	46,6%

Segons aquesta constatació, totes aquelles finques de Ciutat Vella que hagin fet obres de rehabilitació i no hagin pogut ampliar el nombre de contractes nous (a preus més d'acord amb el mercat) estarien perdent rendibilitat. Mesures que obliguin o indueixin a rehabilitar sense compensacions, poden tenir un efecte pervers sobre la permanència de lloguers antics al districte.

III) Rendiment i valor cadastral

La relació actual entre el valor cadastral i el rendiment de les finques ens dóna una altra visió de les rendibilitats, si partim de la base que el valor cadastral és un indicador del valor de mercat.

Per fer la comparació s'han capitalitzat a 20 anys les rendes obtingudes de les finques (rendiment 5%), en aquest, incloses les de lloguers de locals i botigues i s'han posat en relació amb el valor cadastral total.

En aquest sentit, la taula 68 mostra que un 16% de les finques tindrien un valor de mercat per sota del valor cadastral multiplicat per 1,5; un 21% tindria un valor equivalent al valor cadastral multiplicat per entre 1,5 i 3, un 25, entre 3 i 5 i el restant, del 38% de finques podria estar valorada sobrepasant el valor cadastral en més de cinc vegades.

Taula 68. Relació entre renda total anual capitalitzada i valor cadastral

	% finques
Menys d'1,5	16
1,5-2,9	21
3,0-5,0	25
Més del 5	38
Mitjana	3,5

5.6. Resultats obtinguts

I) de les finques

- un parc molt antic on més del 95% de les finques dedicades a lloguer és anterior a 1940.
- el parc de lloguer de Ciutat Vella, és caracteritza per un nivell baix d'equipaments i d'instal·lacions.
- s'observa una situació de greuge comparatiu en la conservació dels edificis pel que fa al lloguer parc de lloguer de Ciutat Vella en relació a la resta de la ciutat.
- la superfície mitjana dels habitatges és de 61m², amb un 50% dels habitatges entre 30-60m², molt per sota de la mitjana de la resta de la ciutat (70-80m²).

II) dels consumidors de serveis d'habitatge de lloguer a Ciutat Vella

- el 83,5% dels habitatges que constitueixen aquestes finques estan destinats a produir serveis de lloguer, 14% són vacants, 1,1% són ocupades pels propietaris de la finca, 1,4% han estat venudes a tercers.
- dins del 83,5% destinats a produir serveis de lloguer 88,6% són serveis d'habitatge, la resta són serveis de lloguer d'oficines o locals.
- pel que fa als arrendataris l'estudi mostra una major proporció de joves caps de llar (22%) que a la resta de la ciutat (15%), igual que passa amb els caps de llar majors de 65 anys (37%) que també donen una mitjana superior a la de la resta de la ciutat (30%). Per sexes els pes de les dones també és superior (45%) a la mitjana de Barcelona (34%).

III) dels proveïdors de serveis d'habitatge de lloguer a Ciutat Vella

- pel que fa als propietaris dels edificis el 66% són propietat de persones físiques, el 17% comunitats de bens, 14% societats mercantils, 3% entitats sense ànim de lucre, amb una concentració dels propietaris persones jurídiques en els immobles posteriors a 1940.
- la procedència de la titularitat jurídica de les finques és en un 63% conseqüència d'herències familiars i en un 31% per compra, la resta 6% correspon a donacions.
- l'estudi de l'origen de la titularitat de les finques mostra un gradual increment en el procés de canvi a partir de 1970 (el 72% del parc és de titularitat posterior a 1970, el 50% posterior a 1980 i el 34% posterior a 1990). Una de cada tres finques ha canviat de mans en els darrers 10 anys.

IV) del tipus de contracte i dels preus dels serveis d'habitatge

- la tipologia dels contractes ens mostra que a l'any 2000 a Ciutat Vella, encara hi havia un 56% de contractes indefinits.
- els preus dels lloguers mostren que per a tots els trams anteriors a 1985 parc "captiu" (sotmès a prorroga forçosa) en cap cas han compensat les pèrdues experimentades respecte a l'índex de preus al consum (CPI).

V) de la rendibilitat de les finques

- del rendiment net de les finques podem dir que dona una mitjana de 216.000 ptes. per habitatge i any al 2000 (al capítol 3 parlem de 895.200 ptes. de rendiment brut per la mitjana de la ciutat).
- una consideració important es que les finques rehabilitades estan 10 punts per sobre de la mitjana i les no rehabilitades 10 punts per sota.

- la comparació d'aquest rendiment és va fer amb un preu de 154.000 ptes./m² per a les finques rehabilitades (al capítol 3 parlem de 343.000 ptes./m² per la mitjana de la ciutat), d'acord amb aquestes dades només un 5,3% de les finques obté una rendibilitat superior al 5%.
- La mitjana de rendibilitat neta de les finques és situa en un 2,1%, aquest resultat coincideix plenament amb l'obtingut al capítol 3 on la rendibilitat bruta de la mitjana d'habitatges de la ciutat no arribaria al 3% a l'any 2000.
- evidentment, el percentatge de contractes posteriors a 1985 és una dada molt important a l'hora de millorar la rendibilitat de les finques.
- la millora en la rendibilitat bruta que veiem en els preus dels lloguers en les finques rehabilitades queda aquí pràcticament eliminada doncs les despeses de la rehabilitació no són prou compensades pels increments dels lloguers.
- la capitalització, al 5% a 20 anys, de les rendes netes obtingudes (mètode força habitual dins del sector per a valorar les finques arrendades) ens porta a una mitjana de 3,5 vegades els valors cadastrals abans de la darrera revisió.

5.7. Conclusions

l) dels administradors entrevistats

Finalment, l'estudi dut a terme entre els administradors de finques del districte de Ciutat Vella ha estat una bona ocasió per consultar la seva opinió sobre la situació actual del mercat del lloguer, sobre les perspectives futures d'aquest mercat i sobre les raons en pro i en contra de la seva vitalitat.

La primera pregunta fa referència a cada finca en concret i només ha estat contestada per al 63% de les finques estudiades. El motiu pel qual es mantenen en lloguer, en opinió dels agents seria, en primer lloc, per la pròpia rendibilitat dels lloguers, en segon lloc per una certa inèrcia, en tercer lloc per considerar-les una inversió segura, en un quart lloc se situaria la vocació social (taula 69).

Taula 69. Motiu pel qual es manté l'arrendament

	Freqüència	Percentatge
Rendibilitat dels lloguers	25	36
Inèrcia	21	30
Inversió segura a llarg termini	19	27
Vocació social	6	7
Total	71	100

Segons quin sigui el propietari, aquestes raons prenen la forma que mostra la taula 70:

- **La bona rendibilitat dels lloguers** és esgrimida com a opció rellevant (62%) en el cas de les comunitats de béns, cosa que concorda amb l'elevada rendibilitat que havíem observat en aquesta tipologia de propietaris. També les empreses valoren en primer lloc aquesta component (70%).
- **La inèrcia**, en canvi és la raó principal dels propietaris individuals (40%), i també en bona mesura de les comunitats de béns (23%). Les persones físiques també donarien molta importància a la **seguretat de la inversió** (33%).
- Pel que fa a les entitats sense ànim de lucre és evident que la seva **vocació social** és la raó clau del manteniment del lloguer (100%).

Taula 70. Motiu de l'arrendament, segons el tipus de propietari

	Persona física	Comunitat de béns	Person a jurídica	Entitat sense ànim de lucre
Rendibilitat dels lloguers	22%	62%	70%	0%
Inèrcia	40%	23%	0%	0%
Inversió segura a llarg termini	33%	15%	20%	0%
Vocació social	4%	0%	10%	100%
Total	100%	100%	100%	100%

Per a un 81% dels agents consultats, el mercat de lloguer estaria ressorgint des de l'any 1985, però molt especialment i de manera clara, a partir de l'any 1994.

Taula 71. El mercat de lloguer, està ressorgint?

	Nombre d'administradors	Percentatge
Sí	13	81
No	3	19
Tota		
I	16	100

Taula 72. Des de quan està ressorgint el mercat de lloguer?

	Nombre d'administradors	Percentatge
Abans de 1985	0	0
Entre 1985 i 1994	2	15
Després de 1994	11	85
Total	13	100

Entre les causes que s'oposarien a aquest ressorgiment del mercat de lloguer, la taula 73 ofereix les respostes apuntades pels agents, en ordre decreixent d'importància.

El primer gran obstacle assenyalat és la **fiscalitat desincentivadora**, seguida de la vora per la **manca d'ajuts al sector**.

Altres arguments, valorats d'importància menor són la desprotecció jurídica, les dificultats de recuperació del capital invertit, les despeses massa elevades de manteniment o els baixos rendiments. Només en darrer lloc, és a dir concedint-li la importància menor, apareix la raó de manca de demanda.

Taula 73 Causes de la decadència del mercat de lloguer

	Mitjana de les puntuacions (1=més important/12=menys important)
Fiscalitat desincentivadora	1,0
Manca d'ajuts al sector	2,0
Desprotecció jurídica	5,5
Dificultat de recuperar el capital invertit	5,5
Elevades despeses de manteniment	5,5
Rendiments baixos	5,5
Desconeixement del sector	6,5
Manca d'inversors professionals	7,0
Incertesa de la regulació	8,0
Mala experiència anterior	8,5
Volatilitat dels preus i dels lloguers	11,0
Manca de demanda	12,0

II) del treball

L'estudi dels preus dels lloguers mostra amb la màxima rotunditat el gran distanciament entre els preus dels actius immobiliaris i la rendibilitat que generen. Si tal com mostràvem al capítol segon la ratio entre PRH i RENT era molt favorable a PRH pel que fa a preus de mercat en cada moment. Si ara analitzem el parc "captiu" és a dir els habitatges que no poden sortir al mercat perquè estan subjectes a prorroga forçosa, veiem que el preu mitjà dels seus lloguers i per tant el seu rendiment és encara molt inferior als preus de mercat RENT.

Aquesta circumstància justifica abastament la desaparició de progressiva de la provisió de serveis d'habitatge de lloguer per al mercat i l'elevada taxa d'habitatges que és mantenen buits a l'espera de ser venuts.

5.8. Annexos

5.8.1. Representativitat de la mostra de finques estudiada

Taula 1

Barris	Univers Cens 1991				
	Finques totals	Finques lloguer %	Habitatges*	Habitatges lloguer %	
Barceloneta	931	309 15	6.470	3.245	15
Parc	1.457	497 25	9.027	5.218	25
Gòtic	999	332 17	5.822	3.482	17
Raval	2.298	864 43	14.788	9.069	43
Total	5.685	2.001 100	36.107	21.015	100

* Habitatges principals ocupats.

Font: Estimació pròpia, a partir dels Censos d'Edificis de 1990 i d'Habitatges de 1991.

Taula 2

Barris	Mostra Estudi Lloguer				Representativitat mostra/univers	
	Finques	%	Habitatges	%	Finques	Habitatges
Barceloneta	25	22	211	19	8,1	6,5
Parc	20	18	204	18	4,0	3,9
Gòtic	28	25	213	19	8,4	6,1
Raval	40	35	497	44	4,6	5,5
Total	113	100,0	1.125	100,0	5,6	5,4

5.8.2. Qüestionari Administradors

1. Dades de l'edifici

Codi edifici

CIUTAT VELLA

 Barceloneta

 Parc

 Gòtic

 Raval

Nombre de plantes.....

Nombre habitatges.....

Any construcció.....

Valor cadastral sòl.....

Valor cadastral total.....

DESOCUPATS

Nombre habitatges desocupats

Habitatge Pis/porta	Superfície	Data des que està buit

Nombre **d'infrahabitatges** Ocupats Desocupats

1.8.1 Soterrani Ocupats Desocupats

1.8.2 Interior Ocupats Desocupats

1.8.3 Terrat Ocupats Desocupats

Ascensor

Porter

- Persona física amb habitatge
- Persona física sense habitatge
- Automàtic

Instal·lacions (predominants, més del 50% dels habitatges)

a) Aigua

- Dipòsit
- Corrent

b) Llum

- 125W
- 220W

c) Gas

- Butà
- Natural

1.11.1 Estat actual de l'edifici

- Ruïnós
- Lamentable
- Regular
- Bo

1.11.2 Estat actual de l'escala

- Ruïnós
- Lamentable
- Regular
- Bo

REHABILITACIÓ

Rehabilitacions dutes a terme a la finca

- Façana data.....
- Estructura data
- Terrat data
- Instal·lacions data
- Tancaments data
- Ascensor data
- Escala data

Nombre d'habitatges rehabilitats en l'interior

Habitatge Pis/porta	Superfície	Obres cuina	Obres bany	Obres instal·lacions	Data obres

2. Dades de la propietat

2.1 Tipologia

2.1.1. Persona Física

a) Sexe

Home

Dona

b) Edat

c) Ingressos

d) Règim de Tributació IRPF

Rendiments de capital immobiliari

Activitat empresarial

2.1.2. Comunitat de béns

2.1.3. Persona Jurídica

a) Tipus

S.A.

S.L.

Transparent

b) Beneficis

Nuls

Menys de 15 M

Més de 15M

2.1.4. Entitat sense ànim de lucre

2.2. Règim I.A.E.

Subjecte

Exempt

3. Dades de la inversió

3.1. Procedència de la finca

Compra

Herència

Altres

3.2. Data d'adquisició de la finca

3.3 Cost aproximat d'adquisició de la finca

3.4 Nombre d'habitatges venuts

3.4.1. Preu de venda aproximat

ARRENDAMENT

3.5. Nombre d'habitatges llogats *

Habitatge Pis/porta	Superf.	Data del contrac te	Venciment contracte	Renda contractu al	Renda revisada	Increment de renda	Sexe llogater	Edat llogater	Professió llogater	Procedència llogater	Nombre Persones

Si són més de 17 habitatges, si us plau, afegiu un annex.

Renda contractual: renda del moment de formalitzar el contracte .

Renda revisada: renda que consta com a base, a partir de l'any 1995, com a resultat de l'aplicació de la nova LAU als contractes anteriors a 1985 .

Increment de renda: quantitats que s'afegeixen a la renda anterior, per totalitzar l'import de la renda actual del rebut, (s' exclouen d'aquest concepte les quantitats no assimilades a renda: IBI, serveis, obres etc.)

3.6. Rendiment net de la finca

- Negatiu
- Inferior al 5% del valor de capitalització
- Superior al 5% del valor de capitalització

3.7. HipotecaSi No

3.8.1 Data

3.8.2 Import

3.8.3 Quota

3.8. Motiu per al qual es manté en arrendament

- Inversió segura a llarg termini
- Rendibilitat dels lloguers
- Inèrcia
- Vocació social

4. Opinions addicionals

4.1 Creu que el mercat de lloguer està ressorgint?

- Sí
- No

4.1.1. En cas que la resposta sigui positiva. Des de quan?

- Abans de 1985
- Entre 1985 i 1994
- Després de 1994

4.1.2. En cas que la resposta sigui negativa. Actualment quines són les principals causes de la seva decadència?

Ordeni-les, d'1 (la més important) a 12 (la menys important), segons la seva opinió.

- () Manca de demanda
- () Mala experiència anterior
- () Desconeixement del sector
- () Manca d'inversors professionals
- () Incertesa en la regulació
- () Volatilitat dels preus i dels lloguers dels habitatges
- () Fiscalitat desincentivadora
- () Desprotecció jurídica
- () Manca d'ajuts al sector
- () Dificultat per recuperar el capital invertit
- () Elevades despeses de manteniment
- () Rendiments baixos

5.9. 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.
- Charles, S. (1977) "The market for rented accommodation" *Housing Economics* MacMillan Studies in Economics
- Duatis, J i Roca, J. (1990) "Estudi del mercat residencial de lloguer a Barcelona " CPSV. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura.
- Jane, A (1986) " Els lloguers d'habitatges a Barcelona en el període 1975-84 " DGAH. Generalitat de Catalunya.
- Jover, A (1986) " El mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona " DGAH, DGC i CPU. Barcelona
- Jover, A. i altres (1988) " El control de lloguers a Espanya i a la CEE " DGAH. CPU.
- Jover, A. (1996) 'El mercat de lloguers a la ciutat de Barcelona, 1984-1995', DG d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Dirección General del Catastro i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona
- Trilla, C. i Carreras, M. (2001) "Estudi de la propietat vertical i el lloguer al districte de Ciutat Vella" Ajuntament de Barcelona.
- Ràfols, J. (1997) "Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona". Patronat Municipal de l'Habitatge. Ajuntament de Barcelona. Barcelona.
- Ràfols, J. (1979) "El control social de alquileres como medida de la política de vivienda". *Información Comercial Española*, núm 548, pàgs.129 a 148. Madrid.
- Tatjer, M. (1988) "Burgueses, Inquilinos y Rentistas" Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de

Barcelona: La Barceloneta (1753-1892) *Consejo Superior de Investigaciones Científicas*. Madrid

