



## PARADOJAS SOBRE VIVIENDA

Rosa Tello i Robira  
Universitat de Barcelona

---

### Paradojas sobre vivienda (Resumen)

La temática de la vivienda se despliega generalmente desde el punto de vista objetivo, desde la materialidad cuantificable que permite una aproximación e interpretación de los complejos procesos de producción, sin embargo esta objetividad da lugar a menudo a discursos paradójicos y a prácticas con efectos perversos. Así, la valoración de las dinámicas del mercado no explican el aumento de precios, ni el incremento de los déficits o de la demanda insolvente. Las políticas de vivienda pública al tratar tan sólo alguna franjas de la demanda insolvente retroalimentan este tipo de demanda.

**Palabras clave:** excedente y carencia de vivienda, esfuerzo de compra, precios de la vivienda.

---

### Some paradoxes on housing (Abstract)

Issues about housing are generally analysed from an objective point of view, this is, from the quantifiable materiality that allows an interpretation of the these complex processes of production. However, this supposedly objective perspective gives rise to paradoxical discourses and practices with perverse effects. Thus, the assessment of the market dynamics are not enough to explain the rising of prices nor the increasing of housing shortages nor the growing insolvent demand. Public housing policies only face some fringes of the involsvent demand and, in that way, they are contributing to the growing of this kind of demand.

**Key words:** housing, buying effort, prices of housing.

---

La temática de la vivienda se despliega generalmente desde el punto de vista objetivo, desde la materialidad cuantificable que permite una aproximación e interpretación de los complejos procesos de su producción, sin embargo esta objetividad, al obviar la complejidad de las circunstancias del habitar o acceder a la vivienda, da lugar a menudo a discursos paradójicos y a prácticas con efectos perversos.

El espíritu que Agnes Varda destila en su extraordinario y entrañable film *Les glaneurs et la glaneuse* puede ser un camino para rebuscar en los distintos modos de pensar, estudiar, de las diversas formas de producir, imponer... la vivienda como algo material, y poder comprender algo mejor la complejidad de condiciones a la que está sometida la ineludible necesidad del alojamiento como condición de vida de cada individuo.

La sobreabundancia, como Agnes Varda muestra con precisión, crudeza y ternura, alimenta la deficiencia de las condiciones de vida de los individuos, cuanto más si la propia vida requiere techo, alojamiento adecuado para desenvolverse en un medio social, técnico y cultural cambiante y, al tiempo, condicionante de la propia existencia.

La vivienda es el punto de referencia a partir del cual construimos nuestra percepción y estructura de conocimiento del espacio, nuestros hábitos espaciales<sup>[1]</sup>, pero también los sociales y culturales y ello depende en buena parte de cómo sea esta vivienda y su entorno. Sus características físicas -dimensión, equipamiento infraestructural y material- tanto como sus características inmateriales -familiares, culturales, ambientales- pueden marcar las condiciones del proceso de formación personal y el acomodo de los

individuos a las condiciones técnico-económicas y socio-culturales de la sociedad en que se desenvuelven. Por ello, establecer las necesidades de vivienda a partir de la mero recuento individuos, de alojamientos y precios conduce indefectiblemente a considerarla como un producto material, estandarizado, que tiene más que ver con la compraventa que con el vivir de las personas. De ahí fácilmente se llega a la sobreabundancia que alimenta el esfuerzo que hay que dedicar para morar en una vivienda adecuada a las condiciones del vivir en cada sociedad y su momento.

### **Paradojas del excedente de vivienda: discursos y prácticas del déficit**

En Catalunya se han construido en los últimos 15 años 800.000 viviendas. En Barcelona ciudad, el precio medio por metro cuadrado ha pasado de unas 60.000 pesetas corrientes (360,6 €), en 1985, a casi 500.000 pesetas corrientes (2.931€)[2]. Quizá estos datos puestos uno al lado de otro o la vista de estas cifras cruzadas, hayan desencadenado cierta sensibilidad, digamos, social que ha provocado recientemente, desde el inicio del nuevo siglo, mayor visibilidad de la temática del alojamiento. Desde el año 2000, el problema de la vivienda es mucho más recurrente en los medios informativos, los medios académicos, en los debates políticos, en las calles... y emerge tanto más, cuanto más se habla de él o cuantas más soluciones se proponen para hacer frente a una carestía que se construye más como problema político, que como reflexión sobre la diversidad de problemas del individuo para afrontar y encontrar remedio a una necesidad imprescindible. Quizá porque en desde 1993 hasta 2003 el precio medio por metro cuadrado se ha duplicado, la temática de la vivienda emerge tanto más cuanto se constata que, a pesar de este extraordinario incremento del parque habitacional, que en Catalunya podría alojar aproximadamente 2.320.000 personas (2,9 personas según la composición familiar media), aumenta el número de personas que necesitan vivienda y no pueden fácilmente, o en absoluto, acceder a ella[3], y sin embargo parece que seguimos siendo seis millones, o según los últimos recuentos 6.506.440, medio millón más en diez años.

Si se atiende a los mencionados datos estadísticos se debe interpretar, recordar mejor dicho, la sabiduría de los pueblos que, al margen de las interpretaciones científicas del fenómeno de la vivienda, expresa de formas distintas que el precio de la vivienda se debe a su sobreabundancia: "cuando no hay viviendas la construyes, cuando sobran tienes que comprarla"; como ley fenomenológica se podría formular "a mayor producción de vivienda, mayor precio". Quizá sea por esa formulación popular tan poco manida en materia de vivienda que, actualmente, la construcción del discurso entorno a esta problemática se fundamenta justamente en lo contrario de lo que el saber de los pueblos expresa: "hay que construir más vivienda para que baje el precio"; "hay que poner más suelo urbanizable en el mercado para que su precio y el de la vivienda disminuyan". Diversos hechos de enorme trascendencia legal o varias propuestas en política de vivienda dan cuenta del renacimiento del discurso de los años sesenta y setenta, cuando se justificaba la planificación y urbanización de ingentes cantidades de suelo para que bajaran los precios del mercado inmobiliario. Hoy, estas formulaciones chirrían ya oxidadas en los oídos de los que, en aquellos años, nos preocupábamos y ocupábamos de estos temas.

La emergencia de este rancio discurso, encaminado más bien a favorecer las condiciones de especulación del suelo y garantizar las condiciones de producción de vivienda, se hace sentir en la reformulación de la Ley del Suelo de 1998, que en lugar de garantizar "...la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación"[4], como proponía la Ley de 1976, "pretende asegurar un mínimo de consistencia al derecho del propietario del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable"[5]. La nueva ley elimina prácticamente la categoría de suelo no urbanizable, descarta la existencia de suelo urbanizable programado, contempla la posibilidad que todo el territorio de un municipio sea suelo urbanizable y reduce la cesión obligatoria de suelo público en suelo urbanizable de un mínimo del 10 por ciento a un máximo 10% dando todavía la posibilidad a los municipios de reducir esta cesión a nada.[6] Así mismo, en la exposición de motivos y justificaciones de los cambios fundamentales se señala que "la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado..."[7] y todo ello justificado por el artículo 149.1.13 de la Constitución que señala la competencia exclusiva del Estado en materia de planificación general de la actividad económica. En último término puede decirse que la nueva Ley del Suelo al considerar la urbanización como actividad económica, reconoce explícitamente que el suelo y la vivienda, más que necesidad y condición de vida, son productos mercantiles cuyo proceso de producción el Estado debe garantizar.

La Generalitat de Catalunya en su programa d'Habitatge i de Sòl Residencial para el período 2000-2003 no se queda al margen del ajado discurso que justifica la urbanización y la construcción de residencia para frenar los precios de la vivienda. Para el mencionado período se prevé la construcción de 191.721 viviendas en 5.334 hectáreas de suelo de nueva urbanización con los objetivos de adaptar la oferta de vivienda a las necesidades de los ciudadanos y de contribuir a la contención de los precios[8]. A no ser para la población turística no está muy claro a quien se va a dirigir esta oferta; la población de Catalunya está estabilizada desde hace mucho; pero quizá por otra parte la Generalitat de Catalunya piense desarrollar una política de captación de población inmigrada altamente cualificada para un mercado de trabajo hoy por hoy inexistente.

También en 1998, en Barcelona, cuando el precio de la vivienda alcanza cotas muy altas sin llegar todavía a las máximas del año 2000, emerge con fuerza el discurso sobre la necesidad de más vivienda para hacer frente a la creciente demanda, a pesar que se cuentan casi ochenta mil viviendas desocupadas[9]. Las zonas en transformación urbanística 22@ y la de Diagonal-Mar aparecen actualmente como los dos espacios privilegiados para la construcción de nueva vivienda. En la de 22@ se proponen la construcción de 3.500 a 4000[10] y en la de Diagonal-Mar la construcción de 90.000 metros cuadrados para viviendas -el 10 por ciento a precio protegido-, y se añaden además, en los barrios de la Mina y la Catalana, 900 nuevas viviendas a las que se atribuye poder de regeneración social. Parece que la puesta en funcionamiento de estos nuevos planes, especialmente el de Diagonal-Mar, ha sido un estímulo para los inversores inmobiliarios que dirigen sus inversiones allí donde los índices de edificabilidad netos son más altos o los entorno de mejor calidad urbanística. Ciertamente se ha puesto en funcionamiento más suelo para edificar o se han aumentado algunos índices de edificabilidad neta, especialmente en Áreas de Nueva Centralidad tales como Diagonal-Mar, calle Tarragona, Plaza Cerdá, pero los precios de la vivienda no han disminuido, al contrario, el precio medio por metro cuadrado del edificio residencial -Torres Diagonal-Mar- vecino al Parque Miralles es actualmente de 4.507 € (750.000 pesetas), uno de los más caros de Barcelona. Visto además el espectacular aumento del precio de la vivienda, el Ayuntamiento de Barcelona refuerza todavía el discurso. No sólo se trata de poner nuevo suelo en el mercado, que ya está prácticamente agotado, sino que ahora se trata de densificar todavía más la ciudad. Se propone aumentar el número de viviendas por hectárea -hasta ahora es de 250-, con el fin, se dice, de construir viviendas más pequeñas para adecuar el tamaño a la demanda, justificándolo por el hecho de que la familia media se compone de 2,53 personas y por el hecho de que hayan aumentado en un 26% el número de familias monoparentales o de individuos que viven solos. El cambio de normativa tiene ya la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento y el texto ha sido publicado en el BOP del día 5 de marzo de 2003. Si se aplican las nuevas normas se podrán construir de 100.000 a 150.000 nuevas viviendas en los próximos diez años. Quizá el Ayuntamiento haya olvidado que el tamaño medio de la vivienda en Barcelona es de 76,28 metros cuadrados útiles, según el censo de 1996, o haya considerado que algo más de 75 metros cuadrados es una verdadera exageración para compartir entre dos o tres personas; claro que evitar el despilfarro de suelo y garantizar la rentabilidad de la inversión inmobiliaria es una de las tareas de la administración pública.

Si los precios suben conforme aumenta el excedente de los alojamientos, posiblemente no tendremos horas laborales suficientes en una sola vida para pagar la vivienda en Barcelona y entonces habrá que decir, como los uruguayos en los años ochenta, "el último que apague la luz".

Ni en los años sesenta y setenta, ni ahora, la sobreabundancia de suelo y viviendas han mostrado jamás que influyeran en la disminución de los precios: las viviendas no son productos como las patatas, coches, máquinas. Si lo fueran, los glaneurs, los squatters, al menos podrían rebuscar entre los restos apartados del mercado el alojamiento que les conviniera para su subsistencia sin ser perseguidos por la justicia y señalados como criminales públicos.

A pesar de todo, el discurso sobre la vivienda se traba y se organiza como si de un producto corriente de mercado se tratara, como si fuera un bien móvil, como si no estuviera sometido a las condiciones de localización, a las condiciones ambientales y del entorno, como si nada tuviera que ver con la accesibilidad de lugar o la dotación de equipamientos públicos, o como si el valor simbólico de los edificios o del mismo entorno urbanístico nada tuvieran que ver con el precio de la vivienda[11].

### **Sobreabundancia de vivienda y deficiencia de las condiciones de vida**

Se decía algo más arriba que la sobreabundancia alimenta la deficiencia de las condiciones de vida o, dicho de otro modo, la sobreabundancia requiere mayor dedicación y esfuerzo para desenvolverse en las

condiciones que exige la profusión de bienes. Poder estar bajo cobijo dignamente, tal como expresa el derecho constitucional de nuestro país, no escapa a tal esfuerzo.

Disponer de una vivienda significa años de trabajo, es decir, dedicar una buena parte de los ingresos a la compra o alquiler del alojamiento. Si la sobreabundancia de vivienda supusiera una disminución del esfuerzo quizá podrían justificarse los discursos y las correspondientes políticas urbanísticas para lograr que los ciudadanos pudiéramos alojarnos dignamente, sin embargo los expertos dicen todo lo contrario.

Según datos de Ministerio de Fomento recogidos en el informe inmobiliario trimestral del año 2002 la financiación de la compra de vivienda absorbía un 47,8 por ciento del salario bruto medio mensual, dos puntos por encima del porcentaje del año anterior. Así mismo en el Informe del Servicio de Estudios del BBVA *Situació a Catalunya* del año 2002 se valora que el esfuerzo económico de una familia catalana media con una única fuente de ingresos para adquirir vivienda era equivalente a siete años de ingresos brutos si se pagaba al contado, mientras que en el año 1998 necesitaba 5 años. Para pagar la financiación de la vivienda se requiere en Catalunya el 54% del salario medio [12], es decir, hacen falta de 20 a 30 años para pagar el crédito hipotecario, lo cual supone un esfuerzo de casi la mitad de la vida laboral de una persona y una garantía de ingresos durante casi las tres cuartas partes. Por otra parte si se dedica más de la mitad del sueldo a pagar el alojamiento, será necesario más de un salario para poder satisfacer otras necesidades casi tan imprescindibles como la vivienda, porque las propias condiciones socio-espaciales, aparte de las necesidades vitales mínimas, imponen cada vez más consumos cautivos tales como los energéticos, el transporte residencia-trabajo, la formación permanente, el ocio regulado...

Se puede decir, pues, que cuanto mayor es el esfuerzo para acceder a la vivienda mayor necesidad empleo regular, permanente y bien remunerado. Sin embargo la desregulación del mercado laboral, la flexibilidad del empleo, la precariedad y la inestabilidad laboral distan mucho de crear las condiciones socio-económicas favorables para garantizar de manera prolongada ingresos regulares a los individuos que necesitan vivienda, especialmente aquellos que por primera vez quieren independizarse de la convivencia familiar: los jóvenes; o aquellos que por primera vez se instalan en algún lugar de un país distinto al de origen: los que han inmigrado. Cuanto mas tiempo laboral hay que dedicar al alojamiento y cuanto mayor es la desregulación del empleo, más va creciendo la cantidad de individuos que no consiguen tener las condiciones laborales mínimas para acceder a una vivienda: aumenta lo que se llama técnica y fríamente la demanda insolvente.

Esta "demanda insolvente" se hizo visible espectacularmente el día 16 de marzo en Barcelona con ocasión del sorteo de 1.054 apartamentos de 40 metros cuadrados para alquilar a 154 € por mes a jóvenes barceloneses. Según datos del Patronat Municipal del Habitatge de Barcelona, se recibieron 17.687 solicitudes y acudieron al sorteo 20.000 jóvenes de edades comprendidas entre 18 y 29 años; más del setenta por cien tenía 26-27 años; algo más de la mitad (53,5%) tenían algún empleo; de éstos, algunos menos que la mitad (48,4 %) tenían contrato fijo y aún de éstos, sólo el 67,4 por ciento trabajaban a tiempo completo, es decir de los 17.687 jóvenes registrados como demandantes de vivienda sólo 3086 jóvenes tenía empleo fijo a tiempo completo. Se supone, pues que sólo el 17,45 por ciento de los solicitantes tenía capacidad de pagar el alojamiento.

Cuanto mayor es la parte de los ingresos que hay que dedicar al alojamiento mayor es la necesidad de compartir el esfuerzo con otras personas, o como mínimo con otra persona para hacer frente a los costes del vivir en la sociedad de la abundancia. En esta sociedad el compartir alojamiento está mediatizado, normalizado, simbolizado e institucionalizado por la pareja tipo -con hijos y rentas estables y crecientes- que conforma un hogar familiar, o lo que es lo mismo, conforman una unidad económica de consumo y de relación social. Este modelo, considerado prácticamente como estático e invariable, es el que inspira la producción de vivienda y la construcción de sus discursos. Sin embargo las prácticas sociales se van transformando de manera muy distinta.

En cuanto a la producción de vivienda si se atiende a las estadísticas la tendencia es construir viviendas cada vez de mayor tamaño, aludiendo al mayor confort y a necesidades de espacio para la vida doméstica [13]. Así en Barcelona el tamaño medio de la vivienda nueva ha pasando de una de unos 90 metros cuadrados a principios de los años 90 a unos 120-125 a principios del nuevo siglo; también en el resto de Catalunya se observa la misma tendencia [14]. Sin embargo las prácticas para la adquisición de vivienda son bastante contradictorias con dicha tendencia: empieza a constatarse que al mismo tiempo que crece el esfuerzo para

pagar la vivienda, la valoración social del tamaño necesario del alojamiento disminuye de forma considerable. Por otra parte, la dificultad al acceso a la vivienda o el esfuerzo necesario para pagarla puede llegar a ser un estímulo para la formación de unidades convivenciales no formales.

Una encuesta de opinión que estamos llevando a cabo sobre las necesidades de vivienda entre jóvenes estudiantes arroja resultados provisionales sorprendentes. La mayoría considera que 60-70 metros cuadrados son excesivos para dos personas, y consideran que 25-30 metros cuadrados es un espacio más que suficiente para una sola persona. Se está constatando que en realidad la cuantificación del tamaño tiene más que ver con el precio absoluto del alojamiento y su capacidad para pagarlo que con las necesidades de espacio para el vivir día a día. Queda por dilucidar si esta expresión de necesidades obedece a la influencia del discurso sobre las políticas de vivienda sectoriales específicas para jóvenes del Ayuntamiento de Barcelona en pleno período preelectoral y/o a la interiorización de la dificultad de inserción en el mercado laboral.

En cuanto al modelo convivencial, que de forma institucional constituye la base económica de acceso a la vivienda, empieza a ser contradictorio con las prácticas sociales, sobre todo de aquellos grupos de población que tienen mayores dificultades para el acceso al alojamiento: los jóvenes y inmigrantes.

Según entrevistas e informaciones diversas recogidas durante cinco años a propósito de las dificultades del acceso a la vivienda se ha podido constatar, siguiendo a Bordieu, que los valores culturales que puedan conformar los *habitus*, son factores tan importantes como lo puedan ser los económicos a la hora de afrontar la resolución de la necesidad de vivienda.

Las estrategias y prácticas para compartir el coste de la vivienda son diversas, no normalizadas, están fuera del control regular y por tanto son poco visibles, tanto si se trata de población inmigrante como de jóvenes que se independizan a toda costa de la familia. En general se constituyen unidades convivenciales relativamente provisionales, heterogéneas y muy móviles espacial y socialmente.

Para los jóvenes la convivencia de la pareja con hijos no tiene necesariamente una duración a largo plazo equivalente a los veinte o treinta años que hay que comprometer para financiar el coste de la vivienda. Precisamente esta prolongación a tan largo plazo actúa en muchos casos como elemento disuasorio de la convivencia en pareja y estimula opciones convivenciales de otro tipo más informales, menos definitivas, más efímeras o favorece la opción de vivienda individual. En este sentido es muy indicativo el que más del 75 por cien de las solicitudes que recibió el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona fuera individuales. Es también significativo de lo efímero que puede ser la resolución del problema de alojamiento para los jóvenes el que no sientan demasiada inquietud ante la corta duración de los contratos de alquiler. Parece que tienen muy presente que deben enfrentarse simultáneamente al problema del empleo y el de la residencia, aunque consideran que cualesquiera que sean las políticas de vivienda o de empleo, no podrán resolver fácilmente ambas condiciones de vida. Ante estas dificultades optan por un alojamiento efímero, provisional y, en muchos casos, individual a ultranza y en otros colectivo como alternativa de modo de vivir.

## Conclusión

El problema de la accesibilidad a la vivienda será difícilmente resoluble si no se analiza desde la complejidad de factores que intervienen en las decisiones individuales de como afrontar la necesidad incuestionable de disponer de alojamiento. La mayoría de estudios se han realizado sólo teniendo en cuenta las características materiales de la vivienda tanto desde el punto de vista de su producción como desde el punto de vista de objeto de consumo, y cuando se ha mirado desde las necesidades del individuo casi exclusivamente sólo se han tenido en cuenta las condiciones económicas que le permiten consumir o no -adquirir o no- el bien material, como producto cualquiera, que le permite residir. Pocas veces se ha mirado la vivienda como un elemento estrechamente vinculado a pautas culturales, a decisiones personales intransferibles, a sentimientos, relaciones sociales, a opciones de vida. Quizá sólo sea Bordieu quien haya empezado este análisis en toda su complejidad a partir de sus también complejos conceptos de *campo* y *habitus*. Ahora que disponemos de su inapreciable legado y maestría creemos que queda mucho camino por andar en el análisis de lo complejo, especialmente en el campo de la vivienda.

## Notas

[1] Piaget, J., 1959, 1968

[2] Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge: *Estadístiques de la construcció d'habitatge a Catalunya*, nº 75, març 2003.

[3] El 16 de marzo de 2003 el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona sorteaba 1054 apartamentos de 40 metros cuadrados de alquiler a 145 € por mes destinados exclusivamente a jóvenes residentes en Barcelona. Se recibieron 17.687 solicitudes de jóvenes de edades comprendidas entre los 18 a los 27 años; la mayoría estaba entre los 26 y 27 años. El 53, por ciento eran mujeres, 47 por ciento hombres; el 53,5 por ciento tenían trabajo y de estos casi la mitad con contrato fijo y más de la mitad a tiempo completo (según informaciones de prensa diversa recogidas en <http://es.news.yahoo.com>)

[4] Constitución Española, Artículo 47. Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

[5] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Exposición de motivos: ... "Por todo ello se pretende asegurar un mínimo de consistencia al derecho del propietario del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable, que como tal mínimo, debe entenderse comprendido sin discusión dentro de las condiciones básicas del estatuto jurídico de la propiedad, sin perjudicar la libertad de la que han de gozar las Administraciones competentes para valorar, en cada caso, los intereses públicos en juego."

[6] Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Artículo 9. Suelo no urbanizable. Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales

Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Exposición de motivos

Por lo que respecta al sector inmobiliario, las medidas que se adoptan pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada a su vez por la escasez de suelo urbanizable. En consecuencia, la reforma que se introduce habrá de incrementar la oferta del suelo al eliminar aquellas previsiones normativas en vigor que por su falta de flexibilidad pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

Por otra parte, y en lo que concierne también al referido sector, el Real Decreto-ley pretende clarificar la situación actual del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria que se encuentra afectada por la falta de una jurisprudencia unánime que reconozca que dicha actividad no está reservada a ningún colectivo singular de profesionales.

Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno. El punto 2 del [artículo 9](#) queda redactado de la siguiente forma:

Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Dos. Se añade un nuevo apartado 2 al [artículo 15](#), quedando el actual párrafo único como apartado 1, de manera que el citado artículo queda redactado como sigue:

1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

[7] "2. Dentro de estos concretos límites, que comprenden inequívocamente la determinación de las distintas clases de suelo como presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana, la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incremente su oferta forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el [artículo 149.1.13 de la Constitución Española](#)" Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones., Exposición de motivos, punto 2

[8] "El programa d'Habitatge i de Sòl Residencial de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques pel període 2000-2003 preveu, a partir de la demanda potencial d'habitatges a Catalunya, la creació de 5.334 noves hectàrees de sòl per urbanitzar i la construcció de 191.721 habitatges. L'objectiu d'aquest programa és d'una banda adaptar l'oferta dels habitatges a les necessitats dels ciutadans i d'altra banda contribuir a la contenció dels preus dels nous habitatges. Dins d'aquest programa l'Incasol promocionarà directament 10.641 habitatges, dels quals 8.776 estaran destinats a habitatges de protecció oficial i la resta 1.865 a habitatges per a joves. Per dur a terme aquest programa caldrà la inversió de 871,46 milions € el que representa que es podrà mantenir una activitat sostinguda del sector de nova edificació de l'ordre de 4.808,09 milions €/any" <http://www.gencat.es/ptop/arquitec/>

[9] Según el censo de vivienda de 1996 el municipio de Barcelona contaba con 78.667 desocupadas que representaban el 11 por ciento del total.

[10] "El proyecto 22@ permitirá, a lo largo de su ejecución -15/20 años- construir 3.200.000 m<sup>2</sup> de nuevo techo y techo rehabilitado para usos productivos, entre 3.500 y 4000 nuevas viviendas sometidas a algún régimen de protección, obtener 220.000 m<sup>2</sup> de suelo aproximadamente para nuevos equipamientos y zonas verdes, y aumentar entre 100.000 y 130.000 los puestos de trabajo localizados en la zona" <http://www.bcn.es/22@bcn/>

[11] "Créer le marché, c'est tenter de banaliser le bien logement, et d'en faire une marchandise comme une autre, ou tout au moins d'aller le plus loin possible dans cette direction", H. COING, CH. TOPALOV: "Crise, urgence et memoire: où sont les varies rupture?" en F. ASCHER (ed.): *Le logement en questions*, Éditions l'Aube, Paris, 1995, pág. 264.

[12] Servicio de Estudios BBVA *Situació a Catalunya*, Barcelona, maig 2002, pàgs 22-24.

[13] BORDIEU, P *Les structures sociales de l'économie*, Editions du Seuil, Paris, 2000, pàgs 115-150.

[14] Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge: *Estadístiques de la construcció d'habitatge a Catalunya*, números de los años 1994 a 2003.

## Bibliografía

ASCHER, F. (ed.). *Le logement en questions*. París: Éditions l'Aube, 1995.

BORDIEU, P. *Les structures sociales de l'économie*. París: Editions du Seuil, 2000.

BOLTANSKI, L. y CHIAPELLO, E. *El nuevo espíritu del capitalismo*. Madrid: Akal, 2002.

PIAGET, J et alt. *Épistemologie et psychologie dde l'identité*. París: PUF, 1968.

© Copyright Rosa Tello i Robira, 2003

© Copyright Scripta Nova, 2003

Ficha bibliográfica:

TELLO, R. Paradojas sobre vivienda. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(138). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(138\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(138).htm)> [ISSN: 1138-9788]



[Índice de Scripta Nova](#) [Menú principal](#)