

SUMARI

PART I Anàlisi del problema

1. Introducció al problema de l'habitatge	11
1.1. Que és el problema de l'habitatge?	11
1.2. El problema de l'habitatge en una dimensió local.....	12
1.3. Exposició de motius	14
1.4. Objectius	15
1.5. Consideracions metodològiques: de la fragmentació a la integració	15
1.6. El dret de la població a l'habitatge digne	17
2. Habitatge i població a Catalunya: el nou marc social	19
2.1. Introducció	19
2.2. La població de Catalunya en una visió històrica	20
2.2.1. El període 1900-1950	20
2.2.2. El període 1950-1975	22
2.2.3. El període 1976-1986	23
2.2.4. El període 1986-1991	25
2.2.5. El període 1991-1996	27
2.2.6. El període 1996-2002	28
2.3. Les projeccions demogràfiques de la població catalana vers l'habitatge	31
2.3.1. Aspectes generals.....	31
2.3.2. El procés d'envelliment.....	31
2.3.3. La immigració	34
2.3.4. Evolució del nucli familiar i tipus de lla.....	36
2.3.5. L'edat d'emancipació.....	41
2.3.6. La natalitat	44
2.3.7. Els moviments de població interns i la mobilitat ..	45
2.4. La distribució territorial de la població catalana	50
2.4.1. Aspectes generals.....	50
2.4.2. El mapa municipal català	52

2.4.3.	Catalunya des de la mobilitat i les infraestructures: la xarxa de ciutat	55
2.5.	Condicions econòmiques i pobresa a Catalunya	58
2.5.1.	Aspectes generals	58
2.5.2.	Condicions de vida de les llars pobres	59
2.5.3.	Territorialització de la pobresa catalana	61
2.6.	Els col·lectius afectats en matèria d'habitatge	64
2.6.1.	Aspectes generals: el conjunt de la població	64
2.6.2.	La gent gran	66
2.6.3.	Els immigrants	73
2.6.4.	Els joves	77
2.6.5.	Els sense sostre	81
2.6.6.	Altres col·lectius	85
2.7.	Previsions del futur del problema en una perspectiva demogràfica	85
3.	El parc habitatges català i el seu mercat immobiliari	89
3.1.	Introducció	89
3.2.	Característiques generals del parc d'habitatges català	89
3.2.1.	Aspectes generals: parc d'habitatges, economia i població	89
3.2.2.	Segons l'antiguitat de l'edifici	90
3.2.3.	Segons l'estat de conservació	97
3.2.4.	Segons l'equipament	100
3.2.5.	Segons superfície i ocupació	101
3.2.6.	Segons règim de tinença	104
3.2.6.1.	Aspectes generals	104
3.2.6.2.	La gent gran, els immigrants i els joves vers el lloguer	106
3.2.6.3.	La situació de Catalunya comparativament amb Europa	109
3.2.7.	Segons el tipus de residència i tipologia	113
3.2.8.	Segons disponibilitat d'ascensor	115
3.3.	Característiques de l'oferta d'obra nova	118
3.3.1.	Aspectes generals	118
3.3.2.	Ubicació territorial	118

3.3.3. Segons volum i tipus d'oferta d'obra nova	121
3.4. Evolució dels preus de l'habitatge	123
3.5. La rehabilitació	129
4. L'habitatge en el context econòmic	131
4.1. Introducció	131
4.2. Característiques generals de l'habitatge com a be	132
4.3. Característiques generals del mercat d'habitatges	134
4.4. Característiques macroeconòmiques del sector de la construcció	135
4.5. Evolució de la renda familiar, l'esforç econòmic i els preus de l'habitatge	138
4.6. Existeix una bombolla immobiliària?	143
4.7. La formació dels valors immobiliaris	146
4.8. Els lobbis immobiliaris	148
5. La política d'habitatge a Catalunya	151
5.1. Introducció	151
5.2. Aspectes bàsics de la política d'habitatge	151
5.3. Objectius de la política d'habitatge	152
5.4. Instruments de la política d'habitatge	154
5.5. Evolució històrica de la política d'habitatge a Catalunya..	155
5.5.1. Els orígens: 1850-1936	155
5.5.2. El període 1939-1976	156
5.5.3. El període 1976-1980	158
5.5.4. El període 1981-1987	160
5.5.5. El període 1988-1991	163
5.5.6. El període 1992-1995	165
5.5.7. El període 1996-1998	168
5.5.8. El període 1998-2001	171
5.5.9. La situació actual: el pla 2002-2005	174
5.6. Evolució del tractament fiscal de l'habitatge a l'IRPF	176
5.7. La política d'habitatge respecte Europa	177
6. L'habitatge des de l'urbanisme	185
6.1. Introducció: la responsabilitat de l'urbanisme	185

6.2. Anàlisi històric de l'urbanisme més recent a Catalunya	188
6.3. Els centres històrics	191
6.4. La disgregació espacial: el model difús d'ocupació del territori	192
6.5. El policentrisme urbà: Catalunya com a xarxa de ciutats ..	194
6.6. Les polítiques de sòl des de l'urbanisme	198
6.7. El problema de l'habitatge en l'actual legislació urbanística	200
7. Diagnosi del problema a Catalunya	205

PART II Solucions, propostes alternatives i reptes

8. Una solució al problema de l'habitatge?	215
8.1. Introducció	215
8.2. Objectius	216
8.3. Propostes	219
8.3.1. Propostes generals relatives als plans d'habitatge i l'actuació dels diferents nivells administratius ...	219
8.3.2. Política de sòl	224
8.3.3. Mesures per als foment de l'habitatge social	227
8.3.4. Les actuacions en la ciutat existent: la rehabilitació i renovació urbana	229
8.3.5. Mesures per a incrementar el parc de lloguer	233
8.3.6. Política d'habitatge dirigida als joves	237
8.3.7. Política d'habitatge dirigida als immigrants	238
8.3.8. Política d'habitatge dirigida als gent gran	241
8.3.9. Mesures dirigides a altres col·lectius	244
8.3.10. L'assessorament, la transparència, el control i la intermediació local: l'Oficina Local d'Habitatge ...	247
8.3.11. Les empreses públiques i les entitats sense ànim de lucre	248
8.3.12. El foment de la participació	250
8.3.13. La mobilitat i l'urbanisme	251

8.3.14. La investigació	257
8.4. Un últim apunt	259
9. Bibliografia	259
10. Índex de gràfics, taules i mapes	285