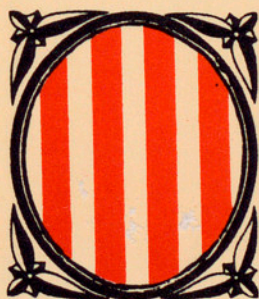


RECONeixEMENT TERRITORIAL DE CATALUNYA

VOL. 16 HABITATGE II

RECONeixEMENT TERRITORIAL DE CATALUNYA

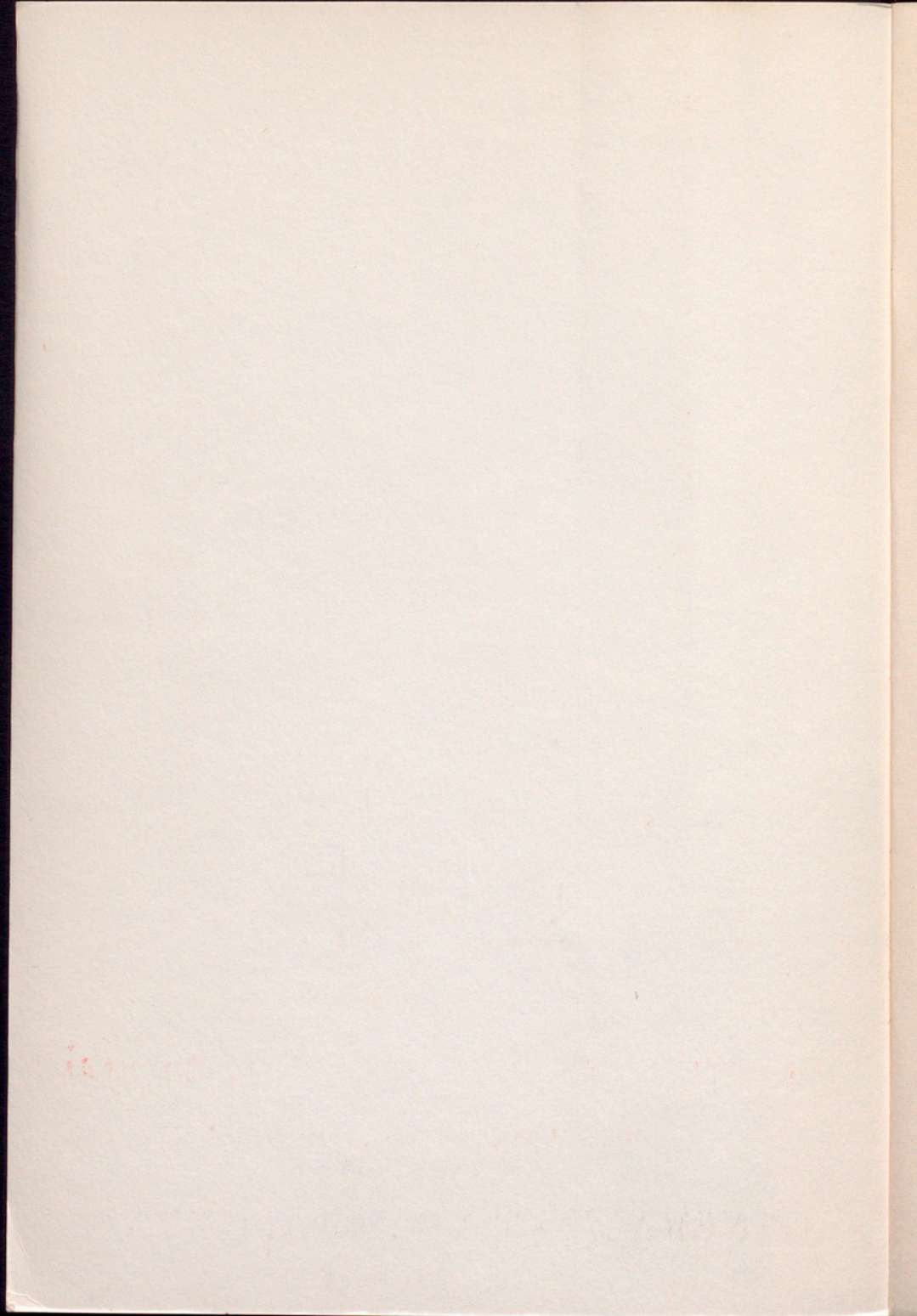
VOL. 16
HABITATGE II



Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

GENERALITAT DE CATALUNYA

CI
0008
V.16



Centre d'Estudis de Planificació
(I.E.P.)

**RECONeixEMENT TERRITORIAL
DE CATALUNYA
HABITATGE II**



**Departament de Política Territorial
i Obres Públiques**

GENERALITAT DE CATALUNYA

Centre d'Estudis de Planificació
(I.E.P.)

RECONeixement Territorial
DE CATALUNYA
HABITATGE II

Obra General ISBN: 84-393-0033-6

Dep. Legal B-25.914/82

Volumen XVI ISBN: 84-393-0049-2

Dep. Legal B-33.894/82

Autor: Centre D'Estudis de Planificació

EDITA: Generalitat de Catalunya

Dep. de Política Territorial i Obres
Públiques.

Imprime y encuaderna: REPROSER S.L.

Rosellón 136, Telf. 323.31.20. Barcelona

ANEXO 1 : VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS ANUAL- MENTE POR COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.971-1.977.....	4
ANEXO 2 : VIVIENDAS TERMINADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA POR COMARCAS Y MUNICIPIOS DEDUCIDAS DE LOS CER- TIFICADOS DE FINAL DE OBRA DEL COLEGIO DE APEREJAJA- DORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCELONA. 1.971 - SEPTIEMBRE 1.969	43
ANEXO 3 : VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA DEDUCIDAS DE LOS ESCARROS DE OBRA DEL COLEGIO OFI- CIAL DE APEREJAJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BAR- CELONA. COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.977-1.979.....	52

ANEXOS ESTADISTICOS

(Cap. 1 a 6)

AGUSTI JOVER

Economista

JOAN RAFOLS

Economista

EUGENIA SALVADOR

Economista

ANEXOS ESTADÍSTICOS

(Cap. I a V)

Cat. General 1988: 84-391-0033-0

Dep. Legal 3-25.914/82

Volumen XVI 1988: 84-391-0049-2

Dep. Legal 3-11.894/82

Autor: Centre D'Estadística de Planificació

EDITA: Generalitat de Catalunya

Direcció: Departament de Política Territorial i Obres

Urbanisme i Habitatge

Impressió i enquadernació: L. E. REPOBLER

Barcelona, 1988. 136 p. 16 cm. 3.250.000

ISBN 84-391-0049-2

EUGENIA SALVADOR

Economista

ANEXO 1 : VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS ANUAL-
MENTE POR COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.971-1.977..... 4

ANEXO 2 : VIVIENDAS TERMINADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELO-
NA POR COMARCAS Y MUNICIPIOS DEDUCIDOS DE LOS CER-
TIFICADOS DE FINAL DE OBRA DEL COLEGIO DE APAREJA-
DORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCELONA, 1.971 -
SEPTIEMBRE 1.980 43

ANEXO 3 : VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA
DEDUCIDAS DE LOS ENCARGOS DE OBRA DEL COLEGIO OFI-
CIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BAR-
CELONA, COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.977-1.979..... 58

ANEXO 1 : VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS ANUAL-
MENTE POR COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.971-1.977..... 4

ANEXO 2 : VIVIENDAS TERMINADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA
NA POR COMARCAS Y MUNICIPIOS DEDUCIDOS DE LOS CER-
TIFICADOS DE FINAL DE OBRA DEL COLEGIO DE APARELA-
DORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCELONA, 1.971 -
SEPTIEMBRE 1.980 43

ANEXO 3 : VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA
DEDUCIDAS DE LOS ENCARGOS DE OBRA DEL COLEGIO OFI-
CIAL DE APARELADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BAR-
CELONA, COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.977-1.978..... 52

ANEXO 1

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
TERMINADAS ANUALMENTE POR COMAR-
CAS Y MUNICIPIOS 1.971-1.977.

Comarca: BARCELONES - 1

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Badalona	24	5.589	18	2.300	17	984	15	1.350	10	1.385	17	2.229	27	1.468
Barcelona	202	10.933	186	6.291	170	10.330	70	2.594	74	3.766	49	5.282	21	859
Esplugues d.L.	3	67	9	196	1	6	1	75	2	85	3	175	3	89
L'Hospitalet d.L.	37	2.038	32	1.794	38	2.912	23	1.727	20	1.667	4	290	6	358
S. Adrià Besòs	8	250	4	192	14	523	1	66	3	310	2	150	1	21
S. Just Desvern	2	4			1	1	1	1	1	275				
S. Coloma Gra.	23	667	22	465	8	290	7	128	7	940	4	60	2	94
TOTAL COMARCA	229	19.548	271	11.238	249	15.046	117	5.941	117	8.428	79	8.186	60	2.889

(1) No de expedientes

(2) No de viviendas

(N) Solo se incluyen aquellos con viviendas terminadas.

Fuente: Ministerio de Vivienda: Dirección General de la Vivienda.

Comarca: BAIX LLOBREGAT - 2

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (#)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Abreña							2	24	4	60				
Begues	1	1			1	1								
Castelldefels	1	23	2	64	2	46	3	127	5	111	2	71	3	70
Cervelló	1	7			1	9	1	1	2	2	1	1	1	22
Collbató			1	1										
Corbera de Ll.					9	451	1	224						
Cornellá de Ll.	9	201			31	1.655	5	429	5	339	2	84	2	174
Esparraguera	2	34			1	104							3	36
Gavà	1	180	7	256	1	1	1	23	2	131	1	16	3	114
Martorell	2	32									1	616	1	3
Molins de Rei	1	21	1	11	1	15	2				2	28	3	72
Olesa de Monts.	4	72	1	6	1	1		30		6	1	2	1	100
Pallejà			3	56										
El Papiol			1	31										
El Prat de Ll.	5	144	6	176	9	170	6	1.071	6	322	2	47	2	226
S.Andreu Barca			3	38	2	152	4	408	1	55				
S.Boi de Ll.	9	314	12	1.880	2	239	6	849	7	390	5	276	2	59
S.Esteve Sasr.									1	1				
S.Feliu de Ll.	3	115	7	207	8	145	7	402	7	202	7	226	4	120
S.Joan Despi	2	30			1	1	1	40						
S.Vicenç Horts							2	247	2	152			1	15
S.Coloma Cerve														
Torrelles de Ll.	1	40					1	7						
Vallirana	2	328	5	158	1	9	4	664	2	78	1	20	2	128
Viladecans														
TOTAL COMARCA	44	1.470	56	2.929	71	2.999	46	4.546	45	1.939	28	1.978	27	1.139

Comarca: VALLES OCCIDENTAL - 3

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.975		1.976	
Municipios (#)		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Barberà Vallés	4	72	2	68						11	247		6	153	
Caldes Montbui	1	1				1	14	2			39		5	35	
Castellar Vall.	3	51								2	74		2	35	
Cerdanyola Vall.	6	297	4	267		6	447	13	637	14	536		11	292	
Matadepera	1	104								1	1				
Montcada	1	14	2	148				5	229	2	76		2	126	
Palau de Pleg.	1	36	1	11				1	1	1	9		3	76	
Polinyà Vallés						1	95	1	48	1	48				
Ripolllet	1	22						2	48	1	15		6	99	
Rubi	13	809	4	537		7	289	7	301	12	580		6	220	
Sabadell	30	991	24	3.195		30	2.520	37	2.325	19	1.224		30	1.130	
S.Cugat Vallés	5	82	2	10		2	21	4	69	5	249		2	21	
S.Llorenç Savall													1		
S.Quirze Terra.						1	20			1	10		1	80	
S.Perpetua Mogu.															
Seniuenat	1	18													
Terrassa	18	359	16	342		12	631	24	2.080	12	1.392		21	624	
Ustrell			1	3											
Viladecavalls						1		1							
TOTAL COMARCA	85	2.856	56	4.581		30	4.037	97	5.741	55	3.592		95	2.891	

Comarca: VALLES ORIENTAL - 4

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	
L'Ametlla Vall.			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Bigues															
Canovelles	1	1			1	2									
Cànoves					1	1									
Cardedeu	1	18						14						20	
Castellterçol	1	1												12	
Les Franqueses															
La Garriga			1	1	1	3		2							
Granollers	9	207	4	104	3	124	4	117	5	596	14	1.323	5	230	
La Llagosta	1	16	3	226			1	127							
Lliçà de Munt			1	4			1	1							
Llinars Vallès			1	8					2	2					
Mollet del V.	7	258	7	155	3	52	4	82	5	201	3	139	5	93	
Montmeló			1	1	2	57	2	19		70	1	16			
Montornés V.	3	39							2	20	1	2	1	8	
Palautordera									1						
Parets del V.			1	1	1	54	1	1							
La Roca del V.	2	19			3	33									
S. Antoni Vilam.															
Sant Celoni			3	171	3	48	2	36	2	29	1	8	1	16	
S. Pere Vilamj.			1	1	1	1							4	114	
Villalba Saserra									1	9					
TOTAL COMARCA	25	559	24	1.232	20	376	18	400	24	1.005	24	1.548	19	493	

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Allela					1	1	1	2	1	1			1	1
Arenys de Mar	5	128	1	1	3	64							1	88
Arenys de Munt			2	80							1	4		
Argentona			1	1	2	2					1	316		
Cabrera Mataró													1	40
Cabrils	1	1	2	2					1	3				
Caldetes							1	2						
Canet de Mar					2	90	1	1			2	34		
Dosrius	1	1												
Malgrat	1	1			1	44			1	1				
El Masnou	4	13	6	104	2	11	1	138	5	165	2	86	2	70
Mataró	12	220	11	266	7	150	3	61	4	277	2	29	3	61
Montgat	1	11							1	19				
Orius	1	1												
Pineda	2	33	1	25	1	20			2	47	2	54	4	121
Premià de Dalt			1	1										
Premià de Mar	1	1	2	106	1	64	1	10	1	58				
Telà	1	1	2	2					1	3			1	24
Tiana			1	14										
Tordera	1	31			1	35								
Vilassar Dalt					1	1	2	2						
Vilassar Mar	1	1	1	10			1	12						
TOTAL COMARCA	32	443	31	612	21	281	12	230	17	574	10	523	13	415

Comarca: GARRAF - 6

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

1.971 1.972 1.973 1.974 1.975 1.976 1.977

Municipios (#)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Cubelles	1	1								
S. Pere Ribes	6	98	2	72	4	106				
Sitges			3	95			1	49		
Vilanova i Gel.	4	266	1	24	6	179	2	40	3	167
										4
										166
										3
										133
TOTAL COMARCA	11	365	6	191	9	285	3	89	6	206
										4
										166
										10
										188

ANEXO DE MONITORIO CALIDAD AMBIENTAL POR MUNICIPIOS

COMARCA: GARRAF - 6

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Gelida									1	10	1	26		
Pontons							2							
St. Pere Riud.													1	8
S. Sadurní d'Anoia	2	240							23	23			1	24
S. Margar. Monjos													1	22
Vilafranca P.	6	74	10	156	2	5	8	99	7	399	1	19	8	171
TOTAL COMARCA	8	314	10	156	2	5	10	101	31	432	2	45	11	225

Comarca : Anoia - 8

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Cañera d'Anoia									1	14			1	16
Calaf			2	30					2	54	1	1		
Calonge Segarra													1	12
Capellades													11	207
Igualada	9	122	5	24	6	62	5	228	10	180	7	65	1	10
Masquefa											1	20		
Odena														
Polla Claramunt	1	1	1	1			1	1						
Prats de Rei	1	1												
S. Marga. Montlul							1	1			3	100	3	117
Vilanova Camí											1	1		
TOTAL COMARCA	11	124	8	55	6	62	7	230	13	248	13	187	17	362

ANEXO DE INSTRUCCION CALIFICAT TERMINADA POR MUNICIPIOS

COMARCA: VIL NOBIA - 1

Comarca : Bages - 9

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (H)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Artés	2	3	1	2	1	8					1	6		
Avinyó			1											
Balsareny			1	1									1	
Calders													2	
Cardona			1	1										
Castellbell							1	40			1	1		
Cadrellgallf	1	1												
Manresa	22	328	40	455	18	429	25	434	21	1102	18	249	16	221
Moià	1	16							1	16				
Monistrol Calders			1	15										
Navars	3	11	3	13	3	9	3	22	6	29	1	98	2	22
Rocafort i el P.	1	13											1	22
Sallent	1	6	1	14	2	7	1	6	3	13	1	18	1	6
S. Feliu Sasserra														
S. Fruitós Bages	4	11	6	11	2	7							1	6
S. Joan Torroella	1	8												
S. Vicens Cast.	3	10	6	46	10	71	4	20	5	23	3	6	4	42
S. Ma. d'Olló			1	1										
Santpedor	4	14	1	3	1	2								
Súria	1	32			25	25	4	4						
TOTAL COMARCA	44	453	61	566	62	558	38	526	36	1183	27	413	28	332

Comarca: Bergueda - 10

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (x)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Berga	1	296									2	13	1	22
Figols Mines	1	32							2	4				
Gironella														
Guargiola Berga	2	10												
Olvan			1	1	1	2								
Pobla de Lillet			1	10							1	3		
Puig-reig	1	8	1	2	1	1			1	40				
TOTAL COMARCA	5	346	3	13	2	3			3	44	3	16	1	22

Comarca: OSONA -11

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (#)	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Espinelles													1	2
Manlleu													1	16
Masies Voltregà													1	16
Olost			1	2										
Prats Lluçanès			1	16	2	2							2	45
Roda de Ter														
S. Pere Torelló														
S. Eulalia Riuprimer	2	26			1	5			1	6 9	1	11		
Seva	1	5			1	16	1	16	1	20	1	18		
Tona	1	31			1	2			1	24	1	8	1	9
Torelló	1	31	4	79	1	30	1	14	1	21	1	46	1	13
Vic	4	81	5	325	1	24			1		1	60	2	28
TOTAL COMARCA	8	143	11	422	7	79	4	33	4	134	5	143	8	127

Comarca: ALT CAMP - 12

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL POR MUNICIPIOS

<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (x)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	
La Masó													
La Riba													
Mont-Ral		1		1									
Pla Sta. M. ^a						2		2					
Rudanyá		1		1							1	2	
Vall Moll						1	1	3	3	1	1		
Vilabella					1	1		2					
Valls	3	26	3	65	2	2	4	74	1	1	3	8	

Comarca: BAIX CAMP - 13

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
		(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	
			1	12											
Alforja															
Borges Camp	3	29			2	3					1	16			
Botarell	1	1													
Cambrils			1	1	3	14	2	41	1	2					
Montróig d.Camp											1	1			
Mont-roig Camp	3	4													
Reus	21	414	23	458	19	962	18	825	14	688	21	890	19	344	
Riudecols															
Riudoms	2	10	2	7			1	6	1	16	1	1	1	24	
Selva de Camp	1	2	1	2											
Vinyols											1	1			
TOTAL COMARCA		31	560	28	480	22	976	23	875	17	722	25	909	20	368

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (#)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	
La Canonja	1		1		1		1		1		1		1
El Catllar													57
Constantí	1	3			1	64	3	100	6	54	3	1	20
El Morell					1	1	1	9	1	20	1		
Els Pallaresos	1												
Pobla Mafumet	3												
Pobla Montornés													
Riera de Galá	1	9							1				
La Secuita							1						
Tarragona	60	2.981	44	908	33	562	20	730	27	923	26	834	616
Torredembarra	1												
Vilallonga Camp	1	40			1	1	1						20
Vila-seca Solcina	3	80	1	20	2	40			1	5	1		66
TOTAL COMARCA	69	3.075	47	932	34	563	26	837	33	1.034	36	915	780

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	
L'Arboç					1	200	1	99			1	1			
Banyeres del P.							1	150							
Bellvei del P.											1	1			
La Bisbal del P.			2	3											
Calafell	1	40													
S. Jaume Domenys							1	1	1	1					
El Vendrell	1	1	2	4	3	17	3	5					1	15	
TOTAL COMARCA	2	41	4	7	4	217	6	255	1	1	2	8	2	23	

ALTERNATIVA DE PROYECCION CASOS DE PROTECCION OFICIAL POR MUNICIPIOS

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (#)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
L'Espluga Fran.	8	9	3	48	1	2			1	9			1	14
Montblanc	2	2			2	4	5	5	5	8	11	52	11	88
Rocafort Queralt											7			
S. Coloma Queralt					1	1					1	2		
Sarrià							1	30					1	8
TOTAL COMARCA	10	11	3	48	4	7	6	35	6	17	12	54	13	110

Comarca: PRIORAT - 17

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977
Municipios (*)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Cornudella Mont. 2	3						
Falset		3	1				12
TOTAL COMARCA	2	3	-	1	1	-	1

Comarca: RIBERA - 18

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Flix		1	1	1	1	2	2	2	2	1	1		
Mora d'Ebre	3	4		3	4		1	1			3	25	
Móra la Nova											1	12	
Riba-roja		1		40									
TOTAL COMARCA	3	4	2	41	5	2	2	3	3	1	4	37	

Comarca: TERRA ALTA - 19

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
La Fatarella	1		1											
Gandesa	1		11											
Vilalba Arcs														
TOTAL COMARCA	-	-	2	12	-	-	-	-	1	2	-	-	1	62

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		<u>1.971</u>	<u>1.972</u>	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>	<u>1.977</u>
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aldover	2	2						
L'Ametlla Mar					1	24		1
Roquetes	2	3	2	2	1	1	1	2
Tortosa	5	23	5	69	3	203	3	68
Xerta	1	8						5
					134			101
					6			

Comarca: MONTSIA - 21

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Alcanar		1				3	23
Amposta	13	14	3	31	62		4
Godall		1					61
Masdenverge	2	2					
S. Carles Rápita	3	20	2	25	2	112	1
La Sénia	1	1	1	31	2	35	2
Ulldecona	2	6	1	1	2	1	12
							1
							16
TOTAL COMARCA	21	43	4	5	6	108	7
						168	4
						147	7
						185	10
							124

Comarca: ALT EMPORDA - 22

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Bàscara							2	2						
Borrassà									1	1				
Cadaqués											1			
Campany			1	3			1	2			1			
Cantallops												1		
Castelló													1	1
d'Empuries					1	1			2	79				
Colera					1	1								
L'Escala									1	1	1		1	1
Empolla	1	1												
Figueras	8	205	5	210	8	129	10	288	4	85	8	404	10	284
Garrigàs			1	1										
La Jonquera	1	1			1	50	4	4	1	1			1	1
Llança			2	13			1	1	1	3				
Maçanet Cabrenys			1	12	1	12			1	1			2	32
Portbou	1	69												
Riumors													1	1
Roses	1	1	2	4	3	10	3	14	1	1	6	23	1	1
S.Miquel Fluvià	1	1												
Torroella Fluvià							1	1						
Vilabertran									1	1				
Villajuiga														
Vilanant			1	1			1	2						
TOTAL COMARCA	13	278	13	244	15	203	23	314	13	173	17	430	17	321

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Municipios (*)														
Begur									1				2	2
Bellcaire d'Em.	1	1					1	2						
La Bisbal d'Em.	4	14	1	1		2	6	7				11	7	13
Colonge Gavarres	1	20							4				2	21
Casavells							1	1				1		
Castell d'Aro									1				1	1
Castell d'Empor.							2	12	2			1		
Corçà	1	35					1	46	1			1		
Jafre de Ter							2	10	1					
Palabrugell	1	40		2		57	5	116	1			33	4	33
Palamós	2	2		2		4	1	43	4			1	10	26
Pals							1	1				3		
La Pera				3								1		
Peratallada													1	4
Rupià												1		
S.Feliu Guixols	4	13	5	6	3	10	2	2	2			6	5	7
S.Cristina d'Aro							1	1	1			1		
Tallada d'Empor.	1	1			1	1	1	1					1	1
Torroella Mont.	6	6	3	5	5	5	5	5	2			4	5	10
Ullà							2	2					1	1
Ullamort							1	1						
Verges	1	1					1	1	1			20	4	20
Vulpellac	2	2					1	1	1			1	1	1
TOTAL COMARCA	25	136	13	19	14	79	34	252	24	89	35	84	44	121

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Amer	3	8	1	60			2	3	2	21			4	4
Anglés	12	40	2	21	4	14	5	10	5	25	5	27	4	105
Arbúcies		1	1	1			1	30	1	1			2	2
Blanes	1	52	1	69	1	23	5	50	6	109			2	1
Breda							2	30			1	1	1	1
Caldes Malavella			2	48	1	1			2	3	1	1		
Hostalric							1	4						
Maçanes											1	1	1	1
Maçanet Selva											1	1	1	1
Osor											1	1	1	10
Riells Montseny	1	1												
Riudarenes			1	1	3	3					1	1		
Riudellots Selva			1	2			3	3	1	1	3	3		
S. Feliu Buixalleu							2	2						
S. Hilari Sacalm	1	2												
S. Coloma Farners	6	6	2	2	4	7	14	17	7	8	9	20	9	9
Sils			1	1			1	1					2	3
Tossa							3	105			1	1		
Vidreres	1	1	2	17	1	2	3	3	3	3	5	7	1	1
Vilobí d'Onyar	2	3	1	2	1	1					1	1	1	1
TOTAL COMARCA	27	113	15	224	15	51	42	255	27	171	30	65	26	237

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aiguaviva	1	1							1	1				
Banyoles	3	4	6	7	4	5	17	127	10	38	13	104	9	9
Bescanó	2	2			3	3	3	42	7	7	2	61		
Bordils					2	2					4	5		
Caçà de la Selva	10	11	7	11	6	7	20	33	7	10	7	7	6	6
Camós					1	1	1	1	3	4				
Campllong									1	1				
Canet d'Adri							1	1						
Celrà	5	7	1	1	1	2	3	3	2	49	3	4	3	39
Cervià de Ter					1	1	3	3						
Cornellà Terri			1	1			1	1	3	4			1	1
Espionellà											1	1	1	3
Flaçà	3	3	1	1	1	2	3	3	2	2	1	6	2	2
Fornell Selva							1	1	1					
Girona	66	605	38	334	27	610	47	330	33	290	33	274	30	348
Llagostrera							2	2	7	10	3	4	3	3
Llambilles							1	1						
Llambinyà							1	1			1	1		
Palau-sacosta					1	1	1							
Palol Revardit									1	1				
Porqueres	1	1			1	1	3	3	3	3	4	5	3	5
Quart d'Onyar					1	2	1	2	4	4	2	2	3	3
Salt	8	62	7	116	15	200	34	332	29	136	24	223	12	160
S. Daniel			1	1										
S. Gregori	1	20	2	2	2	19	4	99	5	93	6	7	7	7
S. Jordi Desvalls	2	2					1	1						
S. Julià Ramis	2	2									2	2		
S. Martí Llenena	1	1											1	3
Sarrià de Ter	4	183	2	81	3	49	2	3	2	3	3	3	1	4
Serinyà								13			1	5		
Vilablareix			1	1	2	2	9	10	2	2	1	1		
Viladesens														
Vilademuls	1	1	1	1										
TOTAL COMARCAS	110	1.015	68	557	72	928	161	1.002	122	658	119	718	84	591

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Besalú														
Castellfollit			1	16			4	46	2	2			1	2
Maià de Montcal	1	1	1	1					1	1	1	1	1	1
Montagut Fluvia									5	5				
Olot	3	8	15	161	7	33	26	115	28	370	31	120	20	98
Les Planes	1	1	1	1					1	2	1	1		
Les Preses			1	2									1	1
Ridaura							2	2	1	2	8	8	4	4
S. Esteve d'en Bas	1	1			1	1	1	1	2	10	3	3	3	3
S. Feliu Pallerols	6	8							2	9	1	1	1	4
S. Jaume Llierca											1	20	4	4
S. Joan Les Fonts			2	2							1	2	4	4
S. S. vador Bianya							4	6	1	1	2	2		
Santa Pau	2	5												
TOTAL COMARCA	14	24	21	183	8	34	37	170	43	402	50	158	35	117

Comarca: Ripolles - 27

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Campdevàdol			1	110	4	16					2	11		
Campelles											1	11		
Camprodon			1	1							1	12		
Gomiren														
Les Lloses														
Parroq. Ripoll							1	1	1	1				
Queralt											1	3		
Ripoll							1	9	1	2	2	16		
S. Joan Atadesas	2.	120	3	111	1	19								
					1	32								
TOTAL COMARCA	2	120	5	222	6	67	2	10	2	3	7	43	4	11

Comarca: Cerdanya - 28

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (*)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Guals de Cerd.														
Prats i Sampsor	1	1												
Prullans													1	2
TOTAL COMARCA											1	6	1	2

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	<u>1.971</u>	<u>1.972</u>	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>	<u>1.977</u>							
Municipios (N)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)						
Coll de Nargó					1	6								
Oliana	2	2	3	21	1	4	3	27						
Organyà							1	38						
Peramola					2	2	1	10						
Seu d'Urgell	6	25	4	22	2	5	3	14	6	3	36			
TOTAL COMARCA	6	25	6	24	5	26	4	5	10	48	11	89	3	36

Comarca: PALLARS SOBIRA - 30

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (x)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Esterrí d'Aneu					3	56								
Montcortés Pallars			2	47										
Tirvia											1	36	1	
TOTAL COMARCA			2	47	3	56			1		1	37	1	

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977
Municipios (N) (1)		(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Barruera	1	10	3	38	3	5		
Pobla Segur		1	2	1	2	121	1	4
Pont de Suert		1	24					
Tremp	3	173	2	5	5	58	4	48
Vilaller	1	2	2	4				
TOTAL COMARCA	4	175	6	34	7	179	5	51

Comarca: VALL D'ARAN - 32

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
Municipios (*)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Bossost														
Viella	1	16	2	24	2	2			2	2	1	60		
TOTAL COMARCA	1	16	2	24	2	2			2	2	1	60	1	12

ALABANDRE DE MANEJACION CALCIAT LIMPIEZA LOS MUNICIPIOS

COMARCA: VALL D'ARAN - 31

Comarca: SOLSONES - 33

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977
Municipios (#)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
Olius					1		
Solsona	1	16	2	20	5	69	4
TOTAL COMARCA	1	16	2	20	5	69	4

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (M)	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Cervera					2	13	3	80	6	83	1	3	1	1
Gulssona			1	7			2	6			4	60	4	16
S. Ramón	1	1												
Torà Riubregós					1	12								
TOTAL COMARCAS	1	1	1	7	3	25	5	86	6	83	5	63	5	17

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

		<u>1.971</u>	<u>1.972</u>	<u>1.973</u>	<u>1.974</u>	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>	<u>1.977</u>						
Municipios (*)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)						
Agramunt	1	1	3	6	2	3	5	18	6	46	7	17		
Anglesola			1	1						1	1	3		
Barbens					1	8								
Bellpuig	3	4		5	1	8	1	18	1	10	1	12		
Castellserà														
La Figuerosa	1	6			1	6	6	3	1	18	1	6		
La Fullola			1	6										
Ivars d'Urgell							1	6	1	6	1	6		
Puivert d'Agra			1	1										
S.Martí Maldà											1	1		
Tàrraga	3	14	4	53	8	75	6	71	4	34	12	166		
Verdú							1	1						
Vilanova Bellpuig			1	1										
TOTAL COMARCA	8	25	11	68	10	91	11	99	10	68	21	237	18	47

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Altona	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Albatàrrec	1	12	2	16	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Alcanó	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Alcarràs	1	1	2	28	1	12	1	1	1	1	1	1	1	1
Alcoletge	1	1	1	2	1	12	1	1	1	1	1	1	1	1
Alguaire	1	1	1	3	1	4	2	2	1	10	1	2	1	16
Almacelles	3	49	3	29	1	48			3	17	2	3	2	33
Almenar	1	1	1	2	1	1			9	59	5	5	9	10
Alpicat	1	1	1	1	2	2	8	8	1	1	1	1	1	1
Artesa Lleida									1	1	1	1	1	1
Bell-Lloc							1	1	1	1	1	1	1	1
Benavent Segrià							1	1	1	1	1	1	1	1
Corbins							1	2	1	1	1	1	1	1
Granja d'Escarp	1	1			1	1	1	2	1	48				
Lleida	65	1.096	66	1.068	58	890	70	1.092	69	2.199	64	937	75	1.359
Massalcoreig					1	1							1	1
Miralcamp	1	1					1	1					1	1
Mollerussa	5	49	6	24	4	53	3	16	5	72	6	60	6	70
Palau d'Angelsola							1	6			1	1	1	1
Puigvert Lleida			1	1	1	1			2	2	3	3	4	21
Roselló			3	3	1	1	1	1	1	2	3	3	1	1
Serós														
Sonadell	1	5	1	1										
Soses	6	1.016	2	1.033	2	1	3	1.033	3	1.033	6	1.033	1	1
Torrebesses														
Torrefarrera							1	1	2	2	2	2	1	10
Vilanova Barca			1	1										
Vilanova Segrià			1	1										
TOTAL COMARCA	86	1.222	94	1.278	75	1.029	95	1.136	19	2.420	87	1.110	110	1.559

Comarca: NOGUERA - 37

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (*)	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Ager					1	1								
Albesa											1	1	1	2
Alfarràs			4	5					1	1			1	6
Alguerri											1	4		
Artesa de Segre							1	1			1	1	1	2
Avellanès	1	2												
Balaguer	10	157	11	33	3	73	10	94	6	17	6	42	12	102
Baronia Rialb.			17	261										
Bellocaire d'Urgell					1	4					1	1		
Bellvís	1	24												
Castelló Farfanya	1	1									1	1		
Cubells											1	1	1	1
Linyola							1	23	1	24	1	1		
Os de Balaguer					2	4								
El Poal			1	1									1	4
Pons	2	7			3						1	2	4	19
Térmens	1	1	1	1	1		2	2	2	2				
Torrelameu	1	1							2	2			2	2
Vallfogona Bala.			1	1	1	1								
Vilanova l'Aguda							1	1						

TOTAL COMARCA	17	198	35	302	9	86	15	121	12	46	13	53	23	138
---------------	----	-----	----	-----	---	----	----	-----	----	----	----	----	----	-----

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

Municipios (N) (1)	<u>1.971</u>		<u>1.972</u>		<u>1.973</u>		<u>1.974</u>		<u>1.975</u>		<u>1.976</u>		<u>1.977</u>	
	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)
L'Albani	1						1		2					
Arbeca	1							4	4	2	2	2	2	
Borges Blancas	1				1		20	2	2	1	41			
Castellidans							1	1	1					
Cervia Garrigues														
Granadella	1						3	2	2	1	1	1	6	
Juneda	1				2					1	1	2	1	
Soleras								1	1	2	4	1	1	
Torregrossa														
TOTAL COMARCAS	5	5	-	-	3	23	11	12	8	51	5	10		

ANEXO DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

COMARCAS DE PROTECCION OFICIAL TERMINADAS POR MUNICIPIOS

ANEXO II

VIVIENDAS TERMINADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA POR COMARCAS Y MUNICIPIOS DEDUCIDOS DE LOS CERTIFICADOS DE FINAL DE OBRA DEL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCELONA, 1.971 - SEPTIEMBRE 1.980.

Comarca: BARCELONES

PROMOCIONES Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipio	<u>1971</u>		<u>1972</u>		<u>1973</u>		<u>1974</u>		<u>1975</u>		<u>1976</u>		<u>1977</u>		<u>1978</u>		<u>1979</u>		<u>Enero-Septiembre 1980</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Badalona	225	3118	224	3863	299	4110	250	3705	177	3129	169	2928	177	3133	96	2454	61	487	47	618
Esplugues	33	510	55	1108	46	723	52	997	37	758	42	755	44	975	34	164	26	403	26	430
L'Hospit.	199	4058	192	4452	191	3584	159	4507	175	4340	113	3480	91	2300	63	1343	55	1197	29	393
S. Adrià	12	212	20	129	22	405	22	2489	17	295	5	40	13	121	7	187	6	168	1	25
S. Just D.	15	62	29	179	33	129	25	73	18	321	21	129	32	138	12	38	22	96	6	49
S. Coloma	213	3480	186	2748	208	3101	154	2341	131	1809	99	1514	85	1185	77	1083	72	541	23	278
Barcelona	871	20338	823	20818	893	23697	826	22420	772	24052	594	18118	577	16379	479	12936	462	12346	278	8113
TOTAL	1568	31778	1529	33297	1692	35749	1488	36532	1327	34704	1043	26964	1019	24231	768	18205	704	15238	410	9906

(1) No de promociones

(2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: BAIX LLOBREGAT

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Altera	9	101	23	23	67	171	36	160	40	176	18	55	26	30	25	26	21	148	19	120
Begues	13	14	11	15	9	14	13	13	16	17	14	17	17	22	15	17	19	19	8	15
Castelldefels	56	443	68	659	127	1300	199	1645	141	1083	86	806	74	610	72	580	83	293	38	353
Castellví R.	6	9	10	14	12	12	17	31	9	10	9	9	19	19	13	15	28	23	12	14
Cervelló	28	47	25	39	32	47	32	48	38	81	48	71	49	113	71	80	76	162	30	46
Collbató	3	3	5	5	34	38	44	45	31	92	30	37	34	41	45	54	36	65	28	67
Corbera Ll.	38	57	38	67	55	76	88	140	58	185	86	120	126	177	111	175	116	130	61	137
Cornella	83	914	152	1772	104	1671	71	1419	63	837	36	447	47	686	31	553	30	407	20	405
Esparreguera	15	47	67	124	169	328	180	605	120	247	120	246	127	202	80	168	76	227	39	148
Gavà	62	822	70	845	123	876	103	862	71	816	55	501	73	905	50	567	48	692	32	284
Martorell	22	155	20	146	16	102	15	76	14	187	7	64	20	244	11	83	7	58	6	75
Molins de Rei	22	287	16	150	24	136	34	477	25	298	17	199	27	248	15	103	16	105	13	150
Olesa de M.	15	110	19	181	18	287	26	218	18	153	30	219	33	80	21	96	23	104	8	47
Pallejá	23	52	32	132	23	41	26	84	31	126	36	144	37	79	32	56	32	33	17	23
Ripol	12	17	9	33	15	142	10	57	5	8	10	24	9	28	8	42	14	31	4	29
Prat de Llob.	57	881	52	967	68	1071	67	1253	51	1103	42	553	60	1032	44	834	43	864	13	129
S.A. Barca	30	74	36	235	25	221	44	661	28	280	35	262	24	220	23	197	17	55	14	42
S.Boi Llob.	65	1049	75	1220	149	1065	77	1324	90	1830	44	1234	80	777	48	763	44	981	43	1272
S.Clement Ll.	2	2	1	1	13	61	4	6	4	8	4	10	8	16	4	5	3	3	2	2
S.Esteve S.	14	15	41	42	52	67	35	57	25	30	51	54	40	52	74	54	54	24	40	
S. Felip Ll.	31	873	24	702	48	943	42	1072	30	464	26	730	30	283	13	198	7	376	9	106
S. J. Despi	95	592	55	642	98	599	51	393	22	292	27	234	15	138	17	242	7	111	3	4
S.V.D. Norts	25	53	37	205	55	272	46	850	62	130	24	98	72	453	10	39	15	82	17	62
Sta.C.Cervelló	30	40	23	72	32	75	15	64	17	81	12	28	35	82	30	34	7	25	4	31
Torrelles	25	30	23	23	26	41	29	62	23	34	31	79	45	51	27	39	27	28	18	142
Vallirana	22	78	61	89	60	134	78	131	69	127	73	124	106	130	169	239	111	119	82	177
Viladecans	86	638	117	1251	95	887	104	1305	72	724	72	557	90	761	70	433	51	452	22	85
TOTAL	884	7430	1060	9454	1545	10637	1446	13066	1145	9419	1043	6932	1323	7467	1108	5712	871	5691	798	4005

(1) No de promociones

(2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: VALLES OCCIDENTAL

Viviendas terminadas anualmente por municipios (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Barberà V	36	205	40	324	56	355	48	364	76	560	45	409	42	467	42	429	47	281	20	139
C.Montfui	20	81	45	74	54	125	72	204	71	270	68	57	84	157	83	41	46	58	34	43
Castellar V.	37	59	166	279	146	305	82	183	58	208	114	264	72	120	71	133	67	137	35	68
Castellón	1	3	3	17	36	26	117	35	82	48	63	54	65	41	114	58	112	24	30	30
Cerdanyola	43	613	60	788	70	509	88	1130	54	1097	58	575	73	539	72	796	63	773	44	425
Gallifa	1	1	-	1	1	1	2	2	2	2	1	1	-	-	2	2	3	3	1	1
Matadepera	10	10	19	21	45	56	33	49	23	52	37	48	46	58	57	79	32	52	18	20
Montcada	24	227	33	292	45	538	35	381	34	339	21	210	38	229	32	269	22	264	16	117
P.Plegam.	20	36	42	85	49	62	44	52	58	85	45	81	66	140	52	71	49	51	38	72
Pollinyà	-	-	2	21	2	79	9	47	2	5	80	4	4	4	8	46	7	28	-	-
Rebollar	1	1	2	2	2	2	1	1	4	5	7	7	8	8	14	14	5	5	1	1
Ripollat	16	208	20	399	50	432	33	554	21	406	19	250	40	227	24	243	20	191	6	48
Rubi	60	743	105	1028	102	768	89	1411	73	1123	64	910	136	603	140	798	65	566	34	381
Sabadell	254	2279	219	2327	342	4423	175	2918	214	2225	111	1846	189	1137	297	1415	111	1186	60	736
S.Cugat	74	374	83	619	138	417	145	501	102	1182	90	450	139	445	96	522	96	512	46	159
S.Llorenç	4	29	8	8	9	9	9	12	4	4	14	44	19	20	23	24	12	13	13	24
S.Quirze T.	8	9	6	7	12	26	9	33	13	47	11	38	8	13	19	280	8	16	9	101
S.Perp.M.	15	295	30	694	27	333	32	240	26	259	16	80	20	50	7	7	12	12	14	20
Sentmenat	17	63	13	24	23	49	5	28	46	106	20	48	19	21	25	69	14	31	13	31
Terrassa	171	1383	196	1808	356	1992	250	3577	360	2384	211	1478	352	1821	557	1681	101	969	46	482
Ullastrell	3	3	1	1	7	7	2	2	7	7	3	3	-	-	5	5	2	3	-	-
Vic	5	5	5	5	16	16	6	6	18	18	25	26	38	38	44	46	38	38	25	25
Viladecab.	-	-	-	-	16	39	7	34	9	10	9	15	24	32	13	26	15	22	10	10
Total	820	6420	1098	8812	1585	10579	1202	11846	1354	10473	1042	7023	1471	6234	1724	7110	893	5363	507	2018

(1) nº de promociones

(2) nº de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: VALLES ORIENTAL

PROMOCION Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aiguafreda	8	10	7	16	9	20	13	29	13	16	8	16	12	53	12	38	5	17	4	5
Ametlla V.	36	64	38	42	38	47	56	73	52	57	48	60	50	54	59	60	54	57	35	36
Biques	50	51	79	101	59	75	75	78	82	86	73	97	115	133	94	95	117	137	68	77
Campins	-	-	1	1	4	7	2	5	4	7	3	7	4	10	1	1	4	8	2	2
Canavelles	36	90	39	164	53	256	35	238	42	305	42	354	47	123	27	113	28	109	23	72
Canovés	5	5	8	8	30	31	39	39	28	29	38	39	79	80	71	71	63	57	39	39
Cardedeu	24	58	13	28	28	87	43	174	35	139	28	120	41	136	41	91	81	178	24	30
Castellar	5	6	4	4	5	5	4	4	6	7	4	9	11	11	6	6	7	7	1	34
Castellterçol	5	5	15	36	11	23	18	23	14	20	11	28	16	62	36	42	26	22	14	25
Fogars	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montdús	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	2	2	-	-	-	-	5	8	1	2
Les Franqueses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Les Valles	20	11	25	103	58	189	65	275	34	92	38	145	58	168	36	69	32	150	26	117
La Garriga	21	137	26	66	24	73	33	181	28	141	20	122	29	61	24	58	27	92	16	40
Granera	2	2	1	1	1	3	1	1	2	3	-	-	1	1	1	1	-	-	1	1
Granollers	30	449	56	719	103	926	59	705	63	1128	68	2663	47	360	47	548	47	467	42	284
Gualba	-	-	-	-	2	2	6	8	5	18	2	2	7	9	2	2	2	2	3	4
Llisa de Munt	88	94	105	135	117	141	160	202	123	173	154	171	213	222	181	233	195	212	78	95
Llisa de Vall	25	28	15	16	18	44	25	57	36	101	27	48	42	45	64	66	76	76	35	35
Llinà del	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valles	44	46	49	64	68	130	62	163	43	133	67	155	78	100	55	67	47	61	26	35
Martorelles	9	18	16	80	19	144	13	103	15	17	131	117	32	61	9	41	14	19	4	53
Mollet del V.	44	503	62	636	61	856	60	759	53	1004	41	642	44	507	42	638	18	277	15	94
Montmany de	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Puigraciós	1	1	2	2	1	1	3	3	2	17	1	2	2	3	-	-	4	6	2	3
Montmeià	6	67	12	170	15	128	20	195	13	73	5	46	15	71	10	68	6	19	1	1
Montornès V.	19	76	16	64	21	170	49	213	22	184	31	161	24	105	34	234	28	207	17	23
Montseny	-	-	-	-	3	7	1	1	1	1	-	-	2	2	3	3	3	3	2	2
Sta. M. Palau	6	6	46	75	48	106	51	75	53	71	46	71	74	103	63	101	58	107	23	25
Parets	16	84	19	64	29	147	40	282	14	35	23	119	25	98	21	113	25	145	13	82
La Roca	23	26	26	39	48	128	68	114	45	89	34	67	46	52	38	48	39	53	27	35
S. Antonio V.	32	33	38	41	39	44	54	67	53	71	51	55	78	88	58	75	33	42	35	38
S. Celoni	10	20	23	106	50	130	44	117	30	144	36	109	43	268	38	74	26	79	17	90
S. Esteve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Palau-Tordera	-	-	5	9	6	10	15	22	15	17	6	8	15	18	10	12	11	18	8	12

Comarca: VALLES ORIENTAL (continuación)

PROMOCIÓN Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
S. Feliu de Codines	11	28	21	71	25	35	21	27	28	75	27	47	43	73	25	35	30	55	22	35
S. Fost	11	13	19	24	14	43	15	28	21	43	27	29	52	67	46	67	38	51	33	43
Cap Centelles	62	63	59	64	53	69	69	71	66	67	72	87	95	108	71	84	56	60	37	37
S. Pere Vil.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Quirze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Safaixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Eulalia	57	57	64	98	47	76	75	104	64	84	88	90	74	78	108	132	64	66	25	25
Ronçana	2	2	4	2	4	4	1	1	5	5	4	6	3	4	-	-	1	1	-	-
S. M. de Mar	4	4	4	4	2	2	-	-	3	3	2	2	3	3	2	2	1	1	-	-
Inganant	-	-	1	1	17	35	111	121	30	31	54	72	54	67	45	69	42	53	33	33
Vallgorgina	7	8	9	11	10	10	18	20	24	25	13	21	9	14	14	14	13	13	4	19
Vallromanes	1	1	1	1	3	5	2	3	5	13	5	7	7	7	4	4	1	1	2	2
Vilalba Sase- ra	4	80	9	145	8	65	15	424	17	213	5	90	10	288	15	117	7	51	4	13
La Llagosta																				
TOTAL	724	2286	937	3217	1156	4288	1442	5006	1192	4741	1245	5898	1612	3726	1423	2986	1338	3013	762	1598

(1) Promociones
(2) Viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: MARESME

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Alfella	12	15	20	24	59	86	50	55	53	71	42	95	55	87	54	92	38	73	36	41
Arenys Mar	20	79	16	157	30	269	17	118	24	95	16	101	35	200	18	64	22	145	16	85
Arenys Munt	9	46	11	50	17	24	19	31	17	45	18	80	35	77	19	62	14	15	14	32
Argentona	26	50	33	80	52	110	50	110	67	264	66	139	59	137	52	71	47	65	37	73
Cabr. Mar	8	9	10	37	13	35	12	37	13	14	10	38	8	15	9	62	8	8	5	15
Cabrils	28	70	39	51	21	46	27	32	52	188	38	57	41	100	36	64	18	30	20	21
Caldetes	6	7	1	5	1	6	45	4	36	6	107	3	3	3	3	17	2	28	1	1
Calella	23	213	37	181	38	181	19	169	10	102	15	100	36	175	24	411	41	373	13	236
Canet	29	84	28	176	52	236	40	256	20	126	17	146	67	322	31	300	32	152	18	83
Dosrius	13	13	16	18	30	36	13	15	22	28	36	36	70	82	45	52	30	30	33	41
Malgrat	31	58	37	112	45	295	57	293	30	157	28	163	31	86	35	351	26	60	65	179
Masnou	30	183	31	358	31	204	34	324	31	189	37	340	37	90	31	171	26	191	15	316
Mataró	138	1154	164	1295	249	1621	285	1688	150	1561	173	1107	211	1371	147	993	90	525	40	342
Montgat	8	144	2	76	15	199	10	259	12	210	3	39	5	29	4	69	3	8	1	1
Orius	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	-	-	2	2	2	2	1	1
Palafolls	4	4	18	24	17	18	33	46	19	20	39	50	56	62	37	37	35	38	22	23
Pineda	41	137	72	526	218	592	161	484	92	376	113	412	168	622	95	250	169	462	105	424
Premia M.	52	436	61	538	60	404	45	446	54	727	43	215	59	336	26	253	25	427	20	264
S. Andreu Ll.	4	4	15	51	22	143	13	169	16	149	25	99	22	99	14	18	15	135	1	1
S. Cebrià V.	25	33	31	34	5	8	42	111	28	43	31	42	47	50	42	43	47	76	38	41
S. Iscle V.	5	5	1	1	1	1	4	5	6	6	11	11	11	21	6	6	3	3	7	7
S. Pol Mar	11	49	14	61	18	77	26	143	23	120	22	185	17	59	22	113	26	46	7	20
S. Vicenç M.	2	2	12	167	13	88	12	12	20	151	15	85	19	158	13	315	10	77	8	10
Sta. Susana	15	18	11	17	12	12	20	20	19	19	14	15	20	119	7	12	12	14	20	
Telà	6	15	13	14	10	22	8	14	13	46	13	67	21	113	17	47	5	6	11	37
Tiana	3	17	6	13	12	29	9	21	9	21	6	14	10	12	19	31	6	35	11	53
Tordera	32	73	44	48	54	53	57	102	77	198	98	161	155	176	82	134	70	121	32	59
Vilasar D.	27	100	18	40	30	57	32	51	22	31	28	51	37	165	23	84	14	19	9	11
Vilasar M.	12	146	20	255	15	118	15	252	10	62	14	245	7	37	3	100	3	37	2	73
TOTAL	621	3165	788	4410	1142	4972	1117	5309	914	5056	978	4201	1342	4803	916	4219	839	3199	602	2510

(1) N° de promociones (2) N° de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: GARRAF

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Canyelles	12	12	12	28	18	20	16	16	19	20	22	22	61	298	24	25	48	50	28	41
Cast. i Gorn.	1	1	2	2	5	5	5	5	4	4	4	4	3	3	4	4	15	15	1	1
Cubelles	38	95	32	116	53	253	68	204	53	257	53	125	61	111	75	210	48	134	38	166
Olesa B.	3	3	5	5	3	3	7	10	12	12	17	17	14	14	20	20	19	20	11	11
Olivella	15	15	9	9	14	14	13	14	19	19	26	27	36	39	21	21	17	18	11	12
S.P. Ribes	61	234	57	233	136	365	82	326	98	229	135	377	140	307	96	237	105	240	53	204
Sitges	15	126	41	159	108	599	40	259	26	430	38	282	102	950	51	306	37	97	32	256
Vil. Geltrú	75	730	81	628	90	847	105	631	88	959	70	1811	88	673	59	531	45	315	17	306
TOTAL	220	1216	239	1180	427	2106	336	1365	329	1930	365	2665	505	2395	350	1354	334	889	191	997

(1) No de promociones

(2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: ALT PENEDES

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS. (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Avinyonet	-	-	1	1	3	3	-	-	4	5	1	1	8	11	8	9	8	14	5	5
Cabanyes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Castellví	2	3	1	1	6	13	3	3	-	-	2	2	6	23	8	9	3	5	2	2
Font-Rubí	-	-	-	-	1	2	2	2	-	-	3	3	3	3	4	4	3	3	1	1
Gelida	1	1	3	6	6	11	11	51	18	20	26	76	19	43	27	40	18	66	10	18
Granada	3	3	2	2	9	11	5	7	2	3	4	4	10	12	7	8	4	4	2	4
Mediona	-	-	3	3	1	1	2	2	36	36	3	3	17	17	19	59	9	9	4	4
Olèrdola	8	8	-	-	6	6	4	6	2	2	3	3	10	10	7	8	14	14	10	11
Pacs	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	1	20	2	2	2	2	2	2	2	2
Plà Penedès	-	-	1	1	-	-	4	4	3	8	2	2	8	16	5	5	2	2	-	-
Pontons	-	-	3	3	3	3	3	3	4	6	3	3	7	8	4	5	5	5	2	4
Puigdàlber	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
S. Cugat Ses.	1	1	-	-	-	-	4	6	-	-	1	3	3	3	5	9	3	4	-	-
S. Llo. Horto.	-	-	2	2	9	9	7	7	10	12	2	9	8	8	17	17	22	28	11	14
S. M. Sarroca	1	1	3	3	14	16	9	33	4	21	11	17	13	22	9	26	12	22	4	4
S. P. Riudev.	1	1	4	5	1	1	4	15	6	15	3	5	6	26	1	11	5	10	3	9
S. Q. Mediona	1	1	8	12	6	8	13	59	13	16	19	21	27	49	18	20	39	53	13	18
S. Sadurní A.	1	80	-	-	4	29	2	12	35	45	8	56	40	124	24	197	19	142	6	18
S. M. Monjos	2	3	5	11	2	2	9	25	8	33	9	196	21	41	19	65	15	81	9	21
Subirats	3	3	1	1	3	3	15	15	9	9	9	9	17	20	10	11	20	26	5	6
Terrats La.	-	-	4	4	2	2	10	17	1	1	3	3	2	2	8	15	5	5	3	5
Torrelles F.	2	2	7	12	4	10	14	17	8	8	10	12	34	40	31	39	27	36	17	17
Villaf. Pene.	30	184	57	283	64	414	69	548	47	339	41	360	52	408	37	219	33	233	20	249
Vilobí P.	2	2	-	-	2	2	7	7	2	2	1	1	1	1	3	3	4	5	1	1
S. Fe Pened.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-
TOTAL	58	293	105	350	145	546	194	839	214	584	166	810	315	891	274	782	273	770	130	413

(1) No de promociones

(2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: ANOJA

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

Municipios	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Argencola	-	-	-	-	-	-	4	4	-	1
Bellprat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
El Bruch	1	1	4	5	65	13	14	22	11	14
Cabrera Ig.	-	-	6	2	2	34	36	36	57	59
Calaf	-	-	12	16	32	8	16	46	4	10
Calonge S.	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Capellades	5	9	23	75	3	14	13	16	5	64
Carme	2	2	2	2	2	1	6	8	5	6
Castellf.	-	-	-	-	-	-	-	-	11	15
Castellolí	-	-	3	4	-	-	3	3	-	-
Copons	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Igualada	42	228	119	570	78	499	136	539	49	242
Jorba	2	7	1	5	-	-	5	7	3	3
La Llacuna	1	1	3	5	2	3	18	21	8	17
Masquefa	60	61	48	77	83	68	81	130	85	97
Montaneu	-	-	-	-	-	81	163	-	66	69
Odena	1	1	6	10	13	6	8	27	2	2
Orpí	-	-	-	-	7	10	24	28	11	13
Piera	27	60	27	144	184	81	96	195	210	229
Pierola	2	5	3	10	14	7	7	11	12	14
Pobla Cla.	5	6	6	11	29	5	16	7	9	19
Prats Rei	-	-	1	2	-	-	1	1	5	5
Pujalt	-	-	1	1	-	-	2	4	2	2
Rubió	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
S. Martí S.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Martí T.	2	2	-	3	1	1	-	-	-	-
S. Marg. Mont.	10	40	8	32	57	152	7	32	3	7
S. M. Mirall.	-	-	-	-	-	-	182	408	21	112
Torre Clar.	8	8	13	59	60	50	119	131	81	85
Vallbona A.	-	-	14	15	8	45	3	3	2	2
Viciana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vilanova C.	24	31	19	24	83	143	16	65	41	168
TOTAL	192	462	190	471	639	1379	346	1021	478	951
							711	1314	1139	2066
									607	1136
									605	1054
									281	507

(1) No de promociones (2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

(1) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: BAGES

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980	
Municipios	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aguilar B.	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Artés	8	12	5	17	15	51	17	110	22	80	10	25	24	85	17	35	11	17	11	151
Avinyó	6	22	4	11	6	13	-	-	2	2	8	38	23	23	9	16	9	9	7	7
Balsareny	2	2	1	6	11	21	11	19	6	29	5	30	11	21	9	14	6	18	3	6
Calders	4	4	7	4	17	4	4	4	9	9	12	12	21	21	17	17	7	7	8	35
Callús	-	-	1	1	1	1	5	20	3	3	6	6	3	6	4	16	4	19	1	9
Cardona	1	1	14	25	8	75	5	30	6	31	11	18	23	66	11	53	10	21	8	19
C. i Vil·lar	8	8	5	5	12	14	10	55	6	9	13	23	21	26	24	31	32	46	13	13
C. Boix	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
Castellgalí	1	1	2	2	3	3	2	2	1	1	2	2	28	28	23	26	27	12	12	12
C. Bagues	-	-	-	-	2	2	1	1	1	1	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Estany	-	-	1	1	3	3	3	3	-	-	-	-	2	2	4	5	5	16	-	-
Fonollosa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	9	10	6	6	2	2	3	3
Galí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manresa	43	559	57	562	45	580	60	799	48	504	38	373	75	910	41	533	47	601	19	148
Moia	11	32	11	16	15	28	20	38	22	59	21	58	34	50	26	40	15	51	8	19
M. Caldes	2	2	7	9	1	1	7	9	5	10	10	12	17	17	8	13	3	4	2	2
M. Monts.	2	2	-	-	4	4	-	-	1	1	4	20	10	12	13	47	1	1	2	2
Mura	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1	2	2	6	6	10	10	5	7
Navarres	6	7	8	19	12	31	21	99	12	75	16	28	37	77	37	67	21	31	20	27
Navars	6	14	10	28	25	63	23	51	21	59	26	146	21	67	12	40	8	39	6	30
Rajadell	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	3	3	3	1	1
R. Vil·lomara	3	22	2	14	5	7	7	10	3	5	2	7	10	37	3	10	3	3	4	5
Sallent	5	10	12	30	15	35	3	4	8	26	12	29	24	72	13	32	23	50	30	51
S. Feliu S.	1	1	-	-	-	-	-	-	1	34	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
S. Frutos	5	13	9	19	16	22	32	85	31	66	30	60	57	75	38	65	21	70	23	33
S. Joan T.	16	49	36	116	26	90	21	83	15	57	12	50	26	75	22	124	9	45	4	28
S. Mateu B.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
S. Salv. G.	-	-	1	1	2	2	3	3	1	1	3	6	15	141	10	110	14	159	5	18
S. V. Cast.	16	55	39	127	38	87	15	60	14	43	19	87	40	109	11	37	21	84	9	25
S. Cegilia M.	11	24	1	1	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	3	4	1	1	-	-
S. N. Ollé	-	-	3	4	2	2	14	39	1	1	3	3	1	1	5	5	18	58	1	1
Santpedor	12	26	5	9	13	41	13	22	11	51	10	13	18	33	21	33	15	61	12	26
Súria	-	-	22	29	3	3	6	6	2	11	-	-	5	37	4	24	15	46	2	2
Talamanca	1	1	-	-	-	-	1	3	-	-	-	-	1	1	6	6	-	-	2	3
TOTAL	171	868	263	1059	288	1197	326	1557	254	1169	280	1053	562	2015	395	1515	361	1500	224	1009

(1) No de promociones (2) No de viviendas.

Comarca: BERGUEDA.

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aviá	-	-	-	-	-	-	2	3	1	13	-	-	3	6	2	8	-	-	-	-
Bagá	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berga	19	144	38	182	32	287	60	246	10	50	20	119	41	385	33	183	24	114	8	94
Borredá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-	-
Capolat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Caserras	-	-	-	-	2	2	1	1	-	-	1	1	1	2	-	-	1	9	-	-
C. Areny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. de N'Hug	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Riu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cercs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	3	3	4	-	-
Espunyols	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fígols	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gironella	1	10	10	118	7	15	7	17	5	12	-	-	22	46	9	19	7	29	4	16
Gisclareny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Gósol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
G. de Berga	1	1	2	12	1	1	1	3	-	-	-	-	1	1	-	-	3	4	-	-
Montclar B.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-
La Nou B.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	-
Olvan	1	1	-	-	5	9	4	6	-	-	-	-	2	2	-	-	5	10	-	-
P. de Llílet	2	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	5	18	1	1	-	-	-	-
Puig-reig	5	111	8	24	17	27	22	116	10	77	3	15	9	31	13	53	6	26	5	33
La Quar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldaes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Jaume F.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S.M. Merlès	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Villada	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	2	13	-	-	-	-	1	2
Viver i S.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	-	-	-	-
TOTAL	29	269	58	336	67	344	97	392	28	153	27	139	87	509	66	272	50	199	18	59

(1) No de promociones (2) No de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

PROMOCIONES Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Balenyà	4	4	3	6	15	41	3	4	3	7	7	27	17	23	24	31	23	125	9	12
El Brull	-	-	-	-	5	5	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Calldetenes	2	7	5	14	3	6	1	1	4	4	3	4	4	11	1	1	-	-	-	-
Centelles	9	17	6	9	10	36	12	63	18	34	28	79	18	35	28	74	19	47	14	27
Collsuspina	1	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	4	4	2	10	2	2	1	1
S. M. Corcó	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	5	6	11	13	8	17	2	2
Folgueroles	-	-	3	3	4	5	5	8	1	1	4	4	2	3	4	5	-	-	-	-
Gurb	5	6	4	4	10	21	4	5	1	1	6	8	9	9	4	4	2	2	1	5
Malla	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	1	1
Manlleu	1	1	22	28	20	45	5	43	1	6	12	94	14	55	20	112	15	69	21	140
Mastes Roda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Masies Volt.	1	1	3	15	3	13	6	16	1	1	6	19	6	7	7	12	9	29	2	5
Muntanyola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	3	1	1
Orís	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pruít	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Roda de Ter	7	10	3	3	3	10	3	6	3	38	3	3	2	3	9	29	5	21	2	3
Rupit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
S. Hipòlit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Volt	-	-	-	-	5	6	4	6	3	4	1	2	4	11	13	18	6	17	5	17
S. Julià Vil.	3	3	3	14	6	7	1	2	3	18	4	5	5	5	15	22	12	21	1	1
S. Martí Cent.	1	1	2	3	4	27	-	-	1	1	1	6	4	15	2	2	1	1	1	2
S. P. Torello	1	1	-	-	-	-	1	1	2	2	3	16	20	27	6	18	4	11	3	3
S. Sadurni Os	2	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Vicenç T.	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	7	8	9	15	13	20	3	16
Sta. Cecília	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
S. Eugenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berga	-	-	6	11	1	2	3	7	5	9	1	1	-	-	1	2	2	7	2	15
S. Eulalia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riup	-	-	1	1	5	7	2	5	2	3	1	1	1	1	2	2	2	9	1	1
Seva	4	4	3	14	12	29	9	9	11	30	6	24	28	32	26	26	13	31	14	14
Sora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taradell	7	13	18	28	32	68	9	39	22	46	5	8	13	25	9	11	4	5	3	3
Tavernoles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2	2	4	4	-	-	1	1
Tavertet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-

Comarca: OSONA (continuación)

PROMOCIONES Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Municipios	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		Enero-Sept. 1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Tona	6	11	4	4	19	37	3	3	5	5	34	14	26	23	57	11	41	11	1	3
Torelló	2	2	7	120	22	29	4	7	10	84	36	186	13	27	58	210	29	80	10	43
Vic	17	370	33	237	73	334	33	122	23	306	19	212	27	195	26	184	14	484	6	62
Villanova Sau	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Alpens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-
Lluisà	-	-	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Olost	1	1	-	-	3	9	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	6	-	-
Perafita	-	-	1	1	-	-	1	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Prats Llucanes	2	3	6	24	9	25	3	6	5	30	1	4	19	4	3	3	7	86	2	26
S. agusti Lluç	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S. Bartolomeu	-	-	-	-	1	2	2	13	1	1	6	42	7	7	1	1	1	1	-	-
S. Boi Llucan	-	-	-	-	3	4	-	-	1	1	4	24	5	11	2	2	-	-	-	-
S. Martí Bas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sobremunt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oristà	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	76	473	134	544	271	771	117	376	130	665	173	797	249	603	303	858	198	1097	110	406

(1) Promociones

(2) viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Comarca: RIPOLLES Y LA SELVA (Municipios de Barcelona)

PROMOCIONES Y VIVIENDAS CLASIFICADAS POR AÑOS Y MUNICIPIOS (1.971-Septiembre 1.980)

Enero-Sept.

Municipio	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Montesquiú	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	-	-	-	-	-	1	20
St. Quirze	1	12	5	11	3	3	2	3	-	-	2	28	-	-	5	5	3	5	1	1
Besosa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sta. M. Besora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>RIPOLLES</u>																				
Fogars Tordera	1	1	18	18	2	2	10	10	7	7	6	6	44	47	15	16	11	12	9	9
<u>LA SELVA</u>																				
TOTAL	2	13	23	29	5	5	12	13	8	12	8	34	44	47	20	21	14	17	11	30

(1) N° de promociones

(2) N° de viviendas

Fuente: Elaboración propia en datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA
DE BARCELONA DEDUCIDAS DE LOS ENCARGOS
DE OBRA DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJA-
DORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE BARCE-
LONA, COMARCAS Y MUNICIPIOS 1.977-1.979.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1.977-1.979
POR COMARCAS

BARCELONES

	<u>1977</u>		<u>1978</u>		<u>1979</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Badalona	101	1.176	72	1.252	65	423
Barcelona	392	10.842	423	11.295	351	7.807
Esplugues Ll.	20	93	31	290	22	325
L'Hospitalet Ll.	59	2.097	51	731	29	154
S.Adrià Besòs	4	62	4	118	3	102
S.Just Desvern	22	92	25	124	24	227
S.Coloma Gra.	60	352	60	359	20	79
TOTAL COMARCAL	658	14.714	666	14.169	514	9.117

(1) N° de proyectos

(2) N° de viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de
 Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1.977-1.975
POR COMARCAS

BAIX LLOBREGAT

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Abrera	38	53	35	179	34	499
Begues	27	72	27	30	32	33
Castelldefels	69	396	76	336	64	227
Cast.de Rosanes	35	43	37	43	24	24
Cervelló	71	152	120	158	111	139
Collbató	55	135	37	80	49	59
Corbera de Ll.	229	296	190	257	161	291
Cornellá de Ll.	20	144	27	278	13	154
Esparraguera	147	344	84	220	62	371
Gavà	61	645	63	537	26	391
Martorell	20	396	17	392	12	206
Molins de Rei	16	233	12	33	10	60
Olesa de Monts.	30	219	31	282	24	74
Pallejà	33	59	37	65	34	373
El Papiol	6	30	11	86	9	11
El Prat de Ll.	27	767	24	615	24	423
S.Andreu Barca	38	162	41	447	18	154
S.Boi de Ll.	58	824	67	1.240	36	240
S.Climent del Ll.	7	10	13	21	8	8
S.Esteve Sasr.	46	54	75	85	89	109
S.Feliu de Ll.	14	435	13	163	17	129
S.Joan Despí	14	95	6	20	8	23
S.Vicenç Horts	12	54	30	151	28	462
S.Coloma Cerve.	29	39	21	35	20	21
Torrelles de Ll.	45	195	49	75	57	154
Vallirana	226	229	166	183	141	146
Viladecans	69	581	91	1.307	58	316
TOTAL COMARCA	1.452	6.662	1.316	7.318	1.169	5.197

- (1) Nº de proyectos
(2) Nº de viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCA

VALLES OCCIDENTAL

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Barberà Vallès	37	238	58	325	38	55
Caldes Montbui	106	154	87	198	85	197
Castellar Vall.	91	159	87	126	41	70
Castellbisbal	86	147	132	158	109	204
Cerdanyola Vall.	70	707	66	715	44	193
Gallifa	3	3	4	4	3	3
Matadepera	48	74	29	37	56	62
Montcada	27	255	22	529	22	194
Palau de Plega.	92	127	80	194	33	34
Polinyà Vallès	10	111	4	19	5	52
Rellinars	27	27	14	14	23	23
Ripollet	23	496	21	650	5	5
Rubí	132	1.001	117	608	79	259
Sabadell	258	2.407	167	1.012	408	1.228
S. Cugat Vallès	102	248	117	558	58	255
S. Llorenç Savall	27	27	32	32	31	48
S. Quirze Terra.	24	70	31	150	47	104
S. Perpetua Mogu.	28	105	25	269	22	56
Sentmenat	43	121	50	100	65	86
Terrassa	337	2.274	285	2.009	280	1.451
Ullastrell	15	15	13	13	12	15
Vacarisses	89	89	116	121	141	145
Viladecavalls	22	31	30	145	31	31
TOTAL COMARCA	1.697	8.886	1.587	7.986	1.668	4.770

(1) Nº Proyectos

(2) Nº Viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCAS

VALLES ORIENTAL

	<u>1977</u>		<u>1978</u>		<u>1979</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aiguafreda	16	26	15	23	12	29
L'Atmella Vall.	78	87	73	75	54	87
Bigues	177	207	157	158	99	101
Campins	2	2	2	3	4	4
Canovelles	36	132	42	214	26	50
Cànoves	98	93	73	78	37	37
Cardedeu	39	138	59	226	49	130
Castellcir	10	42	2	2	8	9
Castellterçol	31	51	14	32	12	26
Fogars Montclús	6	6	2	3	2	299
Les Franqueses	46	207	35	66	36	46
La Garriga	40	190	32	110	31	111
Granera	4	4	3	3	-	-
Granollers	70	868	47	304	33	418
Gualba	9	13	2	2	2	3
La Llagosta	9	197	8	306	7	3
Lliça de Munt	298	343	238	282	144	148
Lliça de Vall	119	121	126	126	103	131
Llinars Vallès	57	96	56	92	58	77
Martorelles	18	90	20	51	24	29
Mollet del V.	29	752	21	697	28	297
Montmany Puigg.	4	4	4	6	4	5
Montmeló	17	182	8	67	6	53
Montornès V.	33	348	41	278	36	386
Montseny	-	-	-	0	1	1
S. M. Palautordera	97	153	61	71	47	65
Parets del V.	36	502	47	494	20	251
La Roca del V.	36	45	52	77	28	40
S. Antoni Vilam.	74	69	64	98	46	47
Sant Celoni	60	303	56	177	35	116
S. Esteve Palaut.	24	28	13	28	24	30
S. Feliu Codines	38	54	39	62	41	133
S. Fost Campsen.	60	117	88	110	89	124
S. Pere Vilamaj	68	68	59	57	53	53
S. Quirze Safaja	15	15	11	11	6	13
S. Eulàlia Roçana	133	133	110	114	68	70
S. M. Martorelles	1	1	5	6	1	1
Tagamanent	6	6	1	1	-	-
Vallgorguina	75	75	54	57	42	50
Vallromanes	10	10	13	30	11	11
Villalba Sasserra	3	3	2	2	2	2
TOTAL COMARCAL	1.982	5.781	1.894	5.199	1.329	3.586

(1) Nº de proyectos

(2) Nº de viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCAS

MARESME

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Alella	66	111	68	175	59	75
Arenys de Mar	40	360	27	442	41	305
Arenys de Munt	32	86	29	129	30	51
Argentona	81	122	62	97	41	164
Cabrera Mataró	7	189	13	124	16	38
Cabrils	53	206	38	69	37	83
Caldetes	4	62	3	35	3	47
Calella	36	451	37	476	23	540
Canet de Mar	33	144	40	158	38	170
Dosrius	105	140	70	72	76	84
Malgrat	66	572	45	482	39	189
El Masnou	39	251	26	396	24	290
Mataró	150	844	117	666	112	470
Montgat	6	33	6	16	5	40
Orius	-	-	4	13	1	7
Palafolls	70	77	70	76	47	62
Pineda	102	683	126	622	221	577
S. Pere de Premià	35	56	24	42	30	268
Premià de Mar	49	326	36	718	30	237
S. Andreu Llav.	24	1.576	23	247	21	77
S. Cebrià Vallal	29	33	56	55	64	80
S. Iscle Vallalta	8	8	10	10	7	23
S. Pol de Mar	20	264	28	49	18	20
S. Vicenç Montalt	9	40	18	19	14	37
Santa Susanna	16	342	27	420	27	76
Teià	19	22	21	34	11	186
Tiana	21	42	11	18	14	44
Tordera	108	212	145	172	112	133
S. Genís de Vilassar	31	66	24	90	25	57
S. Joan Vilassar	27	479	27	665	6	46
TOTAL COMARCA	1.267	7.797	1.231	6.587	1.192	4.476

(1) Nº Proyectos

(2) Nº Viviendas

Fuente: Elaboración propia del Colegio de Aparejadores y Arquitectos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCAS

GARRAF

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Canyelles	49	53	92	114	97	101
Castellet Gornal	2	2	6	11	10	10
Cubelles	94	234	77	205	62	201
Oleseta	88	107	44	44	9	9
Olivella	27	26	25	26	31	32
S. Pere Ribes	115	272	108	272	123	428
Sitges	57	320	61	261	68	364
Vilanova i Geltrú	56	829	80	1.523	35	483
TOTAL COMARCA	488	1.843	493	2.456	435	1.628

(1) Nº Proyectos

(2) Nº Viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1.977-1.979 POR COMARCAS

ALT PENEDES

	<u>1977</u>		<u>1978</u>		<u>1979</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Avinyonet P.	11	12	12	12	5	5
Les Cabanyes	3	3	1	1	-	-
Castellví Marca	5	5	4	5	1	1
Font-rubí	6	70	3	3	4	4
Gelida	43	111	43	117	17	24
La Granada	2	3	10	10	6	6
Mediona	14	14	47	50	43	55
Olèrdola	14	15	24	26	17	17
Pacs	2	2	5	5	-	-
El Pla del P.	3	3	2	3	2	2
Pontons	11	13	4	4	4	15
Puigdàlba	-	-	-	-	-	-
S.Cugat Sesgar.	5	11	3	4	5	8
S.Llorenç Hortons	13	18	20	22	23	36
S.Martí Sarroca	18	33	18	28	8	16
S.Pere Riudebit.	7	26	7	31	12	22
S.Quintí Mediona	26	50	12	20	23	41
S.Sadurní d'Anoia	36	138	41	142	32	258
S.Fe del Pened.	1	1	-	-	-	-
S.Margar.Monjos	12	251	25	40	7	25
Subirats	34	37	26	27	26	30
Torrelavid	7	7	6	7	7	14
Torrelles Foix	77	88	65	116	74	76
Vilafranca P.	34	401	46	603	46	303
Vilobí del P.	3	3	-	-	-	-
TOTAL COMARCA	387	1.315	424	1.276	362	958

(1) N° de proyectos

(2) N° de viviendas

Fuente: Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1.977-1.979 POR
COMARCAS

ANOIA

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Argentona	1	18	3	3	2	2
Vellprat	-	-	-	-	-	-
El Bruc	12	16	20	30	14	27
Cabrera d'Anoia	65	76	82	90	59	84
Calaf	14	26	15	40	19	40
Calonge Segarre	-	-	1	1	2	2
Capellades	5	58	11	71	10	86
Carme	8	10	5	17	-	-
Castellfollit Riubregós	-	-	-	-	-	-
Castellolí	4	4	2	2	4	4
Copons	-	-	-	-	1	1
Igualada	88	392	53	545	43	237
Jorba	5	5	6	6	4	4
La Llacuna	16	25	12	12	13	32
Masquefa	131	160	103	104	82	83
Montmaneu	-	-	-	-	1	1
Odena	26	26	18	25	21	49
Orpi	1	1	-	0	-	-
Piera	193	206	255	271	203	241
Pierola	19	57	44	44	30	33
Pobla Claramunt	6	6	11	26	9	23
Prats de Rei	1	1	4	11	1	1
Pujalt	-	-	-	-	-	-
Rubió	1	27	-	-	-	-
S.Martí Sasgayolas	-	-	-	-	-	-
S.Martí de Tous	6	7	10	10	4	4
Salavinera	-	-	-	-	-	-
S.Marga.Montbui	50	237	42	54	47	182
S.Maria de Miralles	1	1	1	1	-	-
Torre Claramunt	53	54	58	60	66	77
Vallbona d'Anoia	10	42	6	42	30	31
Veciana	-	-	-	-	-	-
Vilanova del Camí	83	123	110	395	65	167
TOTAL COMARCA	799	1.578	872	1.860	730	1.411

(1) Nº de proyectos

(2) Nº de viviendas

Fuente: Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1.977-1.979
POR COMARCAS

BAGES

	<u>1977</u>		<u>1978</u>		<u>1979</u>	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Aguilar Boixadors	2	2	3	3	2	2
Artés	17	32	32	49	18	36
Avinyó	23	34	20	18	11	24
Balsareny	13	22	13	38	4	9
Calders	21	51	16	18	19	19
Callús	4	5	7	32	3	20
Cardona	11	68	22	36	26	70
Castellbell i V.	32	42	48	58	41	45
Castellfollit	-	-	-	-	11	11
Cadellgali	35	35	51	54	23	24
Castellnou Bages	-	-	2	2	6	6
L'Estany	3	3	4	9	12	143
Fonollosa	7	11	6	6	-	-
Gaia	-	-	-	-	-	-
Manresa	66	1.478	69	894	55	716
Moià	30	46	22	42	20	33
Monistrols Mont.	6	8	5	6	8	36
Monistrol Calders	11	13	16	22	9	14
Mura	31	32	31	31	20	22
Navarcles	52	134	64	111	34	45
Navars	13	46	17	75	20	86
Rajadell	1	1	10	10	5	5
Rocafort	5	9	8	26	9	13
Sallent Llobre.	37	63	57	98	31	66
S.Feliu Sasserra	2	3	5	5	2	5
S.Fruitós Bages	48	108	42	92	40	97
S.Joan Torroella	24	100	33	117	36	101
S.Mateu Bages	1	1	-	-	4	4
S.Salvador Guar.	29	654	26	150	18	50
S.Vicenç Cast.	29	80	27	61	23	71
S.Cecilia Monts.	1	1	1	1	-	-
S.Maria d'Olot	7	35	5	9	4	11
Santpedor	28	51	29	58	42	93
Súria	21	27	13	19	23	58
Talamanca	6	7	7	10	1	1
TOTAL COMARCA	616	3.202	711	2.160	580	1.936

(1) Nº de proyectos

(2) Nº de viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCAS

BERGUEDA

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Avià	6	12	11	34	1	2
Bagà	4	6	1	1	3	12
Berga	46	310	32	200	15	85
Borredà	1	3	-	-	-	-
Capolat	-	-	-	-	-	-
Casserres	2	6	2	4	2	4
Castell l'Areny	-	-	-	-	-	-
Castellar N'Hug	-	-	1	2	-	-
Castellar Riu	1	1	-	-	-	-
Cercs	3	4	6	7	6	12
L'Espunyola	-	-	-	-	-	-
Figols Mines	1	3	-	-	-	-
Gironella	38	95	16	39	19	50
Gisclareny	-	-	-	-	-	-
Guardiola Berguedà	-	-	5	5	6	17
Montclar Berguedà	-	-	-	-	-	-
Montmajor	-	-	-	-	2	2
La Nou Berguedà	1	2	-	-	-	-
Olvan	3	4	1	1	-	-
Pobla de Lillet	6	9	5	5	1	30
Puig-reig	16	81	14	67	11	18
La Quar	-	-	-	-	-	-
Sagàs	-	-	-	-	-	-
Saldes	2	9	-	-	9	9
S. Jaume Frotanyà	-	-	-	-	-	-
S. Maria Merlès	-	-	-	-	-	-
Vallcebre	1	1	-	-	-	-
La Vallldan	-	-	-	-	-	-
Vilada	1	1	-	-	3	4
Viver Serrateix	2	2	-	-	-	-
TOTAL COMARCA	134	449	94	365	78	245

(1) Nº proyectos

(2) Nº Viviendas

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

VIVIENDAS PROYECTADAS EN LA PROVINCIA DE BARCELONA 1977-1979 POR

COMARCAS

OSONA

	1977		1978		1979	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Alpens	2	2	1	1	-	-
Balenya	20	31	24	41	17	42
El Brull	2	17	1	1	1	1
Calldetenes	14	29	16	26	11	14
Centelles	33	54	31	79	37	65
Collsuspina	1	1	2	2	2	2
L'Esquirol	17	21	16	26	18	27
Folqueroles	7	10	7	27	5	5
Gurb de Plana	6	6	8	13	14	28
Lluça	-	-	-	-	-	-
Malla	2	3	1	1	-	-
Manlleu	68	289	60	253	70	213
Masies de Roda	4	4	-	-	4	5
Masies Votregà	10	11	19	51	9	26
Muntanyola	4	4	4	4	9	9
Olost	1	12	2	2	-	-
Oris	-	-	-	-	1	2
Oristà	3	20	4	4	14	16
Perafita	-	-	5	21	2	2
Prats Lluçanès	16	121	21	84	18	33
Pruït	1	1	-	-	-	-
Roda de Ter	7	22	11	79	10	138
Rupit	1	1	4	5	-	-
S. Agustí Lluça.	-	-	-	-	-	-
S. Bartumeu Grau	3	7	4	4	1	6
S. Boi Lluçanès	1	2	2	2	5	30
S. Hipolit Voltr.	24	33	15	35	12	40
S. Julià Vilatorta	19	36	15	30	15	41
S. Martí Centelles	1	1	2	3	4	6
S. Martí del Bas	-	-	1	1	-	-
S. Pere Torelló	11	25	7	8	14	27
S. Sadurní d'Osormort	-	-	-	-	2	2
S. Vicenç Torelló	6	7	5	21	7	23
S. Cecília Voltre.	-	-	-	-	-	-
S. Eugenia Berga	12	35	6	24	11	33
S. Eulalia Riuprimer	2	2	7	15	7	10
Seva	34	53	37	42	28	37
Sobremunt	-	-	-	-	-	-
Sora	1	1	-	-	-	-
Taradell	52	77	48	83	41	103
Tavernoles	6	6	11	11	3	3
Tavertet	2	2	1	1	-	-
Tona	27	82	30	41	24	167
Torelló	37	126	42	171	38	119
Vic	39	502	42	148	39	200
Vilanova de Sau	1	1	1	1	-	-
TOTAL COMARCA	497	1.657	513	1.411	483	1.475

(1) Nº Proyectos

(2) Nº Viviendas

COMARCAS
 1977-1979
 1977-1979

OSORIO

1977

1978

1979

(1) (2)

(1) (2)

(1) (2)

1977	1978	1979	1977	1978	1979	1977	1978	1979
1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100	100	100

(1) No Proyectos

(2) No Viviendas

7. ANALISIS INTERREGIONAL.....	4
7.1. LIMITES Y POSIBILIDADES	4
7.2. ESTUDIOS MONOGRAFICOS DE AREAS URBANAS.....	7
7.2.1. <u>ESENA</u>	9
7.2.2. <u>C.M.B.</u>	17
7.2.3. <u>Granollers</u>	73
7.2.4. <u>Igualada</u>	85
7.2.5. <u>Manresa</u>	96
7.2.6. <u>Mataró</u>	110
7.2.7. <u>VIVIENDA</u>	124
7.2.8. <u>ANALISIS INTRAREGIONAL:</u>	133
7.2.9. <u>BARCELONA</u>	158
7.2.10. <u>la Cultura</u>	182

Agusti Jover
Economista

Joan Ráfols
Economista

Eugenia Salvador
Economista

VIVENDO

ANALISIS INTERREGIONAL

BARCELONA

Agustí Jover
Economista

José Riera
Economista

Eugenio Salvador
Economista

INDICEPág.

7. <u>ANALISIS INTERREGIONAL</u>	4
7.1. <u>LIMITES Y POSIBILIDADES</u>	4
7.2. <u>ESTUDIOS MONOGRAFICOS DE AREAS URBANAS</u>	7
7.2.1. <u>Berga</u>	9
7.2.2. <u>C.M.B.</u>	17
7.2.3. <u>Granollers</u>	73
7.2.4. <u>Igualada</u>	85
7.2.5. <u>Manresa</u>	96
7.2.6. <u>Mataró</u>	110
7.2.7. <u>Sabadell</u>	124
7.2.8. <u>Tarrasa</u>	144
7.2.9. <u>Vic</u>	155
7.2.10. <u>Vilafranca del Penedés</u>	168
7.2.11. <u>Vilanova i la Geltru</u>	182

4	ANÁLISIS INTERREGIONAL.....
4	7.1. LÍMITES Y POSIBILIDADES
7	7.2. ESTUDIOS MONOGRAFICOS DE AREAS URBANAS.....
9	7.2.1. Berdo.....
17	7.2.2. C.M.B.....
23	7.2.3. Granojón.....
25	7.2.4. Iruya.....
26	7.2.5. Mayra.....
110	7.2.6. Matas.....
124	7.2.7. Sabadell.....
146	7.2.8. Tarras.....
152	7.2.9. Vlc.....
158	7.2.10. Villanova del Tene.....
162	7.2.11. Villanova i la Geltru.....

Las características de las actividades económicas de las zonas de estudio se han analizado en el capítulo I.

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo II.

El análisis de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo III.

El análisis de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo IV.

El análisis de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo V.

ANÁLISIS INTERREGIONAL

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo VI.

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo VII.

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo VIII.

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo IX.

El análisis interregional de las actividades económicas de las zonas de estudio se ha realizado en el capítulo X.

7. ANÁLISIS INTERREGIONAL

7.1. LÍMITES Y POSIBILIDADES

La población al igual que la actividad económica no se halla dispersa homogéneamente en el territorio, sino que por el contrario se concentra en una relativamente pequeña parte de la superficie de un país. La inmovilidad que caracteriza al bien vivienda, determina que mientras a nivel agregado puede darse un exceso de viviendas, determinadas zonas pueden registrar una fuerte escasez de alojamientos. Por ello, las estimaciones del déficit de viviendas deben basarse en análisis lo más desagregados posibles. En caso contrario, se corre peligro de que saldos de distinto signo -déficits y superávits- se anulen entre sí y enmascaren así la realidad. Una vivienda en una determinada área urbana no sirve para cubrir las necesidades de alojamiento de la población residente en otra.

Existe un límite espacial, más allá del cual dos viviendas ya no son bienes sustitutivos. El mercado de la vivienda está restringido a unas dimensiones locales, a un área geográfica determinada dentro de la cual todas las viviendas existentes están ligadas mutuamente en una cadena de substitución. En otras palabras, el mercado de la vivienda está limitado a una determinada zona donde la gente vive y trabaja. Evidentemente, la mejora experimentada por los medios de transporte -tanto individuales como colectivos- amplía los límites del área de mercado al permitir cubrir mayores desplazamientos en un lapsus de tiempo. El área de mercado constituye la unidad de análisis para el estudio de la problemática del alojamiento.

El problema radica en que no siempre la información estadística disponible permite un análisis a tal nivel de desagregación. Además, no resulta fácil determinar los límites del área de mercado de la vivienda. Las variables que determinan la movilidad residencia-trabajo dependen de muchos y distintos factores -disponibilidad de medios de transporte, localización de los centros de trabajo, topografía de la zona, infraestructuras, etc.- y suelen variar de una población a otra.

habitual. Ello volvía poco fiables, las estimaciones del parque a 31-XII-1979.

- Resulta imposible conocer la evolución de la composición familiar media, ya que la única fuente existente, las rectificaciones padronales municipales, no era accesible pues requería la consulta a la totalidad de los municipios de Cataluña. A diez años del Censo de 1970, con profundos cambios, resultaba arriesgado en exceso extrapolar dicho dato de la tendencia observada en el período 1960-1970.
- El fuerte atractivo de la vivienda como bien de inversión en la década de los setenta, ha motivado que principalmente en los grandes núcleos urbanos, constituyese un importante componente de la demanda de nuevas viviendas. La imposibilidad de cuantificar con cierta exactitud la incidencia real de este fenómeno, introducía un elemento más de aleatoriedad y distorsión en los resultados a obtener.

Las limitaciones, pues, que tal tipo de análisis presentaba, obligó a su abandono. Sin embargo, dado el gran interés que tenía la detección de los desequilibrios que pudieran registrarse entre la magnitud del parque y la población residente para un estudio como el presente, se elaboró una metodología alternativa. Esta consistía en el análisis lo más exhaustivo posible del mercado de la vivienda en las principales zonas urbanas de Cataluña. Un análisis de tal tipo, permitía obviar algunas de las dificultades antes citadas -la evolución de la composición familiar media, por ejemplo, se podía obtener del Ayuntamiento-, al mismo tiempo que al centrarse en aquellas poblaciones que en un pasado reciente habían venido creciendo a un ritmo más elevado, y por tanto, donde más problemáticamente podían darse déficits de viviendas, los objetivos del presente estudio quedaban cubiertos.

A estos atractivos, la metodología adoptada, sumaba su mayor interés. En efecto, tal como se ha visto en secciones anteriores, ya en 1970 el parque de viviendas existentes en las principales ciudades de Cataluña era superior cuantitativamente al número de familias que en ellas residían. Sin embargo, la existencia de superávit de viviendas no supone la inexistencia de necesidades de alojamiento no cubiertas o satisfechas deficientemente. Un análisis pormenorizado de las principales poblaciones de Cataluña resultaba, pues, más acorde con la situación actual, que el mero análisis cuantitativo tradicional.

Ahora bien, tal como se ha señalado, la dificultad insalvable que impide que tal tipo de análisis se pueda efectuar entre nosotros es la falta de fuentes estadísticas básicas desagregadas a nivel municipal. La metodología clásica para la determinación del déficit o superavit de vivienda en cada uno de los municipios para pasar a obtener después por agregación el resultado a nivel de Cataluña resulta imposible de efectuar. En efecto, dicha metodología parte del déficit o superavit registrado según se desprende de los datos de los Censos de Población y de Vivienda de 1970, para pasar después a estimar el parque a 31-XII-1979 a partir de las viviendas terminadas anualmente y las necesidades de alojamiento en base al crecimiento demográfico 1971-79 y la variación experimentada por la ocupación familiar media. De la comparación entre parque a 31-XII-1979 y necesidades de viviendas se obtiene el déficit o superavit en la citada fecha. Evidentemente, el no disponer de datos de viviendas terminadas por municipios impedía la estimación del déficit al nivel de desagregación imprescindible para asegurar la bondad de los resultados -los datos de viviendas terminadas publicados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda lo son a nivel provincial- y para permitir detectar en el espacio los desequilibrios que pudieran registrarse entre parque de viviendas y población.

Para la provincia de Barcelona, los datos de viviendas terminadas se obtuvieron por investigación directa en el Colegio de Arquitectos y Aparejadores Técnicos de Barcelona. Sin embargo, un tipo de análisis como el propuesto presentaba importantes inconvenientes adicionales:

- De las viviendas terminadas anualmente se desconocía el número de las destinadas a residencia permanente y de aquellas que se destinaban a residencia secundaria. La lejanía temporal del Censo de 1970, impedía la realización de hipótesis aceptables, además de que en muchos casos puede existir sustituibilidad entre las viviendas y que su uso como residencia permanente o secundaria dependa exclusivamente del usuario, y no de sus características o localización, además, la mejora de infraestructuras ha permitido que en determinadas comarcas -Maresme, por ejemplo, parte del parque de viviendas secundarias pasase a residencia

7.2. ESTUDIOS MONOGRAFICOS DE AREAS URBANAS

En la oferta presentada... por este equipo, se proponía la realización de estudios monográficos para las capitales de provincia y municipios de más de 50.000 habitantes de Cataluña. Sin embargo, el carácter - trascendental que en la vertebración del territorio desempeñan los núcleos urbanos de menor tamaño, aconseja ampliar el número de monografías a efectuar con el fin, de cubrir sino todos estos núcleos, al menos una fracción representativa de los mismos. Dado el carácter homogéneo como área de mercado de alojamiento de los veintisiete municipios integrados en la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, su análisis se ha recogido en una única monografía, presentando los datos desagregados como mínimo a nivel de Barcelona capital y del - resto de municipios.

Las poblaciones cuyo mercado de la vivienda ha sido objeto de análisis son las siguientes:

- Berga
- Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona
- Granollers
- Igualada
- Manresa
- Mataró
- Sabadell
- Tarrasa
- Vic
- Vilafranca del Penedes
- Lérida
- Tárrega
- Amposta
- Reus
- Tarragona
- Tortosa
- Banyoles
- Figueres
- Gerona
- Olot

	1.410	405	578	173	174	235	265
	100,0	25,2	37,3	10,7	10,3	13,3	17,7

Cada uno de éstas monografías pretende -dentro de los límites de la información estadística disponible y del grado de conocimiento que se tiene del funcionamiento del mercado de la vivienda- trazar un diagnóstico sobre la dinámica de oferta, demanda y, en consecuencia, sobre la problemática de la vivienda en la población analizada. Las insuficiencias estadísticas son notorias. Por ejemplo no se ha podido hacer referencia alguna sobre el nivel de dotaciones del parque de viviendas y su régimen de tenencia ya que los datos cualitativos del Censo de Viviendas de 1970 (Tomo II) se han publicado agregados a nivel provincial.

En muchos casos, las insuficiencias estadísticas han sido cubiertas mediante la información facilitada in situ por los agentes que participan directa o indirectamente en el mercado inmobiliario: promotores, agentes de la propiedad inmobiliaria, Cajas de Ahorro, Ayuntamientos, etc., ya que se han efectuado visitas a cada una de las poblaciones objeto de análisis.

Las monografías tratan de reflejar la situación del parque y la dinámica de demanda y oferta, mediante el análisis de la evolución de sus principales componentes. Si bien a corto plazo la demanda de nuevas viviendas puede resultar afectada por otras variables -disponibilidad y coste de la financiación, incremento de los costes de construcción, rentabilidad de la inversión en vivienda frente a la ofrecida por otros activos, etc.-, a medio plazo, si no se dan fuertes problemas de solvencia de las familias en el mercado, el parque de viviendas tiende a adecuarse a la evolución de la población y más, concretamente a la evolución del número de familias. Así pues, se analiza la evolución del crecimiento vegetativo, de la inmigración y de la composición familiar media como componentes importantes de la demanda.

Por el lado de la oferta, número de viviendas terminadas anualmente, tipología, precios y condiciones de financiación constituyen los aspectos estudiados. Todo ello permite una discusión de la adecuación entre la oferta, las necesidades y la demanda efectiva.

7.2.1. Berga

7.2.1.1. Parque de viviendas

El Censo de Viviendas del INE correspondiente a 1970 evalúa el parque de viviendas en 4.165 unidades. Con posterioridad y hasta 1980 han sido terminadas 1.835 viviendas distribuidas anualmente conforme al siguiente cuadro:

Año	Viviendas terminadas
1971	144
1972	182
1973	287
1974	246
1975	50
1976	119
1977	385
1978	183
1979	114
1980	125
TOTAL	1.835

El parque teórico a 31-XII-1980 asciende pues a 6.000 viviendas.

7.2.1.2. Antigüedad

La antigüedad del parque de edificios del municipio de Berga no es, desde el punto de vista cuantitativo, destacable ya que tan solo el 42,5% de los edificios tiene una antigüedad superior a los 40 años. Es un parque de crecimiento reciente: de 1960 hasta hoy.

Año de construcción

	Total	Antes de 1900	De 1901 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980
Edificios	1.610	405	278	173	174	295	285
%	100,0	25,2	17,3	10,7	10,8	18,3	17,7

7.2.1.3. Tipología

Según el Censo de Edificios de 1970, la tipología edificatoria del parque puede considerarse como atípica ya que destacan las alturas y el peso relativo de la vivienda unifamiliar era escaso.

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	1.326	127	393	341	311	108	46
%	100,0	9,6	29,6	25,7	23,5	8,1	3,5

	Total	Número de viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	1.325	471	306	194	125	181	40	8
%	100,0	35,5	23,1	14,6	9,4	13,7	3,0	0,6

Desde 1971 hasta 1980 se han construido 1.804 viviendas de las cuales 88 (4,9%) son viviendas unifamiliares, tipología que parece mantenerse a niveles poco representativos. Para calcular el número de viviendas por edificio se ha prescindido de las unifamiliares a fin de evitar sesgos en los resultados.

Certificados de obra terminada

	1971	72	73	74	75	76	77	78	79	80	TOTAL
Total viviendas	144	182	287	246	50	119	385	183	114	94	1.804
Viviendas unifamiliares	7	8	15	21	2	5	7	12	7	4	88
Vivien- das por edificio (exclui- das las unifami- liares)	11,4	5,8	16,0	5,8	6,0	7,6	11,1	8,1	6,3	10,0	8,7

7.2.1.14. Evolución de la oferta

El tamaño medio de la promoción alcanza los valores más elevados en 1973, año en que el predominio de los bloques de viviendas resalta frente a la crisis inexistencia de edificios con 2 a 15 viviendas. Por el contrario, en 1974 y 1972 predominan las pequeñas promociones de edificios de 2 a 10 viviendas.

7.2.1.4. Régimen de tenencia

El régimen predominante es el de propiedad pero existe también un reducido mercado de alquiler tanto de vivienda antigua como de nueva construcción.

7.2.1.5. Parque de viviendas de promoción pública

El INV ha promovido un grupo de 296 viviendas y las OSH el grupo "Santa Eulalia" de 180 viviendas. En total, la promoción pública asciende a 476 viviendas, esto es, el 7,9% del parque teórico actual. El estado de conservación del grupo del INV es deficiente y las obras de reparación ascendían a 21,4 millones de ptas. según estimación del INV en noviembre de 1976. El déficit de equipamientos del mismo grupo representaba una inversión de 69 millones de ptas.

7.2.1.6. Ocupación

El número de viviendas desocupadas en 1970 era de 698, es decir, el 17% del parque. El nivel de ocupación del parque habitado era de una familia con un solo núcleo familiar en la mayoría de casos, pero también se censaron 233 familias con dos núcleos familiares. La demanda insatisfecha por desdoblamiento de núcleo familiar era pues inferior al parque de viviendas desocupadas. En la actualidad se considera que las viviendas vacantes son la excepción.

7.2.1.7. Tipología del promotor

La promoción suele ser local y no se basa en "el promotor" sino en la actividad promotora de técnicos, propietario del suelo, constructor y capitalista. Suele estar en manos de pequeñas empresas.

7.2.1.8. Suelo y promoción de viviendas

La permuta normal oscila entre el 16 y 18% del techo edificable. El precio del suelo en el extraradio puede situarse en las 250 ptas. palmo y en el centro-ciudad a 1.000 ptas. palmo.

7.2.1.9. Precios de venta y superficies

Se encuentran pisos de 2 millones de ptas. y 70 m² pero la oferta corriente se situa entre los 2,5 y 3 millones de ptas. Se ha hecho también alguna promoción de 4 millones.

7.2.1.10. Alquiler

La vivienda antigua suele alquilarse por 8 a 12.000 ptas. y la nueva a 17.000 ptas.

7.2.1.11. Condiciones de acceso

Tradicionalmente la vivienda ha sido de promoción libre pero últimamente se tiende a la Renta Limitada con lo cual las condiciones de acceso son las que determina la ley. A juzgar por la atonía del mercado, la crisis económica de la comarca está generando un volumen importante de demanda insolvente y está frenando la inversión del ahorro familiar.

7.2.1.12. Financiación

La nueva orientación de la oferta hacia la Renta limitada ha hecho en falta una ágil y correcta gestión de la tramitación de expedientes. Los costes financieros para el promotor y el retraimiento del comprador que no obtiene hipoteca por no disponer de calificación definitiva han creado mayor desorientación en el mercado inmobiliario.

7.2.1.13. Stock de viviendas por vender

Según opiniones locales, el stock de viviendas se cifra en 300 unidades, cifra equivalente a algo más de la producción de dos años.

7.2.1.14. Evolución de la oferta

La evolución del parque de viviendas durante los últimos veinte años presenta dos etapas claramente diferenciadas: la primera hasta 1975 y la segunda abarca el último quinquenio.

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	1.549	1.205	926
%	59,2	28,9	17,2

En primer lugar es preciso advertir que el incremento real del parque en 1970-75 es de 1.205 viviendas, (cifra superior a la de certificados de obra) ya que el grupo de 296 viviendas del Grupo II no consta por razones administrativas en el registro de certificados de obra del Colegio Oficial de Aparejadores de Barcelona. Según esta corrección el ritmo de crecimiento del parque se mantiene estable hasta 1975. A partir de esta fecha el ritmo de actividad se sitúa a niveles muy inferiores. Desde el punto de vista cualitativo, la oferta de viviendas de Protección Oficial ha sido insignificante (salvo la promoción del Grupo II) respecto a la vivienda libre. Tan solo en 1976 y 1977 aparecen dos expedientes del Grupo I sumando un total de 34 viviendas.

En el gráfico adjunto puede apreciarse con mayor facilidad la distribución de la oferta según régimen de promoción. Obsérvese cómo en 1971 las calificaciones definitivas son superiores a los certificados de obra lo que se debe a razones administrativas apuntadas más arriba.

7.2.1.15. Evolución de la población

En el municipio de Berga, las diferencias entre la población de hecho del Padrón de 1975 y la población de derecho de años posteriores llevaría a la conclusión de que ha habido un decrecimiento demográfico. Comparando entre sí las cifras totales de población de derecho de 1977 y 78 resulta un incremento del 1,32% que tomándolo como constante del último quinquenio arroja un incremento global del 4%, cifra inferior a la del primer quinquenio.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE BERGA

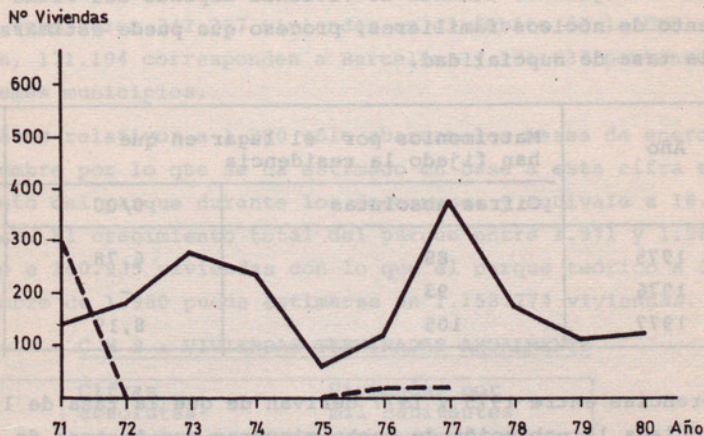
	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
	E. V.	E. V.	E. V.	E. V.	E. V.	E. V.	E. V.	E. V.
Subvencionada						1		1
Grupo I						1	22	23
Grupo II	1					12	1	13
	296							
TOTAL	1	296	-	-	-	2	1	331

E.: Expediente

V.: Viviendas

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE BERGA



--- viviendas calificadas definitivamente

— certificados de obra terminada

Incremento de población

	1960-70	1970-75
Habitantes	2.463	693
%	25,1	5,6

Entre 1970 y 1975 la población pasó de 12.285 a 12.978 habitantes, diferencia que procede del crecimiento vegetativo (268 habitantes) y del saldo migratorio (424 habitantes).

La evolución demográfica y su estructura interna condiciona la demanda de vivienda. El hecho de que el 61% del crecimiento demográfico entre 1970-75 proceda del saldo migratorio sitúa la importancia y los efectos de una disminución de la inmigración, fenómeno detectado en casi todos los municipios analizados. El crecimiento vegetativo y la consiguiente demanda de vivienda depende del ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares, proceso que puede estimarse a partir de la tasa de nupcialidad.

Año	Matrimonios por el lugar en que han fijado la residencia	
	Cifras absolutas	0/00
1975	88	6,78
1976	93	-
1977	105	8,19

Las diferencias entre 1975 y 1977 derivan de que la tasa de 1975 ha sido calculada la población de hecho mientras que la tasa de 1977 lo ha sido sobre la de derecho. Aplicando el valor medio de los matrimonios registrados entre 1.975 a 1.977 sobre la población media de 1970 a 1975 se obtiene que durante el quinquenio habían tenido lugar 464 matrimonios con la consiguiente demanda de vivienda. La no disponibilidad de la estadística padronal no permite conocer la evolución del tamaño familiar medio y por consecuencia los cambios de necesidades de viviendas por mil habitantes.

7.2.2. C.M.B.

7.2.2.1. Parque de Viviendas

Según el Censo de la Vivienda del INE correspondiente a 1.970,, el parque de viviendas del conjunto de municipios que configuran la CMB estaba integrado por 797.839 viviendas de las cuales, 516.932 correspondían al municipio de Barcelona y 280.907 a los municipios de la CMB.

Para poder cuantificar el parque actual de viviendas, se ha confeccionado la estadística de viviendas terminadas desde 1.971 hasta 1.979 a partir de los certificados de obra terminada registrados en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona. De acuerdo con esta fuente y el período señalado se terminaron 342.737 viviendas en el ámbito de la CMB, de las cuales, 171.104 corresponden a Barcelona y 171.633 pertenecen a los demás municipios.

Los datos relativos a 1.980 sólo abarcan los meses de enero a Septiembre por lo que se ha estimado en base a esta cifra el crecimiento del parque durante los doce meses y equivale a 18.192 viviendas. El crecimiento total del parque entre 1.971 y 1.980 asciende a 360.935 viviendas con lo que el parque teórico a 31 de diciembre de 1.980 puede estimarse en 1.158.774 viviendas.

C M B : VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE

	Cifras absolutas	Viviendas por mil habitantes
1.971	40.598	14,7
1.972	43.935	15,6
1.973	46.970	16,4
1.974	51.860	17,7
1.975	47.423	15,9
1.976	34.077	11,2
1.977	31.816	10,3
1.978	24.588	7,8
1.979	21.476	6,8
1.980*	18.192	5,7

* Estimación en base a datos de Enero Septiembre

Fuentes: Elaboración propia con datos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona y Padrones y rectificaciones padronales.

En las páginas siguientes se adjuntan los cuadros estadísticos de las viviendas terminadas distribuidas por años, municipios y subáreas de la CMB. Entre 1.971 y 1.975 se terminaron 230.786 viviendas en el ámbito de la CMB cifra que representa un incremento anual acumulativo del 5,21%. Entre 1.976 y 1.979 el ritmo de crecimiento descendió al 2,62% anual acumulativo lo que significa una fuerte desaceleración del ritmo de crecimiento del parque. En el municipio de Barcelona, la tasa de crecimiento entre 1.971 y 1.975 fué del 3,98% frente al 2,30% anual acumulativo entre 1.976 y 1.979. Estas diferencias comportan una redistribución geográfica del crecimiento del parque de viviendas cuyas notas más significativas son el mayor peso relativo de Barcelona en el contexto de la CMB a partir de 1.975 y la pérdida de posiciones de los restantes municipios en conjunto ya que las subáreas Delta Occidental y Vallés han absorbido mayor parte del crecimiento del parque mientras la subárea Besòs y Delta Oriental cedían en su nivel de participación.

CALIFICACIONES DEFINITIVAS DE VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL

Area Geográfica.	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Barcelona	202	10933	186	6291	170	10330	70	2594	74	3766	49	5282	21	859	772	40055
Resto CMB	143	10375	133	8799	143	7465	109	8212	95	7138	74	4421	83	3565	780	49975
TOTAL CMB	345	21308	319	15090	313	17795	179	10806	169	10904	123	9703	104	4424	1552	90030

(1) Expedientes

(2) Viviendas

La desaceleración del crecimiento del parque a partir de 1.975 también se observa en la evolución de las viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente entre 1.971 y 1.977 (vease cuadro adjunto). Entre 1.971 y 1.975 se terminaron 75.903 viviendas de P.O. lo que representa una media anual de 15.180 viviendas mientras en 1.976 y 1.977 la media descendió a 7.063 viviendas, es decir, menos de la mitad del primer quinquenio.

Durante estos siete años las viviendas terminadas de P.O. representaron el 30% del incremento total del parque. La mayor parte de la P.O. lo fué de promoción privada (subvencionadas y Grupo I) que ascendió a 66.010 viviendas frente a 24.020 de promoción pública. El peso relativo de la promoción pública (grupo II) se mantuvo a niveles similares tanto en Barcelona (28,4% de la P.O.) como en el resto de la CMB (25,3% de la P.O.).

CALIFICACIONES DEFINITIVAS DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE PROMOCION PUBLICA (GRUPO II)

Area Geográfica.	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Barcelona	6	3341	7	156	2	4220	-	-	-	-	4	3665	-	-	19	11382
Resto CMB	10	5075	9	3065	2	240	3	1559	6	1235	4	1464	-	-	34	12638
Total CMB	16	8416	16	3221	4	4460	3	1559	6	1235	8	5129	-	-	53	24020

(1) Expedientes

(2) Viviendas

La práctica totalidad de la construcción directa corresponde a promociones del INV, OSH y PMV de Barcelona y Badalona. Aún cuando no se disponga de datos oficiales correspondientes a 1.978, 1.979 y 1.980 puede adelantarse el hecho de que en 1.978 únicamente se terminaron las 1.409 viviendas del polígono Canyellas promovidas por PMV de Barcelona en Convenio con el INV. En 1.979 no se terminaron promociones significativas de viviendas de construcción directa y en 1.980 se han terminado unas 300 viviendas en Cornellá y está en marcha la primera fase de remodelación del barrio de Sant Cosme.

Según el estudio de oferta realizado a principios de 1.979 por la DGA y V. del MOPU, las viviendas libres en edificios en venta ascendían a 19.977 unidades frente a 1.266 de P.O. lo que significa un fuerte descenso del peso relativo de la P.O. en el ámbito de la CMB.

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN EL AMBITO DE LA CMB

Régimen de promoción	Número de promociones	Núm. Viviendas en edificios en venta.	Núm. Viviendas en oferta.
Libres	747	19.977	10.157
Grupo I	17	807	231
Subvencionadas	8	395	45
Sociales	2	64	18
TOTAL V.P.O.	27	1.266	294
TOTAL	774	21.243	10.451

Fuente: DGA y V. del MOPU: Situación de la Oferta de Viviendas en España en 1.979. Madrid, Septiembre de 1.979.

7.2.2.2. Antigüedad del parque

El Censo de los Edificios en España correspondiente 1970 permite confeccionar el cuadro adjunto en el que se ofrecen los datos sobre la antigüedad del parque de edificios en 1970. Los resultados no incluyen los municipios de la CMB de menos de 10.000 habitantes en 1970 y cuya relación figura en el pie del cuadro.

La antigüedad no era pues una característica del parque de edificios de 1970 en el ámbito de la CMB ya que algo más de la mitad del parque de edificios tenía una antigüedad inferior a 30 años Sin embargo, en el municipio de Barcelona si destaca el 24% del parque construido antes del presente siglo asi como el hecho de que el 60% del parque tuviera una antigüedad superior a 30 años. Por el contrario, en los demás municipios de la CMB, el parque de edificios es mucho más joven ya que el 65% del parque tenía menos de 30 años de antigüedad. El crecimiento del parque de edificios a partir de los años 40 ha sido menos intensivo en Barcelona que en los demás municipios de la CMB.

C.M.B.: VIVIENDAS TERMINADAS 1971-79

	Parque a 31-XII-70		Viviendas Terminadas		% sobre total 1971-79	% Ingreso sobre total parque 1970
	Nº Viv.	%	1971-75	1976-79		
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	48.019	6,0	25.765	14.229	39.994	11,7
Castelldefels	10.354	1,3	5.130	2.289	7.419	2,2
Gavà	7.771	0,1	4.221	2.665	6.886	2,0
Prat de Ll.	9.623	1,2	5.255	3.283	8.538	2,5
Sant Boi	13.005	1,6	6.488	3.755	10.243	3,0
Sant Climent Ll.	561	0,07	76	34	110	0,03
Viladecans	6.705	0,8	4.605	2.203	6.808	2,0
						83,3
						71,7
						88,7
						88,7
						78,8
						19,6
						101,5
<u>DELTA ORIENTAL</u>	97.849	12,2	32.444	13.111	45.505	13,3
Cornellà	20.888	2,6	6.643	2.093	8.736	2,5
Esplugues	8.199	1,0	4.096	2.297	6.393	1,9
L'Hospitalet	66.183	8,2	20.941	8.320	29.261	8,5
Sant Just Desvern	2.579	0,3	764	401	1.165	0,3
						45,2
						46,5
<u>LLOBREGAT</u>	22.222	3,5	10.412	4.255	14.667	4,3
Molins de Rei	4.123	0,5	1.348	655	2.003	0,6
Pallejà	1.220	0,2	435	312	747	0,2
Papiol	790	0,1	257	135	392	0,1
Sant Feliu Ll.	6.365	0,8	4.054	1.587	5.641	1,6
Santa Coloma Cervelló	660	0,80	330	169	499	0,1
Sant Vicenç dels Horts	4.698	0,6	1.510	672	2.182	0,6
Sant Joan Despí	4.366	0,5	2.478	725	3.203	0,9
						73,4
						66,0
						48,6
						61,2
						49,6
						88,6
						75,6
						46,4
						73,4

C.M.B.: VIVIENDAS TERMINADAS 1971-79 (continuación)

	Parque a 31-XII-70		Viviendas Terminadas				% sobre total parque 1971-79	% Incre- mento parque 1970
	Nº Viv.	%				Total		
			1971-75	1976-79	Total			
VALLES								
Montcada i Reixac	29.098	3,6	14.333	6.495	20.828	6,1	71,6	
Ripollet	6.472	0,8	1.777	972	2.749	0,8	42,5	
Sant Cugat V.	6.043	0,8	1.999	911	2.910	0,8	48,2	
Cerdanyola	9.980	1,2	3.093	1.929	5.022	1,5	50,3	
	6.603	0,8	7.464	2.683	10.147	3,0	153,7	
BESOS								
Badalona	83.719	10,4	36.507	14.082	50.589	14,8	60,4	
Montgat	44.992	5,6	18.509	9.002	27.511	8,0	61,1	
Sant Adrià de Besòs	1.391	0,2	888	145	1.033	0,3	74,3	
Santa Coloma de G.	6.916	0,9	3.530	516	4.046	1,2	58,5	
Tiana	29.321	3,6	13.479	4.327	17.806	5,2	60,7	
	1.099	0,1	101	92	193	0,06	17,6	
BARCELONA								
	516.932	64,3	111.325	59.779	171.104	49,9	33,1	
TOTAL C M B								
	797.839	100,0	230.786	111.951	342.737	100,0	43,0	

Fuentes: Censo de Viviendas de 1970 y Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS: DISTRIBUCION POR SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	Ene-Sep. 1980
Barcelona	50,1	47,4	50,4	43,2	50,7	53,2	50,9	52,6	57,5	59,5
Besós	18,6	15,5	16,7	17,0	11,5	13,3	13,9	15,6	5,8	7,1
Delta Occidental	9,4	10,8	11,2	12,3	11,7	10,7	13,9	12,9	15,3	15,6
Delta Oriental	13,7	17,1	13,0	13,6	13,2	14,1	12,7	8,6	9,7	9,3
Llobregat	4,7	4,4	4,6	5,7	3,0	4,3	4,1	2,9	3,6	3,0
Vallés	3,5	4,8	4,1	8,2	9,9	4,4	4,5	7,4	8,1	5,5
Total C.M.B.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

1971-1980

SUBAREA	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
BARCELONA	871	20.338	823	20.818	893	23.697	826	22.420	772	24.052
BESOS	462	7.555	444	6.829	556	7.844	445	8.815	346	5.464
DELTA OCCIDENTAL	328	3.825	383	4.743	575	5.260	514	6.373	431	5.564
DELTA ORIENTAL	330	5.544	378	7.511	374	6.107	307	7.026	293	6.256
LLOBREGAT	238	1.914	196	2.098	303	1.896	302	4.229	212	4.688
TOTAL CMB	2.386	40.598	2.420	43.935	2.996	46.970	2.618	51.860	2.246	47.423

(1) N° Promociones

(2) N° Viviendas

Fuente: Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

1971-1980 (Continuación)

<u>SUBAREA</u>	1976		1977		1978		1979		1980 Enero-Sept.	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
BARCELONA	594	18.118	577	16.379	479	12.936	462	12.346	278	8.113
BESOS	202	4.535	290	4.480	203	3.828	148	1.239	83	975
DELTA OCCIDENTAL	303	3.661	385	4.101	289	3.182	272	3.285	150	2.125
DELTA ORIENTAL	212	4.811	214	4.099	140	2.098	133	2.103	81	1.277
LLOBREGAT	152	1.467	225	1.311	125	714	98	763	67	405
VALLES	188	1.485	290	1.440	224	1.830	201	1.740	112	749
TOTAL CMB	1.651	34.077	1.981	31.810	1.460	24.588	1.314	21.476	771	13.644

(1) N° Promociones

(2) N° Viviendas

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: BESOS

BESOS	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
BADALONA	226	3.702	224	3.863	299	4.110	250	3.705	177	3.129
MONTGAT	8	144	8	76	15	199	10	259	12	210
S. ADRIA DE BESOS	12	212	20	129	22	405	22	2.489	17	295
STA COLOMA GRAMANET	213	3.480	186	2.748	208	3.101	154	2.341	131	1.809
TIANA	3	17	6	13	12	29	9	21	9	21
TOTAL	462	7.555	444	6.829	556	7.844	445	8.815	346	5.464

(1) N^o promociones

(2) N^o viviendas

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: BESOS

(continuación)

BESOS	1976		1977		1978		1979		1980 Enero Sept.	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
BADALONA	169	2.928	177	3.133	96	2.454	61	487	47	618
MONTGAT	3	39	5	29	4	69	3	8	1	1
S. ADRIA DE BESOS	5	40	13	121	7	187	6	168	1	25
STA. COLOMA GRAMANET	19	1.514	85	1.185	77	1.087	72	541	23	278
TIANA	6	14	10	12	19	31	6	35	11	53
TOTAL	202	4.535	290	4.480	203	3.828	148	1.239	83	975

(1) N° promociones

(2) N° viviendas

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: DELTA OCCIDENTAL

DELTA OCCIDENTAL	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
CASTELLDEFELS	56	443	68	659	127	1.300	159	1.646	141	1.083
GAVA	62	822	70	845	123	876	103	862	71	816
PRAT LLOBREGAT	57	881	52	967	68	1.071	67	1.233	51	1.103
SANT BOI	65	1.049	75	1.220	149	1.065	77	1.324	90	1.830
SANT CLIMENT	2	2	1	1	13	61	4	4	6	8
VILADECANS	86	638	117	1.051	95	887	104	1.305	72	724
TOTAL	328	3.825	383	4.743	575	5.260	514	6.373	431	5.564

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: DELTA OCCIDENTAL

(Continuación)

	1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	Enero	Sept.
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>									(1)	(2)
CASTELLDEFELS	86	806	74	610	72	580	83	293	38	353
GAVA	55	501	73	905	50	567	48	692	32	284
PRAT LLOBREGAT	42	553	60	1.032	44	834	43	864	13	129
SANT BOI	44	1.234	80	777	49	763	44	981	43	1.272
SANT CLIMENT	4	10	8	16	4	5	3	3	2	2
VILADECANS	72	557	90	761	70	433	51	452	22	85
TOTAL	303	3.661	385	4.101	289	3.182	272	3.285	150	2.125

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

COMUNIDAD

DELTA OCCIDENTAL

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: DELTA ORIENTAL

<u>DELTA ORIENTAL</u>	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
CORNELLA	83	914	102	1.772	104	1.671	71	1.499	63	837
ESPLUGUES	33	510	55	1.108	46	723	52	997	37	758
L'HOSPITALET	199	4.058	192	4.452	191	3.584	159	4.507	175	4.340
SANT JUST DESVERN	15	62	29	179	33	129	25	73	18	321
TOTAL	330	5.544	378	7.511	374	6.107	307	7.026	293	6.526

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

(CONTINUACIÓN)

ALTERNATIVA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS Y SUBAREAS: DELTA OCCIDENTAL

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: DELTA ORIENTAL

(continuación)

DELTA ORIENTAL	1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	Enero (1)	Sept. (2)
CORNELLA	36	447	47	686	31	553	30	407	20	405
ESPLUGUES	42	755	44	975	34	164	26	403	26	430
L'HOSPITALET	113	3.480	91	2.300	63	1.343	55	1.197	29	393
SANT JUST DESVERN	21	129	32	138	12	38	22	96	6	49
TOTAL	212	4.811	214	4.099	140	2.098	133	2.103	81	1.277
(1) Nº promociones	22	225	22	415	28	728	21	382	33	535
(2) Nº viviendas	31	813	34	103	48	843	43	1.013	30	484
(1) Nº promociones	13	11	8	33	12	143	10	23	2	8
(2) Nº viviendas	53	25	35	195	53	41	38	84	31	158
(1) Nº viviendas	33	181	18	120	34	138	34	413	52	538
TOTAL	(1) (5)	(5)	(1) (5)	(5)	(1) (5)	(5)	(1) (5)	(5)	(1) (5)	(5)
	1811	1813	1813	1813	1813	1813	1814	1814	1812	1812

STATISTICS LEADERSHIP MANAGEMENT FOR MUNICIPALITY & SUBAREAS: PROBLEMS

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: LLOBREGAT

LLOBREGAT	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
MOLINS DE REI	22	187	16	150	24	136	34	477	25	298
PALLEJA	23	52	32	132	23	41	26	84	31	126
PAPIOL	12	17	9	33	15	142	10	57	5	8
S. FELIU DE LLOBREGAT	31	873	24	702	48	943	42	1.072	30	464
S. COLOMA CERVELLO	30	40	23	72	32	73	15	64	17	81
S. VICENÇ DELS HORTS	25	53	37	205	55	272	46	850	62	130
SANT JOAN DESPI	95	592	55	642	98	559	51	393	22	292
TOTAL	238	1.914	196	1.936	295	2.166	224	2.997	192	1.399

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: LLOBREGAT

(continuación)

	1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	Enero (1)	Sept. (2)
LLOBREGAT										
MOLINS DE REI	17	199	27	248	15	103	16	105	13	150
PALLEJA	36	144	37	79	32	56	32	33	17	23
PAPIOL	10	34	9	28	8	42	14	31	4	29
S. FELIU LLOBREGAT	26	730	30	283	13	198	7	376	9	106
S. COLOMA CERVELLO	12	28	35	82	30	34	7	25	4	31
S. VICENÇ DELS HORTS	24	98	72	453	10	39	15	82	17	62
SANT JOAN DESPI	27	234	15	138	17	242	7	111	3	4
TOTAL	152	1.467	225	1.311	125	714	98	763	67	405

(1) No promociones

(2) No viviendas

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: VALLES

VALLES	1971		1972		1973		1974		1975	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
MONTCADA REIXAC	24	227	33	292	45	538	35	381	34	339
RIPOLLET	16	208	20	399	50	432	33	554	21	406
SANT CUGAT	74	374	83	619	138	417	145	501	102	1.182
CERDANYOLA	43	613	60	788	70	509	89	2.793	55	2.761
TOTAL	157	1.422	196	2.098	303	1.896	302	4.229	212	4.688

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona

VIVIENDAS TERMINADAS ANUALMENTE POR MUNICIPIOS Y SUBAREAS: VALLES

(continuación)

VALLES	1976		1977		1978		1979		1980	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	Enero (1)	Sept. (2)
MONTCADA I REIXAC	21	210	38	229	32	269	22	264	16	117
RIPOLLET	19	250	40	227	24	243	20	191	6	48
SANT CUGAT	90	450	139	445	96	522	96	512	46	159
CERDANYOLA	58	575	73	539	72	796	63	773	44	425
TOTAL	188	1.485	290	1.440	224	1.830	201	1.740	112	749

(1) Nº promociones

(2) Nº viviendas

.Area Geográfica		Total	Año de Construcción				
			Antes 1900	1900 al 40	41 al 50	51 al 60	61 al 70
Barcelona	Edifi- cios	68.108	16.772	24.210	5.878	10.464	10.784
	%	100,0	24,6	35,6	8,6	15,4	15,8
Resto CMB (1)	Edifi- cios	73.947	7.975	17.777	9.366	19.164	19.665
	%	100,0	10,8	24,0	12,7	25,9	26,6
Total CMB (1)	Edifi- cios	142.055	24.747	41.987	15.244	29.628	30.449
	%	100,0	17,4	29,6	10,7	20,9	21,4

(1) No incluye los municipios de Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Pallemà, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló, Montgat y Tiana.

Al no existir un censo de edificios posterior a 1970 se ha procedido a estimar los edificios terminados que figuran en el registro del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona. Así, entre enero de 1971 y septiembre de 1980 se terminaron en el ámbito de la CMB, 19.789 edificios de los que 6.575 corresponden a Barcelona y 13.214 a los demás municipios (incluidos los de menos de 10.000 habitantes). Ello significa que el incremento del parque de edificios durante la década de los 70 ha sido del 9,6% en Barcelona, del 17,9% en los demás municipios, y del 13,9% para todo el ámbito de la CMB (incluidos los municipios de menos de 10.000 habitantes) con lo cual parece aumentar la distinta antigüedad del parque de Barcelona en relación al de los demás municipios. Un factor que puede condicionar lo aquí apuntado es la capacidad de renovación del parque en especial en Barcelona pero no se dispone de la estadística de derribos del período comentado.

7.2.2.3. Tipología

La tipología del parque de edificios en 1970 ha sido resumida en los cuadros adjuntos en los que figura la distribución de los -

edificios según número de vivienda y número de plantas. La diferencia tipológica del parque de Barcelona respecto al resto de la CMB parece evidente ya que mientras en Barcelona la vivienda

Area Geográfica	Total		Número de viviendas						
			1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Barcelona	Edificios	68.108	23.141	5.677	3.546	3.414	11.920	13.710	6.700
	%	100,0	34,0	8,3	5,2	5,0	17,5	20,1	9,9
Resto CMB (1)	Edificios	73.954	44.432	9.011	3.791	2.948	6.019	4.832	2.921
	%	100,0	60,1	12,2	5,1	4,0	8,1	6,5	4,0
Total CMB (1)	Edificios	142.062	67.573	14.688	7.337	6.362	17.939	18.542	9.621
	%	100,0	47,6	10,3	5,2	4,5	12,6	13,0	6,8

(1) No incluye los municipios de Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Pal-lejà, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló, Montgat y Tiana.

Area Geográfica	Total		Número de plantas					
			1	2	3	4	5	6 y más
Barcelona	Edificios	68.109	17.131	11.379	5.566	4.919	6.581	22.533
	%	100,0	25,1	16,7	8,2	7,2	9,7	33,1
Resto CMB (1)	Edificios	73.948	34.985	19.488	5.507	3.766	4.212	5.990
	%	100,0	47,3	26,3	7,5	5,1	5,7	8,1
Total CMB (1)	Edificios	142.057	52.116	30.867	11.073	8.685	10.793	28.523
	%	100,0	36,7	21,7	7,8	6,1	7,6	20,1

(1) No incluye los municipios de Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Pal-lejà, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló, Montgat y Tiana.

unifamiliar tenía escasa relevancia, en el resto de la CMB representaba más de la mitad del parque de edificios. Por el contrario, la importancia de la vivienda plurifamiliar y en especial de los bloques de 5 y más pisos representaba casi la mitad del parque de Barcelona y tan sólo el 19% en los demás municipios. Para el conjunto de la CMB, la vivienda unifamiliar representaba

TIPOLOGIA DE LAS PROMOCIONES EN EL AMBITO DE LA CMB

Tamaño de la promoción (número de viviendas)	Número de Promociones	Núm Viviendas en edificios en venta	Núm Viviendas en oferta
Hasta 10	120	992	459
De 11 a 20	290	4.488	2.202
De 21 a 30	174	4.414	2.091
De 31 a 40	85	2.958	1.386
De 41 a 50	32	1.487	730
De 51 a 75	40	2.497	1.173
De 76 a 100	13	1.128	738
De 101 a 250	18	2.669	1.414
De más de 250	2	610	258
Total	774	21.243	10.451

Fuente: DGA y V. del MOPU: Situación de la Oferta de Viviendas en España en 1979
Madrid, Septiembre de 1979.

TIPOLOGIA DE LAS PROMOCIONES EN EL AMBITO DE LA CMB

Número de plantas del edificio	Número de Promociones	Núm Viviendas en edificios en venta	Núm. Viviendas en oferta
De 1	1	16	12
De 2	3	54	44
De 3	51	776	324
De 4	113	2.037	983
De 5	169	3.290	1.584
De 6	152	3.699	1.628
De 7	108	3.290	1.639
De 8	89	3.166	1.683
De 9	34	1.786	937
De 10	13	1.068	574
De 11 a 13	7	430	198
De 14 a 16	4	244	213
De más de 16	2	236	49
N.S./N.C.	28	1.151	583
Total	774	21.243	10.451
Bloque aislado	120	4.724	2.312
Entre medianeras	615	15.295	7.402
N.S./N.C.	39	1.224	737
Total	774	21.243	10.451

Fuente: DGA y V. del MOPU: Situación de la Oferta de Viviendas en España en 1979³⁸
Madrid, Septiembre de 1979 .

el 47% del parque y los bloques de 5 y más pisos, el 32% del parque.

La distribución de los edificios según altura o número de plantas presenta características similares a las apuntadas pero con diferencias más notables entre Barcelona y el resto de la CMB en las alturas superiores que mientras los edificios de 6 y más plantas representaban en Barcelona un tercio del parque, en el resto de la CMB tan sólo significaban el 8% del mismo. Los edificios de una o dos plantas representaban en Barcelona el 42% del parque mientras en el resto de la CMB alcanzan el 74% del mismo. El peso relativo de los edificios de 3 ó 4 viviendas y de 3 ó 4 plantas es poco significativo y sus valores similares en todo el ámbito de la CMB.

La tipología edificatoria de los años 70 se la elaborado a partir de los expedientes registrados como obra terminada y abarca el período 1971 a septiembre 1980. El tamaño medio de las edificaciones se incluyen en el presente cuadro:

Tamaño medio de las edificaciones
Viviendas terminadas/edificio

Area Geográfica	Año	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980 Enero/Sep.
Barcelona		23,4	25,6	26,5	27,1	31,2	30,5	28,4	27,0	26,7	29,2
Resto CMB		13,4	14,5	11,1	16,4	15,8	15,1	11,0	11,9	10,7	11,2
Total CMB		17,0	18,2	15,7	19,8	21,1	20,6	16,1	16,8	16,3	17,7

La evolución del tamaño medio de las edificaciones en Barcelona presenta un comportamiento sin grandes fluctuaciones y con un valor máximo en 1975. Por el contrario, los resultados relativos a los demás municipios de la CMB presentan mayores fluctuaciones lo que es debido a los sucesivos y simultáneos cambios operados en el ritmo y tipología edificatoria de las distintas áreas que integran la CMB así como a la incidencia de las edificaciones

unifamiliares y adiciones de viviendas durante los últimos años. En el caso del municipio de Barcelona se ha obtenido mayor detalle de la tipología edificatoria a partir de la información recogida en la solicitudes de licencias desde año 1973 al 1979 - y cuyos resultados aparecen en el cuadro adjunto.

Año	Plantas por edificio	Viviendas por edificio	Viviendas por planta
1973	8,4	27,2	3
1974	7,7	25,3	3,2
1975	8,1	23,-	3,7
1976	8,1	28,-	3,3
1977	4,2	27,6	2,9
1978	6,8	24,5	3,6
1979	5,9	24,-	3,6

La reducción de la edificabilidad aprobada con ocasión del PGMOU se refleja con claridad en la reducción del número de plantas por edificio antes y después de 1976. Ello ha comportado una muy escasa reducción del número de viviendas por edificio lo que - puede interpretarse como el mecanismo de compensación del incremento de costes derivados de la reducción del tamaño medio de la promoción, de superiores niveles de repercusión del suelo y del encarecimiento de costes en general (industriales y financieros).

7.2.2.4. Régimen de tenencia

Según el Censo de 1970, la tenencia en propiedad representaba el 31,1% del parque de viviendas mientras el arrendamiento absorbía el 56,6% del parque. Menor importancia merecen la tenencia

Régimen de tenencia

Area Geográfica	Total	Propiedad	Facilitada	Arrendamiento	Otra forma
Barcelona	520.276	161.972	17.908	293.817	46.579

Fuente: "Censo de Viviendas de España" Tomo II, Volúmen I, Madrid 1976

que representaban el 12,4% restantes.

7.2.2.5. Dotaciones y estado de conservación del parque.

En el cuadro adjunto se incluyen las dotaciones del parque de viviendas de Barcelona, estadística no extensible al resto de la CMB.

Según el Censo de los Edificios de 1970, el estado de conservación de los edificios era el siguiente:

Area Geográfica	Total	Estado del edificio			
		Ruinosos	Malos	Deficientes	Buenos
Barcelona	68.108	764	4.711	17.625	45.008
(1) Resto CMB	73.952	433	2.922	10.045	60.552
(1) Total CMB	142.060	1.197	7.633	27.670	105.560

(1) No incluye los municipios de Sant Climent de Llobregat, Sant Just Desvern, Pallejá, El Papiol, Santa Coloma de Cervelló, Montgat y Tiana.

Los edificios declarados oficialmente en ruina o en proceso de su tramitación o bien los que se encontraban apuntados, sumaban un total de 1.197 unidades, es decir, el 0,8% del parque. Los edificios con grietas, abombamientos o hundimientos en techos o suelos ascendían a 7.633, cifra que representa el 5,4% del - parque. Los edificios que presentaban filtraciones de agua, hu-

DOTACIONES DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN EL AMBITO DE LA CMB

VARIABLES	ESTRATOS	Número de Pro-mociones	Núm. Viviendas en edificios en venta	Núm Viviendas en oferta
CALEFACCION	Central	54	1.580	783
	Individual	440	12.060	6.300
	Calor negro	37	915	369
	Otros	19	598	436
	No tiene	219	5.971	2.519
	N.S./N.C.	5	119	44
	TOTAL	774	21.243	10.451
AGUA CALIENTE	Central	700	19.351	9.539
	Individual	56	1.464	767
	No tiene	18	428	145
	N.S./N.C.	0	0	0
	TOTAL	774	21.243	10.451
MUEBLES COCINA	Amueblada	408	10.257	4.991
	Completamente amueblada	154	4.789	2.671
	Semiamueblada	204	5.930	2.632
	Vacia	6	181	121
	N.S./N.C.	2	86	36
	TOTAL	774	21.243	10.451
SOLADO	Parquet	234	6.812	3.474
	Moqueta	10	221	152
	Terrazo	431	11.948	5.548
	Cerámica	76	1.758	1.054
	Tarima	1	16	16
	N.S./N.C.	22	488	207
	TOTAL	774	21.243	10.451

Fuente: DGA y V. del MOPU: Situación de la Oferta de Viviendas en España en 1979. Madrid, Septiembre 1979.

medades en los bajos, evacuación de aguas residuales en mal estado, sumaban 27.670 unidades, esto es, el 19,5% del parque. Los edificios que no presentaban ninguna de las circunstancias antes apuntadas sumaban 107.560 unidades y representaban el 74,3% del parque de edificios.

Por último señalar que a finales de 1980, el chabolismo en el municipio de Barcelona ascendía a 1.260 unidades lo que significa una muy notable desaparición de este fenómeno tan extendido en décadas anteriores.

7.2.2.6. Parque de viviendas de promoción pública.

El parque de viviendas de promoción pública en el ámbito de la CMB asciende a un total de 37.447 viviendas de las cuales 7.791 han sido promovidas por la OSH y 29.656 por el INV en convenio, en algunos casos, con el PMV de Barcelona.

<u>Viviendas de promoción pública en la CMB</u>			
	<u>INV</u>	<u>OSH</u>	<u>Total</u>
	Promociones-Viv.	Promocio.-Viv.	Promocio. - Viv.
Barcelona	6-8084 (1)	11-6469	17-14553
Badalona	2-5395	1-410	3-5805
Cornellá	4-859	-	4-859
Esplugas	1-56	-	1-56
Gavá	1-90	-	1-90
Hospitalet	2-5868	1-816	3-6684
Montcada	1-100	-	1-100
Montgat	-	1-96	1-96
Papiol	1-31	-	1-31
Prat. Ll.	2-2301	-	2-2301
San Boi Ll.	1-1500	-	1-1500
Cerdanyola	2-5372 (2)	-	2-5372
<hr/>			
Total E.M.B.	23-29656	14-7791	37-37447

(1) De ellas 2 con 3.565 viviendas mediante convenio con el Patronato Municipal de Vivienda de Barcelona.

(2) El polígono Badia con 5.372 viviendas ocupa también parte - del término municipal de Santa M^a. Barberá.

Por su parte el PMV de Barcelona ha promovido un total de 22.466 viviendas, de las cuales, 2.195 pertenecen al régimen de Casas Baratas, 891 fueron promovidas por el Gobierno Civil, 15.825 fueron promocionadas por el propio Patronato y cedidas, en su mayoría, en acceso diferido a la propiedad, y 3.555 promovidas mediante convenio INV - PMV. El PMV de Badalona ha construido 2.901 viviendas.

7.2.2.7. Ocupación

Según el Censo de los Edificios de 1.970, el parque de viviendas vacantes ascendía en Barcelona a 39.509 unidades y a 29.724 en el resto de la CMB. En conjunto pues, el parque vacante era de 69.233 viviendas, lo que representa el 8,7% del parque total. El parque ocupado lo estaba en general por familias con un sólo núcleo familiar, pero se censaron 47.532 casos de familias con dos núcleos familiares y otros 1.030 casos más de familias con dos y mas núcleos familiares lo que significa que en el ámbito de la CMB, había una demanda teórica insatisfecha por desdoblamiento de núcleo familiar equivalente a 49.600 viviendas, cifra superior a la del parque de viviendas vacantes.

7.2.2.8. Precios de venta

A principios de 1.979, la D.G.A. y V. del MOPU realizó un censo de la "Situación de la oferta de Viviendas en España en 1.979" a partir del cual se han calculado los precios de oferta por m² construido en municipios de más de 20.000 habitantes y cuyos resultados para el conjunto de la CMB figuran en el cuadro adjunto. El volumen de oferta mas significativo es el que oscila entre 20.000 y 70.000 ptas. por m² construido, margen de precios en el que se observa una notable equidistribución de la oferta. Por el contrario, la oferta de viviendas por debajo de las 20.001 ptas. por m² construido es irrelevante (700 viviendas) así como la de más de 70.000 ptas. por m² construido (730 viviendas).

La distribución de la oferta de viviendas, según estratos de precios al contado, presenta un mayor nivel de concentración de la oferta en los estratos comprendidos entre 2 y 3,5 millones de pesetas que representan el 45,0% de la oferta total y en segundo lugar destacan los precios de oferta inferior y superiores al estrato antes apuntado (10,2% de la oferta corresponde a viviendas de

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN EL AREA DE LA CMB

DISTRIBUIDAS SEGUN PRECIO DE VENTA POR M²

(Municipios de más de 20.000 hab.)

Precio por m ² construido	Número de promociones	Número de viviendas en edificios en venta	Número de viviendas	
			Cifras absolutas	%
Hasta 15.000	2	30	0,1	0,1
De 15.001 a 20.000	23	670	3,2	1,8
De 20.001 a 25.000	92	2.748	12,9	10,6
De 25.001 a 30.000	98	3.267	15,4	15,7
De 30.001 a 35.000	120	3.093	14,6	15,0
De 35.001 a 40.000	125	3.293	15,5	15,6
De 40.001 a 45.000	90	2.268	10,7	10,7
De 45.001 a 55.000	113	3.497	16,5	17,3
De 55.001 a 70.000	76	1.647	7,7	9,5
De más de 70.000	34	727	3,4	3,7
N.S./N.C.	1	6	0,0	-
TOTAL	774	21.243	100	100

Fuente: MOPU: D.G.A. y V.: Situación de la oferta de viviendas en España en 1.979.
Madrid, Septiembre de 1.979.

1,5 a 2 millones de ptas. y 11,2% a viviendas de 3,5 a 4 millones de ptas.).

PRECIOS DE VENTA DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN EL
AMBITO DE LA CMB.

Estratos de precios de venta al contado (en miles de ptas.)	Número de promociones	Número de Vivien.Tipo
Hasta 1.000	0	0
De 1.001 a 1.500	15	316
De 1.501 a 2.000	71	1.849
De 2.001 a 2.500	107	2.913
De 2.501 a 3.000	121	2.666
De 3.001 a 3.500	116	2.586
De 3.501 a 4.000	78	2.033
De 4.001 a 4.500	63	1.431
De 4.501 a 5.000	41	1.131
De 5.001 a 6.000	53	1.342
De 6.001 a 8.000	28	497
De 8.001 a 10.000	19	362
De más de 10.000	62	1.027
N.S./N.C.	0	0
TOTAL	774	18.153

Fuente: DGA y V del MOPU: Situación de la oferta de viviendas en España en 1.979. Madrid, Septiembre 1.979.

Las condiciones de financiación son las usuales del mercado. En promociones de P.O. las condiciones de acceso y financiación vienen determinadas por ley. En las viviendas libres la entrada a la entrega de llaves solfa equivaler a un tercio del precio de venta y el aplazado éra financiado mediante hipoteca (equivalente a un 40% del precio de venta) y el tercio restante financiado en general a medio plazo tal como indican los resultados del cuadro adjunto.

PLAZO DE AMORTIZACION DEL APLAZADO EN VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION

Plazo de amortización del aplazado y letras especiales	Número de promociones	Nº de viviendas en edificios en venta	Nº de viviendas en oferta
No hay aplazado	106	2.661	1.417
Hasta 12 meses	34	754	408
De 13 a 24 meses	31	607	357
De 25 a 36 meses	113	2.598	1.198
De 37 a 48 meses	78	2.289	1.110
De 49 a 60 meses	268	8.235	4.088
De más de 60 meses	142	4.079	1.868
N.S./N.C.	2	20	5
TOTAL	774	21.243	10.451

Fuente: DGA y V. del MOPU: Situación de la Oferta de Viviendas en España en 1.979. Madrid, Septiembre 1.979.

7.2.2.9. Stock de viviendas sin vender

En el cuadro relativo a la oferta de viviendas de nueva construcción a principios de 1.979, se incluye una última columna que contiene las viviendas en oferta, es decir, las no vendidas en edificios en venta. Para el conjunto de la CMB (excluidos los municipios de menos de 20.000 habitantes) el stock invendido ascendía a 10.451 viviendas, esto es, el 49,2% de las viviendas ofertadas.

7.2.2.12. Evolución de la población.

La evolución demográfica de los últimos veinte años presenta un ritmo de crecimiento en el que se diferencian dos etapas; antes y después de 1.970.

INCREMENTO TOTAL DE LA POBLACION

	1961 - 65	1966 - 70	1971 - 75	1976 - 79
Barcelona	97.940	89.539	9.571	--
Resto CMB	224.354	294.596	255.021	109.733
Total CMB	322.094	384.135	264.592	--

EVOLUCION DE LAS COMPONENTES DEL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO EN EL AREA DE LA CMB.

<u>1.961 - 1.965</u>			
	<u>Crecimiento Total</u>	<u>Crecimiento Vegetativo</u>	<u>Saldo Migratorio</u>
Barcelona	97.740	65.334	32.406
Comarca	224.354	29.100	195.254
TOTAL C.M.B.	322.094	94.434	227.660
<u>1.966 - 1.970</u>			
	<u>Crecimiento Total</u>	<u>Crecimiento Vegetativo</u>	<u>Saldo Migratorio</u>
Barcelona	89.539	69.142	20.397
Comarca	294.596	42.538	252.058
TOTAL C.M.B.	384.135	111.680	272.455
<u>1.971 - 1.975</u>			
	<u>Crecimiento Total</u>	<u>Crecimiento Vegetativo</u>	<u>Saldo Migratorio</u>
Barcelona	9.571	80.414	- 70.843
Comarca	255.021	96.039	158.982
TOTAL C.M.B.	264.592	176.453	88.139

Fuentes: Elaboración propia a partir de Censos de Población de 1.960 y 1.975. El crecimiento vegetativo de 1.960-1.970 se ha tomado del trabajo de CINAM sobre necesidades de vivienda en el Area Metropolitana de Barcelona y para el período 1.971-1.975 se ha estimado a partir de las tasas de natalidad y mortalidad que se deducen de la publicación del I.N.E. Movimiento Natural de la Población correspondiente a 1.975 y 1.976.

En efecto, el crecimiento de 706.229 habitantes durante la década de los sesenta, significó situar la población total de 1.970 en 2.713.797 habitantes. Durante los años 60 pues, el incremento anual acumulativo de la población fué del 3,06% mientras que en el período 1970 a 1975, el ritmo de crecimiento descendió al 1,88% anual acumulativo lo que significa el cambio de tendencia del crecimiento demográfico en el conjunto de la CMB. Pero si durante este primer quinquenio se observa ya el cambio de tendencia, los resultados del último cuatrienio correspondientes a los municipios de la CMB excepto el de Barcelona conllevan una reducción todavía más acusada del ritmo de crecimiento demográfico. Teniendo presente que la población total para el conjunto de la comarca (exceptuada Barcelona) éra de 440.705 habitantes en 1.960, 968.655 en 1.970, 1.223.676 en 1.975 y 1.333.409 en 1.979, la tasa anual acumulativa de los años sesenta fué del 7,98% frente al 4,79% entre 1.970 y 1.975 y al 2,17% del último cuatrienio.

La evolución cuantitativa del crecimiento demográfico viene determinada por el comportamiento de las componentes migratoria y vegetativa a lo largo de los últimos veinte años y cuyos resultados se incluyen en el cuadro adjunto.

Se constata pues que durante los años sesenta, el saldo migratorio fué de 500.115 habitantes lo que representa el 71% del crecimiento total correspondiendo el 29% restante al crecimiento vegetativo. Entre 1.970 y 1.975, el saldo migratorio aportó el 33,3% del crecimiento total lo que significa que a partir de 1.970 se invierte el peso relativo mantenido por las componentes durante los años sesenta.

El carácter negativo del saldo migratorio en Barcelona durante los años 1.970 a 1.975 es de tal magnitud que no absorbió ni el propio crecimiento vegetativo, cuyos valores son resultantes de una reducida tasa de natalidad y elevada tasa de mortalidad propias de una pirámide de población envejecida, fenómeno contrario al de los demás municipios de la CMB en los que una pirámide de edades joven arroja mayores tasas de natalidad, menores tasas de mortalidad y un crecimiento vegetativo superior al de Barcelona. En el apartado relativo a la evolución de la población entre 1.976 a 1.979 se

incluye la estadística de los años 1.975 y 1.976 que han servido de base para el cálculo del crecimiento vegetativo y migratorio entre 1.970 y 1.975.

Por último señalar también que a partir de 1.970 se operan importantes cambios en la distribución geográfica del crecimiento poblacional, cambios que reflejan la pérdida del protagonismo de Barcelona.

Distribución porcentual del crecimiento demográfico

	1.961 - 65	1.966 - 70	1.971 - 75
Barcelona	30,4	23,3	3,6
Resto CMB	69,6	76,7	96,4
TOTAL CMB	100,0	100,0	100,0

Desde 1.960 hasta 1.975 el crecimiento demográfico ha ido concentrándose en los municipios de la comarca mientras Barcelona ha ido perdiendo peso, tónica que se agrava notablemente a partir de 1970. A nivel de subáreas de planeamiento, los cambios en la distribución geográfica del crecimiento demográfico también han supuesto cambios importantes. La subárea del Delta Oriental ha perdido peso relativo frente al notable crecimiento observado en las subáreas del Besós y Delta Occidental que pasaron de absorber del 22% al 31,7% en la primera de ellas, y del 12,4% al 20,9% en el Delta Occidental.

"Distribución porcentual del crecimiento de población por subáreas de planeamiento"

	1950 - 1960	1960 - 1970	1970 - 1975
Delta Occidental	5,9	12,4	20,9
Delta Oriental	16,4	27,1	23,3
Vallés	3,1	6,5	9,1
Llobregat	2,7	5,5	11,4
Besós	11,9	22,0	31,7
Barcelona	60,0	26,5	3,6
Total	100,0	100,0	100,0

INCREMENTOS DE LA POBLACION POR SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

	<u>1.950 - 1.960</u>	<u>1.960 - 1.970</u>	<u>1.970 - 1.975</u>
Delta Occidental	27.137	87.762	55.224
Delta Oriental	76.019	191.671	61.571
Vallès	14.125	45.757	24.072
Llobregat	12.390	38.655	30.248
Besòs	54.905	155.105	83.907
Barcelona	277.684	187.279	9.571
Total	462.260	706.229	264.593

Fuente: Censos de Población y Padrón Municipal de 1.975.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

	<u>1.950</u>	<u>1.960</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>
Delta Occidental	2,3	3,1	5,5	6,9
Delta Oriental	5,8	8,3	13,2	14,1
Llobregat	1,5	1,9	2,8	3,5
Vallès	1,6	1,8	3,1	3,6
Besòs	5,9	7,3	11,1	13,0
Barcelona	82,9	77,6	64,3	58,9
Total	100	100	100	100

Fuente: I.N.E. Censos de Población y Padrón Municipal de 1.975

CRECIMIENTO POBLACIONAL 1.970 - 1.975

	POBLACION		CRECIMIENTO		Incremento relativo 1975/1970 en %
	1970	1975	Vegetativo	Migratorio	Total
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	150.295	205.519	16.079	39.145	55.224
Castelldefels	13.219	20.048	1.677	5.152	6.829
Gavà	24.213	30.586	2.349	4.024	6.373
Prat de Llobregat	36.363	51.017	4.043	10.611	14.654
S. Boi de Llobregat	50.051	65.595	4.322	11.222	15.544
S. Climent de Llobregat	1.966	2.003	111	74	37
<u>DELTA ORIENTAL</u>	357.992	419.563	32.144	29.427	61.571
Cornella de Llobregat	77.314	91.110	6.766	7.030	13.796
Esplugas de Llobregat	29.474	38.110	3.494	5.142	8.636
Hospitalet de Llo.	241.978	280.640	21.558	17.104	38.662
Sant Just Desvern	9.226	9.703	326	151	477
<u>LLOBREGAT</u>	75.416	105.664	8.202	22.046	30.248
Molins de Rey	14.456	19.862	976	4.430	5.406
Pallejá	4.081	5.004	418	505	923
Papiol	2.620	2.965	177	168	345
S. Feliu de Llobregat	21.751	33.725	3.008	8.966	11.974
Stà. Coloma de Cervelló	1.944	2.096	135	17	152
S. Vicens dels Horts	14.509	18.276	1.541	2.226	3.767
Sant Joan Despi	16.055	23.736	1.947	5.734	7.681
<u>VALLES</u>	83.273	107.345	6.953	17.119	24.072
Montcada y Reixach	22.462	23.193	1.592	- 861	731
Ripolllet	20.197	23.905	1.870	1.838	3.708

CRECIMIENTO POBLACIONAL 1.970 - 1.975
(Continuación)

	POBLACION		CRECIMIENTO		Incremento relativo 1975/1970 en %
	1970	1975	Vegetativo	Migratorio	Total
Sant Cugat del Vallés	20.669	29.889	1.188	8.032	9.220
Cerdanyola	19.945	30.358	2.303	8.110	10.413
					44,6
					52,2
BESOS	301.679	385.585	32.661	51.245	83.906
Badalona	162.888	201.867	17.034	21.945	38.979
Montgat	5.020	6.123	498	605	1.103
Sant Adrià del Besos	24.452	37.286	1.850	10.984	12.834
Sta. Coloma de Gramanet	106.711	137.579	13.137	17.732	30.869
Tiana	2.608	2.730	141	- 20	122
					4,7
BARCELONA	1.745.142	1.754.713	80.414	- 70.843	9.571
					0,5
TOTAL	2.713.797	2.978.389	176.453	88.139	264.592
					9,7

Fuente: I.N.E. Censo de Población de 1.970 y Padrón Municipal de 1.975. Elaboración propia a partir de los datos del Movimiento Natural de la Población de 1.975 y 1.976.

CRECIMIENTO VEGETATIVO

	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>	<u>1.977</u>
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	3.716	3.744	3.892
Castelldefels	399	409	409
Gavá	542	507	529
Prat de Llobregat	947	942	962
S. Boi de Llobregat	961	1.000	1.161
S. Climent de Ll.	17	28	15
Viladecans	850	858	816
<u>DELTA ORIENTAL</u>	7.036	6.865	6.486
Cornellá	1.489	1.440	1.305
Esplugues	717	859	773
L'Hospitalet	4.769	4.493	4.378
Sant Just Desvern	61	73	30
<u>LLOBREGAT</u>	1.876	1.970	1.892
Molins de Rei	241	211	195
Pallejà	97	87	87
El Papiol	37	38	34
Sant Feliu Llobregat	713	750	711
Sta. Coloma Cervelló	17	39	17
Sant Vicenç dels Horts	327	360	335
Sant Joan Despí	444	485	513
<u>VALLES</u>	1.699	1.422	2.117
Montcada y Reixach	324	323	317
Ripollet	513	298	454
Sant Cugat Vallés	242	320	350
Cerdanyola	620	481	996
<u>BESOS</u>	7.338	7.295	7.124
Badalona	3.698	3.845	3.698
Montgat	103	116	98
Sant Adrià Besòs	488	406	469
Sta. Coloma Gramanet	3.016	2.903	2.848
Tiana	33	25	11
<u>BARCELONA</u>	17.661	14.643	13.010
<u>TOTAL C.M.B.</u>	39.326	35.939	34.521

Fuente: I.N.E. Movimiento Natural de la Población.

NACIMIENTOS SEGUN LUGAR DE RESIDENCIA MATERNA

	1.975	1.976	1.977
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	4.738	4.749	4.845
Castelldefels	493	503	500
Gavà	721	664	689
Prat de Llobregat	1.076	1.204	1.087
Sant Boi de Llobregat	1.373	1.358	1.543
Sant Climent de Ll.	26	39	32
Viladecans	1.049	981	994
<u>DELTA ORIENTAL</u>	9.266	9.064	8.542
Cornellà	1.921	1.889	1.728
Esplugues	903	1.060	954
L'Hospitalet	6.290	5.954	5.734
Sant Just Desvern	152	161	126
<u>LLOBREGAT</u>	2.418	2.502	2.379
Molins de Rei	342	331	315
Pallejà	110	118	111
El Papiol	54	60	48
Sant Feliu de Llobregat	884	915	873
Sta. Coloma Cervelló	39	48	21
Sant Vicenç dels Horts	425	463	413
Sant Joan Despí	564	567	598
<u>VALLES</u>	2.287	1.943	2.669
Montcada i Reixach	476	461	443
Ripollet	615	393	572
Sant Cugat Vallés	441	489	516
Cerdanyola	755	600	1.138
<u>BESOS</u>	9.295	9.311	9.085
Badalona	4.823	4.991	4.850
Montgat	132	152	126
Sant Adrià Besòs	657	608	647
Sta. Coloma Gramanet	3.637	3.530	3.432
Tiana	46	30	30
<u>BARCELONA</u>	33.773	30.853	28.490
<u>TOTAL C.M.B.</u>	61.777	58.422	56.010

Fuente: I.N.E. Movimiento Natural de la Población.

DEFUNCIONES

	1.975	1.976	1.977
DELTA OCCIDENTAL	1.022	1.005	953
Castelldefels	94	94	91
Gavà	179	157	160
Prat de Llobregat	129	262	125
Sant Boi de Llobregat	412	358	382
S. Climent de Ll.	9	11	17
Viladecans	199	123	178
DELTA ORIENTAL	2.230	2.199	2.056
Cornellà	432	449	423
Esplugues	186	201	181
L'Hospitalet	1.521	1.461	1.356
Sant Justo Desvern	91	88	96
LLOBREGAT	542	532	487
Molins de Rei	101	120	120
Pallejà	13	31	24
El Papiol	17	22	14
Sant Feliu de Llobregat	171	165	162
Sta. Coloma Cervelló	22	9	4
Sant Vicenç dels Horts	98	103	78
Sant Joan Despí	120	82	85
VALLES	588	521	552
Montcada i Reixach	152	138	126
Ripollet	102	95	118
Sant Cugat Vallés	199	169	166
Cerdanyola	135	119	142
BESOS	1.957	2.016	1.961
Badalona	1.125	1.146	1.152
Montgat	29	36	28
Sant Adrià Besòs	169	202	178
Sta. Coloma Gramanet	621	627	584
Tiana	13	5	19
BARCELONA	16.112	16.210	15.480
TOTAL C.M.B.	22.451	22.483	21.489

Fuente: I.N.E. Movimiento Natural de la Población.

7.2.2.10. Evolución de la Población en 1.976 a 1.979

La base informativa de la evolución de la población a partir de 1.975 ha sido tomada de las Rectificaciones anuales del Padrón, fuente que presenta una sobrevaloración de la población debido a las altas por "omisión" propias de años electorales y que en el conjunto de la CMB suman 136.000, cuando el crecimiento total de la población, según las Rectificaciones padronales, ascendió a 196.814 habitantes. En el caso de Barcelona, las altas por "omisión" sumaron entre 1.976 y 1.977, 135.184 habitantes lo que representa casi el 4% de la población total del Padrón de 1.975. En los demás municipios de la CMB las omisiones solían representar entorno al 1% de la población de 1.975, porcentaje que parece más aceptable. Es muy posible pues que en el municipio de Barcelona el crecimiento real de la población haya sido muy inferior al que se deduce de las rectificaciones padronales. Tal supuesto viene corroborado por la estimación de la población de Barcelona en 1.978 realizada por el INE y publicada en "Evolución de la Población Española en el período 1.961-1.978": 1.741.726 habitantes en 1.978 frente a una estimación de 1.740.310 habitantes en 1.975, es decir, un estancamiento total de la población debido a dos fenómenos de nueva aparición como son la disminución del crecimiento vegetativo y la aparición de saldos migratorios negativos así como la reducción de las migraciones interiores. A continuación se examinan estos factores demográficos en los cuadros que se adjuntan.

Las cifras absolutas del crecimiento vegetativo en el ámbito de la CMB en 1.975, 1.976 y 1.977 ascienden a 39.326, 35.939 y 34.521 habitantes lo que significa una progresiva pérdida en valores absolutos y relativos del crecimiento vegetativo respecto a la población total. Esta pérdida es más aguda en Barcelona mientras que en el conjunto de los demás municipios los valores absolutos se mantienen prácticamente constantes.

Por lo que respecta a los movimientos migratorios, se adjuntan las tablas relativas a los saldos migratorios deducidos de las rectificaciones padronales. Es de destacar la tendencia a incrementar las bajas por emigración y a reducir las altas por inmigración. Con anterioridad a 1.976 el saldo migratorio negativo

SALDOS MIGRATORIOS DEDUCIDOS DE LAS RECTIFICACIONES PADRONALES

<u>DELTA OCCIDENTAL</u>		1.972	1.973	1.974	1.977	1.978	1.979
Castelldefels	Inmigración	546	586	1.056	810	546	1.022
	Migración	215	308	97	301	170	412
	Saldo	+ 331	+ 278	+ 959	+ 509	+ 376	+ 610
Gavá	Inmigración	623	1.677	1.686	734	988	953
	Emigración	263	502	667	499	576	559
	Saldo	+ 360	+ 1.175	+ 1.019	+ 235	+ 412	+ 394
Prat Ll.	Inmigración	2.754	2.617	3.213	4.097	3.199	1.619
	Emigración	598	911	299	1.303	900	471
	Saldo	+ 2.156	+ 1.706	+ 2.914	+ 2.794	+ 2.299	+ 1.148
St. Boi Ll.	Inmigración	2.225	2.807	2.869	1.243	895	1.591
	Emigración	350	850	870	556	430	1.020
	Saldo	+ 1.875	+ 1.957	+ 1.999	+ 687	+ 465	+ 571
St. Climent LL	Inmigración	46	76	67	40	34	42
	Emigración	72	119	65	35	12	31
	Saldo	- 26	- 43	+ 2	+ 5	+ 22	+ 11
Viladecans	Inmigración	1.569	2.204	2.884	1.700	773	1.361
	Emigración	438	725	214	809	322	814
	Saldo	+ 1.131	+ 1.479	+ 2.670	+ 891	+ 451	+ 547
TOTAL		+ 5.893	+ 6.595	+ 9.563	+ 5.121	+ 4.025	+ 3.281

DELTA OCCIDENTAL Saldo Migratorios.

SALDOS MIGRATORIOS DEDUCIDOS DE LAS RECTIFICACIONES PADRONALES

<u>BESOS</u>		1.972	1.973	1.974	1.977	1.978	1.979
Badalona	Inmigración	6.400	7.540	4.900	4.196	4.703	4.818
	Emigración	2.822	2.848	3.184	3.332	3.286	3.325
	Saldo	+ 3.578	+ 4.692	+ 1.716	+ 864	+ 1.417	+ 1.493
Montgat	Inmigración	267	274	117	294	146	82
	Emigración	52	232	395	125	182	218
	Saldo	+ 215	+ 42	- 278	+ 169	- 36	- 136
St. Adrià B.	Inmigración	1.403	2.061	2.623	1.329	368	679
	Emigración	727	660	895	956	636	514
	Saldo	+ 676	+ 1.401	+ 1.728	+ 373	- 268	+ 165
St. Coloma G.	Inmigración	6.222	6.831	5.890	2.830	2.757	2.577
	Emigración	2.364	2.740	1.410	3.542	3.946	3.670
	Saldo	+ 3.858	+ 4.091	+ 4.480	- 712	- 1.189	- 1.093
Tiana	Inmigración	36	nd	nd	86	80	105
	Emigración	47	nd	nd	43	50	30
	Saldo	- 9	--	--	+ 37	+ 30	+ 75
<u>TOTAL</u>		+ 8.318	+10.226	+ 7.646	+ 731	- 46	+ 504

BESOS.

SALDOS MIGRATORIOS DEDUCIDOS DE LAS RECTIFICACIONES PADRONALES

<u>DELTA ORIENTAL</u>		1.972	1.973	1.974	1.977	1.978	1.979
Cornellá	Inmigración	3.770	3.834	4.685	2.143	1.665	1.956
	Emigración	1.151	1.537	1.020	2.910	1.856	2.579
	Saldo	+ 2.619	+ 2.297	+ 3.665	- 767	- 191	- 623
Esplugues	Inmigración	2.641	1.297	3.193	2.284	1.779	2.051
	Emigración	1.126	1.071	947	994	1.016	992
	Saldo	+ 1.515	+ 226	+ 2.246	+ 1.290	+ 763	+ 1.059
L'Hospitalet	Inmigración	7.024	8.275	10.691	6.873	5.875	4.767
	Emigración	5.515	6.006	5.985	5.427	6.215	6.040
	Saldo	+ 1.509	+ 2.269	+ 4.706	+ 1.446	- 340	- 1.273
St. Just D.	Inmigración	353	352	329	240	189	379
	Emigración	277	326	259	222	90	203
	Saldo	+ 76	+ 26	+ 70	+ 18	+ 99	+ 176
TOTAL		+ 5.719	+ 4.818	+10.687	+ 1.987	+ 331	- 661

DELTA ORIENTAL Saldo Migratorio.

SALDOS MIGRATORIOS DEDUCIDOS DE LAS RECTIFICACIONES PADRONALES

<u>LLOBREGAT</u>	1.972	1.973	1.974	1.977	1.978	1.979
Immigración		658	648	372	191	347
Molins de Rei Emigración	nd	250	258	376	84	254
Saldo		+ 408	+ 390	- 4	+ 107	+ 93
Immigración	202	175	195	91	190	157
Pallejá Emigración	137	102	145	161	94	103
Saldo	+ 65	+ 73	+ 50	- 70	+ 96	+ 54
Immigración	56	70	138	28	59	93
Papiol Emigración	58	61	42	21	60	32
Saldo	- 2	+ 9	+ 96	- 7	- 1	+ 61
Immigración	1.975	2.578	305	1.088	822	763
St. Feliu Ll. Emigración	81	66	14	162	642	707
Saldo	+ 1.894	+ 2.512	+ 291	+ 926	+ 180	+ 56
Immigración	72	49	103	79	88	117
St. Coloma C. Emigración	35	37	105	33	51	23
Saldo	+ 37	+ 12	- 2	+ 46	+ 37	+ 94
Immigración	639	541	1.356	482	384	345
St. Vicenç Emigración	483	469	386	371	327	347
Saldo	+ 156	+ 72	+ 970	+ 111	+ 57	- 2
Immigración	2.273	2.235	2.049	721	575	520
St. Joan Des- Emigración	601	670	643	693	719	861
pi Saldo	+ 1.672	+ 1.565	+ 1.406	+ 28	- 144	- 341
TOTAL	+ 3.822	+ 4.651	+ 3.201	+ 1.030	+ 332	+ 15
LLOBREGAT Saldo Migratorio.						

SALDOS MIGRATORIOS DEDUCIDOS DE LAS RECTIFICACIONES PADRONALES

<u>VALLES</u>	1.972	1.973	1.974	1.977	1.978	1.979
Montcada i R.						
Inmigración	315	633	1.018	524	291	476
Emigración	310	511	343	322	227	251
Saldo	+	+	+	+	+	+
					64	225
Ripollet						
Inmigración	1.022	1.309	1.956	851	450	942
Emigración	526	671	661	361	393	363
Saldo	+	+	+	+	+	+
					57	579
St. Cugat						
Inmigración	867	nd	1.343	602	946	1.061
Emigración	290	nd	420	498	441	489
Saldo	+	--	+	+	+	+
					505	572
Cerdanyola						
Inmigración	882	1.660	2.292	1.974	4.016	2.511
Emigración	296	584	543	103	652	1.228
Saldo	+	+	+	+	+	+
					3.364	1.283
TOTAL	+	+	+	+	+	+
					3.990	2.659

VALLES Saldo Migratorio.

MATRIMONIOS POR LUGAR EN QUE HAN FIJADO SU RESIDENCIA

	<u>1.975</u>	<u>1.976</u>	<u>1.977</u>
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	1.705	1.978	1.629
Castelldefels	217	218	225
Gavá	256	267	280
Prat de Llob.	254	494	200
Sant Boi Llob.	591	614	552
S.Climent Ll.	10	8	13
Viladecans	377	377	359
<u>DELTA ORIENTAL</u>	3.764	3.542	3.439
Cornellá	857	667	636
Esplugues	341	370	344
L'Hospitalet	2.498	2.447	2.347
San Just Desvern	68	58	62
<u>LLOBREGAT</u>	931	974	864
Molins de Rei	161	149	118
Pallejà	40	39	48
El Papiol	16	19	10
Sant Feliu Ll.	306	340	359
Santa Coloma Cer.	13	11	9
Sant Vicenç dels H.	170	177	152
Sant Joan Despí	225	239	168
<u>VALLES</u>	993	983	1.008
Montcada i R.	209	174	195
Ripollet	255	273	242
Sant Cugat V.	214	201	209
Cerdanyola	315	335	362
<u>BESOS</u>	3.801	3.568	3.333
Badalona	1.986	1.887	1.745
Montgat	58	47	59
Sant Adrià Besós	226	196	152
Santa Coloma G.	1.516	1.435	1.357
Tiana	15	3	20
<u>BARCELONA</u>	14.202	13.628	12.518
<u>TOTAL C.M.B.</u>	25.396	24.673	22.791

Fuente: I.N.E. Movimiento Natural de la Población

PERSONAS POR VIVIENDA OCUPADA

	<u>1.960</u>	<u>1.970</u>	<u>1.975</u>
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	4,71	4,32	3,99
Castelldefels	4,35	4,09	3,94
Gavá	4,45	4,34	3,75
Prat de Llob.	4,45	4,14	3,89
Sant Boi Llob.	5,47	4,47	4,06
S. Climent Ll.	4,33	4,25	3,89
Viladecans	4,37	4,39	4,24
<u>DELTA ORIENTAL</u>	4,49	4,12	3,73
Cornellá	3,78	4,19	3,86
Esplugues	4,81	4,20	3,88
L'Hospitalet	4,63	4,08	3,70
Sant Just Desvern	4,62	4,24	3,81
<u>LLOBREGAT</u>	4,44	4,18	3,89
Molins de Rei	4,12	4,06	3,81
Pallejà	4,34	4,32	4,06
El Papiol	4,51	4,31	nd
Sant Feliu Ll.	4,80	4,08	3,81
Santa Coloma Cer.	3,80	3,99	3,85
Sant Vicenç del H.	4,49	4,31	4,27
Sant Joan Despí	4,65	4,29	3,97
<u>VALLES</u>	4,30	4,10	4,03
Montcada i R.	4,43	4,11	nd
Ripollet	4,14	4,00	nd
Sant Cugat V.	4,11	4,13	4,22
Cerdanyola	4,52	4,15	3,86
<u>BESOS</u>	4,57	4,17	3,90
Badalona	4,78	4,15	3,89
Montgat	4,61	4,26	3,69
Sant Adrià Besòs	4,47	4,16	nd
Santa Coloma G.	4,44	4,20	4,00
Tiana	5,01	4,01	3,29
<u>BARCELONA</u>	4,72	3,74	nd
<u>TOTAL C.M.B.</u>	4,67	3,88	--

C.M.B. Sin Barcelona 4,53 4,17 3,87

Fuente: Censos de Población y de Viviendas de 1.960 y 1.970. Padrón Municipal de 1.975. La cifra de viviendas ocupadas en 1.975 de ha recogido directamente de los Municipios.

COMPOSICION FAMILIAR MEDIA

	1.970	1.975
<u>DELTA OCCIDENTAL</u>	3,61	3,44
Castelldefels	3,72	3,46
Gavà	3,45	3,42
Prat de Llob.	3,49	3,36
Sant Boi Llo.	3,63	3,43
S. Climent Ll.	nd	
Viladecans	3,90	3,59
<u>DELTA ORIENTAL</u>	3,39	3,24
Cornellà	3,59	3,38
Esplugues	3,48	3,36
L'Hospitalet	3,31	3,19
Sant Just D.	3,51	3,13
<u>LLOBREGAT</u>	3,48	3,44
Molins de Rei	3,21	3,20
Pallejà	3,72	3,57
El Papiol	nd	nd
Sant Feliu Ll.	3,38	nd
Santa Coloma C.	3,63	3,27
Sant Vicenç del H.	3,66	3,69
Sant Joan Despí	3,52	3,46
<u>VALLES</u>	3,40	3,46
Montcada i R.	3,37	3,34
Ripollet	3,31	3,57
Sant Cugat V.	3,45	3,38
Cerdanyola	3,49	3,56
<u>BESOS</u>	3,56	3,52
Badalona	3,53	3,46
Montgat	3,41	3,23
Sant Adrià Besòs	3,35	nd
Santa Coloma G.	3,61	3,64
Tiana	nd	3,66
<u>BARCELONA</u>	3,34	3,19
<u>TOTAL C.M.B.</u>	3,39	3,27

Fuente: Padrones Municipales de 1.970 y 1.975

sólo se había registrado en Barcelona y de menor importancia - eran los correspondientes a Sant Climent de Llobregat, Tiana y Montcada y Reixac. A partir de 1975 los saldos migratorios negativos se han extendido a los municipios de Cornellá, L'Hospitalet, Sant Joan Despí, Sant Adrià del Besòs y Santa Coloma de Gramanet. Por otra parte los saldos migratorios han disminuido como resultado de la reducción de las altas por inmigración y de las bajas por emigración en casi todos los municipios que - arrojan saldos migratorios positivos (principalmente, los municipios de las subáreas Delta Occidental y Vallés). Como consecuencia de ellos, las migraciones en el interior de la CMB, fenómeno generador de demanda de vivienda, han desaparecido prácticamente y el crecimiento demográfico de la CMB queda dependiente casi en su totalidad del crecimiento vegetativo. En el caso de Barcelona, el saldo migratorio negativo no implica el que no se produzcan migraciones interdistritales que constituyen un importante factor de demanda de vivienda.

La combinación de saldos positivos y negativos en los municipios de la CMB arrojan un saldo migratorio global (excluido Barcelona) de 8.632 y 5.798 personas en 1978 y 1979 respectivamente. En el caso de incluir Barcelona el saldo sería ligeramente negativo lo que significa que en el seno de la CMB se está operando, a pesar de la crisis económica, una redistribución geográfica de la población.

7.2.2.11 Evolución del número de familias

La demanda de viviendas generada por el crecimiento demográfico depende del proceso de desdoblamiento y creación de núcleos familiares. Las tasas de nupcialidad observadas en el ámbito de la CMB son relativamente elevadas, aunque en el caso de Barcelona y debido a su pirámide envejecida la tasa de nupcialidad es baja. Durante los tres años de los que se dispone de información estadística, el número de matrimonios que fijó su residencia en el área de la CMB fue de 25.396 en 1975, 24.673 en 1976 y 22.791 en 1977, con lo que se observa una tendencia decreciente.

Junto a la creación de nuevas familias, como componente de la demanda de vivienda, debe analizarse el tamaño familiar medio ya que a medida que disminuye el número de personas por familia, aumenta el número de viviendas necesarias para alojar a una misma población. La estadística disponible que permite un mejor seguimiento de este fenómeno es el número de personas por vivienda ocupada y la composición media familiar cuantificada a través de la relación Población total/cabezas de familia registrados en el Padrón y su rectificaciones.

Para cuantificar las viviendas ocupadas se ha tomado el parque ocupado del Censo de Viviendas de 1970 y el número de hojas de los padrones municipales de 1975 que, como se sabe, corresponde al número de viviendas ocupadas. No ha sido posible obtener este último dato del municipio de Barcelona. La reducción del número de personas por vivienda ocupada ha sido la tónica general. Para el conjunto de los municipios, excluido Barcelona, se ha pasado de 4,53 personas por vivienda en 1960 a 4,17 en 1970 y - 3,87 en 1975 lo que significa que entre 1970 y 1975 se ha duplicado el ritmo de reducción del número de personas por vivienda ocupada con lo que se ha pasado de un parque ocupado por mil - habitantes de 240 viviendas en 1970 a 258 en 1975. Esta variación en el nivel de ocupación del parque habría representado una demanda equivalente a 23.000 viviendas entre 1971 y 1975 para los municipios, excluido Barcelona. Suponiendo que en Barcelona se hubiera producido idéntica reducción del número de personas por vivienda entre 1970 y 1975 (lo cual supone subvalorar el feνόmeno ya que en las grandes ciudades es donde son más acelerados estos procesos), las necesidades para el conjunto de la - CMB habrían ascendido, por tal concepto, a 56.000 viviendas.

La composición media familiar en el conjunto de la CMB pasó de 3,39 personas por cabeza de familia en 1970 a 3,27 en 1975, evolución que refleja una reducción muy inferior a la observada - en el número de habitantes por vivienda. De hecho, el número de cabezas de familia sobrevalora las necesidades de vivienda aunque la tendencia observada en otros países es a que la ocupación media por vivienda tiende a acercarse al tamaño medio familiar.

VIVIENDAS TERMINADAS Y CRECIMIENTO DE LA POBLACION POR SUBAREAS

	1960 - 1970		1960 - 1970		1960 - 1970	
	Incremento Población	Viviendas Terminadas	Incremento Población	Viviendas Terminadas	Incremento Población	Viviendas Terminadas
Delta Occidental	87.762	32.306	55.224	25.765	23.865	14.229
Delta Oriental	191.671	60.850	61.571	32.444	29.012	13.111
Llobregat	45.757	13.243	24.072	10.412	6.219	4.255
Vallés	38.655	17.255	30.248	14.333	24.156	6.495
Besós	155.105	50.571	83.907	36.507	26.481	14.082
Barcelona	187.279	186.659	9.571	111.325	-	59.779
TOTAL CMB	706.229	360.584	264.593	230.786	109.733	111.951

Fuente: Censos de población y Vivienda 1960 y 1970. Padrón Municipal de 1.975 y rectificaciones padronales 1976-1979.

MUNICIPIO DE BARCELONA

**Evolución de la Población de derecho
por distritos municipales.**

Distrito	1960 - 1970		1970 - 1975	
	-	+	-	+
I	- 25.364		- 12.936	
II	- 10.451		- 2.336	
III	+ 26.797		+ 455	
IV	- 20.124		- 6.738	
V	- 32.765		- 11.798	
VI	- 9.539		- 6.700	
VII	+ 3.650		+ 5.081	
VIII	+ 8.188		+ 731	
IX	+138.392		+ 32.644	
X	+ 31.689		- 2.895	
XI	+ 10.739		+ 2.001	
XII	+ 66.067		+ 9.876	
Total incrementos positivos	+285.522		+ 50.057	

7.2.2.12. Evolución de la oferta y crecimiento de la población

Hasta aquí, se han comentado los datos más relevantes del crecimiento demográfico y la demanda de vivienda que genera. Otras componentes no demográficas de la demanda de vivienda como son las necesidades de reposición del parque de viviendas (componente muy importante en municipios cuyo potencial de crecimiento queda reducido a zonas urbanas ya consolidadas); los cambios de uso residencial como consecuencia de la terciarización de los centros urbanos; la creciente ocupación individual de viviendas como consecuencia del incremento del nivel de renta y la desaparición de los déficits cuantitativos de vivienda; y la adquisición de viviendas como un bien de inversión, constituyen factores de demanda no cuantificables en la actualidad pero que deben tenerse presente ante los vacíos que presenta la adecuación entre oferta y crecimiento de la población.

De acuerdo con el cuadro adjunto, en el que se incluyen incremento de población y viviendas terminadas desde 1960 hasta hoy, las viviendas terminadas entre 1971 y 1979 (342.737 viviendas) prácticamente coinciden en el incremento de población (374.000 habitantes), lo que significa que en el ámbito de la CMB se terminó casi una vivienda por habitante adicional con que se incrementó la población (Recuérdese que el incremento de población de Barcelona es nulo tal como se expuso en páginas anteriores). En el caso de que la oferta se adecuara al crecimiento demográfico, el incremento de viviendas terminadas debería acercarse al de nuevos núcleos familiares.

El municipio de Barcelona presenta un desajuste muy superior: mientras se terminaban 111.325 viviendas entre 1971 y 1975, la población incrementaba tan sólo en 9.571 habitantes. Sin embargo, Barcelona encierra una movilidad interna que si bien en la mayor parte de los distritos evolucionó negativamente, en el III, VII, IX, XI y XII hubo un incremento de población de 50.057 habitantes lo que pudo representar unas necesidades de 20.000 viviendas a lo largo del período 1971-1975. La componente demográfica de la demanda de viviendas en Barcelona debe pues

MUNICIPIO DE BARCELONA

Evolución de la Población de derecho por distritos municipales.

Distrito	1960 - 1970	Incrementos 1970 - 1975
I	- 25.364	- 12.936
II	- 10.451	2.336
III	+ 26.797	455
IV	- 20.124	6.738
V	- 32.765	11.798
VI	- 9.539	6.700
VII	+ 3.650	5.081
VIII	+ 8.188	731
IX	+138.392	32.644
X	+ 31.689	2.895
XI	+ 10.739	24.001
XII	+ 66.067	9.876
Total incrementos positivos	+285.522	+ 50.057

7.2.2.12. Evolución de la oferta y crecimiento de la población

Hasta aquí, se han comentado los datos más relevantes del crecimiento demográfico y la demanda de vivienda que genera. Otras componentes no demográficas de la demanda de vivienda como son las necesidades de reposición del parque de viviendas (componente muy importante en municipios cuyo potencial de crecimiento queda reducido a zonas urbanas ya consolidadas); los cambios de uso residencial como consecuencia de la terciarización de los centros urbanos; la creciente ocupación individual de viviendas como consecuencia del incremento del nivel de renta y la desaparición de los déficits cuantitativos de vivienda; y la adquisición de viviendas como un bien de inversión, constituyen factores de demanda no cuantificables en la actualidad pero que deben tenerse presente ante los vacíos que presenta la adecuación entre oferta y crecimiento de la población.

De acuerdo con el cuadro adjunto, en el que se incluyen incremento de población y viviendas terminadas desde 1960 hasta hoy, las viviendas terminadas entre 1971 y 1979 (342.737 viviendas) prácticamente coinciden en el incremento de población (374.000 habitantes), lo que significa que en el ámbito de la CMB se terminó casi una vivienda por habitante adicional con que se incrementó la población (Recuérdese que el incremento de población de Barcelona es nulo tal como se expuso en páginas anteriores). En el caso de que la oferta se adecuara al crecimiento demográfico, el incremento de viviendas terminadas debería acercarse al de nuevos núcleos familiares.

El municipio de Barcelona presenta un desajuste muy superior: mientras se terminaban 111.325 viviendas entre 1971 y 1975, la población incrementaba tan sólo en 9.571 habitantes. Sin embargo, Barcelona encierra una movilidad interna que si bien en la mayor parte de los distritos evolucionó negativamente, en el III, VII, IX, XI y XII hubo un incremento de población de 50.057 habitantes lo que pudo representar unas necesidades de 20.000 viviendas a lo largo del período 1971-1975. La componente demográfica de la demanda de viviendas en Barcelona debe pues

completarse con los factores no demográficos apuntados más arriba, a fin de explicar el desajuste observado, factores de los - que no existe información estadística alguna.

La relación evolución de la población - oferta de vivienda presenta mayor dependencia en los demás municipios de la CMB:

Incremento de población/viviendas terminadas

	1960-70	1971-75
Delta Occidental	2,7	2,1
Delta Oriental	3,2	1,9
Llobregat	3,4	2,3
Vallés	2,5	2,1
Besòs	3,1	2,3
Barcelona	1,5	0,5
Total CMB	2,2	1,3

En efecto, el valor medio de los municipios, excluido el de Barcelona, da un resultado de 2,98 en 1960-1970 y 2,13 en 1971-1975 cuando en Barcelona los valores eran 1,5 y 0,5 respectivamente. Sin embargo, los valores de los municipios parecen excesivamente bajos ya que terminar una vivienda para cada 2,13 habitantes adicionales no coincide con la composición familiar media detectada en 1975 y que era de 3,4 personas, y también la ocupación media por vivienda que ascendía a 3,87 en 1975.

La acusada reducción de la demanda a partir de 1975 viene determinada por múltiples factores el principal de los cuales ha sido el demográfico que se traduce en una reducción del ritmo de crecimiento de la población, reducción del número de inmigrantes en el área de la CMB y reducción del crecimiento vegetativo así como de la formación de nuevos núcleos familiares. El aumento - de la emigración observado a partir de 1975 está comportando en muchos casos la ampliación del mercado de vivienda de segunda - mano, lo cual, en una situación de insolvencia creciente de la demanda, puede restar dinamismo a la demanda de vivienda de nueva construcción.

Un segundo elemento explicativo es la pérdida de solvencia de las familias en el mercado de la vivienda como consecuencia del menor ritmo de crecimiento de los ingresos familiares respecto al de los precios de las viviendas y el aumento de los tipos de interés.

La falta de expectativas económicas de las familias constituye un freno a la adquisición de viviendas ya que el esfuerzo económico puede absorber hasta el 40 y 50% de los ingresos familiares.

La demanda de viviendas como bien de inversión tiende, a desaparecer ya que la coyuntura económica general (inflación, gravámenes, costes de mantenimiento, escasa rentabilidad del arrendamiento, dificultad en recuperar la inversión..) hace menos atractiva la compra como inversión.

La desaparición del déficit cuantitativo configura una demanda más exigente en calidad no sólo de aspectos interiores de la vivienda sino del entorno que las rodea, exigencia a la que por el momento no responde adecuadamente la oferta por lo que esta demanda potencial se desvía hacia la vivienda secundaria.

Teniendo en cuenta que la crisis económica actual, la demanda de viviendas en los próximos años en el ámbito de la CMB tenderá a adecuarse a la evolución del crecimiento demográfico y dentro de él al crecimiento vegetativo. Además, la agudización de la insolvencia de las familias comportará una demanda efectiva inferior a las nuevas familias creadas lo que aumentará el actual déficit de viviendas de carácter social y las situaciones de hacinamiento, salvo que se produzcan cambios notables en la política de vivienda.

7.2.3. Granollers

7.2.3.1. Parque actual de viviendas

En 1970, el parque de viviendas de Granollers era de 8.695 unidades. Añadiendo a dicha cifra los certificados de obra terminada registrados en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona, obtendremos el parque teórico actual.

CERTIFICADOS DE OBRAS TERMINADAS

<u>Año</u>	<u>Viviendas</u>
1971	563
1972	719
1973	926
1974	705
1975	1.128
1976	2.663
1977	360
1978	548
1979	467
1980	379
TOTAL	8.458

El parque teórico de viviendas en 1980 será de 17.153 viviendas.

7.2.3.2. Antigüedad y evolución cuantitativa

La antigüedad de los edificios del parque actual se distribuye del siguiente modo:

<u>Año de Construcción</u>							
TOTAL		Antes de 1900	De 1900 a 40	De 41 al 50	De 51 al 60	De 61 al 70	71 al 80
Edificios	4.491	1.043	1.206	466	634	562	580
%	100	23,2	26,9	10,4	14,1	12,5	12,9

El hecho de que el 50% de los edificios tenga una antigüedad superior a 40 años señala el grado de vetustez del parque de edificios.

Traducidos los edificios en viviendas, la antigüedad será mucho menor ya que tan sólo entre 1970 y 1980 se duplicó el parque de viviendas.

Teniendo en cuenta que en 1960 el parque de viviendas era de 5.183 unidades, el crecimiento durante la década de los 60 es del orden del 68%. Desglosando por quinquenios la evolución del parque durante los años 70 se observa que entre 1970-75 el incremento ha sido del 46% mientras que de 1975 a 1980 el crecimiento es del 35%.

7.2.3.3. Tipología

La falta de estadística oficial sobre licencias concedidas para la construcción de viviendas, obliga a limitar el presente comentario a la información recogida en el Censo de 1970 y certificados de obra terminada de 1971 a 1980. La tipología de los 3911 edificios censados en 1970 y distribuidos según número de viviendas era el siguiente:

Número de viviendas								
	TOTAL	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	3.911	2.944	461	168	72	108	74	84
%	100	75,3	11,8	4,3	1,8	2,8	1,9	2,1

De manera que el 75% de los edificios correspondían a viviendas unifamiliares lo cual refleja la tipología predominante de la época. Desde el punto de vista de la altura o número de plantas, la distribución era:

Número de plantas							
	TOTAL	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	3.909	1.974	1.305	265	141	85	139
%	100	50,5	33,4	6,8	3,6	2,2	3,5

La escasez de edificios de 3 o más plantas pone de manifiesto la baja intensidad en la utilización del suelo para fines residenciales.

Desde 1971 hasta 1980 la tipología de las viviendas terminadas era la siguiente:

CERTIFICADOS DE OBRA TERMINADA

	1971	1972	73	74	75	76	77	78	79	1980	TOTAL
Tot. Viviendas	563	719	926	705	1128	2663	360	548	467	284	8363
Viv. Unifamiliares	10	9	35	18	16	17	19	13	17	17	171
Viv. por edificio (excluidas unif.)	26,3	15,1	13,7	16,7	23,6	38,3	12,1	15,7	15,5	10,7	20,0

Para calcular la media anual de viviendas por edificio se han deducido las viviendas unifamiliares a fin de no sesgar los resultados. El tamaño medio de la promoción ha sido de 20 viviendas por edificio con un máximo de 38 en 1976 y un mínimo de 10 en 1980.

Entre 1971 y 1980 la vivienda de Protección Oficial ha representado el 30% de las viviendas terminadas frente al 70% de promoción libre. Las viviendas de P.O. de promoción pública (Grupo II) tan sólo ascienden a 494 y corresponden a una promoción de 1975. Estas viviendas deberán sumarse al parque teórico de 1980 ya que la promoción pública no se halla registrada en la estadística del Colegio Oficial de Aparajadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

7.2.3.4. Régimen de tenencia

El régimen de tenencia predominante es el de compra-venta. No hay mercado de vivienda en alquiler si bien alguna entidad ha promovido la construcción de bloque de viviendas en alquiler.

7.2.3.5. Parque de viviendas de promoción pública

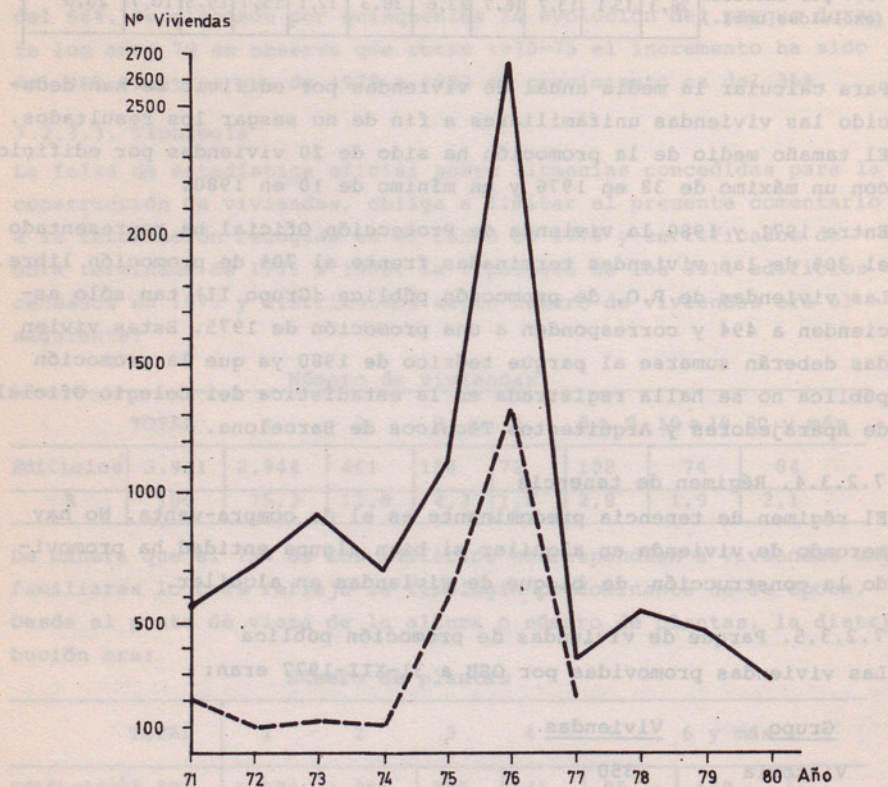
Las viviendas promovidas por OSH a 31-XII-1977 eran:

<u>Grupo</u>	<u>Viviendas</u>
Victoria	350
Liberación	200
TOTAL	550

Por su parte, la empresa municipal VIMUGRASA ha ejecutado el grupo "Can Bussa" y está pendiente la segunda fase en el Lladoner. También y desde hace veinte años se halla paralizado el polígono del INV con capacidad para 1.000 viviendas.

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE GRANOLLERS



- viviendas calificadas definitivamente
- certificados de obra terminada

7.2.3.6. Tipología del promotor

Es de señalar el predominio del pequeño promotor con capacidad para impulsar sucesivos expedientes de 20 viviendas de promoción libre. Sólo unos pocos promotores tienen capacidad para emprender operaciones de 5 o más bloques. Durante los últimos años se han producido muchas suspensiones de pagos en especial de constructores por los problemas de demanda, bajo rendimiento de la estructura empresarial e inflación de costes. También desde hace cinco años diversos promotores del ámbito de la CMB han intentado sin demasiado éxito penetrar en el mercado de Granollers-Canovelles-Les Franqueses. Se constata por último que cuando el promotor asume la comercialización de las viviendas y entra en relación directa con el futuro cliente, las ventas se mantienen a niveles más satisfactorios que cuando se efectúan a través de un intermediario.

7.2.3.7. Suelo y promoción de viviendas

El régimen predominante es el de compra-venta del suelo si bien - desde hace unos 15 años también se dan casos de permuta. El término municipal de Granollers tiene escasa superficie y está consolidada en gran parte. La trama urbana actual desborda los límites del término municipal razón por la que la revisión y adaptación del PGOU se plantea a nivel de Granollers-Canovelles-Les Franqueses. Los precios de repercusión no son pues bajos y su evolución futura vendrá afectada, entre otras, por la variación de la edificabilidad introducida con la revisión del PGOU.

Los actuales precios de repercusión suelen oscilar entre las 3.000 y 5.000 Ptas./m² de techo. Los precios de repercusión acostumbran a ser similares en áreas de expansión de Granollers y Canovelles. En zonas céntricas, las repercusiones superan incluso el tope máximo apuntado. Como ejemplos referenciales pueden decirse que en la zona céntrica de Granollers (Avda. Generalísimo-c/ Agustín Viñamata-c/ Juan E. Dunaut-Avda. Francisco Ribas) el palmo suele situarse en 1.400 ptas. En la zona de expansión próxima a Avda. de la Victoria el suelo se oferta a 1.000 ptas./palmo. Otras zonas más alejadas y de menor actividad como por ejemplo Avda. General Mola en dirección a Masnou y zona de Font Verda, el palmo se situa en 600 y 750 ptas. respectivamente.

7.2.3.8. Coste de construcción y programa de superficie

El coste de construcción suele oscilar entre 15.000 y 20.000 ptas./m². según se trate de vivienda sencilla o de calidad. Las viviendas en Granollers suelen tener 4 habitaciones aunque en Canovelles es corriente encontrarlas de 3 habitaciones. Las viviendas de calidad - o de alto standing acostumbran a tener de 110 a 120 m² (sin espacios comunes) y la vivienda-tipo tiene 90 m², superficie que permite incluir 4 habitaciones. En Canovelles se construyen los pisos sin calefacción y no se encuentran viviendas de lujo.

7.2.3.9. Precio de venta

En la actualidad la vivienda de calidad (120 m²) vale unos 4 millones y la de alto standing hasta 6 millones. No se conocen precios superiores a los 8 millones. La vivienda tipo de Canovelles se ofrece a 2,5 y 3 millones (90 m² construidos). Se ofrecen actualmente viviendas a precios inferiores a los 2 millones pero o bien se trata de viviendas terminadas hace al menos dos años ó bien de ventas forzadas por las dificultades en que se encuentran las empresas del sector. Desde hace algún tiempo está surgiendo el mercado de viviendas de segunda mano aunque su incidencia actual es escasa.

Según el estudio de oferta de viviendas realizado a finales de 1979 por la D.G.A. y V. del MOPU, el 30% de las viviendas en oferta tenían precios entre 1 y 1,5 millones de ptas. Entre 1,5 y 2 millones se ofrecía el 37% de las viviendas en venta. Con menor incidencia (18%) figuraban las viviendas de 2 a 2,5 millones de ptas. y a precios superiores la oferta es mínima. Las viviendas de 1 a 2 millones de ptas. tenían una superficie media de unos 80 m².

7.2.3.10. Condiciones de acceso

A principios de los años 60, era norma general la compra sobre plano al menos en el caso de viviendas sencillas. Al realizar la reserva, el comprador entregaba una cantidad como anticipo. La entrada se pagaba a la entrega de llaves y el resto se financiaba mediante hipoteca o crédito con aval del propio constructor. En la actualidad, el desfase entre ahorro familiar o entrada a pagar por la compra de una vivienda y el precio total de esta no se cubre sólo

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE GRANOLLERS

PVP(en miles de ptas.)	frecuencia (1)	%	superf. Promerada m2	total vi viendas vendidas (2)	% (2/1)	total vi viendas por ven- der (3)	% (3)/(1)
0 - 1000							
1001- 1500	679	30	84	614	90	65	10
1501- 2000	836	37	80	611	73	225	27
2001- 2500	388	18	102	171	44	217	56
2501- 3000	183	8	103	118	64	65	36
3001- 3500	62	2	110	42	67	20	33
3501- 4000	39	1	115	11	28	28	72
4001- 4500							
4501- 5000	51	2	120	29	56	22	44
5001- 6000	23	1	160	16	69	7	31
6001-10000	6	1	260	5	83	1	17
TOTAL	2.267	100	-	1.617	71	650	29

(1) con la hipoteca sino que por lo general se precisa de una financiación adicional que puede ser cubierta mediante letras libradas por el promotor a 3 y 7 años e interés superior al bancario, o bien - mediante crédito bancario con garantía personal. En este último caso bancos y cajas han establecido condiciones más ventajosas para por ejemplo empleados de empresas que hayan domiciliado el cobro de su nómina.

Se han presentado en varios casos dificultades derivadas de las limitaciones que los representantes de empresas tienen a la hora - de ejercitar el aval bancario en operaciones de crédito.

En cualquier caso el desfase entre ahorro familiar e importe de la compra de vivienda parece acrecentarse. La crisis de sectores como el textil que empleaba mano de obra femenina repercute directamente en la capacidad de ahorro familiar. No es pues de extrañar que en 1975 y 1976 se detectara ya una baja en las solicitudes de hipoteca.

7.2.3.11 Stock de viviendas por vender

En el cuadro-resumen de la estadística de oferta de vivienda realizada por la D.G.A. y V. del MOPU, figura el stock de viviendas a finales de 1979 y que asciende a 650 unidades lo que representa el 47% de las viviendas terminadas durante los tres últimos años. En la actualidad se habla de un stock de una 3 a 4.000 viviendas, cifra realmente elevada aún tratándose de Granollers-Canolles-Les Franqueses. Debe tenerse en cuenta que ante la revisión y adaptación del PGOU se han iniciado muchas obras de edificación (a fin de mantener la edificabilidad actual) que permanecen inacabadas. También se está notando el auge de la emigración y la puesta en venta de viviendas de segunda mano. Por último recordar que Granollers fue agraciada con el "gordo" de Navidad de 1979, hecho que se calcula permitió colocar unas 600 a 700 viviendas, lo cual supuso una momentánea reducción del stock.

7.2.3.12. Evolución de la oferta de nuevas viviendas y evolución de la población.

El parque de viviendas de Granollers mantiene unas tasas de crecimiento realmente elevadas en relación a los municipios próximos -

al ámbito de la CMB. Tanto las cifras de vivienda como de población hacen referencia exclusiva al municipio de Granollers (se excluye Canovelles y Les Franqueses). En cuanto a la evolución demográfica es de destacar el mantenimiento del ritmo de crecimiento durante el período 1975-79. Recuérdese la tónica observada en casi todos los municipios consistente en una notable disminución del crecimiento demográfico durante el período 1975-79 que marca un cambio en la tendencia definida en años anteriores.

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	3.512	4.041	4.322
%	67,8	46,5	33,9

INCREMENTO DE POBLACION

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	9.872	6.300	7.676
%	48,9	20,9	21,1

Los pocos datos disponibles de las rectificaciones del Padrón de Habitantes confirman unas cifras de inmigración durante 1975 a 79 superiores a las registradas en 1970-75. En 1979 sin embargo destaca el auge de la emigración que con valores absolutos relativamente bajos (684 habitantes) podría ser un exponente no ya del cambio de tendencia pero sí del ralentí del crecimiento real. El crecimiento vegetativo también parece mantenerse a lo largo del decenio y los pocos datos disponibles apuntan una tasa de natalidad estable entorno al 15%. Desde 1970 hasta 1980 el crecimiento demográfico de Granollers ha venido pues impulsado a partes iguales por la componente migratoria y vegetativa.

En 1970 el parque de viviendas ocupadas ascendía a 7698 unidades lo que significa que 1.000 habitantes ocupaban por término medio 218 viviendas. A falta de datos del parque ocupado en 1975 y 1979 la relación viviendas/1.000 habitantes era de 350 y 380 respectivamente. En 1970 pues, el nivel de ocupación medio de vivienda no vacante era de 4,58 y el del conjunto del parque (vacante y ocupa

da), 3,45.

En 1975 esta cifra se situaba en 2,85 habitantes por vivienda y en 1979 en 2,63 habitantes por vivienda. La reducción del nivel medio de ocupación se corresponde con la disminución del tamaño medio familiar calculado en base a la población total dividida por los cabezas de familia y que en 1970 era de 3,34 y en 1975 3,30. Sin embargo, los resultados del Padrón de 1977-78 y 79 presentan un progresivo incremento del tamaño familiar medio. Al margen de posibles defectos propios de la estadística patronal, estos datos podrían explicarse, en parte, por la fuerte incidencia del actual flujo de familias inmigrantes y, en parte, por el deterioro de las economías familiares con el consiguiente freno al desdoblamiento de las actuales familias o al menos a la ocupación de nuevas viviendas. Todo ello confirmaría en último extremo, la existencia de un considerable stock de viviendas por vender.

La demanda de viviendas derivada del crecimiento demográfico depende de la evolución del número de familias y de su tamaño. La creación de nuevas familias se expresa a través de la tasa de nupcialidad calculada en base a las cifras de 1975 (334 matrimonios) y 1976 (392 matrimonios) del I.N.E. Aplicando el valor medio del primer quinquenio y último cuatrienio se obtiene el resultado de 1.657 y 1.605 nuevas familias respectivamente, cifra que representa la demanda teórica por aumento de los núcleos familiares.

Teniendo en cuenta que en años como 1971, 72 y 75 se terminaron - 18,3, 22,7 y 30,9 viviendas por 1.000 habitantes respectivamente, se comprende fácilmente la existencia de un exceso de oferta. Por el contrario, las viviendas terminadas en 1977, 78 y 79 se sitúan a un nivel más acorde con el crecimiento demográfico: 8,9, 13,0 y 10,6 viviendas por 1.000 habitantes respectivamente. Por su parte, las viviendas proyectadas durante estos tres últimos años exceden en conjunto en un 60% a las terminadas durante igual período lo cual no se ajusta cuantitativamente a la existencia del stock y al actual ritmo de crecimiento poblacional de Granollers.

La estadística disponible parece pues confirmar que la demanda se mantiene en base al crecimiento migratorio y que la crisis económica

ca está actuando como freno a la realización efectiva de las dos componentes del crecimiento vegetativo, esto es, la tasa de nupcialidad y la reducción del tamaño medio familiar. Este comportamiento coincide con la creciente industrialización de Granollers y su zona de influencia y el consiguiente trasvase de población - que ello comporta.

7.2.4. Igualada

7.2.4.1. Parque teórico actual de viviendas

Según el Censo de Viviendas de 1.970, el municipio de Igualada tenía un parque de 7.941 viviendas incrementadas en años posteriores en 3.296 viviendas.

AÑO		VIVIENDAS TERMINADAS
1.971	228	
1.972	298	
1.973	370	
1.974	499	
1.975	327	
1.976	338	
1.977	539	
1.978	242	
1.979	323	
1.980	132	
TOTAL		3.296

El parque teórico a 31-XII-1.980 asciende pues a 11.237 viviendas.

7.2.4.2. Antigüedad del parque

La antigüedad de los 3.603 edificios que componen el parque teórico de Igualada es la siguiente:

AÑO DE CONSTRUCCION

	Total	Antes de 1900	Del 1900-40	De 41-50	Del 51-60	Del 61-70	Del 71-80
Edificios	3.603	1.018	700	264	382	577	662
%	100	28,3	19,4	7,3	10,6	16,0	18,4

De manera que algo más de la mitad del parque de edificios tiene una antigüedad inferior a 40 años y tan sólo el 28% del parque data de siglos anteriores.

7.2.4.3. Tipología

El Censo de edificios de 1.970 permite una aproximación a la tipología edificatoria:

	TOTAL	NUMERO DE VIVIENDAS						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	2.940	1.351	572	438	203	277	72	27
%	100	46,0	19,5	14,9	6,9	9,4	2,4	0,9

A pesar del importante peso relativo de los edificios unifamiliares (46% del parque), los porcentajes de edificaciones de 2 y más viviendas son superiores a los de las capitales comarcales del cinturón de Barcelona. La existencia de bloques de viviendas se pone de relieve en la distribución de los edificios según el número de plantas:

	TOTAL	NUMERO DE PLANTAS					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	2.939	635	927	657	437	171	112
%	100	21,6	31,5	22,4	14,9	5,8	3,8

Los edificios de 2 y 3 plantas son numéricamente superiores a los de 1 planta. Pero más significativo es el parque de edificios de 4 plantas, altura en general poco corriente en los otros núcleos urbanos estudiados.

Entre 1.970 y 1.980, se han terminado 335 edificios unifamiliares, es decir, el 10% de la oferta.

CERTIFICADOS DE OBRAS TERMINADAS

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	TOTAL
Total viviendas	228	298	370	499	327	338	539	242	323	99	3.263
Viendas unifamiliares	18	31	70	31	25	19	81	24	31	5	335
Viendas por edificio(excluidas unifamiliares)	8,7	11,5	6,1	9,1	10,4	11,4	8,3	8,7	7,9	9,4	8,9

1.972 y 1.976 son años de pocas promociones. En 1.972 se terminó la mayor promoción del período (54 viviendas) y en 1.976 coinciden varias promociones medianas (alrededore de 30 viviendas). Por el contrario, 1.973 es un año de muchas y pqueñas promociones. La Tipología del de cenio es de 8,9 viviendas por edificio, cifra relativamente baja y - que refleja cierta moderación en las alturas edificaciones del parque.

7.2.4.4. Régimen de tenencia

Predominina el régimen de propiedad pero existe también parque en a - rrendamiento.

7.2.4.5. Dotaciones

El 90% del suelo edificable está totalmente urbanizado (agua, luz, al cantarillado, asfaltado, bordillos) pero sólo el 50% esta´consolidado. Las infraestructuras son pues completas. Igualada no tiene barrios ni manzanas en estado de ruina o semirruina. Según censo municipal , 9 edificios han sido calificados en estado de ruina. No se tiene conocimiento de la existencia de chabolas en el término municipal.

7.2.4.6. Parque de viviendas de promoción pública

El I.N.V. promovió el grupo de 200 viviendas "Carrero Blanco" cedidas en régimen de propiedad. Por su parte, la OSH promovió el grupo "Ntra. Sra. de Montserrat" de 420 viviendas, actuación que data de 1.050. En 1.974 se terminaron otras 200 viviendas más de promoción pública. En total, pues, el Estado ha construido 820 viviendas, cifra que representa el 7,3% del parque teórico actual.

7.2.4.7. Ocupación del parque

Según el Censo de Viviendas de 1.970, 583 viviendas permanecían vacantes. El parque ocupado ascendía pues a 7.358 viviendas, 560 de las cuales estaban habitadas por familias con dos núcleos familiares y 10 por tres o más núcleos familiares.

7.2.4.8. Tipología del promotor

La promoción de viviendas realizada hasta el primer quinquenio de los años 70 ha correspondido a la iniciativa local. Sin embargo, durante estos últimos años han penetrado en el mercado local promotores foráneos (en general de Barcelona) cuya oferta no siempre ha correspondido a las exigencias de la demanda solvente. Ultimamente se observa una mayor oferta de viviendas unifamiliares en urbanizaciones con infraestructura completa. Esta nueva orientación corresponde a los grandes promotores- constructoras locales y puede construir la alternativa tradicional piso de lujo. En la actualidad, la crisis económica general no se ha traducido todavía en cierres de empresas pero sí en reducciones de plantillas.

7.2.4.9. Suelo y promoción de viviendas

El régimen de permuta es la excepción y la compra del suelo la práctica general. El suelo y los promotores prefieren en muchos casos desarrollar sus promociones en municipios colindantes como Sta. Margarita de Montbui o Vahícona del Camí que carecen de todo tipo de planeamiento urbanístico y los precios de repercusión del suelo son inferiores. Ejemplos de precios del suelo urbanizado son:

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE IGUALADA

P.V.P.(miles de ptas.)	frecuencia(1)	%	Superf. ponde- rada m ²	Total viviendas vendidas (2)	%(1)/(2)	Total viviendas por vender (3)	%(3)/(1)
0 - 1.000							
1.001 - 1.500							
1.501 - 2.000	40	16,81	94,50	32	80	8	20
2.001 - 2.500	26	10,92	100,-	5	19,23	21	80,77
2.501 - 3.000	115	48,32	98,10	46	40	69	60
3.001 - 3.500	33	13,87	92,73	9	27,27	24	72,73
3.501 - 4.000							
4.001 - 4.500							
4.501 - 5.000							
5.001 - 6.000	24	10,08	170	11	45,83	13	54,17
6.001 -10.000							
10.000 en adelante							
TOTAL	238	100,-		103	43,28	135	

El notable volumen de oferta a precios entre 2,5 y 3 millones de ptas. configura un mercado relativamente caro en comparación a otros municipios estudiados. Este hecho parece coincidir con la carestía general que suele caracterizar la economía de Igualada.

En la actualidad la compra-venta de viviendas de nueva construcción suele oscilar entre 2,5 y 4 millones de ptas. con precios-tipo entre 3 y 3,5 millones de ptas.

7.2.4.12. Condiciones de acceso

Con anterioridad a la crisis económica de los años 70, el ahorro familiar y la financiación a través de préstamo hipotecario eran suficientes para cubrir el monto de la compra-venta. Pero mientras en ocho años los precios de las viviendas se estrufo se han multiplicado por cinco, las rentas salariales lo han hecho por 2,5 a 3. En la actualidad aparece pues un creciente desequilibrio entre oferta-demanda derivados de la inflación del sector, solvencia de la demanda y financiación al adquirente.

7.2.4.12. Stock de viviendas por vender

A finales de 1.979, se censó un stock de 135 viviendas, cifra muy importante si se tiene en cuenta que representa casi el 25% de las viviendas terminadas durante 1.978-79. El stock actual parece ser superior a las 200 viviendas (cifras referidas exclusivamente al municipio de Igualada).

7.2.4.13. Evolución de la oferta de nuevas viviendas y evolución de la población.

La evolución cuantitativa del parque de viviendas de Igualada durante los últimos 20 años ha sido el siguiente:

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	2.694	1.722	1.574
%	51,3	21,7	16,3

La década de los años 60 es la de mayor crecimiento del parque. El incremento de los años 70-75 es lo suficientemente elevado como para afirmar que el ritmo de oferta no ha cedido hasta el final del segundo quinquenio. Desde el punto de vista del régimen de promoción, la vivienda de promoción pública se reduce a 820 viviendas. La promoción privada ha actuado en régimen de Protección Oficial hasta un total de 788 viviendas entre 1.971 y 1.977:

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE IGUALADA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
SUBVENCIONES	4	52	3	4	3	4	3	4			2	3	2	31	17	98
GRUPO I	5	70	2	20	3	58	1	24	10	180	5	62	9	176	35	590
GRUPO II							1	200							1	200
TOTAL	9	122	5	24	6	62	5	228	10	180	7	65	11	207	53	888

(1) Expediente

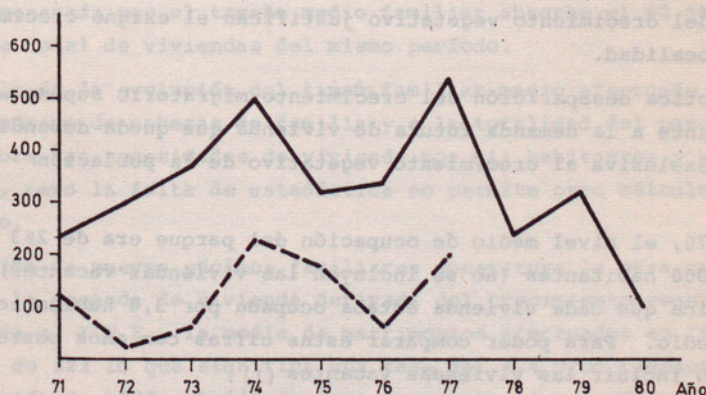
(2) Viviendas

El régimen de Protección Oficial de promoción privada ha representado pues el 26,5% de la oferta de vivienda durante el período 1971-77. En el gráfico adjunto se puede apreciar con claridad la distribución de la oferta entre promoción libre y Protección Oficial (incluido Grupo II). Debe tenerse en cuenta que las 200 viviendas del Grupo II de 1.974 no constan en el registro de certificados de obra terminada del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona, por lo que deberán sumarse al parque teórico actual. De acuerdo con esta corrección, el incremento del parque entre 1.970-80 asciende al 44% sobre 1.970.

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE IGUALADA

Nº Viviendas



--- viviendas calificadas definitivamente

— certificados de obra terminada

La evolución del crecimiento demográfico desde 1.960 hasta hoy ha sido el siguiente:

INCREMENTO DE POBLACIÓN

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	8.075	2.083	1.140
%	40,6	7,4	3,8

En la década de los 60 Igualada experimenta un importante crecimiento migratorio que durante el período 1.970-75 representa tan sólo el 29% del crecimiento total, porcentaje que en la rectificación padrona de 1.978 arroja un saldo negativo. Este hecho unido a un débil ritmo del crecimiento vegetativo justifican el exiguo crecimiento de esta localidad.

La práctica desaparición del crecimiento migratorio supone un freno importante a la demanda futura de vivienda que queda dependiente casi en exclusiva al crecimiento vegetativo de la población.

En 1.970, el nivel medio de ocupación del parque era de 263 viviendas por 1.000 habitantes (no se incluyen las viviendas vacantes), lo que significa que cada vivienda estaba ocupada por 3,8 habitantes por término medio. Para poder comparar estas cifras con años posteriores es preciso incluir las viviendas vacantes (1).

<u>AÑO</u>	<u>VIVIENDAS POR 1.000 HABITANTES</u>
1.960	264
1.970	284
1.975	328
1.979	363

Durante la década de los años 60 el nivel de ocupación teórica se

(1) Ello comporta sobrevalorar la ocupación por 1.000 habitantes así como la reducción del nivel de ocupación por vivienda.

incremento en un 7,6% mientras que entre 1970 y 1975 el porcentaje fue del 15,5% y de 1975 a 1979, del 10,7%. En los años 60, el crecimiento migratorio constituyó la principal componente de la demanda de viviendas aunque el tamaño de las familias supuso una demanda teórica de 559 viviendas, esto es, el 20,7% de la oferta total de viviendas del período. Durante el período 1970-75 la reducción del tamaño medio familiar absorbió teóricamente el 68,7% del crecimiento del parque de viviendas (incluida la promoción del Grupo II) es decir que durante estos años la demanda de viviendas depende basicamente de esta componente del crecimiento poblacional ya que el saldo migratorio supone un incremento de sólo el 2,14% sobre la población de 1970. El saldo vegetativo representó a su vez el 5,3%. Desde 1975 hasta 1979 el tamaño medio familiar parece estabilizarse lo que puede ser debido a la incidencia de la crisis económica y - los relativamente bajos niveles alcanzados de ocupación teórica de la vivienda: 2,75 habitantes por vivienda en 1979. Con todo, la - demanda generada por el tamaño medio familiar absorbe el 62,5% de la oferta total de viviendas del mismo período.

El cálculo de la evolución del tamaño familiar medio efectuado en - base al número de cabezas de familia y a la totalidad del parque - sobrevalora las necesidades de vivienda por mil habitantes y su e- volución, pero la falta de estadística no permite otro cálculo al- ternativo.

La creación de nuevos núcleos familiares constituye la otra compo- nente de la demanda de vivienda derivada del crecimiento vegetati- vo. Según el I.N.E., la media de matrimonios efectuados en 1975 y 1976 fue de 223 lo que significa una tasa del 7,4 ‰ respecto a la población de 1975. Aplicada esta tasa a los dos períodos de los años setenta, se deduce que entre 1970-1975 se crearon nuevas fami- lias con la equivalente demanda de vivienda. Durante el cuatrienio posterior las nuevas familias ascendían a 905 unidades.

7.2.5. Manresa

7.2.5.1. Parque de viviendas

El parque de viviendas del municipio de Manresa ascendía, según el Censo de Viviendas de 1970, a 17.869 unidades. Desde aquella fecha hasta hoy se han terminado 5.753 viviendas:

Año	Viviendas terminadas
1971	559
1972	562
1973	580
1974	799
1975	504
1976	373
1977	910
1978	534
1979	601
1980	331
TOTAL	5.753

El parque teórico a 31-XII-1980 asciende pues a 23.622 viviendas.

7.2.5.2. Antigüedad del parque

El Censo de 1970 y los certificados de obra terminada entre 1970 y 1980 son las dos fuentes a partir de las que se estudia la antigüedad del parque:

		Año de Construcción						
		Total	Antes de 1900	De 1900 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980
Edificios		6.028	1.337	1.453	673	1.227	860	478
%		100,0	22,2	24,1	11,1	20,4	14,3	7,9

Desde el punto de vista cuantitativo, la antigüedad del parque de edificios no es demasiado importante aunque como se verá mas adelante la vestutez del mismo constituye un grave problema.

7.2.5.3. Tipología

El número de viviendas por edificio en 1970 era el siguiente:

	Total	NUMERO DE VIVIENDAS						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	5.550	2.291	923	666	484	916	227	43
%	100,0	41,3	16,6	12,0	8,7	16,5	4,1	0,8

Junto a la importancia de los edificios de una y 2 viviendas destacan los bloques de 5 a 9 viviendas, tipología de escasa importancia en el parque de 1970 de otras localidades estudiadas.

	Total	NUMERO DE PLANTAS					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	5.549	1.466	1.407	898	832	627	319
%	100,0	26,4	25,4	16,2	15,0	11,3	5,7

El peso relativo de edificios de 5 y más plantas refleja los bloques de viviendas antes señalados. El protagonismo de los edificios de una y dos plantas representa el 52% del parque. A partir de 1970, el número medio de viviendas por edificio ha sido de 15,1 cifra realmente elevada y que revela un alto índice de aprovechamiento del suelo.

Certificados de obra terminada

	1971	72	73	74	75	76	77	78	79	80	TOTAL
Total viviendas	559	562	580	799	504	373	910	534	601	248	5.670
Viviendas unifamiliares	6	6	13	7	4	4	28	5	11	4	88
Viviendas por edificio (excluidas unifamiliares)	13,5	10,9	17,7	14,9	11,4	10,8	18,8	14,7	16,4	16,3	14,3

Para el cálculo de las viviendas por edificio no se han tenido en cuenta las viviendas unifamiliares aunque en el Municipio de Manresa no tengan relevancia alguna (1,5% de las viviendas terminadas durante el período). Los resultados obtenidos reflejan una tipología edificatoria que puede resultar sesgada en años como 1973, 77 y 79 debido a la existencia de grandes promociones que no siempre se traducen en número de edificios. En cualquier caso el tamaño medio de las promociones resulta superior a la de otros núcleos urbanos como Sabadell, Tarrasa.

7.2.5.4. Régimen de tenencia

El régimen de tenencia predominante es el de propiedad ya que las promociones en alquiler corresponden a épocas anteriores a los años 60. El Barri Vell es una de las zonas con mayor peso del régimen arrendaticio, factor que por la regulación legal de los alquileres, dificulta la renovación del parque aunque ultimamente parecen procederse a la división horizontal de las viviendas del Barri Vell, por lo tanto a la extinción del arrendamiento.

7.2.5.5. Dotaciones

Según el Censo de viviendas de 1970, el estado de los edificios destinados a vivienda familiar era el siguiente:

	Total	Estado del Edificio			
		Ruinosos	Malos	Deficientes	Buenos
Edificios	5.551	37	156	1.046	4.312
%	100,0	0,7	2,8	18,8	77,7

Resultados que no parecen corresponder con la opinión general sobre el estado actual del parque ya que si bien el chabolismo ha sido erradicado, la vetustez de edificios y flata de condiciones de habitabilidad de viviendas es un problema todavía no cuantificado pero fácilmente observable. Recientemente, por ejemplo, se procedió a la inspección de las viviendas de las familias que habían presentado solicitud de acceso a "La Balconada" (INV) y se censaron 40 casos de viviendas que el municipio trata de clausurar. Estas viviendas estaban localizadas en el Barri Vell y barrios marginales.

7.2.5.6. Parque de viviendas de promoción pública

En el municipio de Manresa son varias las promociones del INV y de la OSH.

Grupo	Viviendas	Promotor
Font dels Capellans	824	INV
La Balconada	496	INV
Francisco Cots	110	OSH
Ignacio Puig	480	OSH

En total las viviendas promovidas por el INV ascienden a 1320 (5,6% sobre el parque teórico actual) y las de la OSH a 790 (2,5% sobre el parque actual). La promoción pública de viviendas representa pues el 8,1% del parque actual.

El estado de conservación de los edificios es muy precario y son importantes los déficits en infraestructura y equipamiento. Según el documento "Plan de Grandes Ciudades" del MOPU 1976, el importe de las obras de reparación de edificios y obras de urbanización de la "Font dels Capellans" asciende a 31,3 millones de ptas. y el déficit en equipamientos a 103 millones de ptas. Recientemente han aparecido defectos en instalación eléctrica y otros conceptos que han defasado el presupuesto de edificios antes apuntado. El grupo "Francisco Cots" necesita reparaciones por un importe estimado en unos 35 millones de ptas. El grupo "Ignacio Puig" también tiene reparaciones a realizar por un importe de unos 40 millones. La viabilidad futura de este último grupo parece cuestionarse por su aislamiento del núcleo urbano y por su precario estado de conservación.

7.2.5.7. Ocupación

En 1970 se censaron 1.185 viviendas vacantes, es decir, el 6,6% del parque. De ello se deduce que cada 1.000 habitantes ocupaban 288 viviendas, es decir, cada vivienda era ocupada por 3,47 habitantes por término medio. Si bien la mayoría de las viviendas eran ocupadas por una familia formada por un solo núcleo familiar, también se censaron 1.277 familias con dos núcleos familiares y 21 casos más integrados por tres núcleos familiares o más. De manera que las necesidades teóricas derivadas del desdoblamiento de familias ascendía, en un momento dado, a unas 1.319 viviendas, cantidad superior al parque vacante.

7.2.5.8. Tipología del promotor

Según el informe del Ayuntamiento de Manresa, las grandes empresas constructoras (con plantillas superiores a 50 trabajadores) no son más de 5 ó 6 y realizan actuaciones sólo en el ámbito residencial de la promoción y construcción. Existe un gran número de pequeños constructores cuya actividad se desarrolla en pequeñas edificaciones de nueva planta y en reparaciones, construcción de viviendas sobre edificación existente.

Por lo general los pequeños constructores no suelen cubrir las funciones de promoción. Pero en el caso de ensamblarse ambas funciones, las condiciones de oferta suelen ser más ventajosas si bien la calidad puede ser inferior. Las promociones de mayor envergadura suelen ser las de promoción pública (INV-OSH) y ejecución corresponde por lo general a empresas foráneas. Del estudio realizado por el Ayuntamiento sobre el sector inmobiliario durante el período 1964-1977 se deduce que después de cada gran actuación pública o semipública en vivienda se produce un descenso global de la oferta de viviendas, y a la vez una revalorización de los terrenos periféricos al ámbito de actuación y consiguiente proceso de consolidación de los mismos. La promoción local parece pues sujeta a un movimiento cíclico que constituye en sí un freno al desarrollo del propio sector. Además, durante estos últimos años han penetrado en el mercado local diversas empresas procedentes de Barcelona cuya capacidad promotora permite ofertar viviendas en condiciones más ventajosas a las de la promoción local.

7.2.5.9. Suelo y promoción de viviendas

La oferta de suelo está centrada básicamente entorno a cuatro zonas: La Parada y sus alrededores, Plaza Cataluña (zona muy consolidada), Valldaura, y ambos márgenes de la carretera del Pont de Vilamara. El precio del suelo en estas cuatro zonas oscila alrededor de las 400 a 500 ptas/plano lo que representa una repercusión de 2 a 3.000 ptas. m².

En los municipios limítrofes, el plano va a 100/200 ptas. precios a los que la tradicional demanda de la "caseta i l'hortet", puede

satisfacer sus exigencias. En el centro-ciudad el precio del suelo suele situarse entre 20.000 y 25.000 ptas. m².

En la actualidad, se ha procedido a la revisión del P.G.O. de 1964 respecto al que se mantienen las superficies residenciales pero no las densidades. Las propuestas contenidas en la "Memoria Justificativa de la Ordenación" establecen que: "La colmatación total según Normativa del Suelo Urbano prevista en el Plan, más el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado en los 5 Planes Parciales previstos, más la hipotética ordenación total del Suelo Urbanizable No Programado supondría una capacidad total de 150.000 habitantes distribuidos según la superficies resultantes de la siguiente forma":

	Superficie Residencial (Has)	Habitantes potenciales
Suelo Urbano	445,81	110 - 125.000
Suelo Urbanizable Programado	53,42	10 - 12.000
Suelo Urbanizable No Programado	134,96	12 - 13.000
TOTAL	634,19	132 - 150.000

Fuente: Plan General de Ordenación Municipal de Manresa. Memoria Justificativa de la Ordenación. Abril 1980.

"Puesto que el Plan prevé una población potencial de 150.000 habitantes, esto supone un sobredimensionado superior a 1,5, lo que da un margen de flexibilidad que se estima más que aceptable".

7.2.5.10. Precios de venta-alquiler y programa de superficie

Según el estudio realizado por la DGA y V. del MOPU a finales de 1979, los precios y superficies de las viviendas en oferta eran los siguientes:

En primer lugar es de destacar la carestía de las viviendas en oferta ya que según esta fuente es prácticamente nula la oferta de viviendas por debajo de 2,5 millones de ptas., hecho que parece con-

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MANRESA

pvp (en miles de ptas.)	frecuencia (1)	%	super. ponde rada m2.	total vivien das vendidas (2)	% (2)/(1)	total vivien das por vender (3)	% (3)/(1)
0 - 1000							
1001- 1500				12	50	12	50
1501- 2000	24	4,61	90				
2001- 2500	42	8,06	99,33	25	59,52	17	40,47
2501- 3000	155	29,75	104,81	81	52,26	74	47,74
3001- 3500	48	9,21	110	15	31,25	33	68,75
3501- 4000	240	46,07	159,50	202	84,16	38	15,84
4001- 4500							
4501- 5000				8	66,67	4	33,33
5001- 6000	12	2,30	170				
TOTAL	521	100		343	65,83	178	34,17

trastar con los precios recientemente sondeados. Este hecho contrasta por ejemplo con Terrassa en donde el 41% de la oferta oscilaba entre 1,5 y 2 millones de ptas. En segundo lugar, señalar el importante volumen de oferta de viviendas entre 3,5 y 4 millones de ptas. En lo referente a superficies, destacar los valores relativamente elevados en contraste con por ejemplo Igualada, población de más reciente industrialización y crecimiento demográfico.

En la actualidad, los precios de las viviendas situadas en las zonas de expansión antes citadas se sitúan alrededor de los 3 millones de ptas. y sus superficies suelen ser de 110/120 m² con 4 habitaciones y calefacción (siempre). En el centro-ciudad una vivienda de calidad cuesta entre 4 y 8 millones. Según parece, los promotores de las viviendas de Renta Limitada no suelen agotar los topes legales de venta autorizados. No existen promociones en régimen de alquiler.

7.2.5.11. Condiciones de acceso

Dado que la Renta limitada constituye el régimen de promoción predominante, las condiciones de acceso correspondientes al mismo vienen determinadas por ley. En el momento actual la crisis de demanda y las dificultades del sector han modificado sustancialmente la financiación de la diferencia entre coste de la operación y préstamo hipotecario. Los pagos en concepto de entrada se están reduciendo hasta un mínimo de 100.000 ptas. y el resto hasta lo que cubre la hipoteca se financia con Letras libradas por el promotor con un coste financiero muy superior al bancario.

7.2.5.12. Stock de viviendas por vender

A finales de 1979 y según consta en el cuadro adjunto, el stock de viviendas por vender era del 34% de la oferta y curiosamente las mayores dificultades en vender parecen estar en las viviendas de precio inferior y en las que existe más competencia (viviendas de 3 a 3,5 millones de ptas.), viviendas estas últimas que parecen destinadas a sectores medianamente solventes a los que la actual situación de inseguridad económica (recuérdese la difícil situación económica de Manresa y el Bages) retrae ya se la primera compra o el acceso a una vivienda de mayor calidad. Por último, las viviendas de

más de 3,5 millones son las que presentan stocks comparativamente inferiores. En la actualidad se habla de 1.300 viviendas por vender, cifra que debe considerarse excesiva si va referida a viviendas de nueva construcción o en ella se incluyen las viviendas públicas terminadas que por razones administrativas no han sido adjudicadas.

7.2.5.13. Evolución de la oferta de viviendas

El crecimiento del parque de viviendas del municipio de Manresa durante los últimos 20 años constituye la excepción dentro de la tó-

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	3.927	3.004	2.749
%	28,2	16,8	13,2

nica general ya que el crecimiento de la década de los 70 ha sido superior en términos absolutos y relativos al de los años 60. Esta característica no se puso de manifiesto al tratar sobre la antigüedad del parque de edificios, pero recuérdese la elevada cifra de viviendas por edificio que se detectaba entre 1970-80, fenómeno que ahora reaparece al tratar el crecimiento del parque no de edificios sino de viviendas.

Durante los años 70, la promoción pública de viviendas ha realizado los grupos de la Font dels Capellans (824 viviendas) y de la Balconada (496 viviendas). El primero de ellos aparece en el cuadro adjunto en el año 1975 como grupo.II (construcción directa del INV) mientras el segundo deberá figurar en el año 1980 (no hay estadística disponible a partir de 1977). Ambas actuaciones no han sido registradas en la estadística de certificados de obra, por lo que no han sido incluidos en el parque teórico de 1980, descrito en el primer apartado. Téngase presente que de incluir estas promociones el parque teórico actual sería de 24.942 viviendas lo que representaría un incremento de 7.073 viviendas (+ 39,6%) respecto a 1970. Por su parte, la promoción privada ha utilizado ostensiblemente las ventajas del régimen de Protección Oficial tal como puede verse en el cuadro adjunto.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE MANRESA

	1971 Exp. Vivien.	1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
		E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.
Subencionada	5	149	2	9	2	98	2	73	2	9	2	13	1	24	16
Grupo I	17	179	38	450	16	331	23	361	18	269	16	236	15	204	143
Grupo II								1	824						2.030
TOTAL	22	328	40	459	18	429	25	434	21	1.102	18	249	16	228	160
															3.229

Entre 1971 y 1977, el régimen de P.O. (excluido Grupo II) representó un total de 2.405 viviendas, es decir, el 56% de las viviendas terminadas. De manera que el 44% restante corresponde a la promoción libre. Esta distribución de la oferta según régimen de promoción se aprecia con mayor claridad en el gráfico adjunto.

7.2.5.14. Evolución demográfica y demanda de viviendas.

La evolución demográfica del municipio de Manresa durante los últimos 20 años presenta diferencias sustanciales respecto a los demás municipios ya que el período 1970-75 es, con mucho, el de mayor crecimiento demográfico.

	<u>Incremento de población</u>		
	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	5.630	7.623	3.023
%	10,8	13,2	4,6

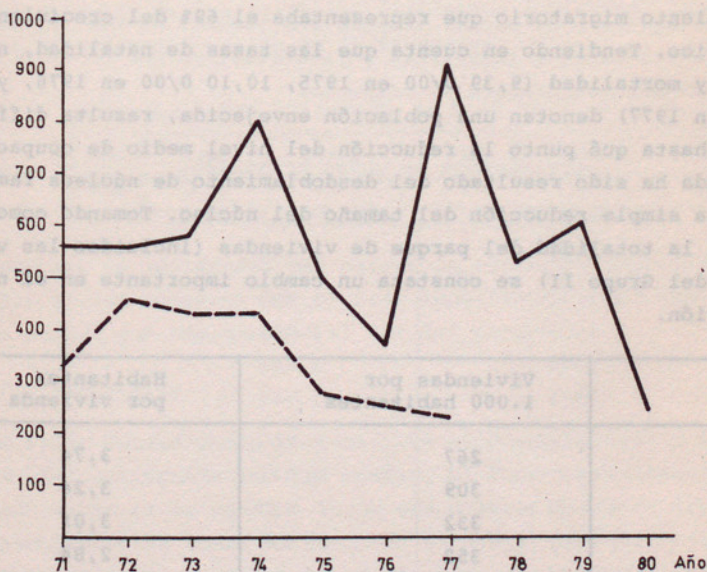
Sin embargo, en Manresa también se produce un cambio demográfico en la segunda mitad de los años 70 fenómeno característico de la mayoría de los municipios estudiados.

Durante el período 1970-75 la población ha pasado de 57.846 a 65.469 habitantes, diferencia que procede del crecimiento vegetativo (2.362 habitantes) y del saldo migratorio (5.260 habitantes). En este período pues, el crecimiento migratorio representa el 69% del crecimiento total. Durante el período 1975-79 y según datos correspondientes a las Rectificaciones del Padrón, la población ha pasado de 65.469 a 68.492 habitantes, diferencia que en su mayor parte corresponde a las "omisiones" surgidas en estos años de elecciones. Si se toma el saldo vegetativo y migratorio se observa una estabilidad en el vegetativo y un acusado descenso que se configura un crecimiento poblacional basado exclusivamente en el crecimiento vegetativo. De las cifras de 1975-76 y 77 del "Movimiento natural de la Población Española" del INE se deduce una débil tasa de natalidad frente a una muy baja tasa de nupcialidad:

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE MANRESA

Nº Viviendas



- viviendas calificadas definitivamente
- certificados de obra terminada

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar en que han fijado la resi- dencia	
	Cifras absolutas	0/00	cifras absolutas	0/00
1975	1.123	17,15	424	6,47
1976	1.163	17,33	433	6,45
1977	1.112	16,44	484	7,15

Los cambios operados en las componenets del crecimiento demográfico han ido configurando una demanda de vivienda también en transformación. Hasta 1975 la demanda de vivienda ha venido definida por el crecimiento migratorio que representaba el 69% del crecimiento demográfico. Tendiendo en cuenta que las tasas de natalidad, nupcialidad y mortalidad (9,39 0/00 en 1975, 10,10 0/00 en 1976, y 8,57 0/00 en 1977) denotan una población envejecida, resulta difícil precisar hasta qué punto la reducción del nivel medio de ocupación por vivienda ha sido resultado del desdoblamiento de núcleos familiares, o de la simple reducción del tamaño del núcleo. Tomando como referencia la totalidad del parque de viviendas (incluidas las vacantes y las del Grupo II) se constata un cambio importante en el nivel de ocupación.

Año	Viviendas por 1.000 habitantes	Habitantes por vivienda
1960	267	3,74
1970	309	3,24
1975	332	3,01
1979	352	2,84

Debe tenerse en cuenta que las variaciones de las viviendas por 1000 habitantes entre 1970 y 1975 representan un volumen de 1.505 viviendas que en el supuesto de que la mitad fuera resultado del desdoblamiento de núcleos familiares generaría un volumen de demanda equivalente al 9% de las viviendas construidas durante este período. La misma operación referida al período 1975-79 arroja un resul

tado del 25%. Parece pues que con la desaparición del saldo migratorio, la demanda de vivienda queda dependiente del crecimiento vegetativo y por lo tanto el desdoblamiento familiar, aún siendo débil, puede representar una parte sustancial de la demanda. Una estimación de la misma a partir de la tasa media de nupcialidad aplicada a los dos períodos de los años setenta arroja el siguiente resultado. Entre 1970-1975 tuvieron lugar 2.102 matrimonios y durante los cuatro años posteriores 457 matrimonios más. Por último, la reposición del parque existente debería ser un complemento importante de la estructura de la demanda futura de vivienda.

de información estadística al respecto.
Total Antes 1960 De 1961-1975 De 1976-1980

Categoría	Antes 1960	De 1961-1975	De 1976-1980
Matrimonios	1.502	2.102	457
Reposición del parque	1.502	2.102	457
Total	3.004	4.204	914

El presente la antigua 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818 2819 2820 2821 2822 2823 2824 2825 2826 2827 2828 2829 2830 2831 2832 2833 2834 2835 2836 2837 2838 2839 2840 2841 2842 2843 2844 2845 2846 2847 2848 2849 2850 2851 2852 2853 2854 2855 2856 2857 2858 2859 2860 2861 2862 2863 2864 2865 2866 2867 2868 2869 2870 2871 2872 2873 2874 2875 2876 2877 2878 2879 2880 2881 2882 2883 2884 2885 2886 2887 2888 2889 2890 2891 2892 2893 2894 2895 2896 2897 2898 2899 2900 2901 2902 2903 2904 2905 2906 2907 2908 2909 2910 2911 2912 2913 2914 2915 2916 2917 2918 2919 2920 2921 2922 2923 2924 2925 2926 2927 2928 2929 2930 2931 2932 2933 2934 2935 2936 2937 2938 2939 2940 2941 2942 2943 2944 2945 2946 2947 2948 2949 2950 2951 2952 2953 2954 2955 2956 2957 2958 2959 2960 2961 2962 2963 2964 2965 2966 2967 2968 2969 2970 2971 2972 2973 2974 2975 2976 2977 2978 2979 2980 2981 2982 2983 2984 2985 2986 2987 2988 2989 2990 2991 2992 2993 2994 2995 2996 2997 2998 2999 3000 3001 3002 3003 3004 3005 3006 3007 3008 3009 3010 3011 3012 3013 3014 3015 3016 3017 3018 3019 3020 3021 3022 3023 3024 3025 3026 3027 3028 3029 3030 3031 3032 3033 3034 3035 3036 3037 3038 3039 3040 3041 3042 3043 3044 3045 3046 3047 3048 3049 3050 3051 3052 3053 3054 3055 3056 3057 3058 3059 3060 3061 3062 3063 3064 3065 3066 3067 3068 3069 3070 3071 3072 3073 3074 3075 3076 3077 3078 3079 3080 3081 3082 3083 3084 3085 3086 3087 3088 3089 3090 3091 3092 3093 3094 3095 3096 3097 3098 3099 3100 3101 3102 3103 3104 3105 3106 3107 3108 3109 3110 3111 3112 3113 3114 3115 3116 3117 3118 3119 3120 3121 3122 3123 3124 3125 3126 3127 3128 3129 3130 3131 3132 3133 3134 3135 3136 3137 3138 3139 3140 3141 3142 3143 3144 3145 3146 3147 3148 3149 3150 3151 3152 3153 3154 3155 3156 3157 3158 3159 3160 3161 3162 3163 3164 3165 3166 3167 3168 3169 3170 3171 3172 3173 3174 3175 3176 3177 3178 3179 3180 3181 3182 3183 3184 3185 3186 3187 3188 3189 3190 3191 3192 3193 3194 3195 3196 3197 3198 3199 3200 3201 3202 3203 3204 3205 3206 3207 3208 3209 3210 3211 3212 3213 3214 3215 3216 3217 3218 3219 3220 3221 3222 3223 3224 3225 3226 3227 3228 3229 3230 3231 3232 3233 3234 3235 3236 3237 3238 3239 3240 3241 3242 3243 3244 3245 3246 3247 3248 3249 3250 3251 3252 3253 3254 3255 3256 3257 3258 3259 3260 3261 3262 3263 3264 3265 3266 3267 3268 3269 3270 3271 3272 3273 3274 3275 3276 3277 3278 3279 3280 3281 3282 3283 3284 3285 3286 3287 3288 3289 3290 3291 3292 3293 3294 3295 3296 3297 3298 3299 3300 3301 3302 3303 3304 3305 3306 3307 3308 3309 3310 3311 3312 3313 3314 3315 3316 3317 3318 3319 3320 3321 3322 3323 3324 3325 3326 3327 3328 3329 3330 3331 3332 3333 3334 3335 3336 3337 3338 3339 3340 3341 3342 3343 3344 3345 3346 3347 3348 3349 3350 3351 3352 3353 3354 3355 3356 3357 3358 3359 3360 3361 3362 3363 3364 3365 3366 3367 3368 3369 3370 3371 3372 3373 3374 3375 3376 3377 3378 3379 3380 3381 3382 3383 3384 3385 3386 3387 3388 3389 3390 3391 3392 3393 3394 3395 3396 3397 3398 3399 3400 3401 3402 3403 3404 3405 3406 3407 3408 3409 3410 3411 3412 3413 3414 3415 3416 3417 3418 3419 3420 3421 3422 3423 3424 3425 3426 3427 3428 3429 3430 3431 3432 3433 3434 3435 3436 3437 3438 3439 3440 3441 3442 3443 3444 3445 3446 3447 3448 3449 3450 3451 3452 3453 3454 3455 3456 3457 3458 3459 3460 3461 3462 3463 3464 3465 3466 3467 3468 3469 3470 3471 3472 3473 3474 3475 3476 3477 3478 3479 3480 3481 3482 3483 3484 3485 3486 3487 3488 3489 3490 3491 3492 3493 3494 3495 3496 3497 3498 3499 3500 3501 3502 3503 3504 3505 3506 3507 3508 3509 3510 3511 3512 3513 3514 3515 3516 3517 3518 3519 3520 3521 3522 3523 3524 3525 3526 3527 3528 3529 3530 3531 3532 3533 3534 3535 3536 3537 3538 3539 3540 3541 3542 3543 3544 3545 3546 3547 3548 3549 3550 3551 3552 3553 3554 3555 3556 3557 3558 3559 3560 3561 3562 3563 3564 3565 3566 3567 3568 3569 3570 3571 3572 3573 3574 3575 3576 3577 3578 3579 3580 3581 3582 3583 3584 3585 3586 3587 3588 3589 3590 3591 3592 3593 3594 3595 3596 3597 3598 3599 3600 3601 3602 3603 3604 3605 3606 3607 3608 3609 3610 3611 3612 3613 3614 3615 3616 3617 3618 3619 3620 3621 3622 3623 3624 3625 3626 3627 3628 3629 3630 3631 3632 3633 3634 3635 3636 3637 3638 3639 3640 3641 3642 3643 3644 3645 3646 3647 3648 3649 3650 3651 3652 3653 3654 3655 3656 3657 3658 3659 3660 3661 3662 3663 3664 3665 3666 3667 3668 3669 3670 3671 3672 3673 3674 3675 3676 3677 3678 3679 3680 3681 3682 3683 3684 3685 3686 3687 3688 3689 3690 3691 3692 3693 3694 3695 3696 3697 3698 3699 3700 3701 3702 3703 3704 3705 3706 3707 3708 3709 3710 3711 3712 3713 3714 3715 3716 3717 3718 3719 3720 3721 3722 3723 3724 3725 3726 3727 3728 3729 3730 3731 3732 3733 3734 3735 3736 3737 3738 3739 3740 3741 3742 3743 3744 3745 3746 3747 3748 3749 3750 3751 3752 3753 3754 3755 3756 3757 3758 3759 3760 3761 3762 3763 3764 3765 3766 3767 3768 3769 3770 3771 3772 3773 3774 3775 3776 3777 3778 3779 3780 3781 3782 3783 3784 3785 3786 3787 3788 3789 3790 3791 3792 3793 3794 3795 3796 3797 3798 3799 3800 3801 3802 3803 3804 3805 3806 3807 3808 3809 3810 3811 3812 3813 3814 3815 3816 3817 3818 3819 3820 3821 3822 3823 3824 3825 3826 3827 3828 3829 3830 3831 3832 3833 3834 3835 3836 3837 3838 3839 3840 3841 3842 3843 3844 3845 3846 3847 3848 3849 3850 3851 3852 3853 3854 3855 3856 3857 3858 3859 3860 3861 3862 3863 3864 3865 3866 3867 3868 3869 3870 3871 3872 3873 3874 3875 3876 3877 3878 3879 3880 3881 3882 3883 3884 3885 3886 3887 3888 3889 3890 3891 3892 3893 3894 3895 3896 3897 3898 3899 3900 3901 3902 3903 3904 3905 3906 3907 3908 3909 3910 3911 3912 3913 3914 3915 3916 3917 3918 3919 3920 3921 3922 3923 3924 3925 3926 3927 3928 3929 3930 3931 3932 3933 3934 3935 3936 3937 3938 3939 3940 3941 3942 3943 3944 3945 3946 3947 3948 3949 3950 3951 3952 3953 3954 3955 3956 3957 3958 3959 3960 3961 3962 3963 3964 3965 3966 3967 3968 3969 3970 3971 3972 3973 3974 3975 3976 3977 3978 3979 3980 3981 3982 3983 3984 3985 3986 3987 3988 3989 3990 3991 3992 3993 3994 3995 3996 3997 3998 3999 4000 4001 4002 4003 4004 4005 4006 4007 4008 4009 4010 4011 4012 4013 4014 4015 4016 4017 4018 4019 4020 4021 4022 4023 4024 4025 4026 4027 4028 4029 4030 4031 4032 4033 4034 4035 4036 4037 4038 4039 4040 4041 4042 4043 4044 4045 4046 4047 4048 4049 4050 4051 4052 4053 4054 4055 4056 4057 4058 4059 4060 4061 4062 4063 4064 4065 4066 4067 4068 4069 4070 4071 4072 4073 4074 4075 4076 4077 4078 4079 4080 4081 4082 4083 4084 4085 4086 4087 4088 4089 4090 4091 4092 4093 4094 4095 4096 4097 4098 4099 4100 4101 4102 4103 4104 4105 4106 4107 4108 4109 4110 4111 4112 4113 4114 4115 4116 4117 4118 4119 4120 4121 4122 4123 4124 4125 4126 4127 4128 4129 4130 4131 4132 4133 4134 4135 4136 4137 4138 4139 4140 4141 4142 4143 4144 4145 4146 4147 4148 4149 4150 4151 4152 4153 4154 4155 4156 4157 4158 4159 4160 4161 4162 4163 4164 4165 4166 4167 4168 4169 4170 4171 4172 4173 4174 4175 4176 4177 4178 4179 4180 4181 4182 4183 4184 4185 4186 4187 4188 4189 4190 4191 4192 4193 4194 4195 4196 4197 4198 4199 4200 4201 4202 4203 4204 4205 4206 4207 4208 4209 4210 4211 4212 4213 4214 4215 4216 4217 4218 4219 4220 4221 4222 4223 4224 4225 4226 4227 4228 4229 4230 4231 4232 4233 4234 4235 4236 4237 4238 4239 4240 4241 4242 4243 4244 4245 4246 4247 4248 4249 4250 4251 4252 4253 4254 4255 4256 4257 4258 4259 4260 4261 4262 4263 4264 4265 4266 4267 4268 4269 4270 4271 4272 4273 4274 4275 4276 4277 4278 4279 4280 4281 4282 4283 4284 4285 4286 4287 4288 4289 4290 4291 4292 4293 4294 4295 4296 4297 4298 4299 4300 4301 4302 4303 4304 4305 4306 4307 4308 4309 4310 4311 4312 4313 4314 4315 4316 4317 4318 4319 4320 4321 4322 4323 4324 4325 4326 4327 4328 4329 4330 4331 4332 4333

7.2.6. Mataró

7.2.6.1. Parque actual de viviendas

Según el censo de viviendas del I.N.E. correspondiente a 1970, última cifra disponible, el parque de Mataró era de 20.834 viviendas. A falta de cifras ulteriores se ha procedido a la estimación del parque teórico en 1980 confeccionando la estadística de los certificados de obra terminada registrados en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona, cuantificados en número de viviendas. Ello permite estimar las viviendas de nueva construcción correspondientes al periodo 1971-1980. La cifra de este último año ha sido estimada en base a los datos de enero-septiembre. Esta actualización del parque no recoge las demoliciones o ruinas legales o de hecho, tampoco los cambios de uso (de residencial a terciario o industrial y viceversa) ya que no se dispone de información estadística al respecto.

Certificados de obras terminadas

Año	Nº de viviendas
1971	1.154
1972	1.295
1973	1.621
1974	1.688
1975	1.561
1976	1.107
1977	1.371
1978	993
1979	525
1980	456
TOTAL	11.771

La estimación del parque teórico del municipio de Mataró en 1980 ascendería a 32.605 viviendas. A esta cifra habrá que añadir las vivien-

das de construcción directa (grupo II) cuyos certificados de obra no se registran en el Colegio local. Pero esta cifra no es cuantitativamente relevante ya que únicamente en 1980 se han terminado 272 viviendas en el Polígono Espartero a iniciativa del I.N.V.

7.2.6.2. Antigüedad y evolución cuantitativa

El censo de Viviendas del I.N.E. para 1960 estimaba el parque en 10.024 viviendas lo que significa que durante la década de los 60, el parque se multiplicó por 2, mientras que durante la década de los 70 el parque se ha multiplicado por 1'5. La antigüedad no es pues una nota característica del parque de viviendas de Mataró. El casco antiguo basado en la "casa de cos" pertenece al siglo pasado y su estado de conservación es precario.

La distribución de los edificios destinados a vivienda familiar según el año de construcción es la siguiente:

	Total	Antes 1900	De 1901-40	De 41-50	De 51-60	De 61-70	De 71-80
Edificios	9851	2448	1444	452	2210	1650	1647
%	100	24'9	14'7	4'6	22'4	16'7	16'7

Lógicamente la antigüedad del parque de edificios destinados a viviendas es muy superior con un peso importante de los edificios del siglo pasado que representan el 25% del parque.

7.2.6.3. Tipología

Hasta 1950, Mataró queda circunscrito al casco antiguo y la zona del "eixample" delimitada por las rondas. El fuerte crecimiento experimentado a partir de aquella fecha tiene lugar fuera de las rondas y sus asentamientos toman el carácter suburbial con carencia total de servicios y equipamientos. La edificación suele basarse en la autoconstrucción y en algunos barrios el asentamiento no supera la semi-barraca o "corea". Paralelamente surgen nuevos barrios de manos de la iniciativa de promotores inmobiliarios (por ejemplo barrios de Rocafonda y Cerdanyola) cuya tipología predominante es el bloque de pisos. En el casco antiguo, la casa-tipo es la "casa de cos" normalmente de planta baja y 2 pisos y 5'5 m. de fachada. Las limitaciones en

cuanto a edificabilidad en "cases de cos" impuestas por el P.G.O.U. de 1976 han sido burladas en no pocos casos a base de proyectos sobre dos solares de casa de cos con alturas de planta baja más 3 ó 4 pisos.

La existencia de urbanizaciones de segunda residencia es una realidad destacable tanto por su importancia cuantitativa como por su consolidación al margen de la ley.

Según el censo de la vivienda de 1970, las viviendas unifamiliares ascendían a 4.746 unidades lo que representa el 22'8% del parque de viviendas y el 57'9% del parque de edificios. Desde 1971 hasta 1980 los certificados de obra de vivienda unifamiliar han sido:

Año	Viviendas unifamiliares
1971	56
1972	61
1973	119
1974	132
1975	54
1976	72
1977	96
1978	82
1979	38
1980	21
Total	731

Con lo que durante la década de los años 70 las viviendas unifamiliares han representado el 6% de las viviendas construidas. La distribución de los edificios según número de viviendas en 1970 era el siguiente:

Número de viviendas

	Total	1	2	3	4	5 a 9	10a19	20y mas
Edificios	8202	4746	1882	553	244	380	249	148
%	100	57'9	22'9	6'7	3'0	4'6	3'0	1'8

Los edificios con 1 ó 2 viviendas representan pues el 80% del parque de edificios. Desde el punto de vista de las alturas, la preponderancia antes señalada se traduce en el predominio de edificios de 1 ó 2 plantas y la excepcionalidad de edificaciones de 4 ó mas plantas.

Número de plantas

	Total	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	8202	1951	4202	1117	361	241	330
%	100	23'8	51'2	13'6	4'4	2'9	4'0

A falta de una completa documentación estadística de las licencias concedidas desde 1970 hasta hoy, los certificados de obra terminada permiten conocer la media anual de viviendas por edificio. Para este cálculo se excluyen las viviendas unifamiliares con lo que se evita la aparición de sesgos.

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Viviendas por edificio.	13'4	12'0	11'6	10'2	15'7	10'2	11'1	14'-	9'4	13'6

Los resultados no presentan variaciones excesivas ya que teniendo en cuenta la fragilidad de la periodificación anual, la promoción media ha sido de 11'9 viviendas por edificio con un máximo de 15'7 en 1975 (precedido y seguido de mínimos) y un mínimo de 9'4 en 1979.

"VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIO DE MATARO"

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V
SUBVENCIONADA	6	61	2	35	4	110			2	252	2	29	1	13	17	500
GRUPO I	6	159	9	231	3	40	3	61	2	25			2	48	25	564
TOTAL	12	220	11	266	7	150	3	61	4	277	2	29	3	61	42	1064

(E) Expediente

(V) Vivienda

Desde el punto de vista del régimen legal de la promoción cabe distinguir entre promoción libre y promoción de Protección Oficial. Comparando el cuadro adjunto con los certificados de obra terminada se pone de manifiesto el escaso peso que la Protección Oficial ha tenido, al menos desde 1971 hasta 1977, sobre la promoción de viviendas.

7.2.6.4. Dotaciones

Tal como se ha dicho anteriormente, las urbanizaciones no legalizadas carecen de todo servicio y equipamiento, situación en la que se hallan las promociones de "Can Vilardell", "La Cornisa", "Can Marqués" y "Can Quirze". Todas ellas están muy avanzadas en su ejecución y el PGOU las califica de suelo urbanizable no programado por lo que necesitan, para su regularización, de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística y un Plan Parcial con las cesiones y obras de urbanización correspondientes. En las promociones ya legalizadas los déficits no son tan agudos.

La infravivienda es una realidad extendida y que afecta a barrios enteros como el de Cirera, Vista Alegre, y otras zonas. También señalábamos la falta de dotaciones en el casco antiguo (cases de cos). En los últimos años se observa un incremento en la solicitud de licencias para obras de mejora de las "coreas" y "cases de cos".

7.2.6.5. Régimen de tenencia

La opinión generalizada apunta hacia el régimen de propiedad como régimen de tenencia en general pero también se detecta el régimen de arrendamiento tanto en "cases de cos" (incipiente) como en promociones de bloques de inversiones particulares localizadas en la periferia de las rondas.

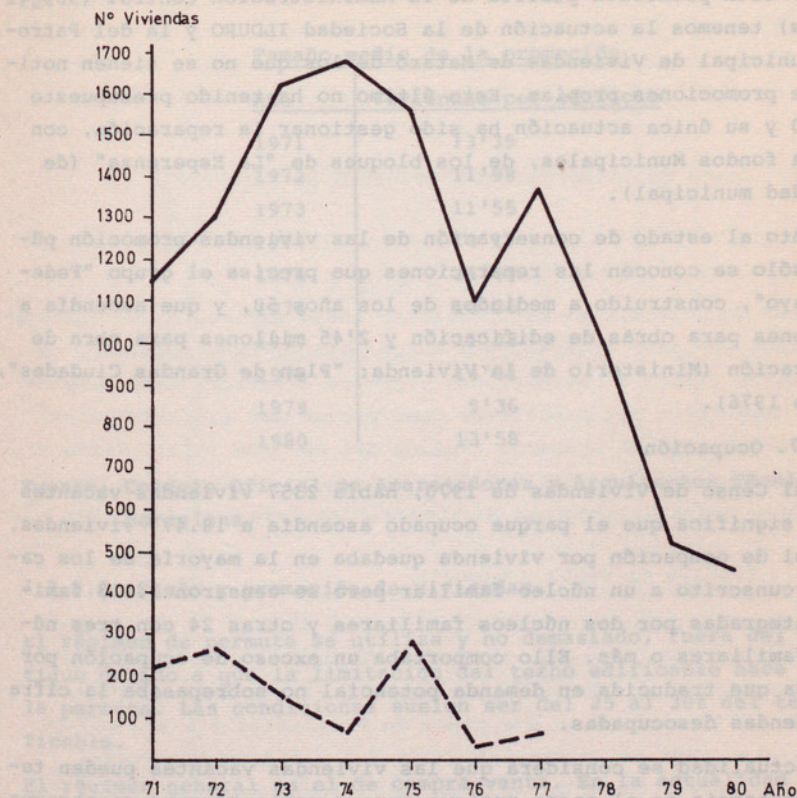
7.2.6.6. Parque de viviendas de promoción pública

Las viviendas promovidas por el I.N.V. a 31-XII-1979 eran:

<u>Grupo</u>	<u>Nº Viviendas</u>	<u>Régimen tenencia</u>
Casas Baratas	5	propiedad
Federico Mayo	236	propiedad
	12	a precario
Federico Mayo	272	propiedad

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE MATARO



--- viviendas calificadas definitivamente

— certificados de obra terminada

Por su parte las promociones de la OSH son:

<u>Grupo</u>	<u>Nº Viviendas</u>
Las Santas	60

Junto a esta promoción pública de la Administración Central (585 viviendas) tenemos la actuación de la Sociedad ILDURO y la del Patronato Municipal de Viviendas de Mataró de los que no se tienen noticias de promociones propias. Este último no ha tenido presupuesto de 1980 y su única actuación ha sido gestionar la reparación, con cargo a fondos Municipales, de los bloques de "La Esperanza" (de propiedad municipal).

En cuanto al estado de conservación de las viviendas promoción pública sólo se conocen las reparaciones que precisa el grupo "Federico Mayo", construido a mediados de los años 50, y que ascendía a 6 millones para obras de edificación y 2'45 millones para obra de urbanización (Ministerio de la Vivienda: "Plan de Grandes Ciudades", Octubre 1976).

7.2.6.7. Ocupación

Según el Censo de Viviendas de 1970, había 2357 viviendas vacantes lo que significa que el parque ocupado ascendía a 18.477 viviendas. El nivel de ocupación por vivienda quedaba en la mayoría de los casos circunscrito a un núcleo familiar pero se censaron 1.413 familias integradas por dos núcleos familiares y otras 24 con tres núcleos familiares o más. Ello comportaba un exceso de ocupación por vivienda que traducida en demanda potencial no sobrepasaba la cifra de viviendas desocupadas.

En la actualidad se considera que las viviendas vacantes pueden tener importancia en el casco antiguo aunque recientemente se observa una creciente demanda de "casas de cos" y en general una revalorización del centro-ciudad. Las crecientes emigraciones de los últimos años pueden generar una oferta de vivienda de segunda mano que amplíe el parque de viviendas vacantes. De hecho se ha comprobado el desdoblamiento de algún barrio extremo (La Llantia).

7.2.6.8. Tipología del promotor

El constructor de viviendas suele cubrir las funciones de promotor y su mercado no acostumbra a sobrepasar el término municipal. En la periferia a rondas aparecen promociones de inversores particulares. El tamaño medio de la promoción, deducidas las viviendas unifamiliares, de los últimos diez años ha evolucionado de la siguiente manera:

Tamaño medio de la promoción

<u>Año</u>	<u>Viviendas por edificio</u>
1971	13'39
1972	11'98
1973	11'55
1974	10'17
1975	15'69
1976	10'25
1977	11'08
1978	14'01
1979	9'36
1980	13'58

Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

7.2.6.9. Suelo y promoción de viviendas

El régimen de permuta se utiliza y no demasiado, fuera del casco antiguo debido a que la limitación del techo edificable hace inviable la permuta. Las condiciones suelen ser del 25 al 30% del techo edificable.

El régimen general es el de compra-venta. En la actualidad las repercusiones sobre m² de techo en la zona centro suelen oscilar entre 4.500 y 5.500 ptas. mientras que en la periferia la repercusión es de 4.500 a 5.000 ptas. Se constata cierta estabilidad en las repercusiones desde hace unos cinco años y ello se atribuye al equilibrio oferta-demanda de suelo. Existen naturalmente operaciones muy por

enorme o por debajo de las cifras apuntadas pero tales casos no se pueden tomar como precios de mercado.

En lo referente a la ampliación de suelo urbanizable residencial es preciso apuntar que el Plan Parcial del sector Oeste de Vista Alegre y el Plan Parcial del sector este de Vista Alegre están en fase muy avanzada. También se están iniciando los estudios-previos del sector Residencial-9 entre los barrios de Cirera, La Llantia y Cerdanyola. Según fuentes municipales, la demanda real de suelo urbanizable residencial no superará a corto y medio plazo la oferta generada con la aprobación de los Planes Parciales antes mencionados.

7.2.6.10. Coste de Construcción y programa de Superficie

Se estima que el coste-tipo por m^2 construido de vivienda en bloque oscila entre las 18.000 y 20.000 ptas.

El programa de superficies más corriente suele ser de $100 m^2$ (incluidos espacios comunes) distribuidos entre balcón, baño completo, comedor-sala de estar, 4 habitaciones y cocina exterior. Este programa tiene caracteres muy peculiares como pueden ser la cocina siempre exterior o también acabados típicos del mercado local. Según la estadística de la D.G.A. del M.O.P.U. solamente el 26% de la oferta de viviendas tenía un programa de superficies inferior a los $100 m^2$.

7.2.6.11. Precios de Venta y Alquiler

Según el estudio realizado por la D.G.A. del M.O.P.U. a finales de 1979, los precios de venta de viviendas de nueva construcción entre 1'5 y 3'5 millones de pesetas representaban el 89% de la oferta, destacando la frecuencia en dos tipos de viviendas: 1'5 a 2 millones de pesetas (26% de la oferta) y 2'5 a 3 millones de pesetas (32% de la oferta). En la actualidad la vivienda tipo se ofrece entre 2 y 2'5 millones de pesetas. Esta vivienda tipo bien situada puede ofrecerse a 3 millones de pesetas. Naturalmente se ofrecen viviendas de calidad y precios superiores pero no sobrepasan los 6 millones de pesetas. La vivienda de lujo no se construye en Mataró-ciudad sino que esta demanda encuentra mayores condiciones en urbanizaciones próximas y municipios colindantes (Argentona).

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MATARO

P.V.P.(en miles ptas.)	Frecuencia (1)	Σ	Superf.ponderada m. ²	Total viviendas vendidas (2)	Σ(2)/(1)	Total viviendas por vender (3)	Σ(3)/(1)
0-1000							
1001-1500	190	26,10	70'95	138	72'63	52	27'37
1501-2000	95	13'05	96'79	54	56'84	41	43'16
2001-2500	235	32'28	107'33	168	71'49	67	28'51
2501-3000	130	17'86	108'38	51	39'23	79	60'77
3001-3500	68	9'34	124'12	20	29'41	48	70'59
3501-4000	10	1'38	110'-	9	90'-	1	10'-
4001-4500							
4501-5000							
5001-6000							
6001-10000							
10000 en adelante							
TOTAL	728	100'-		440	60'4	288	39'6

7.2.6.12. Stock de viviendas por vender

Según el estudio de la D.G.A. del MOPU, el stock de viviendas por vender a finales de 1979 era de 288 viviendas, es decir, el 38% de la media anual de viviendas terminadas durante 1978-79 y en la actualidad se estima el stock en unas 300 viviendas. La oferta de viviendas de 2 a 3 millones de pesetas parece ser la mas afectada, desde el punto de vista cuantitativo por el incremento y deterioro de la demanda solvente, si bien otros niveles de oferta pueden encontrarse con porcentajes superiores de viviendas por vender.

7.2.6.13. Evolución de la oferta de nuevas viviendas y evolución de la población

La evolución de la oferta de nuevas viviendas ha ido en descenso continuado desde los años 60, periodo en el que se duplica el parque en tan sólo 10 años.

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	10.810	7.319	4.452
%	108	35	16

INCREMENTO DE POBLACION

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	32.001	18.458	7.956
%	77'8	25'2	8'6

Durante este decenio se construye una vivienda para cada 2'96 nuevos habitantes. Si tenemos en cuenta que en 1960 el número de habitantes por vivienda ocupada y vacante era de 4'1 y que el crecimiento demográfico, obedecía basicamente a un importante saldo migratorio es normal el esfuerzo por mantener los niveles de oferta señalados. Durante la primera mitad de los años 70, el crecimiento demográfico se mantuvo basicamente por el saldo migratorio que supuso

el 72% del crecimiento real, y también por la elevada tasa de natalidad que sostuvo una fuerte tasa de crecimiento vegetativo (7'01%). En 1970 cada 1000 habitantes ocupaban 252'6 viviendas (excluidas las viviendas vacantes) lo que significa que cada vivienda estaba ocupada, por término medio, por 3'9 habitantes. Esta cifra referida al total del parque existente se situaría en 3'5 habitantes por vivienda lo que supone una reducción muy importante respecto a la ocupación media de 1960.

En 1975 el nivel de ocupación era de 397 viviendas (incluidas las vacantes) por 1000 habitantes. En el capítulo relativo al nivel de ocupación se ha comentado la situación de 1970 caracterizada por un excesivo nivel de ocupación media por vivienda que, por otra parte no superaba al parque de viviendas desocupadas. Si a ello añadimos que durante 1970-75 el ritmo de crecimiento demográfico experimenta una desaceleración con respecto al decenio anterior, no es acertado el haber mantenido entre 1970-75 ritmos de oferta superiores a los de 1960-70. Porque durante este decenio se terminaron por término medio 14'8 viviendas por mil habitantes mientras que durante 1970-75 la oferta fué paradójicamente superior:

<u>Años</u>	<u>Viviendas terminadas por 1000 habitantes.</u>
1971	15'27
1972	16'29
1973	19'43
1974	19'05
1975	16'94
1976	11'67
1977	14'14
1978	10'07
1979	5'24

A partir de 1975 y utilizando siempre datos referidos a las rectificaciones del Padrón Municipal de Habitantes, se observa una caída de la inmigración. Al margen de los resultados de 1971 y 1976 que no se corresponden con la realidad por tratarse de años posteriores al Censo y Padrón respectivamente, la inmigración anual se sitúa a

la mitad de los valores medios del quinquenio anterior. Por su parte, la emigración, que entre 1972-74 se situaba en 651 habitantes-año, aumenta a 1152 habitantes-año durante el periodo 1977-79, es decir, incrementa un 77%. Este hecho determina que el saldo migratorio pierda todo su peso dentro del crecimiento real de la población a partir de 1975. La otra componente, el crecimiento vegetativo, experimenta un progresivo descenso como resultado de una tasa de natalidad que del 21 por mil en 1974, desciende al 17 por mil en 1976 y al 15 por mil en 1979. En resumen pues, el crecimiento poblacional entre 1975-79 desciende al 8'6 % desapareciendo casi por completo el crecimiento migratorio y manteniéndose en descenso el crecimiento vegetativo.

Este cambio en el crecimiento demográfico comportará una fuerte disminución en la demanda derivada de la casi desaparición de familias inmigrantes y por lo tanto la demanda futura de vivienda vendrá circunscrita al crecimiento vegetativo y dentro de él, a la tasa de nupcialidad y a la evolución del tamaño medio familiar. Otros factores como la reposición del parque, cambios de usos e incremento de la oferta de vivienda de segunda mano no son tratados aquí debido a su imposible cuantificación.

Los datos recogidos por el I.N.E. en "Movimiento Natural de la Población Española" años 1975-76-77 presentan diferencias tales que no permiten tomarlos como válidos.

Año	Matrimonios	Matrim. por 1000 hab.
1975	813	8'82
1976	234	2'46
1977	271	2'79

La tasa de nupcialidad de 1975 parece la mas verosímil ya que corresponde a una población joven mientras que los valores de 1976 y 1977 resultan del todo imposibles. Tengase en cuenta que ciudades como Barcelona, con una piramide de población envejecida presentaba tasas del 7'9 por mil.

<u>Año</u>	<u>Composición media familiar.</u>	<u>Habitantes por vivienda.</u>
1970	3'37	3'50
1971		3'43
1972		3'41
1973		3'34
1974		3'33
1975	3'37	3'27
1976		3'23
1977		3'16
1978		3'11
1979		3'11

A partir de las cifras de población y cabezas de familia contenidas en el Padrón Municipal se ha obtenido el tamaño medio familiar que estadísticamente parece mantenerse estable, si bien cabría esperar una tendencia a la baja, y unos valores inferiores a los correspondientes a habitantes por vivienda, razón por la que se desestima la bondad de los mismos. La disminución del número de habitantes por vivienda adquiere en la actual configuración del crecimiento poblacional, una importancia decisiva respecto a la demanda vivienda. En efecto, una disminución de 3'50 a 3'11 habitantes por vivienda significa que por cada 1.000 habitantes se genera una demanda adicional de 35 viviendas al pasar de 286 a 321 viviendas por mil habitantes respectivamente. Entre 1970 y 1979 esta reducción representa una componente de la demanda cuya evaluación teórica se situaría en 3.586 viviendas, es decir, el 30% de las viviendas construidas durante igual periodo. Interesa resaltar su importancia relativa cara a la demanda futura más que sus valores teóricos actuales cuya bondad depende entre otras razones del conocimiento estadístico del parque de viviendas desocupadas, cambios de usos, migraciones intramunicipales y demoliciones.

7.2.7. Sabadell

7.2.7.1. Parque actual de Viviendas

El parque de viviendas en Sabadell en 1970 estaba compuesto por - 43.497 viviendas según el Censo de Viviendas del INE. Esta es la cifra más reciente para la cuantificación del parque. El desfase en el tiempo nos obliga a su actualización a partir de las certificaciones de obras terminadas registradas en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona, contabilizadas en - número de viviendas.

CERTIFICADO DE OBRAS TERMINADAS

<u>Año</u>	<u>Número de viviendas</u>
1971	2.279
1972	2.327
1973	4.423
1974	2.918
1975	2.225
1976	1.846
1977	1.137
1978	1.415
1979	1.186
1980 (1)	981
TOTAL	20.737

(1) Estimación propia en base a Enero-Septiembre.

Según esta fuente, desde 1971 hasta 1980, se certificaron 20.737 viviendas terminadas lo que permite estimar el parque teórico de viviendas de Sabadell en 64.234 viviendas a 31-12-1980.

La fuerte corriente migratoria que genera el crecimiento de Sabadell de los años 60 tuvo un asentamiento notable en la autoconstrucción, fenómeno que la actual documentación estadística no contempla en su totalidad por haberse desarrollado en parte al margen del proceso técnico-administrativo (sin permisos, planos...) y por su difícil cuantificación práctica (barrios suburbanos y marginales). Esta autoconstrucción que se cifra en 11.000 viviendas según datos de

la Conselleria d'Urbanisme i Obres Públiques del Ayuntamiento de Sabadell, no está plenamente recogida en el Censo de 1.970.

En cuanto a este último, la opinión generalizada señala su sobrevaloración del parque al incorporar, en muchos casos, promociones en proceso de ejecución.

También es preciso apuntar que en la estimación actual del parque no se han tenido en cuenta los cambios de usos ni las demoliciones o ruinas legales o de hecho ya que no se dispone de información estadística alguna.

Por último señalar que los certificados de obra terminada no suelen incluir las viviendas de promoción pública (INV, OSH, Patronatos...) ya que en estos casos los certificados se liquidan directamente al Ministerio correspondiente. En el caso de Sabadell, esta ausencia se detecta claramente y es comentada en el capítulo "Evolución de la oferta de nuevas viviendas".

7.2.7.2. Antigüedad del parque

Según el Censo de 1.970 y estadística del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, el parque de edificios de Sabadell tenía una muy escasa antigüedad:

	Total	AÑO DE CONSTRUCCION					
		Antes de 1900	De 1900-40	Del 41-50	Del 51-60	Del 61-70	Del 71-80
Edificios	23.658	3.519	5.000	1.903	7.458	3.806	1.972
%	100	14,9	21,1	8,0	31,5	16,1	8,3

si tenemos en cuenta que tan sólo el 15% de los edificios datan del siglo pasado. Mayor relevancia adquiere el parque construido entre 1.900 y 1.940 y que representa el 21% del parque teórico actual. La antigüedad del parque de viviendas es lógicamente inferior a la de los edificios. En efecto, un tercio del actual parque teórico de viviendas tiene menos de 10 años de antigüedad, y el 65% de aquellas se terminaron durante el quinquenio 1.970-75 y el resto durante la segunda mitad con fuerte caída en el ritmo de oferta de nuevas viviendas.

7.2.7.3. Tipología

El Censo de 1.970 nos permite una aproximación a la tipología del parque en aquella fecha:

	TOTAL	NUMERO DE VIVIENDAS						
		1	2	3	4	5-9	10-19	20 y más
Edificios	21.687	16.999	2.214	511	288	749	709	217
%	100	78,4	10,2	2,4	1,3	3,4	3,3	1,0

La preponderancia de edificaciones unifamiliares es a todas luces el hecho más destacable y con un peso relativo equivalente a otras localidades del cinturón industrial de Barcelona como por ejemplo Granollers.

	TOTAL	NUMERO DE PLANTAS					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	21.685	13.294	5.744	858	546	935	308
%	100	61,3	26,5	4,0	2,5	4,3	1,4

La importancia de las edificaciones de 1 y 2 plantas se corresponde con el predominio de viviendas unifamiliares. Otras tipologías edificatorias no tenían en estas fechas un peso significativo.

En el cuadro adjunto se contempla la tipología edificatoria de las licencias concedidas entre 1.973 y 1.979.

El número de viviendas por licencia concedida experimenta un brusco cambio entre 1.974 y 1.975 pasando de 16 a 7 viviendas por licencia lo que representa una importante reducción del tamaño medio de la promoción, fenómeno de difícil explicación y al que no parecen ser ajenos la crisis económica general y la caída de la actividad del sector; la saturación de suelo edificable y, por último, el freno a la concesión de licencias correspondientes a Planes Parciales con aprobación inicial, práctica que venía siendo habitual hasta aquel momento.

Expresión del momento de crisis es el mayor peso relativo que van adquiriendo los pisos añadidos a edificaciones existentes y que en 1.978 y 1.979 representan el 14,4 y 12,7% respectivamente del total de viviendas frente a cifras muy inferiores en años anteriores. También en 1.979 destaca el incremento de las viviendas de planta baja. Dado que la vivienda unifamiliar tiene unos condicionantes geográficos y de mercado muy específicos y que su inclusión estadística puede sesgar los resultados globales, es interesante conocer el tamaño medio de la promoción excluidas licencias de viviendas unifamiliares:

<u>AÑO</u>	<u>VIVIENDAS POR LICENCIA</u>
1.973	20,4
1.974	20,2
1.975	8,8
1.976	10,3
1.977	7,7
1.978	6,6

Para tener una visión de conjunto se facilitan los datos anuales agrupados según la tipología empleada en 1.979. Las promociones de planta baja y 9 a 11 pisos han prácticamente desaparecido. La cifra de 270 viviendas en 1.979 parece corresponder un error estadístico. Las pequeñas promociones, planta baja y 1 a 3 pisos, han mejorado su peso relativo en los últimos años mientras la mediana promoción parece mantener su peso relativo (el resultado de 1979 probablemente reflejará mejor posición una vez relocalizadas las 270 viviendas). En conjunto, la estadística de licencias concedi

das presenta una dificultad propia de tratamiento por períodos anuales.

La estadística de los certificados de obra terminada refleja con mayor precisión la evolución de la oferta y su tratamiento por anualidades presenta menores dificultades.

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Total viviendas	2.279	2.327	4.423	2.918	2.225	1.846	1.137	1.415	1.186	736
Viviendas unifamiliares	118	101	160	32	88	49	102	171	50	23
Viviendas por por edificio(ex cluidas unifamL)	15,9	18,8	23,4	20,2	26,9	29,0	11,9	9,9	18,6	19,3

Para calcular el valor medio de viviendas por edificio no se han tenido en cuenta las viviendas unifamiliares. Los resultados presentan valores de muy distinta magnitud debido al importante peso de grandes promociones en 1.973 al predominio de promociones medianas en 1.974, a la existencia de alguna gran promoción en una coyuntura de inactividad en 1.976, o a la proliferación de muy pequeñas promociones (2 a 5 viviendas) que en algunos casos son ampliaciones de edificaciones existentes o ejecución de edificaciones por etapas.

7.2.7.4. Dotaciones

No se dispone de información estadística sobre dotaciones y estado de conservación de las viviendas. Sin embargo, el crecimiento de Sabadell de los años 50 fue un proceso ordenado de nueva implantación si se compara con el proceso desordenado de crecimiento de los años 70 (suburbios y barrior marginales). Este hecho unido a la promoción tipo de aquel primer período de expansión, permite afirmar que la antigüedad del parque no implica forzosamente menores dotaciones y mucho menos el deterioro de su conservación general.

Por el contrario, el despegue económico de los años 60 acarrea un fuerte movimiento inmigratorio que coloca al sector inmobiliario ante un objetivo primordial: maximizar el número de viviendas construidas. En aquellos años aparece la construcción de viviendas en bloque de pisos cuya calidad se ha puesto de manifiesto con el transcurso de algunos años: humedades, instalaciones deficientes, condensaciones,...

Junto al piso aparece la vivienda autoconstruida situada generalmente en zonas periféricas de la ciudad. Las características de la autoconstrucción (escasa superficie, materiales de baja calidad, inexistencia de acabados, servicios deficientes o inexistentes), suponen el principal componente del déficit de dotaciones ya que, según informe del Ayuntamiento, el parque de viviendas autoconstruidas asciende a unas 11.000 unidades. Por último, el chabolismo censado en Sabadell asciende a 568 chabolas cifra que no incluye las correspondientes a los barrios Poble Nou de la Salut y Torre Romeu.

Tampoco es ajeno al estado de conservación de las viviendas el nivel de dotación en infraestructura y servicios y equipamientos.

En general se ha observado que cuando se realizan obras de infraestructura en calles o núcleos de población, automáticamente se produce un incremento de solicitudes de licencias para efectuar reparaciones en viviendas y locales.

7.2.7.5. Régimen de Tenencia

Aunque no se conozca estadísticamente el régimen de tenencia, las opiniones son coincidentes en que el crecimiento del parque se ha realizado siempre a través de promociones en venta y no en alquiler. El hecho de que la promoción de renta libre predominara hasta hace 6 ó 7 años sobre la Renta Limitada debido a que los módulos de construcción y venta no siempre hacían asumibles los costes reales de promoción, corrobora de oferta en compra-venta como régimen de tenencia generalizado. Apuntar por último que la compra como inversión no ha sido relevante contrariamente a lo ocurrido con la compra anticipada de vivienda para los hijos, comportamiento éste último que no suele conllevar la rentabilidad de la inversión a través del arrendamiento de la vivienda.

7.2.7.6. Parque de Viviendas de Promoción Pública

La construcción directa de viviendas por parte de los organismos competentes de la Administración Central abarca las siguientes promociones:

GRUPO	Nº VIVIENDAS	PROMOTOR
St. Bernat	115	Inv.
Espronceda	1.479	"
Santa Pau	36	"
Sadem	30 (vendidas al Ayuntamiento)	"

También la OSH ha promovido 360 viviendas del grupo Arrahona 2ª Fase, 112 del grupo Virgen de la Salud y 705 del grupo Arrahona 3ª Fase.

Por su parte la Administración Local ha desarrollado diversas iniciativas a través de VIMUSA, empresa privada municipal:

GRUPO	Nº VIVIENDAS	PROMOTOR
Dr. Guardiet	36	VIMUSA
Pl. Romulo	356	"
Mutualismo Laboral	266	"
Ronda Roureda	200	"
Via Alexandra	287	"
San Bernardo	115	"
Can Deu	1.201	"
Ctra. Matadepera I	500	"
San Isidoro I	86	"
Ctra. Matadepera II	480	"

La promoción pública dependiente de la Administración Central representa tan sólo 1.660 viviendas, es decir el 3% del parque existente. La OSH ha promovido 1.177 viviendas. Por su parte, la promoción a través de VIMUSA asciende a 3.527 viviendas, es decir el 5,5% del parque teórico actual. La escasa actividad de la Administración Central ha tenido pues que ser parcialmente cubierta por la iniciativa municipal, cuyas promociones no siempre han merecido el carácter social que debiera orientar su actuación.

En lo referente a la calidad constructora son ilustrativos los presupuestos de obras de reparaciones y equipamientos que precisan - las promociones del INV.

GRUPO	PRESUPUESTO OBRAS DE REPARACION	PRESUPUESTO EQUIPAMIENTOS
St. Bernat	11.100.000	81.000.000
Espronceda	223.000.000	219.000.000
Sta. Pau	5.000.000	---
Sadem	3.000.000	---

Fuente: Plan de Grandes Ciudades Nov. 1.976 Ministerio Vivienda-INV

7.2.7.7. Ocupación

Según el censo de viviendas de 1970, el parque de Sabadell tenía 3.329 viviendas vacantes. El 86% de las restantes 40.168 viviendas eran habitadas por familias con un sólo núcleo familiar mientras que en 3.298 casos la vivienda estaba ocupada por dos núcleos familiares y en 88 casos más por 3 o más núcleos familiares lo cual supone una demanda teórica superior al parque vacante. En la actualidad se considera que el parque desocupado es poco relevante y - por lo general se trata de viviendas unifamiliares situadas en el casco urbano y en las que sus ocupantes accedieron a viviendas (pisos) de nueva construcción.

7.2.7.8. Tipología del Promotor

La promoción de viviendas se ha desarrollado en el mayor de los casos a partir de iniciativas locales. Desde el paleta, como figura clave de los años de crecimiento en base a viviendas unifamiliar, - hasta la aparición del promotor de bloques de pisos en los años 60, pasando por la desaparición, en la actual etapa de crisis económica, de empresas constructoras, promotoras inmobiliarias y paletas, constituyen grandes períodos en los que se operan cambios cualitativos en los sujetos promotores.

El crecimiento de los años 60 generó básicamente dos tipos de promotores: propietarios de pequeños solares que emprenden una operación de promoción sobre suelo común. Son promotores que carecen de es-

estructura empresarial y que su existencia se extingue al concluir la operación.

A principios de los años setenta se abrió la posibilidad legal de actuar sobre manzanas enteras con alturas y volumen edificable superiores. Esta normativa permitió reconvertir grandes espacios ocupados por la industria a uso residencial. Para este tipo de operaciones en el casco urbano se crearon, a iniciativa local, grandes sociedades inmobiliarias y también importantes empresas constructoras. Este hecho pone de manifiesto otra de las características de la promoción: el centro de Sabadell se ha desarrollado en base a las actuaciones de las grandes sociedades inmobiliarias y constructoras mientras que los pequeños promotores y constructores han actuado por lo general en la periferia.

En los últimos años se han producido cierres definitivos de empresas promotoras-constructoras y también emigración a otros mercados (zonas turísticas o localidades con elevados niveles de renta per cápita) de Cataluña.

7.2.7.9. Suelo y Promoción de Viviendas

Por lo general la permuta predomina frente a la compra y suele situarse entre el 15 y el 20% de la superficie edificada salvo zonas muy céntricas o excepcionales en que alcanza hasta el 25%. Estas condiciones de permuta parecen haberse estabilizado o disminuido durante los últimos años.

Los precios de repercusión de suelo por m² de techo son actualmente:

Centro Sabadell:	3.500 a 4.500 Ptas.	m ² de techo
Eixample sureste:	2.500 a 3.500 Ptas.	"
	2.500 a 3.000 Ptas.	"
Can Rull:	✓ 1.000	Ptas. " (solares sin urbanizar)
Sant Julià:	✓ 1.000	Ptas. "
Zona Pueblo Nuevo:	< 1.000	Ptas. "

En las principales operaciones inmobiliarias actualmente en marcha (se trata de promociones en algún caso, de más de 1000 viviendas) las repercusiones pueden situarse alrededor de los mínimos apuntados

7.2.7.10. Financiación

La utilización intensiva de la hipoteca es una práctica que aparece a mitad de los años 60 y su momento de mayor auge es durante el período 1.970-75 hasta hoy, en que la práctica totalidad de operaciones se financian con crédito hipotecario.

En operaciones de promoción libre con repercusiones de suelo superiores a las de mercado (zonas muy céntricas o permutas excesivas) el importe del préstamo hipotecario suele situarse por debajo del 50%.

7.2.7.11. Coste de Construcción

El coste de construcción suele oscilar actualmente entre las 15.000 y 25.000,- Ptas. m² construido. La construcción de bloques en las zonas de expansión en la periferia suele tener unos costes de construcción de alrededor las 18.000 Ptas. m² construido. Existen naturalmente costes superiores a los apuntados más arriba pero corresponden a operaciones que no representan un volumen apreciable de oferta.

7.2.7.12. Precios de Venta-Alquiler

Toda la vivienda de nueva construcción se oferta en régimen de compra-venta. La oferta en alquiler suele situarse mayoritariamente - entre las 10.000 y 15.000 Ptas., de alquiler mensual. En el caso de viviendas sociales, VIMUSA las ofrece en arrendamiento a 8.000,- Ptas., de alquiler.

Los precios de venta a finales de 1.979 y según un estudio realizado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del MOPU - - eran los siguientes:

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE SABADELL

P V P (en miles de Ptas.)	Frecuencia		Superf. Ponderada m2.	Total Vivien. viviendas (2)	Total vivien. por vender (3)		
	(1)	%			En %	En %	En %
0 - 1.000							
1.001 - 1.500	74	3,85	86,62	46	62,16	28	37,84
1.501 - 2.000	430	22,37	93,35	374	86,98	56	13,02
2.001 - 2.500	604	31,43	102,62	412	68,21	192	31,79
2.501 - 3.000	64	3,33	99,97	26	40,63	38	59,37
3.001 - 3.500	287	14,93	109,71	163	56,79	124	43,21
3.501 - 4.000	396	20,60	106,84	56	14,14	340	85,86
4.001 - 4.500	56	2,91	116,57	34	60,71	22	39,29
4.501 - 5.000	11	0,57	105	-	0,0	11	100,0
5.001 - 6.000	-						
6.001 - 10.000	-						
10.000 en adelante	-						
TOTAL	1.922	100	-	1.111	57,8	811	42,2

Obsérvese cómo la oferta se concentra en dos claros y diferenciados niveles de precios: el 53,8% de la oferta de viviendas tiene un p. v.p. entre 1,5 y 2,5 millones de Ptas., y el 35,5% entre 3 y 4 millones de Ptas.

Los programas de superficie se sitúan por encima de los 100 m² a partir de p.v.p. superiores a los 2 millones de Ptas. En la actualidad el programa tipo de superficies suele oscilar entre 80 y 110 m² con 3/4 habitaciones, cocina, lavabo-aseo y comedor-sala. Los precios actuales suelen oscilar entre 2,5 y 3,5 millones de Ptas. En el caso de promociones de viviendas unifamiliares de renta libre, los precios de venta se sitúan entre los 4 y 6 millones de Ptas., - (promociones en barrios de Creu Alta, Vilarrubias y Concordia). Es tan en marcha varias promociones también de vivienda unifamiliar de tipo sencillo y destinadas a primera residencia en régimen de renta libre (Sant Quirze) y Renta Limitada (Castellar del Vallés).

7.2.7.13. Condiciones de acceso

Hasta la primera mitad de la década de los setenta, la compra solía efectuarse antes de finalizar la obra y, en no pocos casos, sobre planos. El comprador, entregaba un anticipo para la reserva de un piso. Con este anticipo, financiado a través del ahorro familiar, y el pago de la cantidad restante a la entrega de llaves, financiando mediante hipoteca, se cubría la financiación de la compra. Esta práctica propia de un mercado de oferta en el que el déficit cuantitativo es el principal objetivo a cubrir, ha generado estructuras financieras de empresa excesivamente débiles. Los problemas derivados de la falta de transparencia en el proceso de acceso a la propiedad, sino por ejemplo las lagunas y ambigüedades de los documentos acreditativos del pago de anticipos, han ido configurando una demanda más exigente.

En la actualidad, la financiación de la compra suele efectuarse mediante una aportación inicial o entrada a pagar en el momento de ocupar la vivienda. La cuantía de las entradas suele oscilar alrededor de las 500.000,- Ptas., aunque se hacen entregas de pisos con entradas de hasta 300.000,- Ptas.

La cuantía suele ajustarse al ahorro familiar. La diferencia entre la entrada y el precio de venta se financia mediante hipoteca y crédito personal o letras libradas por el promotor a 4 y 5 años con tasa de interés muy superior al bancario.

7.2.7.14. Stock de Viviendas por Vender

De las 1.922 viviendas en oferta a finales de 1.979, el 42,2% estaban por vender, es decir, el stock era de 811 viviendas. En el momento actual se baraja la cifra de millar de viviendas por vender. Según precios de venta de las viviendas, el mayor stock corresponde a precios de 3,5 a 4 millones y de 2,5 a 3 millones, aunque el porcentaje de stock es realmente elevado en todos los niveles. De hecho la crisis en Sabadell, con una tasa de paro del orden del 20 / 23%, constituye un factor decisivo en el comportamiento de la demanda, hecho que agrava el desajuste entre promoción de viviendas y necesidades de la demanda tal como veremos en el capítulo relativo a población.

7.2.7.15. Evolución de la Oferta de Nuevas Viviendas

En el capítulo relativo al "Parque actual de viviendas" se incluye la estadística de certificados de obra terminada, datos a partir de los cuales podemos estimar el ritmo de oferta de nuevas viviendas.

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

	<u>1.960-70</u>	<u>1.970-75</u>	<u>1.975-79</u>
Nº de Viviendas	19.358	14.172	5.584
%	80,19	32,58	9,68

Estos ritmos de oferta de nueva vivienda están en creciente desacuerdo con el incremento de población de estos períodos.

La producción anual de viviendas por 1.000 habitantes, ha evolucionado del siguiente modo:

<u>AÑOS</u>	<u>VIVIENDAS TERMINADAS POR MIL HABITANTES</u>
1.971	13,89
1.972	13,79
1.973	25,41
1.974	16,23
1.975	12,16
1.976	9,96
1.977	6,07
1.978	7,51
1.979	6,25

Durante el período 1.970-75 la media anual era de 15,6 viviendas terminadas por mil habitantes, cifra que como se verá era excesiva.

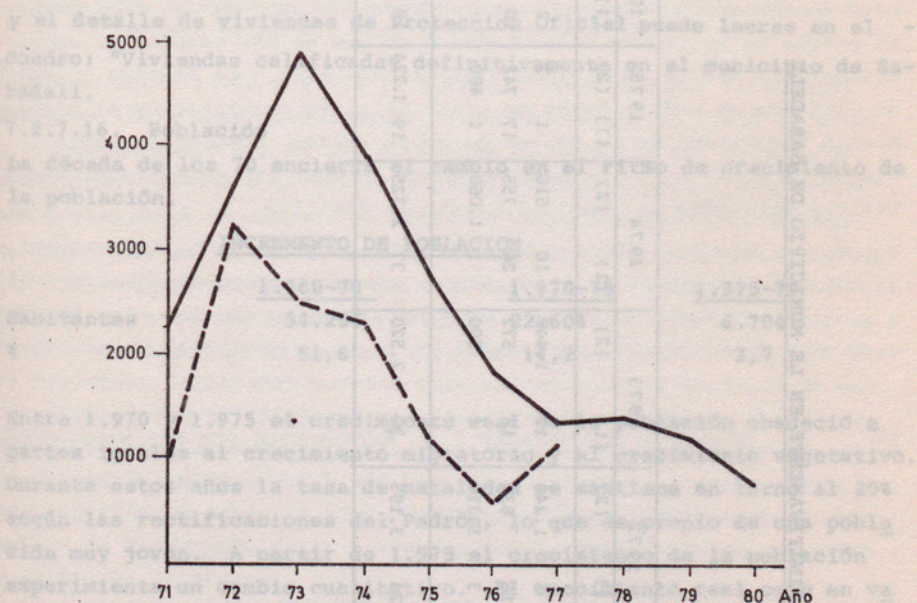
Desde el punto de vista del promotor podemos distinguir las viviendas de promoción pública y privada. Las calificaciones definitivas de viviendas de promoción pública durante el período 1.971-77 ascienden a 3.578 viviendas (Ver cuadro adjunto). Estas promociones recogen las actuaciones del INV, OSH, Patronatos... El régimen de viviendas Subvencionadas y grupo I son de promoción privada. Las Subvencionadas ascienden a 3.817 y las del grupo I a 4.567 viviendas. En conjunto pues las viviendas terminadas de Protección Oficial fueron 11.962 de 1.971 a 1.977 ambos inclusive. Si comparamos estas cifras con las certificaciones de obra terminada se observan claros desajustes en 1.972 y 1.977. En 1.972 el nivel de calificaciones definitivas es correcto pero no así en los certificados de obra que no contabilizan las 1.314 viviendas del Grupo II y las 224 en 1.977. La rectificación de los datos del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona en base a las viviendas del Grupo II que se incorporan en el gráfico deberán incrementarse a la estimación del parque teórico de 1.980 pero deber precisarse que no son cifras definitivas ya que no se dispone de los datos correspondientes a 1.978-79 y 80.

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE SABADELL

Viviendas Subv.	22,2
Viviendas GRUPO I	36,6
Viviendas GRUPO II	29,9
Viviendas Renta Libre	30,3
TOTAL CERTIFICADOS DE OBRA	100,0

Nº Viviendas



- viviendas calificadas definitivamente
- certificados de obra terminada

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN LE MUNICIPIO DE SABADELL

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
SUBVENCIONES	12	515	5	1.243	11	1.448	10	510	1	2	3	76	1	23	43	3.817
GRUPO I	18	476	16	638	18	572	26	755	17	742	10	501	28	883	133	4.567
GRUPO II			3	1.314	1	500	1	1.060	1	480			1	224	7	3.578
TOTAL	30	991	24	3.195	30	2.520	37	2.325	19	1.224	13	577	30	1.130	183	11.962

(1) Expediente

(2) Viviendas

En resumen pues, el cuadro del período 1.971-1.977 queda tal como sigue:

	Nº VIVIENDAS	%
Viviendas Subvencionadas	3.816	22,2
Viviendas GRUPO I	4.567	26,6
Viviendas GRUPO II	3.578	20,9
Viviendas Renta Libre	5.193	30,3
TOTAL CERTIFICADOS DE OBRA	17.155	100,0

y el detalle de viviendas de Protección Oficial puede leerse en el cuadro: "Viviendas calificadas definitivamente en el municipio de Sabadell.

7.2.7.16. Población

La década de los 70 encierra el cambio en el ritmo de crecimiento de la población.

INCREMENTO DE POBLACIÓN

	<u>1.960-70</u>	<u>1.970-75</u>	<u>1.975-79</u>
Habitantes	54.256	22.604	6.704
%	51,6	14,2	3,7

Entre 1.970 y 1.975 el crecimiento real de la población obedeció a partes iguales al crecimiento migratorio y al crecimiento vegetativo. Durante estos años la tasa de natalidad se mantiene en torno al 20% según las rectificaciones del Padrón, lo que es propio de una población muy joven. A partir de 1.975 el crecimiento de la población experimenta un cambio cualitativo. El crecimiento real cede en valores absolutos y sus dos componentes, saldo migratorio y vegetativo experimentan cambios importantes: aparece una fuerte corriente emigratoria no compensada por la inmigración que se mantiene a niveles inferiores respecto al período anterior.

El crecimiento vegetativo arroja unos saldos en declive ya que la tasa de natalidad desciende del 18,3% en 1.976 al 14,9% en 1.979. De acuerdo pues con las cifras del Padrón Municipal, el actual crecimento real de p**o**balción depende por completo del crecimiento vegetativo que compensa el saldo negativo (o desdoblamiento) del movimiento migratorio. A su vez el descenso de la tasa de natalidad plantea perspectivas de crecimiento poblacional muy por debajo de las correspondientes a etapas anteriores.

Este cambio en la tendencia poblacional repercute de manera muy di-recta sobre las necesidades de viviendas actuales y futuras.

El saldo migratorio negativo representa que la mitad de la demanda de vivienda generada entre 1.970 y 1.975 por las corrientes migratorias desaparece y su signo negativo revela o bien que se incrementa el parque de viviendas desocupadas o lo que es más verosímil, se incrementa la oferta de viviendas de segunda mano. La demanda futura de vivienda se ceñirá desde un punto de vista cuantitativo al crecimiento vegetativo de la población cuyos saldos, como hemos visto, tienden a disminuir. Es preciso ahora conocer las necesidades cualitativas derivadas del desdoblamiento de familias.

El crecimiento vegetativo genera unas necesidades de vivienda que en el caso de Sabadell son superiores a las de otros municipios debido a su joven pirámide de edades. Esta dinámica se refuerza con la elevada tasa de matrimonios que fijan su residencia en Sabadell:

AÑO	NUMERO DE MATRIMONIOS	MATRIMONIOS POR MIL HABITANTES
1.975	1.319	7,21
1.976	1.449	7,82
1.977	1.423	7,59

Fuente: Elaboración propia con datos del I.N.E.

Este hecho generará una progresiva disminución del tamaño medio familiar y ello se traducirá en un número superior de viviendas ocupadas por 1.000 habitantes.

<u>AÑO</u>	<u>COMPOSICION MEDIA FAMILIAR</u>	<u>VIVIENDAS POR 1.000 HABITANTES(1)</u>
1.970	3,38	273
1.971		279
1.972		293
1.973		312
1.974		324
1.975	3,31	334
1.976		339
1.977		343
1.978		348
1.979		352

(1) Para este cálculo se han tenido en cuenta las calificaciones definitivas del Grupo II, importantes entre 1.970 y 1.975.

En efecto entre 1.970 y 1.975 la cifra de viviendas por 1.000 habitantes se incrementa notablemente. Recuérdese que en 1.970 el nivel de ocupación medio era de 252 viviendas no vacantes por cada 1.000 habitantes. Debido a la falta de estadística del parque vacante en años posteriores se compara el nivel de ocupación referido siempre al parque total de viviendas. Entre 1.970 y 1.975 el nivel de ocupación por 1.00 habitantes aumenta notablemente al pasar de 273 a 334 viviendas por mil habitantes. Desde un punto de vista teórico esta diferencia de 61 viviendas por 1.00 habitantes representa el 63% de las viviendas terminadas durante este quinquenio (se incluyen en estos cálculos las calificaciones definitivas de viviendas de P.O. del Grupo II). Por el contrario, desde 1.975 hasta 1.979 el incremento de viviendas ocupadas por 1.000 habitantes tiende a ralentizarse pero su incidencia sobre la oferta continua siendo teóricamente importante: la diferencia de 18 viviendas por 1.000 habitantes representa el 59% de la oferta.

Aplicando la tasa de nupcialidad de 1975 a la población de los años 1970 a 1975 se obtiene la cifra de 6.154 matrimonios. Aplicando la tasa media de 1975-1977 sobre la población del último cuatrienio resultan 5.691 matrimonios, cifras que equivalen a la demanda teórica (no necesariamente satisfecha) derivada del aumento del número de familias.

7.2.8. Terrassa

7.2.8.1. Parque actual de viviendas

El parque de viviendas a 1.970 en el municipio de Terrassa ascendía a 37.866 viviendas. La estadística de certificados de obra terminada para los años posteriores es:

AÑO	VIVIENDAS TERMINADAS
1971	1.383
1972	1.808
1973	1.992
1974	3.577
1975	2.384
1976	1.478
1977	1.821
1978	1.681
1979	969
1980	643
TOTAL	17.736

El parque teórico a 31-Xii-1.980 se estima pues en 55.602 viviendas.

7.2.8.2. Antigüedad del parque

El Censo de la Vivienda de 1.970 permite una aproximación a la - antigüedad del parque de edificios en aquellas fechas, estadística que se complementa con la de viviendas terminadas en años posteriores:

		AÑO DE CONSTRUCCION					
	Total	Antes de 1900	De 1901-40	De 1941-50	De 1951-60	De 1961-70	De 1971-80
Edificios	21.214	2.062	4.920	2.161	5.931	3.540	2.600
%	100	9,7	23,2	10,2	27,9	16,7	12,3

Estos resultados ponen de manifiesto la notable juventud del parque de edificios ya que el escaso peso relativo de los construidos el siglo pasado contrasta con el correspondiente a otras localidades del cinturón industrial de Barcelona. Como veremos más adelante, en Terrassa destacan los edificios de una sola vivienda, tipología que tiende a equidistribuir la antigüedad del parque de edificios.

7.2.8.3. Tipología

Según el Censo de Vivienda de 1.970, la tipología edificatoria respondía básicamente a la vivienda unifamiliar de una o dos plantas.

	Total	NUMERO DE VIVIENDAS						
		1	2	3	4	5-9	10-19	20 y más
Edificios	18.613	12.762	3.426	852	362	608	360	243
%	100	68,6	18,4	4,6	1,9	3,3	1,9	1,3

	Total	NUMERO DE PLANTAS				
		1	2	3	4	5 y más
Edificios	18.614	8.744	7.097	1.495	505	451
%	100	47,0	38,1	8,0	2,7	2,4

El 87% de los edificios tenían en 1.970, una o dos viviendas y el 85% de los edificios tenían una o dos plantas. Las restantes alturas adquieren valores poco relevantes.

Desde 1.971 hasta 1.980 la tipología edificatoria continua manteniendo un volumen importante de promoción de una sola vivienda - que se considera corresponde más a la adición de una planta sobre edificación existente que a la ocupación de un solar edificable.

VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

AÑO	
1971	85
1972	72
1973	211
1974	112
1975	219
1976	115
1977	205
1978	393
1979	38
1980	13

TOTAL 1.463

Las viviendas unifamiliares representan pues el 8,2% de la oferta de viviendas durante el período señalado. Para conocer la media anual de viviendas por edificio se ha prescindido de las unifamiliares a fin de evitar sesgos en los resultados obtenidos:

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Total Viviendas	1.383	1.808	1.992	3.577	2.384	1.478	1.821	1.681	969	482
Viviendas por edificio (excluidas unifamiliares).	15,1	14,0	12,3	25,1	15,3	14,2	11,0	7,8	14,8	14,2

La promoción media del período se sitúa en 14,3 viviendas por edificio.

7.2.8.4. Parque de viviendas de promoción pública

Según el "Plan de Grandes Ciudades" de noviembre 1.976 realizado por el Ministerio de la Vivienda I.N.V. , los grupos promovidos por el I.N.V. en Terrassa eran:

Grupo	Viviendas	Presupuesto de reparación
San Lorenzo	813	86.000.000,-
P2 C. Matadepera	892	91.000.000,-
P2 C. Rubí	832	16.000.000,-

cuyo estado de conservación es muy deficiente a tenor del presupuesto de reparaciones presupuestado en la misma fecha por el propio I.N.V. Además estos grupos de construcción directa tienen unos déficits de equipamiento evaluados en 138 millones (Grupo - San Lorenzo) 237 millones (C.Matadepera) y 11 millones (C.Rubí).

Por su parte la O.S.H. ha promovido diversos grupos en el municipio de Terrassa que totalizan 1.687 viviendas.

Grupo	Viviendas
S.Lorenzo(2ª fase)	417
Ntra.Sra.de Montserrat	542
S.Lorenzo(1ª fase)	528
Egara	200

A falta de información sobre las promociones de VIMUTASA, la promoción pública de viviendas en Terrassa asciende tan sólo a 4.224 viviendas, que representan el 7,6% del parque existente.

7.2.8.5. Ocupación

De las 37.866 viviendas censadas en 1.970, 3.705 estaban vacantes. El nivel medio pues de ocupación del parque era de 273 viviendas por cada 1.000 habitantes lo que significa una ocupación media de 3,66 habitantes por vivienda, cifra más teórica que real ya que en el mismo año se censaron 2.647 familias con dos núcleos familiares y 50 con tres núcleos familiares o más. Las necesidades teóricas de núcleos familiares ascendía pues a unas 5.394 viviendas, cifra superior a la de viviendas vacantes.

7.2.8.6. Tipología del promotor

La tipología del promotor de Terrassa es coincidente con la expuesta en el apartado correspondiente del municipio de Sabadell. Sin embargo el gran promotor-constructor de Terrassa parece tener un menor carácter local ya que sus vinculaciones con entidades financieras parecen ser más frecuentes.

7.2.8.7. Suelo y promoción de viviendas

Los precios de repercusión más corrientes suelen oscilar entre 2.000 y 3.000 ptas. por m² de techo. Las permutas suelen situarse entre el 15/20% de la superficie edificable.

7.2.8.8. Coste de construcción y programa de superficie

En Terrassa parecen detectarse los niveles mínimos de coste de construcción: 12.000 a 16.000 ptas./m². No se trata de casos aislados sino de precios de mercado. En viviendas de calidad, los costes se sitúan a niveles parecidos a los de los municipios del cinturón industrial: 20.000 a 25.000 ptas./m².

7.2.8.9. Precios de venta-alquiler

Los alquileres suelen situarse alrededor de las 15.000 ptas.mes.

En cuantos a precios de venta, se adjunta cuadro de las características de la oferta de viviendas a finales de 1.979 según censo realizado por la D.G.A. y V. del MOPU.

El importante peso relativo de las viviendas en oferta a precios entre 1,5 y 2 millones de ptas. y entre 2 y 2,5 millones de ptas. refleja una polarización de la demanda que contrasta con municipios próximos en los que los niveles intermedios de oferta también tienen cierto peso.

7.2.8.10. Stock de viviendas por vender

A finales de 1.979 el stock invendido era de 243 viviendas. El stock actual se cifra en 1.000 viviendas si bien se barajan ci-

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE TERRASSA

P.V. (en miles de ptas.)	Frecuencia (1)	%	Superf. ponderada m ²	Total viviendas vendidas (2)	(2)/(1) en %	Total viviendas por vender (3)	(3)/(1) en %
0- 1.000							
1.001- 1.500							
1.501- 2.000	217	41,57	90,11	102	47,00	115	53,00
2.001- 2.500	188	36,02	105,10	110	58,51	78	41,49
2.501- 3.000	88	16,86	110,70	39	44,32	49	55,69
3.001- 3.500	22	4,21	102	22	100		0,00
3.501- 4.000	7	1,34	135	6	85,71	1	14,29
4.001- 4.500							
4.501- 5.000							
5.001- 6.000							
6.001-10.000							
10.000 en adelante							
TOTAL	522	100		279	53,45	243	46,55

fras superiores al incorporar la oferta de viviendas de segunda mano, mercado en auge durante estos últimos años.

7.2.8.11. Evolución de la oferta de nuevas viviendas y evolución de la población.

El parque de viviendas de 1.960 estaba compuesto por 23.956 unidades, cifra que en diez años se multiplica por 1,6 situándose en 37.866 viviendas en 1.970, 49.010 en 1.975 y 55.441 en 1.980.

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	14.910	11.144	6.431
%	64,9	29,4	13,1

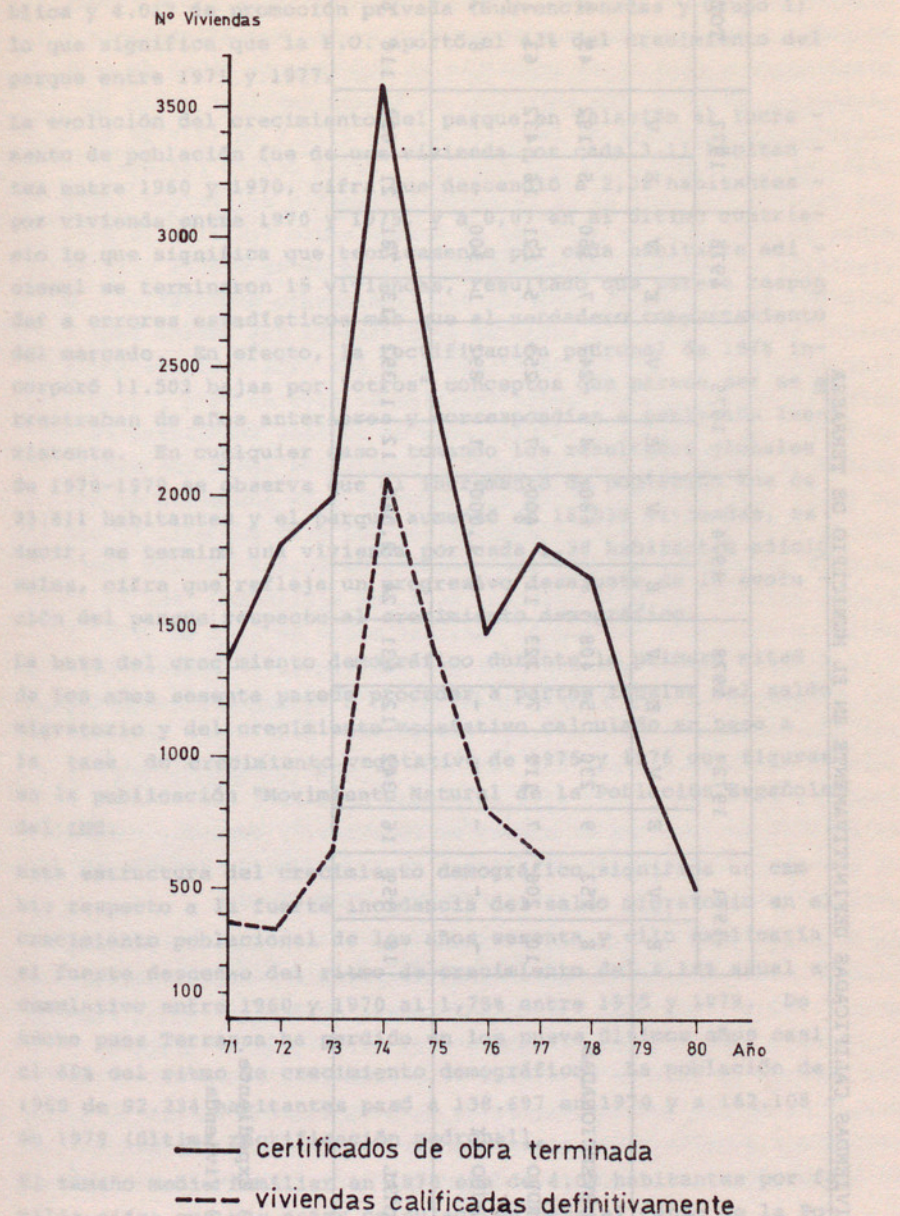
Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	46.463	22.982	429
%	50,4	16,6	0,3

Durante los años sesenta el ritmo de crecimiento del parque ha sido del 4,68% anual acumulativo, porcentaje que durante la primera mitad de los años setenta se elevó al 5,23% mientras en los cuatro últimos años ha descendido al 2,5% lo que significa que en el último período se ha producido la inflexión de la tendencia de crecimiento del parque de viviendas.

La evolución del número de viviendas de P.O. calificadas definitivamente ha mantenido una tónica similar a la del total de viviendas terminadas. Tal como puede observarse en el gráfico adjunto. Entre 1971 y 1977 se calificaron definitivamente 6.209 viviendas de las cuales 2.192 lo fueron de promoción pública.

CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EL
MUNICIPIO DE TARRASA



VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE TERRASSA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL
	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	
SUBVENCIONADAS	8	153	9	230	5	408	7	680	4	247	7	360	5	192	45 2.270
GRUPO I	10	206	7	112	7	223	11	400	7	253	5	121	16	432	63 1.747
GRUPO II	-	-	-	-	-	-	6	1.000	1	892	1	300	-	-	8 2.192
TOTAL	18	359	16	342	12	631	24	2.080	12	1.392	13	781	21	624	116 6.209

E) Expediente.

V) Vivienda.

blica y 4.017 de promoción privada (Subvencionadas y Grupo I) lo que significa que la P.O. aportó el 43% del crecimiento del parque entre 1971 y 1977.

La evolución del crecimiento del parque en relación al incremento de población fue de una vivienda por cada 3,11 habitantes entre 1960 y 1970, cifra que descendió a 2,06 habitantes por vivienda entre 1970 y 1975, y a 0,07 en el último cuatrienio lo que significa que teóricamente por cada habitante adicional se terminaron 15 viviendas, resultado que parece responder a errores estadísticos más que al verdadero comportamiento del mercado. En efecto, la rectificación padronal de 1976 incorporó 11.503 bajas por "otros" conceptos que parece ser se arrastraban de años anteriores y correspondían a población inexistente. En cualquier caso, tomando los resultados globales de 1970-1979 se observa que el incremento de población fue de 23.411 habitantes y el parque aumentó en 16.939 viviendas, es decir, se terminó una vivienda por cada 1,38 habitantes adicionales, cifra que refleja un progresivo desajuste de la evolución del parque respecto al crecimiento demográfico.

La base del crecimiento demográfico durante la primera mitad de los años sesenta parece proceder a partes iguales del saldo migratorio y del crecimiento vegetativo calculado en base a la tasa de crecimiento vegetativo de 1975 y 1976 que figuran en la publicación "Movimiento Natural de la Población Española" del INE.

Esta estructura del crecimiento demográfico significa un cambio respecto a la fuerte incidencia del saldo migratorio en el crecimiento poblacional de los años sesenta y ello explicaría el fuerte descenso del ritmo de crecimiento del 4,16% anual acumulativo entre 1960 y 1970 al 1,75% entre 1975 y 1979. De hecho pues Terrassa ha perdido en los nueve últimos años casi el 60% del ritmo de crecimiento demográfico. La población de 1960 de 92.234 habitantes pasó a 138.697 en 1970 y a 162.108 en 1979 (última rectificación padronal).

El tamaño medio familiar en 1970 era de 4.05 habitantes por familia cifra que por estar calculada en base al Censo de la Po-

blación de 1970 es similar al número de habitantes por vivienda ocupada: 4,06. Los errores observados en las Rectificaciones - posteriores a 1970 hacen imposible el seguimiento anual de esta variable. En 1975, año padronal, el tamaño familiar medio (población total/cabezas de familia) era de 3,30 y en 1979 se situaba en 3,40 habitantes por familia. Estas cifras reflejan - que durante los años 60 la relación, incremento del parque/incremento de población se aproximó al tamaño medio familiar lo que significa una notable dependencia o ajuste de la oferta a la evolución de la demanda derivada del crecimiento demográfico. A partir de 1970, aquella relación se distancia del tamaño familiar medio: 1,38 habitantes adicionales por cada vivienda terminada frente a un tamaño medio familiar de 4,05 en 1970 y 3,40 - en 1979. El ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares expresado a través de los matrimonios contraidos anoja una media de 1.341 en 1975 y 76, cifra que referida a la población de hecho de 1975 da una tasa de nupcialidad del 8,29 por mil, lo que permite estimar la demanda por creación de nuevos núcleos familiares durante los años setenta, en 2.800 viviendas. Por su parte la reducción del tamaño familiar medio de 4,05 en 1970 a 3,40 en 1979 supone que por cada mil habitantes se necesitaban 247 viviendas en 1970 frente a 294 en 1979 lo que representaría una demanda equivalente a 7.600 viviendas. Esta cifra sobrepasa la demanda real por dos razones: primero porque el tamaño familiar medio de 1975 y 1979 calculado en base a las cabezas de familia sobreestima el número de familias, y segundo, porque en el nivel de ocupación del parque no se ha podido deducir el parque vacante ya que es una cifra que se desconoce.

En conjunto pues la demanda derivada por el crecimiento demográfico no habrá absorbido más del 55% del crecimiento del parque entre 1970 y 1979. Las otras componentes no demográficas de la demanda como son las necesidades de reposición del parque, - los cambios de uso, la creciente ocupación individual de viviendas, y la compra como inversión no parecen poder absorber el % restante y a medio plazo la oferta deberá tender a adecuarse a la evolución de la componente demográfica de demanda de vivienda.

7.2.9. Vic

7.2.9.1. Parque de Viviendas

Según el censo de viviendas del INE, el parque de viviendas del municipio de Vic en 1970 ascendían a 7.292 unidades que en años posteriores y según estadística de certificados de obra terminada del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona se han visto incrementadas en 2.513 viviendas.

<u>Año</u>	<u>Viviendas terminadas</u>
1971	350
1972	237
1973	343
1974	122
1975	304
1976	212
1977	195
1978	184
1979	483
1980	83
TOTAL	2.513

El parque teórico estimado a 31-XII-1980 es de 9.805 viviendas.

7.2.9.2. Antigüedad del Parque

La estadística del año de construcción de los edificios permite medir la antigüedad del parque.

		<u>Año de construcción</u>					
	<u>Total</u>	<u>Antes de 1900</u>	<u>De 1900 a 1940</u>	<u>De 1941 a 1950</u>	<u>De 1951 a 1960</u>	<u>De 1961 a 1970</u>	<u>De 1971 a 1980</u>
Edificios	3.196	1.175	362	209	461	718	271
%	100,0	36,8	11,3	6,5	14,4	22,5	8,5

El hecho de que un 37% de los edificios correspondan a siglos anteriores refleja la dimensión del parque antiguo al que había que añadir parte de los edificios de principios de este siglo. También va-

le la pena destacar la escasa actividad edificatoria de los años de postguerra y el auge a partir de los años 50. La década de los 70 presenta una atonía edificatoria que se analiza con mayor detalle en el apartado relativo a la evolución de la oferta.

7.2.9.3. Tipología

La tipología del parque de edificios en 1970 era la siguiente:

	Total	Número de Viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	2.924	1.698	414	265	162	295	67	23
%	100,0	58,1	14,2	9,0	5,5	10,1	2,3	0,8

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	2.925	501	986	725	411	184	118
%	100,0	17,1	33,7	24,8	14,1	6,3	4,0

Es de destacar el predominio de edificios de 2 y 3 plantas (58,5% del parque) frente a la relativamente modesta tipología de una planta (17,1%). Ello no obsta para que la vivienda unifamiliar represente el 58% del parque de edificios, hecho que plantea unos programas de superficies de la vivienda unifamiliar muy superiores a los de otros municipios.

Desde 1970 hasta 1980 la información estadística es más limitada aun que si permite conocer el número de viviendas por edificio:

Certificados de obras terminadas

	1971	72	73	74	75	76	77	78	79	80	TOTAL
Total vi viendas	350	237	343	122	304	212	195	184	483	62	2.492
Vivien- das uni familia res	11	12	32	18	5	6	15	8	1	0	108
Vivien- das por edificio (exclu- ídas uni familia res)	56,5	10,7	7,6	6,9	17,6	15,8	15,0	9,8	37,1	10,3	14,6

Resultados como los de 1971 y 1979 no son representativos debido a que las grandes promociones no siempre traducen fielmente las edificaciones. Se ha evitado el sesgo que pudieran generar las viviendas unifamiliares, excluyéndolas del cálculo de viviendas por edificio aunque en el municipio de Vic las unifamiliares representan únicamente el 4,3% de las viviendas terminadas durante el período analizado.

7.2.9.4. Régimen de Tenencia

El régimen de arrendamientos se encuentra circunscrito al barrio antiguo. El régimen predominante es el de propiedad. En los últimos años tan sólo ha habido una promoción de dos bloques en régimen de alquiler.

7.2.9.5. Dotaciones

Según el Censo de Vivienda de 1970, Vic tenía 14 edificios en estado ruinoso, 214 en mal estado, 770 en deficiente estado y 1922 en buen estado. La proporción de edificios que no estaban en buen estado era del 34,2% del parqué. A pesar de la inexistencia de un censo actualizado de edificios en mal estado, es evidente la existencia de zonas en estado semirruinoso.

7.2.9.6. Parque de Viviendas de Promoción Pública

El municipio de Vic no ha tenido ninguna actuación directa del INV. Unicamente OSH ha promovido el grupo "San Miguel Santos" de 11 viviendas y el grupo "Francisco Franco" de 379 viviendas. En total pues la promoción pública asciende a 390 viviendas que representan el 4% del parque teórico actual. El estado de conservación del grupo "Francisco Franco" es deficiente y recientemente han sido adjudicadas obras de reparación de tejados y humedades por importe de unos 50 millones de ptas.

7.2.9.7. Ocupación del Parque

En 1970, el censo de viviendas vacantes era de 685, es decir, el 9,4% del parque. Por otra parte, de las 6.607 viviendas ocupadas, - 519 lo eran por una familia con dos núcleos familiares y 5 con tres o más núcleos. En total, el déficit teórico por desdoblamiento de núcleos familiares era de 529 viviendas, cifra inferior al parque de viviendas vacantes.

7.2.9.8. Tipología del Promotor

En Vic operan tres grandes empresas promotoras, una docena de medianas empresas y el resto son pequeñas empresas. La crisis del sector parece haber alcanzado seriamente a las medianas empresas ya que las reducciones de plantilla están sobre la mesa. En la actualidad, las grandes promociones en marcha tienen una envergadura de unas 200 viviendas, siempre acogidas a financiación especial (régimen cooperativo o renta limitada).

7.2.9.9. Suelo y Promoción de Viviendas

El crecimiento de Vic puede afirmarse que se ha desarrollado entorno a la zona del estadio con una población estimada de 10 a 15.000 habitantes. En el centro de la ciudad no hay oferta de suelo y las pocas operaciones que se ejecutan (800 a 1.000 ptas palmo o permuta al 30%) no pueden ser tomadas como precios de mercado.

En la periferia los precios oscilan entre 250 y 400 ptas. palmo y las

permutas entre el 20 y 25% según se trate de zonas más o menos alejadas respectivamente del centro urbano. Se entiende que estos valores son de solares edificable.

La demanda de vivienda unifamiliar encuentra dificultades derivadas del precio del suelo en Vic mientras, en los municipios próximos a Vic la oferta de suelo suele oscilar entre 60 y 300 ptas. palmo (Sta. Eugenia de Berga, Manlleu, Tona,...), razón por la que se produce la emigración de un sector de la población hacia otros municipios de la comarca.

Los precios de repercusión del suelo suelen oscilar entre las 200.000 ptas. si se trata de un piso y las 600.000 ptas. en el caso de vivienda unifamiliar aislada. Si es entre medianeras, la repercusión puede variar entre 500.000 y 1 millón de ptas.

En general se considera que existe suficiente oferta de suelo edificable lo que a su vez puede ser una de las razones por las que no ha ya promovido ningún Plan Parcial.

7.2.9.10. Coste de Construcción y Programa de Superficie

A finales de 1979 la DGA y V del MOPU realizó un censo de la oferta de viviendas cuyos resultados se presentan a continuación.

Es de destacar el mayor volumen de oferta a medida que nos vamos acercando a la cota 4 millones, estructura que no se repite en otras localidades. Las superficies son superiores a las de otros municipios. El programa mínimo se sitúa entre los 90 y 100 m² y el 50% de la oferta está por encima de los 100 m².

En la actualidad, los precios de las viviendas varían según estén situados en el centro urbano o en la periferia.

En el centro urbano:

- Pisos de 100 m² y 4 habitaciones, desde 3 hasta 4 millones de ptas.
- Pisos de más de 100 m² y con acabados de lujo, desde 4 hasta 5 millones de ptas.
- Pisos de 1ª categoría y muy buena situación pueden llegar hasta los 7 millones de ptas.

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE VIC

PVP (en miles de ptas.)	frecuencia (1)	%	super. ponde rada m ²	total vivien das vendidas (2)	% (2)/(1)	total vivien das por vender (3)	% (3)/(1)
0 - 1000							
1001 - 1500							
1501 - 2000	46	14,79	93,39	26	56,52	20	43,48
2001 - 2500	37	11,90	95,67	27	72,97	10	27,03
2501 - 3000	58	18,65	98,27	37	63,79	21	36,21
3001 - 3500	71	22,83	109,01	39	54,93	32	45,07
3501 - 4000	90	28,94	162,22	40	44,44	50	55,56
4001 - 4500							
4501 - 5000							
5001 - 6000	9	2,98	130	5	55,56	4	44,44
6001 - 10000							
10000 en adelante							
TOTAL	311	100		174	55,95	137	44,05

- Duplex desde 5 hasta 10 millones de ptas.

En la periferia:

- Pisos hasta 100 m², y de 3 ó 4 habitaciones, desde 2,8 hasta 3,5 millones de ptas.
- Pisos de más de 100 m² desde 3,8 hasta 4 millones de ptas.
- Duplex desde 4 hasta 5 millones de ptas.
- Viviendas unifamiliares entre medianeras, desde 3,5 hasta 5 millones de ptas. según la superficie del patio trasero y de los acabados.
- Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, desde 4 a 6 millones de ptas.

7.2.9.11. Condiciones de Acceso

Antes de la crisis actual, el comprador solía adquirir la vivienda sobre planos o con los cimientos hechos. El ahorro familiar y la hipoteca eran suficientes para financiar la operación. Incluso es de destacar la poca utilización de la hipoteca, hasta fechas recientes por parte del constructor. El ahorro familiar y la importancia del sector terciario ha tenido y tiene un peso decisivo en el sector vivienda que se traduce todavía en la compra como inversión, factor que mitiga la crisis de la demanda más dependiente del sector secundario que ante las dificultades con que se encuentra a la hora de buscar solución a sus necesidades de viviendas en el mercado de Vic, parece que va alejándose hacia otros núcleos de la comarca. Tampoco olvidarse un hecho reciente: Vic fue agraciada con "el gordo" de Navidad, hecho que indiscutible ha contribuido a frenar y retrasar la crisis del sector inmobiliario.

7.2.9.12. Stock de Viviendas por Vender

Según consta en el cuadro de oferta de viviendas, el stock a finales de 1979 era de 137 viviendas lo que vendría a representar el 14% de las viviendas terminadas durante 1979 y 1980, cifra que puede considerarse como normal e incluso excelente. En la actualidad se barajan cifras de stock de 1000 viviendas que a todas luces parecen excesivas.

7.2.9.13. Evolución de la Oferta

Durante los últimos 20 años la evolución de la oferta de viviendas ha sido la siguiente:

<u>Incremento del parque de viviendas</u>			
	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	2.353	1.356	1.157
%	47,6	18,6	13,4

Proceso similar al de los demás municipios que presentan tasas de crecimiento superiores en la década de los 60. En Vic, sin embargo, destaca el período 1970-75 en el que casi se mantiene las tasas de crecimiento anterior. El cambio de tendencia debe situarse pues entre los dos últimos quinquenios.

Desde el punto de vista cualitativo, la oferta de viviendas durante el período 1971-1977 ha sido en su totalidad de promoción privada ya que no ha habido promoción alguna del Grupo II. Las viviendas de P.O. calificadas definitivamente han sido 518, es decir, el 29,4% de las viviendas terminadas durante este período.

La evolución de la oferta durante la última década así como las calificaciones definitivas de los años de que se dispone de información estadística pueden ser mejor observadas en el gráfico adjunto. En el año 1972 la cifra de viviendas terminadas es inferior a la de calificaciones definitivas, hecho que debe atribuirse a desajustes temporales de las calificaciones definitivas. Dado el corto período de tiempo del que se dispone de información estadística, se ha creído preferible mantener el desajuste localizado.

7.2.9.14. Evolución de la Población

La evolución de la población durante los últimos 20 años en el municipio de Vic presenta resultados muy peculiares ya que contrariamente a los demás municipios, el período de menor crecimiento demo

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE VIC

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	Exp.	Viven.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.
Subvencionada	3	60	3	303											6	363
Grupo I	1	21	2	22	1	24					1	60	2	28	7	155
TOTAL	4	81	5	325	1	24	-	-	-	-	1	60	2	28	13	518

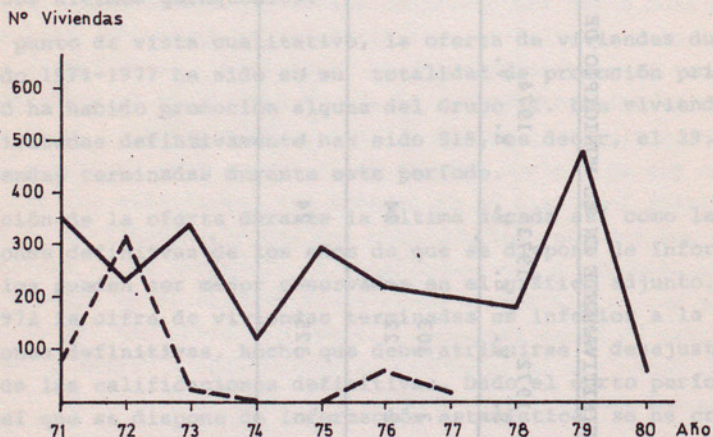
**EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL
MUNICIPIO DE VIC**

Viviendas	1.312	1.305	1.197
%	47,4	46,6	43,4

Proceso similar al de los demás municipios que presentan tasas de crecimiento superiores en la década de los 60. En Vic, sin embargo, destaca el período 1972-73 en el que casi se duplica las tasas de crecimiento anterior. El cambio de tendencia de las tasas pues entre los años quinquenios.

Desde el punto de vista cualitativo, la oferta de viviendas durante el período 1971-1977 se divide en la totalidad de producción privada ya que no se han producido algunas del grupo de viviendas de P.O. que se definidamente han sido 315, es decir, el 19,4% de las viviendas construidas durante este período.

La evolución de la oferta de viviendas durante la última década como las de otros municipios de la zona de estudio. Desde el punto de vista cuantitativo, en el año 1971 se construyeron 350 viviendas, en 1972 se construyeron 315 viviendas, en 1973 se construyeron 335 viviendas, en 1974 se construyeron 115 viviendas, en 1975 se construyeron 295 viviendas, en 1976 se construyeron 215 viviendas, en 1977 se construyeron 185 viviendas, en 1978 se construyeron 185 viviendas, en 1979 se construyeron 485 viviendas, en 1980 se construyeron 65 viviendas.



- viviendas calificadas definitivamente
— certificados de obra terminada

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	5.603	1.709	2.384
8	27,6	6,6	8,6

gráfico es el quinquenio 1970-75. Durante estos años la cifra de población pasó de 25.906 a 27.615 habitantes, crecimiento que en su mayor parte procedió del saldo vegetativo (1.360 habitantes) y el resto (348 habitantes) del saldo migratorio.

Las rectificaciones del Padrón posteriores a 1975 presentan incrementos de población computados como "omisiones", fenómeno ya conocido en los años de elecciones pero que invalida en parte los resultados totales ya que por "omisiones" se contabiliza un saldo positivo de 1.554 habitantes, esto es, el 65,2% del crecimiento total entre 1975 y 1979. Por otra parte, entre las Rectificaciones Padronales de 1978 y 1979 existe un desajuste no justificado de 231 habitantes. Además, las Rectificaciones Padronales de 1977 y 1978 arrojan un saldo migratorio negativo. No así ocurre en 1979. Todo ello hace pensar que el incremento real de población durante el último quinquenio no fue superior sino inferior respecto al de 1970-75. El crecimiento vegetativo según datos de "Movimiento natural de la Población Española" del INE es superior al registrado en la Rectificación del Padrón.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		matrimonios por el lugar que han fijado su residen cia	
	Cifras absolutas	0/00	cifras absolutas	0/00
1975	557	20,17	220	7,96
1976	523	18,16	187	6,49
1977	497	17,05	181	6,21

El crecimiento vegetativo presenta una tasa de natalidad elevada pero evoluciona en declive aunque el corto período del que se dispone de datos no es suficiente como para definir con claridad la tendencia. La tasa de nupcialidad es muy baja y presenta un decrecimiento muy superior al de la tasa de natalidad.

Puede considerarse pues como muy probable que el declive demográfico iniciado durante los años 1970-1975 se haya mantenido sinó agravado hasta 1979 ya que se han encontrado saldos migratorios negativos, tasas de natalidad altas pero en declive y tasas de nupcialidad bajas y también en descenso. Tal evolución demográfica incide de manera directa en la demanda presente y futura de viviendas. La desaparición total o casi total del saldo migratorio positivo de principios de los años 70 supone la eliminación de la demanda de viviendas de familias inmigrantes, fenómeno que, recuérdese, representaba el 20% del crecimiento demográfico. Hasta el momento no se ha podido observar un incremento de la emigración pero sí algunas puntas que si tienden a reproducirse pueden generar una oferta de viviendas de segunda mano y una mayor competencia de mercado, ó bien un incremento del parque de viviendas desocupadas. Teniendo en cuenta que la demanda de vivienda generada por el crecimiento vegetativo depende de basicamente del desdoblamiento y tamaño de núcleos familiares (otros factores como la reposición del parque, la compra como inversión..., no son tratados aquí dada su imposible cuantificación), resulta conveniente analizar el nivel de ocupación del parque.

Año	Viviendas por 1.000 habitantes	Habitantes por viviendas
1960	243	4,1
1970	281	3,5
1975	313	3,2
1979	324	3,1

Según los resultados del cuadro adjunto, el incremento de viviendas por 1.000 habitantes se ha mantenido estable durante los dos decenios. Sin embargo, se observa un descenso en el último cuatrienio.

El incremento de vivienda por 1.000 habitantes entre 1970 y 1975 ha sido de 32 viviendas, cifra que referida a la población de 1975 representa una demanda teórica de 884 viviendas, es decir, el desdoblamiento de núcleos familiares absorbió teóricamente el 65% de las viviendas construídas durante igual período. Igual operación referida al último cuatrienio arroja una demanda teórica de 330 viviendas, es

decir, el 30,7% de la oferta. El significado de estos resultados coincide con el fuerte declive de la tasa de nupcialidad observado anteriormente. El debilitamiento de la demanda durante el último cuatrienio es pues patente y si no se ha traducido con toda su intensidad es por el mantenimiento de la demanda como inversión y por factores coyunturales como por ejemplo la lotería de Navidad.

En todo caso, es preciso puntualizar que la evolución del nivel de ocupación sobrevalora las necesidades de vivienda derivadas de la reducción del tamaño medio familiar porque se ha calculado en base al par que total y no unicamente el ocupado, por no existir esta cifra en años posteriores a 1970.

La tasa de nupcialidad media de 1975 a 1977 referida a los dos períodos de los años setenta permite estimar el número de matrimonios habidos en cada período. Entre 1970-1975 se celebraron 2.582 matrimonios, cifra que en el último cuatrienio asciende a 2.193. Estos resultados equivalen a la demanda teorica derivada del aumento del número de familias.

1970-1975	2.582	1.000	1.582
1976-1977	2.193	1.000	1.193
Total	4.775	2.000	2.775

7.2.10. Vilafranca del Penedés

7.2.10.1. Parque de Viviendas

Según el censo de viviendas de 1970 el parque de viviendas del Municipio de Vilafranca del Penedés ascendía a 5025 unidades. La estadística de los certificados de obra terminada en años posteriores permite su actualización.

Año	Viviendas terminadas
1971	184
1972	283
1973	414
1974	548
1975	339
1976	360
1977	408
1978	219
1979	233
1980	332
Total	3.320

Durante la década de los 70 se han terminado 3320 viviendas con lo que el parque teórico a 31-XII-1980 asciende a 8.345 viviendas.

7.2.10.2. Antigüedad

La antigüedad del parque teórico actual de edificios según año de construcción es la siguiente:

	Total	Antes 1900	1900-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80
Edificios	2.957	1.008	622	168	318	391	450
%	100,0	34,1	21,0	5,7	10,8	13,2	15,2

Es de señalar la importancia del parque construido antes de principios de siglo así como el crecimiento hasta 1.940. El descenso posterior es común a muchos de los municipios analizados y coincide con los años de postguerra.

7.2.10.3. Tipología

La tipología edificatoria del parque en 1.970 resalta por el predominio de la vivienda unifamiliar en edificaciones de planta y de planta y piso.

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	2.506	1.249	670	330	156	73	28
%	100,0	49,8	26,7	13,2	6,2	2,9	1,1

	Total	Número de viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	2.508	1.605	407	213	92	144	41	6
%	100,0	64,0	16,2	8,5	3,7	5,7	1,6	0,2

Con posterioridad a 1.970, la media de viviendas por edificio ha sido de 12,1 lo que supone un cambio en la tipología de 1.970. Los resultados anuales presentan una uniformidad poco común excepto en 1.980 debido a la existencia de una gran promoción que por no haber sido traducida en número de edificaciones sesga los resultados globales del ejercicio.

Certificados de obra terminada

	1971	72	73	74	75	76	77	78	79	80	Total
Total Viviendas	184	283	414	548	339	360	408	219	233	249	3.237
Viviendas unifamiliares.	13	25	35	26	21	13	25	16	18	8	200
Viviendas por edifi. (excluidas unifamiliares).	10,0	8,1	13,1	12,1	12,2	12,4	14,2	9,7	14,3	20,1	12,1

Las viviendas unifamiliares terminadas suman un total de 200 lo que representa el 6,2% de la oferta. Para el cálculo del tamaño medio de la edificación no se han tenido en cuenta las viviendas unifamiliares a fin de ganar fiabilidad en el resultado. En general la promoción aparece muy fragmentada y diseñada espacialmente. Desde hace dos años las alturas se han reducido por desaparición de áticos y sobreáticos. En la actualidad la altura media suele ser de planta y cuatro pisos.

7.2.10.4. Régimen de Tenencia

El régimen de tenencia predominante es el de propiedad pero existe un reducido mercado de alquiler.

7.2.10.5. Dotaciones

El actual parque de viviendas presenta un aceptable estado de conservación y las situaciones de deterioro se refieren a bloques puntuales, no a barrios o zonas enteras. Según el Censo de la Vivienda de 1.970, el estado de conservación de los 2.508 edificios existentes era ruinoso en 14 casos, malo en 28, deficiente en 209 y bueno en 2.257.

7.2.10.6. Parque de Viviendas de Promoción Pública

El INV ha promovido en el Municipio de Vilafranca del Penedés dos grupos integrados por 6 y 316 viviendas respectivamente terminadas hace 6 años. En noviembre de 1.976 el INV estimó en 3,7 millones de ptas. el importe de las obras de reparación necesarias tanto en edificación como en urbanización. El programa de equipamiento del mismo grupo sumaba 16,5 millones destinados exclusivamente a edificación.

7.2.10.7. Ocupación

De las 5.025 viviendas existentes en 1.970, 499 estaban desocupadas. Las demás estaban ocupadas por familias con un núcleo familiar pero se censaron 436 casos de familias con dos núcleos y otros tres casos de familias con tres o más núcleos. En total, las necesidades no cubiertas de núcleos familiares ascendían a 442 viviendas, cifra inferior a la del parque vacante.

7.2.10.8. Tipología de Promotor

Predominan los pequeños empresarios que promueven más de una obra a la vez pero también operan en el mercado local algunas empresas foráneas que son las que han introducido la reducción del programa de superficies de 110 m^2 a 90 m^2 aproximadamente.

7.2.10.9. Suelo y Promoción de Viviendas

Se considera que en la actualidad no hay la suficiente oferta de suelo edificable que exige el mercado hecho que conlleva una densificación urbana. La perspectiva de pronta aprobación del PGOU permitirá superar este bloqueo actual. Las operaciones de suelo acostumbran a realizarse tanto en régimen de permuta (al 20-25%) como de compra-venta aunque el segundo predomina sobre el primero. El gráfico adjunto pertenece al Avance de la Revisión del PGOU de Vilafranca del Penedés trabajo realizado por I. Busquets, A. Font y J. L. Gómez. Los datos proceden de una encuesta directa y reflejan una aproximación a los precios actuales y su distribución espacial según dos cortes o secciones virtuales de Vilafranca que permite comparar precios centrales y periféricos.

Los precios de repercusión del suelo sobre m^2 de techo de bloque de pisos en las zonas de expansión suele oscilar entre 2'5 y 4.000 ptas. m^2 . Se trata de promociones aisladas, y se excluye la vivienda de calidad. Estos precios referenciales pueden en algunas zonas como Poble Nou ser muy variables. En el centro-ciudad las repercusiones se sitúan a partir de 5.000 ptas. m^2 .

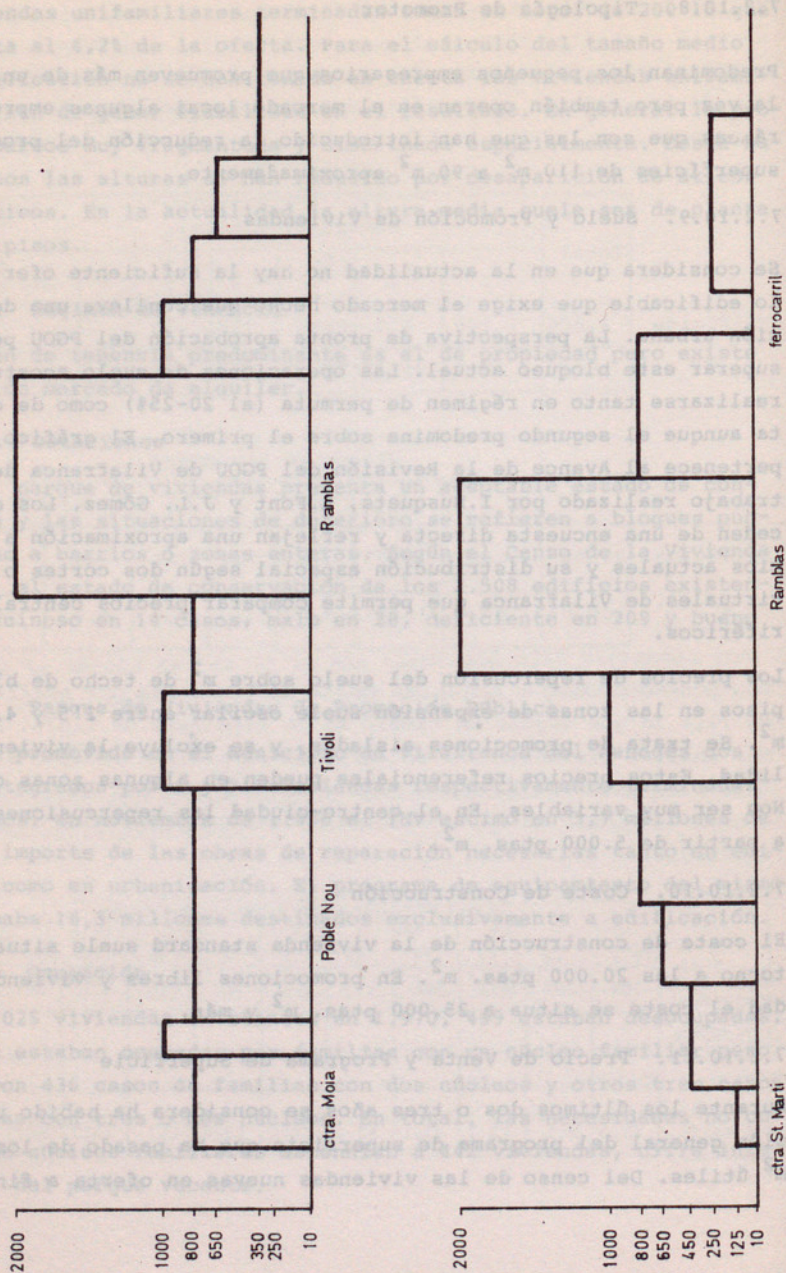
7.2.10.10. Coste de Construcción

El coste de construcción de la vivienda standard suele situarse en torno a las 20.000 ptas. m^2 . En promociones libres y vivienda de calidad el coste se sitúa a 25.000 ptas. m^2 y más.

7.2.10.11. Precio de Venta y Programa de Superficie

Durante los últimos dos o tres años se considera ha habido una reducción general del programa de superficie que ha pasado de los 110 a 90 m^2 útiles. Del censo de las viviendas nuevas en oferta a finales de

Reducción fragmento central plano II.2.3.5.
"Precios del sol. Distribución"



1979, realizado por la DGA y V. del MOPU, se reproduce a continuación un cuadro resumen del municipio en el que resalta el volumen de oferta de viviendas de 2 a 3,5 millones de ptas. y superficies siempre superiores a los 100 m², hecho excepcional en ciudades medianas como Vilafranca.

Más recientemente, y en el Avance de la Revisión del PGOU de Vilafranca (marzo 1980), figura, un trabajo entorno a las variables más representativas de una muestra de las promociones residenciales del momento, trabajo que por su interés se adjuntan algunas de las conclusiones:

"El muestreo abarca hasta veintidós promociones en la ciudad. Si bien casi la totalidad se dirigen a la venta aplazada, pueden definirse tres estratos fundamentales en el actual mercado de la vivienda.

El primer estrato, de vivienda de corte superior a los 4,6 millones de pesetas, cubriendo el umbral los 7,5 millones. Corresponde a las "posiciones" urbanísticas con mayor centralidad o una posición de fachada abierta a los ejes primarios de Barcelona y Tarragona. El aspecto que cubre este estrato es francamente amplio y recoge tanto las viviendas de "gran-lujo" como las viviendas acomodadas de superficie mas standard pero con servicios de jardín comunal, parking, etc.

El segundo estrato, considerado de Renta media, recoge las viviendas de coste superior a 3 millones de pesetas e inferior mínimo umbral anterior. Corresponde a un sector del mercado muy amplio y que ha tenido un gran desarrollo en los últimos cinco años. La muestra viene representada principalmente en los sectores de Poble Nou y Les Clotes donde este tipo de promociones han operado con gran dinámica recientemente. Disfrutan de una posición tangente al centro y definen las subáreas de "ensanche" de la ciudad que desgraciadamente se viene produciendo remodelando tramas ya existentes casi consolidadas. El tipo de casa es entremedianeras, aprovechando con preferencia la singularidad de vistas y fachadas que otorgan las esquinas. El tamaño de actuación es bastante constante y la oferta se halla muy concentrada en la vivienda de 80-90 m². de cuatro dormitorios, baño, aseo, comedor y cocina. Dos piezas con ventilación en fachada, calle o patio de manzana, y el resto de la vivienda desarrollada en profundidad sobre patios de luces. Sólo las condiciones de fachada, el sol, la esquina y la posición de la vivienda en altura dentro del edificio, diversifican el precio de venta. Cabe notar la incorporación ya sistemática de parking en el edificio en las operaciones de los últimos cinco años y el destino mayoritario de los bajos comerciales. Los indicadores de "status" de la casa suelen referirse al vestibulo de entrada y puerta de acceso, y a veces al tratamiento en color de la fachada.

Por fin, puede señalarse un tercer estrato de precio de venta inferior a los 3 millones, que supone al sector más económico de la oferta actual. Operaciones que se localizan en la nueva extensión en St. Julià y sobre todo en la zona de l'Espirall, donde mayoritariamente se vienen concentrando las actuaciones más económicas. Cabe destacar que el tamaño de la promoción y el tipo de vivienda extremadamente parecidas al estrato anterior, constituyendo dos sub-tipos del mismo bloque definitivamente más importante de la producción residencial en Vilafranca. Sin embargo el menor precio de venta viene justificado tanto por la posición más "periférica" de algunas de estas operaciones, como por la menor superficie de la vivienda y sobre todo por la mayor sencillez de los acabados de la casa.

La tabla adjunta describe los datos característicos de las promociones mas representativas de la muestra".

7.2.10.12. Alquiler

Los alquileres de viviendas suelen situarse alrededor de las 15.000 prs. mes.

7.2.10.13. Condiciones de Acceso

En los años anteriores a la crisis de los 70, la compra no se efectuaba sobre planos pero sí al cubrir aguas. La entrega de un anticipo al hacer la reserva y el resto a la entrega de llaves era financiado a través del ahorro familiar y el préstamo hipotecario. La demanda de hipotecas al comprador ha experimentado un fuerte empuje desde hace dos años. La diferencia entre entrada mas hipoteca y precio de venta suele ser cubierta mediante letras libradas por el promotor. Los precios de venta de viviendas de Renta Limitada no suelen agotar los topes legales. En promociones acogidas a este régimen, la venta de los parkings se realiza a precios libres y no incluidos en el precio de la vivienda.

7.2.10.14. Stock de Viviendas por Vender

A finales de 1979 el stock de viviendas por vender ascendía a 321 viviendas, lo que representa el 37% de las viviendas terminadas en 1977-78 y 79. En la actualidad el stock se estima entre 400 y 500 viviendas de nueva construcción. La crisis de demanda se considera apareció hace dos años. A principios de 1979 era patente el descenso pero ha sido a primeros de 1980 cuando se ha experimentado la caída más fuerte de la demanda.

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE VILAFRANCA DEL PENEDES

P.V.P. (en miles Ptas.)	Número de Viviendas (1)	%	Superficie 2 Ponderada m ²	Total vivien- das vendidas (2)	(2) (1) en %	Total viviendas por vender (3)	(3) (1) en %
0 - 1.000							
1.001 - 1.500				33	53,22	29	46,78
1.501 - 2.000	62	9,77	100,58				
2.001 - 2.500	187	29,49	112,82	86	45,98	101	54,02
2.501 - 3.000	134	21,13	113,-	85	63,43	49	36,57
3.001 - 3.500	176	27,76	109,34	81	46,02	95	53,98
3.501 - 4.000	68	10,72	132,52	28	41,17	40	58,83
4.001 - 4.500							
4.501 - 5.000							
5.001 - 6.000							
6.001 - 10.000	7	1,10	200,-	-	-	7	100,-
10.000 en adelante							
TOTAL	634	100,-	-	313	49,4	321	50,6

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE VILAFRANCA DEL PENEDES

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V
SUBVENCIONADA																
GRUPO I	2	2	2	2	1	1	2	2	3	5					10	12
GRUPO II	4	72	7	138	1	4	6	97	3	78	1	19	8	171	30	579
			1	16					1	316					2	332
TOTAL	6	74	10	156	2	5	8	99	7	399	1	19	8	171	42	923

E - Expediente

V - Vivienda

7.2.19.15. Evolución de la Oferta

El crecimiento del parque de viviendas del municipio de Vilafranca del Penedés durante los últimos 20 años ha sido muy notable ya que se ha multiplicado por dos y medio el número de viviendas.

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	1.784	1.768	1.552
%	55,0	35,2	22,8

De hecho el ritmo de crecimiento del periodo 1970-75 ha sido superior al del periodo anterior y posterior. Esta tónica pone de manifiesto el retraso con que la crisis económica ha penetrado en la economía de Vilafranca. El crecimiento del último quinquenio, aún siendo algo menor que el de la década de los 60, presenta una tasa propia de un periodo de expansión.

Desde el punto de vista cualitativo, la vivienda de P.O. durante el periodo 1971-77 ha representado el 36% del total de viviendas terminadas. Desde 1977 parece ser se observa un equilibrio si no un predominio de la Renta Limitada sobre la promoción libre. En el cuadro adjunto se detallan anualmente las viviendas de P.O. terminadas. La construcción directa (grupo II) presenta un par de promociones que, por el proceso administrativo propio de este régimen, no constan en la estadística de certificados de obra del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona.

Esta es la razón por la cual en el gráfico adjunto, las calificaciones definitivas son superiores a los certificados de obra.

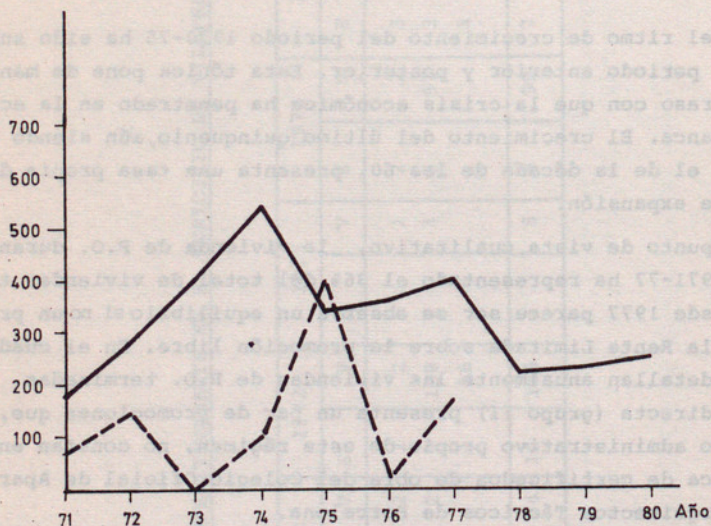
7.2.10.16. Evolución de la Población

El crecimiento demográfico de Vilafranca del Penedés presenta en el quinquenio 1970-75 incrementos superiores a los correspondientes a etapas anteriores y posteriores lo que denota un crecimiento joven y reciente,

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE VILAFRANCA DEL PENEDES

Nº Viviendas



--- viviendas calificadas definitivamente
 — certificados de obra terminada

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	5.561	3.820	3.006
%	46,4	21,8	14,1

que contrasta con otras ciudades de tipo medio en que la década de los 70 presenta ritmos de crecimiento inferiores a etapas anteriores. Entre 1970 y 1975 la población total pasó de 17.546 a 21.366 habitantes diferencia que procede del saldo migratorio (2.864 habitantes) y del crecimiento vegetativo (955 habitantes) lo cual refleja que el primero absorbía el 75% del crecimiento total. Durante el último cuatrienio, el saldo migratorio se ha mantenido positivo pero con tasas muy inferiores. Y lo mismo ocurre con el crecimiento vegetativo, que ha perdido fuerza por el descenso de la tasa de natalidad observada a través del "Movimiento Natural de la Población" del INE.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar en que han fi- jado la residencia.	
	Cifras absolutas %		Cifras absolutas %	
1975	454	21,25	187	8,75
1976	471	21,22	74	3,33
1977	425	18,32	186	8,02

Todo ello configura un crecimiento distribuido en partes iguales al saldo migratorio y al crecimiento vegetativo.

Los cambios operados en las componentes y en el ritmo de crecimiento demográfico han configurado una demanda de vivienda también en transformación. La disminución en un 50% del saldo migratorio supone una reducción inmediata en la demanda de vivienda. Queda sin embargo un aspecto no estadísticamente cuantificable que es el de la procedencia intracomarcal o regional de la inmigración ya que su capacidad económica y necesidades de vivienda varían substancialmente.

La demanda derivada del crecimiento vegetativo viene determinada básicamente por el ritmo de desdoblamiento de las actuales familias, proceso que depende básicamente de la tasa de nupcialidad. La escasez estadística presenta en este caso mayores limitaciones ya que las cifras de 1976 no pueden tomarse como ciertas y la comparación de 1975 y 1977 es excesivamente estrecha como para apuntar tendencias. Sin embargo, basándonos en los matrimonios registrados en la estadística municipal, sí puede apuntarse un reciente declive en la tasa de nupcialidad. También

Año	Matrimonios
1970	145
1971	114
1972	109
1973	124
1974	130
1975	134
1976	121
1977	91
1978	121
1979	116

Fuente: Ayuntamiento de Vilafranca del Penedés.

se ha observado que durante 1975 y 1978 el número de habitantes por cabeza de familia ha incrementado ligeramente.

Año	Habitantes por cabeza de familia
1975	3,15
1976	3,20
1977	3,25
1978	3,28

El nivel medio de ocupación del parque refleja este estancamiento ya que entre 1975 y 1979 el incremento de viviendas por 1.000 habitantes ha sido muy inferior al de etapas anteriores.

Año	Viviendas por 1.000 habitantes	Habitantes por vivienda
1960	270	3,7
1970	286	3,5
1975	333	3,0
1979	342	2,9

Para el cálculo de estas cifras se han tomado las cifras teóricas del parque a las que se han sumado las viviendas del Grupo II.

Todo ello lleva a la conclusión de un cierto estancamiento en el ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares y por lo tanto de demanda de vivienda. La situación de crisis económica reduce la solvencia de sectores de la población y aún cuando estadísticamente se hubiera detectado una demanda creciente de vivienda, debería pensarse en articular soluciones puntuales que en Vilafranca se estiman en 150 a 200 viviendas de promoción pública. En caso contrario la aparición de semichabolismo y hacinamiento en el casco antiguo o en la periferia pueden ser fenómenos de próxima aparición. Por último apuntar la importancia coyuntural en un momento como el presente de la demanda como inversión ya que no se olvide que Vilafranca es el centro económico de unas quince poblaciones de un millar de habitantes. Pero debe tenerse presente que el cambio actual de la demanda no es coyuntural sino de estructura por lo que en el futuro debe producirse una profunda adecuación de la oferta y una adecuada financiación de la demanda.

Año de Construcción	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	Total
Viviendas	121	116	120	123	127	131	135	139	143	1251
Habitantes	451	414	408	432	459	483	501	518	535	4511
Viviendas por 1.000 habitantes	11,2	10,4	13,4	10,1	14,6	13,0	11,8	13,1	11,8	11,4

7.2.11. Vilanova i la Geltru

7.2.11.1. Parque actual de Viviendas

El censo de viviendas de 1970 cifraba el parque en 11.454 viviendas. Durante la década de los 70 el número de viviendas terminadas, según certificados de obra terminada del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos fue de 7.533 viviendas.

Año	viviendas terminadas
1971	730
1972	628
1973	847
1974	631
1975	959
1976	811
1977	673
1978	531
1979	315
1980	408
TOTAL	7.533

El parque teórico a 31-XII-1980 es pues de 18.987 viviendas. La avalancha migratoria y la especulación de la vivienda han generado barraquismo, construcciones clandestinas y urbanizaciones marginales, fenómenos todos ellos difícilmente computables por la estadística actual.

7.2.11.2. Antigüedad

La antigüedad de los 5.155 edificios que componen el parque teórico de Vilanova i la Geltrú es la siguiente:

	Total	Año de Construcción					
		Antes de 1900	De 1900 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980
Edificios	5.155	1.747	923	330	616	821	718
%	100,0	33,9	17,9	6,4	12,0	15,9	13,9

Junto a un importante casco antiguo destaca el crecimiento a partir de los años 50. En el apartado relativo a dotaciones se explican los problemas derivados de la antigüedad del parque.

7.2.11.3. Tipología

Según el censo de viviendas de 1970, la tipología del parque de edificios era la siguiente:

	Número de viviendas							
	Total	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	4.438	2.627	663	432	229	279	142	66
%	100,0	59,2	14,9	9,7	5,2	6,3	3,2	1,5

	Número de Plantas						
	Total	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	4.437	1.543	1.373	866	343	179	133
%	100,0	34,8	30,9	19,6	7,7	4,0	3,0

El 65% de los edificios tenían una o dos plantas y el 85% tenían hasta tres plantas. Alturas superiores son poco frecuentes. Se trataba de un parque mayoritariamente de vivienda unifamiliar (59%) si bien las edificaciones de dos y tres viviendas tenían también cierto peso relativo.

La tipología edificatoria en años posteriores supone un uso más intensivo del suelo ya que el número de viviendas por edificio es superior.

Certificados de obra terminada

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	TOTAL
Total viviendas	730	628	847	631	959	811	673	531	315	306	7.431
Viviendas unifamiliares	29	23	29	47	24	17	34	20	20	8	251
Viviendas por edificio (excluidas unifamiliares)	15,2	10,4	13,4	10,1	14,6	15,0	11,8	13,1	11,8	33,1	15,4

En 1980 el número de viviendas por edificio aparece sesgado por la existencia de una gran promoción no traducida en número de edificios. En toda la serie no han sido tenidas en cuenta las viviendas unifamiliares a fin de evitar sesgos. Estas últimas han representado el 3,4% del total de viviendas terminadas entre 1971 y 1980, porcentaje que no parece reflejar el volumen no cuantificado de urbanizaciones ilegales y construcciones clandestinas ubicadas en el término municipal de Vilanova i la Geltrú.

7.2.11.4. Régimen de Tenencia

Hasta 1960 predominaba el régimen de arrendamiento pero a partir de aquella fecha la compra-venta se instituye como único régimen de acceso a la vivienda. Recuérdese que el turismo y la concentración de servicios terciarios genera una población flotante (estudiantes por ejemplo) que necesita el régimen de arrendamiento.

7.2.11.5. Dotaciones

Muchas de las viviendas del casco viejo de Vilanova, del de la Geltrú y parte del ensanche Gurná están construidas a base de manopostería (barro, cal y madera). Estas viviendas, que fueron construidas el siglo pasado, presentan avanzado proceso de deterioro y se estima el fin de su ciclo vital para dentro de 15-20 años. En el casco viejo y primer ensanche las viviendas no suelen reunir las mínimas condiciones higiénico-sanitarias. Este hecho se agrava al transformar una vivienda de planta y dos pisos en tres nuevas viviendas. No es pues de extrañar que en esta zona los alquileres suelen situarse a mitad de precio correspondiente a zonas de más reciente implantación. En todos los barrios existe infraestructura suficiente y tan sólo algunos extremos pueden hoy ser deficitarios. La existencia de urbanizaciones clandestinas, construcciones ilegales y chabolismo supone unos déficits de dotaciones a todos niveles que constituyen uno de los graves problemas del municipio.

7.2.11.6. Parque de Viviendas de Promoción Pública

Sólo dos grupos de viviendas de promoción pública han sido construidos en el término municipal de Vilanova i la Geltrú. Ambos pertene-

Grupo	Viviendas	Promotor
-------	-----------	----------

21 de enero	170	OSH
Arzobispo Armaya	345	OSH

cen a la OSH y suman un total de 515 viviendas, es decir, el 2,7% del parque teórico actual. Ambas promociones constituyen ciudades-dormitorio. Carecen de todo comercio y tenían infraestructura mínima aunque deficiente y ningún servicio ni equipamiento. En el grupo "21 de enero" se han realizado recientemente obras de reparación por un importe de 28 millones de ptas. Actualmente están iniciando se obras en el otro grupo y se espera queden en buen estado si bien el asfaltado, ajardinado y otros conceptos pueden quedar congelados debido a un litigio entre el Consistorio y el MOPU.

7.2.11.7. Ocupación

En 1970 se censaron 1334 viviendas desocupadas, lo que representa el 11,7% del parque. De las viviendas ocupadas, 861 lo estaban con una familia compuesta por dos núcleos y 20 por tres o más núcleos. En 1970 existía pues una demanda teórica de 900 viviendas por desdoblamiento de familias, cifra inferior al parque vacante. En la actualidad se desconoce el parque desocupado pero se considera que es importante.

7.2.11.8. Tipología del Promotor

En la actualidad no hay pequeños promotores ya que el mercado no es local sino comarcal y supracomarcal.

7.2.11.9. Suelo y Promoción de Viviendas

En general se considera que los precios del suelo son muy elevados y superiores a los de localidades intermedias como Igualada y Granollers. En la actualidad existe una escasa oferta de suelo derivada de la congelación impuesta por la fase final de la elaboración del PGOU. Todas las operaciones suelen hacerse en régimen de permuta y entorno al 20%. Los precios se espera disminuyan con la reducción de edificabilidades prevista en el nuevo PGOU. El proceso de ocupación del suelo en Vilanova ha venido muy condicionado por la implan-

tación de grandes industrias que han generado un crecimiento típicamente suburbial.

A título de ejemplo, puede decirse que precios de repercusión entorno a 700 ptas/m² de techo son corrientes bloques de viviendas situadas en las zonas de expansión mientras que en el centro la repercusión es superior a las 1000 ptas/m².

En Vilanova existe un polígono de INUR cuya promoción permanece bloqueada desde hace 18 años y en la actualidad el Consistorio desea recuperarlo para, adaptándolo a los criterios que informan el futuro PGOU, posibilitar la construcción de 800 a 1000 viviendas de promoción pública. El precio del suelo en urbanizaciones clandestinas se ofrece a 40-60 ptas. palmo.

7.2.11.10. Precio de Venta-Alquiler y Programas de Superficie

Según la estadística de la DGA y V. del MOPU, la oferta de viviendas a finales de 1979 se presenta resumida en el cuadro adjunto en el que destaca el volumen de viviendas entre 2 y 3 millones de ptas. y en menor medida las de 1,5 a 2 millones y las de 3,5 a 4 millones de ptas.

Las superficies suelen situarse próximas a los 100 m² excepción hecha de las viviendas a precios superiores a los 3,5 millones de ptas.

El grueso de la oferta que mantiene superficie entorno a los 100 m² acostumbra a distribuirlos siempre en 4 habitaciones, comedor-sala de estar, baño, aseo, cocina y lavadero. Se trata de 100 m² construidos, incluidos espacios comunes. Esta vivienda-tipo que en 1979 se situaba alrededor de los 2,5 millones de ptas., en la actualidad se ofrece a 3 millones. No se acostumbra a construir viviendas de 3 dormitorios. Actualmente parece que a partir de los 100 m² los precios se disparan ya que a programas de superficie superiores corresponden precios de hasta 4 millones, es decir, la oferta de vivienda de lujo.

Se encuentran viviendas a precios inferiores a los 2 millones de ptas. pero se trata, en general, de viviendas de segunda mano.

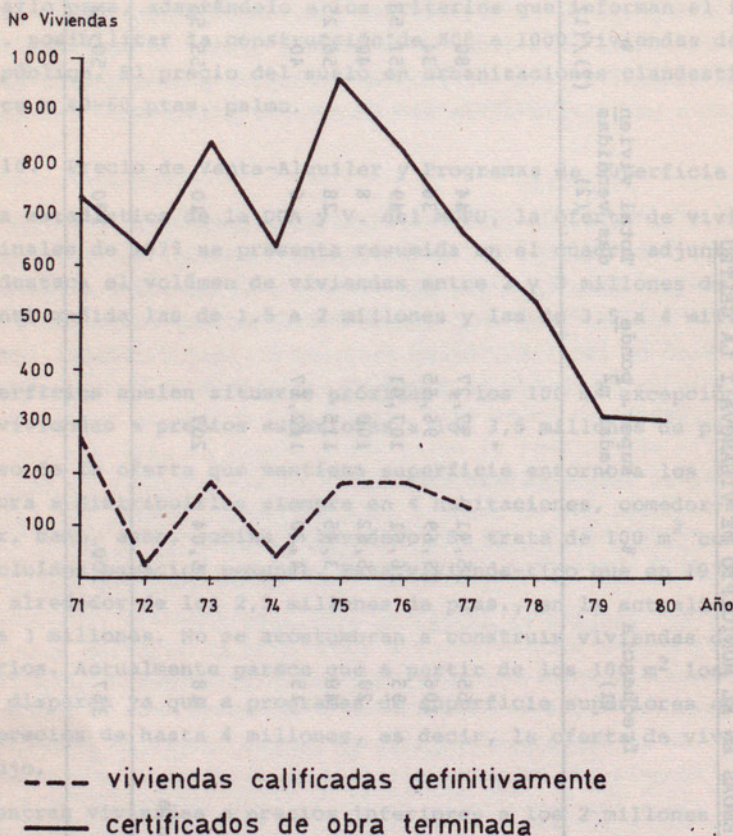
Los alquileres suelen oscilar entre 7-9.000 ptas. en viviendas antiguas y entorno a 15.000 ptas. en viviendas nuevas.

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE VILANOVA I LA GELTRU

pvp (en miles de ptas.)	frecuencia (1)	%	super. ponde radas m ²	Total vivien das vendidas (2)	% (2)/(1)	Total vivien das por vender (3)	% (3)/(1)
0 - 1000							
1001 - 1500							
1501 - 2000	55	15,41	97,27	44	80	11	
2001 - 2500	106	29,69	96,55	36	34	70	
2501 - 3000	95	26,61	107,01	49	51,58	46	
3001 - 3500	20	5,62	100	8	40	12	
3501 - 4000	48	13,45	115	28	56,25	21	
4001 - 4500	15	4,20	142,67	6	40	9	
4501 - 5000							
5001 - 6000							
6001 - 10000	18	5,04	207	10	55,56	8	
10000 en adelante							
TOTAL	357	100		180	50,42	177	49,58

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL

MUNICIPIO DE VILANOVA I LA GELTRU



7.2.11.11. Coste de Construcción

Los costes más corrientes suelen oscilar entre 17 y 20.000 ptas. m². La vivienda de lujo se sitúa por encima de este margen.

7.2.11.12. Condiciones de Acceso

Con anterioridad a la crisis de los años 70, el comprador hacía un pago en concepto de entrada en el momento de realizar la reserva de la vivienda. Esta reserva se efectuaba sobre planos o una vez realizados los cimientos. El importe restante hasta cubrir el precio de compra se hacía efectivo a la entrega de llaves. Eran tiempos de plena actividad industrial (el 87% de la población activa es asalariada) y de elevado nivel de ocupación de mano de obra femenina. El ahorro familiar y los precios de las viviendas eran relativamente compatibles y la promoción libre y la consiguiente financiación eran suficientes para mantener un precario nivel de equilibrio. La aparición de la crisis y las fuertes repercusiones que ha tenido a través de grandes empresas en una mediana población no pueden ser corregidas ni por los precios de oferta ni por la financiación especial que representa la promoción en Renta Limitada a la que vienen acogiéndose ultimamente muchas de las promociones.

Efectos de esta falta de política en materia de vivienda son la aparición de procesos marginales, construcciones ilegales, chabolismo, etc.

La compra de viviendas como inversión se hace un mínimo de 3 ó 4 años atrás intenta realizarse ahora al precio de unos 2 millones. La demanda no solvente a los precios de nueva construcción parece inclinarse por este submercado que permite a la oferta acceder a cantidades y precios superiores. Pero este proceso es muy restringido y no permite recomponer el equilibrio oferta-demanda.

7.2.11.13. Stock de Viviendas por Vender

Según vimos en el apartado relativo a precios y superficies, el stock de viviendas a finales de 1979 ascendía a 177 viviendas, es decir el 50% de viviendas ofertadas en un momento determinado. En la actualidad el stock se cifra en 400 viviendas, esto es, un tercio

de las viviendas terminadas durante los últimos tres años.

7.2.11.14. Evolución de la Oferta

Durante los últimos veinte años el ritmo de oferta de nuevas viviendas se ha mantenido bastante estable salvo en el último quinquenio. En veinte años el parque se ha multiplicado por 3.

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80	
Viviendas	5.234	3.795	3.738	77%
%	84,2	33,1	24,5	66%

Durante el último decenio, es cuando se ha configurado el cambio en el ritmo de crecimiento del parque, fenómeno que refleja la estadística de viviendas terminadas.

Desde el punto de vista cualitativo, la promoción libre ha sido el régimen general y la vivienda de Protección Oficial la excepción. En el cuadro adjunto se detallan anualmente las promociones. En total, las 975 viviendas terminadas de P.O. entre 1971 y 1977 representan el 15,5% del total de viviendas terminadas durante igual período.

Como se dijo anteriormente, en los últimos dos años (no se dispone de estadística al respecto) ha habido un auge en Renta Limitada que fuentes locales estiman en más de la mitad de las viviendas en construcción. La participación promoción libre - P.O. puede captar se más fácilmente en el gráfico adjunto.

7.2.11.15. Evolución de la Población

El ritmo de crecimiento demográfico durante los últimos veinte años presenta una tónica relativamente estable hasta 1975. Es decir, durante los años 1970-75 el ritmo de crecimiento fue menor pero bastante similar al de la década anterior ya que el 51,9% del incremento de población (2.860 habitantes) responden al crecimiento vegetativo y el 48,1% (2.654 habitantes) al crecimiento migratorio.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE VILANOVA I LA GELTRÚ

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
Exp. Vivien.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.
Subvencionada								
Grupo I	4	266	2	5	1	125		3
			3	174	2	42	4	130
							166	3
				40				133
								19
								845
TOTAL	4	266	5	179	3	167	4	133
				2				22
								975

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	10.045	5.515	4.960
%	39,1	15,4	12,0

Sin embargo, durante el último cuatrienio, el saldo migratorio, aún manteniéndose positivo, arroja cifras muy por debajo a las del primer quinquenio (según datos de las Rectificaciones del Padrón). El saldo medio de 1977-78 y 79 se sitúa un 52% por debajo del correspondiente a 1972-73-74. Esto explica el descenso en un 25% del ritmo de crecimiento demográfico. En lo relativo al crecimiento vegetativo, los datos contenidos en el "Movimiento natural de la Población Española" del INE reflejan una tasa de natalidad alta pero en declive y una también elevada tasa de nupcialidad propias de poblaciones jóvenes.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		matrimonios por el lugar en que han fijado la residen cia	
	cifras absolutas	0/00	cifras absolutas	0/00
1975	922	22,2	372	8,97
1976	910	21,2	351	8,17
1977	909	20,6	275	8,49

Estos resultados llevan a la conclusión de que, un tercio del crecimiento demográfico procede del crecimiento migratorio, y dos tercios, del crecimiento vegetativo.

La nueva estructuración del crecimiento demográfico condiciona la demanda de vivienda en el pasado y futuro. La llegada de familias inmigrantes constituye una demanda puntual de vivienda y recuérdese que actualmente el saldo migratorio se sitúa a la mitad de los valores alcanzados durante 1970-75.

La demanda procedente del crecimiento vegetativo depende básicamen

te de la evolución del tamaño medio familiar y también del desdoblamiento de núcleos familiares.

Año	Viviendas por 1.000 habitantes	Habitantes por vivienda
1960	242	4,13
1970	321	3,12
1975	368	2,72
1979	402	2,48

Parece pues oportuno analizar la tendencia del nivel de ocupación del parque. El incremento de viviendas por mil habitantes representa una disminución teórica del número de habitantes por vivienda. En este caso, el exceso de 79 viviendas por mil habitantes en 1970 respecto a 1960 representó un volumen de 2.821 viviendas equivalente al 54% de las viviendas terminadas durante el período. Este sería el volumen de la demanda teórica por desdoblamiento familiar. Igual operación efectuada entre 1970 y 1975 arroja una demanda teórica de 1.938 viviendas equivalente al 51% de la oferta. Entre 1975 y 1979 la demanda teórica asciende a 1.570 viviendas, es decir, el 47% de las viviendas terminadas. La importancia y la tendencia de la demanda teórica de vivienda derivada del crecimiento vegetativo es patente. Ahora bien, el inicio de un período de aguda crisis económica y la falta de canales financieros adecuados para facilitar el acceso a la vivienda pueden ser compatibles con la reducción del tamaño familiar medio pero entonces la demanda de vivienda se realiza en urbanizaciones ilegales, construcciones ilegales, chabolas, autoconstrucción, o simplemente permaneciendo bajo un mismo techo una familia y los subsiguientes núcleos familiares que genera, a la vez que se forma un parque de viviendas desocupado y no necesariamente de nueva vivienda sino también de vivienda de segunda mano, fenómenos todos ellos no cuantificados y que deben ser los correctores de los valores teóricos señalados.

Idéntico razonamiento debe hacerse a la demanda procedente del aumento del número de familias calculado en base a la media de matri-

7.2.12. <u>Lleida</u>	17
7.2.13. <u>Tàrragona</u>	19
7.2.14. <u>Amposta</u>	20
7.2.15. <u>Rouss</u>	21
7.2.16. <u>Tarragona</u>	22
7.2.17. <u>Tortosa</u>	23
7.2.18. <u>Banyoles</u>	24
7.2.19. <u>Figuera</u>	25
7.2.20. <u>Girona</u> ..	26
7.2.21. <u>Olot</u>	27

VIVIENDA

ANALISIS INTRARREGIONAL:

PROVINCIAS GERONA, LERIDA Y TARRAGONA

Agusti Jover
Economista

Joan Ràfols
Economista

Eugenia Salvador
Economista

señala que el total de los años 1975 y 1976 es de 1.409. En los años 1975 y 1976 se realizaron 1.409 actividades de este tipo.

VIVIENDA

ANÁLISIS INTERREGIONAL

PROVINCIA DE GERONA, LERIDA Y TARRAGONA

Agustí Jover
Economista

José Ràfols
Economista

Eugenio Ràfols
Economista

INDICE

Págs.

7.2.12. <u>Lleida</u>	4
7.2.13. <u>Tárrega</u>	19
7.2.14. <u>Amposta</u>	30
7.2.15. <u>Reus</u>	41
7.2.16. <u>Tarragona</u>	50
7.2.17. <u>Tortosa</u>	60
7.2.18. <u>Banyoles</u>	76
7.2.19. <u>Figueras</u>	86
7.2.20. <u>Girona</u>	98
7.2.21. <u>Olot</u>	108

7.2.12. Lleida

7.2.12.1. Parque de viviendas

Según el Censo de Viviendas de 1970, el parque del municipio de Lleida estaba integrado por 26.672 viviendas. No existe estadística posterior de licencias concedidas. Tan sólo se conoce la cifra de 1977: 1952 viviendas. Pero se conocen las calificaciones definitivas de viviendas de P.O. desde 1971 a 1977 y suman un total de 8.641 viviendas (ver cuadro adjunto). Se conocen también las viviendas libres - terminadas en 1978 y ascienden a un total de 66 mientras las proyectadas durante el mismo año eran 172. De las consultas evacuadas a tal fin se deducen dos supuestos teóricos: uno, que el número de viviendas terminadas a lo largo de este período puede situarse entorno a las - 2.000 al año; otro, que el 90% de las viviendas terminadas son de P.O. En base a los datos recogidos y estos dos supuestos puede estimarse un crecimiento teórico de 1970 a 1980 equivalente a 20.000 viviendas (hipótesis máxima) y a 13.716 viviendas (hipótesis mínima). La extra población a 10 años de las calificaciones definitivas correspondientes a 7 años asciende a 12.344 viviendas. Si estas representan el - 90% de las terminadas, el total construido será de 13.716. Si por el contrario se parte del supuesto de las 2.000 viviendas anualmente - terminadas, el crecimiento del parque será de 20.000 viviendas y la participación de la P.O. quedará restringida al 62%. De acuerdo con estos supuestos la evolución del parque sería:

	1960	1970	1980 Supuesto máximo	Supuesto mínimo
Viviendas	16.271	26.672	46.672	40.388

y el ritmo de crecimiento del mismo:

	1960-70	1970-80	
		Supuesto máximo	Supuesto mínimo
Viviendas	10.401	20.000	13.716
%	63,9	75,0	51,4

MUNICIPIO DE LLEIDA

VIVIENDAS

CALIFICADAS

DEFINITIVAMENTE

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.
SUBVENCIONADA	33 368	40 528	36 539	53 679	43 873	30 438	35 554	270 3.979
GRUPO I	31 576	26 540	21 335	17 413	24 405	34 499	39 773	192 3.541
GRUPO II	1 152		1 16		2 921		1 32	5 1.121
TOTAL	65 1.096	66 1.068	58 890	70 1.092	69 2.199	64 937	75 1.359	467 8.641

Resulta útil conocer las viviendas terminadas por 1.000 habitantes ya que ello permite valorar con mayor criterio las hipótesis planteadas. La hipótesis mínima supone un ritmo de producción anual de 1.372 viviendas frente a las 2.000 de la hipótesis máxima, cifras que referidas a la población de hecho de 1975 y a la de derecho de los restantes años arroja los resultados siguientes:

Año	Viviendas terminadas por 1.000 hab.		
	Hipótesis mínima	Hipótesis máxima	Hipótesis intermedia
1971	15,2	22,2	17,1
1975	13,4	19,5	15,0
1979	12,4	18,1	14,0

Desde el punto de vista teórico la hipótesis mínima se ajustaría al valor teórico que, en condiciones normales, debe guardar el incremento del parque respecto la población total. Pero en la década de los 70 y en especial durante el primer quinquenio, sería la excepción encontrar un municipio con un ajuste adecuado. Tampoco el coeficiente correspondiente a la hipótesis máxima puede considerarse como posible salvo que se de en años puntuales. Teniendo en cuenta que la vivienda de P.O. representa el 80% de la promoción total a nivel provincial, podría concluirse estableciendo una hipótesis intermedia - del parque entre 1970 y 1980 de 15.430 viviendas lo que situaría el parque teórico a 1980 en 42.102 viviendas y un incremento del 57,9% sobre la cifra de 1970. Conforme a esta hipótesis intermedia, las viviendas terminadas por 1.000 habitantes parecen responder al comportamiento más corrientemente observado.

Hipótesis intermedia

	1960-70	1970-80
Viviendas	10.401	15.430
%	63,9	57,9

7.2.12.2. Antigüedad

Según el Censo de Edificios de 1970, la antigüedad del parque de edificios era la siguiente:

AÑO DE CONSTRUCCION

	Total	Antes de 1900	De 1900 al 40	Del 41 al 50	Del 51 al 60	Del 61 al 70
Edificios	8.411	1.128	1.769	1.462	2.266	1.786
%	100,0	13,4	21,0	17,4	26,9	21,2

Con lo que desde un punto de vista cuantitativo no destacaba el volumen de edificios antiguos. Téngase presente que el 65,5% de los mismos tenía menos de 40 años y sólo el 13,4% correspondía a siglos anteriores al nuestro.

7.2.12.3. Tipología

Siguiendo con el Censo de Edificios de 1970 puede observarse la importancia de la vivienda unifamiliar de una o dos plantas así como los edificios de 4 y más plantas cuyo volumen no se registra en otros municipios.

NUMERO DE VIVIENDAS

	Total	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	8.410	5.012	754	560	524	999	408	153
%	100,0	59,6	9,0	6,7	6,2	11,9	4,8	1,8

NUMERO DE PLANTAS

	Total	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	8.411	2.866	2.674	543	810	757	761
%	100,0	34,1	31,8	6,5	9,6	9,0	9,0

7.2.12.4. Régimen de tenencia

Teniendo en cuenta el reciente crecimiento del parque de viviendas y el régimen de oferta de los últimos años (compra venta salvo algu

na promoción de una empresa especializada en promoción el alquiler) puede considerarse que el alquiler existente corresponderá mayoritariamente al caso antiguo y a la compra como inversión y su posterior oferta en alquiler. La tenencia en propiedad es pues mayoritaria pero el mercado de alquiler es importante.

7.2.12.5. Dotaciones

La ciudad medieval (casco antiguo) tiene 126 inmuebles en ruina de clarada sobre un parque antiguo de 1.200 edificios. Es decir, un 10% del casco antiguo está en ruina porcentaje al que debe añadirse un 10% más de edificios en estado semirruinoso. Téngase en cuenta - que todavía una parte del caso antiguo está edificado a base de barro y madera. En el municipio no hay chabolismo pero sí suburbios y barrios periféricos de autoconstrucción.

En general, la infraestructura está resuelta pero la red de alumbrado está en muy mal estado y la red de alcantarillado es incompleta, no así la de colectores.

7.2.12.6. Parque de vivienda de promoción pública

El INV ha promovido en el municipio de Lleida el grupo "Gaspar de Portoles" de 152 viviendas y el grupo "Príncipe I. Carlos" de 904 viviendas cedidas en contrato privado de venta (616 unidades) y en acceso diferido a la propiedad (288 unidades). Por su parte la OSH ha promovido los siguientes grupos:

<u>Grupo</u>	<u>Viviendas</u>
Hnos. Francisco Gamindo	112
Hnos. Baró Bonet	72
Ramiro Ledesma Ramos (1ª fase)	206
José Antonio	118
Ruiz de Alda	100
Onésimo Redondo	80
3 de Abril	105
Hnos. A. Vally y Recasens	113
Ramiro Ledesma Ramos (2ª fase)	262

Sta. María Gardeny	50
La Paz	130
Total	1.348

El Ayuntamiento tiene un bloque de 32 viviendas y existen otras - promociones públicas o semipúblicas de viviendas destinadas a funcio narios y militares.

En total, la promoción del INV suma en la actualidad 1.056 viviendas (2,5% del parque teórico actual según hipótesis intermedia), la OSH suma 1.348 (3,2% del parque) y el Ayuntamiento tiene 32 viviendas - (0,8%). La promoción pública en su conjunto asciende a 2.436 vivien das (5,8% del parque teórico actual) cifra realmente baja.

7.2.12.7. Ocupación

Según el Censo de la Vivienda de 1970, 3.203 viviendas permanecían vacantes, cifra que representa el 12% del parque en aquella fecha. Por lo general, la ocupación solía corresponder a familias con un sólo núcleo familiar, pero se censaron 1.222 casos de familias con dos núcleos familiares y 16 más con tres o más núcleos familiares. En total, la demanda instaisfecha por desdoblamiento de núcleos fa miliares ascendía a 1.254 cifra inferior a la del parque de vivien das vacantes.

7.2.12.8. Tipología del promotor

A través de la licencias concedidas en 1977 se ha podido hacer una aproximación de la tipología del promotor. En aquel año, se conce dieron licencias equivalentes a 1952 viviendas la mitad de las cuales (48,3%) pertenecían a promociones de cinco grandes inmobiliarios-constructores vinculados a sociedades de capital (bancos, sociedades de pequeños inversores). A estos grupos deben sumarse las grandes empresas constructoras locales y todos en conjunto representarán la mayor parte de la oferta de viviendas. La mayoría de los promotores suelen ser locales pero también los hay venidos de Barcelona y Zará goza por ejemplo.

Los grandes constructores no suelen tener plantillas y contratan todos los servicios (excavación, estructura hormigón, fachadas,...). Esta puede ser la razón por la que no se hayan producido expedientes de crisis y cierres de empresas en el sector, hecho que por la estructura de la gran empresa puede producirse pero sus efectos aparecerán muy fragmentados y parcialmente difuminados.

7.2.12.9. Suelo y promoción de viviendas

El mercado del suelo en Lleida-ciudad atraviesa un momento de cambio tanto respecto a los hábitos anteriores como por la entrada en escena del PGOU revisado. Según parece en Lleida no se ha venido utilizando el cálculo de la repercusión del suelo sobre m^2 de techo como medición del precio del suelo sino que ha predominado y todavía perdura a menudo el hábito de permutar el suelo por los bajos de un bloque lo que representaría en alturas de planta y 6 pisos permutas del 14% aproximadamente. Recuérdese el elevado coeficiente neto de edificabilidad (m^2 techo/ m^2 suelo) anterior a la revisión del PGOU y que se estima en:

- 1,5 a 2 m^2 techo/ m^2 suelo en zona periférica
- 5 m^2 techo/ m^2 suelo en zona centro

Con la revisión del PGOU, los coeficientes netos de edificabilidad pueden aproximadamente estimarse en:

- 1,6 m^2 techo/ m^2 suelo en urbanizaciones marginales
- 2,2 m^2 techo/ m^2 suelo en zona periférica
- 3 m^2 techo/ m^2 suelo en zona centro.

Suponiendo que el precio de suelo no urbanizado en urbanizaciones marginales oscile entre 80 y 100 Ptas./palmo, la repercusión del mismo sería de 1.250 a 1.562 ptas. m^2 de techo. En el caso de precios entre 125 y 250 ptas. palmo de suelo no urbanizado en la periferia, la repercusión sería de 1.420 a 2.840 ptas. m^2 de techo. Desde la periférica hasta el centro-ciudad los precios de repercusión pueden estimarse en:

Eje comercial	8.500 ptas./m ² techo
Vial 1 ^a línea	de 7.000 a 8.500 ptas./m ² techo.
Vial 2 ^a línea	de 5.000 a 7.000 ptas./m ² techo.
Vial 3 ^a línea	de 3.500 a 5.000 ptas./m ² techo.
Vial 4 ^a línea	de 1.500 a 3.000 ptas./m ² techo.

El coste de construcción suele situarse entorno a las 20.000 ptas. m².

7.2.12.10. Precios de venta y superficie

A finales de 1979 y según estudio de oferta realizado por la DGA y V del MOPU, los precios de venta de vivienda presentan una dispersión poco común: desde un millón hasta diez millones de ptas. El volumen más importante de oferta se sitúa entre 2 y 2,5 millones de ptas. (37% de la oferta) aunque el margen más significativo es de 1,5 a 3,5 millones de ptas (84% de la oferta). Por su parte, la superficie de las viviendas suele ser mayor que la de otras localidades de tamaño similar. Es importante destacar la superficie mínima de 94 m², y las superficies superiores a 100 m² a partir de precios iguales o superiores a los 2 millones de ptas.

En la actualidad, se considera que el precio de la vivienda en la periferia se sitúa entre 1,8 y 2 millones de ptas. En el centro, se distinguen tres tipos de zona cuyos precios oscilan entre las 21.000 y 28.000 ptas./m² (ver gráfico adjunto) con un peso específico de la oferta de 3 a 3,5 millones de ptas. La superficie tipo es: 125 m² construídos más superficie de parking. La vivienda tiene 4 habitaciones, dos de las cuales con superficies superiores a 15 m².

En la oferta de vivienda de Renta Limitada (muy importante en Lleida), la venta de plaza de parking, o las mejoras en el acabado de la vivienda no se incluyen en el precio de la vivienda, práctica - que suele darse con mayor frecuencia en las zonas más caras (23.000 a 28.000 ptas./m² - ver gráfico adjunto).




7.2.12.11. Alquileres

Los alquileres en oferta de pisos antiguos suelen ser de 4 a 5.000

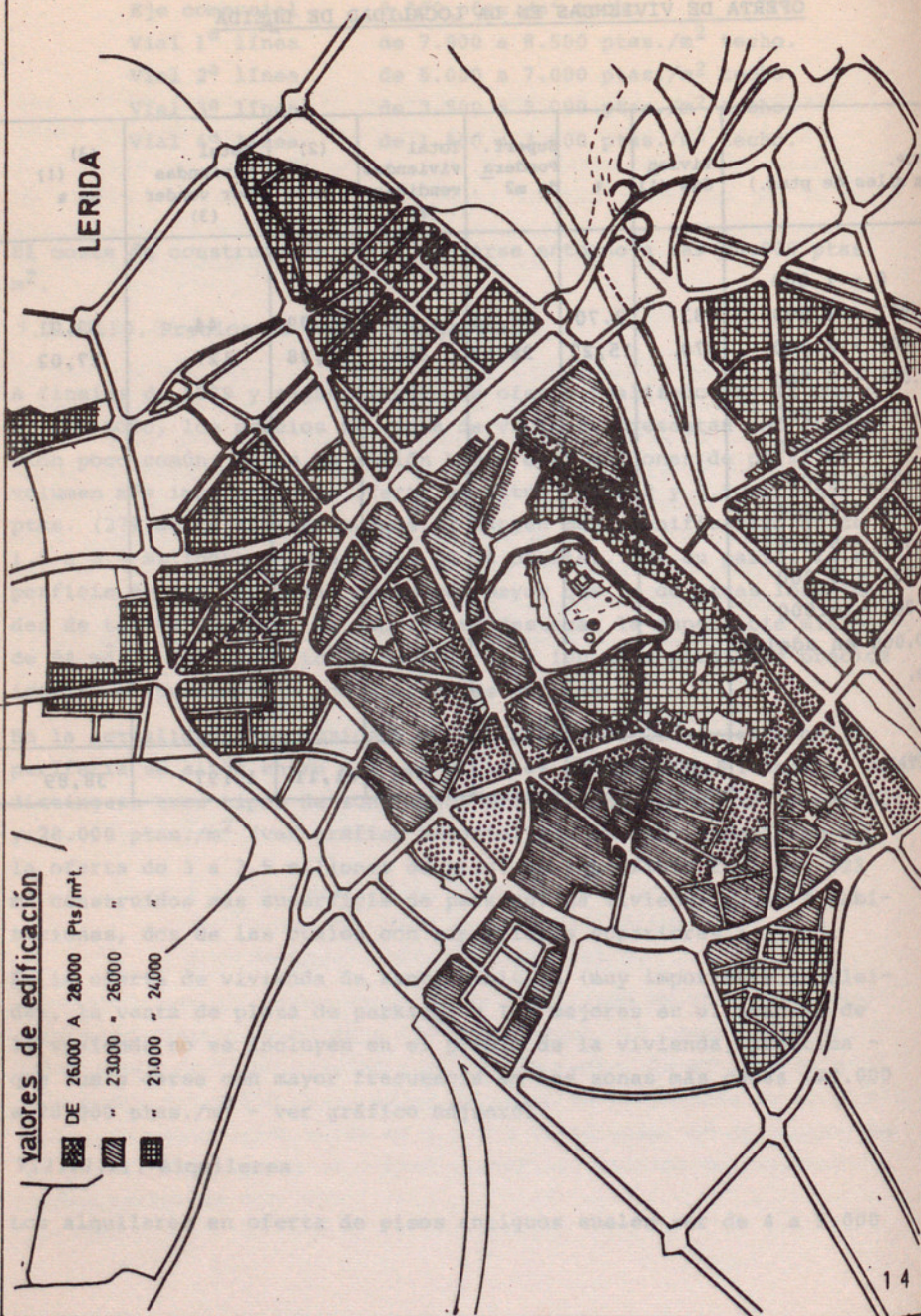
OFERTA DE VIVIENDAS EN LA LOCALIDAD DE LLEIDA

P.V.P. (en miles de ptas.)	Vivien das (1)	%	Superf. Pondera da m2	Total viviendas vendidas (2)	(2) (1) En %	Total viviendas por vender (3)	(3) (1) En %
0 - 1.000							
1.001 - 1.500	83	2,70	94,05	39	46,99	44	53,01
1.501 - 2.000	470	15,27	98,82	343	72,98	127	27,02
2.001 - 2.500							
2.501 - 3.000							
3.001 - 3.500							
3.501 - 4.000							
4.001 - 4.500							
4.501 - 5.000							
5.001 - 6.000							
6.001 -10.000							
10.000 en adelan te,							
TOTAL	3.078	100		1.881	61,11	1.197	38,89

valores de edificación

	DE 26.000 A 28.000	Pts/m ² L
	" 23.000 "	"
	" 21.000 "	"

LERIDA



ptas. Los de piso nuevo amueblado, 30.000 ptas. Piso nuevo sin amueblar, 15.000 a 20.000 ptas. Psi no nuevo con muebles, 12.000 a 15.000 ptas.

7.2.12.12. Condiciones de acceso y financiación

Lleida es uno de los mercados en que hasta hoy se vende la vivienda en fase de construcción. Es por ejemplo corriente pagar anticipos - de 200.000 ptas. al inicio de las obras y 100.000 ptas. por cada - planta que se va terminando. De esta manera el comprador financia a través del anticipo del 30% al 50% del presupuesto total con lo - que el constructor-promotor cubre buena parte, del presupuesto no protegible en promociones de Renta Limitada. En el caso que el ahorro familiar no alcance a cubrir el % del presupuesto y las cantidades suplementarias por parking u obras de mejora, el constructor fi nancia hasta a 2 años mediante letra e interés muy superior al bancario. Parece ser que esta financiación se acostumbra a utilizar - para el pago de los gastos de constitución de hipoteca, escrituras correspondientes y gastos de Registro. En el momento de proceder a la investigación del mercado de la vivienda de Lleida aparecieron - diversas normas legales (reforma fiscal, financiación vivienda) que afectarán al comportamiento descrito.

Por último, apuntar la práctica desarrollada por pequeños constructores financiados por ahorradores particulares que se quedan con - las futuras viviendas a un precio pactado y las revenden en el momento de terminar la obra. Este procedimiento se utiliza en todos - los regímenes legales de promoción.

7.2.12.13. Stock de viviendas por vender

A finales de 1979 y según figura en el cuadro resumen de la oferta de viviendas en la localidad de Lleida, el stock de viviendas era de 1.197, esto es, el 39% de las viviendas nuevas terminadas o en - oferta. Esta cantidad corresponde a un año en el que se han acumula - do más viviendas de lo normal debido a la inflación de licencias - que hubo con ocasión de la Revisión del PGOU. En la actualidad se estima que las ventas anuales pueden cifrarse en unas 1.200 vivien - das. Según la hipótesis intermedia (ver apartado relativo al parque

de viviendas) el stock se habría incrementado en 340 viviendas durante 1980 con lo que el stock teórico actual sería de 1.537 viviendas, cifra equivalente a la producción de un año.

7.2.12.14. Evolución de la oferta

Los elementos básicos de la evolución de la oferta están descritos en el primer apartado relativo al parque de viviendas por lo que aquí se señalarán dos aspectos que complementan todo lo apuntado. En primer lugar la inexistencia de pisos de lujo salvo la zona residencial de chalets en la carretera de Huesca donde se localizan los sectores adinerados no pertenecientes a la "pagesia". Esta última es un sector ciertamente adinerado pero no ostentosa como tampoco lo es la población autóctona del casco antiguo que continúa residiendo en esta zona y alquila las viviendas que compra como inversión en el centro o en zonas de expansión.

Con la revisión del PGOU y la reducción del coeficiente de edificabilidad puede ocurrir que los precios del suelo se acomoden al nuevo coeficiente o bien que la repercusión del suelo por vivienda se mantenga a través de la reducción de la superficie de las viviendas, hecho que comportaría una oferta futura de viviendas de unos 90 m² de superficie.

7.2.12.15. Evolución de la población

La población total del municipio de Lleida es 1960 era de 63.850 habitantes, cifra que según el Censo de Población de 1970 se situaría en 90.884 habitantes y una tasa anual acumulativa del 3,59%.

Incremento de población

	1960 - 70	1970 - 75	1975 - 79
Habitantes	24.034	11.715	7.803
%	42,3	12,9	7,6

La población en 1975 (cifra del Padrón) era de 102.599 habitantes con una tasa anual acumulativa respecto a 1970 del 2,45%. La Rectificación del Padrón de 1979 arroja una cifra de población de derecho de 110.402

habitantes y una tasa sobre 1975 del 1,85% anual acumulativo. Estos datos reflejan la tendencia decreciente del ritmo de crecimiento demográfico durante los últimos 20 años. Entre 1970 y 1975, el incremento de población (11.715 habitantes) procedió en un 51% del saldo migratorio y en el 49% restante del crecimiento vegetativo. El conocimiento de la evolución posterior queda limitado por la escasa estadística obtenida: Rectificación del Padrón de 1979 y "Movimiento Natural de la Población Española" en 1975 del INE. Además en 1979, el saldo por "omisión" y "otros" asciende a 1.213 habitantes, esto es, el 55% del crecimiento de la población de derecho, todo lo cual limita los resultados del mismo. Sin embargo, existe un elemento clave en 1979: el exiguo saldo migratorio resultante del equilibrio inmigración-emigración. De mantenerse este resultado, la tendencia decreciente del ritmo de crecimiento demográfico se haría mucho más visible puesto que el saldo migratorio aportaba la mitad del crecimiento demográfico. La tasa de natalidad en 1975 era del 19,3‰ y la de nupcialidad del 9,26 ‰, cifras que son propias de una población joven. También estos datos reflejan el ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares, y por lo tanto, de necesidades de vivienda procedentes del crecimiento vegetativo. Este proceso de desdoblamiento conlleva una reducción, hasta niveles normales, del tamaño medio familiar y del nivel de ocupación medio por vivienda.

Año	Habitantes por vivienda (excluidas las vacantes)
1970	3,87
1979	2,92

Tomando la hipótesis intermedia y considerando un stock de viviendas por vender en 1979 de 1.200 unidades y la mitad del parque vacante de 1970 (1.600 viviendas), el número de habitantes por vivienda ocupada en 1979 sería 2,92. Cada 1.000 habitantes de 1970 ocupaban 258 viviendas mientras en 1979 ocupan 342. Este incremento de 84 viviendas por 1.000 habitantes supondría entre 1970 y 1979 la absorción de 9.274 viviendas, esto es, el 60% de la producción teórica de viviendas.

Por su parte, aplicando la tasa de nupcialidad del 9,26% sobre la población media del primer quinquenio y segundo cuatrienio, resulta que el número de matrimonios fue 4.479 y 3.943 respectivamente lo que representa la demanda de viviendas por incremento del número de familias.

Estas cifras constituyen una estimación de la demanda teórica derivada del crecimiento vegetativo. Su cuantificación no significa que la demanda haya sido satisfecha. Junto a ella existen otras componentes no demográficas de la demanda como son ahorro-inversión o las necesidades por reposición de viviendas, aspectos hoy no cuantificables por la inexistencia de datos estadísticos.

Habitantes por vivienda	
(Excluidas las vacantes)	
1970	1975
2.87	2.92
Tomando la hipotética intermedia y considerando un stock de viviendas por vender en 1975 de 27.000 unidades, la demanda de viviendas en 1975 (1.600 viviendas) y el número de habitantes por vivienda en 1975 sería 2.92. Cada 1.000 habitantes en 1975 ocupaban 342 viviendas mientras en 1970 ocupaban 343. Esto incrementa de 31 viviendas por 1.000 habitantes suponiendo entre 1970 y 1975 la absorción de 1.000 habitantes, esto es, el 10% de la población, cuando en 1970 la absorción era de 1.000 habitantes, esto es, el 10% de la población.	

7.2.13 Tárrega

7.2.13.1 Parque de viviendas

Según el Censo de Vivienda de 1970, el parque de viviendas de 1970 se cifraba en 3.087 viviendas. La única fuente estadística posterior relativa del parque son las licencias concedidas cuyos resultados son:

Año	Número de licencias		
	Edificio de Planta baja y piso o chalet	Edificio de 2 ó más plantas	Total
1970	4	3	7
1971	14	10	24
1972	30	13	43
1973	13	13	26
1974	15	12	27
1975	11	5	16
1976	18	12	30
1977	24	9	33
1978	22	5	27
1979	17	13	30

Las licencias aquí incluidas únicamente son las de uso residencial. Durante estos diez años se han concedido 168 viviendas unifamiliares y 95 edificios de vivienda en bloque. Sólo se conoce el número de viviendas por bloque de los años 1971 y 1978 cuyos resultados son 8,9 y 14,6 viviendas por bloque respectivamente. Aplicando estos valores durante los primeros 6 años y último cuatrienio respectivamente se obtiene una estimación de las viviendas en bloque concedidas. En conjunto pues las viviendas concedidas sumarían 1.231 unidades lo que situaría el parque teórico actual de viviendas en 4.318 viviendas.

Año	Viviendas en bloque concedidas	Viviendas unifamiliares	Total
1970	26	4	30
1971	89	14	103
1972	115	30	145
1973	115	13	128
1974	106	15	121
1975	44	11	55
1976	175	18	193
1977	131	24	155
1978	73	22	95
1979	189	17	206
Total	1.063	168	1.231

7.2.13.2 Antigüedad

La antigüedad del parque de edificios del municipio de Tàrrega es considerable ya que el 58% de los mismos tiene más de 40 años. La cifra correspondiente a 1971-80 es la de licencias concedidas.

Año de construcción

	Total	Antes de 1900	De 1900 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980
Edificios	2.132	746	491	146	227	266	256
%	100,0	35,0	23,0	6,9	10,6	12,5	12,0

Después de los años de postguerra el desarrollo urbano de Tàrrega ha sido constante y así el 35% del parque teórico actual tiene una antigüedad inferior a 30 años.

7.2.13.2 Tipología

Según el Censo de Edificios de 1970, la tipología edificatoria se caracterizaba por el predominio total de la edificación unifamiliar

de una o dos plantas. También es de destacar la edificación de tres plantas y la plurifamiliar de dos viviendas.

	Total	Número de viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	1.877	1.388	273	97	35	71	8	5
%	100,0	73,9	14,5	5,2	1,9	3,8	0,4	0,3

	Total	Número de plantas				
		1	2	3	4	5 y más
Edificios	1.876	211	1.092	424	118	14
%	100,0	11,2	58,2	22,6	6,3	0,7

Durante los años posteriores (1971-80) la vivienda unifamiliar ha re presentado el 64% (164 viviendas) de los edificios. Recuérdese que la estadística de licencias sólo permitía conocer el número de vivien das por edificio en 1971 (8,9) y 1978 (14,6).

7.2.13.4 Régimen de tenencia

Existe un mercado de alquiler pero es reducido. La oferta en alquiler sin embargo, lo es tanto de vivienda antigua como de piso nuevo amueblado. El alquiler, que ha predominado en el 50% del casco anti guo, está disminuyendo ya que son muchas las familias que dejan la vivienda antigua y pasan a ocupar un piso nuevo de propiedad. Tam bién las promociones públicas de la OSH se han nutrido de familias que estaban en régimen de alquiler.

La tenencia en propiedad y la promoción en compra-venta son mayorita rias.

7.2.13.5 Dotaciones

Tárrega no tiene problemas de importancia en la conservación del parque de viviendas. Incluso en el casco antiguo puede considerarse que las viviendas disponen de los servicios completos.

7.2.13.6 Parque de viviendas de promoción pública

El INV ha promovido un grupo de 100 viviendas. La OSH fué promotora del grupo "San Eloy", de 108 viviendas y del grupo "15 de enero", de 50 viviendas. Estas cifras procedentes de los organismos respectivos, no coinciden con la estadística municipal.

Promotor	Año	Viviendas
OSH	1946	100
"	1956	108
"	1966	55 aprox.
"	1980	80
Total		343

El estado de conservación de estas promociones es muy precario y sus características edificatorias obligan a menudo al hacinamiento. En la promoción por ejemplo de 1956, las viviendas tienen superficies de 40 a 60 m² lo que da una idea exacta de las condiciones y posibilidades de estas promociones aún cuando en la última promoción no parecen tampoco haberse resuelto. Se trata más bien de "modelos" que ultimamente se han reproducido con toda exactitud en otros municipios de la Provincia.

7.2.13.7 Ocupación

El parque de viviendas vacantes en 1970 ascendía a 331 viviendas, esto es, el 10,7% del parque total. Por lo general la ocupación solía corresponder a familias con un sólo núcleo familiar, pero se censaron 175 familias con dos núcleos familiares, cifra inferior a la de viviendas vacantes. En la actualidad se considera que existen muchas viviendas vacantes lo cual puede ser resultado de la compra como inversión, componente de la demanda que adquiere importancia al ser Tárrega

ga, un importante núcleo comercial y centro neurálgico de la Provincia.

7.2.13.8 Tipología del promotor

La promoción de viviendas en la localidad de Tárrega no siempre presenta una diferenciación entre sujeto promotor y constructor. El elevado nivel de ahorro familiar unido a la importancia de la vivienda familiar y a unos hábitos de financiación de la vivienda hacen que en general la figura central de la promoción sea la empresa constructora o simplemente el paleta. Existen 4 ó 5 grandes empresas constructoras que no tienen plantilla propia y subcontratan todos los servicios a especialistas autónomos. A mediados de 1980 no había trabajadores autónomos en paro. La población asalariada, que suele demandar la vivienda unifamiliar, encarga la obra a paleta y su ejecución se hace normalmente en fines de semana. Los técnicos (arquitectos y aparejadores) suelen ser de Lérida y ellos son quienes tramitan la cédula de P.O. régimen al que se acogen tanto las edificaciones en bloque como las unifamiliares.

7.2.13.9. Suelos y promoción de viviendas

El precio del suelo en el casco urbano suele situarse entre 150 y 200 ptas. palmo, esto es, 3.820 y 5.093 ptas. m^2 . Las repercusiones varían según zonas, pero pueden estimarse entre 500 ptas/ m^2 de techo y 1.500 ptas/ m^2 de techo. En viviendas unifamiliares las repercusiones son superiores. El régimen general es la compra-venta del suelo y la permuta es la excepción.

7.2.13.10 Coste de construcción

Los costes más usuales son 18 a 22.000 ptas/ m^2 con tendencia a no bajar de las 20.000 ptas./ m^2 . En viviendas unifamiliares aisladas el coste oscila entre 24 y 26.000 ptas./ m^2 y en unifamiliares en hilera, de 20 a 22.000 ptas./ m^2 .

7.2.13.11 Precios de ventas y superficies

La oferta más corriente es la de vivienda de 85 a 110 m² de superficie con 3 a 4 habitaciones y precio entre 2,3 ó 2,5 millones hasta 2,8 millones de ptas. Las viviendas de 3 millones se consideran ya de lujo (tienen calefacción). El programa de superficies es de un mínimo de 3 habitaciones a lo normal que son las de 4 habitaciones. Siempre baño y aseo, y la superficie total (85 a 110 m²) no incluye espacios comunes. Los pueblos agregados a Tárrega están en proceso de despoblación y las viviendas unifamiliares se venden a buen precio a demanda procedente de Barcelona.

7.2.13.12 Alquileres

Piso nuevo amueblado, 12 a 13.000 ptas. Precio mínimo, 8 a 9.000 ptas. en piso sin amueblar.

7.2.13.13 Condiciones de acceso y financiación

El predominio de la promoción en Renta limitada define ya las condiciones legales de acceso y financiación. La compra todavía se realiza en muchos casos antes de finalizar la obra, pero los anticipos no suelen ser corrientes y el constructor acostumbra a financiarse mediante hipoteca. Sin embargo, las entradas financiadas mediante el ahorro familiar, suelen cubrir la diferencia entre la hipoteca y precio de compra. No quedan pues cantidades aplazadas y financiadas por letras libradas por el promotor. Los precios de venta en viviendas de Renta Limitada no acostumbran a agotar el tope legal pero cuando esto ocurre se compensa con la plaza de parking o el cuarto trastero no incluidos en el precio de la vivienda.

7.2.13.14 Stock de viviendas por vender

En la actualidad se estima un stock de 20 viviendas.

7.2.13.15 Evolución de la oferta

El parque de viviendas de 1960 sumaba 1.917 unidades que se multiplicaron por 1,6 durante la década de los 60 cifrándose el parque de

1970 en 3.087 unidades y la estimación para 1980 sería de 4.138 viviendas. De acuerdo con estos datos, el volúmen de oferta de nueva

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	1.170	527	704
%	61,0	17,1	19,5

construcción mantuvo una tasa de crecimiento anual acumulativo del 4,88% durante el primer decenio y del 3,4% desde 1970 hasta hoy lo que significa que el ritmo de crecimiento del parque se ha reducido en un tercio.

Este ritmo de crecimiento del parque no se corresponde en absoluto con la evolución demográfica ya que entre 1960 y 1970 se terminaron una vivienda por cada 2,53 habitantes adicionales, relación que entre 1970 y 1975 se sitúa en 0,57 y en 1975-80, en 0,75 de manera que se concedieron más viviendas que el aumento de habitantes lo que en parte podría explicarse por el incremento de segundas residencias.

En el cuadro adjunto se incluyen los resultados anuales de viviendas de P.O. terminadas durante el período 1971 a 1977 con un total de 421 viviendas lo que representa el 54% del total de viviendas concedidas durante igual período. Obsérvese la no inclusión del Grupo II debido a que no se produjo ninguna promoción pública de viviendas a lo largo de aquellos siete años.

Las calificaciones definitivas la estimación del total de viviendas concedidas anualmente parecen seguir la misma tónica desde 1971 hasta 1975. Sin embargo, en 1976 el número de licencias concedidas fue anormalmente bajo (menos de la mitad de los valores corrientes en el período citado) mientras que el importante volúmen de calificaciones definitivas de 1976 viene seguido por el valor mínimo de los siete años, todo lo cual apunta hacia un comportamiento real del mercado más estable del que reflejan los resultados de 1976 y 1977 (ver gráfico adjunto).

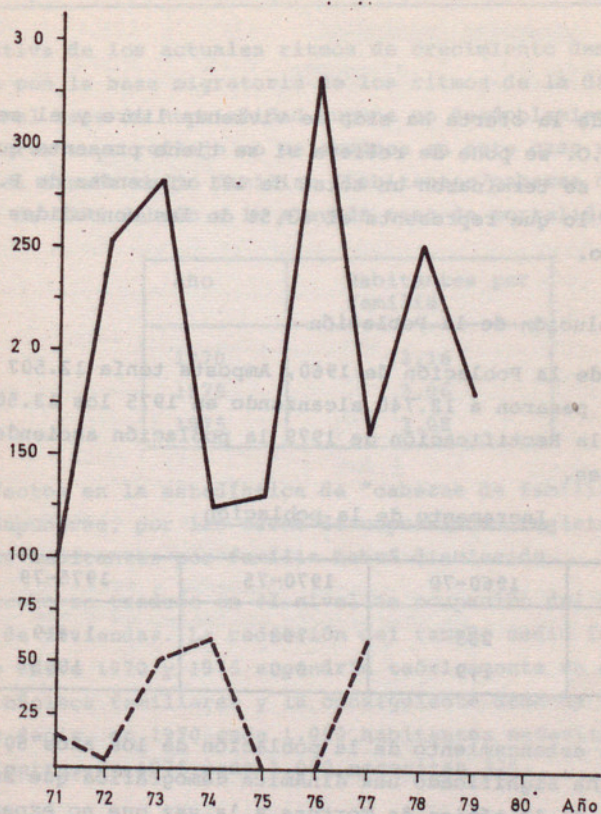
VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE TARREGA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	E. V.		E. V.		E. V.		E. V.		E. V.		E. V.		E. V.		E. V.	
Subvencionadas	1	2	4	53	7	51	4	23	4	34	10	88	3	6	33	257
"Grupo I	2	12			1	24	2	48			2	78	2	2	9	164
TOTAL	3	14	4	53	-8	75	6	71	4	34	12	166	5	8	42	421

CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO

DE AMPOSTA

Nº Viviendas



— licencias de obras (nº viviendas)
 --- viviendas calificadas definitivamente

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	653	948	1.057
%	20,1	24,3	21,8

La mayor parte de la oferta ha sido de vivienda libre y el escaso volúmen de la P.O. se pone de relieve si se tiene presente que entre 1971 y 1977 se terminaron un total de 191 viviendas de P.O. (ver cuadro adjunto). lo que representa el 13,5% de las concedidas durante igual período.

7.2.14.14. Evolución de la Población

Según el Censo de la Población de 1960, Amposta tenía 12.507 habitantes que en 1970 pasaron a 12.740 alcanzando en 1975 los 13.503 habitantes y según la Rectificación de 1979 la población asciende a 14.922 habitantes.

Incremento de la población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	233	763	1.419
%	1,9	6,0	10,5

Frente al total estancamiento de la población de los años 60, la década posterior ha significado una dinámica demográfica que se desmarca por completo de la tónica de Tortosa a la vez que no experimenta la general inflexión de otras localidades durante el último quinquenio. En efecto, Amposta mantiene una creciente tasa anual acumulativa del 0,18% durante los años 60, del 1,17% entre 1970 y 1975, y del 2,53% durante el último cuatrienio.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar que han fijado la residen cia	
	cifras absolutas	0/00	cifras absolutas	0/00
1975	160	15,12	104	9,83
1976	184	17,14	79	6,52

vegetativa de los actuales ritmos de crecimiento demográfico en con
traste con la base migratoria de los ritmos de la década de los 60.
La normal tasa de nupcialidad supone un desdoblamiento de núcleos
familiares cuyo reflejo no se traduce en este caso en una disminu-
ción del tamaño medio familiar (habitantes/cabezas de familia) a
partir de 1975 debido a la elevada tasa de mortalidad registrada y

Año	Habitantes por familia
1970	3,16
1975	3,06
1975	3,08

sus efectos en la estadística de "cabezas de familia". De hecho,
debe suponerse, por las tasas de nupcialidad registradas, que el nú-
mero de habitantes por familia habrá disminuido.

Este hecho se traduce en el nivel de ocupación del parque y en la de-
manda de viviendas. La reducción del tamaño medio familiar en 0,1
puntos entre 1970 y 1975 supondría teóricamente un desdoblamiento de
1.058 núcleos familiares y la consiguiente demanda teórica de vivien-
da. Es decir, en 1970 cada 1.000 habitantes necesitaban 316 vivien-
das mientras en 1975 cada 1.000 necesitan 326.

7.2.14. Amposta

7.2.14.1. Parque de Viviendas

El parque de viviendas de Amposta ascendía en 1970 a 3.899 viviendas. A fin de actualizar el parque se ha utilizado la única estadística actualmente disponible: las licencias de obras mayores residenciales cuantificadas en número de viviendas.

Licencias concedidas

<u>Año</u>	<u>Viviendas</u>
1970	187
1971	100
1972	253
1973	282
1974	126
1975	132
1976	332
1977	161
1978	251
1979	181
Total	2.005

Naturalmente se trata de una estadística que no se corresponde exactamente con las viviendas iniciadas o terminadas pero permite una aproximación a la evolución del parque. Conforme a estas cifras, el parque teórico a finales de 1980 podría estimarse en 5.900 viviendas.

7.2.14.2. Antigüedad del Parque

La antigüedad del parque de edificios en 1970 es mínima ya que tan solo el 14,5% de los edificios fueron construidos en siglos anteriores. Por el contrario, el 53,5% de los edificios tenía una antigüedad inferior a 30 años.

	Total	Año de construcción				
		Antes de 1900	De 1900 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1961	De 1961 a 1970
Edificios	2.853	413	914	672	442	412
%	100,0	14,5	32,0	23,6	15,5	14,4

7.2.14.3. Tipología

Según el Censo de los Edificios de 1970, la tipología edificativa del parque se basaba en la vivienda unifamiliar (84% del parque) de una o

	Total	Número de viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	2.852	2.389	267	96	36	51	10	3
%	100,0	83,8	9,4	3,4	1,2	1,8	0,3	0,1

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	2.853	1.269	1.090	401	74	14	5
%	100,0	44,5	38,2	14,0	2,6	0,5	0,2

dos plantas (83% del parque). Los edificios plurifamiliares así como los edificios de más de dos plantas eran cuantitativamente poco relevantes.

La vivienda unifamiliar autoconstruida se generalizó durante los años de fuerte inmigración. El empleo temporal en las campañas de recogida de la vid, fruta, etc., en Francia y en las del Baix Ebre y Montsià generaba unos flujos de ahorro familiar que favorecían el proceso de autoconstrucción

En la actualidad se estima que una cuarta parte de las promociones lo son de viviendas unifamiliar y el resto de bloques de viviendas. Las alturas más corrientes son planta y 4 pisos en grandes avenidas y planta y dos pisos en calles estrechas y casco antiguo.

7.2.14.4. Régimen de Tenencia

Aunque existe un claro predominio del régimen de propiedad, también han un extenso mercado de alquiler.

7.2.14.5. Dotaciones

En 1970 el Censo de los Edificios estimaba que el 17,6% de los edificios no presentaban un buen estado de conservación aunque solamente eran 3 los edificios en estado ruinoso. En la actualidad se han censado 10 chabolas, 8 viviendas en estado ruinoso y 21 insalubres. La proliferación de "caseta para aperos agrícolas" está encubriendo verdaderas urbanizaciones clandestinas cuyas dotaciones son mínimas y sin infraestructuras. En el núcleo urbano de Amposta la infraestructura está completa.

7.2.14.6. Parque de Viviendas de Promoción Pública

El INV no ha promovido ningún grupo de viviendas y la OSH promovió el grupo "18 de Abril" de 40 viviendas totalmente amortizadas y escrituradas a nombre de sus actuales ocupantes. Por último, el Ayuntamiento construyó unas 14 viviendas unifamiliares cedidas en régimen de alquiler. En total, la promoción pública asciende a unas 54 viviendas, que representan sólo el 0,9% del parque teórico actual.

7.2.14.7. Ocupación

Según el Censo de Viviendas de 1970, el parque vacante ascendía a 278 viviendas, es decir, el 7,1% del parque total. Las viviendas ocupadas lo eran en general por familias con un sólo núcleo familiar pero se censaron 275 familias compuestas por dos núcleos familiares cifra que puede considerarse como demanda teórica insatisfecha que, por otra parte, equivale a la cifra de viviendas vacantes. En la actuali-

dad permanecen vacantes un número importante de viviendas en unos ca sos antiguas o en otros de más reciente construcción y adquiridas como ahorro-inversión. Entre 1979 y 1980 el Ayuntamiento realizó una primera aproximación a las necesidades de vivienda de promoción pública, que se cifran en 123 viviendas derivadas de las condiciones objetivas de las viviendas, de las condiciones socioeconómicas de la familia y por causas administrativas.

7.2.14.8. Tipología del Promotor

Los promotores y constructores suelen ser locales y junto a ellos e xiste un claro protagonismo de la promoción en régimen cooperativo. En muchos casos se trata de sociedades promovidas por propietarios del suelo, constructores, técnicos, gestores..., y que luego se amplían a los futuros propietarios de la viviendas. Las ventajas financieras y las exenciones fiscales constituyen claros incentivos que alimentan esta práctica habitual de promoción.

7.2.14.9. Suelo y Promoción de Viviendas

En el centro de la ciudad, los solares (en general suelen tener unos 64 m²) se ofertan entre 437 y 625 ptas. palmo mientras que en el pri mer cinturón los precios son de 375 y 437 ptas palmo, y en la periferia oscilan entre 250 y 375 ptas. palmo. En fechas recientes, el Ayuntamiento decidió incrementar el tipo aplicable en el arbitrio sobre solares a fin de contener el crecimiento en mancha de aceite cuando en el núcleo urbano hay una importante reserva de suelo edificable. lo que ha provocado un mayor volumen de oferta de solares y un mayor equilibrio oferta-demanda.

7.2.14.10 Precios de Venta-Alquiler y Superficie

	<u>P.V.P.</u>	<u>Alquiler</u>
Piso nuevo en el centro (4 hab.)	3/4 millones ptas.	12/14000 pts./mes
Piso nuevo en el centro (3 ")	2/2,5 " "	10/12000 " "
Piso segunda mano en el centro (4 ")	1,5/2 " "	-
Piso segunda mano en el centro (3 ")	1,5 " "	-

	<u>P.V.P.</u>	<u>Alquiler</u>
Piso nuevo en la periferia (4 hab.)	-	8.000 ptas. al mes
Piso nuevo en la periferia (3 ")	-	3/6.000 " " "

En general, las superficies suelen ser de unos 100 m² para pisos de 4 habitaciones y 3/4 millones de ptas., y de 80/90 m² para los de 3 habitaciones. Parece existir un predominio de las viviendas de 3 habitaciones sobre las de 4 habitaciones.

7.2.14.11 Condiciones de Acceso

En las promociones en régimen cooperativo, el futuro usuario acostumbra a realizar aportaciones de unas 30.000 ptas. al mes hasta que se cubren aguas, momento en el que se constituye un préstamo hipotecario matriz que se segrega ya en los futuros propietarios. Sin embargo, se considera que la financiación mediante crédito personal, crédito vivienda, etc..., predominan sobre el hipotecario. No debe olvidarse, el peso de la crisis de la agricultura, así como el paro que afecta a la mano de obra que en su día pasó del campo a la construcción y obras públicas. También esta crisis de la demanda genera una ampliación del mercado de alquiler cuya significación es notable en relación al tamaño de la población.

7.2.14.12. Stock de Viviendas por Vender

En la actualidad no se considera que exista un stock de viviendas terminadas y por vender.

7.2.14.13. Evolución de la Oferta de Viviendas

El parque de viviendas en 1960 ascendía a 3.246 unidades que se multiplicaron por 1,2 en diez años situándose en 3.899 viviendas en 1970 4.847 en 1975 y 5.904 en 1980. De hecho pues la promoción de viviendas ha experimentado durante la década de los 70 un crecimiento muy notable en relación al decenio anterior. En efecto, mientras en los años 70 este porcentaje se elevó al 4,2%, esto es, se más que dobló el ritmo de oferta de nuevas viviendas. Estos resultados no se corresponden en absoluto con la evolución demográfica ya que en 1960-1970 se terminaron más viviendas que número de personas incrementó el munic-

pio, tónica que se repite en 1970-1975 y se invierte en 1975-1979. El exceso de oferta podría teóricamente atribuirse a componentes de la demanda de carácter no demográfico (segunda residencia, compra - como inversión o reposición de viviendas, por ejemplo).

A' = Afuera
B' = Exotérico

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	TOTAL
1970											
1971											
1972											
1973											
1974											
1975											
1976											
1977											
1978											
1979											
TOTAL											

ANEXO C: EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE ANCOCHA

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE AMPOSTA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.
Subvencionada	13	14	2	3	1	1	2	2	-	-	-	-	1	36	19	56
GRUPO I	-	-	-	-	-	-	1	60	-	-	-	-	3	25	4	85
GRUPO II	-	-	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50
TOTAL	13	14	2	3	2	51	3	62	-	-	-	-	4	61	24	191

E. = Exponente

V. = Vivienda.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE AMPOSTA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.	E.	V.
Subvencionada	13	14	2	3	1	1	2	2	-	-	-	-	1	36	19	56
GRUPO I	-	-	-	-	-	-	1	60	-	-	-	-	3	25	4	85
GRUPO II	-	-	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50
TOTAL	13	14	2	3	2	51	3	62	-	-	-	-	4	61	24	191

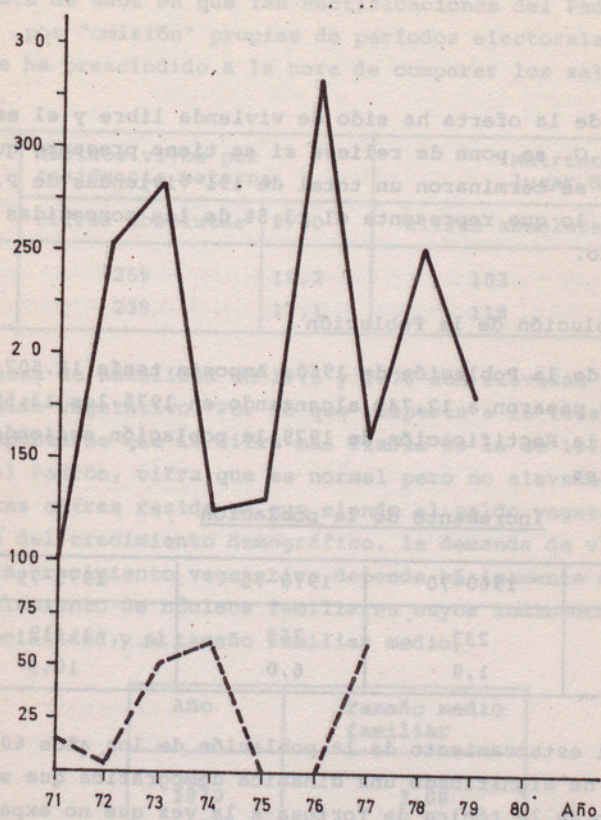
E. = Exponente

V. = Vivienda.

CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO

DE AMPOSTA

Nº Viviendas



— licencias de obras (nº viviendas)
 --- viviendas calificadas definitivamente

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-80
Viviendas	653	948	1.057
%	20,1	24,3	21,8

La mayor parte de la oferta ha sido de vivienda libre y el escaso volúmen de la P.O. se pone de relieve si se tiene presente que entre 1971 y 1977 se terminaron un total de 191 viviendas de P.O. (ver cuadro adjunto). lo que representa el 13,5% de las concedidas durante igual período.

7.2.14.14. Evolución de la Población

Según el Censo de la Población de 1960, Amposta tenía 12.507 habitantes que en 1970 pasaron a 12.740 alcanzando en 1975 los 13.503 habitantes y según la Rectificación de 1979 la población asciende a 14.922 habitantes.

Incremento de la población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	233	763	1.419
%	1,9	6,0	10,5

Frente al total estancamiento de la población de los años 60, la década posterior ha significado una dinámica demográfica que se desmarca por completo de la tónica de Tortosa a la vez que no experimenta la general inflexión de otras localidades durante el último quinquenio. En efecto, Amposta mantiene una creciente tasa anual acumulativa del 0,18% durante los años 60, del 1,17% entre 1970 y 1975, y del 2,53% durante el último cuatrienio.

Entre 1970 y 1975 el 65,5% del crecimiento demográfico procedió del crecimiento vegetativo correspondiendo el 34,5% restante al saldo migratorio. Los datos padronales posteriores parecen confirmar el predominio de la componente vegetativa sobre la migratoria si bien se trata de años en que las Rectificaciones del Padrón computan las altas por "omisión" propias de períodos electorales, concepto del que se ha prescindido a la hora de comparar los saldos antes mencionados.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar de residencia	
	cifras absolutas	0/00	cifras absolutas	0/00
1975	259	19,2	103	7,6
1976	239	17,1	118	8,4

Las tasas de natalidad de 1975 y 1976 son elevadas y apoyan el auge del saldo vegetativo. Por lo que respecta a la tasa de nupcialidad debe apuntarse que la cifra más fiable es la de 1975 por estar referida al Padrón, cifra que es normal pero no elevada. La importancia de estas cifras reside en que siendo el saldo vegetativo el principal agente del crecimiento demográfico, la demanda de vivienda que genera este crecimiento vegetativo depende básicamente del proceso de desdoblamiento de núcleos familiares cuyos indicadores son la tasa de nupcialidad y el tamaño familiar medio.

Año	Tamaño medio familiar
1970	3,08
1975	3,07
1979	3,09

Conforme a estos resultados, debe considerarse que el tamaño medio familiar (población total/cabezas de familia) ha permanecido prácticamente invariable a lo largo del decenio. En el supuesto de que el parque vacante de 1970 (7,1%) se mantuviera en iguales valores en 1979, el número de viviendas ocupadas por 1000 habitantes en 1970

serían 284 mientras en 1979 ascendían a 356 lo que significa que el nivel de ocupación medio de una vivienda ha pasado de 3,52 a 2,80 habitantes por vivienda de 1970 a 1979 respectivamente. El hecho de que este fenómeno no quede reflejado en la evolución del tamaño medio familiar puede residir en las características propias de la pirámide de población de Amposta con un peso importante de la población de mayor edad que estadísticamente figuran como cabezas de familia pero cuyo tamaño familiar es el más reducido.

Por su parte, el aumento del número de familias puede estimarse a partir de las cifras del INE relativas a matrimonios por el lugar de residencia. Referidos estos valores a la población de los periodos 1970-1975 y 1975-1979, resulta que se crearon 527 y 465 familias en cada período lo que constituye el nivel de demanda teórica (no necesariamente satisfecha) correspondiente al aumento del número de familias.

Año	Tamaño medio familiar
1970	3,52
1975	3,52
1979	2,80

7.2.15 Reus

7.2.15.1 Parque actual de viviendas

El censo de la vivienda de 1970 cifraba el parque en 18.647 unidades. La imposibilidad de disponer de datos globales posteriores como por ejemplo, las licencias concedidas de obras mayores de carácter residencial, ha impedido la actualización del parque de viviendas.

7.2.15.2 Antigüedades

La antigüedad del parque de edificios en 1.970 era notoria en primer lugar por el elevado porcentaje de edificios construidos en siglos anteriores y en segundo lugar porque

Edificios	Total	Año de construcción				
		Antes de 1900	1900-40	1941-50	1951-60	1961-70
	6151	1947	1491	676	1187	850
%	100,0	31,7	24,2	11,0	19,3	13,8

el 55% del parque tenía una antigüedad superior a los 30 años. El casco antiguo conserva edificios del siglo XVIII pero la mayoría corresponden al siglo XIX.

7.2.15.3 Tipología

Según el censo de los edificios de 1.970, la tipología edificatoria estaba basada en la vivienda unifamiliar pero con un desarrollo notable de edificios plurifamiliares hasta 4 plantas.

Edificios	Total	Número de viviendas						
		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
	6150	2942	1074	840	464	522	167	141
%	100,0	47,8	17,5	13,7	7,5	8,5	2,7	2,3

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	6150	1953	1204	1095	1155	462	281
%	100,0	31,8	19,6	17,8	18,8	7,5	4,5

Hasta la década de los 60, el crecimiento de Reus se basó en la vivienda unifamiliar, en muchos casos autocontruidos (población inmigrada que compraba una parcela en lo que hoy es el ensanche) o de construcción a cargo de un empresario (población local que encargaba a un paleta o pequeño constructor la ejecución de la obra). A partir de 1960 aparece la construcción de viviendas en bloques.

7.2.15.4 Régimenes de tenencia

Hasta la aparición de los bloques de viviendas, el régimen de tenencia predominante era el de alquiler pero a mediados de los años sesenta el régimen de la propiedad predomina ya en el mercado. Gran parte de la población autóctona que hasta aquellas fechas ocupaba una vivienda de alquiler ha accedido en fechas posteriores a viviendas de mayor calidad y en régimen de propiedad. También se dió la compra de pisos como inversión y su posterior oferta en alquiler aunque no se considera cuantitativamente importante esta componente de la demanda. El casco antiguo es hoy una de las zonas de alquiler como consecuencia del traslado de sus antiguos ocupantes a otras zonas residenciales de Reus.

7.2.15.5 Dotaciones

Según el Censo de Edificios de 1970, el estado de conservación del 28% del parque de edificios no era bueno aunque los casos de ruina afectaban solo a 23 edificios. En el casco antiguo, las viviendas carecen en general de servicios y en el conjunto urbano hay un notable déficit de equipamientos y zonas verdes.

7.2.15.6 Parque de viviendas de promoción pública

Según la estadística del INV, este organismo no ha llevado a cabo

ninguna promoción en el municipio de Reus. Por su parte, la OSH ha promocionado el grupo San Bernardo Calbo, de 416 viviendas (1ª, 2ª y 3ª fase) y el grupo José Antonio, 48 viviendas. El Patronato Municipal de la Vivienda ha llevado a cabo importantes promociones en los años 50 y 70.

7.2.15.7 Ocupación

El parque de viviendas vacantes ascendía en 1970 a 2.822 viviendas, esto es, el 15% del parque total. Las viviendas ocupadas - lo estaban, en general, por familias con un sólo núcleo familiar. En conjunto pues la demanda teórica insatisfecha por desdoblamiento familiar era de unas 718 viviendas, cifra inferior a la del parque desocupado.

7.2.15.8. Tipología del promotor

Los promotores suelen ser en su mayoría locales y cubren las funciones del contratista por lo que esta última figura no suele presentarse aislada. Las promociones suelen hacerse por contrata, procedimiento muy extendido sobre todo en promociones de alto standing. Existen unos pocos promotores (menos de 10) con capacidad para promocionar pisos de calidad. Muchos paletas de los años sesenta y setenta son hoy promotores dedicados a la promoción de vivienda sencilla. Menor relevancia tienen las pequeñas promotoras o sociedades inmobiliarias basadas en ahorradores - particulares ya que sus actuaciones tienden a localizarse en zonas turísticas aunque, con la crisis del sector, parecen reorientarse hacia el municipio.

7.2.15.9 Suelo y promoción de viviendas

La permuta es el régimen usual y la compra el régimen excepcional. Las permutas suelen situarse entorno al 20% aunque en el ensanche que circunda el casco tiende hacia el 25%. Las permutas excepcionales son del orden del 28% y corresponden a promociones - de alto standing (cuantitativamente poco importantes). En cualquier caso estas permutas significan un elevado nivel de repercusión del suelo por m² de techo, lo que no impide que en algunas zonas, como puede ser la franja más periférica del ensanche

OFERTA DE VIVIENDA EN LA LOCALIDAD DE REUS

P.V.P. (En miles de ptas.)	Frecuencia	%	Superf.ponde rada m ² .	Total Vendidas	%	Total por vender	%
0 - 1000							
1001 - 1500	34	3	104	27	79	7	21
1501 - 2000	118	10	99	83	70	35	30
2001 - 2500	440	37	106	325	73	115	27
2501 - 3000	119	10	119	96	80	23	20
3001 - 3500	84	8	123	71	84	13	16
3501 - 4000	312	26	135	200	64	112	36
4001 - 4500	53	4	133	32	60	21	40
4501 - 5000							
5001 - 6000							
6001 - 10000							
10000 en adelan te							
TOTAL	1192	100	-	860	72	332	28

en donde se promociona en régimen de Renta Limitada, no se aguten los topes legales de venta.

7.2.15.10 Coste de construcción

El coste de construcción oscila entre 16.000 y 17.000 ptas./m² en edificios de viviendas en bloque mientras el coste de construcción de un chalet se sitúa entre las 25.000 y 30.000 ptas./m².

7.2.15.11 Precios de venta y programa de Superficies

Según el estudio sobre la oferta de viviendas de nueva construcción realizado a finales de 1979 por la DGA y V. del MOPU, existen dos claros niveles de precios de oferta, que pueden corresponderse con la vivienda sencilla (de 2 a 2,5 millones de ptas.) y la vivienda de calidad (3,5 a 4 millones de ptas.) Los demás niveles de oferta son cuantitativamente poco significativos aún cuando es de destacar el 13% de la oferta a precios entre 1 y 2 millones de ptas. y el 60% a precios de hasta 3 millones de ptas. Las superficies superan siempre los 100 m² salvo en el conjunto de viviendas de 1,5 a 2 millones de ptas. Todas las viviendas suelen tener 4 habitaciones.

En la actualidad se estima que una vivienda sencilla de unos 90 m² suele ofrecerse por unos 2 a 2,5 millones de ptas. Según la situación. La vivienda corriente de más de 100 m² se ofrece por 3,5 a 4 millones de ptas. mientras que la de alto standing ya se sitúa entre 5 y 6 millones de ptas.

7.2.15.12 Alquiler

Los alquileres de viviendas sin servicios en el casco antiguo se sitúan entre 3 y 4.000 ptas. pero si se trata de viviendas reformadas los precios oscilan entre 10 y 12.000 ptas. Las viviendas sencillas del ensanche suelen tener alquileres de 10 a 15.000 ptas. y la escasa oferta de alto standing se situa entorno a las 20.000 ptas.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE REUS

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.
SUBVENCIONADA	13	224	19	381	16	841	10	474	6	371	10	588	3	42	77	2.921
GRUPO I	8	190	4	77	3	121	8	351	8	317	11	302	16	302	58	1.660
TOTAL	21	414	23	458	19	962	18	825	14	688	21	890	19	344	135	4.581

7.2.15.13 Condiciones de acceso

Hasta 1970 la compra de vivienda sobre planos, la aportación de anticipos hasta cubrir el importe de la operación a la entrega de llaves y la financiación del pago mediante el ahorro familiar y el crédito con garantía personal, constituyen el sistema normal de acceso en propiedad. Durante los años setenta se ha generalizado la compra de obra acabada y la financiación mediante préstamo hipotecario concedido al promotor y subrogado al comprador. En la actualidad tan sólo se mantiene la compra sobre planos y los anticipos en viviendas de alto standing y ello es debido al desequilibrio existente entre demanda-oferta.

7.2.15.14 Stock de viviendas

El stock de viviendas de nueva construcción y por vender era a finales de 1979 de 332 viviendas, esto es, el 28% de la oferta, cifra relativamente baja en comparación con los niveles de stock detectados en localidades similares a Reus. Con posterioridad se ha observado un freno en la demanda de viviendas de 3 a 4 millones mientras parece mantenerse las ventas de las viviendas sencillas y del alto standing.

7.2.15.15 Evolución de la oferta de viviendas

Entre 1960 y 1970, el parque de viviendas incrementó en 8.007 unidades lo que significa un aumento respecto a 1960 del 75%. Anteriormente se apuntó ya la no disponibilidad de estadística posterior que permita conocer la evolución de la oferta. Sin embargo, si se conocen las viviendas de P.O. terminadas desde 1971 hasta 1977 (ver cuadro adjunto) y ascienden a un total de 4.581 viviendas todas ellas de promoción privada ya que no constan promociones del Grupo II (construcción directa). El nivel medio de viviendas de P.O. terminadas ha sido pues de 654 unidades al año.

7.2.15.16 Evolución de la población

La población total en 1960 era de 41.014 habitantes, cifra que en

diez años se multiplicó por 1,4 situándose a 59.095 habitantes en 1970, a 72.331 habitantes en 1975 y a 84.986 en 1978.

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-78
Habitantes	18.081	13.236	12.655
%	44,1	22,4	17,5

El ritmo de crecimiento demográfico de Reus desde 1960 hasta - 1978 presenta una tendencia creciente de la tasa anual acumulativa que durante la década de los años 60 era del 3,72%, entre 1970 y 1975 fue del 4,12% y entre 1975 y 1978 alcanzó el 5,52% anual acumulativo. Constituye pues una excepción dentro del contexto demográfico de los principales núcleos de población caracterizados por el cambio de tendencia en la década de los años 70.

Entre 1970 y 1975 el crecimiento demográfico procedió en un 71% del movimiento migratorio y en un 29% del crecimiento vegetativo. El dinamismo industrial y comercial de Reus unido a las ventajas relativas que presenta la oferta local de vivienda en comparación con la oferta de Tarragona constituyen elementos importantes - que definen a Reus como polo de atracción demográfica. En la medida que se mantenga el importante flujo inmigratorio, la demanda teórica de vivienda tenderá a mantenerse ya que aquél es el principal componente de la demanda. En lo relativo a la demanda generada por el crecimiento vegetativo, es de señalar la elevada tasa de natalidad y nupcialidad registrados en 1975, propias de una población muy joven. El mantenimiento de una elevada tasa

Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar de su residencia	
Cifras absolutas	o/oo	Cifras absolutas	o/oo
1496	20,68	665	9,19

de nupcialidad comporta el desdoblamiento de núcleos familiares y la reducción del tamaño medio familiar lo que se traduce en demanda de nueva vivienda e incremento de las viviendas ocupadas por 1.000 habitantes, resultados que estadísticamente vienen sujetos al volumen y características familiares del movimiento migratorio.

En todo caso, la creación de nuevas familias puede estimarse a partir de la tasa de nupcialidad aplicada sobre los dos períodos de los años setenta. Los resultados obtenidos son 3.019 matrimonios entre 1970 y 1975 y 2.169 matrimonios entre 1975 y 1978.

7.2.16. Tarragona

7.2.16.1. Parque de viviendas

El parque de viviendas, según el Censo de Vivienda de 1970, asciende a 24.512 unidades. Dada la inexistencia de estadística de licencias concedidas en años posteriores, salvo en 1979, resulta hoy imposible hacer una estimación del parque teórico actual.

En el municipio de Tarragona existe una clara diferencia entre el centro de la ciudad (casco antiguo, parte baja, eixample) y los barrios periféricos.

El casco antiguo presenta un acusado nivel de deterioro. En la zona circundante a la Catedral es donde se encuentran los edificios más antiguos pero con un buen estado de conservación tanto por la estructura de los mismos como por el estrato social al que pertenecen. Las calles Caballers-Major-Sibaderia delimitan una área de viviendas sin agua corriente ni servicios sanitarios. El resto de casco antiguo presenta un deficiente estado de conservación aun cuando no al nivel del área mencionada.

La parte baja de la ciudad está integrada en gran parte por causas antiguas y en ella predominan actividades terciarias.

El eixample es una zona de crecimiento reciente y en él residen sectores de mayor solvencia económica.

Los barrios están claramente separados del centro y en muchos casos aislados entre sí. En ellos reside la población inmigrada. Los principales barrios son: Barrio San Salvador que pertenece al PMV y cuyos edificios presentan graves deficiencias de estructura.

El barrio de Torreforta, creado en los años 50, dió acogida al primer flujo inmigratorio.

En el barrio de la Canonja predomina la autoconstrucción en lo que ha sido la extensión del antiguo pueblo de La Canonja.

A finales de los años 50 surge mediante la autoconstrucción el barrio de Bonavista que con el transcurso del tiempo y las mayores necesidades de vivienda alcanza alturas medias de planta baja y 2 pisos. A partir de 1960 algunas pequeñas empresas iniciaron la construcción de bloques en Bonavista que fueron ocupados

por la mano de obra venida con el "boom" de la petroquímica.

Entre Bonavista y Torreforta se encuentra el barrio de Camp Clar integrado por un polígono residencial del INV con capacidad para 30.000 habitantes y actualmente en fase de construcción. Hasta el momento, los bloques terminados han sido adjudicados a familias residentes en barrios marginales.

El barrio de La Esperanza en obra del Patronato de Promoción Social creado para reubicar a las familias chabolistas que ocupaban la actual zona industrial y los márgenes del río Francolí. Este barrio fue construido en 1970 con graves deficiencias de estructuras que hoy generan un deterioro de difícil corrección.

El barrio de Montanya de l'Oliva acoge dos tipologías muy diferenciadas: sectores de clase media en edificaciones unifamiliares - (chalets), y un núcleo de población en urbanización clandestina que no dispone de red de colectores ni alcantarillado.

El barrio de Sant Pere y Sant Pau es también un núcleo aislado - promovido por la Sociedad Cooperativa UTECO de buena calidad edificatoria.

Las denominadas "Parcelas Tuset" constituyen una zona de chabolismo cuya característica no siempre es la insolvencia económica de sus ocupantes. Esta población deberá ser trasladada, según el INV, al nuevo polígono de Camp Clar.

7.2.16.2. Antigüedad

En el apartado anterior se han descrito los problemas inherentes a la antigüedad del parque. Desde el punto de vista estadístico, la antigüedad del parque de Edificios en 1970 no era cuantitativamente importante ya que el crecimiento de los años 50 y 60 representaba el 50% del parque.

Año de construcción					
Total	Antes de 1900	De 1900 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970
<u>Edificios</u>					
5.516	1.503	769	476	924	1.844
<u>%</u>					
100	27,3	13,9	8,6	16,8	33,4

7.2.16.3. Tipología

La tipología edificatoria centro-barrios ha sido descrita en el comentario relativo al parque de viviendas. El Censo de los Edificios, de 1970 permite cuantificar la tipología edificatoria

Número de viviendas								
	Total	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	5.516	2.338	681	432	444	983	443	195
%	100	42,4	12,4	7,8	8,1	17,8	8,0	3,5

Número de plantas							
	Total	1.	2	3	4	5	6 y más
Edificios	5.516	1.856	1.111	668	686	574	621
%	100	33,7	20,1	12,1	12,4	10,4	11,3

cuyos resultados aparecen en los cuadros adjuntos. En ellos ya queda reflejado el crecimiento de la periferia del casco en base a bloques de planta y 10 pisos y también de barrios con alturas medias de planta y 4 pisos. La industrialización y el desarrollo urbano han limitado el peso relativo de la vivienda unifamiliar.

7.2.16.4. Parque de viviendas de promoción pública

Las actuaciones del INV en Tarragona se limitan, según datos del propio Instituto, al grupo Riu Clar, de 394 viviendas (se incluye 1a. y 2a fase). Por su parte, la OSH ha promovido un total de - 312 viviendas.

Grupo	Viviendas
Torreforta 1	232
S. Carlos Borneo	32
Torreforta 2	48
Total	312

En el primer apartado relativo al parque de viviendas se incluyen otras actuaciones como la del PMV en la barrio de San Salvador y la del Patronato de Promoción Social en el barrio de la Esperanza.

La promoción del INV en Camp Clar se desarrolla una parte en régimen de promoción pública y otra en régimen de promoción privada a través de la subasta de sucesivos terrenos propiedad del Instituto.

7.2.16.5. Ocupación

En 1970, el parque de viviendas desocupadas ascendía a 3.716 viviendas, esto es, el 15% del parque total. Por lo general, las familias ocupantes estaban integradas por un núcleo familiar pero en 938 casos la familia estaba compuesta por dos núcleos familiares y en otros 19 casos, por dos y más núcleos familiares. En total, las necesidades teóricas vivienda para núcleos familiares ascendía a 976 viviendas, cifra inferior a la del parque desocupado.

7.2.16.6. Tipología del promotor

La promoción en los barrios es obra de unas pocas sociedades inmobiliarias que absorben la mayor parte de promoción de viviendas. Sólo existe una gran empresa constructora que junto con las que tienen plantillas de unos 50 trabajadores representan el grueso de la producción de viviendas.

7.2.16.7. Suelo y promoción de viviendas

La compra-venta del suelo es lo habitual y la permuta la excepción. En Tarragona-centro los precios de situación parece ser que son el factor determinante del precio de oferta. En calles céntricas y zona comercial, precios de 50 a 70.000 ptas/m² son corrientes. Estos precios máximos obligan a que toda la promoción en el centro sea de promoción libre y que la Renta Limitada que de relegada a los barrios periféricos. En Camp Clar, el precio del suelo está aproximadamente a 3.750 ptas. m².

Hay opiniones que explican la carestía del suelo por la posición que los límites naturales (el mar, río Francolí, la autopista y la vía del tren) ejercen sobre la fuerza expansiva de la ciudad, pero también se estima que el centro de Tarragona permite un crecimiento potencial de 30.000 habitantes más mientras que las previsiones para 1990-95 apuntan a un crecimiento demográfico no superior a los 15.000 habitantes.

La carestía del suelo en Tarragona no se repite en ninguna otra ciudad importante de Cataluña. El crecimiento cuantitativo de los municipios próximos a Tarragona y la creación de barrios dormitorio en los mismos son realidades en gran parte resultantes del desfase de precios del suelo y de la vivienda en Tarragona.

7.2.16.8. Coste de construcción

El coste de construcción acostumbrada a moverse entre las 17 y 22.000 ptas/m².

7.2.16.9. Precios de venta y superficie

Según el estudio realizado por la DGA y V. del MOPU sobre la oferta de viviendas en la localidad de Tarragona a finales de 1979, el abanico de precios era muy superior al de los demás municipios y su equidistribución notable. Salvo una promoción de 14 viviendas a precios de venta de 19.500 ptas. m², la oferta oscila entre 2 y 10 millones de ptas. y los mayores volúmenes de oferta corresponden a viviendas de 2 a 4 millones de ptas. Esta estructura de oferta no se corresponde lógicamente con una población cuyo crecimiento ha procedido básicamente del saldo inmigratorio y cuyo potencial económico es el correspondiente a población activa asalariada.

La superficie de las viviendas es siempre superior a los 100 m² salvo en dos niveles de precios.

En la actualidad se considera que en el centro de Tarragona la oferta de viviendas se sitúa por encima de los 5 millones de ptas. aunque sus acabados tampoco son de lujo. Las últimas construcciones en Camp Clar y Sant Pere se han vendido a unos 2 millones pero los bloques de viviendas en construcción se ofertarán a un máximo de 3 y 3,2 millones de ptas. Las superficies suelen ser de 100 m².

7.2.16.10. Alquileres

Alquiler de vivienda antigua en Casco Viejo y Serrallo de 3 a -- 5.000 ptas.

Alquiler de vivienda nueva amueblada, más de 25.000 ptas.

Alquiler de vivienda nueva sin muebles, de 14 a 20.000 ptas.

RTA DE VIVIENDAS EN LA LOCALIDAD DE TARRAGONA

.P. (en miles de ptas).	Viviendas (1)	%	Superf. ponderada m2	Total vivien. vendidas (2)	en %	Total vivien. por vender (3)	en %
0-1000							
1001-1500							
1501-2000	14	1,36	92	5	35,71	9	64,29
2001-2500	199	19,40	111,27	154	77,39	45	22,61
2501-3000	156	15,20	96,65	131	83,97	25	16,03
3001-3500	222	21,66	102,65	171	77,03	51	22,97
3501-4000	161	15,69	111,08	103	63,98	58	36,02
4001-4500	106	10,33	114,49	74	69,81	32	30,19
4501-5000	50	4,87	125,08	30	60,-	20	40,00
5001-6000	36	3,51	130,-	4	11,11	32	88,89
6001-10.000	82	7,99	155,98	53	64,63	29	35,37
10000 en adelante							
TOTAL	1.026	100		725	70,66	301	29,34

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE TARRAGONA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	Exp.	Vivienda	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V
SUBVENCIONADA	36	1.682	31	207	18	149	10	317	9	222	6	326	7	81	117	2.985
GRUPO I	18	469	11	323	14	371	10	413	18	701	20	508	14	334	105	3.119
GRUPO II	6	830	2	378	1	42							1	200	10	1.450
TOTAL	60	2.981	44	908	33	562	20	730	27	923	26	834	22	616	232	7.554

7.2.16.11. Condiciones de acceso y financiación

Durante la etapa de crecimiento de los barrios en los años 60, era habitual la compra sobre planos. Los anticipos del comprador y las pólizas bancarias financiaban la construcción hasta cubrir aguas, momento en el que se articulaba el crédito al comprador. En general, los anticipos cubrían el 30% del precio de compra y la cantidad restante se hacía efectiva a la entrega de llaves. La financiación de la vivienda ha seguido en Tarragona unas pautas muy peculiares debido a que la financiación en base al presupuesto protegible es inaplicable por la carestía del -- suelo y su repercusión. Por lo general, se ha tendido a adecuar el volumen de financiación al precio real. Con todo, el ahorro familiar no alcanza a cubrir las diferencias y el constructor suele financiarlas a dos años que coinciden con los de carencia (en crédito oficial).

7.2.16.12. Stock de viviendas por vender

A finales de 1979 el stock de viviendas se cifraba en 300 viviendas, esto es, el 29% de las promociones en oferta del momento. - El nivel de stock parece que va en aumento desde julio de 1979. *

7.1.16.13. Evolución de la oferta

La no disponibilidad de las licencias concedidas imposibilita una aproximación a la evolución de la oferta durante los años - 70. Los datos disponibles hacen referencia únicamente a las viviendas terminadas de Protección Oficial tanto de promoción pública como privada, durante los años 1971 a 1977.

En total, se terminaron 7.554 viviendas de P.O. de las cuales - 1.450 fueron de promoción pública y 6.104 de promoción privada, cifras importantes en relación a la población de estos años -- (10,6 o/oo la cifra media de viviendas terminadas respecto a la población de 1975) lo que hace suponer que la P.O. ha superado con mucho a la promoción libre.

7.2.16.14. Evolución de la población

La población de Tarragona en 1960 ascendía a 43.519 habitantes. En 1970, la población total se cifraba en 78.238 habitantes. Du

rante la década de los años 70, el crecimiento ha sido menor y el Padrón de 1975 arroja una población total de 101.619 habitantes. La tendencia descendente del ritmo de crecimiento demográfico

Incremento de la población

	1960-70	1970-75	1975-78
Habitantes	34.719	23.281	8.350
%	79,8	29,9	8,2

fico puede observarse a través de la tasa de crecimiento anual acumulativo durante los tres períodos: 6,0% entre 1960 y 1970, 5,4% entre 1970 a 1975 y 2,7% entre 1975 y 1978. Durante el quinquenio 1970-75, el crecimiento demográfico se mantuvo a niveles elevados gracias a la fuerte corriente migratoria que aseguró un saldo migratorio de 18.392 habitantes, esto es, el 79% del crecimiento total. El 21% restante correspondió al crecimiento vegetativo. El descenso en el ritmo de crecimiento del último trienio responde a la reducción del saldo migratorio. Este cambio comporta un volumen y estructura de la demanda actual de vivienda muy distinta de la del pasado. En primer lugar, el descenso del saldo migratorio significará la mayor restricción al volumen de demanda. El crecimiento vegetativo cuenta con una tasa de natalidad elevada (21,8 o/oo en 1975) y la tasa de nupcialidad, como componente del crecimiento vegetativo de la demanda de vivienda, también es elevada (9,4 o/oo en 1975) lo que significa un acelerado ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar de su residencia	
	Cifras absolutas	o/oo	cifras absolutas	o/oo
1975	2.218	21,8	947	9,4
1976	2.248		916	

La media de matrimonios en 1.975 y 1.976 fue de 931, cifra que representa una tasa del 9,16 ‰ sobre la población de hecho - de 1.975. Aplicando esta tasa a los dos períodos de los años - setenta se obtiene que durante 1.970-1.975 se constituyen 4.116 matrimonios familias y entre 1.976 a 1.978, 2.907 matrimonios - más, cifras que reflejan la demanda derivada del incremento del número de familias dentro del crecimiento vegetativo.

7.2.17. Tortosa

7.2.17.1. Parque de viviendas

Según el Censo de Viviendas de 1970, el parque de viviendas del municipio de Tortosa estaba integrado por 14.940 viviendas. El municipio de Tortosa era el de mayor superficie de Cataluña. Tras la pérdida de algunos núcleos en 1976 (La Cava y Jesús y María) y 1977 (Camarles, Montells y St. Jaume d'Enveja) el municipio queda con un núcleo central (Tortosa-Jesús) y otros núcleos urbanos claramente diferenciados (Vinaró, Aldea, Vitem, Regués, Campredó). El presente análisis del sector vivienda va referido al área Tortosa-Jesús por ser el centro urbano más importante y porque la dimensión y diversidad de situaciones del municipio desborda los límites del presente estudio. El haberse centrado el análisis en una localidad permite la elaboración de documentación estadística pero ello no salva la desconexión con la estadística oficial referida siempre al municipio de Tortosa.

El crecimiento del parque de viviendas de Tortosa-Jesús durante los años 70 ha sido calculado en base a la confección de la estadística de Licencias concedidas para la construcción de nuevas viviendas (de nueva planta o añadidas sobre edificación existente). Los resultados aparecen cuantificados en número de viviendas.

Año	Viviendas concedidas en Tortosa-Jesús
1970	259
1971	96
1972	239
1973	413
1974	146
1975	177
1976	176
1977	200
1978	97
1979	155
TOTAL	1.958

7.2.17.2. Tipología

En el casco antiguo de Tortosa puede distinguirse la casa vieja popular, de la casa vieja señorial. La primera tiene 5 m. de fachada y está construida a base de ladrillo y entramado de madera por lo que

su estado de conservación es precario. Además sucede a menudo que las paredes medianeras no son de carga lo que dificulta más su conservación. Por lo general son viviendas que permanecen habitadas por sus titulares. Las casas viejas señoriales se mantienen en perfecto estado de conservación en lo referente a estructura pero carecen de condiciones higiénico-sanitarias.

El crecimiento de Tortosa corresponde a los años 60 y posteriores. - Hasta 1956 todos los edificios son unifamiliares o como máximo tienen dos viviendas. En 1956 se construye el primer bloque de pisos a precios que oscilaban entre 115 y 135.000 ptas. corrientes, sin facilidades de pago. La buena aceptación de la iniciativa permitió vender los últimos pisos a 150.000 ptas. de las cuales, 35.000 se aplazaban a 2 años. Desde entonces Tortosa-Jesús se ha erigido como el centro de la promoción inmobiliaria mientras en los demás núcleos urbanos - la propiedad está muy dividida y se mantiene la edificación unifamiliar como tipología base del crecimiento urbano.

Desde 1970 hasta 1979, las licencias concedidas han sido clasificadas según altura edificatoria y barrio al que pertenecen (ver cuadro adjunto). La tipología edificatoria, tal como puede observarse, es totalmente diferente según el barrio de que se trate. El barrio de Tortosa agrupa las mayores alturas mientras que el de Jesús y San Lázaro crecen en base a edificios de planta o de planta y piso. La participación porcentual de cada barrio sobre el total distribuido según alturas muy constante o cero lo cual pone de manifiesto la integración de todos los núcleos en una misma área de mercado que tiene de mantener un cierto equilibrio salvo en tipologías o alturas sólo posibles en el barrio céntrico: Tortosa. Desde el punto de vista de la participación porcentual de las distintas alturas sobre el total de promociones, destaca la preponderancia de edificios de hasta 2 plantas pero también la incidencia de los bloques de viviendas - (3 a 5 plantas) en Jesús y S. Lázaro. En cuadros adjuntos puede verse el detalle a nivel de barrio de las licencias y viviendas según altura del edificio y año.

Señalar por último el grave problema de las urbanizaciones ilegales. En los últimos 5 años se estima que se ha construido 500 chalets en terrenos no parcelados próximos a Tortosa. Los propietarios han realizado las obras precisas de agua, alumbrado y asfaltado pero no la red de colectores y alcantarillado, cuestión que por lo abrupto del terreno y por la situación jurídica parece ser de difícil solución.

EDIFICIOS SEGUN BARRIO AL QUE PERTENECEN (cifras absolutas)

NUMERO DE PLANTAS																						
AÑO	TORTOSA									T	JESUS				T	SAN LAZARO					T	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		1	2	3	4		1	2	3	4	5		
1970	5	9	1	3	2	4	2	-	2	28	2	7	2	-	11	3	1	-	-	-	4	
1971	8	8	1	-	-	5	-	-	-	22	7	1	-	-	8	3	1	-	-	-	4	
1972	9	9	-	-	5	-	3	2	1	29	-	3	-	-	3	3	1	-	-	-	4	
1973	12	4	6	2	4	3	1	2	1	35	4	1	-	1	6	3	3	-	-	1	7	
1974	12	11	3	1	1	-	3	-	-	31	2	4	-	1	7	2	-	-	-	1	3	
1975	8	6	2	1	3	2	-	-	-	22	4	3	2	4	13	2	2	-	-	1	5	
1976	1	3	3	1	4	2	2	-	-	16	2	2	3	1	8	-	2	-	-	-	2	
1977	3	1	-	1	2	1	2	-	-	10	5	2	1	2	10	3	1	-	-	3	7	
1978	4	4	1	3	4	2	1	-	-	19	6	5	1	-	12	2	2	-	-	-	4	
1979	5	1	3	4	1	5	-	-	-	19	3	-	1	-	4	2	1	-	-	-	3	
TOTAL	67	56	20	16	26	24	14	4	4	231	35	28	10	9	82	23	14	-	-	-	6	43

Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Tortosa.

NÚMERO DE PLANTAS

(Cifras absolutas)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Tortosa	67	56	20	16	26	24	14	4	4	231	53,6	57,1	66,7	64,0	81,2	100	100	100	100
Jesús	35	28	10	9	-	-	-	-	-	82	28,0	28,6	33,3	36,0	-	-	-	-	-
S. Lázaro	23	14	-	-	6	-	-	-	-	43	18,4	14,3	-	-	18,8	-	-	-	-
TOTAL	125	98	30	25	32	24	14	4	4	356	100	100	100	100	100	100	100	100	100

NUMERO DE PLANTAS

(distribución porcentual)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
Tortosa	29,0	24,2	8,7	6,9	11,3	10,4	6,1	1,7	1,7	100
Jesús	42,7	34,2	12,2	10,9	-	-	-	-	-	100
S. Lázaro	53,5	32,6	-	-	13,9	-	-	-	-	100
TOTAL	35,1	27,5	8,4	7,0	9,0	6,7	3,9	1,2	1,2	100

7.2.17.3. Régimen de tenencia

En general, el régimen de tenencia es el de propiedad. La compra como inversión ha generado un mercado de alquiler limitado. No existe alquiler de vivienda sencilla.

7.2.17.4. Parque de vivienda de promoción pública

En el municipio de Tortosa no consta ninguna actuación del INV pero sí de la OSH:

<u>Grupo</u>	<u>Viviendas</u>
Pintor Casanova	32
Hnos. Cruells	64
Mariano Tornadijo	48
S. Antonio de Padua	50

Sin embargo y según fuentes municipales, el INV ha construido varios bloques en la ciudad de Tortosa que en el momento presente son propiedad particular. Muy recientemente se ha constituido un Patronato Municipal de la Vivienda sin que todavía haya iniciado actuación alguna.

7.2.17.5. Ocupación

Sólo se dispone de estadística a nivel municipal. Según el Censo de 1975, había en el municipio de Tortosa 1.758 viviendas vacantes, esto es, el 11,8% del parque. En general el parque ocupado solía estarlo por familias con un sólo núcleo familiar pero en 1.309 casos la fami-

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS SEGUN BARRIO AL QUE PERTENECEN

	BARRIO TORTOSA	BARRIO S. LAZARO	BARRIO JESUS	TORTOSA TOTAL	AÑO
VIVIENDAS	215	4	40	259	1970
%	83,01	1,54	15,44	100%	
VIVIENDAS	69	4	23	96	1971
%	71,88	4,17	23,96	100%	
VIVIENDAS	231	5	3	239	1972
%	96,65	2,09	1,26	100%	
VIVIENDAS	390	15	8	413	1973
%	94,43	3,63	1,94	100%	
VIVIENDAS	116	18	12	146	1974
%	79,45	12,33	8,22	100%	
VIVIENDAS	153	8	16	177	1975
%	86,44	4,52	9,04	100%	
VIVIENDAS	153	2	21	176	1976
%	86,93	1,14	11,93	100%	
VIVIENDAS	113	62	25	200	1977
%	56,5	31	12,5	100%	
VIVIENDAS	73	4	20	97	1978
%	75,26	4,12	20,62	100%	
VIVIENDAS	146	3	6	155	1979
%	94,19	1,94	3,87	100%	
TOTAL VIVIENDAS	1.659	125	174	1.958	1970-79
%	84,7	6,4	8,9	100%	

LICENCIAS CONCEDIDAS

TORTOSA	BARRIO TORTOSA	VIVIENDAS
AÑO 1970	de 1 Planta: 5 Exp. (5 Unifm.)	5 Total
	de 2 " : 9 " (6 Unifml)	14 "
	de 3 " : 1 " ---	2 "
	de 4 " : 3 " ---	29 "
	de 5 " : 2 " ---	18 "
	de 6 " : 4 " ---	77 "
	de 7 " : 2 " ---	22 "
	de 9 " : 2 " ---	48 "
TOTAL	28 Exp. (11 Unifm.)	215 Total
AÑO 1971	de 1 Planta: 8 Exp. (8 Unifm.)	8 Total
	de 2 " : 8 " (5 Unifm.)	13 "
	de 3 " : 1 " ---	2 "
	de 6 " : 5 " ---	46 "
TOTAL	22 " (13 Unifm.)	69 Total
AÑO 1972	de 1 Planta: 9 Exp. (7 Unifm.)	11 Total
	de 2 " : 9 " (9 ")	9 "
	de 5 " : 5 " ---	56 "
	de 7 " : 3 " ---	72 "
	de 8 " : 2 " ---	55 "
	de 9 " : 1 " ---	28 "
TOTAL	29 Exp. (16 Unifm.)	231 Total
AÑO 1973	de 1 Planta: 12 Exp. (11 Unifm.)	13 Total
	de 2 " : 4 " (4 Unifm.)	4 "
	de 3 " : 6 " (3 ")	10 "
	de 4 " : 2 " ---	9 "
	de 5 " : 4 " ---	30 "
	de 6 " : 3 " ---	67 "
	de 7 " : 1 " ---	22 "
	de 8 " : 2 " (1 Unifm.)	62 "
	de 9 " : 1 " ---	173 "
TOTAL	35 Exp. (19 Unifm.)	390 Total
AÑO 1974	de 1 Planta: 12 Exp. (12 Unifm.)	12 Total
	de 2 " : 11 " (9 ")	17 "
	de 3 " : 3 " (1 ")	6 "
	de 4 " : 1 " ---	3 "
	de 5 " : 1 " ---	8 "
	de 7 " : 3 " ---	70 "
TOTAL	31 Exp. (22 Unifm.)	116 total

TORTOSA		BARRIO TORTOSA			VIVIENDAS	
AÑO 1975	de 1 Planta:	8 Exp.	(6 Unifm.)	15	Total	
	de 2 "	6 "	(4 Unifm.)	12	"	
	de 3 "	2 "	(2 ")	2	"	
	de 4 "	1 "	---	6	"	
	de 5 "	3 "	---	16	"	
	de 6 "	2 "	---	102	"	
TOTAL		22 Exp.	(12 Unifm.)	153	Total	
AÑO 1976	de 1 Planta:	1 Exp.	(1 Unifm.)	1	Total	
	de 2 "	3 "	(2 ")	4	"	
	de 3 "	3 "	(1 ")	6	"	
	de 4 "	1 "	---	4	"	
	de 5 "	4 "	---	79	"	
	de 6 "	2 "	---	42	"	
	de 7 "	2 "	---	18	"	
TOTAL		16 Exp.	(4 Unifm.)	153	Total	
AÑO 1977	de 1 Planta:	3 Exp.	(2 Unifm.)	4	Total	
	de 2 "	1 "	(1 ")	1	"	
	de 4 "	1 "	---	3	"	
	de 5 "	2 "	(1 Unifm.)	13	"	
	de 6 "	1 "	---	20	"	
	de 7 "	2 "	---	72	"	
TOTAL		10 Exp.	(4 Unifm.)	113	Total	
AÑO 1978	de 1 Planta:	4 Exp.	(4 Unifm.)	4	"	
	de 2 "	4 "	(3 ")	7	"	
	de 3 "	1 "	(1 ")	1	"	
	de 4 "	3 "	(1 ")	6	"	
	de 5 "	4 "	---	26	"	
	de 6 "	2 "	---	19	"	
	de 7 "	1 "	---	10	"	
TOTAL		19 Exp.	(9 Unifm.)	73	Total	
AÑO 1979	de 1 Planta:	5 Exp.	(4 Unifm.)	6	Total	
	de 2 "	1 "	(1 ")	1	"	
	de 3 "	3 "	---	20	"	
	de 4 "	4 "	(1 Unifm.)	16	"	
	de 5 "	1 "	---	2	"	
	de 6 "	5 "	---	101	"	
TOTAL		19 Exp.	(6 Unifm.)	146	Total	

LICENCIAS CONCEDIDAS

TORTOSA		BARRIO SAN LAZARO		VIVIENDAS	
AÑO 1969	de 1 Planta:	1 Exp. (1 Unifm.)	1	total	
	de 2 "	1 " (1 ")	1	"	
TOTAL		2 Exp. (2 Unifm)	2	total	
AÑO 1970	de 1 Planta:	3 Exp. (3 Unifm.)	3	Total	
	de 2 "	1 exp. (1 ")	1	Total	
TOTAL		4 exp. (4 Unifm.)	4	Total	
AÑO 1971	de 1 Planta	3 Exp. (3 Unifm.)	3	Total	
	de 2 "	1 " (1 ")	1	"	
TOTAL		4 Exp. (4 Unifm.)	4	Total	
AÑO 1972	de 1 Planta:	3 exp. (2 Unifm.)	4	Total	
	de 2 "	1 " (1 ")	1	"	
TOTAL		4 exp. (4 Unifm.)	5	Total	
AÑO 1973	de 1 Planta:	3 Exp. (2 Unifm.)	4	Total	
	de 2 "	3 " (3 Unifm.)	3	"	
	de 5 "	1 " ---	8	"	
TOTAL		7 Exp. (5 Unifm.)	15	Total	
AÑO 1974	de 1 Planta:	2 Exp. (2 Unifm.)	2	total	
	de 5 "	1 " ----	16	"	
TOTAL		3 exp. (2 unifm.)	18	total	
AÑO 1975	de 1 Planta	2 Exp. (2 Unifm.)	2	Total	
	de 2 "	2 " (2 ")	2	"	
	de 5 "	1 " ---	4	"	
TOTAL		5 Exp. (4 Unifm.)	8	Total	
AÑO 1976	de 2 Planta:	2 Exp. (2 Unifm.)	2	Total	
AÑO 1977	de 1 Planta:	3 Exp. (2 Unifm.)	11	Total	
	de 2 "	1 " (1 ")	1	"	
	de 5 "	3 ---	50	"	
TOTAL		7 Exp. (3 Unifm.)	62	Total	
AÑO 1978	de 1 Planta:	2 Exp. (2 Unifm.)	2	Total	
	de 2 "	2 " (2 ")	2	"	
TOTAL		4 Exp. (4 Unifm.)	4	Total	
AÑO 1979	de 1 Planta:	2 Exp. (2 Unifm.)	2	Total	
	de 2 "	1 " (1 unifm.)	1	"	
TOTAL		3 Exp. (3 Unifm.)	3	Total	

LICENCIAS CONCEDIDAS

TORTOSA		BARRIO JESUS		VIVIENDAS	
AÑO 1969	de 1 Planta:	5 Exp. (5 Unifm.)	5	Total	
	de 2 "	3 " (1 ")	19	"	
TOTAL		8 Exp. (5 Unifm.)	24	Total	
AÑO 1970	de 1 Planta:	2 Exp. (1 Unifm.)	16	Total	
	de 2 "	7 " (6 ")	21	"	
	de 3 "	2 " (1 ")	3	"	
TOTAL		11 Exp. (8 Unifm.)	40	Total	
AÑO 1971	de 1 Planta:	7 Exp. (5 Unifm.)	22	Total	
	de 2 "	1 " (1 ")	1	"	
TOTAL		8 Exp. (6 Unifm.)	23	Total	
AÑO 1972	de 2 Plantas:	3 Exp. (4 Unifm.)	3	Total	
AÑO 1973	de 1 Planta:	4 Exp. (4 Unifm.)	4	Total	
	de 1 "	1 " (1 ")	1	"	
	de 4 "	1 " (1 ")	3	"	
TOTAL		6 Exp. (5 Unifm.)	8	Total	
AÑO 1974	de 1 Planta:	2 Exp. (2 Unifm.)	2	Total	
	de 2 "	4 " (4 ")	4	"	
	de 4 "	1 " (1 ")	6	"	
TOTAL		7 Exp. (6 Unifm.)	12	Total	
AÑO 1975	de 1 Planta:	4 Exp. (4 Unifm.)	4	Total	
	de 2 "	3 " (3 ")	3	"	
	de 3 "	2 " (2 ")	2	"	
	de 4 "	4 " (2 ")	7	"	
TOTAL		13 Exp. (11 Unifm.)	16	Total	
AÑO 1976	de 1 Planta:	2 Exp. (1 Unifm.)	3	Total	
	de 2 "	2 Exp. (2 ")	2	"	
	de 3 "	3 " (2 ")	4	"	
	de 4 "	1 " (1 ")	12	"	
TOTAL		8 Exp. (5 Unifm.)	21	Total	
AÑO 1977	de 1 Planta:	5 Exp. (4 Unifm.)	8	Total	
	de 2 "	2 " (2 Unifm.)	2	"	
	de 3 "	1 " (1 Unifm.)	1	"	
	de 4 "	2 " (2 ")	14	"	
TOTAL		10 Exp. (7 Unifm.)	25	Total	
AÑO 1978	de 1 Planta:	6 Exp. (5 Unifm.)	7	Total	
	de 2 "	5 " (5 ")	5	"	
	de 3 "	1 " (1 ")	8	"	
TOTAL		12 Exp. (10 Unifm.)	20	Total	
AÑO 1979	de 1 Planta:	3 Exp. (2 Unifm.)	4	Total	
	de 3 "	1 " (1 ")	2	"	
TOTAL		4 Exp. (2 Unifm.)	6	Total	

lia estaba integrada por dos núcleos familiares, y en otros 32 casos más, por tres o más núcleos familiares. En total, las necesidades teóricas de vivienda por desdoblamiento de núcleo familiar ascendían a 1.373 viviendas, cifra inferior a la del parque desocupado.

7.2.17.6. Tipología del promotor

En Tortosa están censados unos 500 contratistas mientras que en los demás núcleos urbanos hay censados en total otros 20 a 40. El censo de trabajadores de la construcción es de unos 3.000 en Tortosa, lo que da una imagen del minifundismo empresarial en la construcción. También en Tortosa han penetrado empresas foráneas. La figura del promotor en localidades distintas a Tortosa suele ser el propietario del suelo que encarga la obra a un paleta.

7.2.17.7. Suelo y promoción de viviendas

En el ensanche de Tortosa sólo se ofrece suelo en permuta del 25% y se estima su repercusión en 3.000 ptas/m². Se considera que la oferta de suelo es suficiente sólo para un período no superior a 2/3 años lo que expresa la escasez de suelo. El municipio no dispone de suelo propio.

7.2.17.8. Coste de construcción

El coste de construcción por m² de un edificio de viviendas puede situarse alrededor de las 18.000 ptas. m², cifra que representa un incremento superior al 200% respecto de los costes de construcción de 1974.

7.2.17.9. Precios de venta y superficie

El programa de superficie tipo suele ser de 100 m² con 4 habitaciones y los precios mas corrientes se sitúan entre 3 y 3,5 millones de ptas. Los alquileres de pisos nuevos son 20.000 ptas. aproximadamente. A finales de 1979 la D.G.A. y V. del M.O.P.U. realizó un estudio de la oferta viviendas cuyo resumen aparece en el cuadro adjunto. Es de señalar la concentración de la oferta a precios entre 2 y 2,5 millones de ptas. y a cierta distancia la oferta a precios superiores. Las superficies son iguales o superiores a 100 m² excepto en una sola promo

OFERTA DE VIVIENDAS EN LA LOCALIDAD DE TORTOSA

P V P (en miles de pts.)	Viviendas		Superf. Ponderada m2.	Total Vivien das (2)	(2) En (1) %	Total Vivien das (3)	(3) En (1) %
	(1)	%					
0 - 1.000							
1.001 - 1.500	18	9,18	80	13	72,22	5	27,78
1.501 - 2.000							
2.001 - 2.500	88	44,90	100,23	57	64,77	31	35,23
2.501 - 3.000	32	16,33	101,31	23	71,87	9	28,13
3.001 - 3.500	30	15,31	100	26	86,67	4	13,33
3.501 - 4.000	18	9,18	120	12	66,67	6	33,33
4.001 - 4.500	10	5,10	120	2	20	8	80
4.501 - 5.000							
5.001 - 6.000							
6.001 - 10.000							
10.000 en adelante							
TOTAL	196	100	1	133	67,86	63	32,14

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE TORIOSA

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.
SUBVENCIONADA	3 5	5 69	2 2	4 77	2 30	2 7	4 95	22 285
GRUPO I	2 18		1 10	2 57	1 173	1 61	1 6	8 325
TOTAL	5 23	5 69	3 12	6 134	3 203	3 68	5 101	30 610

ción de viviendas cuyo precio de venta se situa en 18.125 ptas./m2. y superficie de 80 m2.

7.2.17.10. Stock de viviendas por vender

A finales de 1979, el stock en la localidad de Tortosa se cifraba en 63 viviendas, equivalente al 32% de las promociones existentes en aquel momento. En la actualidad se estima un stock de 100 viviendas terminadas y por vender. Las opiniones locales coinciden en situar las dificultades en la venta en los barrios periféricos y las viviendas de alto standing.

7.2.17.11. Evolución de la oferta de nuevas viviendas

La evolución de las licencias concedidas entre 1970 y 1979 ha sido comentada en páginas anteriores. Desde un punto de vista cualitativo, la oferta de vivienda de Protección Oficial ha sido importante tanto a nivel municipal (ver cuadro adjunto) como a nivel de localidad.

7.2.17.12. Evolución de la población

La evolución de la población total de derecho de los barrios de Tortosa, San Lázaro y Jesús ha sido la siguiente:

Año	Tortosa	San Lázaro	Jesús	Total
1970	19.077	1.638	3.620	24.335
1971	19.120	1.630	3.585	24.335
1972	19.338	1.642	3.576	24.556
1973	19.333	1.657	3.669	24.659
1974	19.578	1.674	3.571	24.823
1975	21.176		3.732	24.908
1976	22.413		3.704	26.117
1977	22.720		3.670	26.390
1978	22.870		3.647	26.517

Durante el período considerado se observa un total estancamiento demográfico expresado en una tasa anual acumulativa del 1,08% que presenta dos etapas diferenciadas: 1970 a 1975 con un crecimiento cero (tasa del 0,47%) y 1975 a 1978 con un crecimiento mínimo (tasa del

2,11%). Los resultados de 1979 no son disponibles en el momento de efectuar el presente trabajo aunque las primeras cifras se aproximan mucho a las de 1978. Según los saldos migratorios y vegetativos referidos siempre a nivel municipal y no de la localidad, el crecimiento vegetativo absorbió el 82% del crecimiento total de 1970 a 1975. El 18% restante procede del saldo migratorio. Tomando los datos de las rectificaciones del Padrón referidos al ámbito municipal se observan saldos migratorios negativos durante el primer quinquenio que contrarrestan el escaso crecimiento vegetativo. Este último presenta una baja tasa de natalidad y una elevada y creciente tasa de mortalidad a lo largo del decenio lo que es propio de una población muy envejecida. Por su parte el INE a través de "Movimiento Natural de la Población Española" da unas tasas de natalidad y mortalidad superiores y

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar de su residencia		Fallecidos por el lugar de su residencia	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
1975	747	16,02	348	7,21	604	12,78
1976	826	16,93	316	6,47	627	12,85

y más ajustadas a la realidad pero que al compensarse crean una situación próxima al crecimiento vegetativo cero. La tasa de nupcialidad es también baja lo que significa un lento ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares y de demanda de vivienda.

El número de viviendas concedidas por 1.000 habitantes en los tres barrios en conjunto ha sido:

Año	Viviendas concedidas por 1.000 hab.
1970	10,6
1971	3,9
1972	9,7
1973	16,7
1974	5,9
1975	7,1
1976	6,7
1977	7,6
1978	3,6

Estas cifras parecen adecuarse al crecimiento cero de Tortosa ya que el cálculo está hecho sobre licencias concedidas cuantificadas en número de viviendas. La punta pues de 1973 constituye una reserva edificatoria para años posteriores. En la actualidad el crecimiento del municipio se concentra en Aldea. Tortosa, Campradó y Regués se hallan prácticamente estancadas y Bitem presenta escaso crecimiento. Con la crisis de la agricultura, mucha mano de obra no cualificada encontró ocupación en la construcción pero en la actualidad se suman la falta de demanda de vivienda procedente del excedente agrícola y el elevado nivel de paro. Ello configura unos niveles crecientes de demanda insolvente que se traducen también en una muy baja tasa de nupcialidad, principal componente de la demanda de vivienda en una localidad en que el saldo migratorio es irrelevante.

Edificios	Años y 02					
	1	2	3	4	5	6
	2245	2015	2321	48	17	12
	100,0	89,5	102,5	2,1	0,7	0,5

Edificios	Años y 3					
	1	2	3	4	5	6
	2247	2015	2321	48	17	12
	100,0	89,5	102,5	2,1	0,7	0,5

Conforme a estos resultados el parque reducido a 31-XII-1973 ascendió a 4.231 viviendas, cifra que con toda seguridad superará la asignación real en especial por los factores constructivos que han creado un stock de licencia durante el último cuatrienio.

1971 1972 1973 1974 1975

Edificios	Años y 3					
	1	2	3	4	5	6
	2247	2015	2321	48	17	12
	100,0	89,5	102,5	2,1	0,7	0,5

7.2.18 Banyoles

7.2.18.1 Parque de viviendas

Según el censo de vivienda de 1.970, el parque del municipio de Banyoles ascendía a 2.843 unidades. A partir de la relación de licencias de obras mayores de carácter residencial en la que figura la superficie en m^2 destinados a vivienda se ha obtenido el número de viviendas concedidas anualmente. En el caso de alguna edificación en bloque, la superficie total construída se ha dividido por $110 m^2$ va que ésta es la superficie tipo de las viviendas en el municipio.

Año	Viviendas concedidas					
1971	132					
1972	125					
1973	229					
1974	237					
1975	99					
1976	255					
1977	584					
1978	16,02	340	7,21	604	13,74	
1979		209		627	12,85	
Total	2.089					

Conforme a estos resultados, el parque teórico a 31-XII-1979 ascendía a 4.932 viviendas, cifra que con toda seguridad sobrevalora la situación real en especial por los factores coyunturales que han creado un stock de licencia durante el último cuatrienio.

7.2.18.2 Antigüedad del parque

La antigüedad del parque de edificios de Banyoles no es muy relevante dado que sólo el 38,5% de los edificios tienen una antigüedad superior a 40 años. Por el contrario la expansión urbana de los años cincuenta hasta hoy representa el 55,4% del parque actual. Para 1971-79 se ha tomado el número de expedientes como equivalente a número de edificios.

	Total	Antes 1900	1901-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-79
Edificios	2.687	815	220	165	493	553	441
%	100,0	30,3	8,2	6,1	18,4	20,6	16,4

La tipología edificatoria del parque en 1.970 se caracteriza por el predominio absoluto de la vivienda unifamiliar de grandes superficies a tenor de la distribución del parque de edificios según número de plantas.

Número de viviendas

	Total	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	2245	2015	127	48	17	26	12	-
%	100,0	89,8	5,7	2,1	0,7	1,2	0,5	-

Número de plantas

	Total	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	2247	356	1140	602	124	22	3
%	100,0	15,8	50,7	26,8	5,5	1,0	0,1

El importante peso relativo de los edificios de 2 y 3 plantas respecto a otras alturas define la tipología dominante. Tomando la estadística de licencias concedidas puede analizarse la tipología de la década de los 70.

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	TOTAL
Total Viviendas	132	125	229	237	99	255	584	219	209	2.089
Viviendas unifamiliares.	37	31	41	38	28	48	48	29	18	318
Total expedien.	40	43	63	52	35	60	73	41	34	441
Viviendas por expediente.	31,7	7,8	8,5	14,2	10,1	17,2	21,4	15,8	11,9	14,4

(excluidas unifamiliares)

Es de destacar la ligera pérdida de protagonismo de la vivienda unifamiliar ya que entre 1971 y 1979 se concedieron 318 unidades lo que representa el 72% de los edificios y el 15,2% de las viviendas. Para conocer el tamaño medio de la promoción o número de viviendas por edificio (expediente) se ha prescindido de las viviendas unifamiliares a fin de evitar sesgos en los resultados globales. El tamaño medio de 1971 no es representativo debido a que en 1971 figura un expediente de unas 89 viviendas sobre un total de 3 expedientes de edificación plurifamiliar. 1977 es un año con múltiples promociones de vivienda en bloque de altura y con dos grandes expedientes que sobredimensionaron el tamaño medio global. Estos desajustes anuales no invalidan el resultado global de los nueve años, 14 viviendas por edificio. La construcción de viviendas en bloque data de los años 1968-70.

7.2.18.3 Régimen de tenencia

La notable oferta de viviendas en régimen de alquiler hasta principios de los años 70 hace pensar en la importancia de este régimen en el parque actual. Sin embargo, las promociones posteriores lo han sido en régimen de compra-venta. En la actualidad se observa un auge en el mercado de alquiler de viviendas de segunda mano.

7.2.18.4 Dotaciones

Importantes déficits en infraestructura y equipamientos tienen las urbanizaciones situadas en el término municipal. El estado de conservación de los edificios es en general aceptable.

7.2.18.5 Parque de viviendas de promoción pública

La OSH promovió el grupo "Ntra. Sra. de Turers" de 196 viviendas y el grupo "Ginferrer" de 16 viviendas. En total, la promoción pública representa 212 viviendas, es decir, el 4,3% del parque teórico actual.

7.2.18.6 Ocupación

En 1970 había 153 viviendas vacantes lo que representa el 5,4% del parque. Por lo general las restantes viviendas solían estar ocupadas por familias con un sólo núcleo familiar pero en 302 casos es-

taban integradas por dos núcleos familiares, cifra superior a la del parque desocupado.

7.2.18.7 Tipología del promotor

Banyoles tiene un censo de unas 100 empresas constructoras con un elevado nivel de actividad supracomarcial. También existen dos grandes grupos promotores locales cuyas actuaciones son el origen del incremento de licencias en 1977.

7.2.18.8 Suelo y promoción de viviendas

La permuta parece predominar sobre la compra-venta de solares pero ambos son regímenes corrientes en el mercado inmobiliario de Banyoles. La permuta suele situarse a partir del 20% y hasta el 30% y su predominio responde a los elevados niveles de renta de esta localidad que no exigen mayor liquidez.

7.2.18.9 Coste de construcción

Los precios suelen oscilar entre 15 y 20.000 ptas. m².

7.2.18.10 Precios de venta y superficies

La superficie standard de las viviendas suele ser de 90 a 110 m² útiles y programa de 4 habitaciones. Los precios de la limitada oferta de vivienda sencilla oscilan entre 1,5 a 2 millones de pesetas y superficies entre 70 y 80 m². La vivienda de 100 m² puede valer entre 3 y 4 millones según situación. El aumento de los precios de venta en los últimos años parece ser ha sido notable.

7.2.18.11 Condiciones del acceso.

Los anticipos del comprador es una práctica que todavía persiste en el mercado de la vivienda de Banyoles, si bien la cuantía de los mismos y su razón de ser tiende a perder peso en base al incremento de los precios de las viviendas. La vivienda de Renta Limitada siempre se han comprado sobre planos. El crédito hipotecario no es por excelencia el canal usual de financiación sino que también se utiliza el crédito personal. La diferencia entre ahorro familiar, más crédito personal y precio de compra, lo financia el promotor mediante letras aplazadas. Este esquema sólo puede mantenerse en la medida que ahorro familiar y precio de la vivienda mantengan cierto equilibrio.

7.2.18.12 Stock de viviendas por vender

Se considera que existe stock de vivienda cara. Las ventas han descendido hace un año y anteriormente lo hizo la compra como inversión.

7.2.18.13 Evolución de la oferta de viviendas

El parque de viviendas del municipio de Banyoles ha tenido un mayor crecimiento durante los años 60. Son los años en que predominaba la vivienda unifamiliar, tipo de edificación que irá en descenso durante

Incremento del parque de viviendas

	1960-70	1970-75	1975-79
Viviendas	752	822	1.267
%	36,0	28,9	34,6

los años 70 debido a la carestía del suelo. A partir de 1970 se inicia la construcción de bloques de viviendas y la ciudad no crecerá en extensión sino que se densificará. Los resultados de 1970-75 y 1975-79 recuérdese van referidos a licencias concedidas, concepto que sobrevalora el número de viviendas terminadas. Teniendo en cuenta el escaso volumen de viviendas anualmente construidas en poblaciones pequeñas como Banyoles, el inicio de una promoción importante supone un brusco cambio en el ritmo normal de licencias concedidas como ocurre en 1977. Desde el punto de vista cualitativo, hay que decir que toda la oferta de vivienda entre 1971 y 1977 (años de los que se dispone de información estadística) ha sido de promoción privada y dentro de esta el peso de la vivienda de Protección Oficial ha sido importante algunos años pero también insignificante otros. En general puede afirmarse que el régimen predominante ha sido la promoción libre aún cuando no en la proporción que reflejan las licencias y las calificaciones definitivas del cuadro y gráfico adjuntos.

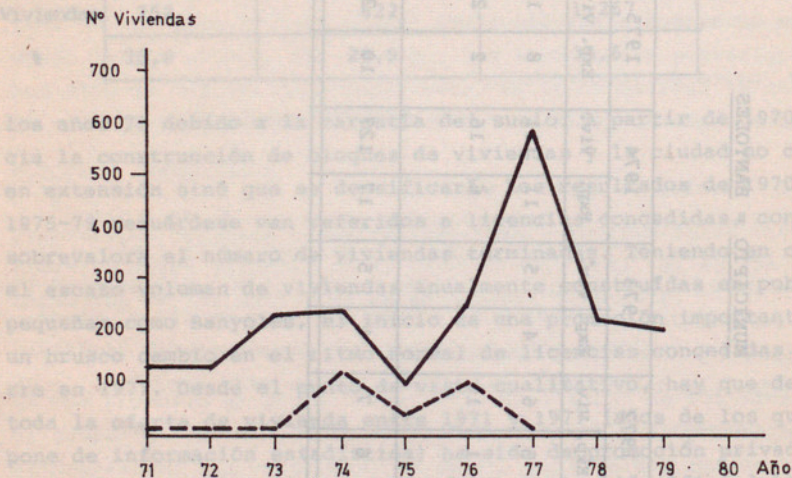
Según opinión generalizada, el auge de la Renta limitada de hace algunos años parece desde hace dos años tender a desaparecer y se considera que en la actualidad no representa ya más de un 2% de las viviendas terminadas. La promoción en régimen cooperativo ha tenido

MUNICIPIO = BANYOLES

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL	
	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.	Exp.	Viv.
VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE	3	4	5	6	4	5	11	111	8	10	10	11	6	6	47	153
SUBVENCIONADA			1	1			6	16	2	28	3	93	3	3	15	141
GRUPO I																
TOTAL	3	4	6	7	4	5	17	127	10	38	13	104	9	9	62	294

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO

DE BANYOLES



- viviendas calificadas definitivamente
 ——— licencias concedidas (nº de viviendas)

su importancia ya que en siete años ha terminado 340 viviendas construidas en edificación plurifamiliar. Las últimas licencias de vivienda unifamiliar no corresponden a edificio de nueva planta sino a planta añadida sobre edificación existente, práctica que puede ser la respuesta a la carestía de la oferta actual de vivienda y a la incipiente crisis de demanda y también a la imposibilidad de acceder a una vivienda unifamiliar.

7.2.18.14 Evolución de la población

La población total del municipio de Banyoles paso de 8075 habitantes en 1960 a 10023 en 1970 lo que significa un crecimiento del 24%, y una tasa anual acumulativa del 2,18% que se ha mantenido invariable hasta 1975 y durante el último cuatrienio ha experimentado un ligero incremento (2,69%). Banyoles es pues uno de los pocos municipios con

Incremento de la población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	1948	1148	1212
%	24,1	11,4	10,8

tasa creciente de población desde 1960 hasta hoy. Durante el período 1970-75 el incremento de población ha procedido del saldo migratorio (788 habitantes) y del saldo vegetativo (359 habitantes). La inmigración que basicamente procede de la Garrotxa y más en concreto de la Baixa Garrotxa ha representado el 69% del crecimiento. Durante el último cuatrienio, y según las Rectificaciones del Padrón, la población pasó de 11.135 habitantes en 1975 a 12.383 (población de derecho) en 1979. Una parte de este incremento obedece a las omisiones surgidas en años de elecciones, pero en este caso no es excesivo. El saldo migratorio del cuatrienio ha sido de 644 habitantes y el vegetativo 446 habitantes. Excluyendo las omisiones puede afirmarse que el saldo migratorio ha aportado el 59% del crecimiento total de la población. Tomando unicamente el saldo migratorio y vegetativo el incremento anual acumulativo del cuatrienio es del 2,44%, y continua siendo superior a los períodos anteriores. La emigración entre 1975 y 1979 ha ido en aumento (durante el anterior quinquenio permanece estable) pero muy superior ha sido el crecimiento de la inmigración.

El crecimiento vegetativo parece mostrar un mayor dinamismo que en los años 1970-75 ya que la tasa de natalidad es superior. Tomando los datos del "Movimiento natural de la Población Española" del INE, se observan elevadas tasas de natalidad y nupcialidad propias de una población joven. Pero también las Rectificaciones del Padrón reflejan una tasa de mortalidad elevada con lo que se configura el perfil de la pirámide de población.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar en que han fijado residencia	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
1975	182	16,29	102	9,13
1976	216	18,94	99	8,68

La demanda de vivienda generada por el crecimiento de población depende en primer lugar del fenómeno migratorio que según se ha visto mantiene una tendencia al alza. Sin embargo, la creciente emigración - puede generar un volumen de oferta de vivienda de segunda mano, puede también dinamizar el mercado de alquileres o simplemente ampliar el parque desocupado, todo lo cual afecta al equilibrio oferta-demanda de vivienda de nueva construcción. Señalar también la creciente localización de la población inmigrada en el municipio de Porqueres, limítrofes al de Banyoles. La demanda derivada del crecimiento vegetativo es importante a tenor del peso de este último sobre el crecimiento total de la población pero sobre todo a tenor de la tasa de nupcialidad que refleja un importante ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares y por lo tanto de necesidad de alojamiento.

(Por su parte, el tamaño familiar medio o el número de habitantes por vivienda tenderá a reducirse. Suponiendo la ocupación de todas las viviendas, el número de viviendas por 1.000 habitantes ha descendido un 9% entre 1960 y 1970) Resultado de este proceso es la reducción del tamaño familiar medio calculado a partir de la población total/cabezas de familia. Entre 1970 y 1975. El tamaño familiar medio ha pasado de 3,23 a 2,93 habitantes por familia. En los mismos años la cifra de viviendas por 1.000 habitantes ha aumentado considerablemen

te si bien no a los niveles señalados puesto que van referidos a li cencias concedidas, aspecto que merce ser tenido en cuenta especial- mente durante el último cuatrienio. Esta es la razón por la que en 1979 los habitantes por vivienda son 2,51, cifra que debiera situarse

Año	Tamaño familiar medio	Viviendas por 1.000 habitantes	Habitantes por vivienda
1960	-	259	3,86
1970	3,23	283	3,53
1975	2,93	328	3,04
1979	2,91	398	2,51

por encima de 2,91. Considerando la reducción del tamaño familiar me- dio como demanda teórica por desdoblamiento de núcleos familiares, resulta que entre 1970 y 1975 la reducción en 0,3 puntos representa- ría una demanda teórica de 353 viviendas, es decir, el 43% de las li cencias concedidas. Entre 1975 y 1979 la reducción es de 0,02 puntos, es decir, prácticamente nula lo que no quiere decir que no se produz- ca desdoblamiento y demanda sino que el tamaño familiar se mantiene a los niveles actuales. La demanda por este concepto existe pero su estimación aún teórica no es posible a partir de los ratios población- vivienda debido a la naturaleza estadística de la última.

La cuantificación de la demanda derivada del desdoblamiento de núcleos familiares puede estimarse a partir de la tasa media de nupcialidad referida a los dos periodos estudiados. Así, entre 1970 y 1975 se - registrarían 477 matrimonios y durante los cuatro años posteriores 424 matrimonios más, cifras que representan la demanda de vivienda por este concepto.

7.2.19 Figueres

7.2.19.1 Parque de vivienda

El Censo de Viviendas de 1970 cifraba el parque de viviendas en 7.487 unidades a las que posteriormente se han anadido 5.196 viviendas según estudio de I.M. Barnils publicado en la revista "L'Empordà" nº 117 cuyo desglose es el siguiente:

Año	viviendas terminadas
1971	403
1972	659
1973	705
1974	701
1975	697
1976	600
1977	571
1978	336
1979	524
Total	5.196

El parque teórico de vivienda a 31-XII-1979 ascenderá a 12.683 viviendas. En el caso de Figueres debe tenerse en cuenta el carácter teórico de esta cifra ya que el proceso de renovación urbana ha sido importante en estos últimos años los derribos no han sido cuantificados.

7.2.19.2. Antigüedad del parque y desarrollo urbano

La antigüedad del parque de edificios según el Censo de Edificios de 1970 era la siguiente:

Año de construcción

	Total	Antes de 1900	De 1900 a 1940	Del 41 al 50	Del 51 al 60	Del 61 al 70
Edificios	3.157	929	819	398	500	451
%	100,0	29,4	27,8	12,6	15,8	14,3

El peso relativo de cada época será actualmente inferior por el solo

hecho de incorporar la edificación de la década de los 70 (no disponible). Tomando como referencia la estadística de viviendas, por ser la serie más completa, el crecimiento de los años 50 hasta hoy sitúa el parque de antigüedad superior a 40 años a niveles relativamente bajos. De hecho, el despegue de los años 60 y 70 representa

	Año de Construcción					Total
	Antes de 1940	1940-50	1951-60	1961-70	1971-79	
Viviendas	3.478	404	390	3.215	5.196	12.683
%	27,4	3,2	3,1	25,3	41,0	100,0

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Viviendas y J M. Barnils.

hoy el 66% del parque teórico de viviendas, y el 72% del mismo tiene una antigüedad no superior a los cuarenta años.

En el crecimiento de Figueres caben distinguir dos períodos claramente diferenciados: 1939 a 1961 y 1961 a 1980. Durante el primer período el crecimiento demográfico quedó circunscrito al crecimiento vegetativo. La expansión urbana se desarrolla en base a actuaciones de pequeño alcance: "caseta i hortet" en eskena urbano del tipo - "eixample". Consecuencia de ello será un sector inmobiliario formado por pequeñas empresas. Por su parte, la demanda quedará ceñida al desdoblamiento de núcleos familiares (vivienda para el hijo que se casa). Los edificios construidos tendrán alturas de hasta 2 plantas. Este marco de crecimiento posee una cualidad indiscutible: la armonía. El turismo y la inmigración son fenómenos latentes.

Los años 1961 a 1980 son los de la explosión turística, el "boom" de la construcción y el crecimiento demográfico en base al saldo migratorio. En 1961 se aprueba el PGOU que autoriza alturas de 5 y 8 plantas según zonas, medida que se justificaría en base a la rentabilización de la infraestructura existente. Este esquema fomentará: un crecimiento urbano de carácter intensivo con el consiguiente deterioro de la calidad de vida (calles estrechas y alturas como las apuntadas conllevan ruidos, falta de luz, atasco circulatorio); un proceso inflacionario-especulativo en el precio del suelo y vivienda que significará la expulsión de la población inmigrada hacia el cinturón residencial exterior al término municipal; la cri

sis de la estructura empresarial local inadecuada de una nueva tipología que será promovida en el futuro por 4 ó 5 grandes empresas locales vinculadas en algún caso a sociedades de capital foráneas; un mercado de vivienda excesivamente dependiente de la demanda como inversión que al llegar al actual nivel de saturación puede sufrir un serio deterioro tanto para sus inversores como para la oferta sobre la que pesa un stock importante no adecuado a la actual - demanda insatisfecha.

7.2.19.3 Tipología

Lo apuntado en el apartado anterior puede ser completado con la tipología del parque de edificios según datos del Censo de Edificios de 1970.

Número de viviendas

	Total	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	3.157	1778	593	314	183	201	60	28
%	100,0	56,3	18,8	9,9	5,8	6,4	1,9	0,9

Número de plantas

	Total	1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	3.157	937	1170	610	264	109	67
%	100,0	29,7	37,1	19,3	8,4	3,4	2,1

Destacan pero sin un peso excesivo los edificios unifamiliares y la distribución de los edificios según número de plantas refleja la - proliferación de la edificación en bloque de los años 60. Téngase presente que en 1940 había 560 edificios afectados en mayor o menor proporción por los bombardeos de la guerra civil, por lo que la construcción de estos primeros años debió reponer las pérdidas de la - guerra (J.M. Barnils, Op. Cit.).

7.2.19.4 Régimen de tenencia

Dado que la oferta de los años 60 ó 70 ha sido en régimen de compra-venta. Las viviendas antiguas que se desocupan permanecen vacan

tes y un tanto igual ocurre con la compra como inversión. Es pues lógico pensar que el mercado de alquiler es hoy muy restringido.

7.2.19.5 Dotaciones

En el centro-ciudad no se dan situaciones de semirruina. En la periferia han aparecido problemas en promociones de polígonos como por ejemplo construcción defectuosa; humedades y goteras (El Parc); grietas y goteras (Covisa). En general existe falta de presión del agua lo que crea serios problemas en últimos pisos de bloques. En el barrio de "el Garrigal" (antiguo arrabal) no hay red de agua ni alcantarillado. Algunas casas son de barro y la escasa población - que ocupa las viviendas (30% del total) vive en condiciones infra-humanas. La Corporación ha adquirido muchos solares y se espera al canzar el paquete suficiente como para iniciar un Plan Especial de Remodelación. Existen todavía un núcleo de menos de 50 chabolas.

En los municipios vecinos al de Figueres se localizan gran número - de urbanizaciones residenciales donde la población inmigrada se ha autoconstruido la vivienda (1ª residencia). Estas urbanizaciones - están más cerca del núcleo urbano de Figueres que no del centro - urbano del respectivo municipio (por ej. Vilafau, Sta. Llugaria). La falta de infraestructura y servicios de este cinturón residencial deberfan ser tenidos en cuenta en el Plan Subcomarcal actualmente en fase de estudio.

7.2.19.6 Parque de viviendas de promoción pública

El INV no tiene ningún grupo de viviendas en Figueres. Tan sólo la OSH tiene tres expedientes que suman un total de 210 viviendas. Según parece, también se construyeron 300 viviendas en régimen de - "Casas Baratas". Por último un Patronato benéfico local (no municipal) promovió el grupo "Mundo mejor". La vivienda de promoción pública representa pues el 1,7% del parque teórico actual y la promoción semipública el 2,4%, cifras que ponen de manifiesto la casi nula intervención pública, el supuesto déficit cualitativo que ello comporta y los costes sociales del actual modelo de desarrollo urbano.

7.2.19.7 Ocupación

En 1970 había 691 viviendas vacantes, esto es, el 9,2% del parque. Según datos del Censo de Población, la mayor parte de las viviendas eran ocupadas por familias de un sólo núcleo familiar, pero - en 350 casos la familia esta integrada por 2 núcleos familiares y en 3 casos más por tres o más núcleos familiares. Las necesidades teóricamente insatisfechas de núcleos familiares ascendía en 356 viviendas, cifra inferior a la del parque desocupado. El proceso de desocupación del casco de la ciudad y la compra como inversión hacen hoy suponer la existencia de un importante parque de viviendas desocupadas.

7.2.19.8 Suelo y promoción de viviendas

En general se considera que los precios del suelo de Figueres son superiores a los de localidades de rango similar o superior. En el centro de Figueres, con una oferta muy escasa de suelo, el m² alcanza las 40.000 ptas. mientras en la periferia suele situarse entorno a las 10.000 ptas. m². En municipios del cinturón residencial pueden ser usuales precios de hasta 6.000 ptas. m². El perímetro - de suelo urbano del PGOU de 1961 es considerable y actualmente parece haber abundante oferta de suelo (es significativa la abundancia de anuncios de oferta de solares en periódicos locales).

7.2.19.9 Coste de construcción

El precio corriente es de 25.000 ptas. m². cosntruído.

7.2.19.10 Precios de venta y superficies

Según los resultados del estudio realizado por la DGA y V del MOPU, los precios de las viviendas de nueva cosntrucción durante el primer trimestre de 1979 (ver cuadro adjunto) se situaban a partir - de un mínimo de 2,5 millones hasta un máximo de 6,5 millones de ptas.

Teniendo en cuenta que el volumen importante de oferta es el de vi-

OFERTA DE VIVIENDAS DE LA LOCALIDAD DE FIGUERES

P V P (en miles de ptas)	Frecuencia	%	Superf. Ponderada m2.	Total ventas	%	Total por vender	%
0 - 1.000							
1.001 - 1.500							
1.501 - 2.000							
2.001 - 2.500							
2.501 - 3.000	18	15,38	110	15	83,33	3	16,66
3.001 - 3.500	34	29,05	130	27	79,41	7	20,58
3.501 - 4.000	11	9,40	132	9	81,81	2	18,18
4.001 - 4.500	13	11,11	131	6	46,15	7	53,84
4.501 - 5.000	38	32,47	150	6	15,78	32	84,21
5.001 - 6.000							
6.001 - 10.000	3	2,56	125	-	0,00	3	100
10.000 en adelante							
TOTAL	117	99,97	-	61	52,14	54	46,15

viendas de 3 a 3,5 millones de ptas. y el de 4,5 a 5 millones de ptas. puede asegurarse que Figueres se situa en uno de los primeros puestos de la carestía de viviendas requiere una demanda con un elevado grado de solvencia.

En la actualidad, la oferta de nueva vivienda oscila entre 3 y 7 millones de ptas. Se encuentran precios inferiores pero corresponden a viviendas de segunda mano. Las superficies mínimas pueden ser de 80 m² y las máximas de 160 m². La relación precio-superficie depende de la situación geográfica. La vivienda de 90 m². y de Renta Limitada se ha promocionado en los municipios periféricos a Figueres.

7.2.19.11 Alquileres

Los alquileres suelen situarse actualmente en 15 a 20.000 ptas.

7.2.19.12 Condiciones de acceso financiero

Durante el primer trimestre de 1979, el stock se cifró en 54 viviendas (46% de la oferta de un momento dado) de nueva construcción. Teniendo en cuenta que la caída de ventas se situa dos años atrás, que el ritmo de viviendas terminadas parece mantenerse desde entonces y que la situación económica local se agrava tanto en el sentido del paro como de la inflación sectorial, se considera que en la actualidad el stock puede cifrarse en unas 200 viviendas de nueva construcción.

7.2.19.13 Stock de viviendas por vender

En el apartado relativo a la antigüedad del parque se ha descrito la evolución cuantitativa de la oferta de viviendas. Desde el punto de vista cualitativo, la promoción de vivienda de Protección Oficial ha tenido un peso importante respecto a la promoción libre. Entre 1971 y 1977 se terminaron 1605 viviendas de P.O. sobre un total de 4.336 viviendas terminadas lo que representa que la P.O. absorbió el 37% de la producción total. Existe la opinión general de que durante el último período que no abarca la estadística adjunta, la Renta Limitada ha sufrido una baja importante mientras que en el cinturón residencial está en auge. Se apuntan varias razones: incompatibilidad de costes de suelo y construcción

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE FIGUERES

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	TOTAL
	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.	Exp. Viv.
SUBVENCIONADA	7 165	3 60	6 108	9 285	1 1	5 358	8 256	39 1.223
GRUPO I	1 40	2 150	2 21	1 3	3 84	3 46	2 28	14 372
TOTAL	8 205	5 210	8 129	10 288	4 85	8 404	10 284	53 1.605

respecto a topes legales de venta; recelo de la demanda tras una reciente crisis de una importante promoción de Renta Limitada - que creó graves problemas a sus compradores.

En el gráfico adjunto se representan las viviendas de P.O. calificadas definitivamente y el total de viviendas terminadas, con datos de J.M. Barnils.

Esta evolución de la oferta ha seguido un ritmo totalmente desajustado desde un punto de vista cuantitativo al crecimiento demográfico. El número de viviendas terminadas por 1.000 habitantes se mantuvo hasta entrados los años 60 a un nivel muy por debajo de las necesidades reales.

Año	Viviendas terminadas por 1.000 habitantes
1940	2,8
1950	1,4
1960	4,0
1970	14,1
1975	24,8
1979	16,4

En cambio, a partir de 1970 el ritmo de construcción supera ampliamente el crecimiento demográfico y en 1979 se aprecia un descenso que todavía no alcanza los niveles considerados como normales (10 viviendas terminadas por 1.000 habitantes). Este desajuste - cuantitativo se ha agravado con el desequilibrio cualitativo oferta-demanda, aspecto descrito en páginas anteriores.

7.2.19.14 Evolución de la población

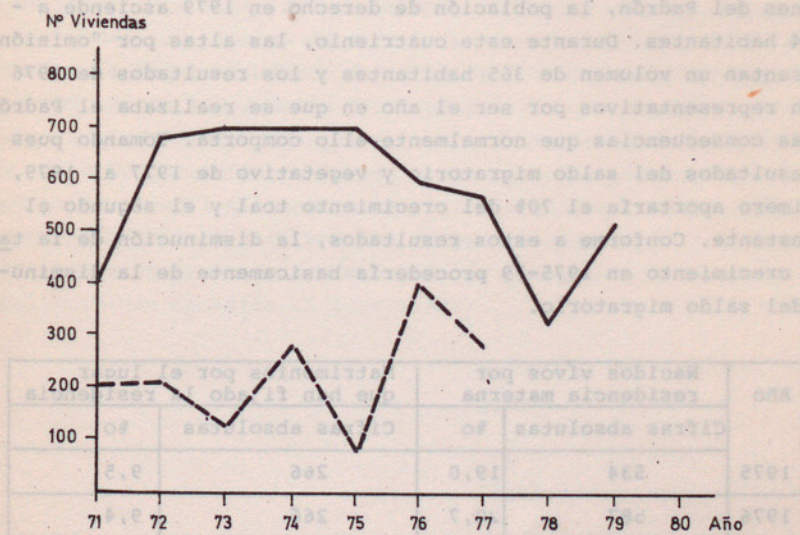
La evolución de la población durante los últimos 20 años ha tenido un período de máximo crecimiento (1970-75) en relación a la etapa anterior y posterior. La tasa de crecimiento anual acumulativo de 1960-70 fue del 2,5% que en 1970-75 se situó al 4,5% para quedar en el último cuatrienio en un 3,2%. Es destacable pues un crecimiento superior de 1975-79 sobre la década de los 60, fenómeno poco corriente en localidades intermedias como Figueres.

Entre 1970-75, el crecimiento provino del suelo migratorio (4.513

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO

DE FIGUERAS

1970-71	1971-72	1972-73
2.009	2.242	2.862
28,2	24,8	13,7



- viviendas calificadas definitivamente
- viviendas terminadas (1)

(1) Fuente: J. M. BARNILS en "L'EMPORDÀ" nº 117

habitantes) muy superior al vegetativo (1.031 habitantes). Las migraciones aportan pues el 81% del crecimiento demográfico de los

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	5.009	5.545	3.862
%	28,5	24,6	13,7

años 1970 a 75. Posteriormente y tomando los datos de las Rectificaciones del Padrón, la población de derecho en 1979 asciende a - 31.964 habitantes. Durante este cuatrienio, las altas por "omisión" representan un volumen de 365 habitantes y los resultados de 1976 no son representativos por ser el año en que se realizaba el Padrón con las consecuencias que normalmente ello comporta. Tomando pues los resultados del saldo migratorio y vegetativo de 1977 al 1979, el primero aportaría el 70% del crecimiento total y el segundo el 30% restante. Conforme a estos resultados, la disminución de la tasa de crecimiento en 1975-79 procedería básicamente de la disminución del saldo migratorio.

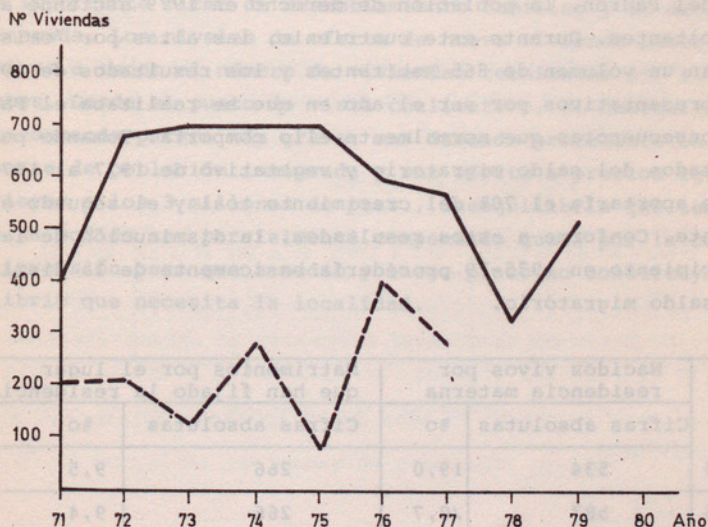
Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar que han fijado la residencia	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
1975	534	19,0	266	9,5
1976	587	20,7	266	9,4

Las cifras disponibles de natalidad y nupcialidad corresponden al "Movimiento Natural de la Población Española" del INE y en ambos casos reflejan tasas propias de una población muy joven.

La elevada tasa de nupcialidad significa que se produce un elevado ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares, principal generador de la demanda de vivienda. Sin embargo este desdoblamiento no se traduce en una reducción del tamaño familiar medio, debido a la influencia que mantiene la reciente y actual afluencia inmigratoria.

EVOLUCION DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO

DE FIGUERAS



- viviendas calificadas definitivamente
 ——— viviendas terminadas (1)

(1) Fuente: J. M. BARNILS en "L'EMPORDÀ" nº 117

habitantes) muy superior al vegetativo (1.031 habitantes). Las migraciones aportan pues el 81% del crecimiento demográfico de los

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	5.009	5.545	3.862
%	28,5	24,6	13,7

años 1970 a 75. Posteriormente y tomando los datos de las Rectificaciones del Padrón, la población de derecho en 1979 asciende a - 31.964 habitantes. Durante este cuatrienio, las altas por "omisión" representan un volumen de 365 habitantes y los resultados de 1976 no son representativos por ser el año en que se realizaba el Padrón con las consecuencias que normalmente ello comporta. Tomando pues los resultados del saldo migratorio y vegetativo de 1977 al 1979, el primero aportaría el 70% del crecimiento total y el segundo el 30% restante. Conforme a estos resultados, la disminución de la tasa de crecimiento en 1975-79 procedería básicamente de la disminución del saldo migratorio.

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar que han fijado la residencia	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
1975	534	19,0	266	9,5
1976	587	20,7	266	9,4

Las cifras disponibles de natalidad y nupcialidad corresponden al "Movimiento Natural de la Población Española" del INE y en ambos casos reflejan tasas propias de una población muy joven.

La elevada tasa de nupcialidad significa que se produce un elevado ritmo de desdoblamiento de núcleos familiares, principal generador de la demanda de vivienda. Sin embargo este desdoblamiento no se traduce en una reducción del tamaño familiar medio, debido a la influencia que mantiene la reciente y actual afluencia inmigratoria.

Año	Población total/ cabezas de familia
1970	3,00
1975	2,93
1979	2,96

Con todo lo visto puede afirmarse que la demanda de vivienda generada por el crecimiento demográfico depende en primer lugar del saldo migratorio que se mantiene a niveles elevados (entre el 70 y el 80% del crecimiento total de 1970 a 1979). El crecimiento vegetativo presenta una tasa de nupcialidad que también hace pensar en un importante ritmo de desdoblamiento familiar y la demanda por el generada. Los niveles de oferta de nueva vivienda parecen ser excesivos a tenor el número de viviendas terminadas por 1.000 habitantes. Desde el punto de vista cualitativo, el desequilibrio oferta-demanda parece más grave: una demanda procedente en su mayor parte de población inmigrada y una oferta a precios iguales o superiores a los 3 millones de ptas., desequilibrio que temporalmente ha podido ser parcialmente compensado quizá por la compra como inversión pero que a medio y largo plazo no constituye el equilibrio que necesita la localidad.

Número de viviendas					Total
1	2	3	4	5	
1.164	1.715	525	414	351	4.174
25,4	37,3	12,3	9,0	7,7	8,2

7.2.20. Girona

7.2.20.1. Parque de viviendas

El Censo de Viviendas de 1970 cifraba el parque de viviendas en 13.928 viviendas lo que supone un incremento de 5.510 viviendas (64,4%) sobre el parque de 1960. No se dispone de cifras posteriores ni tampoco de la estadística de licencias concedidas - aún cuando en el momento de realizar el presente trabajo se halla en la fase avanzada la propuesta de PGOU y en fechas próximas podrá realizarse la actualización del parque.

7.2.20.2. Antigüedad

Según el Censo de Edificios de 1970, destacan los edificios de más de 40 años de antigüedad (49% del parque) y el fuerte crecimiento de los años 50 (24% del parque).

Año de construcción

	Total	Antes de 1900	1900 a 1940	41 a 50	51 a 60	61 a 70
Edificios	4.575	1.219	1.038	462	1.092	764
%	100	26,6	22,7	10,1	23,9	16,7

Los edificios de menos de 30 años de antigüedad representan el 50,7% del parque.

7.2.20.3. Tipología

La tipología edificatoria del parque en 1970 se caracterizaba - por el predominio del edificio de una o dos plantas destinado a vivienda unifamiliar.

	Total	Número de plantas					
		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	4.574	1.164	1.715	556	414	351	374
%	100	25,4	37,5	12,2	9,0	7,7	8,2

Total	Número de viviendas						
	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios 4.575	2514	560	374	298	554	198	77
%	100	55,0	12,2	8,2	6,5	12,1	4,3
							1,7

7.2.20.4. Régimen de tenencia

Salvo en el casco antiguo de Girona y Salt donde el alquiler o incluso la ocupación a precario tienen un peso específico, la tenencia en propiedad constituye el régimen predominante en el municipio de Girona, aun cuando la compra como inversión mantiene un notable volumen de oferta en alquiler.

7.2.20.5. Dotaciones

En el casco antiguo de Girona y Salt se han reformado muchos edificios pero se calcula que unas 100 a 200 viviendas no reúnen todavía condiciones máximas de habitabilidad. Frente al casco antiguo de Girona y en la margen izquierda del río Oñar, se encuentra una extensa zona muy densificada, con un déficit importante de equipamientos. En esta zona y también en el sector de Sta. Eugenia la estructura edificatoria es muy deficiente y se observa un acelerado proceso de deterioro. Las necesidades de vivienda derivadas de viviendas insalubres de casco antiguo, edificios ruinosos y chabolismos (unas 50 chabolas en Torre Gironelles) se cifran en unas 500 viviendas.

7.2.20.6. Parque de viviendas de promoción pública

La promoción de viviendas por parte del INV en el municipio de Girona es la siguiente:

Grupo	Viviendas
Albergues	100
Puente Mayor	200
San Gregorio	125
Villarreja de Oñar	500

Por su parte la OSH ha promocionado los siguientes grupos:

San Narciso 527

Vilarroja de Oñar 200

En total pues el INV ha promovido 925 viviendas y la OSH 727 más en el municipio de Gerona. A estos resultados habría que añadir el grupo de San de 91 viviendas promovidas por la OSH en el municipio de Salt, y que posteriormente fué absorbido por el de Gerona.

Al margen de esta promoción pública, las promociones del Patronat de la Santa Creu ascienden de unas 700 a 1.000 viviendas.

Por lo general, el estado de conservación de los edificios de promoción pública no presentan graves problemas aunque sí lo son el hecho de realizar promociones de núcleos aislados y sin vida propia, sin comercios, déficit de equipamientos etc... En algunas promociones como en Salt han aparecido grietas en los bloques.

7.2.20.7. Ocupación

Según el Censo de Viviendas de 1970, en el municipio de Gerona había 1.116 viviendas vacantes, esto es, el 8% del parque. En su mayoría, las viviendas éran ocupadas por familias con un sólo núcleo familiar pero se censaron 645 casos con dos núcleos familiares, y otros 3 con 2 ó más núcleos familiares lo que representa una demanda teórica insatisfecha por desdoblamiento del núcleo familiar equivalente a 651 viviendas, cifra inferior a la del parque desocupado.

En la actualidad se considera que las viviendas vacantes están localizadas en el casco antiguo y en general el parque vacante no es importante.

7.2.20.8. Tipología del promotor

En el municipio operan unas 8 a 10 grandes empresas que cubren las funciones de promoción y construcción de viviendas. Se trata de empresas con plantillas de 50 a 100 trabajadores, y que en la actualidad se encaminan hacia una promoción por contrata y progresiva amortización de puestos de trabajo. Por lo general son

empresas locales ya que las empresas foráneas no han logrado una sólida adecuación a las exigencias de la demanda. Paralelamente existen un gran número de pequeños promotores y constructores dedicados a la vivienda unifamiliar, reparaciones y en general obras de menor envergadura.

7.2.20.9. Suelo y promoción de viviendas

Parece ser que la permuta predomina sobre la compraventa y suele oscilar entre el 18 y 25% ó también la permuta por los habituales bajos y entresuelo. Ello hace que la repercusión del suelo por m^2 de techo edificado sea elevada y frecuentemente alrededor de las 5.000 ptas. m^2 . A título orientativo puede decirse que en el centro de Gerona el precio del suelo oscila entre 800 y 1.000 ptas. palmo. En Sta. Eugenia y Salt oscila entre 200 y 500 ptas. palmo y en la zona de ciudad jardín entre 150 y 200 ptas. palmo.

7.2.20.10. Coste de construcción

El coste de construcción suele oscilar entre 18.000 y 22.000 ptas. m^2 .

7.2.20.11. Precios de venta y programas de superficie

Los datos recogidos por la DGA y V. del MOPU a finales de 1.979 ponen de manifiesto una amplia gama de precios de viviendas en oferta desde 1,5 hasta 10 millones de ptas. y en todos los casos con superficies superiores a los 100 m^2 salvo el estrato de oferta comprendido entre 1,5 y 2 millones de ptas. (ver cuadro adjunto). En general, la demanda de viviendas exige superficies a partir de 100 m^2 . y el programa tipo es el de cocina (8 a 9 m^2) salón (20 a 22 m^2), dos habitaciones grandes (10 a 11 m^2), dos habitaciones pequeñas (5 a 6 m^2), baño, aseo y terraza. En la actualidad, los precios más corrientes en la zona próxima al margen izquierdo del Oñar y a la altura del casco antiguo se sitúan entre 4 y 5 millones de ptas. (superficies de 100 a 110 m^2 útiles) mientras en Sta. Eugenia y Salt los precios son de 2,5 a 3 millones de ptas. (superficies de 90 a 100 m^2 útiles).

OFERTA DE VIVIENDAS EN LA LOCALIDAD DE GERONA

P.V.P. (miles de Ptas)	Frecuencia	%	Super. Ponderada m ²	Total ventas	%	Total vender	%
0 - 1.000							
1.001 - 1.500							
1.501 - 2.000	92	10,30	90,86	62	67,39	30	32,61
2.001 - 2.500	138	15,45	102,92	102	73,91	36	26,09
2.501 - 3.000	178	19,97	102,95	118	66,29	60	33,71
3.001 - 3.500	107	11,98	117,92	78	72,89	29	27,11
3.501 - 4.000	170	19,03	119,-	110	64,70	60	35,30
4.001 - 4.500	105	11,75	127,52	92	87,61	13	12,39
4.501 - 5.000	44	4,92	100,-	41	93,18	3	6,82
5.001 - 6.000	27	3,02	131,92	24	88,88	3	11,12
6.001 - 10.000	32	3,58	136,43	25	78,12	7	21,88
10.000 en adelante							
TOTAL	893	100,-	---	652	73,01	241	26,99

7.2.20.12. Alquiler

La compra como inversión ha generado un volumen de oferta de vivienda en alquiler cuyos precios en la zona centro oscilan entre 25.000 y 30.000 ptas. En la margen izquierda del Oñar los precios se sitúan alrededor de las 15.000 ptas. y en el casco antiguo alcanzan hasta las 7.000 ptas.

7.2.20.12. Condiciones de acceso

Hasta hace unos dos años, las viviendas solían comprarse sobre planos o en cualquier caso antes de la entrega de llaves mientras que en la actualidad la compra se efectúa sobre obra terminada. La financiación de la operación es la usual pero el crédito personal o crédito vivienda parecen tener una especial ascendencia.

7.2.20.13. Stock de viviendas

Según el estudio de oferta, el stock de viviendas de nueva construcción a finales de 1.979 ascendía a 652 unidades, esto es, el 73% de la oferta total. Las opiniones parecen coincidir en situar el inicio de descenso de la demanda a finales de 1.979 aunque la demanda efectiva de viviendas sociales se considera ha disminuido un tercio respecto al nivel de 1.975. Pero además de la recesión de la demanda, se apunta la posible sobreoferta derivada de la inflación de licencias solicitadas con ocasión del anuncio de la revisión y adaptación del P.G.O.U. de Gerona.

7.2.20.15. Evolución de la oferta de viviendas

En el apartado relativo al parque de viviendas se han expuesto la falta de documentación estadística posterior a 1.970 lo que impide conocer la evolución del período más reciente. Sin embargo, sí es posible conocer la evolución de las viviendas de P.O. terminadas entre 1.971 y 1.977 (ver cuadro adjunto). Según este cuadro las viviendas de promoción pública calificadas definitivamente fueron 223 mientras las viviendas de P.O. de promoción privada ascendieron a 2.558 unidades, lo que representa una media anual de 365 viviendas terminadas. La P.O. se ha centrado básicamente en las zonas de Sta. Eugenia y Salt y su estado actual

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE GERONA

	1971		1972		1973		1974		1975		1976		1977		TOTAL
	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	E	V	
SUBVENCIONADA	45	367	27	210	15	254	34	187	19	199	16	80	12	235	168 1.532
GRUPO I	21	238	11	124	11	156	13	133	13	68	17	194	18	113	104 1.026
GRUPO II					1	200			1	23					2 223
TOTAL	66	605	38	334	27	610	47	320	33	290	33	274	30	348	274 2.781

E) Expediente.

V) Vivienda.

de conservación es ciertamente muy precario ya que, entre otras razones, los módulos no se corresponden a la estructura de cortes de Gerona. Por el contrario, la vivienda libre se ha construido sobre todo entre la margen izquierda del Oñar y la línea de ferrocarril.

7.2.20.16. Evolución de la población

Teniendo en cuenta la modificación del término municipal de Gerona al anexionar al de Salt y Sarrià de Ter parece conveniente, a efectos comparativos, trabajar siempre sobre los datos de los tres municipios.

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	22.594	15.061	7.831
%	54,2	23,4	9,9

En 1.960, la población total era de 41.682 habitantes, cifra que en 1.970 se situó en 64.276 habitantes, 79.337 en 1.975 y 87.168 en 1.979. La evolución demográfica presenta crecimiento estable entre 1.960 y 1.975 ya que en el primer decenio la tasa anual acumulativa es del orden del 4,4% y entre 1.970 y 1.975 esta cifra se mantiene en 4,3%. Sin embargo, entre 1.975 y 1.979 la tasa de crecimiento descendió al 2,38% anual acumulativo lo que significa un cambio de tendencia en el ritmo de crecimiento demográfico. Entre 1.970 y 1.975, el saldo migratorio aportó las tres cuartas partes del crecimiento total mientras al saldo vegetativo le correspondía la cuarta parte restante. Se trata pues de un crecimiento basado todavía en una sostenida afluencia de inmigrantes. Sin embargo a partir de 1.975, y tomando los datos de las Rectificaciones del Padrón correspondientes a 1.977,78 y 79, se observa como los saldos migratorios y vegetativo prácticamente son iguales, lo que se debe a un fuerte ralentí de la inmigración durante el último cuatrienio y ello explicaría la notable disminución del

ritmo de crecimiento poblacional. De todas maneras debe recordarse que las Rectificaciones del Padrón de aquellos años presentan unos resultados condicionados por las altas por "omisión" propias del período electoral vivido en el país y de los propios errores del Padrón. El saldo positivo de las "omisiones" durante los años 1.977,78 y 79 asciende a 828 habitantes, lo que representa el 15% del crecimiento poblacional del período.

Lo importante es pues el cambio experimentado no sólo en el ritmo de crecimiento demográfico sino en las componentes del mismo. Mientras entre 1.970 y 1.975 las tres cuartas partes del incremento demográfico procedían de la corriente inmigratoria, entre 1.975 y 1.979 el crecimiento demográfico procede en partes iguales del saldo migratorio y vegetativo. La demanda pues de vivienda se ve afectada no sólo por la disminución del ritmo de crecimiento de la población sino por la reducción de la inmigración y por el mayor protagonismo del crecimiento vegetativo, que se traduce en demanda de vivienda a través del proceso de desdoblamiento de los núcleos familiares. Las cifras del cuadro adjunto,

Año	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar de su residencia	
	Cifras absolutas	%	Cifras absolutas	%
1.975	1.666	22,0	713	9,4
1.976	1.760	21,5	734	9,0

ponen de relieve la elevada tasa de natalidad y de nupcialidad propias de una población muy joven, factor que genera un rápido proceso de desdoblamiento de núcleos familiares. Este proceso no tiene porque traducirse estadísticamente en una reducción del tamaño familiar medio ya que el volumen y estructura familiar de la inmigración pueden compensar aquella reducción. Tomando la evolución del Padrón y sus Rectificaciones puede verse la evolución del tamaño familiar medio (población de derecho/cabezas de familia) del municipio de Gerona.

Tamaño familiar medio

1.970	3,29
1.975	3,23
1.979	3,33

Los resultados del cuadro adjunto reflejan un estancamiento del tamaño familiar medio, fenómeno que puede atribuirse al hecho de que a lo largo del período se han incorporado a estos resultados los antiguos municipios de Salt y Sarrià de Ter, ambos con un fuerte crecimiento migratorio que puede compensar la reducción del tamaño familiar medio de Gerona ciudad. En la medida que el término municipal se mantenga en los actuales límites, el actual descenso del saldo migratorio hará aflorar la reducción del tamaño familiar medio.

Por lo que se refiere al aumento del número de familias, los matrimonios registrados en 1.975 y 1.976 permiten estimar la creación de nuevas familias en los dos períodos de los años setenta. Entre 1.970 y 1.975, tuvieron lugar 3.270 nuevos matrimonios, cifra que durante los últimos cuatro años ha sido 3.034 matrimo - nios.

7.2.21 Olot

7.2.21.1 Parque de viviendas

Según el Censo de Viviendas de 1970, el municipio de Olot tenía un parque de 7.304 viviendas. No se disponen de datos posteriores sobre licencias concedidas de obras mayores de carácter residencial traducibles a número de viviendas, razón por la que resulta imposible la actualización de la cifra de 1970.

La antigüedad del parque de edificios según el Censo de Viviendas de 1970 no es el elemento más destacado a tenor de los resultados obtenidos que ponen de manifiesto el importante crecimiento de los años

AÑO DE CONSTRUCCION

	Total	Antes 1900	De 1901 al 40	Del 41 al 50	Del 51 al 60	Del 61 al 70
Edificios	3.336	940	512	242	846	796
%	100,0	28,2	15,3	7,2	25,4	23,9

cincuenta y sesenta que representaban en 1970 el 49% del parque de edificios. En aquella fecha, el 56,5% del parque tenía una antigüedad inferior a 40 años.

7.2.21.2 Tipología

La ciudad de Olot está configurada con tipologías claramente diferenciadas según zonas. El casco histórico integrado por edificios de planta y 3 ó 4 pisos. Los "eixamples" surgidos como respuesta al proceso de desdoblamiento del casco antiguo. A partir de 1950 se produce el auge de la "caseta i l'hortet" que desarrolla y consolida los "eixamples". El casco antiguo pasa entonces a ser ocupado por población inmigrada en régimen de alquiler.

El barrio de Sant Roc data de los años 1959-60 y surge de la avalancha migratorio supracomarcal. Erigido a través del proceso de autoconstrucción ha pasado de ser una zona de chabolismo a consolidar 800/900 viviendas tipo "caseta i hortet".

El ejemplo de Sant Roc crea la dinámica para que la inmigración de la comarca (en su mayoría "masovers") cree su propio barrio de Bonavista entre 1965 y 1972. Bonavista es una realidad que se repite en otros barrios.

La urbanización residencial está presente en la ciudad de Olot a través de promociones de alto standing como Mas Baix y Plá de Dalt.

Hasta el año 1960 la edificación es la vivienda unifamiliar. A partir de aquella fecha hará aparición la construcción de bloques de viviendas.

Con ocasión de la actual revisión del PGOU, se pretende destinar un 80% del suelo urbanizable programado a vivienda unifamiliar ("caseta i hortet") y establecer la altura máxima en planta y cuatro pisos y prohibición de áticos y sobreáticos.

La estadística correspondiente al censo de 1970 constituye el resumen tipológico del proceso de crecimiento descrito.

		Número de viviendas						
Total		1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 y más
Edificios	3335	1871	557	380	210	261	51	5
%	100,0	56,1	16,1	11,4	6,3	7,8	1,5	0,2

		Número de plantas					
Total		1	2	3	4	5	6 y más
Edificios	3335	558	1497	618	402	201	59
%	100,0	16,7	44,9	18,5	12,1	6,0	1,8

A pesar del fuerte crecimiento de los años 60 a través de la edificación en bloque, la vivienda unifamiliar representaba más de la mitad del parque de edificios.

7.2.21.3 Régimen de tenencia

Se considera que antes de 1970, el 70% de la promoción era ofrecida en régimen de compra-venta frente al 30% en alquiler. Desde 1970 no se ha promovido un sólo bloque en alquiler. La zona intensiva en arrendamiento es el casco antiguo.

7.2.21.4 Dotaciones

Olot es una población deficitaria en red de alumbrado, viales y pavimentación (el 30% de las calles están sin pavimentar) mientras la red de alcantarillado es completa. Según Censo de los Edificios de 1970, había 542 edificios que no estaban en buen estado.

7.2.21.5 Parque de viviendas de promoción pública

El INV no ha desarrollado ninguna iniciativa en el municipio de Olot. Por su parte la OSH ha construido el grupo "José Antonio" de 57 viviendas y el grupo "San Pedro Mártir" de 326 viviendas. El Patronato Provincial de la Vivienda construyó en 1968-69 unas 180/200 viviendas en el barrio Benavent. Por último, el Patronato de Casas Baratas promovió un grupo de 30 viviendas en el barrio José Antonio y otras 70/80 en Malagrida.

En total, la promoción pública asciende a 383 viviendas y la semipública a 270/310 viviendas. En conjunto, las 653/693 viviendas representaban el 9,5% del parque de viviendas en 1970.

7.2.21.6 Ocupación

En 1970, el número de viviendas vacantes ascendía a 796, esto es, el 11% del parque. Por lo general, las viviendas eran ocupadas por una familia con un sólo núcleo familiar pero en 424 cascos la familia estaba compuesta por dos núcleos familiares y en 3 otros cascos por tres o más núcleos familiares. Las necesidades teóricamente insatisfechas de núcleos familiares ascendía a 430 viviendas cifra inferior a la del parque desocupado.

7.2.21.7 Tipología del promotor

Hace algunos años el constructor cubría las funciones del promotor mientras que en la actualidad aparecen claramente diferenciados.

Algunas grandes sociedades inmobiliarias con plantillas de 30/40 trabajadores suelen estar respaldadas por sociedades de capital no locales. Las demás empresas suelen tener unas plantillas medias de unos 10 trabajadores. Las empresas foráneas han tenido una muy débil penetración en el mercado local.

A partir de 1978-79 el promotor ha limitado su campo de actuación dejando la comercialización de las promociones a empresas o agentes especializados. En algún caso se interpreta este hecho como síntoma de la recesión de la demanda. Ciertamente han tenido las promociones en régimen cooperativo (Xiprés y Planotes, por ejemplo).

7.2.21.8 Suelo y promoción de Viviendas

Permuta y compra-venta son usuales pero la segunda predomina sobre la primera. La permuta puede alcanzar hasta el 30% pero las condiciones normales son del 18% al 20%. En el casco urbano en donde la oferta no es corriente, el precio del suelo suele situarse entre 300 y 350 pts. palmo. Los precios mínimos serían 200 ptas. palmo, lo que significa que un solar de 200 m² ("caseta i hortet") vale a partir de 1 millón. En la periferia pueden encontrarse precios mínimos a 125 ptas. palmo. Los precios máximos en el centro pueden situarse en 800 pts. palmo. Las repercusiones en viviendas de tipo medio y superficies de 70/90 m² pueden oscilar entre 2 y 5.000 pts. por m² de techo, según la zona.

La oferta de suelo es limitada en relación al volumen de suelo edificable. Se estima que el suelo urbano tiene un potencial edificable para un máximo de 80.000 habitantes (en 1979 la población de derecho es de 25.588 habitantes).

7.2.21.9 Coste de construcción

El coste de construcción de edificios de viviendas suele situarse entre 12 y 15.000 ptas./m².

7.2.21.10 Precios de renta y superficies

Según el estudio de oferta realizado por la DGA y V del MOPU a finales de 1979, las viviendas terminadas o en oferta ascendían a 82 cuyos precios se situaban entre 3 y 3,5 millones. A precios inferiores la oferta era irrelevante (4 viviendas) mientras que a precios superiores el volumen era importante (36% de la oferta).

OFERTA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE OLOT

P.V.P. (en miles de pts.)	Nº de vi- viendas (1)	%	Superf. Pondera da m ²	Viviendas total ven didas (2)	en %	Viviendas total por vender (3)	en %
0- 1.000							
1.001- 1.500							
1.501- 2.000	4	4,88	140	2	50,00	2	50,00
2.001- 2.500							
2.501- 3.000							
3.001- 3.500	48	58,54	110	17	35,42	31	64,58
3.501- 4.000	10	12,20	110	8	80,00	2	20,00
4.001- 4.500	20	24,39	90	20	100	-	-
4.501- 5.000							
5.001- 6.000							
6.001-10.000							
10.000 en adelante							
TOTAL	82	100	-	47	57,32	35	42,68

En la actualidad, el mayor volumen de oferta es el de viviendas de 3 - a 3,5 millones de ptas. y en algunas zonas, de 3 a 4 millones de ptas. Esta vivienda tipo suele tener unos 100 m² de superficie que descien - den a 70/80 m² cuando se trata de vivienda sencilla. La vivienda de alto standing presenta tres modalidades: piso acabado, de unos 5 mil - llones de ptas.; piso sin distribución interna, a precios de 30.000 ptas. m²; y chalet. Este último suele sustituir a la vivienda de máxi - ma calidad. Los pisos de alto standing tienen superficies de 125 a - 200 m².

7.2.21.11 Alquileres

Los niveles medios de alquiler pueden situarse en 12 a 15.000 ptas. mensuales.

7.2.21.12 Condiciones de acceso-financiación

El hecho de que Olot sea una ciudad geográficamente cerrada sobre sí misma tiene su traducción en una economía hasta cierto punto cerrada. Así, el ahorro se dirigió hasta 1.970 a la compra de suelo y a partir de aquella fecha se ha reorientado hacia la vivienda. Siempre se ha comprado sobre planos. El comprador (toda la oferta es de compra-venta) entrega un anticipo considerable pero no superior al 30% del precio de venta, precio que por lo general no suele ser garantizado y así consta en el documento de reserva de piso. Estos anticipos suelen cubrir la financiación de la obra hasta cubrir a guas. El resto se hace efectivo a la entrega de llaves y el canal de financiación normal es el préstamo hipotecario. En las promociones de Renta limitada (importantes en Olot) los garages, cuartos -trasteros y acabados "especiales" son los mecanismos que permiten una rentabilidad atípica de la inversión. Conforme a este esquema, es de destacar la capacidad de ahorro familiar y el bajo nivel de autofinanciación de empresa inmobiliaria. Respecto al primero, debe tenerse en cuenta el elevado nivel de ocupación de la población femenina en industrias cárnicas y textiles; el mantenimiento del hueso para cubrir las necesidades familiares y, lo más importante, la unidad económica familiar encarnada en el cabeza de familia que administra todos los ingresos y gastos de toda la familia.

7.2.21.13 Stock de viviendas por vender

A finales de 1.979 el Stock de viviendas era de 35 unidades (43% de la oferta) cifra teóricamente muy elevada pero que no se corresponde con el volumen real de oferta detectado y que se estima en unas 150 viviendas/año.

7.2.21.14 Evolución de la oferta de vivienda

Ante la imposibilidad de disponer de la estadística de licencias, se contempla la evolución de la oferta entre 1.960 y 1.970. El parque de viviendas en 1.960 ascendía a 5.265 unidades y en 1.970 a 7.304

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE EN EL MUNICIPIO DE OLOT

	1.971		1.972		1.973		1.974		1.975		1.976		1.977		TOTAL	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
SUBVENCIONADA	2	4	13	154	6	25	18	25	24	342	23	59	15	90	101	699
GRUPO I	1	4	2	7	1	8	8	90	4	28	8	61	5	8	29	206
TOTAL	3	8	15	161	7	33	26	115	28	370	31	120	20	98	130	905

(1) Expediente.

(2) Vivienda

Incremento del parque de viviendas

	1.960-70
Viviendas	2.039
%	38,7

lo que representa un incremento del 38%. El crecimiento del parque de edificios entre ambas fechas fue de 797 edificios distribuidos - según el cuadro adjunto:

	TOTAL	AÑO DE TERMINACION									
		1961	62	63	64	65	66	67	68	69	70
Edificio	797	35	95	71	58	62	82	72	106	89	127

Datos posteriores a 1.970 sólo se disponen de los relativos a las viviendas terminadas de Protección Oficial, de las que sólo figuran actuaciones en régimen de Subvencionadas y del Grupo I. En total, la P.O. desde 1.971 hasta 1.977 asciende a 905 viviendas (ver cuadro adjunto). La promoción de viviendas de P.O. aparece creciente hasta 1.975, año a partir del cual tiende a disminuir, comportamiento que coincide con las opiniones de la localidad.

7.2.21.15 Evolución de la población

Incremento de población

	1960-70	1970-75	1975-79
Habitantes	4.441	1.315	2.647
%	25,8	6,1	11,5

La población de Olot en 1.960 era de 17.185 habitantes que en 1.970 se situaron a 21.626 con un incremento anual acumulativo del 2,33 %. Este ritmo de crecimiento cederá durante la primera mitad de los años 70 en que la tasa anual es de 1,19%. Sin embargo, durante el último cuatrienio aparece el mayor crecimiento población (según da-

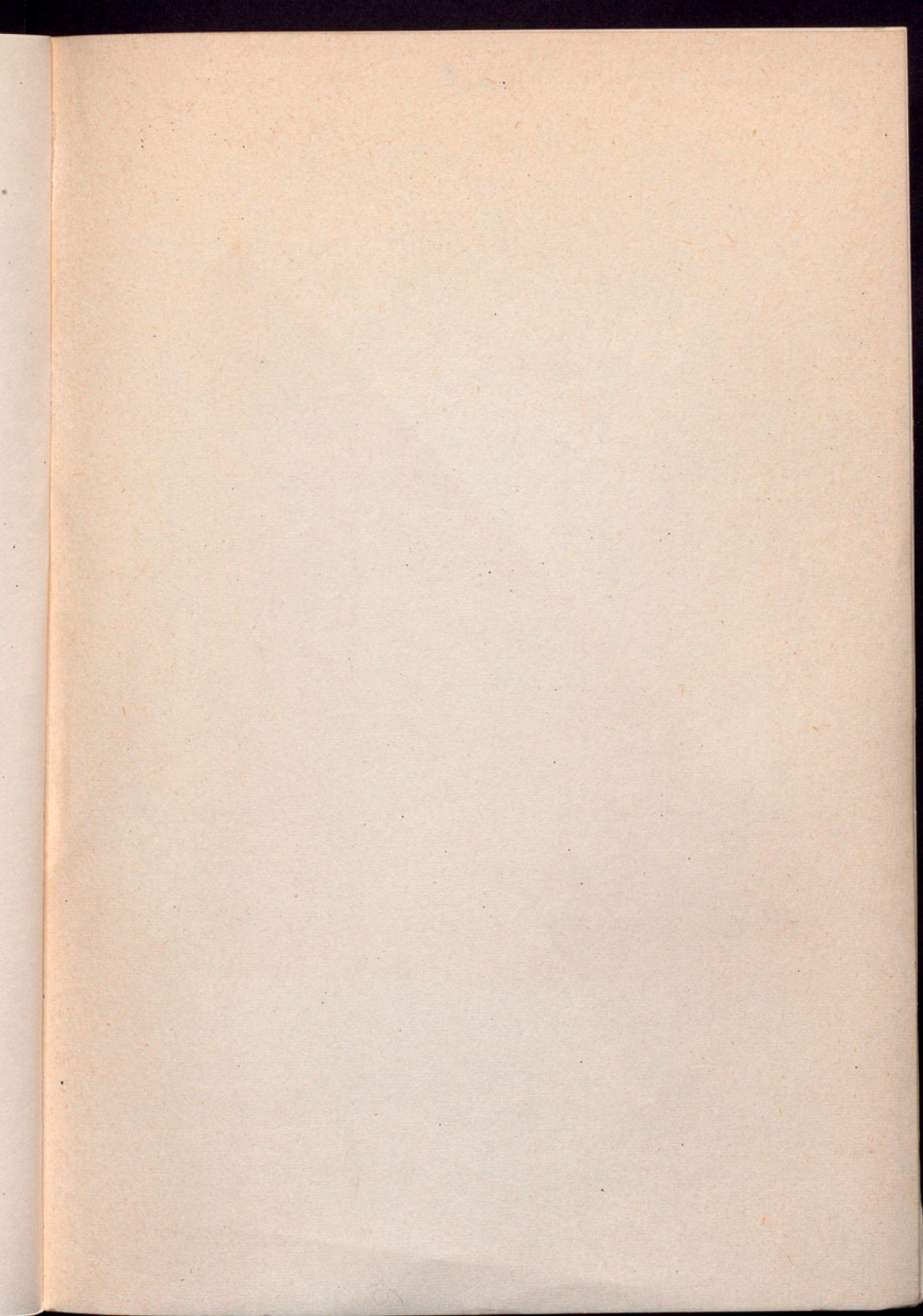
tos de las Rectificaciones del Padron) de los últimos veinte años: 2,77% de incremento anual acumulativo.

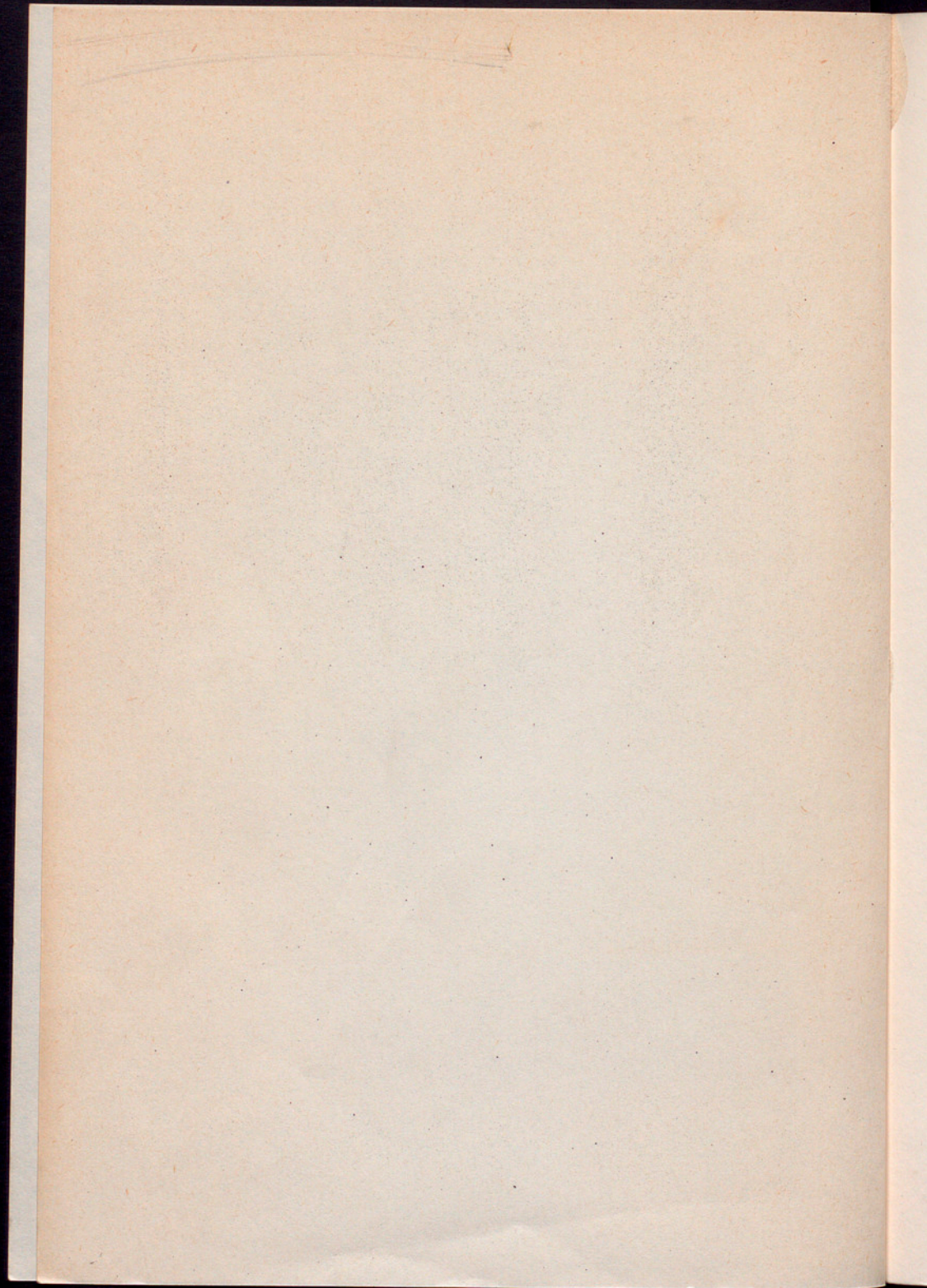
Entre 1.970 y 1.975, el crecimiento de la población procede en un - 59,7% (785 habitantes) del saldo migratorio y en un 40,3% (529 habitantes) del crecimiento vegetativo. El fuerte auge migratorio de los años 60 cede en el quinquenio posterior y esta sería la principal razón de un menor crecimiento demográfico. La inmigración de Olot es comarcal y también de otros puntos del Estado Español. Durante el último cuatrienio, las Rectificaciones del Padrón presentan un ficticio incremento de población de derecho derivado de las altas por "omisión" que aparecen en los años de elecciones. El capítulo "omisiones" computó 1.114 altas, es decir, el 42% del crecimiento de la población de derecho. Tomando unicamente el crecimiento en base a saldo migratorio y vegetativo, la tasa anual acumulativa sería del 1,19% lo que significaría que se mantiene el ritmo de crecimiento del quinquenio anterior. El saldo migratorio en este caso representaría el 57,4% (639 habitantes) del crecimiento total y el saldo vegetativo el 42,6% restante. Todo ello refleja una estructura de crecimiento estable. La tasa de natalidad puede considerarse con intermedia y la

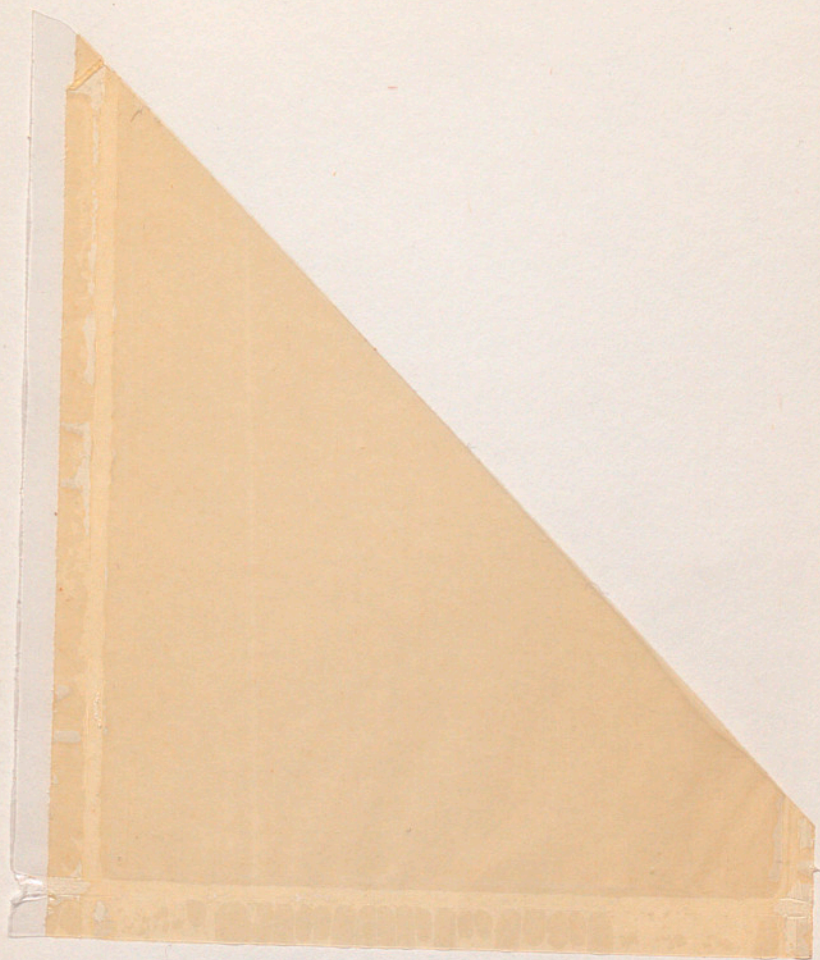
AÑO	Nacidos vivos por residencia materna		Matrimonios por el lugar que han fijado la residencia	
	Cifras absolutas	o/oo	Cifras absolutas	o/oo
1.975	365	15,91	186	8,11
1.976	388	16,13	168	6,98

tasa de nupcialidad normal en 1.975 y algo baja en 1.976. El tamaño familiar medio (población total/cabezas de familia) ha descendido de 3,24 en 1.970, a 2,75 en 1.975 y en 1.979 era de 2,71. El acusado descenso de 1.970 a 1.975 supone una reducción del tamaño medio familiar lo que se traducirá en un incremento de viviendas ocupadas por 1.000 habitantes, referencia que no puede comprobarse por carecer de información estadística.

Los niveles conseguidos en 1.975 tenderán a estabilizarse y así el tamaño familiar medio en 1.979 presenta escasa diferencia. Este desdoblamiento de núcleos familiares habrá generado una parte importante de la demanda procedente del crecimiento vegetativo, volumen que tenderá a estabilizarse en el futuro. La otra componente del crecimiento vegetativo, el aumento del núcleo de nuevas familias, puede cuantificarse a partir de la media de matrimonios de 1975 y 1976 (177 matrimonios) aplicada sobre la población de hecho de 1975. La tasa resultante de 7,71o/oo aplicada sobre la población media de los dos periodos de los años setenta arroja un resultado de 859 matrimonios entre 1970 y 1975 y otros 187 matrimonios más durante el último cuatrienio. Por su parte, el saldo migratorio del último cuatrienio presenta cifras crecientes de emigración, fenómeno que de ser cierto puede generar una oferta de viviendas de segunda mano que evidentemente condiciona el ritmo de nuevas promociones.







RECONeixEMENT TERRITORIAL DE CATALUNYA

VOL. 16 HABITATGE II

CI
0008
V.16