

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN BARCELONA Y SU CORONA METROPOLITANA, CALIDAD URBANA Y SU INCIDENCIA EN LA COHESION SOCIAL.

Pilar García Almirall

Universitat Politècnica de Catalunya
pilar.garcia-almirall@upc.edu

Claudia García Paulín

Universitat Politècnica de Catalunya
claudia.margarita.garcia@upc.edu

Rolando Biere Arenas

Universitat Politècnica de Catalunya

En los últimos años se ha producido una gran dinámica residencial que ha exigido la transformación del espacio físico por urbanizar, la artificialización de terrenos se extiende y transforma para dar lugar a nuevas formas de habitar el territorio. Los cambios afectan a una mayor movilidad y degradación del entorno, fomentando un crecimiento en extensión sobre el territorio, las características de las nuevas edificaciones denotan las nuevas tendencias de habitar. Esta línea de investigación abordará el conocimiento de la vivienda desde una perspectiva social y morfológica de las ciudades, estudiará el stock residencial actual del área metropolitana de Barcelona, cuantitativa y cualitativamente entre otros factores, que inciden en la formación y estructuración de los valores urbanos ambientales. La metodología consiste en desarrollar un Índice de Calidad de la Vivienda que definirá características en términos numéricos capaces de juzgar resultados de indicadores de calidades de las viviendas y del entorno urbano edificado.

1. INTRODUCCIÓN

El mercado de la vivienda existirá mientras siga creciendo la población y demande más espacios para habitar. En 1991 había en la región metropolitana de Barcelona 1.7 millones de viviendas familiares convencionales, en el 2001 eran 2 millones, es decir, a lo largo de 10 años el parque de viviendas se incrementó, la población aumento el 1%, por lo que casi sería lógico pensar que no existe problema alguno para satisfacer esta demanda, sin embargo los recientes fenómenos de conformación de hogares han incrementado esta necesidad, aunado a la necesidad de alojar a los constantes flujos de emigrantes¹ y a los requerimientos de los jóvenes en edad de independizarse, de ahí que se deba estudiar la vivienda desde una perspectiva de calidad que logre diagnosticar, analizar y proyectar las necesidades requeridas por los núcleos de población, con la finalidad de que la calidad urbana edificada perduren en el tiempo .

La necesidad de adaptación al contexto mundial en la etapa de formación de los valores urbanos e inmobiliarios se basa en la hipótesis de sostenibilidad de la ciudad, se plantean nuevas teorías que integran aspectos caracterizadores de la estructura y del medio ambiente urbano. La complejidad del fenómeno urbano y sus implicaciones en el mercado hacen que se cuestionen las diferencias evidentes entre unas zonas de la ciudad y

¹ SIMMEL, George (1858-1918). "el extranjero no es el que viene hoy y se va mañana, sino el que viene hoy y se queda mañana"

otras. Al concepto de rentas de accesibilidad se añade el concepto de rentas externas como un componente más del valor de mercado.

Barcelona cuenta con un modelo metropolitano poli nuclear reticular, la ciudad principal es compacta y vertical, con una densidad de población al año 2005 de 16,221 hab./Km², las viviendas familiares están edificadas con superficies medias de 82 m², es un modelo espacial de ciudad compacta y sostenible, sus atributos económicos, culturales y su diversidad territorial representa un importante foco de atracción para habitarla, esto genera la necesidad de crecimiento. Debido a sus limitaciones geográficas del territorio y a las dinámicas de crecimiento de su población se genera la necesidad de expansión territorial, afectando a los municipios con-urbados, dando lugar a la formación de centros medios y sub centros, pero marcando una tendencia edificatoria para los municipios de su corona a pesar de que poseen su propia identidad y particularidad de los que la habitan.

Se desarrolla una metodología empírica sustentada en análisis de estadísticos multivariantes extraídos de la aplicación de indicadores de modelos urbanos, determinando el grado de calidad urbana, principalmente en las viviendas familiares, en los espacios urbanos, en los equipamientos y en los servicios requeridos por los habitantes de los tejidos urbanos, para finalmente desarrollar un índice de Calidad de la Vivienda, el cual permite evaluar el grado de calidad y adaptación al entorno urbano edificado del parque inmobiliario actual del área metropolitana de Barcelona.

Las tecnologías de SIG, son una herramienta esencial en el análisis y evaluación de los atributos urbanos y su disposición en el territorio. La utilización integrada de SIG y técnicas estadísticas de correlación adquieren una gran efectividad en la determinación del nivel de calidad del entorno en los valores inmobiliarios, siendo de gran ayuda para evaluar el impacto de los indicadores de valores urbanos.

El objetivo de este trabajo es el análisis del mercado de la vivienda en las zonas de calidad urbana de la Región metropolitana de Barcelona, para lo cual se estudian seis rangos de población en los que se incluyen 164 municipios que conforman esta región.

2. MARCO TEÓRICO

La necesidad de estudiar la vivienda en España surge después de la última guerra civil, el problema de la vivienda se da en los años 1940-1960 en donde se plantea la problemática de la vivienda con una intensidad desconocida. Con la ley de arrendamientos urbanos de 1946, se congelaron los precios de alquiler siendo esto un factor determinante para detener la construcción de las viviendas, ya que no resultaba un buen negocio. Fue hasta 1950 cuando el censo de población y vivienda expuso el problema de la vivienda cuantitativamente dando lugar al surgimiento de una legislación de vivienda de tipo social y renta limitada, piezas esenciales del 1er Plan Nacional de la Vivienda (1955-1960) cuya finalidad era determinar el déficit real de la vivienda, en ese momento el número de viviendas edificadas cada año debería satisfacer las necesidades normales del crecimiento de población, Tamames (1982). Hasta llegar a ocuparnos de los problemas y tendencias de este sector, a partir de datos publicados cada diez años por los censos de población y vivienda con sus respectivas actualizaciones en temas de población, cada año; para este trabajo se utilizaron los datos más recientes (censo 2001).

En la práctica la vivienda es un bien inmóvil compuesto de características de diferente naturaleza, lo que hace que la oferta concreta existente en un espacio y tiempos dados, varíen a lo largo de diversas dimensiones, tanto externas a la vivienda (situación geográfica, características del entorno, facilidades de comunicación, etc.), como internas (calidad, antigüedad, tamaño, etc.). Cancelo, José Ramón y Espasa Antonio (1999).

Todo ello permite establecer cierta metodología de análisis para discernir aquellos aspectos ligados al entorno medioambiental más determinantes de la distribución espacial de los valores inmobiliarios en la estructura urbana, García Almirall (1998).

La fijación en el espacio de las viviendas es una de sus características relevantes, los factores relacionados con su localización están implícitos en los precios de mercado detectados en los distintos ámbitos urbanos, Quigley, J.M. (1979).

Diferentes planteamientos teóricos han estudiado la incidencia del componente espacial en la formación de los valores urbanos, en general y en particular en el mercado residencial, Roca, J. (1988). El medio físico urbano de una ciudad está integrado por componentes: naturales y artificiales. Los naturales son elementos geofísicos que forman parte de la ciudad y los artificiales son el medio físico de una ciudad, aquellos construidos por el hombre como redes de instalaciones, edificios, espacios públicos etc. Schjetnan Mario (2004).

Los indicadores urbanos pueden ayudarnos a una mejor comprensión de los problemas urbanos y sus causas. Un indicador es una interpretación empírica de la realidad. Las tres principales funciones de los indicadores son la simplificación, la cuantificación y la comunicación. Permiten comparaciones nacionales e internacionales entre ciudades y entre las partes internas de la ciudad. OCDE (1997).

Las técnicas cuantitativas utilizadas son análisis descriptivo y análisis explicativo, dentro de esta técnica utilizaremos los patrones locativos espaciales y descriptivos.

Patrones locativos espaciales son: Marmolejo C. (2006).

Físicos

Delimitación de los rangos por municipio

Delimitación de Contornos territoriales.

Superficie km² por municipio

Patrones descriptivos espaciales:

Socio-económico

Densidad de población.

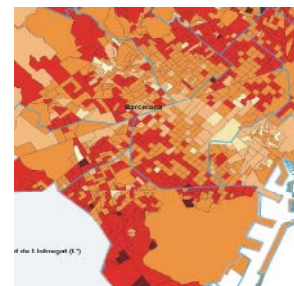
Medidas de tendencia central

Mesuración discreta o continua

Aplicación del Cociente de especialización¹, para determinar áreas con proporción variante del porcentaje total municipal, comarcal o regional.

3. MARCO METODOLÓGICO

La necesidad de adaptación al contexto mundial en la etapa de formación de los valores urbanos e inmobiliarios se basa en la hipótesis de sostenibilidad de la ciudad, se plantean nuevas teorías que integran aspectos



Mapa en SIG. Mosaicos urbanos 2006

¹ El coeficiente de especialización es un indicador regional que mide el grado en que la estructura de la región se asemeja o se diferencia de la estructura sectorial del país en su conjunto.

caracterizadores de la estructura y del medio ambiente urbano. La complejidad del fenómeno urbano y sus implicaciones en el mercado hacen que se cuestionen las diferencias evidentes entre unas zonas de la ciudad y otras.

Las tecnologías de SIG, utilizadas en el proyecto de investigación son una herramienta esencial en el análisis y evaluación de los atributos urbanos e inmobiliarios y su disposición en el territorio. La utilización integrada de SIG y técnicas estadísticas adquieren una gran efectividad en la determinación del nivel de calidad los valores inmobiliarios, siendo de gran ayuda

para evaluar el impacto de los indicadores de valores urbanos, García, Almirall (2000).

La información manejada en el presente trabajo, proviene de bases de datos que se realizan en el Centro de Política del Suelo y Valoraciones de la Universidad Politécnica de Catalunya, del cual se han publicado algunos trabajos. La recogida de la información se llevó a cabo por medio de información proporcionada por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, INE (Instituto Nacional de Estadística), etc., así también se ha venido contando con opiniones de expertos para la elaboración de estos trabajos, como son Catedráticos del CPSV.



Vista del Exaimple derecha, Barcelona, España.
Fuente: CMGP 2007

Se busca obtener información de características espaciales y determinar los procesos de transformación del suelo y de las viviendas, así como proporcionar información sobre la evolución del stock a partir de años anteriores a 1940 hasta el 2001 y por intervalos a cada veinte años. Detección de la demanda existente y su calidad edificada.

La calidad edificatoria es muy compleja por las diferentes expectativas que tienen la sociedad y los diferentes actores que intervienen en el entorno urbano. El análisis de la demanda se realizó por medio de indicadores del stock edificado, los cuales nos permitirán identificar y analizar la información obtenida de datos del Censo INE (2001).

Las viviendas familiares principalmente convencionales son el ámbito de estudio y los indicadores obtenidos



son:

Superficie construida de las viviendas

Antigüedad del stock edificado

Régimen de propiedad y tenencia

Instalación de calefacción y refrigeración

En los edificios destinados a vivienda familiar:

Número de plantas construidas

Instalaciones de gas, agua corriente y ascensor.

Esquema metodológico del trabajo:

Recopilación de la información

Selección y verificación de la información

Estructuración de la base de datos

Elaboración de indicadores inmobiliarios

Representación locativa de la información espacialmente

Patrones descriptivos espaciales

Patrones explicativos

La investigación se basó prácticamente en tres objetivos principales:

El planteamiento de la problemática de la vivienda del stock actual.

El diagnóstico de la calidad urbana edificada.

Se determinaron los fenómenos de población y su incidencia en la cohesión social.

Esto ayudará a desarrollar estrategias a futuro en el área urbana metropolitana de Barcelona.

4.- APORTACIONES DEL ESTUDIO

Planteamiento de la problemática de la vivienda del stock actual: El auge de las viviendas familiares principalmente convencionales en propiedad trajo consigo la continuidad de los estilos historicistas en la construcción residencial (1940-2001) en Barcelona, hasta cierto punto, se puede decir que las tipologías modernas, los cambios de vida actual, las nuevas formas de conformar la familia, aún no han repercutido significativamente en el parque edificado, pero no ocurre lo mismo en la corona metropolitana, dándose en tiempos recientes el urbanismo disperso con tipologías de viviendas unifamiliares. Ya hacia finales del siglo pasado una serie de arquitectos estaban proyectando viviendas según los principios y materiales que imponía su época y que experimentaron sobre las casas aisladas rurales o suburbanas.

Recordemos que después de la I Guerra Mundial, la vivienda se convirtió en edificios residenciales, marcando tipologías diferentes a la que se venían edificando. Tan solo en Barcelona en 1991 existían 104,574 mil edificios

destinados a vivienda familiar y en el año 2001 había 596,981 mil edificios, esto es resultado de los cambios sociales más que la forma física, proponiendo una verdadera transformación social entre el entorno urbano edificado y la población.

Para determinar y proponer estrategias que ayuden a mejorar la incidencia del territorio edificado en la población¹ se deben estudiar los núcleos urbanos desde una perspectiva de valoración urbana en términos de calidades edificadas, de ahí el surgimiento de esta investigación residencial del stock actual de Barcelona y su corona metropolitana.

Calidad Urbana Edificada: Se desarrolló un procedimiento técnico concreto, basado en la utilización de bases de información urbana del área metropolitana de Barcelona (características de calidad edificada según el padrón de habitantes 2001) para calcular indicadores de componentes espaciales referidos y el procedimiento estadístico de análisis, verificación y referencia de la información ajustada al ámbito territorial.

Se establece una metodología y un procedimiento práctico para la incorporación de los factores espaciales en el proceso de delimitación de valores de calidades en el ámbito urbano metropolitano de Barcelona. Estimando los diferentes valores utilizados, que de acuerdo a las condicionantes del mercado se producen en los diferentes ámbitos municipales, haciendo una síntesis de las variables espaciales más significativas del funcionamiento general del mercado.

El rango utilizado corresponde a intervalos naturales. Los intervalos entre rangos se determinan aplicando criterios a partir de otros proyectos de investigación sobre temas relacionados al sector inmobiliario, realizados en el CPSV², de modo que la diferencia entre los porcentajes y la agrupación de los valores obtenidos queden reducidos en tres rangos, permitiéndolo la obtención del intervalo. Así se evitan errores y se obtiene una representación más real³ de los datos.

El procedimiento se basa en: la utilización de herramientas SIG para establecer medidas diferenciadas del espacio urbano referidas al ámbito metropolitano. La comprobación y validación espacial de resultados mediante la utilización de herramientas SIG y del estado físico real del parque inmobiliario, este procedimiento optimiza la obtención de resultados precisos de valores ajustados a las características espaciales del entorno y a su localización geográfica constituyendo un paso adelante en el desarrollo de técnicas de valoración urbana, para construir un instrumento preciso capaz de estimar la estructuración de los valores inmobiliarios ajustados a una realidad de distribución en donde se observen claramente los municipios que presentan bajos índices de calidad en de la vivienda, permitiendo con esto tomar decisiones de planeación.

Población y su incidencia en la cohesión social: En Europa, la cohesión social es considerada uno de los componentes principales de las sociedades europeas contemporáneas, la preocupación por la cohesión social es lo que identifica a los europeos, les distingue su experiencia integracionista europea.

¹ ROCA, Josep (2004). "La tierra, ese lugar del que los humanos somos tan sólo usufructuarios, no propietarios, y del que tenemos la obligación de preservar, conservarla y mejorarla, para generaciones futuras, puede estar en riesgo debido al modelo económico-urbanístico que nos hemos dado. Ese bien común que es el planeta puede verse esquilado por el ánimo de «lucro» y de «calidad de vida» de la sociedad del bienestar. Tal vez estemos, así, en el límite de la «capacidad de carga» que el planeta puede soportar. Y entonces la «tragedia de los comunes», difundida por HARDIN (1968), puede comenzar a ser realidad."

² CPSV, (2007) "Estudio del mercado residencial de Cataluña". (2006) "libro Blanco de la Vivienda en Barcelona: características de la oferta de la vivienda". (2007)

³ Standar

Sin embargo los recientes fenómenos de conformación de hogares, la llegada de inmigrantes, los jóvenes en edad de emanciparse y el envejecimiento de la población han provocado una dinámica de población que queda fuera del alcance de las directrices sociales públicas implementadas por el gobierno, más aun la vivienda juega un papel importante ante este cambio.

El ser humano busca satisfacer primero sus necesidades de bienestar para lograr la felicidad y ello conlleva a las relaciones humanas que se dan en el territorio, de ahí que la vivienda es un bien de primera necesidad, heterogéneo relacionado con los requerimientos de cada uno de sus habitantes, una vez detectado este requerimiento con sus características implícitas, llevará a tener una política de integración regional acorde a las nuevas transformaciones sociales y adecuando el espacio urbano edificado.

5. PERSPECTIVAS DE FUTURO

El estudio abre nuevas perspectivas al estudio de valoración urbana, pues consigue aportar una metodología en temas territoriales, urbanos y de cohesión social. Corrobora el déficit de acomodación de la demanda actual de la vivienda y detecta el nivel de adecuación de las necesidades humanas.

Se ha cumplido con el objetivo, identificando las áreas de calidad urbana edificadas, por municipios con características demográficas homogéneas, mediante el uso de SIG se establecen los mosaicos urbanos según su ubicación y población permitiendo hacer una identificación clara de la situación actual de las regiones territoriales, aún así se plantea el uso de remote sensing para detectar corroborar si la imagen espectral refleja algunas características ambientales no detectadas en esta investigación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AREVALO, Raquel (1999), “Construcción de un Índice de Calidad de la Vivienda” Investigaciones económicas vol. XXIII (2). Universidad Complutense de Madrid y universidad de Vigo. Introducción. España. Enero de 1999.
- BRIZ, Joan, otros (2005). *Habitatge Cohesió social i sostenibilitat*. Barcelona, Informe 2005 de l’observatori del Risc (págs.52-77)
- GARCIA ALMIRALL ,M. Pilar (1998). *La valoració Urbana sobre la base de les noves tecnologies de SIG. L’exemple de l’Hospitalet de Llobregat*. Tesis Doctoral UPC (Inédita).
- Housing Quality Indicators Form (version 2). October 2000. United kingdom
<http://www.communities.gov.uk/index.asp?id=1152812>
- INE. Instituto Nacional de Estadística. España <http://www.ine.es/inebase/cgi/axi>
- LAWRENCE, Roderick J.(1996). Interpretations of Housing Quality in Western European Countries : A Comparative Research Project. <http://ecolu-info.unige.ch/recherche/ENHR/>
- ROCA, J. (1988). “La estructura de los valores urbanos: un análisis teórico empírico”. Madrid. Instituto de Estudios de la Administración Local.
- “La explosión urbana: presente y futuro de las metrópolis”. CIUDAD Y TERRITORIO. Vol. XXXVI. Tercera época N.º 141-142, otoño-invierno 2004. Pág. 5-7.

SIMMEL, George (1977). “Sociología. Estudios sobre las formas de socialización” Biblioteca de la Revista de Occidente. Madrid, España.

TAMAMES, Ramón (1982). Estructura económica de España. Volumen I: Medio ambiente, población sector agrario, industria. Madrid, España. Pág. 555- 584