

## Activitat immobiliària a Lleida (1979-1989)

Carme Bellet Sanfeliu

Universitat de Lleida

### Resum

L'article analitza el cicle immobiliari d'una ciutat mitjana catalana, Lleida (120.000 habitants), al llarg dels anys 80.

Les característiques del cicle i l'impacte espacial de l'activitat es relacionen amb la política desenvolupada a diverses escales (de la local a l'estatal) i amb l'actuació del promotor immobiliari, que es presenta com un agent urbà decisiu. Les línies de planejament i d'inversió de capital públic en sòl urbà, inversió que es concentra sobretot en moments de crisi, defineixen les àrees de futura inversió del capital privat i les característiques generals del paisatge de nova creació. L'actuació del promotor immobiliari és, en principi, dirigida pel comportament de la demanda i les diverses polítiques urbanes. Ambdós factors influiran en el ritme del cicle immobiliari, la localització i el tipus d'actuació del promotor.

La crisi immobiliària de la meitat dels 70 i el tipus de demanda que pressiona sobre el darrer «boom» del final dels 80 (demanda més solvent que demana qualitat) són, juntament amb els elevats preus del sòl, els responsables directes de la concentració del mercat de la promoció en el sector més professional. Aquest és el gran protagonista de la producció d'habitatge durant els darrers 80 davant la pràctica absència de promoció pública.

### Resumen. *Actividad inmobiliaria en Lérida (1979-1989)*

El artículo analiza el ciclo inmobiliario de una ciudad media catalana, Lérida (120.000 habitantes), durante los años 80.

Las características del ciclo y el impacto espacial de la actividad se relacionan con la política urbana desarrollada a diferentes escalas (de la local a la estatal) y con la actuación del promotor inmobiliario que se presenta como un agente urbano decisivo. Las líneas de planeamiento e inversión de capital público en suelo urbano, inversión que se concentra sobre todo en momentos de crisis, definen las áreas de futura inversión del capital privado y las características generales del paisaje de nueva creación. La actuación del promotor inmobiliario viene en principio dirigida por el comportamiento de la demanda y las diversas políticas urbanas. Ambos factores influirán en el ritmo del ciclo inmobiliario, la localización y el tipo de actuación del promotor.

La crisis inmobiliaria de mediados de los 70 y el tipo de demanda que presiona sobre el último «boom» de finales de los 80 (demanda más solvente que pide calidad) son, junto con los elevados precios del suelo, los directos responsables de la concentración del mercado de la promoción en el sector más profesional. Éste será el gran protagonista de la producción de viviendas durante los últimos años de los 80 ante la práctica ausencia de la promoción pública.

**Resumé.** *Activité immobilière à Lleida (1979-1989)*

L'article analyse le cycle immobilier de Lleida, ville catalane moyenne, de 120.000 habitants, pendant les années 80.

Les caractéristiques du cycle et ses conséquences spatiales sont en étroites relations avec les politiques développées à différentes échelles (locale, régionale, nationale) et l'action des promoteurs immobiliers qui se présentent comme un acteur urbain décisif. Les directions de la planification urbaine et l'investissement de capital public en sol urbain, investissement qui se concentre surtout en moment de crise, définissent les zones d'investissement futur du capital privé ainsi que les caractéristiques générales des nouveaux paysages urbains. Les décisions des agents immobiliers dépendent en principe du comportement de la demande et des politiques urbaines. Ces deux facteurs ont une grande influence sur le rythme du cycle immobilier et sur la localisation et le type de promotion.

La crise immobilière (milieu des années 70), le type de demande qui se donne durant le dernier «boom», à la fin des années 80 (demande solvable davantage orientée vers la qualité), et le prix élevé du sol sont directement responsables de la concentration du marché de la promotion dans les secteurs les plus professionnels. Ce secteur sera le grand prorogoniste de la production de logements à la fin des années 80, face à l'absence pratiquement totale de la promotion publique.

**Abstract.** *Instrument in property in Lleida (1979-1989)*

The article analyses the property cycle in a medium-sized Catalan city: Lleida (120.000 inhabitants), during the eighties.

The characteristics of the cycle and the spatial impact of the activity are related to urban politics at different levels (from local to national) and to the role of developers, who become highly influential urban agents.

Planning measures and the investment of public capital in urban sites, which is more common at times of crisis, also define the areas of future investment of private capital and the general characteristics of the newly created urban landscape. The interventions of estate agents respond basically to the behaviour of demand and urban policy. Both factors influence the rhythm of the property cycle, the location and type of intervention of the promotor.

The property crisis of the mid-seventies and the type of demand which provoked the latest «boom» of the late eighties (more solvent, and therefore quality-demanding) are, together with the high prices of sites, the major reasons for the concentration of the promotion-market in the most professional sector. These were the main agents in housing construction in the late eighties, in the face of almost non-existent public investment.

**Sumari**

Introducció i marc teòric  
 Fonts i línies principals de l'anàlisi  
 Fluctuacions del cicle immobiliari lleidatà  
 (1979-1989)

Conclusions  
 Bibliografia

«Rome was not built in a day. No substantial human settlement ever has been».

Parkes, D.N. i Thrift, N.J. (1980), p. 388.

### Introducció i marc teòric

Aquest article descriu, en línies generals, el comportament de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida durant el període 1979-1989<sup>1</sup>.

Tradicionalment les principals característiques de la dinàmica immobiliària s'han relacionat amb processos econòmics. Aquest enfocament es justifica, en principi, per la forta incidència que el sector de la construcció mostra sobre les diverses economies nacionals. Així, i malgrat les evidents repercussions físiques i paisatgístiques que sobre l'estructura urbana té l'activitat immobiliària, en els estudis tradicionals l'atenció tendeix a centrar-se en les seves diferents implicacions econòmiques (natura, duració i explicació dels cicles) més que no pas en els seus efectes espacials. El treball de Parkes i Thrift (1980) mostra que la pràctica totalitat de les anàlisis que han fet referència als cicles de l'edificació cerquen les variables explicatives d'aquests, relacionades, la gran majoria, amb factors econòmics<sup>2</sup>.

De fet el moviment econòmic i el demogràfic han estat considerats, sovint, els principals factors estructurants del creixement urbà: «la relació causal més clàssica de les ciutats és la del creixement econòmic (augment o creació de l'activitat econòmica), induït internament o externament, que serveix de suport al creixement demogràfic; si el creixement econòmic és prou important pot generar immigració. Ambdós tipus de creixement representen demandes de sòl, infraestructura i habitatges»<sup>3</sup>. Com assenyala el mateix autor, però, no es tracta d'una relació mecànica: ni el creixement urbà es presenta sempre sota aquestes condicions, ni en alguns casos aquesta relació augment econòmic-augment de població porta a un procés de creixement urbà<sup>4</sup>.

L'anàlisi concreta dels cicles de l'activitat immobiliària des de la perspectiva espacial i/o geogràfica ha prestat atenció (Hoyt 1933, Adams 1970, Whitehand 1972) a una gamma de variables força més àmplia: tipus de crèdit concedit,

1. De fet l'anàlisi mostra els resultats de la investigació duta a terme i presentada com a tesi de llicenciatura el juny de 1992 a Lleida, amb el nom *Activitat immobiliària i transformacions en el paisatge urbà. Lleida 1979-1989* i dirigida per Joan Vilagrà i Ibarz.
2. Thomas (1954) i Lewis (1965), per exemple, relacionen les línies d'evolució del sector de la construcció amb els inputs econòmics i el moviment poblacional.
3. Clusa, J. (1987), «El creixement econòmic i el creixement demogràfic com a factor estructurants del creixement urbà», a Diversos Autors (1987), *Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya: evolució recent i problemàtica actual*, Barcelona, Institut Cartogràfic de Catalunya, p. 42.
4. Pensem per exemple, entre moltes d'altres situacions, que aquest augment es produeixi en un moment en què hi hagi un estoc important d'habitatges i/o extensions de sòl sobrant urbanitzat.

rendes familiars disponibles, i sobretot la utilització en les monografies locals dels preus de sòl i de l'actuació institucional en matèria de planejament i d'urbanització. Aquest tipus de variables permeten relacionar el ritme de l'activitat del sector de la construcció amb les seves repercussions espacials.

Així, per exemple, Whitehand (1972) utilitza el cicle de l'edificació per a analitzar la formació i l'ocupació dels cinturons perifèrics de la ciutat, en relació amb les rendes de sòl. En moments de crisi immobiliària els usos institucionals, grans consumidors de sòl, tendeixen a instal·lar-se en àrees perifèriques on els preus són sensiblement inferiors respecte dels de les àrees més centrals de la ciutat. La pressió del mercat residencial i l'extensió de la ciutat provocaria, en moments de «boom» immobiliari, un desplaçament dels usos institucionals cap a l'exterior, i formaria, doncs, un nou cinturó perifèric. Més endavant Whitehand (1977) flexibilitzava el seu model introduint tota una sèrie de variables que anaven incidint cada cop més en aspectes morfològics: línies de fixació, innovació (planejament, tècniques i materials de construcció), difusió espacial jeràrquica i tipus arquitectònic.

Durant els anys setanta la geografia urbana espanyola començà a recollir aquests tipus d'estudis gràcies als treballs elaborats o dirigits per Horacio Capel i els dirigits per Manuel de Terán. Les diverses històries de la geografia urbana espanyola (Carreras Verdagué 1984, Mas Hernández 1989) mostren la importància que aquests estudis han donat als temes de propietat immobiliària, parcel·lació urbana, relació entre estructura urbana i estructura socioeconòmica, i política urbanística. L'anàlisi morfològica rep, però, un tractament molt més marginal: «Se llegan a dar datos sobre superficies construidas, alturas, formas del parcelario, pero el interés fundamental reside más en aprehender los procesos de apropiación que en entender éstos en relación a las formas urbanas»<sup>5</sup>.

Durant aquests anys la geografia espanyola començà a recollir en els seus treballs el paper dels agents que, directament o indirecta, intervenen en el procés de producció urbà<sup>6</sup>. L'estudi del comportament i de les actuacions del promotor immobiliari, del propietari urbà, de les associacions de veïns i dels polítics locals ajuden sens dubte a explicar l'anàlisi sobre el creixement i la transformació urbans.

### Fonts i línies principals de l'anàlisi

Una de les fonts més utilitzades per a l'anàlisi del cicle immobiliari en els estudis urbans és la llicència d'obres municipal, que aporta una gran riquesa d'in-

5. Vilagrà Ibarz (1991), «El estudio de la morfología urbana», *Geo-crítica*, 92, Barcelona, Universitat de Barcelona. El treball proposa un nou esquema per a analitzar les noves formes urbanes, i introdueix els conceptes de canvi i permanència que emfasitzen el resultat final de la forma i de l'estructura urbana.
6. L'atenció dirigida cap al camp dels agents urbans es relaciona sovint amb la influència que sobre la geografia urbana espanyola exerciren els estudis de sociologia urbana marxista francesa. Mentre que els estudis anglosaxons tardarien un xic més cap a la meitat dels vuitanta a incloure aquesta figura.

formació (promotor, adreça del promotor, adreça de l'obra, tipus d'obra, usos del sòl, superfície construïda, superfície del solar, nombre d'habitacles, fondària, façana, alçada...). En concret aquí s'utilitzen les llicències d'obres «majors» que fan referència a obres de nova planta i obres d'addició que representen un canvi en la vella estructura de la construcció<sup>7</sup>.

El buidatge i tractament de la informació aportada per la llicència d'obres permet conèixer les evolucions del cycle immobiliari de la ciutat, els usos del sòl i les formes que aquestes adopten, l'impacte espacial de l'activitat sobre les diferents zones de la ciutat i l'actuació del promotor immobiliari, que esdevé en aquests processos de creixement i transformació urbans un actor molt destacat.

De la interrelació d'aquestes vies d'anàlisi es deriven les línies fonamentals del treball que es presenta:

La primera línia relaciona les fluctuacions del cycle immobiliari i la localització de les actuacions del promotor privat. Sembla que el capital privat mostra un interès especial a invertir en la perifèria urbana en moments d'expansió immobiliària, mentre que en moments de recessió, l'activitat es concentra en el centre urbà.

Aquest tipus de comportament cal, però, matisar-lo amb els resultats de l'actuació i la inversió del capital públic, concretament en matèries d'urbanització i de planejament. Aquest tipus d'actuacions condiona, com ja veurem, no només el tipus de promoció que es realitza en cada zona sinó també la concentració de les inversions del promotor privat en els espais en els quals ha invertit el capital públic. Des d'aquesta línia podríem referir-nos als treballs de Whitehand (1972) i de Vilagrasa (1986), que utilitzen el concepte de «cinturó perifèric» que realça el paper de les institucions públiques com a orientadores del futur creixement urbà. Mot més a prop del nostre enfocament cal esmentar els treballs d'Alió (1986) sobre Vilafranca del Penedès (anys 1845-1945), que analitza la relació i localització de la inversió del capital públic i privat en els diferents moments del cycle i l'estudi de Vilagrasa (1990) sobre la Lleida franquista on es realça el paper de la política urbana com a orientadora de futures inversions del capital privat.

En segon lloc, s'analitza l'existència d'una relació entre les característiques de la promoció immobiliària, la forma urbana resultant i la situació de les actuacions en els diferents moments del cycle. El grau de concentració o dispersió del capital que s'inverteix en l'activitat reverteix en la localització i les característiques de les diverses promocions residencials. Les monografies locals de

7. Una bona anàlisi sobre la utilitat i els camps d'estudi que permeten les llicències d'obres municipals és la d'Alió, M.A. (1987), «Els expedients d'obres particulars com a eina d'anàlisi del procés urbà. Vilafranca del Penedès 1845-1945», a Diversos Autors (1987), *Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya: evolució recent i problemàtica actual*, II Setmana d'Estudis Urbans a Lleida (1984), Barcelona, Institut Cartogràfic de Catalunya.

Cortizo Álvarez (1984), Habsburgo (1983) i Grup d'Estudis Urbans (1987) destaquen en les seves anàlisis el paper del propietari i promotor immobiliari en els processos de creixement urbà.

Els treballs de tipus més teòric com els de Vilagrasa (1986), que prova d'esquematzar les característiques del promotor immobiliari des de mitjan segle XIX, i el de Tatjer (1979) mostren el pas del domini del propietari en el camp de la promoció cap a la societat immobiliària dels promotors molt més professionals, com també l'anàlisi del tipus d'actuació que es realitza.

Hem d'apuntar, a més, els condicionants que sorgeixen en treballar sobre un període temporal tan curt i delimitat. Un cicle edificatori de curta durada, entre uns quinze o vint anys, és força sensible a diversos factors locals (inversions públiques, planejament, estructura de la promoció...). Mentre que les fluctuacions dels cicles de llarga durada, d'uns cinquanta-seixanta anys, han de relacionar-se sobretot amb les estratègies del capital i els processos demogràfics que superen l'escala local<sup>8</sup>.

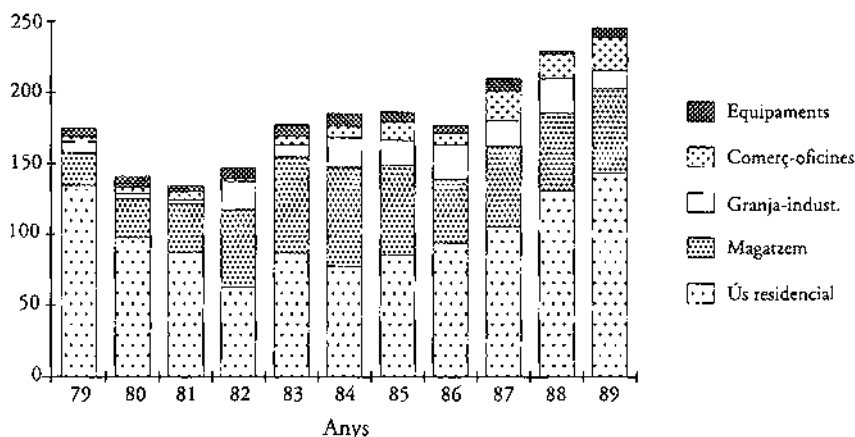
En segon lloc, cal esmentar que en un cicle de curta durada els canvis en les condicions dels préstecs hipotecaris i en les mesures fiscals es mostren com els principals responsables del seu comportament<sup>9</sup>. Unes bones condicions creditícies i mesures fiscals favorables poden augmentar la capacitat de la demanda i animar el sector de la promoció.

### Fluctuacions del cicle immobiliari lleidatà (1979-1989)

El període sobre el qual es treballa (1979-1989) no recull un cicle immobiliari sencer. Les fluctuacions generals mostren durant els primers anys la cua de la crisi que penetra a Espanya cap a la meitat de la dècada dels setanta. A mitjan anys vuitanta es descriu una certa paralització/estancament del mercat que es reanima en apropar-se el «boom» definitiu dels darrers anys vuitanta. Aquest nou «boom» sembla perllongar-se fins ben entrat l'any 1990, quan s'inicia una nova davallada. Aquesta sèrie de fluctuacions queden recollides en el Gràfic 1, en què es copsa també el nombre de llicències desglossades en els diferents usos.

Els diversos moments o períodes que descriu el cicle que es treballa presenten un comportament desigual en usos del sòl, característiques morfològiques de les formes creades, localització de les actuacions i comportament i característiques del promotor immobiliari. Per aquesta raó hem cregut convenient diferenciar els períodes en l'anàlisi.

8. Anàlisis sobre cicles de curta i llarga durada són ben elaborades a Ureña Frances, J.M. (1986), i Rodríguez, J., Curbelo, J.L. i Martín, V. (1991).
9. Una bona anàlisi de les característiques i conseqüències del «boom» d'aquests darrers anys es realitza a *Revista Española de financiación a la vivienda*, 10 (1989), que recull les ponències del seminari «El precio del suelo y la vivienda. Determinantes e implicaciones» organitzat per la UIMP a Santander, el juliol de 1988.



Gràfic 1. Evolució dels expedients per usos. Lleida (1979-1989).

### *La fi del «boom» dels seixanta-setanta*

A mitjan anys setanta el sector de la construcció i, en concret, el sector immobiliari entra en una llarga i forta crisi, fruit de la manca de demanda. La baixa pressió de la demanda pot explicar-se en principi per dos fets: el primer fa referència a la saturació del mercat de l'habitatge per la sobreproducció dels anys seixanta i primers dels setanta, i el segon a la difícil situació econòmica que es viu en moments de crisi generalitzada.

La difícil situació econòmica coincideix amb el període de transició política i protesta social en el medi urbà, que demana millores per a la ciutat. Una ciutat molt densificada, sobretot en els seus nuclis, desestructurada per l'aparició de barris perifèrics i espais intersticials entre aquests i el nucli urbà i que pateix forts dèficits en infraestructures, equipaments i espais lliures.

L'entrada el 1979 de les noves corporacions democràtiques significa un canvi en el tractament de la ciutat. Les polítiques de contenció, de dotació d'infraestructures, d'equipament, d'espais lliures, les actuacions de millora d'espais públics i les inversions en mobiliari urbà tenen en comú una resposta clara i decidida enfront d'uns anys d'abusos: la millora de qualitat de vida a la ciutat<sup>10</sup>.

A escala ja local, l'any 1979 s'estrena a Lleida un nou marc de planejament: el nou Pla General Municipal que substitueix l'aprovat el 1957. Un dels principals objectius de la nova normativa prova de controlar les elevades densitats

10. Vegeu en aquest sentit i sobretot per a tot allò que fa referència a les característiques del planejament i de la manera de «pensar» la ciutat durant els setanta i vuitanta el treball de Tello Rovira (1990). Més globalitzant, el treball publicat de la Federació de Municipis de Catalunya (1989) analitza la política global que han seguit els ajuntaments democràtics durant tota una dècada d'existència.

que s'havien assolit en alguns punts de la ciutat: els eixamples del nucli urbà, el barri de la Mariola i la zona de Cappont, i també controlar les edificabilitats dels barris perifèrics de la ciutat. En definitiva, l'entrada del nou Pla General significa una davallada de les edificabilitats permeses en detriment dels interessos de propietaris i promotors immobiliaris.

La incidència del nou marc de planejament deixa sentir-se en el mercat immobiliari local abans i després de la seva aprovació. L'any 1979, mentre a la resta de l'estat el sector immobiliari acusava encara la crisi de mitjan anys setanta (vegeu el Gràfic 2), a Lleida es mantenia un fort ritme d'activitat des dels darrers anys de la dècada. El principal factor que pot explicar aquest moviment «atípic» és que després de l'aprovació inicial del nou Pla General el 1976 no va produir-se la reglamentària suspensió de llicències d'obra<sup>11</sup>.

El promotor immobiliari, i sobretot, el sector professional més tradicional, va aprofitar les superiors edificabilitats vigents prèvies a l'aprovació del nou Pla per a invertir en el subsector de l'habitatge. El moment fou també aprofitat, tot i que més modestament, pel petit inversionista i pel propietari de sòl. De fet, la composició per usos de les llicències aprovades l'any 1979 (Gràfic 1) mostra un percentatge molt elevat en usos residencials (prop del 80%), com també una xifra molt elevada d'habitatges aprovats (Gràfic 2).

Aquest nombre d'habitatges s'aconsegueix no tant pel nombre de promocions aprovades com per la grandària d'aquestes, que presenten aquest any una elevada mitjana d'habitatges (16 habitatges/expedient) per expedient residencial respecte a la resta del període (Taula 1).

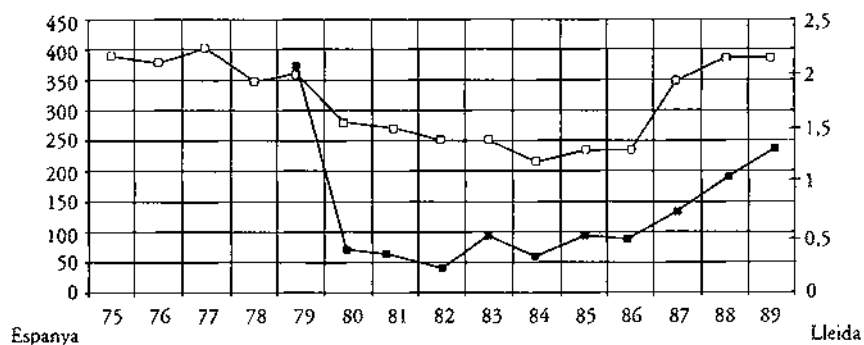
La forta i densa producció de l'espai residencial el 1979 queda així mateix reflectida en els diferents paràmetres morfològics: mitjana d'alçada i nombre de plantes, mitjana de superfície construïda i mitjana de superfície de solar per expedient (vegeu els Gràfics 3 i 4). Tots ells apunten cap a la creació d'un paisatge residencial molt dens, amb la concentració dels graus més elevats d'inversió residencial en les zones on la reducció d'edificabilitats de la nova normativa té una incidència més gran: els eixamples del nucli urbà (zones 3 i 4 del Plànol), el barri de la Mariola (zona 5) i el de Cappont (zona 11). És precisament en aquestes zones on inverteix el promotor més professional, seguint les pautes inversionistes dels darrers anys, mentre que el propietari del sòl i inversionista ocasional té un pes més gran en zones més allunyades del nucli: Bordeta (zona 12), on es construeixen promocions de grandària moderada i amb for-

Taula 1. Mitjana d'habitatges per llicència residencial.

1979	16,0	1983	6,8	1987	8,4
1980	4,5	1984	5,0	1988	8,9
1981	4,8	1985	6,7	1989	9,6
1982	4,1	1986	6,8		

11. Aquesta «anomalia» té, segurament, relació amb l'especial situació socio-política d'aquests anys i els moments de canvi polític al consistori local.



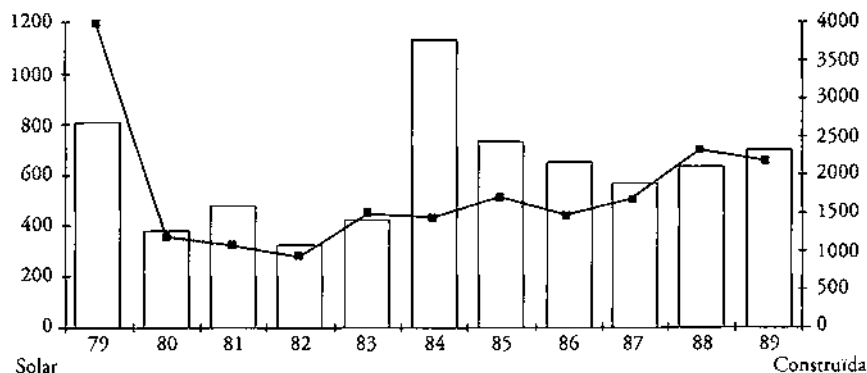


Gràfic 2. Nombre d'habitacles aprovats a Espanya i a Lleida (en milers). —□— Total Espanya; —▲— Lleida. Font: MOPU i llicències residencials de Lleida.

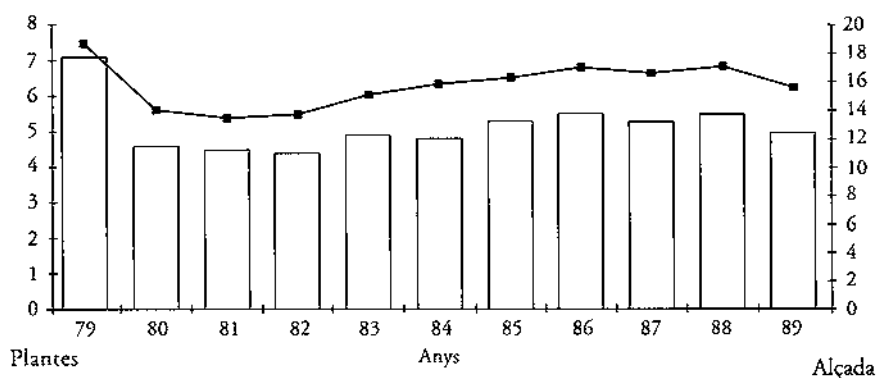
mes suburbanes, Pardinyes (zona 7), Magraners (zona 13), on dominen les petites promocions d'un o dos habitatges i sovint autoconstruïts, o Balàfia (zona 9).

#### *La crisi del començament dels vuitanta*

El canvi de ritme immobiliari i de les característiques del sector es produeix amb l'entrada de la nova normativa. L'any 1980 comença a davallar el ritme en l'aprovació de llicències i es nota sobretot un retrocés en la inversió en usos residencials. Aquest retrocés l'hem de relacionar amb l'entrada «real» de la crisi immobiliària a la ciutat, un cop superada l'«especial» situació de forta inversió immobiliària local que contrasta amb la crisi que el sector arrossega a la



Gràfic 3. Mitjana de superfície construïda i de solar per expedient residencial de nova planta. □ Sup. solar; ▲ Sup. cons.



Gràfic 4. Mitjana de plantes i alçada per expedient residencial de nova planta.  Plantes;  Alçada

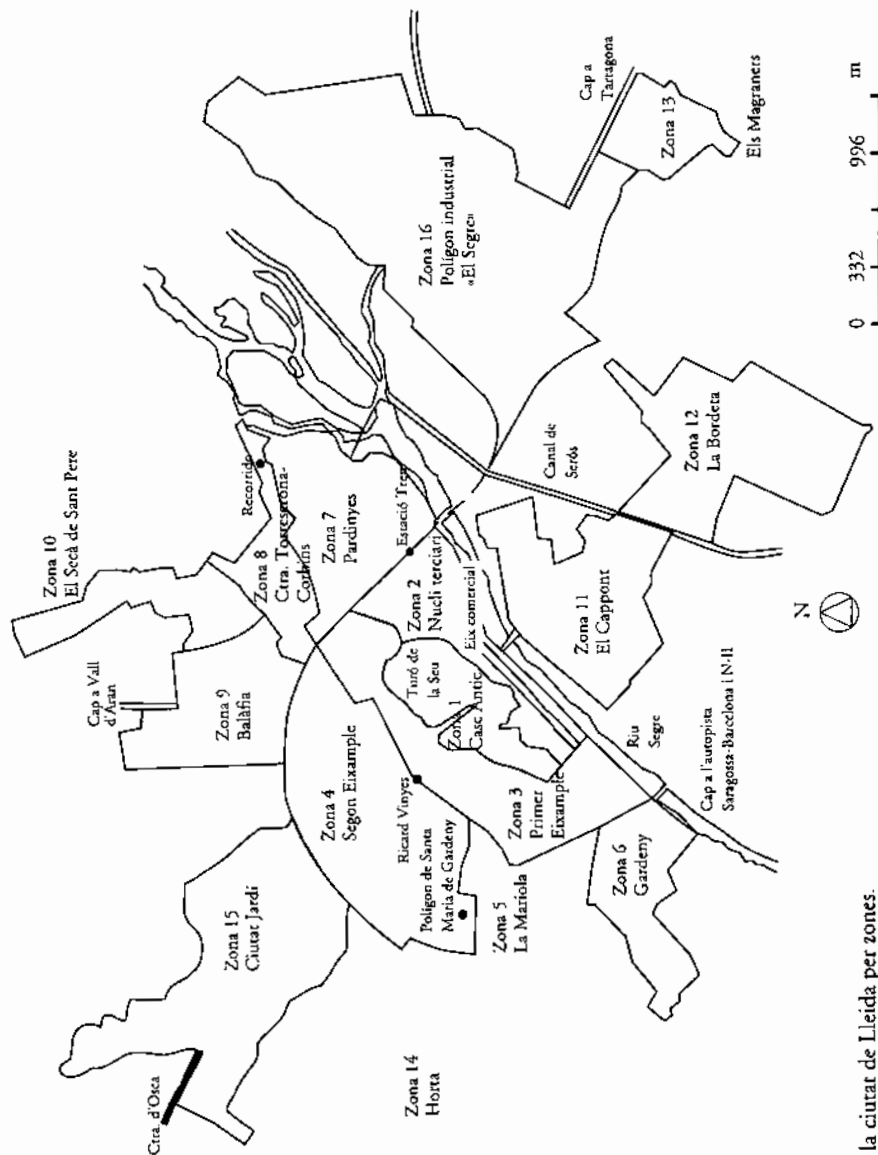
resta de l'Estat. S'entra, així, en la nova dècada dels vuitanta amb un «estoc» acumulat d'habitatges per la sobreproducció dels darrers anys i per la davallada de la demanda en una situació econòmica difícil.

Durant aquests anys de crisi davallen considerablement les grandàries de les promocions (Taula 1), és a dir es construeixen menys habitatges per promoció; i si es manté un bon nombre de llicències residencials a partir de 1982 és per l'augment de promocions d'un sol habitatge (Taula 2) i per les promocions residencials d'organismes públics.

La gran part de promocions d'habitatge d'organismes públics que s'aproven a la ciutat de Lleida entre els anys 1979 i 1989 es concentren durant el període 1980-1984, coincidint amb la davallada d'inversió residencial del capital privat. El que ens interessa, però, destacar d'aquestes promocions és el canvi en la seva tipologia, que mostra ara més sensibilitat i respecte per l'espai en què actua, en definitiva una nova «manera de fer» en la producció de l'habitatge social. S'abandonen els macro-polígons característics dels anys seixanta

Taula 2. Nombre d'habitatges per promotor en cada període (en percentatges)

Nre. Hab.	1979		1980-1986		1987-1989	
	% Prom.	% Hab.	% Prom.	% Hab.	% Prom.	% Hab.
1	37,1	2,0	63,3	9,5	46,8	4,0
2	7,3	0,9	10,6	3,2	9,5	1,6
3 a 5	8,1	1,8	6,4	3,5	7,6	2,5
6 a 10	10,5	4,5	5,7	6,3	8,7	5,8
11 a 20	12,9	10,8	7,6	16,2	12,9	15,8
21 a 50	18,5	37,0	3,9	19,2	9,5	29,6
+ 50	5,6	42,8	2,5	42,1	5,0	40,7



Plànol base de la ciutat de Lleida per zones.

i setanta, que presenten formes denses i pesades, per a realitzar promocions més ajustades en l'entorn en què s'actua i es cura molt més el tractament dels espais lliures.

Durant aquests anys les poques actuacions en un nombre important d'habitatges es continuen concentrant en els eixamples del nucli urbà (zones 3 i 4) mentre decau molt la construcció en els barris de la Mariola i Cappont. La zona d'horta que envolta la ciutat de Lleida acull un bon nombre de promocions d'un sol habitatge, promocions que tenen, en principi, un valor d'ús i que per tant no entren en el mercat.

L'augment en el nombre de llicències totals a partir de 1982 ha de relacionar-se sobretot amb l'increment en la demanda de llicències per a magatzems. En algunes ocasions s'ha detectat que aquest tipus de construcció es finalment utilitzat en la zona d'horta com a habitatge (vegeu Gràfic 1). L'increment en la demanda de llicències per a magatzems i per a la construcció d'un habitatge mantindrà un nombre important de llicències, fins i tot superior al de 1979, fins l'any 1984, quan s'estabilitzen les xifres.

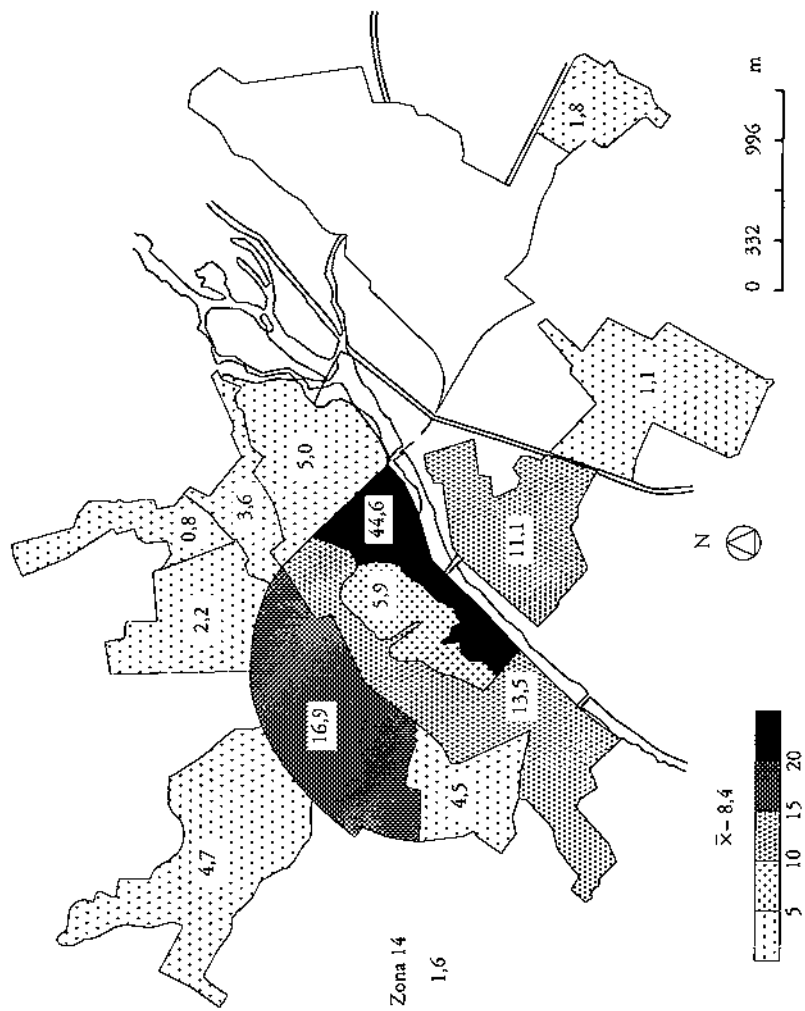
El promotor privat més professional, en què predominen els promotors a títol particular, resta durant els primers anys dels vuitanta i fins a la meitat de la dècada molt poc actiu. La crisi immobiliària provoca una reestructuració en el mercat de la promoció. D'una banda desapareixen algunes empreses professionals que tradicionalment havien actuat a la ciutat, mentre d'altra, sobretot el sector de contractistes d'obra que actuaven fins ara a títol particular, refermen la seva posició i constitueixen, la gran majoria, societats anònimes immobiliàries. El mercat de la promoció passa a partir d'aquests anys a ser dominat per les societats immobiliàries<sup>12</sup>.

Cal apuntar, a més, que cap a la meitat de la dècada dels vuitanta comencen a entrar en escena nous promotors i noves societats i alguns promotors forans. Molts d'aquests nous promotors comencen actuant amb intervencions discretes en barris de la ciutat (Cappont i sobretot la Bordeta) per passar a construir al final dels vuitanta i sobretot a la primeria dels noranta en el nucli urbà.

Les petites promotores i els petits inversionistes concentren la seva activitat en els barris de la ciutat i deixen el mercat de l'habitatge del nucli urbà (zones 1, 2, 3 i 4), Cappont i alguns nuclis de la Mariola, concretament l'àrea del polígon de Santa Maria de Gardeny, per al promotor més professional.

La zona del polígon de Santa Maria de Gardeny, situada al segon eixample del nucli urbà, i l'àrea de Ciutat Jardí, al nord-oest de la ciutat, són les àrees que presenten durant aquests anys els canvis més destacables. L'Institut Nacional de la Vivienda, antic propietari del polígon, subhastà lots de sòl al final dels anys setanta. Aquesta zona rep durant els primers anys dels vuitanta un elevat grau d'inversió pública per tal d'ordenar-la i urbanitzar-la, i és posteriorment una de les zones en què la iniciativa privada més professional en concentra els capitals en la producció d'habitatges de qualitat.

12. Fenomen ja detectat vers als anys setanta per Vilagrasa (1990) i (1987).



% licències comercials, oficines i hotels sobre el total de licències de la zona.

Al llarg d'aquests anys s'observa també una gran activitat en la zona de Ciutat Jardí (zona 15), després de l'aprovació el 1983 del Pla Parcial Residencial de la carretera d'Oscà, i són ordenats i urbanitzats alguns sectors durant el primer quadrienni. La zona acull actuacions d'habitatge unifamiliar adossat de molta qualitat en grans superfícies de solar que lliuren espais per a zones ajardinades i espais per a activitats socials. La majoria d'aquestes promocions són construïdes per promotors professionals forans i unes quantes pel sector local més professional.

Augmenten progressivament les proporcions de les actuacions, que havien quedat molt reduïdes els primers anys dels vuitanta, sense arribar mai però a les quotes de 1979 (Taula 1). Augmenta la superfície mitjana del solar (sobretot els anys en què hi ha un nombre important d'actuacions a Ciutat Jardí: 1984, 1985...) i s'observa una forta reducció de les alçades mitjanes en entrar la nova normativa del planejament (Gràfics 3 i 4).

Les formes residencials produïdes són molt menys denses i pesades que les promocions dels anys seixanta-setanta. Sovinteja, sobretot a l'àrea de Santa Maria de Gardeny, la tipologia de bloc obert de grandària mitjana que lliura espai del solar per a zones verdes comunitàries. Sorgeix també la promoció d'apartaments petits i mitjans per a nuclis familiars reduïts i promocions amb serveis comunitaris (menjador, salons...), tipologies que es contrueixen sobretot als dos eixamples de la ciutat i, com ja hem comentat, l'aparició de les promocions d'habitatges unifamiliars adossats, a la zona de Ciutat Jardí, obren per primer cop a la ciutat el mercat per a aquesta tipologia.

Mentrestant en els barris perifèrics més allunyats de la ciutat (Magraners a la zona 13 i Secà de Sant Pere a la zona 10) continuen produint-se formes suburbanes amb petites promocions d'un o de dos habitatges, sovint d'autoconstrucció. El barri de la Bordeta sofreix un canvi destacable en les formes residencials que es construeixen a partir de la meitat de la dècada amb la implantació d'habitatges unifamiliars aïllats tipus «xalet» i en les promocions plurifamiliars que passen de petita grandària (dos o quatre habitatges al començament de la dècada) a xifres mitjanes (de sis a vuit habitatges).

Així mateix es detecta, des de la meitat de la dècada, un fenomen que destaca més pel seu impacte espacial que no pas pel nombre de llicències aprovades. Ens referim concretament al comportament dels usos comercials i dels edificis d'oficines. Respecte dels comercials direm que es produeix un lleuger augment en la demanda de llicències destinades sobretot a obres d'addició. Cal apuntar que el tipus de comerç que predomina a la ciutat pot qualificar-se de tradicional, poc innovador i que a més, es desenvolupa en espais de dimensions reduïdes. Les llicències comercials es concentren en l'eix comercial tradicional (carrers Sant Antoni, Major, Carme i Magdalena), situat al peu del turó de la Seu en la zona 2.

A l'eix comercial tradicional els espais es remodelen i s'augmenten les superfícies per tal de fer el comerç més competitiu i cobrir les necessitats i noves pressions de la demanda, tot seguint, alhora, les noves tendències comercials. El canvi ha de relacionar-se amb l'entrada massiva, des de mitjan anys vui-

tanta, de locals de franquícies i cadenes comercials a la ciutat, que presenten més superfície i que curen molt més el tractament de l'espai.

L'any 1985 s'aprova la llicència del centre comercial Pryca, construït dins el nucli urbà i concretament en el segon eixample de l'àrea de nou creixement de Santa Maria de Gardeny, que preveu la construcció en el mateix edifici d'un hotel i de 88 apartaments. La macro-actuació sembla que en aquests darrers anys ha actuat com a pol d'atracció dels usos terciaris que han anat ocupant aquesta zona. Una altra zona que ha anat concentrant usos comercials és el nucli de la plaça Ricard Vinyes —a la part alta de la ciutat i entre el primer i el segon eixample—, que durant aquests anys concentra un gran nombre de llicències relacionades amb activitats de lleure, restauració i hostaleria. La localització de la majoria de les llicències relacionades amb usos terciaris continua, però, concentrant-se en l'eix financer-comercial tradicional proper al riu (zona 2).

Les llicències d'oficina, si bé menors en nombre que les comercials, destaquen pel seu fort impacte espacial. Per primer cop a la ciutat es comença a produir edificis de nova planta destinats exclusivament a aquest ús. Des de la meitat de la dècada aquests edificis continuen localitzant-se a l'eix terciari tradicional de Francesc Macià-Rambla i Rambla de Ferran, proper a la façana del riu i també a la zona 2, per ampliar l'escala espacial, ja durant el següent període de «boom», cap al primer cinturó de circumval·lació o primer eixample, Alcalde Rovira Roure i entorns de la zona Pryca, ja a l'eixample exterior del nucli. Els edificis d'oficina són construïts per la gran promoció immobiliària que veu en el nou producte una font d'ingressos addicionals importants.

### *El nou «boom»*

A mitjan de 1987 arriba a la ciutat el «boom» de la construcció que ja s'anunciava cap al 1985 en les grans ciutats espanyoles. Comencen a fer efecte les mesures econòmiques i legislatives que pren l'Estat des de mitjan anys vuitanta per tal de reactivar l'activitat econòmica del país. L'augment de renda general de la població espanyola, les favorables condicions creditícies i les desgravacions fiscals animen la demanda que pressiona sobre el mercat. Aquest cop, però, i a diferència del «boom» dels anys seixanta, el mercat s'orienta sobretot cap a la producció de l'habitatge de qualitat tant en edificis plurifamiliars com unifamiliars que ja s'havia anunciat amb la producció d'habitatges els anys 1984 i 1985. Vegeu en els Gràfics 1 i 2 l'impacte de l'arribada del «boom» en l'augment de llicències residencials i en menor mesura comercials i d'oficina, i l'important increment del nombre d'habitatges produïts tant a escala estatal com local.

La pressió de la demanda que actua sobre una oferta inelàstica i força rígida, com ho és la producció residencial, porta en un primer moment a un fort increment de preus, i després passa a un augment de l'oferta tot mantenint els elevats nivells de preus. Aquest és un dels factors, juntament amb l'entrada massiva de diner negre al mercat o la puja dels preus del sòl i de la cons-

trucció, que expliquen l'increment de preus de l'habitatge en aquest període de «boom».

Per primer cop en molts anys el mercat de l'habitatge de renda lliure passa al davant del de protecció oficial, de manera molt menys destacada, però, que a la resta de l'Estat. A nivell local sembla que el promotor es resisteix a abandonar totalment la fórmula tradicional, i així, el 1989, tot indica que la qualificació de protecció oficial torna a guanyar posicions (compareu els Gràfics 5 i 6)<sup>13</sup>.

L'avenç de l'habitatge qualificat de renda lliure cal relacionar-lo, segons que diuen els promotors, amb l'augment dels preus del sòl i de la construcció (sobretot de mà d'obra) que pressionen els preus a l'alça. Aquest increment no permet construir habitatges que hagin d'ésser venuts a un preu màxim legal. Nosaltres creiem, però, que hi ha raons de molt més pes. Per exemple, un punt que ja havíem destacat: la demanda potencial pressiona ara sobre l'habitatge de qualitat que difícilment pot acollir-se a la qualificació dels habitatges de protecció oficial. A més, el 1987, el MOPU restringeix els ajuts dels habitatges de protecció oficial a famílies amb ingressos inferiors.

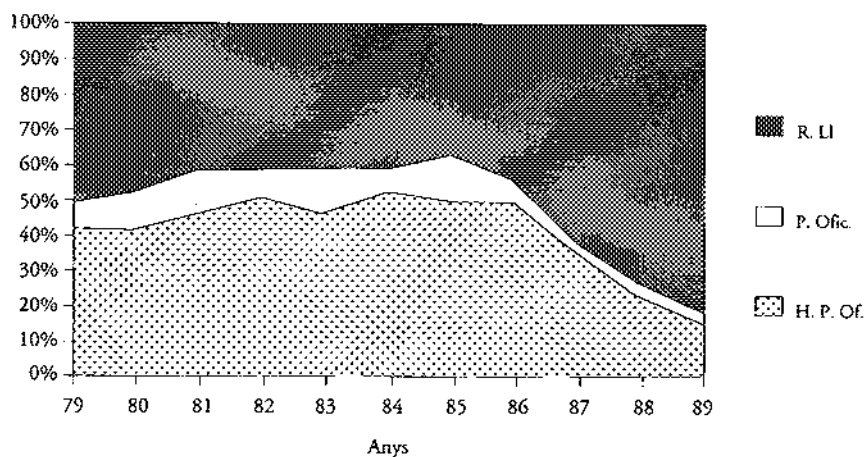
Davant la creixent necessitat de més capital per a la producció d'habitatges (augment de preus de sòl i construcció) i més encara per al tipus d'habitatge sobre el qual majoritàriament pressiona la demanda (el de qualitat), el mercat passa a estar pràcticament dominat pel sector més professional de la promoció. La majoria d'aquests sectors són ara societats immobiliàries que, o bé han pogut «sobreviure» als moments difícils de la crisi (seleccionant les promocions, actuant amb grandàries discretes, constituint societats...), o bé han entrat al mercat en el moment més oportú. La producció d'habitatges es concentra en molt poques mans. El 70% dels habitatges són construïts per menys del 15% dels promotors que intervenen en el període 1980-1986 (Taula 2).

El promotor més fort i més professional (aquell que construeix més de cinquanta habitatges durant el període estudiat) continua localitzant les seves actuacions en els eixamples del nucli urbà, sobretot al segon eixample (zona 4), a la zona de Ciutat Jardí que ha anat desenvolupant-se des de la meitat de la dècada, i a Cappont (zona 11). Durant aquest període destaca, però, l'ocupació dels espais urbans molt renovats, al nord de la ciutat: Alcalde Recasens i el nou nucli del Recorrido en el sòl de l'antiga estació de classificació de RENFE expropiat per la Paeria i urbanitzada recentment per Incasol (PERI aprovat el 1980) (zona 8). Aquesta zona que és urbanitzada a mitjan anys vuitanta i ocupada al final de la dècada i a la primeria dels noranta, adopta les trames d'Eixample per a relligar els nuclis perifèrics del nord de la ciutat (Secà de Sant Pere i Pardinyes) amb el nucli urbà.

La promoció de tipus podríem dir-ne mitjà (la que construeix entre deu i quinze habitatges) actua amb molta més força en els barris de la ciutat: Pardinyes

13. El tradicional predomini de l'habitatge de protecció oficial en el mercat de l'habitatge lleidatà es analitzat a Vilagrasa (1987).

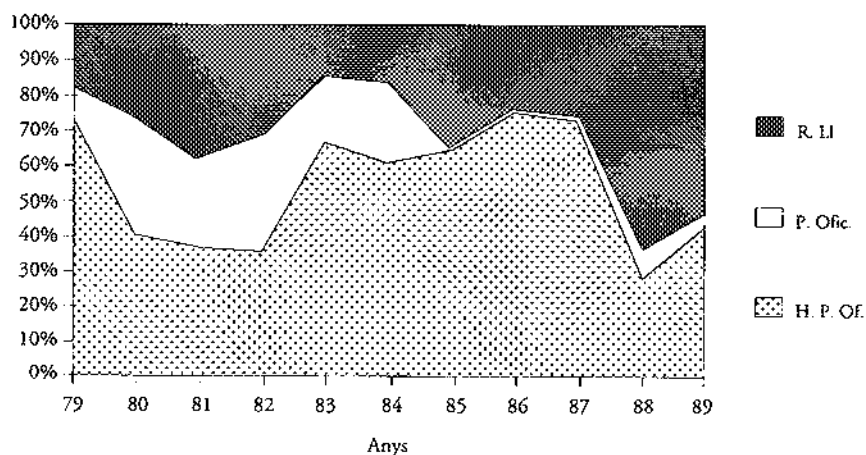




Gràfic 5. Qualificació de l'habitatge a l'estat espanyol (en percentatges).

(zona 7), Balàfia (zona 9) i la Bordeta (zona 12), i presenta una gran activitat en usos residencials durant tot el període, sobretot a partir de la meitat de la dècada, com a fruit també de la forta inversió pública realitzada durant aquests anys en el barri.

La petita promoció és la que porta, majoritàriament, el mercat residencial dels barris més perifèrics de Lleida (Secà de Sant Pere i Magraners), on la producció d'un sol habitatge, sovint construït pel mateix propietari del solar, recull percentatges molt elevats al llarg del cicle.



Gràfic 6. Qualificació de l'habitatge a Lleida (1979-1989) (en percentatges).

Per la seva banda els organismes oficials abandonen el mercat en mans del promotor privat, tendència que ja s'anunciava cap a la meitat de la dècada. La primera conseqüència del «boom» és l'augment de la grandària de les promocions, la mitjana de les quals queda, però, encara lluny de la xifra de 1979.

Augmenta la mitjana de la superfície construïda, es mantenen elevades també les mitjanes de la superfície del solar, mentre que les xifres d'alçada i nombre de plantes es presenten força constants des de l'entrada de la nova normativa del planejament. Tot indica que el nou creixement es produeix en línies molt més horitzontals que en el «boom» dels anys seixanta-setanta o en el paisatge residencial que es produïa encara l'any 1979.

### Conclusions

Hem provat de descriure la relació que s'estableix en els diferents moments del cicle immobiliari entre inversió del capital públic/privat, localització i tipus d'actuació, i paisatge urbà creat.

Un estudi sobre l'activitat immobiliària passa inevitablement per una anàlisi dels seus protagonistes: els promotors, i del producte principal que ofereixen: l'habitatge. Les característiques del mercat de l'habitatge, la estructura i la resposta que dona el sector de la promoció esdevenen elements explicatius claus per a comprendre el procés de transformació i creació del nou paisatge urbà.

Les formes produïdes i la localització de les actuacions de la promoció privada són, tanmateix, influenciades per l'activitat i la dinàmica de la política urbana local/autonòmica i la pressió de la demanda que reacciona davant dels canvis socio-culturals de les polítiques econòmiques i fiscals a nivell estatal.

En concret, i per a la ciutat de Lleida durant el període 1979-1989, l'anàlisi dels processos que acabem d'apuntar, i tot seguint les línies de treball que havíem descrit en el punt 2, podem acabar amb les conclusions següents:

#### *Respecte de les fluctuacions del cicle i de la localització i del tipus de les actuacions*

*La resposta del capital privat.* El fort grau d'inversió privada en l'habitatge durant els darrers anys de la dècada dels setanta es concentra en les zones d'eixample i en alguns barris on els índexs d'edificabilitat són també força més elevats abans de l'entrada en vigor de la nova normativa del Pla. En arribar el període d'estagnació, les poques actuacions importants continuen concentrant-se en les àrees d'eixample. L'activitat immobiliària en els barris comença a despertar a la meitat de la dècada i com a resposta de la inversió local en infraestructura, urbanització i equipament. Destaca també durant aquest període la inversió en habitatge a l'horta de la ciutat.

L'arribada del nou «boom» immobiliari significa un nou període d'inversió per a algunes perifèries seleccionades: aquelles que han estat fruit d'inversió pública durant aquests darrers anys i/o aquelles que gaudeixen d'una millor connexió amb el nucli urbà.

*La intervenció del capital públic.* Durant el període d'estagnació és quan el capital públic es mostra més actiu. D'una banda hem vist que la pràctica totalitat d'inversió en habitatge públic es realitza durant els primers anys de la dècada dels vuitanta. D'una altra banda, la forta inversió en les perifèries urbanes i la inversió en sòl públic permet i anima la posterior inversió del capital privat.

*Respecte dels usos del sòl.* S'ha pogut constatar que els moments de «boom» immobiliari són pràcticament empesos pel sector habitatge. Aquest és el gran protagonista de la forta inversió durant els anys previs a l'aprovació del nou Pla a la ciutat i ho torna a ésser en els darrers anys de la dècada dels vuitanta. Mentrestant en el període de crisi prenen protagonisme altres usos: magatzems i, pel seu fort impacte espacial, els usos comercials i d'oficines a partir de la meitat de la dècada.

Hem parlat també del grau de concentració dels usos comercials i d'oficina en els eixamples del nucli urbà i de l'habitatge de qualitat en algunes àrees dels eixamples i de la zona de Ciutat Jardí.

#### *Sobre les característiques del promotor immobiliari*

*Tipus de promotor i fluctuacions del cicle.* Durant els forts períodes d'inversió immobiliària el mercat de l'habitatge és dominat pels sectors més professionals. En el darrer «boom», però, es destaca ja un tipus d'empresa molt més «anònima», més professional i que prova d'abastar tot el procés: des de la construcció i/o urbanització fins a la promoció. Són els sectors de la promoció que estan més lligats a les xarxes de distribució i venda.

És en aquests moments de «boom» quan el capital forà actua a la ciutat amb més força després d'haver preparat ja la seva entrada en el mercat els anys de crisi.

En els moments d'estagnament es produeix una «selecció» i/o reestructuració del sector de la promoció. Són anys en què entren en el mercat un gran nombre de promotors «ocasionals» que construeixen, la majoria, el seu propi habitatge. Durant aquests anys i sobretot en arribar els anys d'increment de l'activitat van desapareixent els menys professionals, els promotors més especuladors i aquells que no s'havien integrat plenament en el mercat. El «joc» queda en mans dels més forts i grans.

*Localització i inversió dels tipus de promotors.* Generalment el promotor no professional realitza petites actuacions, la majoria destinades a un valor d'ús. Aquest tipus de promoció domina en els barris més perifèrics de la ciutat i en les zones d'horta, on tampoc no es realitza una «actuació» de qualitat.

El promotor professional de tipus mitjà (fins a deu habit.) realitza algunes actuacions en els eixamples del nucli però concentra la majoria de les seves actuacions en els barris de la ciutat. Es tracta sovint de propietaris urbans, contractistes d'obra o professionals relacionats amb el món de la construcció: mestres d'obra, encofradors, paletes...

El sector més professional de la promoció concentra les seves actuacions en l'eixample i ofereix, sobretot durant els darrers anys de «boom», productes de gran qualitat. Aquest tipus d'empresa és també la que promou a la ciutat els edificis d'oficines i el mercat d'habitatge a l'àrea de Ciutat Jardí i així diversifica la seva inversió.

*La qualificació de l'habitatge i la seva localització.* La diversificació del mercat de la promoció s'observa també en el sector habitatge: habitatges unifamiliars adossats, comunitats d'habitatges amb serveis comuns, aparcaments, estudis... com també en els graus de qualitat d'aquests. Aquest fenomen és paral·lel al fort increment de la construcció d'habitatges qualificats de renda lliure des de la meitat de la dècada, però sobretot des del 1986-1987.

El mercat de l'habitatge de renda lliure i d'alta qualitat és dominat pels sectors més professionals de la promoció que, com ja hem comentat, concentren les seves actuacions a l'eixample i a la Ciutat Jardí. En els barris predomina la qualificació de protecció oficial, fins i tot durant els anys del «boom».

#### *Característiques del cicle i factors locals*

*Els factors locals.* S'ha pogut veure a l'article el pes i la influència que té la política urbana sobre l'activitat immobiliària. Els primers anys 80 recullen els efectes de l'entrada de la nova normativa i dels objectius del nou Pla General Municipal que busca equilibrar el territori: d'una banda davallant les altes edificabilitats existents al nucli urbà i, d'una altra, dotant d'infraestructura, urbanització i equipament els barris de la ciutat. Les actuacions en habitatge seran molt més discretes que en els darrers anys, amb la davallada de tots els paràmetres morfològics que s'analitzen, excepte la superfície de solar. Es tracta de produir formes menys pesades i menys denses, i de buscar una qualitat més alta de l'habitatge, tal com desitja la demanda del darrer «boom».

D'altra banda la inversió del capital públic (ordenació, urbanització, infraestructura, equipaments, espais lliures i mobiliari urbà) durant els anys de crisi esdevé un gran director i orientador de les futures inversions del capital privat i, en definitiva, del futur creixement de la ciutat.

*El cicle curt i el «mini boom» de la darrereria dels vuitanta.* El cicle recull la cua (1979) de l'alta productivitat en el sector habitatge els anys previs a l'aprovació del Pla, un període de crisi o estagnació (1980-1986) i el darrer «boom» o «mini boom» dels darrers anys vuitanta. Hem vist la intensitat de la inversió en habitatge durant els darrers anys, que va molt lligada a les mesures estatals en política fiscal o creditícia a partir de la meitat de la dècada. Aquestes mesures aconsegueixen incrementar el poder adquisitiu de les capes mitjanes, mitjan-altes de la població, que són les grans protagonistes de la demanda real d'aquests anys. El mercat de la promoció s'orienta, doncs, sobretot cap a la producció d'habitatge de qualitat i de nous productes: habitatges adossats, apartaments, clubs socials... Els alts preus del sòl i la producció d'habitatges de

qualitat difícilment poden acollir promocions de protecció oficial, amb la qual cosa el mercat passa a estar dominat per la qualificació de renda lliure.

Durant aquests anys han quedat descoberts els sectors socials més necessitats d'habitatge. L'entrada de les noves mesures de protecció oficial (1988) van representar un lleuger increment en la producció d'aquest tipus d'habitatge. Els preus, però, continuen éssent massa elevats per als sectors més necessitats.

Caldrà esperar els efectes de les noves mesures legislatives en matèria d'habitatge social i sobretot veure què ens depara la crisi immobiliària que tot just entra en escena els primers anys d'aquesta dècada.

## Bibliografia

- ADAMS, J.S. (1970). «Residential structure of midwestern cities». *Annals of the association of American Geographers*, 60, p. 36-62.
- ALIO, M.A. (1986). *Projectes i realitat d'un procés urbà decimonònic. Vilafranca del Penedès 1865-1939*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- CAPEL SÁEZ, H. (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera.
- CARRERAS VERDAGUER, C. (1984). «Ciudades y Geografía Urbana en España desde 1950». Dins *III Coloquio Ibérico de Geografía. Actas, ponencias y comunicaciones (1983)*. Barcelona, p. 256.
- COAM (1989). *Introducción a la promoción inmobiliaria*. Madrid: Colegio de Arquitectos de Madrid.
- CORTIZO ÁLVAREZ, T. (1984). *León. Propiedad y producción del suelo*. Oviedo: Universidad de Oviedo.
- CLUSA, J. (1987). «El creixement econòmic i el creixement demogràfic com a factors estructurants del creixement urbà». Dins DIVERSOS AUTORS (1987). *Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya: evolució recent i problemàtica actual*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.
- DIVERSOS AUTORS (1989). *10 anys d'Ajuntaments democràtics*. Barcelona: Federació de Municipis de Catalunya.
- GRUP D'ESTUDIS URBANS (1987). «Promoció immobiliària i característiques de l'edificació en les petites ciutats de l'entorn de Lleida: Alcarràs, Les Borges Blanques i Mollerussa». Dins DIVERSOS AUTORS (1987). *Les ciutats petites...*, op. cit., p. 433-458.
- HABSBURGO SATGER, A. (1983). *Propiedad y espacio en Castelldefels*. Castelldefels: Ajuntament i Editorial Vicens Vives.
- HOYT, H. (1970). *One hundred years of land values in Chicago: the relationship of the growth of Chicago to the rise in its land values, 1830-1933*. Nova York: Arno Press (1a edició 1933).
- LEWIS, J.P. (1965). *Building cycles and Britain's growth*, Londres: Macmillan.
- MARTÍNEZ, L. (dir.) (1985). *L'estructura comercial de Lledia*. Lleida: Departament de comerç, consum i turisme de l'Ajuntament de Lleida (La Paeria).
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1982). *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad en el Ensanche de Madrid*. Madrid: I.E.A.L.
- (1989). «Sobre la geografía urbana en España». Dins DIVERSOS AUTORS (1989). *Història urbana i intervenció...*, op. cit. p. 163-186.
- PAERIA (Ajuntament de Lleida) (1979). *Memòria del Pla General*. Lleida: La Paeria.
- (1986). *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1985)*. Lleida: La Paeria.

- PARKES, D.N. i THRIFT, N.J. (1980). *Times, spaces and places. A chronogeographic perspective*. Bath: Ed. John Wiley & Sons.
- RODRÍGUEZ, J.; CURBELO, J.L. i MARTÍN, V. (1991). «Una aproximación a las necesidades de vivienda en España. Proyección 1990-2009». *Revista Española de Financiación a la vivienda*, 14-15. Madrid: Banco Hipotecario de España.
- TATJER MIR, M. (1979). «Propiedad inmobiliaria y espacio urbano. Aproximación a su estudio». *Revista de la Univ. Complutense*. Madrid, vol. XXVIII, núm. 115, p. 539-655.
- TELLO ROBIRA, ROSA (1990). *Las tendencias del urbanismo en la España de los 80: ¿una nueva ciudad? ¿un nuevo urbanismo?* (tesi doctoral presentada a Barcelona l'any 1990, inèdita).
- THOMAS, B. (1954). *Migration and economic growth*. Cambridge: Cambridge University Press.
- UREÑA FRANCES, J.M. (1986). «Inversiones y planificación territorial: un planteamiento hipotético?». *Ciudad y Territorio*, 68, p. 33-52.
- VILAGRASA IBARZ, J. (1986). «Una aproximació morfogenètica al creixement urbà. El cas de la Lleida contemporània (1860-1985)». *Bid/Bis*, 10 (revista del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Lleida). Lleida, p. 23-36.
- (1986). «La promoción inmobiliaria. Aproximación a su estudio». *Jornadas de Geografía y Urbanismo (1984)*. Salamanca, p. 155-166.
- (1987). «La promoció immobiliària a Lleida (1940-1980)». Dins DIVERSOS AUTORS (1987). *Les ciutats petites...*, op. cit., p. 497-508.
- (1987). «Política de l'habitatge i promoció privada a Lleida (1940-1980)». *Revista Catalana de Geografia*, 5/87, p. 33-49.
- (1990). *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai. El cas de la ciutat de Lleida (1940-1980)*. Barcelona, La Paeria i Institut Cartogràfic de Catalunya.
- (1991). «El estudio de la morfología urbana». *Geo-crítica*, 92.
- WHITEHAND, J.W.R. (1972). «Building cycles and the spatial pattern of urban growth». *Transactions of the Institute of British Geographers*, 56, p. 39-55.
- (1977). «The basis of a Historic-Geographical theory of urban form». *Transactions of the Institute of British Geographers*, vol. 2, núm. 3, p. 400-416.
- (1987). *The changing face of cities. A study of development cycles and urban form*. Oxford: Basil Blackwell.