
EL POTENCIAL DE REHABILITACIÓ DEL PARC
D'HABITATGES DE BARCELONA

AMADOR FERRER
*Arquitecte. Director adjunt del Gabinet d'Estudis Urbanístics
de l'Ajuntament de Barcelona*

SUMARI

- | | |
|--|--|
| 1. Dimensió de les necessitats de rehabilitació | 2.3. Les actuacions de rehabilitació |
| 2. Potencial de la rehabilitació a Barcelona | 2.4. Hipòtesi d'avaluació de resultats |
| 2.1. Introducció | 2.5. Quadre-resum |
| 2.2. Les àrees de foment de la rehabilitació | 3. Els habitatges buits a Barcelona |

ABSTRACTS

L'article presenta una valoració dels potencials i els costos globals de la rehabilitació d'habitatges a Barcelona, en un context caracteritzat pel nombre creixent d'habitatges antics o que han envellit prematurament. Aquesta valoració es planteja a partir de les necessitats de rehabilitació de determinades àrees de la ciutat. En concret, es diferencia entre «àrees de foment de la rehabilitació», on es defineix una política genèrica de rehabilitació, i «àrees d'actuacions de rehabilitació», on es porten a terme les actuacions concretes derivades de les polítiques definides prèviament. A continuació, es planteja a quines d'aquestes «àrees de foment de rehabilitació» existeixen ja plans urbanístics específics (la totalitat del districte de Ciutat Vella i el sector de Poble Sec) o bé uns primers elements de foment de la rehabilitació (sectors de l'Eixample i Gràcia) i a quines es proposa la definició de plans, de forma prioritària en uns casos (barri vell del Poblenou, cascs antics de Sants i Hostafrancs) o amb posterioritat en altres (cascos antics de les Corts i Horta). Finalment, es presenten les «àrees d'actuacions de rehabilitació» actualment en marxa i les que encara resten per desenvolupar.

El artículo presenta una valoración de los potenciales y los costos globales de la rehabilitación de viviendas en Barcelona, en un contexto caracterizado por el número creciente de viviendas antiguas, o que han envejecido de forma prematura. Esta valoración se plantea a partir de las necesidades de rehabilitación de determinadas áreas de la ciudad. En concreto, se diferencia entre «áreas de fomento de la rehabilitación», donde se define una política genérica de rehabilitación, y «áreas de actuaciones de rehabilitación», donde se llevan a cabo las actuaciones concretas derivadas de las políticas definidas previamente. A continuación, se plantea en cuáles de estas «áreas de fomento de la rehabilitación» existen ya planes urbanísticos específicos (la totalidad del distrito de Ciutat Vella y el sector de Poble Sec) o bien unos primeros elementos de fomento de la rehabilitación (sectores de Gràcia y Eixample) y en cuáles se propone la definición de planes, de forma prioritaria en unos casos (barrio viejo del Poblenou, cascos antiguos de Sants y Hostafrancs) o con posterioridad en otros (cascos antiguos de les Corts y Horta). Finalmente, se presentan las «áreas de actuaciones de rehabilitación» actualmente en marcha y las que aún falta desarrollar.

L'article présente une valorisation des potentiels et des coûts globaux de la réhabilitation des logements à Barcelona, dans un contexte caractérisé par le nombre croissant des vieux logements ou de ceux qui ont vieilli prématurément. Cette valorisation se présente à partir des nécessités de réhabilitation de certaines zones de la ville. Plus particulièrement cette valorisation se différencie entre les «zones de promotion de la réhabilitation» où se définit une politique générique de réhabilitation, et entre les «zones d'actions de réhabilitation» où se portent à terme les actions concrètes dérivées des politiques prédéfinies. Tout suivi l'auteur expose quelles sont les «zones de protection de réhabilitation» qui existent déjà dans les plans urbanistiques spécifiques (la totalité du district de Ciutat Vella et le secteur de Poble Sec) ou les premiers éléments de protection de réhabilitation (secteur de l'Eixample et Gràcia) et auxquelles on propose la définition de plans, de façon prioritaire dans certains cas (quartier vieux de Poblenou, anciens secteurs de Sants et Hostafrancs) ou postérieurement dans d'autres (secteurs anciens de les Corts et Horta). Deuxièmement, on présente les «zones d'action de réhabilitation» actuellement en marche et celles qui doivent, encore être développées.

This article evaluates the potential and the global cost of rehabilitating the housing stock in Barcelona, a city characterised by a growing percentage of old and prematurely aged housing. This evaluation takes the form of a review of the rehabilitation needs of certain areas of the city. Specifically, a difference is established between «renewal promotion areas», for which a generic renewal program is drawn up, and «renewal action areas», where discrete programs are implemented on the basis of previously established policies. Specific plans already exist for some of the «renewal promotion areas» (the whole of the Ciutat Vella district and the Poble Sec sector) or initial elements aimed at promoting rehabilitation have been put in place (parts of the Eixample and Gràcia); while for others plans must be drawn up, urgently in some cases (the old part of Poblenou and the historic centres of Sants and Hostafrancs) or later in others (the historic centres of les Corts and Horta). In some of the «renewal action areas» programs are already under way, and in others the schemes have not yet started.

EL POTENCIAL DE REHABILITACIÓ DEL PARC
D'HABITATGES DE BARCELONA

1. Dimensió de les necessitats de rehabilitació

L'emergència d'un escenari urbà caracteritzat pel creixent nombre d'habitatges antics resulta cada dia més evident. Si bé és cert que és sobretot a les àrees centrals on la proporció d'edificis d'habitatges vells és més alta, l'escenari inclouria també moltes perifèries urbanes amb edificacions antigues i no tan antigues, però que, en qualsevol cas, han envellit prematurament. Cal considerar que una part important dels edificis apareguts fa uns 25 o 30 anys (una edat que encara podria considerar-se jove per a un edifici) pateix ja problemes en els punts més sensibles (instal·lacions, desguassos, teulades i paraments). El percentatge d'habitatges anteriors a 1970 és cada vegada més important. Les dades del Cens de 1991 indiquen que a Barcelona ciutat representen ja el 71,90% del total, i a la resta de la Regió I, quasi la meitat (el 48,67%). En total, el 62,78 del parc d'habitatges fóra anterior a 1970, i el 37,22%, construït entre 1971 i 1991 (taula 1).

Si creuem aquestes xifres amb les corresponents a l'estimació de l'estat dels edificis, segons les dades dels censos d'edificis de 1980 i de 1990 (taula 2),

podrem comprovar com els percentatges d'edificis amb deficiències o en mal estat són relativament alts, a pesar de tractar-se d'un parc no excessivament vell. Més del 19% dels edificis de Barcelona i més del 9% dels de la Regió Metropolitana presenten deficiències, a judici dels agents censals. Si hi sumem els que estan en mal estat o en ruïna, els percentatges respectius s'elevan al 26% i al 12%. És a dir, un de cada quatre edificis a Barcelona (i un de cada vuit a la Regió Metropolitana) eren considerats en mal estat o amb deficiències el 1990. Les xifres són lleugerament inferiors a les calculades per a 1980, la qual cosa indicaria una progressiva millora del parc a través de les polítiques de rehabilitació (en la hipòtesi que el criteri d'avaluació hagi estat el mateix en ambdós censos) i significaria que 15.922 edificis s'haurien rehabilitat o haurien estat demolits o substituïts al llarg d'aquests deu anys.

2. Potencial de la rehabilitació a Barcelona

2.1. Introducció

Les àrees en les quals la fórmula principal d'intervenció en el mercat de l'habitatge és la rehabilitació solen coincidir, com és lògic, amb els cascs antics

Taula 1. Edat del parc d'habitatges a Barcelona i resta de la Regió I (1991)

	Habitatge principal	Fins a 1970	%	1971-1991	%
Barcelona	576.640	414.600	71,90	162.040	28,10
Resta de la Regió I	372.788	181.457	48,67	191.331	51,32
TOTAL	949.428	596.057	62,78	353.371	37,22

Font: Cens d'habitatges, 1991. IMI, Ajuntament de Barcelona.

Taula 2. Estat dels edificis a Barcelona i la Regió Metropolitana (1980-1990)

	Total edificis	En ruïna o mal estat	%	Amb deficiències	%	Total	%
Barcelona 1980	68.730	4.831	7,03	17.192	25,01	22.023	32,04
Barcelona 1990	68.141	4.625	6,73	13.143	19,29	17.768	26,08
Diferència	-589	-206		-4.049		-4.255	
Regió Metropolitana 1980	349.922	13.032	3,72	50.823	14,52	63.855	18,25
Regió Metropolitana 1990	393.759	10.810	2,75	37.123	9,43	47.933	12,17
Diferència	43.837	-2.222		-13.700		-15.922	

Font: IME. Cens d'edificis, 1980. Cens d'edificis, 1990, vol. 2, «Característiques bàsiques», IEC.

i les trames urbanes més envellides. En el cas de la ciutat de Barcelona, on la rehabilitació és sens dubte, ja avui, el repte més important pel que fa a l'habitatge, podem distingir clarament les àrees on la intervenció és prioritària: en primer lloc, el conjunt del districte de Ciutat Vella, que inclou el Casc Antic, el Sector Oriental, el Raval i la Barceloneta; en segon lloc, els cascs antics del pla de Barcelona i les seves extensions desenvolupades al llarg del segle passat i, finalment, el propi Eixample projectat per Cerdà, especialment pel que fa al sector central i les àrees desenvolupades abans de la guerra civil.

El potencial d'aquestes àrees per acollir els usos residencials ha estat tradicionalment molt alt, com ho demostra el fet que hagin arribat a assolir, en certs períodes de la seva història, altíssimes densitats globals de població. Només cal pensar en la situació de Ciutat Vella en la primera meitat del segle passat, o al llarg dels anys cinquanta i seixanta del present; o en la d'alguns sectors de l'Eixample també en aquestes mateixes dues dècades.

L'escàs manteniment de les edificacions, com a conseqüència del bloqueig dels lloguers al llarg de molts anys, ha estat una de les causes del seu deteriorament, que s'ha anat fent més evident amb el pas dels anys per efecte de l'acumulació progressiva dels problemes i l'agudització d'algunes patologies constructives. D'altra banda, la tendència a la disminució de les densitats, especialment en els darrers deu o quinze anys, s'ha anat traduint aparentment en un creixement del nombre d'habitatges que modifiquen el seu ús (fent sovint irrecuperable o molt costós el retorn a l'ús residencial original) o que romanen desocupats.

La present valoració dels potencials i els costos globals de la rehabilitació a la ciutat de Barcelona s'ha dirigit a determinades àrees de la ciutat. A aquests efectes, s'ha distingit entre les àrees denominades de *foment de la rehabilitació* i les àrees d'*actuacions de rehabilitació*. Les primeres són aquelles per a les quals s'ha definit una política genèrica de rehabilitació, a endegar mitjançant plans urbanístics, instruments tècnics o previsions econòmiques. Les segones es refereixen a les àrees en què tenen lloc les

actuacions concretes a través de les quals aquella política es posa en pràctica.

En tots dos casos, es diferencia, al seu torn, entre les àrees en execució (que inclouen les àrees de foment que ja disposen dels plans o instruments específics, així com les àrees d'actuació en marxa) i les àrees de proposta (que corresponen a les àrees de foment per a les quals es propugna la definició de plans o instruments i a les àrees d'actuació que encara no han iniciat el seu desenvolupament).

A continuació, s'analitzen amb més detall les àrees seleccionades.

2.2. Les àrees de foment de la rehabilitació

a) Operacions en execució

Del conjunt d'àrees incloses en aquest apartat destaca en primer lloc la totalitat del districte de Ciutat Vella, l'únic que ha estat objecte de declaració expressa d'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI), segons la normativa vigent, i que ha desenvolupat diversos Plans Especials de Reforma Interior, en la gestió dels quals ha tingut un paper fonamental la creació d'una empresa pública específicament dirigida a la rehabilitació i reconstrucció d'edificis d'habitatges (PROCIVESA).

La declaració de l'ARI, en el 1986, va comportar la delimitació de cinc àrees d'actuació preferent (sectors Casa de la Caritat, Sant Pau, Plaça Reial, Sant Agustí Vell i Barceloneta), les quals mai, però, han estat utilitzades en tant que instruments de programació. Tot i això, aquests sectors han estat objecte d'un seguiment continuat des de l'inici i han concentrat la major part de les actuacions portades a terme. Per aquesta raó es destaquen els cinc sectors dins de l'apartat d'àrees de foment en execució.

D'altra banda, s'inclouen també el sector de Poble Sec (al qual s'ha estès l'ARI) i els sectors de l'Eixample i Gràcia, en els quals existeixen uns primers elements de foment de la rehabilitació.

Les operacions relacionades són, per tant, les següents:

- El conjunt de Ciutat Vella (Àrea de Rehabilitació Integrada, ARI).
- Els sectors considerats preferents d'acord amb les previsions de l'ARI:
 - Sector Casa de la Caritat.
 - Sector Raval - Pla Central - Sant Pau.
 - Sector Plaça Reial.
 - Sector Sant Agusti Vell.
 - Sector Barceloneta.
 - Poble Sec (àrea d'extensió de l'ARI).
- El conjunt de l'Eixample (àrea d'acció de l'entitat Pro-Eixample).
- Gràcia (en la mesura que el Districte ha definit els primers instruments per a la rehabilitació d'habitatges).

b) Operacions a desenvolupar

En aquest apartat s'inclouen les àrees en què la problemàtica de la rehabilitació és molt intensa, a la vista de la gran quantitat d'edificis en mal estat o amb deficiències i de la necessitat de millora d'una part molt important dels habitatges existents. Són àrees on s'han produït únicament algunes operacions aïllades de rehabilitació d'edificis, però que no disposen encara del planejament urbanístic ni dels instruments de gestió específics per portar a terme una política generalitzada i sistemàtica de foment de la rehabilitació.

Es tracta, per tant, de sectors urbans que precisen amb una certa urgència la definició d'una política de rehabilitació que hauria de preveure les característiques específiques dels diferents barris integrants (espais urbans i tipologies edificatòries, però també usuaris i residents). El projecte de Pla Estratègic de l'Habitatge (Ajuntament de Barcelona, 1997) propugna per a aquests sectors la delimitació i posterior declaració d'una Àrea de Rehabilitació Integral (ARI). Cal senyalar, a més, que alguns d'aquests sectors (com per exemple el barri vell del Poblenou o els cascs antics de Sants i Hostafrancs) haurien d'obtenir els citats instruments de forma prioritària. En canvi, altres sectors que en principi podrien haver estat inclosos (com per exemple els cascs antics de les Corts o Horta) no poden ser considerats prioritaris a causa de la seva pròpia dinàmica de renovació urbana.

S'indiquen, així doncs, les següents àrees:

- Sants-Hostafrancs.
- Sant Andreu - la Sagrera.
- El Clot - Camp de l'Arpa.
- Poblenou (barri vell).

2.3. Les actuacions de rehabilitació

a) Àrees en execució

Les actuacions de rehabilitació corresponen als sectors concrets, dins de les àrees de foment, on han tingut o tenen lloc accions de rehabilitació específiques, ja sigui derivades de projectes executats o a executar per les administracions públiques o per la iniciativa privada, ja sigui mitjançant la concessió d'ajuts econòmics personalitzats per a millores en els edificis o en els habitatges.

Pel que fa a Ciutat Vella s'inclouen en aquesta categoria les àrees preferents derivades del Real Decret 726/1993, que dona lloc al conveni de 12 de setembre de 1994, signat pel Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona. Les accions de rehabilitació sol·licitades a l'empara del conveni, en les àrees delimitades expressament per cada període, donen lloc a una subvenció del 30% del cost total; els habitatges elegibles per a aquesta subvenció responen a un ample espectre, donat que se suprimeixen les habituals limitacions per superfície, nivell de renda dels propietaris i altres, la qual cosa explica la gran quantitat de sol·licituds rebudes per l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella. Les àrees delimitades, per altre costat, són distintes per a cada bienni (1994-1995, 1996-1997 i 1998-1999), de tal forma que només es pot accedir als ajuts en el precís espai i temps requerit. Un nou decret en 1995 dona lloc a un posterior conveni en 1996, que estableix un Pla Quadriennal 1996-1999, que inclou també un sector del Poble Sec.

Altres actuacions de rehabilitació similars foren les que l'entitat Pro-Eixample projecta posar en marxa en tres àrees preferents de l'Eixample: Sant Antoni, Sagrada Família i carretera de Ribes, així com el sector de Poble Sec inclòs el 1996. Totes elles apareixen indicades en el plànol resum.

b) Àrees a desenvolupar

Les àrees a les quals caldria estendre accions de rehabilitació com les descrites, o similars, són la gran majoria dels cascs antics, eixamples i àrees suburbanes que conformen els teixits residencials més vells de Barcelona. Les accions a emprendre haurien de comptar amb els mitjans tècnics i financers adients i podrien desenvolupar-se en el marc d'altres possibles noves Àrees de Rehabilitació Integral (ARI) proposades en l'anterior apartat.

El plànol recull concretament els sectors de l'Eixample, Poble Sec, Gràcia, Sants-Hostafrancs, les Corts, Sant Andreu-la Sagrera, el Clot-Camp de l'Arpa i Poblenou (barri vell), on caldria desenvolupar prioritàriament aquestes accions de rehabilitació.

2.4. Hipòtesi d'avaluació de resultats

L'extensió i complexitat de les àrees urbanes subjectes a processos, actuals o futurs, de rehabilitació fa difícil una quantificació precisa del nombre total d'habitatges, de la superfície de sostre o dels costos econòmics implicats. Per aquesta raó, s'ha efectuat únicament una aproximació basada en el nombre d'habitatges totals existents i la seva distribució per períodes històrics de construcció, així com en altres hipòtesis de treball.

A aquests efectes es considera la totalitat dels habitatges existents (segons dades del recent Padró Municipal de 1996) dins dels perímetres de les possibles noves Àrees de Rehabilitació Integral, exceptuant els que es troben en edificis afectats urbanísticament per previsions d'ampliació de la xarxa viària o per reserves de zones verdes o de zones d'equipament, segons el planejament vigent, i també els que es troben en àrees ja sotmeses a operacions de reforma aprovades o en execució. La diferència entre el total d'habitatges i el nombre dels afectats per raons urbanístiques expressa la quantitat total d'habitatges en què, potencialment, és possible iniciar actuacions rehabilitadores.

Creuant aquesta xifra amb l'any de construcció de l'edifici (tot i que sovint aquesta data correspon a la de l'any en què es van fer les darreres reformes

emparades en llicència d'obres), podem obtenir els períodes següents: edificis construïts abans de 1900, entre 1900 i 1940, entre 1940 i 1975, i després de 1975. Els dos primers períodes contenen edificis de més de 57 anys de vida, els quals podem considerar en la seva totalitat, per edat, necessitats de millores. Per al període 1940-1975, podem establir la hipòtesi d'un 30% d'edificis necessitats de millores. Els edificis posteriors a 1975 no es consideren, en principi, subjectes a rehabilitació.

Sobre el total resultant és possible establir uns hipotètics costos de les operacions de rehabilitació necessàries i trobar uns entorns totals aproximats pel que fa a costos totals i a costos assumibles per les entitats públiques responsables dels programes de rehabilitació. S'estableix un cost mitjà de 50.000 ptes./m² (el que permetria incloure la rehabilitació de les parts comunes de l'edifici i els serveis generals, així com banys i cuines en els habitatges, amb una qualitat constructiva mínima). L'aplicació d'aquest mòdul sobre el nombre total d'habitatges susceptibles de ser rehabilitats dona el cost total de la rehabilitació de l'àrea. La part del cost assumible en un programa públic de rehabilitació es pot quantificar en el 30% d'aquest total, atenent a l'experiència de Ciutat Vella (conveni per a les àrees preferents).

A continuació s'estableix el percentatge d'habitatges elegibles que s'acollirien realment al programa. Atenent també a l'experiència del bienni 1995-1996 a Ciutat Vella (on aquest percentatge es va situar en el 16,37% dels habitatges potencialment necessitats de rehabilitació segons les anteriors hipòtesis), s'ha establert un entorn del 10% al 20%.

Els càlculs s'han efectuat per als àmbits relacionats abans. Per al cas dels sectors preferents del primer bienni (1994-1995) de Ciutat Vella, s'indiquen també les xifres reals derivades de l'execució del programa de rehabilitació.

2.5. Quadre-resum

L'adjunt quadre-resum (taula 3) presenta les xifres obtingudes per a cada una de les àrees anteriors, així com els totals corresponents.

S'indica, en primer lloc, el nombre total d'habitatges (no afectats urbanísticament) en cada àrea, i el nombre d'habitatges susceptibles de rehabilitació (tots els anteriors a 1940 més el 30% dels construïts entre 1940 i 1975). El nombre total d'habitatges per al conjunt d'àrees és de 280.202 habitatges; és a dir, el 41,85% del parc total a la ciutat (segons el Cens de 1991). El nombre d'habitatges potencialment necessitats de rehabilitació (per antiguitat) fóra de 184.328 habitatges, és a dir, el 27,53% del parc total.

El cost total hipotètic de rehabilitació per al conjunt de la ciutat se situa així al voltant dels 727.582 milions de pessetes. Es tracta d'una xifra molt elevada que convé matisar. En primer lloc, es refereix al cost total (públic i privat) cas que tots els edificis de la ciutat (anteriors a 1940, més el 30% dels construïts entre 1940 i 1975) fossin rehabilitats, amb el preu mitjà establert. És una opció maximalista que no té en compte el fet que l'antiguitat no justifica per si mateixa la necessitat de rehabilitar (o no almenys amb el cost relativament alt suposat), ni tampoc les condicions d'elegibilitat dels edificis o dels propietaris per acollir-se als diferents programes possibles. En segon lloc, es pot comprovar com quasi la meitat d'aquest cost correspon a la part de l'Eixample externa als sectors preferents (que són, precisament, els més necessitats de reha-

bilitació), pel fet que és on hi ha un nombre més alt d'habitatges censats, i on els habitatges són més grans (major metratge), tot i que, en la pràctica, un cert nombre d'habitatges censats es troben destinats a altres usos. Per tant, la xifra relativa al cost total ha de ser entesa únicament com un límit teòric que constitueix una referència general.

Com a conseqüència, s'expressen a continuació els possibles costos reals dels programes de rehabilitació, segons les hipòtesis formulades. El nombre d'habitatges a rehabilitar oscil·laria entre 18.433 i 36.866. El cost públic, assumint el 30% de la rehabilitació, se situa aleshores entre 21.827 i 43.655 milions de pessetes. Aquestes són les xifres verosímils, corroborades per l'experiència real de Ciutat Vella el 1994-1995 (on el cost fou de 3.507 milions de pessetes), és a dir, dins dels marges suposats (més properes a la hipòtesi del 20% d'habitatges acollits al programa). Per a la resta de sectors és de preveure un resultat més proper a la hipòtesi del 10% d'habitatges acollits, donades les característiques singulars i les facilitats existents a Ciutat Vella.

3. Els habitatges buits a Barcelona

Segons el Cens d'habitatges de 1991, hi havia un total de 69.908 habitatges buits a la ciutat de Barcelona, el que representa el 10,5% sobre els

Taula 3. Hipòtesi de cost total de la rehabilitació a Barcelona

	Habitatges tots	Habitatges rehabilitats	Cost total	Hipòtesi 10% Nombre d'habitatges	Hipòtesi 10% Cost públic	Hipòtesi 20% Nombre d'habitatges	Hipòtesi 20% Cost públic
Ciutat Vella 1994-1995	20.938	22.472	75.281	2.247	2.258	4.494	4.517
Ciutat Vella 1996-1997	15.223	16.670	61.679	1.667	1.850	3.334	3.701
Ciutat Vella 1998-1999	8.714	8.609	27.549	861	826	1.722	1.653
Eixample-Sect. Pref.	18.270	10.417	40.626	1.042	1.219	2.083	2.438
Eixample-Resta	112.030	70.037	325.672	7.004	9.770	14.007	19.540
Gràcia	24.313	18.154	63.539	1.815	1.906	3.631	3.812
Sant Andreu	16.830	6.229	24.293	623	729	1.246	1.458
Sants-Montjuïc	42.925	19.026	65.640	1.903	1.969	3.805	3.938
Clot-Camp de l'Arpa	7.866	3.747	13.302	375	399	749	798
Poblenou	3.824	2.700	10.260	270	308	540	616
Poble Sec-Centre	9.269	6.267	19.741	627	592	1.253	1.184
TOTAL	280.202	184.328	727.582	18.433	21.827	36.866	43.655

Nota: Costos en milions de pessetes.

668.500 habitatges comptabilitzats en total. El Padró municipal de 1996 eleva aquesta xifra a 78.667 habitatges buits (l'11,6% dels 675.020 habitatges totals), el que representaria un augment del 12,5% respecte de les dades censals de 1991.

Si ens atenem a les xifres de 1991, el percentatge global per a la ciutat del 10,5% és sobrepassat als districtes de Ciutat Vella (22,3%), Gràcia (11,1%) i Eixample (10,7%) i es manté per sota de la mitjana a la resta dels districtes (taula 4). En tot cas, sobre el total d'habitatges buits de la ciutat, el 18,48% es

troba a l'Eixample, el 15,83% a Ciutat Vella i l'11,09% a Sants-Montjuïc (taula 5).

Pel que fa a l'edat dels habitatges desocupats (taula 6), podem distingir dos grans grups: d'una banda, aproximadament una tercera part correspon a habitatges situats en edificis construïts abans de l'any 1930 (per tant, es tracta d'edificis vells, on presumiblement l'estat de l'edificació pot ser deficient o inadequat); d'una altra, més del 39% dels habitatges buits està situat en edificis construïts entre 1961 i 1980 (relativament nous, però no fins al punt d'estar encara pendents de primera ocupació; aquest

Taula 4. Comparació en el nombre d'habitatges i habitatges buits entre el Padró de 1996 i el Cens de 1991

	Nombre d'habitatges		Nombre d'habitatges buits		% habitatges buits/total hab.	
	1991	1996	1991	1996	1991	1996
<i>Barcelona</i>	668.500	675.020	69.908	78.667	10,5	11,6
Ciutat Vella	49.615	47.121	11.066	11.035	22,3	23,4
Eixample	121.091	122.203	12.922	16.210	10,7	13,3
Sants-Montjuïc	75.148	74.995	7.750	8.370	10,3	11,2
Les Corts	34.516	35.474	3.378	3.493	9,8	9,8
Sarrià-St. Gervasi	59.649	59.957	5.974	7.315	10,0	12,2
Gràcia	55.950	56.446	6.237	6.472	11,1	11,5
Horta-Guinardó	68.899	70.142	6.132	6.757	8,9	9,6
Nou Barris	67.857	68.036	4.515	5.465	6,7	8,0
Sant Andreu	53.776	54.825	4.469	4.908	8,3	8,9
Sant Martí	81.999	85.821	7.465	8.636	9,1	10,0
No consta	-	-	-	6	-	-

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 5. Habitatges familiars per tipus i districtes (percentatges)

Districtes	Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges vacants	Altres habitatges	Total habitatges
Ciutat Vella	6,26	11,12	15,83	13,97	7,43
Eixample	17,88	23,11	18,48	18,98	18,12
Sants-Montjuïc	11,40	7,69	11,09	6,88	11,24
Les Corts	5,21	5,09	4,83	10,32	5,17
Sarrià-Sant Gervasi	8,57	19,34	8,55	15,75	8,93
Gràcia	8,28	8,93	8,92	7,72	8,37
Horta-Guinardó	10,56	8,65	8,77	6,57	10,30
Nou Barris	10,78	5,34	6,46	7,40	10,15
Sant Andreu	8,41	3,75	6,39	3,97	8,04
Sant Martí	12,66	6,97	10,68	8,45	12,26
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Font: Cens d'Habitatges 1991. Institut d'Estadística de Catalunya. Elaboració: Joan Ràfols.

Taula 6. Anys de construcció. Barcelona ciutat

Anys de construcció	Habitatges desocupats		Habitatges principals	
	Núm.	%	Núm.	%
Abans 1900	6.265	12,02	37.822	6,56
1901-1930	11.373	21,83	89.276	15,48
1931-1940	2.365	4,54	25.165	4,36
1941-1950	1.999	3,84	23.050	4,00
1951-1960	5.444	10,45	73.853	12,81
1961-1970	10.854	20,83	165.434	28,69
1971-1980	9.560	18,35	136.814	23,73
1981-1985	1.119	2,15	16.237	2,82
1986-1991	3.126	6,00	8.889	1,56
Subtotal	52.105	100,00		100,00
No consta l'any	17.803			
TOTAL	69.908		576.640	

Font: Cens 1991. Elaboració: Joan Ràfols.

grup podria tenir relació, en tot cas, entre altres possibilitats, amb habitatges adquirits com a inversió i que no han estat ocupats).

Això no obstant, s'ha constatat un nombre important d'errades o imprecisions pel que fa a la informació sobre habitatges buits derivada de les anteriors fonts. Per tal d'obtenir una més gran aproximació a la realitat de Barcelona, el Gabinet d'Estudis Urbanístics ha posat en marxa un estudi sobre el tema basat en la realització d'una enquesta telefònica, dirigida específicament a una mostra dels habitatges que figuren com a buits en el cens. L'enquesta permetrà precisar més el nombre d'habitatges buits, però també molt especialment conèixer el motiu pel qual estan buits, entre altres informacions complementàries. Malauradament, en el moment d'escriure aquest text no es pot disposar encara dels resultats d'aquest estudi.

Es pot avançar únicament que les respostes obtingudes auguren un nombre d'habitatges buits molt inferior al que figura en el cens. Tant és així, que es va decidir portar a terme una petita enquesta prèvia,

basada en l'observació real *in situ*, sobre una mostra de 500 habitatges presumiblement buits en el moment de l'elaboració del Cens de 1990, per tal d'esbrinar la composició real actual aproximada de l'univers d'estudi. El resultat és el següent (taula 7): el 37,90% d'habitatges buits i el 58,30% d'habitatges ocupats (més exactament, el 54,30% habitats).

Taula 7. Observació de l'estat actual (octubre 1997) sobre una mostra aleatòria de 500 habitatges buits, segons el Cens de 1991

Buits	37,90%
Ocupats	58,30%
Oficina o local	3,60%
Magatzem	0,40%
Hi viuen estudiants	1,60%
Hi viu una família	44,90%
Hi viu una comunitat	0,40%
Hi viu algú	7,40%
Està unit a un altre pis	0,40%
Altres situacions (en construcció, enderrocat, etc.)	0,60%
No existeix	1,80%
No és possible obtenir informació	1,00%
TOTAL	100,00%

Elaboració: Àngels Pont.