

# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

*El cas del Maresme*

alumne: Arq. XAVIER BENET TERRATS

tutor: Dr. MALCOM BURNS

març 2010



# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

AMBIT ESTUDI: MARESME

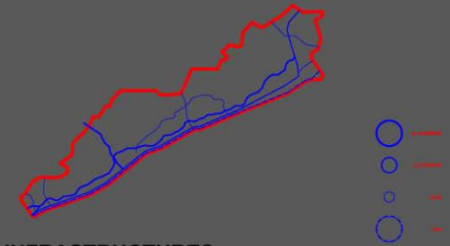
-Sistema Mar (+ Població) – Muntanya (- Població)

-Longitudinal Sud (+ Població 1<sup>era</sup> Corona Metro.)

Nord (- Població 2<sup>ona</sup> Corona Metro.)



ESQUEMA NATURAL



ESQUEMA INFRASTRUCTURES



ESQUEMA POBLACIÓ



ESQUEMA SUPERPOSICIÓ

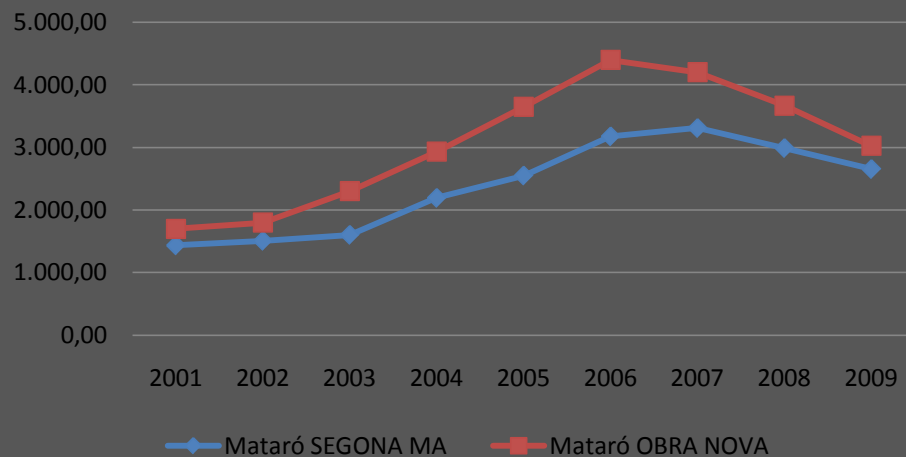
# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## DINÀMIQUES COMARCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

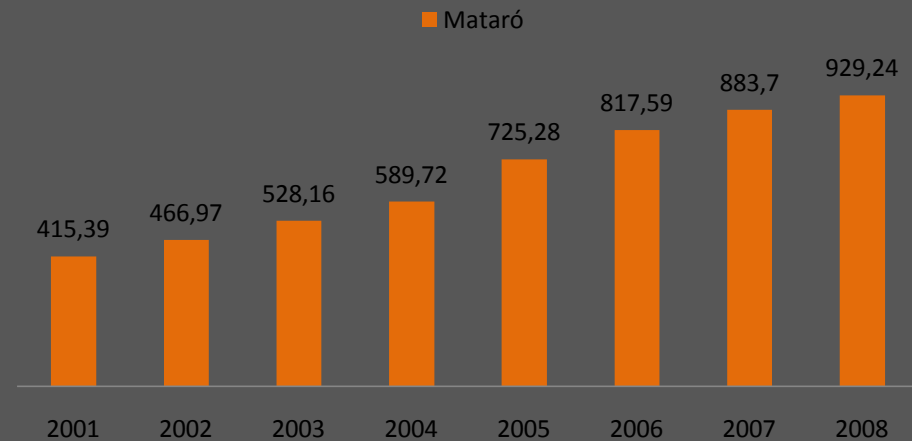
- Augment de preus en la vivenda lligat a les conjuntures econòmiques.
- Augment proporcionalment igual o major en les rentes de lloguer d'habitatges.

CONSEQÜÈNCIA: Dificultat progressiva d'accessibilitat a l'habitatge.

### COMPARATIVA PREUS (€/m<sup>2</sup> const.)



### LLOGUER MENSUAL MITJA (€ / mes)

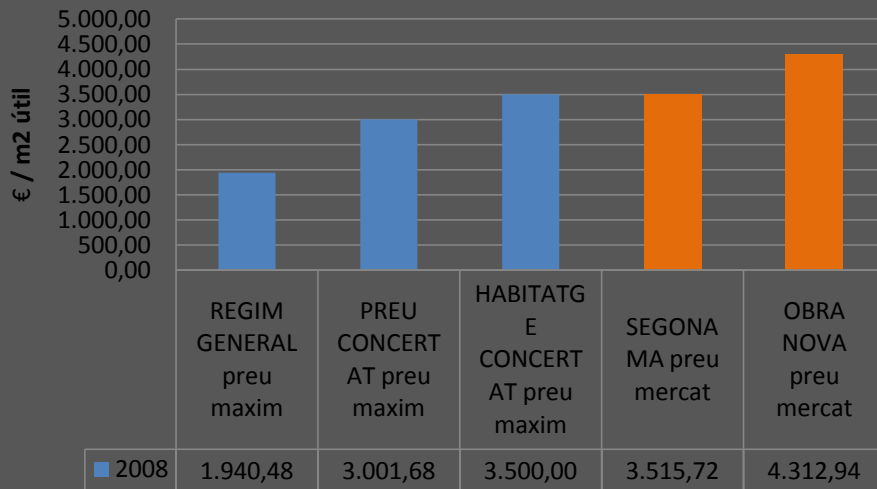


# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

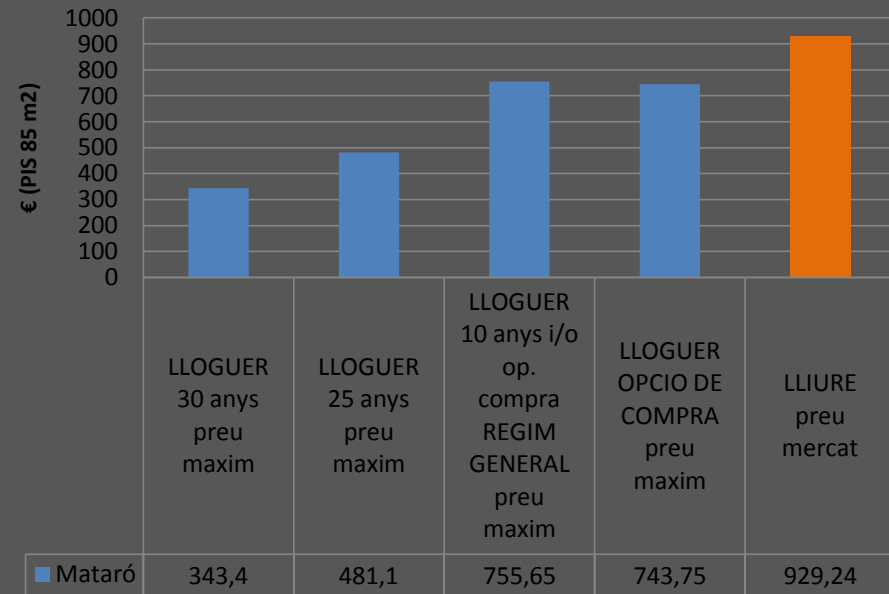
## DINÀMIQUES COMARCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

- Preus de mercat molt per sobre de qualsevol preu màxim d'habitatge protegit.
- Rentes de lloguer de mercat molt per sobre de qualsevol renda màxima de lloguer.

### COMPARATIVA PREUS VENDA Mataró (2008)



### COMPARATIVA PREUS LLOGUER Mataró (2008)



# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

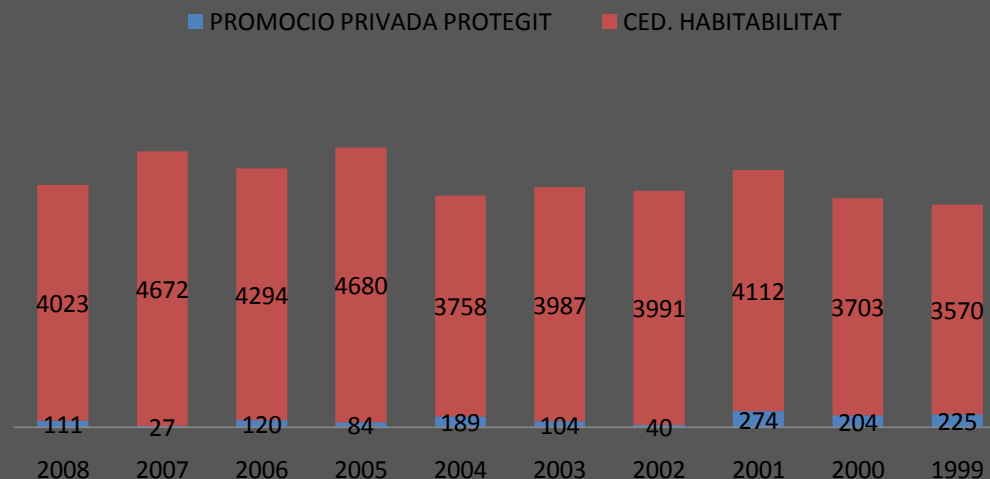
## DINÀMIQUES COMARCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

-Existència testimonial de la promoció privada d'habitatge protegit.

CONSEQÜÈNCIA: Impossibilitat d'actuació sobre el mercat de vivenda. El valor de la vivenda es determinat pel valor de mercantilització (preu) i no pel seu valor d'ús.

L'accessibilitat del 97% de la població (propietat) passa per la vivenda de regim lliure.

### PROMOCIO HABITAGE. Maresme



# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## IDEA INICIAL

Es planteja l'**accés a la vivenda com una problemàtica social** ( i/o econòmica) en grans col·lectius de la societat i de gran esforç en la majoria de la població. Sovint s'aixaca a l'administració la falta de respostes sobre aquest "recurs", quan els majors productors de vivenda es la promoció privada. Per aquest motiu, s'intenta abordar una **estratègia no anecdòtica, que permeti un canvi de paradigma en la consecució d'un parc de vivenda assequible i universal** promoguda de forma equilibrada per actors tant privats com públics o amb l'ajuda d'aquests.

# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

DESENVOLUPAMENT (HIPÒTESI / OBJECTIU / ÀMBIT /METODOLOGIA )

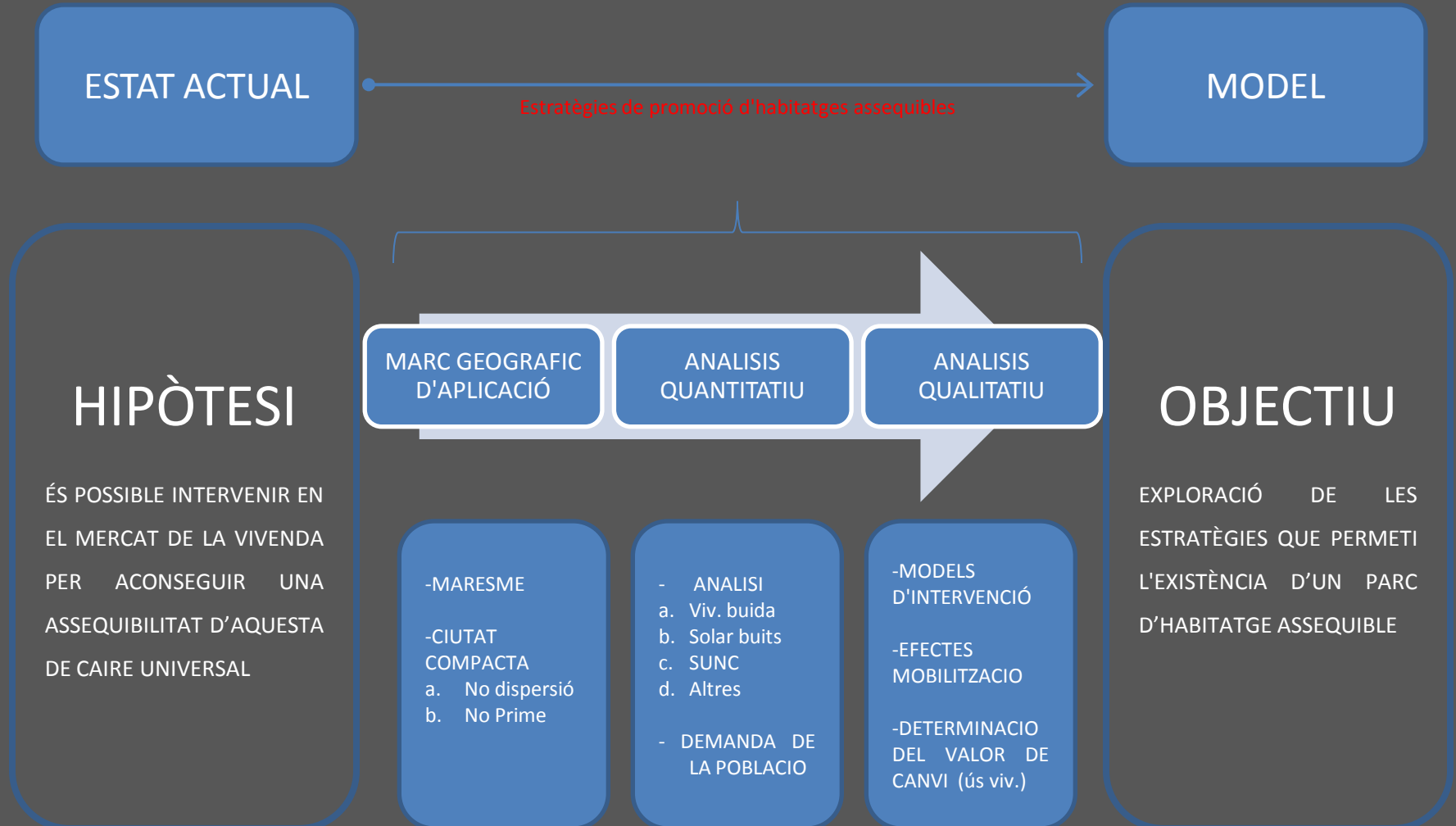
La tesi planteja com a **hipòtesi de partida** si és possible intervenir en el mercat de la vivenda per aconseguir una assequibilitat d'aquesta de caire universal. Per tant, planteja com a **objectiu principal** l'exploració de les estratègies que permetin l'existència d'un parc d'habitatge assequible de caire universal.

**L'àmbit d'estudi** s'emmarca en la comarca del Maresme, i **Metodològicament** es planteja l'anàlisi quantitatiu de la realitat actual i dels elements existents necessaris per a donar major valor d'ús a l'habitatge. I un posterior, anàlisis qualitatiu, de les estratègies a planificar. Es tracta del plantejament d'una problemàtica causa – efecte.





# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES





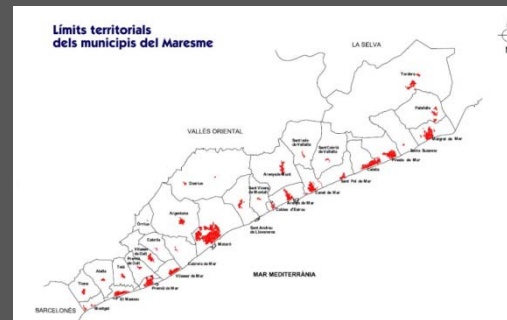
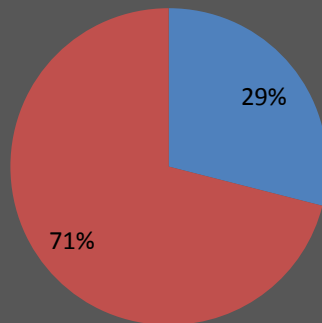
# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## MARC GEOGRÀFIC

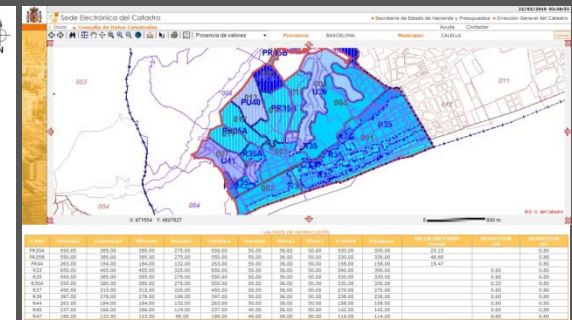
- Àmbit geogràfic: Comarca del Maresme.
- Trama compacta no dispersa. (Principi de sostenibilitat: Ambiental / Social / Econòmica)
- Consideració factor de localització. (No inclusió de Prime)

## DISTRIBUCIO SOL URBA. MARESME

■ COMPACTE ■ DISPERS



Trama compacta



Valor cadastral



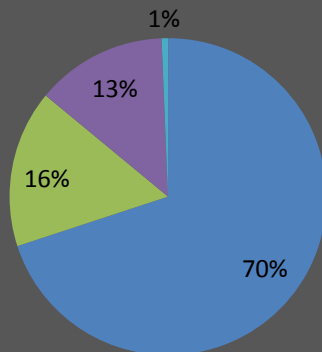
# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## ANÀLISIS QUANTITATIU

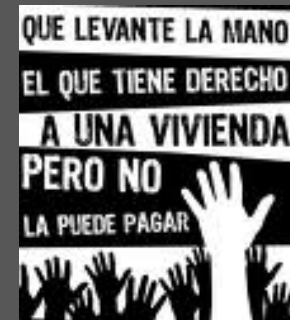
- Existència d'habitatges buits, solars buits, ... Possibles a mobilitzar.
- Quantificació dels àmbits de planejament i les seves necessitats habitatge.
- Demanda potencial de vivenda.

## PARC VIVIENDES MARESME

■ habitatges ■ secundaris ■ vacants ■ altres



Planejament



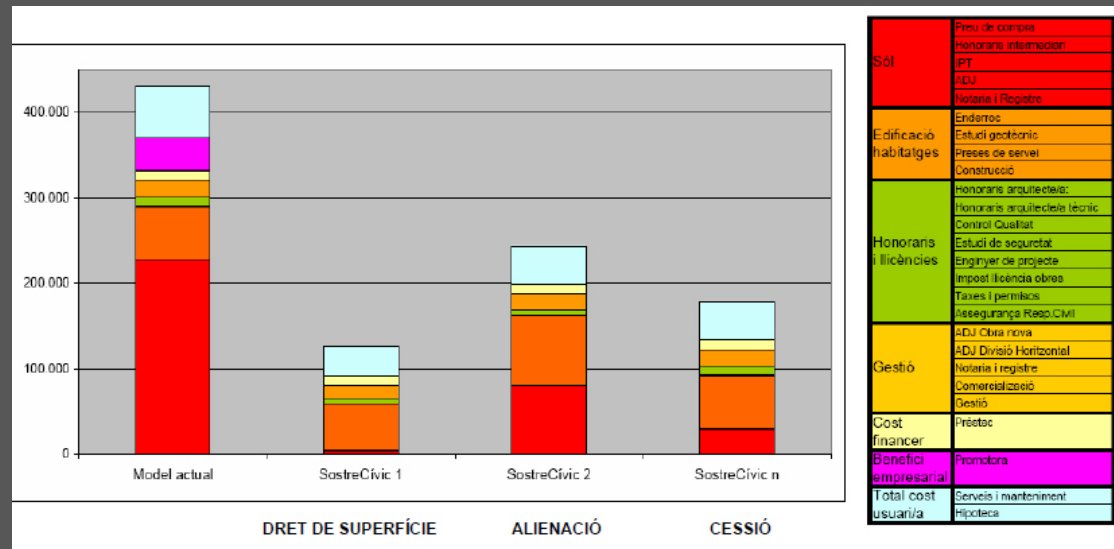
Demanda



# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## ANALISIS QUALITATIU

- Models d'actuació segons les característiques quantificades.
- Anàlisis dels efectes d'una mobilització del recursos quantificats.
- Formulació econòmica del valor d'us de la vivenda al Maresme.



Propostes actuació

# ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES

## ESTADO DEL ARTE

### ANÀLISIS DE REFERENTS

- 1.- Moviments a Catalunya (Sostre Cívic – Model Andel)
- 2.- Política habitatge Estat Espanyol (Euskadi)
- 3.- Política habitatge europeus (Cooperativisme, Housing association)

### BIBLIOGRAFIA

- 1.- Turmo, Raül (2004) “Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge”, Barcelona, Finestra oberta – Fundació Jaume Bofill
- 2.- Garcia, Anna (2008) “el procés d'emancipació dels joves des d'una perspectiva socioeconòmica i del mercat immobiliari. el cas del Maresme” Barcelona, Tesi doctoral UPC
- 3.- Trilla, Carme (2001) “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada” Barcelona, Colección Estudio Sociales - Fundacio “la Caixa”

[www.recetasurbanas.net](http://www.recetasurbanas.net)   [www.sostrecivic.org](http://www.sostrecivic.org)   <http://bcn.vdevivienda.net/>



