

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: XAVIER BENET TERRATS

Director de la Tesis: MALCOM BURNS

Título del Proyecto de tesis: ESTRATÈGIES DE PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

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.

L'àmbit d'estudi, tot i partir d'una problemàtica i d'un marc legal mes ampli, s'emmarca en la comarca del Maresme. Això facilita la possibilitat de limitar l'àmbit d'estudi i poder extreure'n resultats amb major facilitat. Tanmateix la realitat de la comarca permet extrapolar els resultats a la majoria del territori. Amb tot, es limita la possibilitat d'assequibilitat dels habitatges a aquells que compleixin certs requisits de densitat i localització.

S'observa en aquest context un augment de preus de la vivenda i de les rentes de lloguer mensual, en principi per sobre de les capacitats econòmiques raonables de la població. Això comporta una progressiva dificultat d'accessibilitat a l'habitatge. Per altre banda, les polítiques públiques d'habitatge son de petita escala i no arriben a influir en el mercat de l'habitatge.

La combinació dels dos factors fa pales la impossibilitat d'actuació sobre el mercat de vivenda amb els instruments tradicionals no es efectiva, ja que el valor de mercantilització de la vivenda determina el seu preu i no pas el seu valor d'ús.

La tesi planteja com a **hipòtesi de partida** si és possible intervenir davant la incapacitat actual del mercat lliure i de l'administració per resoldre les necessitats d'habitatge assequible de forma universal. Per tant, planteja com a **objectiu principal** l'exploració d'una estratègia que permeti l'existència d'un parc d'habitatge assequible de caire universal. Aquesta disfuncionalitat entre sectors de promoció es reflecteix a l'estado del arte seleccionat i on el propi marc legislatiu ja hi intenta posar formules d'actuació per fer-li front.

Metodològicament es planteja l'anàlisi quantitatiu de la realitat actual i dels elements existents amb possibilitats de mobilitzar-se per assignar-los un valor d'ús. A posteriori, es realitza un anàlisi qualitatiu, amb els possibles models a aplicar per tal de formalitzar una estratègia eficaç de promoció d'habitatges assequibles. Es tracta del plantejament d'una problemàtica causa – efecte.