

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: **DÍDAC GORDILLO BEL**

Director de la Tesis: **PILAR GARCIA-ALMIRALL**

Título del Proyecto de tesis: **VARIACIÓ DEL VALOR DE L'HABITATGE A LES TERRES DE L'EBRE, TENINT EN COMPTE FACTORS SOCIALS, I COMPARAT AMB L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA**

El preu de l'habitatge a les Terres de l'Ebre ha tingut una evolució sorprenent i desigual depenent de la situació dels habitatges en ciutats amb fort creixement demogràfic de primera residència o en poblacions amb poca demanda d'habitatge, i depenent de si es trobaven en la zona d'influència turística o no, passant en general de tenir uns preus baixos a tot arreu, similars als d'habitatges de protecció pública, a pujar a tot arreu, tot i que de forma desigual, per a baixar en els darrers dos anys fins a arribar quasi a valors d'habitatge protegit.

S'ha de tenir present el fet que fins fa deu anys el turisme majoritari de la zona era autòcton (des d'Amposta s'anava a Sant Carles de la Ràpita i Les Cases d'Alcanar, i des de Tortosa a l'Ampolla o l'Ametlla de Mar, a més de que des de les TTEE en general es tendia a anar a aquests punts, però també a Peníscola, Benicarló i Vinaròs, poblacions que si bé no són administrativament TTEE, sempre hi han tingut molta vinculació), tot i que amb una certa presència d'estiuejants europeus (belgues, holandesos, francesos, suïssos i alemanys) i també de turisme provinent de la resta de Catalunya i de l'Aragó.

Les TTEE, exemple de territori intermedi entre pols d'atracció d'àrees metropolitanes grans o mitjanes, queden geogràficament a mig camí entre Barcelona i València, lluny de les seves zones d'influència, així com també lluny d'altres pols més propers de menys poder d'atracció, com l'àrea de Tarragona-Reus o la de Lleida. El turisme provinent de l'àrea de Barcelona normalment es quedava per la costa fins a arribar a Cambrils, abans del Coll de Balaguer, i des de València s'escampava igualment per la costa fins a arribar a Alcossebre i la Serra d'Irta, el que feia que junt amb les comunicacions en part deficientes per la costa, igual a les que duen a Alcanyís i Lleida, que poc percentatge turístic arribés fins a les TTEE. També el turisme provinent de l'àrea de Saragossa quedava per l'àrea de Tarragona, i el del centre d'Espanya per la de València, sense passar en general els límits esmentats. Igualment, tota l'activitat econòmica que es situa per la costa, es concentrava pel nord, des de Barcelona, a Tarragona i pel sud, des de València, a Castelló, amb només certa rellevància d'ubicació d'activitats en les poblacions de les TTEE comunicades per ferrocarril i autopista (Amposta i Tortosa), atès que encara ara la N-340 té moltes mancances.

Amb el boom immobiliari, a l'assolir els llocs turístics ben comunicats (Cambrils, Salou, Alcossebre) uns preus desorbitats, es salten les barreres geogràfiques (Serres d'Irta i de Balaguer) en recerca de sòls més barats. Al mateix temps, l'activitat econòmica s'incrementa, arriba un fort contingent d'immigració extracomunitària, fet que fa pujar la demanda i de retruc els preus, i es van millorant les comunicacions.

Amb l'estudi de la variació del valor de l'habitatge separatament en diferents zones de les TTEE es pretèn copsar la incidència de l'increment de l'activitat econòmica de forma separada per zones, així com també, respecte la població i la seva distribució en el territori, l'increment de població immigrada i la seva major o menor concentració en el territori, podent-se extrapolar el cas a altres zones intermèdies entre zones metropolitanes, lluny de pols d'atracció estables, només afectats per elements distorsionadors temporals.

La variació de preus espectacular haguda en les TTEE s'ha de contrastar amb la d'una zona molt més estable econòmicament, també amb incidència de la nova immigració, com és l'Àrea Metropolitana de Barcelona, precisament per ser pol d'atracció real d'activitats econòmiques.

Es pretèn fer la tesi a partir de dades de preus unitaris de l'habitatge, per tipologies, per nombre de mostres que es poden trobar i fer un supòsit de cap a on evoluciona tant la variació de preus de l'habitatge com la de l'activitat econòmica.