

RESUMEN

UPC-CPSV. | Tesis doctoral: “La problemática de la vivienda en Barcelona y corona metropolitana. Calidad urbana, calidad de la edificación y su incidencia en la cohesión social”
Autor: Arq. Claudia Margarita García Paulín.
Director: Dr. Arq. Ma. Del Pilar García Almirall.

Palabras Clave

Área Metropolitana de Barcelona, Sistemas de Información Geográfica, Indicador Sintético de Distancia Dp2, Índice de Calidad de la Vivienda, Histogramas de frecuencia y Coeficiente de Variación.

Resumen

El presente trabajo es una aportación al enfoque de valoración urbana sustentada en técnicas de valores socio-residenciales como parte de un contexto integral. La orientación al desarrollo sostenible considera el valor de uso de la vivienda como una combinación de valores urbanos y de satisfacción¹ residencial, retomando los fundamentos neoclásicos en el ámbito de la valoración inmobiliaria.

La hipótesis de la investigación surge a partir de una metodología sustentada en indicadores² parciales ó simples capaces de sintetizarse para la obtención del HQI³. El objetivo en el desarrollo de esta investigación es la aplicación empírica del método del Indicador Sintético de Distancia⁴.

La investigación se centra en la primera corona metropolitana de Barcelona y responde al estado en que se encuentran las viviendas edificadas pre-existentes. El contenido abarca un primer análisis referido a la normativa sobre la calidad de la vivienda en España, Cataluña y Barcelona. El Estado del Arte contiene el alcance teórico en el que se sustenta la investigación, también se analizan la arquitectura y el urbanismo del lugar, con la finalidad de analizar el sistema urbano y las condiciones de la vivienda en temas de calidad edificada. En el Caso de estudio se aplica el análisis empírico del indicador sintético de distancia DP2 para medir la calidad de la vivienda y obtener tres clasificaciones de estas. El último capítulo se refiere a las conclusiones en donde se describen los principales hallazgos resultados de la investigación.

¹ EKELUND, Robert B., HEBERT Robert F. (2005). Historia de la teoría económica y de su método. Tercera edición. Editorial McGraw-Hill Interamericana. ISBN 970-10-5469-5. Impreso en México marzo 2005. Pág.457-458. El nivel de satisfacción de las personas es determinado por el consumo y se denomina ordinariamente utilidad del individuo, también se utilizan otras palabras como felicidad ó bienestar, todo el conjunto de gustos o preferencias relativos a diversas colecciones posibles de bienes y servicios se llama función de utilidad.

² En el siguiente documento define como INDICADOR: una medida estadística de aspectos particulares y precisos dentro de cada componente, en los cuales se distinguen varios aspectos a medir.

³ Siglas en inglés: Housing Quality Index (HQI). Índice de Calidad de las viviendas. En el 2009, el departamento del medio ambiente y de la vivienda de Cataluña, publica el decreto 55/2009 del 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas, contempla la regulación sobre el control de calidad y criterios de calidad de las viviendas preexistentes siendo necesario constituir una medida sintética que haga posible el evaluar constantemente las calidades de las viviendas.

⁴ DP2: Distancia Pena 2, creado por PENA, Trapero (1977). Dr. Emérito y Catedrático de Econometría y Métodos Estadísticos en la Universidad de Alcalá de Henares, en 1967 comienza a desarrollar el método estadístico DP2 con el interés de medir el nivel de bienestar y conceptos afines, corrigiendo el método de distancia 1, de B. Ivanovic.

Keywords

Barcelona Metropolitan Area, Geographic Information Systems, Synthetic Indicator of Distance Dp2, Housing Quality Index (HQI), frequency histograms and Coefficient of Variation.

Abstract

The thesis makes a contribution to the urban valuation approach supported by techniques of socio-residential values as part of a comprehensive context. The sustainable development orientation considers the use value of housing as a combination of urban values and residential satisfaction, replicating the neoclassical foundations in the field of property valuation.

The research hypothesis derives from a methodology supported by partial or simple indicators capable of being synthesized to obtain the HQI. The principal objective of the research is the empirical application of the Synthetic Indicator of Distance method.

The research focuses on the first metropolitan area of Barcelona and responds to the state of the existing housing stock. Thesis comprises a first analysis referred to the legislation on the quality of housing in Spain, Catalonia and Barcelona. The State of Art contains the theoretical underpinning the research, also discusses the architecture and urbanism of place, with the aim of analyzing the urban system and housing conditions in terms of quality built. In the case study applies empirical analysis of the synthetic indicator of DP2 distance to measure the quality of housing and get three classifications of these. The last chapter covers the conclusions which describe the main findings of the research results.

