

MERCÈ TATJER I MIR, J. IGNACIO MURO MORALES, ANNA VILA I NARDI, ÀNGELA LUCÍA DE ARAUJO.

Departament de Geografia Humana, Universitat de Barcelona

Aquest estudi ha estat realitzat per encàrrec de l'Àmbit de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona entre els mesos de setembre de 1993 i abril de 1994. Ha comptat amb el suport desinteressat del programa "Desarrollo científico y dinámica territorial en la España contemporánea (PB 92-0247)" de la Comisión Interministerial de Ciencia y Tecnología dirigit pel catedràtic de Geografia Humana Horacio Capel Sáez.

En el treball de camp participaren Ramon Borràs, David Caviades, Xavier Galan, Eloy Ortega, Jofre Poch i Ernesto Sanz, objectors de consciència adscrits a l'Àmbit de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona.

Aquest estudi respon a la preocupació de la Comissió d'Habitatge Social del Consell de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona per tal de trobar solucions al problema d'habitatge en què es troben nombroses famílies i col·lectius no solvents, que són atesos per diferents serveis socials públics i privats, els quals es veuen obligats a ajudar-los a trobar habitatges dignes i contribuir a les despeses de lloguer d'aquests habitatges. Aquests col·lectius no solvents tenen greus dificultats per accedir als habitatges de promoció pública, i d'altra banda les seves necessitats d'habitatges també són difícils de solventar mitjançant les vies institucionals tant de caràcter municipal (Patronat Municipal d'Habitatge), com autonòmic (Adigsa), a causa de les llargues llistes d'espera amb què compten aquestes entitats, la migradesa de recursos disponibles i els compromisos ad-

quirits prèviament per solucionar altres mancances d'habitatge, generades per operacions urbanístiques o per deficiències estructurals o patologies tant en edificis públics com privats, ocupats per residents de pocs recursos econòmics.

En aquest marc prenen rellevància solucions de caràcter més puntual i assistencial en les quals es fa necessària una bona entesa entre organismes públics i propietaris privats sense afany de lucre, fonamentalment entitats religioses, fundacions i patronats, entre d'altres. L'experiència desenvolupada per Càritas a través de la Fundació Foment de l'Habitatge Social és destacable en aquest sentit, ja que ha permès trobar una mínima solució als problemes i mancances d'habitatges d'aquests col·lectius gràcies a la rehabilitació i gestió d'habitatges desocupats propietat d'institucions i patronats tant religiosos com civils. Els primers resultats positius obtinguts per aquesta fundació van fer pensar a la Comissió d'Habitatge Social en la possibilitat d'ampliar i extrapolar aquestes propostes a altres nivells.

En aquest context, l'objectiu d'aquest treball fou la identificació a la ciutat de Barcelona d'habitatges desocupats situats en edificis propietat d'institucions públiques i privades sense afany de lucre tant de caràcter civil com religiós. Davant de la dificultat de reconèixer tota la ciutat, l'estudi se centrà en quatre districtes (Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia i Sants-Montjuïc), en els quals és important el pes de les trames històriques, més propícies de ser-hi localitzades propie-

tats de les esmentades institucions.

L'existència d'un parc mínim d'habitatges d'aquest tipus era considerada per la Comissió d'Habitatge Social, una condició prèvia per a l'estudi de la viabilitat de crear una entitat sense afany de lucre dedicada -previ acord amb les institucions propietàries dels immobles- a l'adequació dels esmentats habitatges i a la seva cessió temporal a col·lectius desfavorits socialment i econòmicament. Les característiques jurídiques, econòmico-financeres i de gestió de l'entitat han estat objecte d'un estudi més acurat que defineix amb major precisió les primeres propostes realitzades en el si de la comissió.

Metodologia i fonts

Aquest treball s'ha realitzat en dues etapes diferenciades. En un primer moment es varen seleccionar 380 propietats residencials d'institucions jurídiques, públiques i privades dels districtes de Ciutat Vella, Eixample, Sants-Montjuïc i Gràcia. Aquesta identificació va ser possible mercès a les dades del Cadastre Municipal de Barcelona (1985) facilitades pel Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona. En la llista del Cadastre hi figuraven per a cada propietat un conjunt de dades com ara la localització (nom i número del carrer, districte, illa, zona d'estudi) el nom de l'institució propietària, el número de locals, l'ús predominant del edificis i la superfície total construïda.

Per tal d'acotar el conjunt d'observacions i resultats de la primera fase es

va fer una segona depuració de les dades. Aquests canvis en relació a la primera fase obeïen tant a les orientacions de la pròpia Comissió de Benestar Social, com a la selecció de certes institucions identificades. En primer lloc, foren suprimides de l'anàlisi les propietats de les institucions pròpiament municipals, estatals i autonòmiques, com ara les dels ajuntaments, majoritàriament el de Barcelona, les dels Ministeris i la Generalitat, i, finalment, les de les entitats bancàries. Així mateix foren desestimades algunes propietats incloses en el grup de fundacions i patronats, i en el d'institucions religioses. Com a resultat d'aquesta selecció final es passà de 380 propietats residencials a 135, amb un total de 1.127 habitatges que són els que definitivament han estat objecte d'anàlisi per tal de detectar-hi els possibles habitatges desocupats.

El mètode emprats per aconseguir l'objectiu final del treball han estat diversos. En primer lloc es va dissenyar una enquesta perquè hi figuressin un seguit d'informacions a fi d'avaluar les característiques dels edificis i la seva ocupació, contrastant-les amb les dades cadastrals disponibles. En segon lloc es va demanar una ampliació de les informacions cadastrals obtingudes a la primera fase, tant pel que es referia a les dades dels edificis com a la propietat d'aquests.

L'enquesta sobre els edificis conté cinc apartats: identificació de l'edifici, ús de l'edifici, estat de l'edificació, ocupació dels habitatges i observacions, i va ser re-

alitzada entre els mesos de novembre i desembre de 1993, visitant els 135 edificis finalment seleccionats.

A partir dels resultats de l'enquesta i en funció de l'objectiu principal del treball -és a dir, la identificació d'habitatges desocupats-, es van agrupar els 135 immobles escollits en quatre grans categories. A cada grup li fou assignat un codi numèric de l'1 al 4. El primer grup (codi 1) el formen edificis que contenen habitatges buits. El segon grup fa referència a un grup molt nombrós d'edificis que tot i no tenir habitatges buits, es va considerar que tenien possibilitats futures donada l'estructura d'edats dels ocupants actuals (codi 2). El tercer grup està format per edificis sense habitatges buits, però que ja tenen programes d'habitatge social, a càrrec d'institucions assistencials (codi 3); la seva representació en aquest treball és molt minsa, però pensem que es tracta d'una categoria prou significativa com per incloure-la en el treball. El quart i darrer grup (codi 4) integra una sèrie d'edificis amb una característica comuna: ser desestimats tot i tenir en alguns casos habitatges buits; els motius d'aquesta desestimació són diversos: edificis amb usos residencials majoritaris però sense possibilitats, usos residencials en extinció, predominí d'altres usos, canvis de titularitat en la propietat i, finalment, edificis afectats per processos de renovació urbana.

L'experiència d'altres treballs ens feia pensar en la necessitat de comprovar tant la qualificació urbanística dels edificis com les característiques de les

institucions propietàries abans de validar qualsevol habitatge. Pel que fa a la situació urbanística, es va realitzar exclusivament en els edificis on s'havien detectat habitatges buits. Per obtenir aquesta informació complementària es va acudir a l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella pel que fa als edificis del districte primer, i a l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona per a la resta. Així mateix es varen realitzar una sèrie de comprovacions puntuals al Registre de la propietat amb la finalitat de contrastar i corroborar la titularitat d'alguns dels edificis que segons l'enquesta havien canviat de propietari. Per tal de conèixer les característiques de les institucions es van realitzar una sèrie de consultes. En primer lloc, i per a les institucions religioses, es va consultar el registre de l'Arquebisbat de Barcelona. En segon lloc, i per a les fundacions i patronats civils es va consultar el Registre d'Associacions del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya. Amb aquestes dades globals i per obtenir una informació més directa sobre les propietats d'algunes institucions, es varen realitzar entrevistes amb professionals bons coneixedors d'aquestes entitats. En tota aquesta última fase es va comptar amb la col·laboració de tres objectors de consciència.

L'estudi s'estructurà en dues parts. En la primera es tractà la propietat i ocupació de les 135 finques enquestades; en la segona s'analtà amb detall les característiques dels habitatges buits i dels edificis on aquests se situen.

Propietat i característiques generals del parc d'habitatges

L'objectiu de la primera part d'aquest estudi ha estat la identificació d'un parc d'habitatges desocupats en els 135 edificis seleccionats. D'aquests edificis se n'han analitzat diferents aspectes com ara la propietat, la localització territorial, les característiques dels edificis, les estratègies de les institucions propietàries, i també la composició social dels residents

Les institucions propietàries

En les dades del Cadastre Municipal hi consten els noms de les institucions propietàries dels edificis. Per tal de facilitar les tasques de reconeixement i de les possibles estratègies futures, es va realitzar una tipologia d'institucions. Així s'establiren cinc grups d'institucions propietàries: tres a títol individual, com ara la Diputació de Barcelona, l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau i l'Hospital de Sant Joan de Déu; i dues agrupacions que foren denominades l'una Institucions Religioses i l'altra fundacions i patronats. Dins del grup de les fundacions i patronats hi ha un conjunt divers de fundacions privades lligades a empreses o persones, i també patronats constituïts amb donacions. Com a institucions religioses hi consten figures jurídiques molt variades, majoritàriament catòliques, com l'Arquebisbat de Barcelona, parròquies, congregacions, ordes, hospitals, asils, col·legis, companyies, conferències, ger-

mandats, entre d'altres, i només en dos casos protestants. En termes generals, el patrimoni residencial de les institucions esmentades prové de donacions de particulars i, en la majoria dels casos, el seu origen és bastant antic; és destacable el cas de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau, amb un patrimoni immobiliari mantingut i incrementat al llarg de diversos segles i que ja al segle passat el feia figurar com el propietari d'immobles més important de la ciutat de Barcelona.

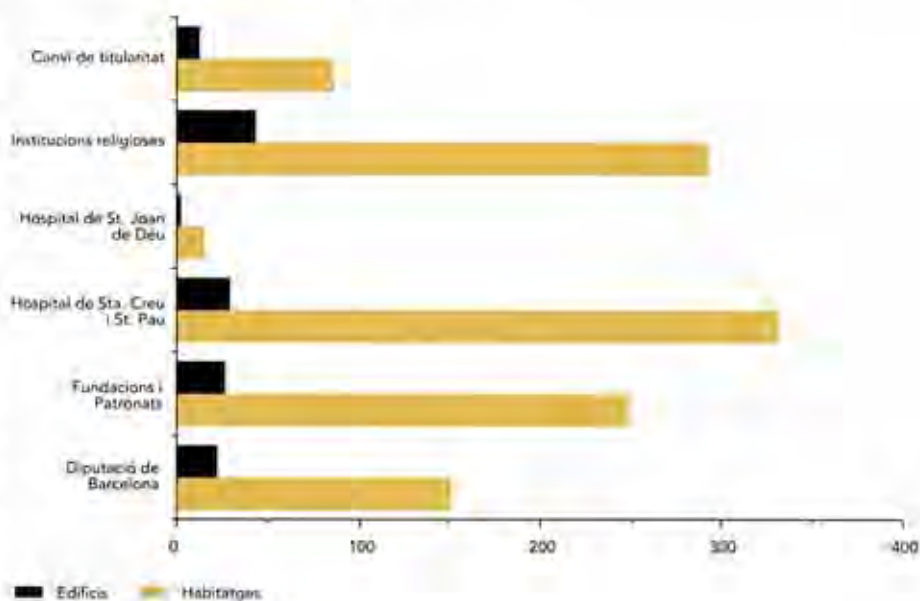
Pel que fa a la distribució dels immobles segons propietaris, els resultats foren els següents: l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau compta amb un 21,4% (29) dels edificis i el 29,5% (332) dels habitatges. Les institucions religioses tenen un 32% (43) dels edificis i un 26% (293)

dels habitatges. Les fundacions i patronats són propietaris del 20% dels edificis (27) i del 22% dels habitatges (249), i la Diputació de Barcelona del 16% dels edificis (22) i el 13,5% dels habitatges (151). Els dos grups que resten, Hospital de Sant Joan de Déu (2 edificis i 15 habitatges) i les propietats que han canviat de titularitat (12 edificis i 87 habitatges), representen conjuntament el 10% del patrimoni analitzat (gràfic 1).

Localització i presència territorial de les propietats

L'anàlisi dels edificis i habitatges segons els districtes ens dona com a resultat un alt percentatge de propietats localitzades als districtes de Ciutat Vella i

Gràfic 1
Edificis i habitatges segons els propietaris



Mapa 1
Nombre d'habitatges segons els districtes



Font: Elaboració pròpia a partir del Cadastre Municipal, 1985

Mapa 2
Proporció d'habitatges segons els propietaris i els districtes



l'Eixample. Concretament, aquests dos districtes contenen el 76% dels edificis (103) i el 80% dels habitatges (908). El districte de Gràcia, amb un 20% dels edificis (27), i Sants-Montjuïc, amb el 4% (5) dels edificis, tenen una menor representació (mapa 1).

Ciutat Vella és el districte amb un major nombre d'edificis i habitatges. Amb la trama més antiga de la ciutat en aquest districte, hi són majoritàries les propietats d'institucions religioses, que representen un 33,9% (20) del total dels edificis i un 36,6% (174) dels habitatges. Les causes directes del predomini d'aquest patrimoni religiós tenen relació amb el sistema de donacions i adquisicions del qual han estat beneficiàries des de fa molt temps aquestes institucions, i també per algunes de les antigues propietats eclesiàstiques que restaren al marge dels processos desamortitzadors. En conjunt, la primera part d'aquesta argumentació serveix també per explicar la notable rellevància en aquesta zona del patrimoni de les fundacions i els patronats privats. Aquestes tenen a Ciutat Vella el 17% dels edificis (10) i habitatges (78) del total de les institucions estudiades.

Com a institucions jurídiques diferenciades hi destaquen l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau i la Diputació de Barcelona amb un 17,6% (84) i un 13,4% (64) dels habitatges respectivament. Molt per dessota es troba el patrimoni amb usos residencials de l'Hospital de Sant Joan de Déu, amb un 2% del total dels edificis de Ciutat Vella (mapa 2).

A l'Eixample, el major nombre de propietats correspon al grup de fundacions i patronats privats, que posseeixen un 34% (15) dels edificis i el 36,5% (158) dels habitatges. Les institucions religioses són propietàries del 25% (11) dels edificis i del 19% (82) dels habitatges. En aquest últim cas, la significativa desproporció està justificada per un elevat nombre de propietats no residencials, però que en un inici figuraven com a residencials en les llistes del Cadastre Municipal.

Una altra institució amb una presència important a l'Eixample és l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau, amb el 22,7% (10) dels edificis i el 26% (113) dels habitatges. Amb xifres menors apareix la Diputació de Barcelona, propietària d'aproximadament el 16% del patrimoni d'institucions analitzades. Un fet destacable a l'Eixample és la petita proporció de canvis de titularitat en la propietat.

Els districtes de Gràcia i Sants-Montjuïc representen conjuntament el 23% (32) dels edificis i el 19% (219) dels habitatges, amb un predomini del districte de Gràcia, atès que Sants-Montjuïc

té una petita representació en el conjunt del treball. A tots dos districtes són majoritàries, i amb molta diferència de la resta d'institucions, les propietats de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau.

Característiques generals dels edificis

Estat de conservació (quadre 1)

La gran majoria dels 135 edificis es troben en un estat de conservació acceptable. Gairebé les tres quartes parts dels edificis estan en bones o molt bones condicions (68%). Si hi afegim els edificis que presenten característiques regulars, arribem al 87% del total. De tota manera, hi ha un percentatge significatiu d'edificis, que representen el 10% del total, en estat dolent. Per districtes la situació és la següent: a l'Eixample el 86% (38) dels edificis està en bon estat, a Ciutat Vella i a Gràcia aquesta proporció és inferior amb un 64% (38) i un 44% (12), respectivament. Això ens indica que més de la meitat del parc d'edificis del districte de Gràcia està en condicions regulars o dolentes. Contràriament, a Ciutat Vella els edificis catalogats com en mal estat no

arriben al 10% (6), tot i que els que es troben en estat regular representen el 22% (13).

Els usos no residencials

En la llista del Cadastre Municipal quedaven agrupats en la categoria de locals el conjunt d'habitatges i els locals no residencials. En el total d'edificis analitzats s'ha obtingut 1.374 locals, dels quals 1.127 són pròpiament habitatges (82%) i 247 locals amb altres usos no residencials (18%). És destacable el percentatge assolit en els edificis propietat de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau, on trobem un 23,6% de locals amb usos no residencials, amb 103 locals. En els edificis de la resta de propietaris, aquest percentatge oscil·la entre el 14,5% de les institucions religioses i el 16,7% de les fundacions i patronats, que representen en ambdós casos un valor absolut de 50 locals. Les tipologies d'aquests locals estan en relació amb el comerç al detall, petites indústries, oficines i tot un seguit d'equipaments (educatius, religiosos, entre d'altres).

Els serveis, la grandària i l'antiguitat del parc d'habitatges

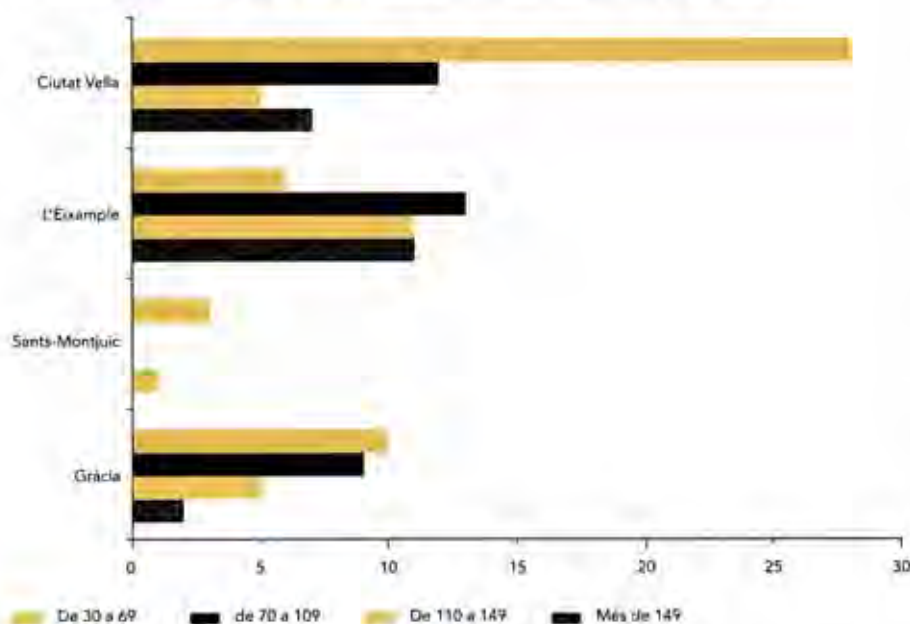
En el reconeixement dels edificis, s'hi incloïa la descripció del serveis, la grandària i l'antiguitat del parc d'habitatges, amb l'objectiu de caracteritzar amb més detall les seves potencialitats. Els edificis amb xarxa general d'aigua representen el 72,5% (18) del total. La resta tenen altres sistemes de rebuda d'aigua com per exemple l'emmagatzematge

Quadre 1
Estat de conservació dels edificis segons districtes

Districte	Molt bé	bé	Regular	Dolent	En runes	Sense dades
Districte	11	27	13	5	1	2
L'Eixample	9	29	4	1	0	1
Sants-Montjuïc	1	3	1	0	0	0
Gràcia	2	10	8	7	0	0

Font: Elaboració pròpia a partir de l'enquesta.

Gràfic 2
Edificis agrupats segons la superfície mitjana dels habitatges (en m²)



d'aigua per dipòsit i altres sistemes. Pel que fa al gas, els edificis amb connexió a la xarxa de gas ciutat són el 66% (89). Altres serveis com ara l'ascensor i la porteria tenen una representació més petita (32,5% i 22,2% respectivament).

Una dada important per conèixer les condicions d'habitabilitat i l'ocupació del parc d'habitatges és la grandària d'aquests (gràfic 2). Només ha estat possible obtenir aquesta informació per 123 dels 135 edificis. D'aquests edificis un 38% tenen una superfície d'entre 30-69 m². La superfície mitjana global dels habitatges és del 98 m², valor prou elevat tenint en compte l'antiguitat dels edificis. La superfície mínima és de 36 m² i la màxima, de 217 m². Per districtes trobem di-

ferències importants. Així, per exemple, la superfície mitjana a l'Eixample és de 124 m² enfront els 69 m² de Sants-Montjuïc. També per dessota de la mitjana global es troba el districte de Gràcia, amb 89 m², i el de Ciutat Vella, amb 82 m².

Una altra de les qüestions de l'enquesta es referia a la data de construcció dels edificis. A priori es coneixia que gran part del parc d'habitatges fou construït al segle passat. Atès que no fou possible disposar de les dades de construcció que figuren al Cadastre Municipal, el mètode utilitzat per establir-les fou bàsicament a partir tant de les informacions externes que es troben en els edificis (placa de construcció, elements arquitectònics...) com de les informacions donades pels

llogaters. Com a resultat d'aquesta observació qualitativa s'obtingueren informacions de 85 dels 135 edificis. A partir d'aquestes dades s'establiren uns períodes amplis: 6 edificis anteriors al segle XIX, 9 edificis de mitjan segle XIX, 24 del final del s. XIX, 34 del principi del segle XX i 12 de mitjan aquest segle. A manera de conclusió podem dir que el 45% dels edificis amb data de construcció coneguda són anteriors al segle XX.

Estratègies de les institucions envers les propietats immobiliàries

La ciutat de Barcelona ha experimentat canvis notables en els darrers anys com a conseqüència d'un procés de renovació urbana molt ampli i fruit, també, del creixement econòmic dels darrers anys. Aquest procés ha estat especialment important en les trames antigues, especialment a Ciutat Vella. Des del 1985, quan fou realitzat el Cadastre Municipal, fins ara, s'han produït canvis, tant pel que fa a la propietat com, i sobretot, en la situació urbanística, que han quedat reflectits en el nostre estudi, gràcies a les enquestes i a posteriors comprovacions al Registre de la Propietat, i a l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella i a l'Àrea d'Urbanisme, ja que malauradament la informació cadastral disponible no recull la totalitat dels canvis jurídics ni urbanístics de les finques registrades al cadastre.

En aquest apartat es volen posar de relleu les diferents conseqüències d'aquest procés: per una banda, els can-

vis de titularitat en la propietat; per l'altra, la situació urbanística actual dels edificis, com també les estratègies de les institucions en relació a les seves propietats, com ara el manteniment del patrimoni i els canvis d'usos.

S'han detectat 12 canvis de titularitat en la propietat, que afecten un total de 76 habitatges, majoritàriament ubicats a Ciutat Vella. Gairebé tots els nous titulars són persones físiques -antics llogaters o persones particulars-, i només s'han detectat tres casos de transacció empresarial. Un nombre important d'edificis es troben actualment afectats pels processos anteriorment descrits de renovació urbana. Aquests processos impliquen diferents graus de canvis. Així, trobem des de dos edificis que ja han estat derruïts, fins a d'altres afectats per expedients de demolició (8); també cal assenyalar, per altra banda, els casos de millora en l'estat d'edificació, com és l'aprovació d'expedients de rehabilitació (4) i/o la concessió de cèdules d'habitabilitat (5).

Un aspecte interessant, i que s'ha obtingut exclusivament a partir de l'enquesta realitzada, ha estat l'anàlisi de les estratègies de les institucions en relació a les seves propietats. D'una banda, s'ha analitzat el grau de satisfacció dels llogaters en relació al manteniment dels edificis per part dels propietaris, com també els conflictes que aquest fet origina. Molts dels problemes de manteniment afecten propietats localitzades al districte de Gràcia, on s'ha detectat fins i tot un edifici amb patologies estructurals greus.

Les institucions de les quals s'han recollit més queixes han estat les institucions hospitalàries i religioses. Per contra, s'han recollit algunes mostres de satisfacció en la gestió i el manteniment d'alguns edificis per part dels propietaris.

Finalment, una altra estratègia portada a terme per les institucions és el canvi d'ús en les propietats. És a dir, la reconversió dels habitatges en usos no residencials, com equipaments i usos relacionats amb les activitats de l'institució propietària, i en oficines. Aquest és un fenomen que es dona sobretot en el districte de l'Eixample i en algunes zones ben localitzades dels altres districtes i que té la seva explicació en la progressiva terciarització urbana que ha experimentat la ciutat.

Composició social dels residents

En el disseny de l'enquesta realitzada per a 135 edificis, i com un aspecte lligat amb l'ocupació dels habitatges, ha estat inclòs un apartat sobre les tipologies del veïnatge. Aquest apartat consta de cinc entrades establertes així per tal d'aproximar-nos a la composició social dels edificis. L'enquestador havia de discriminar habitatges amb famílies, col·lectius no familiars, habitatges amb un únic resident, l'edat mitjana dels residents i, per últim, l'estatus social dels ocupants. D'aquestes dades se n'ha fet una explotació qualitativa.

Com a característica general podem dir que gairebé tots els edificis contenen vivendes amb famílies, llevat dels consi-

derats com a equipaments diversos o destinats a les finalitats pròpies dels mateixos propietaris (residències d'ordes religiosos, col·legis de les institucions). Amb tot, però, hem identificat un nombre apreciable d'habitatges no familiars, com immigrants, grups d'estudiants i d'altres, i també la presència d'habitatges amb un únic resident. Una gran part dels edificis amb aquestes característiques es concentren al districte de Ciutat Vella.

Pel que fa a la mitjana d'edat dels residents caldria realitzar un estudi més aprofundit basat en el Padró Municipal, amb l'objectiu de poder fer afirmacions amb solidesa. Sense aquest estudi, s'han utilitzat les informacions secundàries i l'observació personal, tot arribant a la conclusió genèrica que la població resident està notablement envellida. Aquest fet és fonamental per tal d'identificar un conjunt d'immobles que tot i que no tenen actualment habitatges buits, la seva estructura d'edats fa pensar en futures utilitzacions. Una altra qüestió que s'ha de destacar i que va ser objecte de l'enquesta era l'estatus social dels residents. L'elecció dels districtes que es va fer a l'inici del treball ja ens feia pensar que aquest tendria cap a les classes socials mitjanes i mitjanes-baixes, i així ho confirmen les informacions recollides pels enquestadors, tot i que són difícils de quantificar.

Les condicions socials per districtes i per ocupants és igualment difícil d'establir. En qualsevol cas els residents han manifestat l'existència de problemes que tenen relació amb la convivència, amb

l'origen de la població resident, amb la conservació del patrimoni i la renovació urbana, i amb la percepció de situacions com ara la marginalitat social. La localització concreta d'aquesta tipologia de problemes no té una relació directa amb les àrees més deprimides del teixit urbà, encara que es facin més evidents en aquestes zones.

Els habitatges desocupats

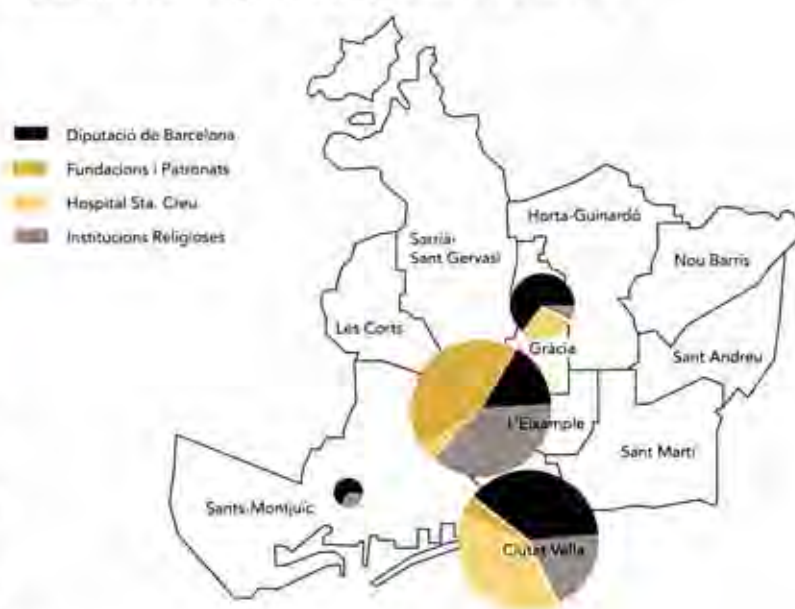
Fins aquí s'ha realitzat una descripció del total del parc d'habitatges estudiat. L'última part d'aquest estudi analitza amb més detall la titularitat i la localització dels habitatges desocupats, el seu estat de conservació, les causes i durada de la desocupació i, per últim, les possibilitats d'ocupació en altres edificis.

Titularitat i localització dels habitatges desocupats

Del conjunt de 135 edificis estudiats, amb 1.127 habitatges s'han localitzat 66 habitatges desocupats en 33 immobles, valor que representa un 6 % del parc total d'habitatges analitzat. D'aquests un 89 % tenen possibilitats d'utilització immediata, de la resta, 8 podrien ser reconvertis i 2 tenen problemes estructurals greus.

La proporció d'habitatges buits per edifici és de l'ordre de 2 habitatges buits/edifici. Els habitatges tenen una superfície mitjana de poc més de 100 m², amb valors que oscil·len per sota dels 40 m² i per sobre dels 200 m².

Mapa 3
Habitatges buits segons els propietaris i els districtes



Font: Enquesta

Pel que fa a la localització dels habitatges observem que n'hi ha un predomini de desocupats a Ciutat Vella i a l'Eixample, amb valors del 39,4% sobre el total d'habitatges buits (mapa 3). Aquesta major proporció està en relació amb el fet que és precisament en aquests districtes on hi ha un nombre total més elevat d'edificis i habitatges estudiats. Els altres dos districtes, Sants-Montjuïc i Gràcia, tenen valors molt inferiors amb un 4,5% i 16,7% respectivament.

Per institucions trobem que la Diputació de Barcelona és el propietari amb més habitatges buits, amb un 34,8 % del total, seguit de les Institucions Religioses amb un 25,8%. L'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau té un 21,2 % dels

66 habitatges buits i en últim lloc se situen les Fundacions i Patronats amb un 18,2 % . És interessant ressaltar el diferent valor entre els habitatges buits i el total d'habitatges de les institucions per tal d'entendre estratègies diverses. Així, el cas de la Diputació de Barcelona és paradigmàtic perquè té una proporció molt elevada del total d'habitatges buits en relació al seu parc immobiliari. En els altres casos hi ha un ajustament més lògic amb les mitjanes generals.

Estat de conservació

En línies generals podem afirmar que els edificis amb habitatges desocupats es troben en bon estat de conserva-

ció. Així, els edificis que es troben en mal estat representen un 18,1% enfront del 10% que trobàvem pel conjunt dels immobles. Els edificis catalogats en estat regular són el 27,3 % i els edificis que es troben en condicions bones i molt bones sumen el 54,6%, percentatge inferior al 68% que es trobaven en aquests estat en les xifres globals.

Per districtes observem una correlació semblant amb els valors obtinguts en l'anàlisi global dels immobles. Així, proporcionalment, al districte de Gràcia trobem el major nombre d'edificis en un estat regular o dolent. A l'Eixample, 11 dels 13 edificis amb habitatges buits es troben en bones o molt bones condicions, mentre que a Ciutat Vella només 5 de les 12 totals es troben en aquests estat.

Tot i que en línies generals es pot afirmar que l'estat de conservació dels edificis està en relació a les àrees on aquestes es troben (fet que es pot observar en les propietats de la Diputació), cal remarcar que pel que fa a les institucions religioses això no és així. Perquè, malgrat que la major part de les propietats de les institucions religioses es localitzen a l'Eixample, districte on els immobles en línies generals es troben en un bon estat, el seu parc immobiliari és el que està en pitjor estat.

Causes i durada de la desocupació

Un cop identificats els habitatges s'analitzaren les causes de la desocupació. Com ja s'ha comentat l'estat dels edificis amb habitatges buits és menys

bo. Per tant, podem considerar que les condicions d'habitabilitat són un factor important pel que fa a la desocupació dels habitatges. A més d'aquest factor n'hi ha d'altres igualment importants, alguns dels quals han estat ja valorats. Ens referim per exemple a les estratègies dutes a terme per les diferents institucions propietàries. Així, la mateixa manca de condicions d'habitabilitat pot ser també una estratègia clara encaminada a accelerar un procés de canvi d'ús dels immobles. Aquest fenomen, observat en més d'un cas, porta intrínseca la manca de control directe sobre el patrimoni i es constata en alguns casos una estacionalitat en l'ocupació, un fenomen que predomina en certes àrees de Ciutat Vella. Una altra de les causes de la desocupació pot ser deguda als elevats preus de lloguer dels habitatges, que fa pensar en la voluntat de provocar canvis d'usos o de tipologies d'ocupants en les propietats residencials.

Aquesta és l'anàlisi pel que fa a les estratègies dels propietaris, però també han estat detectades estratègies dels llogaters que aprofiten els baixos preus del

pisos per mantenir-los llogats encara que no hi resideixin habitualment.

Possibilitats d'ocupació en altres edificis

L'objectiu principal del treball era la identificació d'habitatges buits en immobles propietat d'institucions jurídiques. Tot i això s'han considerat també un conjunt d'edificis on s'ha comprovat que podia haver-hi en un futur habitatges buits. Aquest fet es justifica a partir de la consideració d'un grau d'envelliment important dels ocupants en un elevat nombre d'edificis. A partir de l'enquesta es van separar amb un codi especial (codi 2) totes les finques que complien aquestes condicions. Caldria, però, clarificar que aquest parc d'edificis amb possibilitats s'ha considerat com una reserva que es podria utilitzar si s'arribés a acords amb les institucions propietàries.

Percentualment aquesta tipologia representa el 20,7% (28) del total dels 135 edificis amb un conjunt de 265 habitatges que signifiquen un 23,5% del total.

Quadre 2
Edificis amb possibilitats segons districtes i propietaris

Propietaris	Ciutat Vella	L'Eixample	Sants-Montjuïc	Gràcia	Totals
Diputació de Barcelona	2	1			3
Fundacions i Patronats	4	4			8
Hospital Sta. Creu i St. Pau		6	2	1	9
Hospital St. Joan de Déu				1	1
Institucions Religioses	6	1			7
Totals	12	12	2	2	28

Font: Elaboració pròpia a partir de l'enquesta

Aquests immobles es concentren majoritàriament als districtes de l'Eixample i Ciutat Vella (quadre 2).

Aquesta concentració es deguda en bona part al major nombre total d'habitatges i edificis en aquestes zones, però també cal remarcar que ambdós districtes presenten les taxes d'envelliment més elevades per al conjunt de la ciutat de Barcelona.

Per propietaris, es pot dir que destaquen en aquest grup les propietats de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau amb un 40% de total dels habitatges que nosaltres hem considerat amb possibilitats. Les fundacions i patronats tenen un 29% d'aquests habitatges i les institucions religioses i la Diputació de Barcelona un 22,2% i un 6,7%, respectivament.

Conclusions

La realització d'aquest estudi ens ha permès arribar a diverses conclusions relacionades amb les propietats d'institucions jurídiques a Barcelona. En concret, hem pogut constatar l'existència d'un important parc d'edificis residencials, propietat d'institucions jurídiques, ubicats en els districtes de Ciutat Vella, L'Eixample, Gràcia i Sants-Montjuïc, amb representacions extrapolables a la resta de la ciutat.

Els districtes de Ciutat Vella i l'Eixample són els que apleguen un major nombre d'aquestes propietats -un 76 % del total; les que pertanyen a institucions religioses se situen majoritàriament a Ciutat Vella, mentre que les fundacions i

patronats sovintegen més a L'Eixample; Gràcia reuneix el 20 % de les propietats estudiades, i es destaca la presència de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau i de la Diputació de Barcelona.

Les principals institucions propietàries són, per ordre d'importància, l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau, amb 29 edificis i 332 habitatges; seguit de la Diputació, amb 22 edificis i 151 habitatges; i del conjunt d'institucions religioses -una trentena-, entre les quals poques posseeixen més de dues finques. Les fundacions i patronats no religiosos en conjunt posseeixen 27 edificis.

A grans trets, les institucions titulars dels edificis mantenen estratègies rendistes pròpies dels propietaris tradicionals: control de la propietat, cobrament de lloguers i mínimes inversions en manteniment o millora. També s'han apreciat en alguns casos actituds que tendeixen a la revalorització dels immobles tant mitjançant la venda a particulars i empreses com mitjançant la conversió d'habitatges en usos terciaris, en aquells edificis més idonis per la seva estructura o ubicació. En el treball de camp s'ha observat 12 canvis de titularitat, majoritàriament en propietats d'institucions religioses i hospitalàries. Malgrat el valor del Cadastre com a font bàsica d'informació, es fa necessari comprovar les dades cadastrals, en especial pel que fa als canvis de titularitat i la qualificació d'usos, entre d'altres. En general, les institucions mantenen un bon control de les finques i s'ha detectat només un cas de subarrendament d'habitatges destinats a allotjar po-

blació immigrada. En un altre sentit, cal destacar que algunes institucions civils i religioses ja participen en programes socials d'habitatge.

S'han detectat 66 habitatges desocupats, que representen un 6 % del parc analitzat. D'aquest total, 58 habitatges serien d'ocupació immediata; dels vuit que resten, 6 ofereixen àmplies possibilitats de reconversió, ja que s'hi donen activitats no residencials obsoletes i, finalment, només dos habitatges es troben en edificis amb problemes estructurals, concretament amb aluminosi. Els habitatges desocupats s'ubiquen majoritàriament als districtes de Ciutat Vella i l'Eixample, amb 26 habitatges cadascun, seguits de Gràcia amb 11 habitatges i de Sants-Montjuïc només amb tres habitatges desocupats. A aquestes xifres cal afegir un total de 265 habitatges amb possibilitat d'ocupació futura, atesa l'elevada taxa d'envelliment dels seus ocupants.

En conjunt, el treball mostra l'interès d'aquesta via per trobar solucions que permetin fer front a una part del complex problema d'habitatge que tenen els col·lectius més desfavorits de la ciutat de Barcelona. 🔑