

# La promoción residencial en l'Hospitalet de Llobregat en la década de los 90

ANTONIO ALGABA CALVO

GEÒGRAF. MEMBRE CONSELL DE REDACCIÓ DE LA WEB GEOCRÍTICA

Este artículo recoge una de las partes de un estudio mayor: *La promoción residencial y el mercado de la vivienda en l'Hospitalet de Llobregat, 1990-1999*<sup>1</sup>, realizado gracias a la concesión por parte de l'Ajuntament de l'Hospitalet y la Universitat de Barcelona de la *Beca l'Hospitalet 1999-2000*.

El artículo presenta los resultados de un detallado estudio de la actividad promotora desarrollada en la ciudad de l'Hospitalet durante la década de los noventa. Un estudio que se ha basado en el análisis, a partir de las licencias de obras aprobadas por este ayuntamiento, de todas las promociones iniciadas en esta ciudad en este periodo. El estudio se ha centrado en la promoción residencial y permite presentar, tanto una radiografía de las promociones residenciales iniciadas en l'Hospitalet, desde su tamaño a su localización, como un retrato del tipo de promotores inmobiliarios que han actuado en la ciudad.

En el análisis de la realidad urbana son poco frecuentes los estudios que trabajen directamente con las fuentes primarias. De este modo, el análisis detallado de todas las licencias inmobiliarias proporciona a l'Hospitalet un retrato de la promoción residencial contemporánea que no posee ninguna ciudad de su entorno.

El artículo se inicia con el retrato del parque de viviendas existente en la ciudad en 1991, éste nos permite entender como había sido hasta esa fecha la promoción residencial en la ciudad y nos posibilita la comparación con la actividad promotora de la década de los noventa.

A continuación, se analiza en su conjunto la promoción inmobiliaria en la ciudad, tanto en el mercado residencial como en el de edificios industriales y de oficinas, equipamientos o servicios.

Después se realiza un análisis más detallado de la promoción de vivienda de nueva planta en la ciudad. En este sentido, se ha estudiado la distribución geográfica de las nuevas promociones sobre el espacio colmatado de la ciudad, el tamaño de las distintas promociones, donde destacan las promociones muy pequeñas en respuesta a un espacio colmatado y una distribución parcelaria minifundista. Para terminar, con el análisis de la superficie de las nuevas viviendas, que han incrementado su tamaño res-

---

<sup>1</sup> Estudio inédito que se puede consultar en el Arxiu Municipal.

pecto al parque anterior como respuesta a un nuevo status de la ciudad, que ya no es la ciudad obrera que fue en décadas pasadas, sino un municipio central del área metropolitana de Barcelona.

Y, finalmente, se presenta un detallado retrato de los promotores inmobiliarios que han actuado en l'Hospitalet en los noventa: los tipos de promotores (para autoconsumo, pequeños, sociedades o administración pública), su origen (local o externo), la relación entre el tipo de operador y el tamaño de las promociones desarrolladas, y la frecuencia de actuación de cada uno de ellos.

## **1. El parque de viviendas en l'Hospitalet, 1991**

La historia del crecimiento demográfico de un municipio condiciona las etapas de su desarrollo urbanístico. Así, el masivo crecimiento de la población de la ciudad de l'Hospitalet en unas pocas décadas del presente siglo ha determinado las características básicas de su parque residencial, tanto la antigüedad de sus edificios como la tipología de cada una de sus viviendas.

A su vez, la tipología de las edificaciones de un municipio está condicionada por el tipo de población o clase social que alberga en cada una de las etapas de su crecimiento. El tipo de población que se asienta en el municipio determina tanto la calidad como la superficie o el programa constructivo de las viviendas que configuran el parque residencial de la ciudad. En el caso de l'Hospitalet, la mayoría de su parque está compuesto por viviendas obreras construidas entre los años cincuenta y sesenta.

Pero en los últimos años, en especial en la década de los noventa, las viviendas de nueva planta han introducido cambios significativos. Aunque la ciudad sigue albergando a una población mayoritariamente obrera, las viviendas de nueva planta tienen un precio, una calidad, una superficie y unos acabados que atraen a unos compradores de una renta superior a la de la media de los habitantes de l'Hospitalet. El elevado precio del suelo en el municipio, debido a su centralidad y su escasez, ha provocado un fuerte incremento en el precio de la vivienda en la ciudad.

### **El crecimiento de la ciudad de l'Hospitalet en el siglo XX**

La ciudad de l'Hospitalet de Llobregat ha tenido un desarrollo tardío. A principios del siglo XX era un pequeño municipio agrícola de 4.948 habitantes sin un centro consolidado. No obstante, las bases para su crecimiento se cimientan en la segunda mitad del siglo XIX. En este periodo la ciudad fue dotada con las infraestructuras que le permitieron su posterior desarrollo industrial: las líneas de ferrocarril que atraviesan al municipio y lo unen a Barcelona y al Canal de la Infanta.

No obstante, no fue hasta el siglo XX cuando se inició el espectacular desarrollo demográfico de l'Hospitalet. Entre 1900 y 1920 la ciudad casi triplicó su población hasta

alcanzar los 12.360 habitantes. Y durante la década de los años veinte el municipio conoció su periodo de mayor expansión demográfica, triplicando nuevamente su población hasta convertirse en la ciudad más importante del entorno metropolitano, con 37.650 habitantes.

Un crecimiento que sólo fue posible gracias a que la ciudad pasó a albergar a parte de la inmigración obrera que acudió a Barcelona atraída por la fuerte demanda sostenida de empleo que generó la metrópoli, primero con la celebración de la Exposición Universal de Barcelona en 1898, y luego con la construcción del Ferrocarril Metropolitano (Metro) y nuevamente con la Exposición Universal de Barcelona en 1929.

Durante todo el siglo XX, l'Hospitalet, unas veces para bien y otras para mal, siempre ha visto condicionado su crecimiento demográfico y su desarrollo territorial y urbanístico al desarrollo y las necesidades urbanas de la vecina ciudad de Barcelona.

**Cuadro 1**  
**POBLACIÓN DE HECHO EN L'HOSPITALET, 1900-1991**

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Población	4.948	6.905	12.360	37.650	51.249	71.580	122.813	241.978	294.033	279.779
Crecimiento %		39,55	79,00	204,61	36,12	39,67	71,57	97,03	21,51	-5,2

Fuente: Anuario Estadístico de l'Hospitalet 1996, a partir de los censos oficiales de población elaborados entre 1900 y 1991.

En los años 20, el Ajuntament de l'Hospitalet, obligado por un Decreto Ley promulgado por la Dictadura de Primo de Rivera que imponía a todas las ciudades de más de 10.000 habitantes a planificar su crecimiento, promovió la realización de un plan urbanístico para ordenar todo su término municipal. L'Hospitalet realizó su plan de ensanche en 1926. Y ésta fue la única ocasión en que la ciudad ha realizado un plan urbanístico de todo su territorio de forma autónoma. Con posterioridad nuevas planificaciones han intervenido sobre la ciudad, pero éstas han tenido un carácter supramunicipal, como el Plan Comarcal de 1953 o el Plan Metropolitano de 1976.

El *Proyecto de Ensanche y Saneamiento de la ciudad de Hospitalet* es un plan moderno que merecería ser el protagonista de un estudio particular y detallado. El plan se realizó con algunos años de retraso respecto al Plan de Enlaces de Barcelona, de Jaussely. No obstante, este hecho le permitió contemplar las líneas básicas de crecimiento de la vecina capital, para adaptarse o aprovecharse de su influencia.

Este plan de ensanche incluía un área de ciudad jardín en Pubilla Cases aprovechando la proximidad a la Diagonal, una retícula de ensanche tradicional y unas densidades

de población mucho menores de las que se alcanzaron con posterioridad. Pero este plan de futuro centrado en la propia ciudad nunca se cumplió, debido a que con posterioridad a su aprobación acontecieron innumerables cambios que hicieron imposible su desarrollo; entre ellos uno determinante: el pueblo perdió una guerra contra el capital.

Después de la Guerra Civil, la Dictadura, aunque aprobó una Ley del Suelo cuando menos suficiente, permitió su continua violación para favorecer las estrategias del capital en su persecución de cada vez mayores plusvalías. En otras palabras, después de la Guerra, el fuerte crecimiento de Barcelona impuso sus necesidades a la ciudad de l'Hospitalet. Se pasó de un plan de ensanche racional a una ciudad que padeció un crecimiento incontrolado que la llevó a tener una de las densidades de población más elevadas de Europa y fuertes déficits urbanísticos y de servicios.

L'Hospitalet, aunque a menor ritmo, creció incluso durante las décadas de 1930 y 1940, periodos que estuvieron marcados por la Guerra Civil y por la crisis de crecimiento de la Postguerra. Ya en la década de los años 50, y a pesar de la dinámica económica contenida de los años de la Autarquía, la ciudad alcanzó una tasa de crecimiento del 71,57 por ciento, gracias a que Barcelona continuó siendo un fuerte polo de atracción de inmigración. Los obreros que acudían a la metrópoli a los que ésta no podía albergar en sus barrios obreros ya saturados se asentaron en los municipios más cercanos, entre ellos l'Hospitalet. En 1960 la ciudad ya albergaba a 122.813 habitantes, convirtiéndose en la segunda población de Catalunya.

La década de los 60 albergó unos años de fuerte crecimiento económico en el conjunto del Estado, gracias al olvido de la autarquía y la apertura de las fronteras. La base económica agrícola del país se sustituyó por una nueva base industrial, alumbrándose los años del desarrollismo. En este decenio l'Hospitalet volvió a duplicar su número de habitantes hasta los 241.978, con una tasa de crecimiento del 97,03 por ciento para el conjunto de la década. Este fuerte incremento de su población convirtió a l'Hospitalet en el municipio con mayor densidad de población del Estado. Por otra parte, durante estos años, el crecimiento de las ciudades no respondió a planeamiento alguno. En la ciudad, durante esta década, se aprobó la construcción de la mayoría de sus polígonos residenciales: Residencial Gran Vía (1964), Can Serra (1965) y Bellvitge (1968)<sup>2</sup> con el objetivo de facilitar una vivienda económica a la población emigrante.

Los primeros años de la década de los 70, continuaron albergando un fuerte crecimiento de la ciudad, se terminó la construcción de sus polígonos residenciales: Gran Vía, Can Serra y Bellvitge, y se inició la construcción del Polígono Gornal (1972), aunque todos ellos vieron reducido su volumen e importancia originales. La ciudad alcanzó su número máximo de habitantes en 1981, cuando se censaron 294.033. La fuerte inmigración de los últimos años y el boom natalicio de la segunda mitad de los años

---

<sup>2</sup> A. Ferrer: Els polígons de Barcelona. L'habitage massiu i la formació de l'àrea metropolitana. Ed.UPC. Barcelona, 1996.

60 permitieron alcanzar esta cifra. No obstante, a pesar de estas grandes operaciones residenciales, la crisis económica de 1973 redujo la inmigración masiva que había caracterizado a los últimos años, anunciando un futuro cambio de tendencia.

La década de los años 80 supuso un cambio de dinámica en la ciudad. Por primera vez en este siglo registró un crecimiento demográfico negativo, el -5,2 por ciento. La ciudad perdió 14.254 habitantes en diez años y en 1991 censó 279.779. Varios factores explican este cambio. La reconversión industrial del área metropolitana tuvo un fuerte impacto en la ciudad, en primer lugar conllevó el parón de la inmigración y, en segundo término, originó el retorno minoritario de algunos inmigrantes a sus poblaciones de origen. También fue muy importante el brusco descenso de la natalidad, al igual que la inmigración de la población joven a otros municipios del área metropolitana para constituir su primera residencia tras su matrimonio<sup>3</sup>. Por otro lado, a pesar de que para la promoción inmobiliaria en todo el Estado fue una década de fuerte crecimiento, en la ciudad de l'Hospitalet entre 1981 y 1989 tan sólo se construyeron 1.228 nuevas viviendas. Esta circunstancia refleja el fuerte grado de saturación inmobiliaria que vivía l'Hospitalet, la población de todo el entorno metropolitano con el menor porcentaje de suelo residencial disponible, y como ésta se preparaba para un periodo de fuerte reconversión.

Durante la década de los años noventa, la ciudad ha continuado perdiendo habitantes al mantenerse e incluso acentuarse las causas que habían iniciado esta dinámica en los años ochenta. La natalidad sigue reduciéndose, la inmigración ha continuado en sus cotas más bajas y, sobre todo, los hospitalenses nacidos durante el boom natalicio de finales de los sesenta han iniciado la formación de nuevos hogares en la mayoría de los casos fuera del municipio, bien sea por ver aumentado su nivel de compra y optar por la ciudad de Barcelona, bien sea por no poder pagar los precios de la vivienda existentes en l'Hospitalet y trasladarse a otros municipios metropolitanos más alejados de Barcelona y, por tanto, más baratos. De este modo, a pesar de que en los años noventa se han construido el triple de viviendas que en la década anterior, 3.334, la población no ha parado de descender, así el padrón de 1996 censó sólo 255.050 habitantes en l'Hospitalet, y a treinta y uno de diciembre de 1999 el Ajuntament consideró que su población ascendía a 244.874 habitantes.

## La antigüedad del parque de viviendas de l'Hospitalet

La antigüedad del parque de viviendas del municipio está determinada por el reciente desarrollo de la ciudad. l'Hospitalet alberga un número muy escaso de edificios construidos con anterioridad al año 1900, de los cuales casi la totalidad están destinados a usos no residenciales. Una característica que ya se reflejaba en el primer censo de edificios que se realizó en España en 1950. En éste se puede ver como l'Hospitalet, que inauguró el siglo como un pueblo, cuadruplicó antes de la Guerra Civil el número

---

<sup>3</sup> l'Hospitalet es el municipio con el saldo migratorio por nupcialidad más negativo entre las ciudades de más de 10.000 habitantes de Catalunya.

de sus edificaciones, en uno de los periodos de mayor expansión de la ciudad. Y también se puede observar como durante los años de la Postguerra la ciudad sufrió una profunda crisis constructiva.

**Cuadro 2**  
**EDIFICIOS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN, 1950**

Total	Antes 1900	1900-18	1919-36	1937-40	1941-45	1946-50
6.890	840	1.540	3.280	170	270	790

Fuente: *Censo de edificios y viviendas de 1950*. I.N.E., Madrid, 1953.

En 1980 l'Hospitalet había cambiado totalmente su fisonomía. Los datos procedentes del censo de viviendas de 1981 permiten analizar la antigüedad del parque de viviendas en ese momento. El número de viviendas construidas con anterioridad a 1940 se reducía a 6.399, la ciudad había perdido la mayor parte de sus construcciones agrícolas, de sus masías y sólo habían subsistido los edificios residenciales plurifamiliares construidos con anterioridad a 1940. Y las viviendas construidas durante los años cuarenta tan sólo suponían el 2,5 por ciento del total del parque. En otras palabras, entre 1951 y 1981 se edificó casi la totalidad de la ciudad actual. El noventa por ciento de las viviendas de la ciudad se había edificado en treinta años, siendo la década de los 60 la que albergó un mayor desarrollo inmobiliario, como se puede ver en el cuadro 3.

**Cuadro 3**  
**VIVIENDAS PRINCIPALES OCUPADAS SEGÚN AÑO CONSTRUCCIÓN, 1981**

Total	Antes 1940	1941-50	1951-60	1961-70	> 1971
84.624	6.399	2.138	13.368	37.376	25.343
100 %	7,56	2,53	15,8	44,16	29,95

Fuente: *Cens d'habitatges de 1981*. G de C. Dept. P.T. i O.P.

La antigüedad del parque de viviendas con que la ciudad de l'Hospitalet inicia la década de los noventa no presenta grandes diferencias respecto al censo de 1981, únicamente los edificios son diez años más antiguos, debido a que en la década de los ochenta tan sólo se construyeron 1.357 viviendas, una cifra incluso menor a la construida durante los años de la postguerra. En cambio, el censo elaborado en 1991 presenta con mayor detalle la evolución de la construcción de la ciudad respecto a su predecesor, como se puede comprobar en el cuadro siguiente:

#### Cuadro 4

#### VIVIENDAS PRINCIPALES OCUPADAS POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN, 1991

Total	Antes 1900	1900-30	1931-40	1941-50	1951-60	1961-70	1971-80	1981-91
85.776	243	3.178	1.269	1.473	12.759	38.111	27.389	1.357
100%	0,3	3,7	1,4	1,7	14,9	44,4	32,0	1,6

Fuente: *Cens d'habitatges de 1991*. G de C. Dept. P.T. i O.P.

#### La ocupación del parque de viviendas de l'Hospitalet

L'Hospitalet es un municipio urbano eminentemente de primera residencia. En la ciudad el número de viviendas usadas como segunda residencia es mínimo y, en un alto porcentaje corresponde a personas que habitualmente residen en l'Hospitalet, pero que están empadronadas en otros municipios por motivos diversos.

Respecto al número de viviendas desocupadas en la ciudad, en primer lugar se debe advertir que es una variable cuyo valor depende mucho de la metodología empleada para realizar su cómputo, que varía mucho en el tiempo y que además refleja situaciones diferentes, como viviendas en venta o alquiler, viviendas en espera de ser habitadas por sus recientes compradores, viviendas reservadas para uso inminente de miembros de la familia y viviendas realmente desocupadas sin ningún uso próximo. Finalmente, se debe decir que los expertos inmobiliarios sitúan entre el diez y el doce por ciento el número de viviendas desocupadas necesarias para que el mercado de vivienda de segunda mano sea dinámico.

#### Cuadro 5

#### EL PARQUE DE VIVIENDAS EN L'HOSPITALET, 1950-1991

	1950	1960	1970	1981	1991
Principales	12.210	26.498	59.276	83.949	86.150
Secundarias	140	72	273	675	
Desocupadas	310	n.c.	6431	12.084	9.168
Otros	260	n.c.	203		
<b>Total</b>	<b>12.920</b>	<b>26.570</b>	<b>66.183</b>	<b>96.709</b>	<b>95.318</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los censos de vivienda 1950, 1960, 1970, 1981, 1991.

En la ciudad, las viviendas desocupadas son censadas por primera vez en 1970, momento en que suponían el 9,7 por ciento del total de viviendas del municipio, a pesar de la situación de extrema escasez residencial que se daba en el conjunto del área metropolitana de Barcelona. En 1981 fueron censadas 12.084 viviendas vacías, el

12,49 por ciento del total, lo que reflejaba una situación algo más desahogada del mercado residencial. Por su parte, en 1991 las viviendas desocupadas censadas descendieron hasta el 9,6 por ciento, quizás una reducción motivada por la bonanza económica de los últimos años, aunque también podría estar relacionado con una nueva metodología en el cómputo. Finalmente, el Departament d'Estudis i Estadística de l'Ajuntament de l'Hospitalet cifra, para 1998, en el 11,23 por ciento el número de viviendas desocupadas en la ciudad.

**Cuadro 6**  
**OCUPACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR BARRIOS, 1998**

	Centre	Sanfeliu	St. Josep	Torrassa	Collblanc	Sta. Eulàlia
Nº viviendas	9.521	2.376	7.460	10.191	9.607	14.800
% ocupadas	88,31	89,90	90,97	85,85	86,48	87,24
% vacías	11,69	10,10	9,03	14,15	13,52	12,76
Viviendas/ha.	112	44	118	217	192	115
Media ocupación	2,91	3,17	2,97	2,52	2,61	2,88

	la Florida	les Planes	Can Serra	P. Cases	el Gornal	Bellvitge	Hospitalet
Nº viviendas	10.591	5.786	4.188	11.107	2.532	9.951	98.110
% ocupadas	89,27	90,20	91,24	87,94	93,92	92,02	88,77
% vacías	10,73	9,80	8,76	12,06	6,08	7,98	11,23
Viviendas/ha.	252	148	148	152	54	155	78
Media ocupación	2,75	2,79	2,79	2,71	3,41	3,14	2,85

Fuente: Departament d'Estudis i Estadística de l'Ajuntament de l'Hospitalet.

En su conjunto, la ocupación del parque de viviendas de la ciudad es muy elevada, el número de viviendas desocupadas se ha situado casi siempre entre el diez y el doce por ciento, cifras que los expertos consideran necesarias para que el mercado inmobiliario de segunda mano funcione<sup>4</sup>. No obstante, las viviendas desocupadas no se reparten homogéneamente en el conjunto de la ciudad, como se puede observar en el cuadro 6 las cifras oscilan entre el 6 por ciento en el Polígono Gornal, al 14,15 por ciento en el barrio de la Torrassa. Existe un conjunto de factores que permiten explicar este comportamiento diferenciado de los distintos barrios de la ciudad. De este modo, el menor número de viviendas vacías se da en aquellos barrios configurados por polígonos residenciales: el Gornal, Bellvitge y Can Serra, construidos en la década de los setenta; mientras que los porcentajes más elevados se dan en los barrios tradicionales colin-

<sup>4</sup> Los expertos de Tecnigrà, en los estudios realizados sobre viviendas vacías, consideran normales y necesarios para el funcionamiento del mercado de segunda mano porcentajes entre el 10 y el 12% de viviendas desocupadas.

dantes con el municipio de Barcelona: la Torrassa, Collblanc, Santa Eulàlia, donde, a pesar de su centralidad, la antigüedad y mala conservación de algunos inmuebles dificulta su ocupación. Pues, en muchos casos, las viviendas que permanecen más tiempo desocupadas son las de menor calidad.

## El régimen de tenencia del parque de viviendas en l'Hospitalet

La evolución del régimen de tenencia de la vivienda en la ciudad de l'Hospitalet no se diferencia de la existente en el resto del Estado durante la segunda mitad del siglo. La propaganda de generalización de la propiedad iniciada durante los primeros años de la dictadura ha convertido a España en el país occidental donde está más extendida la propiedad residencial. Consecuentemente, en cada censo de viviendas el porcentaje de vivienda en propiedad se ha incrementado, al mismo tiempo que se ha reducido el número de familias que ocupan una vivienda en alquiler.

### Cuadro 7

#### VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, 1970-1991

		Propiedad	%	Alquiler	%	Otros	%	Total
L'H	1970	34.040	57,4	24.524	41,4	712	1,2	<b>59.276</b>
	1981	56.625	67,4	24.673	29,4	2.661	3,2	<b>83.949</b>
	1991	65.559	76,4	18.661	21,8	1.556	1,8	<b>85.776</b>
BCN	1970	171.360	36,2	290.954	62,3	4.549	1,0	<b>466.863</b>
	1980	308.999	52,0	273.346	46,0	11.885	2,0	<b>594.230</b>
	1991							
AMB	1970	311.013	45,5	380.357	54,4	7.931	1,1	<b>699.301</b>
	1980	588.879	60,3	362.313	37,1	25.391	2,6	<b>976.583</b>
	1991							

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del *Anuario Estadístico de l'Hospitalet y del Censo de Viviendas 1991*.

No obstante, a pesar de que la extensión de la propiedad residencial es un fenómeno generalizado en el conjunto de España, el grado de incidencia no es idéntico en todos los casos, pues éste depende de la idiosincrasia de los distintos municipios. Así, entre los municipios que configuran el área metropolitana de la ciudad de Barcelona, l'Hospitalet posee uno de los porcentajes más elevados de vivienda en propiedad, sólo similar al resto de los municipios de residencia obrera de la primera corona metropolitana. Mientras que la metrópoli es el municipio donde es mayor el número de familias que residen en viviendas de alquiler. Esta diferencia se puede explicar por tres factores. En primer lugar, la ciudad de Barcelona alberga a un mayor número de familias en tránsito y, a su vez, es la primera elección para familias uniparentales o familias de reciente formación, los principales clientes del mercado de alquiler. En segundo lugar, l'Hospitalet es un municipio que alberga a familias obreras tradicionales, entre las cua-

les ha calado profundamente la necesidad de propiedad sobre la vivienda de residencia. Y, en tercer lugar, porque la mayoría del parque residencial de la ciudad es posterior a 1950, años en que la construcción de edificios para alquiler se ha reducido al mínimo, por lo que en la ciudad apenas si existen.

### Cuadro 8

#### VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA, 1991

Total	De propiedad			Gratuita		Alquiler		
	por compra pagada	por compra con pagos pendientes	por donación o herencia	Cedida por empresa o trabajo	por otras personas o instituciones	Sin Muebles	Con Muebles	Otras Formas
85.776	54.087	9.567	1905	302	1.254	16.998	1.390	273

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Viviendas 1991.

A su vez, la antigüedad de las familias formadas en l'Hospitalet y la escasa movilidad de sus habitantes provoca que la mayor parte de la vivienda en propiedad de la ciudad esté ya pagada; pues la vivienda con pagos pendientes correspondería a compras más recientes. Por otra parte, también se debe mencionar que la inmigración extranjera acontecida durante los últimos años, y cada vez más numerosa, ha incrementado la importancia del mercado de vivienda de alquiler en la ciudad, aunque en muchos casos no se reflejen estas transacciones de forma contractual. Además, esta misma población inmigrante facilita la ocupación de viviendas de baja calidad que de otra forma permanecerían vacías.

### Evolución de las características del parque de viviendas de la ciudad

La tipología del parque de viviendas de la ciudad de l'Hospitalet refleja la época en que fueron construidas y el carácter originariamente obrero de la población de la ciudad. A su vez, la lectura contrastada de los últimos censos de vivienda permite analizar la evolución de la calidad de las viviendas, tanto construidas como ocupadas, de la ciudad. Este análisis también permite observar como la ciudad se ha ido adaptando al incremento de la calidad de vida de sus residentes y a la transformación desde el carácter de municipio dormitorio que poseía en los años sesenta y setenta a la ciudad de servicios que es en la actualidad.

## Cuadro 9

### VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL, 1970-1991

	Total	<30m <sup>2</sup>	31-60m <sup>2</sup>	61-90m <sup>2</sup>	91-120m <sup>2</sup>	121-150m <sup>2</sup>	151-180m <sup>2</sup>	>181m <sup>2</sup>
1970	59.276	2.200	33.380	21.780	1.670	131	131	40
1981	83.949	1.264	40.771	36.714	4.433	439	156	172
1991	85.776	279	29.416	46.728	8.550	488	156	159

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Vivienda 1970, 1981, 1991.

En el Censo de Viviendas de 1991 se refleja que la mayoría de las viviendas principales de la ciudad poseen una superficie entre 61 y 90 m<sup>2</sup>. No obstante, tan sólo diez años antes, el Censo de Viviendas de 1981 indicaba que la vivienda más común en la ciudad tenía una superficie comprendida entre 31 y 60 m<sup>2</sup>. Esta evolución denota un profundo cambio en la ciudad durante la década de los ochenta: Por un lado, la ciudad no ha sido ajena al incremento generalizado de superficie ocupada por cada hogar, acontecido durante los últimos años gracias al aumento del nivel de vida en el conjunto del Estado. Y, por el otro, el parque inmobiliario de l'Hospitalet ha incrementado su calidad y su valor en concordancia con el fuerte aumento del precio del suelo en la ciudad, del precio del metro cuadrado construido y de la centralidad que el municipio ha obtenido gracias a la red de metro que le comunica con Barcelona.

Hay otros datos significativos que desvela la lectura comparada de los censos de viviendas. En primer lugar, el fuerte incremento durante los últimos veinte años de las viviendas entre 91 y 120 m<sup>2</sup>. En segundo lugar, la reducción hasta casi la desaparición de las viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la evolución del programa constructivo de las viviendas de la ciudad de l'Hospitalet, los censos sólo facilitan información sobre su número de habitaciones. A este respecto, se debe comentar que la vivienda más común desde 1950 tiene tres habitaciones. La evolución en los últimos diez años registra una reducción del número de viviendas con cuatro habitaciones y, por compensación, un incremento del número de viviendas de dos habitaciones. Esta evolución responde a la adaptación de las viviendas al nuevo programa estándar demandado para viviendas entre sesenta y noventa metros cuadrados, en el que se sacrifica una habitación para incrementar la superficie del estar.

## Cuadro 10

### VIVIENDAS PRINCIPALES POR NÚMERO DE HABITACIONES, 1950-91

	Total	1	2	3	4	5	6	7 y +
1950	12.810	90	290	1.780	4.430	4.270	1.430	520
1981	83.949	100	1.836	15.229	35.199	25.111	5.910	494
1991	85.776	183	2.927	21.191	31.077	23.877	6.092	429

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Vivienda 1970, 1981, 1991.

Finalmente, hay aspectos del parque de viviendas de l'Hospitalet que no son desvelados por los censos. Esencialmente, el fuerte contraste de calidades ofertado entre el mercado de obra nueva y el mercado de segunda mano. Las viviendas construidas en los últimos veinte años responden a unas calidades constructivas elevadas e, incluso, en muchos casos comprenden acabados de primera clase en función de su ubicación. En contraposición, el parque de viviendas edificado con anterioridad a 1980 posee unas calidades y acabados mucho más modestos y su grado de conservación es muy variado, existiendo en la ciudad numerosas fincas que han sufrido deficiencias estructurales, como la aluminosis, que se han tenido que rehabilitar.

## 2. La promoción inmobiliaria en l'Hospitalet en los 90

El cómputo de las licencias de obras solicitadas y aprobadas en una ciudad es una de las fuentes documentales que nos permite conocer su dinámica económica. El sector de la construcción es uno de los motores básicos de la economía, lo ha sido siempre y quizás, en la actualidad, haya adquirido una mayor trascendencia en el seno de las economías de las sociedades postindustriales. Por otra parte, la construcción es el sector de la economía más sensible a los vaivenes de los ciclos económicos y muy sensible a sus crisis. Por tanto, el estudio de la evolución de la promoción inmobiliaria en un municipio es una de las herramientas que posee el analista social para conocer la incidencia de los ciclos económicos globales o nacionales a escala local.

El análisis de la evolución del número de licencias de obra de nueva planta en un municipio permite observar qué incidencia ha tenido la coyuntura económica global en este espacio particular. No obstante, el estudio de las licencias de obra tiene algunas limitaciones: su cómputo sólo determina la voluntad de iniciar la construcción de unos determinados inmuebles en un año concreto, aunque después esta intención puede materializarse o no en función de las condiciones macroeconómicas o microeconómicas que envuelven a cada una de las distintas promociones; además, en el supuesto que la construcción para la cual se solicita una licencia de obra en un determinado año se materialice, no llega al mercado inmobiliario hasta varios años después. De esta manera, una promoción para la cual se ha solicitado su correspondiente licencia de

obra en un año determinado puede, a posteriori, detener temporalmente las obras, detenerlas definitivamente, o no llegar a empezarlas, situaciones que no pueden ser contempladas en un estudio de la dinámica del sector de la construcción basado en el análisis de las licencias de obras.

## La evolución del número de licencias de obra nueva en la ciudad

La coyuntura económica de la década de los noventa se caracterizó, en términos globales, por acoger durante sus primeros años el final de un ciclo expansivo iniciado a finales de los años ochenta y que finalizó con la crisis económica de 1992. Este periodo de recesión económica coyuntural ocupó únicamente los años comprendidos entre 1992 y 1994, siendo 1995 un nuevo punto de inflexión del ciclo económico, inicio de un nuevo periodo de crecimiento, que puede considerarse como aún no finalizado, aunque en el año 2000 los índices de crecimiento se hayan desacelerado en comparación con los años inmediatamente anteriores, pero sin poder aún hablar de recesión, pues aunque el crecimiento del empleo ha disminuido, el tirón del consumo producto de la bonanza económica no permite dar por finalizado el ciclo expansivo.

Si centramos la escala de nuestra aproximación económica en el sector de la construcción y las obras públicas en el área metropolitana de Barcelona, se debe decir que éste no se ha comportado de forma diferente que en otros espacios análogos. Los Juegos Olímpicos celebrados en Barcelona acentuaron la actividad durante los años previos a su celebración, incrementándose fuertemente los costes de producción durante ese periodo, pero también los índices de beneficios de las empresas promotoras y constructoras. En esta época también se introdujeron en el mercado de la ciudad de Barcelona un importante volumen de viviendas (las villas olímpicas) que en algunos casos (VII-la Olímpica de la Barceloneta) tardaron varios años en ser absorbidas por la demanda local. Estos años de actividad frenética quizás hicieron sentir más la crisis en el sector durante los años posteriores; pero ya desde 1995 el sector respondió a la recuperación de la economía propiciada por la entrada en vigor de la moneda única, siendo los últimos años de la década de un carácter claramente expansivo.

Finalmente, en el caso concreto de l'Hospitalet de Llobregat, la ciudad responde paradigmáticamente a los avatares del ciclo económico general, como se puede comprobar en la lectura del cuadro 11 que ilustra este apartado.

## Cuadro 11

### LICENCIAS DE OBRA NUEVA CONCEDIDAS EN L'HOSPITALET

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Nº Licencias	43	67	54	32	30	55	64	72	48	70

Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

En l'Hospitalet, la década se inicia con un incremento de las licencias de obras solicitadas respecto a finales de la década anterior; pero no es hasta 1991 cuando se alcanza el punto de máxima actividad en el sector de la construcción de la ciudad previo a la crisis, alcanzándose en este año un máximo de 67 licencias registradas. Mientras tanto, 1992 es, como en el resto del Estado y más acentuadamente en el área de influencia de la ciudad de Barcelona, aún un año claramente expansivo, pero en él ya se puede observar el inicio de la recesión al reducirse el número de solicitudes de nuevas licencias de obras. Recesión que se convertirá en crisis durante los dos años posteriores, 1993 y 1994, periodo en el que tan sólo se registran 32 y 30 nuevas licencias de obras respectivamente, con diferencia el menor volumen registrado en toda la década.

El año 1995 inició un nuevo periodo expansivo de la promoción inmobiliaria en la ciudad de l'Hospitalet, en perfecta sintonía con el ciclo económico mundial y la dinámica del sector de la construcción en la región. A partir de este año se fue incrementando el número de licencias de obra nueva solicitadas en este municipio anualmente hasta alcanzar su punto máximo en 1997, año en que se aprobaron 72 licencias. Por su parte, 1998 significó un descenso de la actividad al albergar sólo 48 licencias de obra nueva, el menor volumen desde el inicio del nuevo ciclo expansivo. Pero en 1999, las licencias solicitadas volvieron a alcanzar cifras récord, que indican que el ciclo expansivo aún no se ha finalizado.

### Los submercados inmobiliarios en l'Hospitalet. La evolución del número de licencias según el destino de la edificación

El sector de la construcción y obra pública engloba la promoción de diferentes tipos de edificaciones e infraestructuras. El presente trabajo, como consecuencia de basarse en el análisis de las licencias de obra municipales, no puede incluir la obra civil, cuya licitación es competencia de la administración autonómica e, incluso, en algunos supuestos, de la administración central. Las licencias de obra de nueva planta, cuya concesión es competencia de la administración local, son necesarias para la promoción de cualquier tipo de edificación, de este modo, su estudio permite conocer tanto los tipos de edificios que se promueven en cada término municipal como el ritmo o la frecuencia en que se promueve su construcción.

Las edificaciones que se pueden construir en un municipio, así como los usos que pueden darse a estas construcciones, son muy diversos. Las licencias de obras registran la siguiente diferenciación tipológica:

Edificios residenciales:

- Edificios residenciales destinados a vivienda
- Edificios destinados a residencia colectiva

Edificios no residenciales:

- Destinados a explotaciones agrarias, ganaderas o de pesca
- Destinados a industria
- Destinados a transportes y comunicaciones
- Destinados a almacenes
- Destinados a servicios burocráticos (oficinas)
- Destinados a servicios comerciales
- Destinados a servicios sanitarios
- Destinados a servicios culturales y recreativos
- Destinados a servicios educativos
- Destinados a iglesias y otros usos religiosos (no residenciales)

Además de comprenderse licencias mixtas, bien sea por solicitar la construcción de varios edificios destinados cada uno de ellos a un uso diferente, o por promover un edificio con varios usos.

En la ciudad de l'Hospitalet, durante el periodo comprendido entre 1990 y 1999, se han concedido un total de 535 licencias de obras, en su mayor parte destinadas a uso residencial, sin llegar a comprender la totalidad de los destinos posibles y respondiendo a la distribución que se expone en el cuadro siguiente:

**Cuadro 12**  
**LICENCIAS DE OBRA NUEVA SEGÚN EL DESTINO DE LA EDIFICACIÓN**

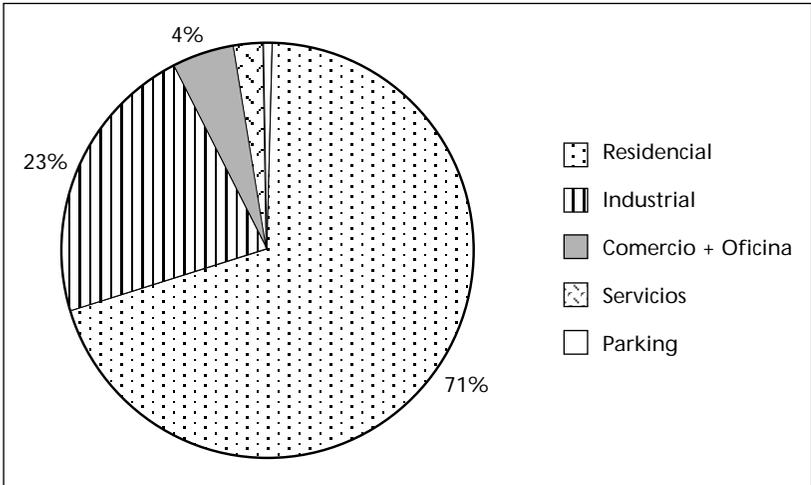
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Residencial	31	42	43	21	24	44	46	42	33	48	374
Vivienda + almacén							1				1
Industria	3	9	5	3	2	5	9	15	3	14	68
Almacén	6	8	2	2		4	3	7	4	2	38
Transporte							1		1		2
Gasolinera		1						1	1		3
Industria + Oficinas	1	1					1	1	1	2	7
Almacén + Oficina			1		1	1					3
Comercio	1	2	2	1	1			3			10
Oficina	1	2	1	1	2	1		2	3		13
Comercio + Oficina							1				1
Servicios		1		4			1	1	2	4	13
Parking		1					1				2
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>67</b>	<b>54</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>64</b>	<b>72</b>	<b>48</b>	<b>70</b>	<b>535</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

La elevada heterogeneidad de tipos edificatorios y de usos que pueden albergar las construcciones permite diferenciar diversos tipos de submercados inmobiliarios. En primer lugar, está el mercado residencial dedicado a la promoción de viviendas, quizás el submercado que mueve un mayor volumen de negocio y sin duda el más visible para el conjunto de la población. Pero, junto a éste, también encontramos otros submercados inmobiliarios de gran importancia y claramente diferenciados como son: la promoción de edificios para oficinas y comercios, la promoción de edificios destinados a servicios de uso público o privado y la promoción de edificios destinados a usos industriales o al almacenaje. Estos cuatro mercados, a los que se podría añadir la promoción de aparcamientos en el subsuelo, aún respondiendo todos ellos a las fluctuaciones de los ciclos económicos generales, poseen dinámicas independientes y diferentes respuestas a los vaivenes de los ciclos económicos.

En l'Hospitalet de Llobregat las 535 licencias de obra aprobadas durante la década de los años 90 se repartió de forma heterogénea entre los distintos submercados inmobiliarios. Así, el 70,15 por ciento de las licencias de obra (374) fueron promovidas por el mercado residencial con la finalidad de edificar 4.180 nuevas viviendas. El 22,6 por ciento (121 licencias) solicitaron la edificación de edificios para uso industrial o de almacenaje en la ciudad. Sólo el 4,5 por ciento (24) fueron solicitadas para la promoción de edificios comerciales o de oficinas en esta población. Mientras que las trece licencias de obras que se solicitaron para la promoción de edificios destinados a albergar servicios comunitarios de uso público o privado sólo supusieron el 3,4 por ciento. Y, finalmente, también se concedieron dos licencias (0,4%) para la promoción de aparcamientos privados en el subsuelo del municipio.

**Figura 1**  
**LICENCIAS DE OBRA SEGÚN SECTOR DEL MERCADO INMOBILIARIO. VALORES PORCENTUALES SOBRE EL TOTAL DE LICENCIAS, PERIODO 1990-99**



Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

Este reparto porcentual de las licencias de obra promovidas en la ciudad de l'Hospitalet no es en ningún caso aleatorio, sino que responde a la personalidad de la ciudad. En primer lugar, la importancia de la promoción residencial en la ciudad no es casual, responde a su condición de segunda ciudad de Catalunya, su pasado de ciudad dormitorio, además de la gran accesibilidad al centro de la metrópoli que posee gracias al desarrollo de la red de metro en las últimas décadas. Estos factores permiten explicar, entre muchos otros, la importante dinámica de la promoción inmobiliaria en l'Hospitalet, a pesar de ser el municipio del Area Metropolitana de Barcelona con menor tasa de suelo urbanizable disponible.

Por otra parte, la importancia que alcanza en la ciudad, la promoción de edificios para usos industriales o de almacenamiento responde a que en la actualidad la ciudad tiene una estructura económica eminentemente terciaria, pero aún posee una importante zona industrial de medianas empresas muy dinámica. Hemos de decir que un 38 por ciento del mercado inmobiliario de naves industriales han sido destinadas a la promoción de edificios para almacenaje, hecho que responde a la importancia que el sector de la distribución ha adquirido en la ciudad, debido a su posición de centralidad respecto al mercado metropolitano.

Durante la década tan sólo se solicitan 23 licencias de obra nueva para la construcción de edificios de oficinas o comerciales en la ciudad; trece de las cuales promovieron la construcción de edificios de oficina, 10 de edificios comerciales y una de ellas un edificio que albergaba los dos usos. En su conjunto, el número de metros cuadrados promovidos para estos usos puede parecer inferior al existente en la ciudad de Barcelona o en otros municipios del área metropolitana. La escasa promoción de edificios comerciales o para oficinas en la ciudad se debe quizás a la ausencia de terrenos libres en el municipio, tanto para albergar la promoción de grandes superficies comerciales como para promover el desarrollo de áreas de oficinas; pero en ningún caso a una reducida importancia del sector servicios en l'Hospitalet, actividad que supone un alto porcentaje de los puestos de trabajo de la ciudad. No obstante, hay un elemento que permite matizar esta primera impresión, durante esta década, en 1993, se licitó la promoción de la ampliación de la Feria Oficial de Muestras de Barcelona, La Fira, en los terrenos de Montjuic-2, en el Polígono Pedrosa. Promoción que no se contabilizó como edificio comercial o oficinas, sino como edificio destinado a servicios comunitarios por su condición de recinto ferial; a pesar de constituir la promoción con mayor capacidad para desarrollar el sector terciario ubicada en el municipio en las últimas décadas.

En otro orden de cosas, la promoción de edificios destinados a servicios comunitarios privados o públicos en la ciudad alcanzó el 3,4 por ciento y básicamente estuvo constituida por la promoción de servicios privados o servicios destinados, no al municipio, sino comarcales o regionales. Esta dinámica corresponde a un municipio urbanísticamente consolidado, en el que los servicios y equipamientos destinados a su comunidad han sido construidos en épocas anteriores. Esta madurez urbanística es la causa de la escasa importancia de la promoción de edificios destinados a albergar servicios públicos durante la década de los noventa en la ciudad; dinámica que contrasta con la

importancia que tuvo este tipo de promoción en las dos décadas anteriores, años en que se tuvieron que solucionar los déficits urbanísticos legados por la gestión municipal de la Dictadura.

Así, durante esta década únicamente se promovieron trece licencias de obra nueva en este submercado inmobiliario. Ocho de ellas destinadas a albergar servicios públicos, casi todos ellos de carácter supramunicipal: En 1993 se promovió la ampliación de "La Fira" y una instalación para el tratamiento de aguas; en 1996 un nuevo edificio en el Hospital Regional Príncipes de España (Bellvitge); en 1998 una ampliación del Hospital Comarcal de la Cruz Roja, y en 1999 un servicio socio-sanitario y un edificio promovido por la Conselleria de Benestar Social. Las cinco licencias de obra nueva restantes albergaron iniciativas privadas de adaptación o complementación de los servicios ya existentes. Así, en 1991 se promueve la reconversión de un antiguo cine, tras su demolición, en un multicine. El centro educativo privado más extenso de la ciudad promovió tres nuevas edificaciones en este periodo. Se solicitó la licencia de obras para una clínica privada. Y en 1999 para una iglesia y para el primer hotel de la ciudad (con 106 camas).

Finalmente, el estudio de las licencias de obra de nueva planta en la ciudad contabiliza la promoción de dos aparcamientos en el subsuelo de la ciudad encaminados a paliar el déficit de aparcamientos de una ciudad mayoritariamente construida durante los años sesenta y setenta, periodo en que la mayoría de las promociones residenciales desarrolladas en la ciudad no contemplaron la construcción de aparcamientos vinculados a las viviendas promocionadas.

### **3. La promoción residencial en l'Hospitalet en los 90**

En el apartado anterior se presentó la composición porcentual de la actividad inmobiliaria y la importancia relativa de cada uno de los submercados inmobiliarios: residencial, industrial, comercial, de servicios. El presente capítulo se centra en el análisis de la promoción residencial. En él, el análisis de la evolución de la promoción residencial en l'Hospitalet se ha limitado a la evolución del número de licencias de obra nueva solicitadas en la ciudad. No obstante, la hoja de *Estadística de edificación y vivienda*, de obligado cumplimiento para la obtención de una licencia de obra nueva, recoge otras informaciones en el caso de la promoción de viviendas, entre éstas, un dato muy importante para matizar el análisis de la dinámica del sector de la promoción residencial: el número de viviendas que se pretenden construir en cada promoción licitada. Y, como puede observarse en el cuadro 13, un mayor número de licencias de obra nueva aprobadas en un año no tiene por qué conllevar la promoción de un mayor número de viviendas.

### Cuadro 13

#### NÚMERO DE LICENCIAS DE OBRA NUEVA Y VIVIENDAS LICITADAS 1990-99

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Nº de licencias	31	42	43	21	24	44	47	42	33	48	375
Nº de viviendas	136	387	354	304	128	597	588	665	182	839	4.180

Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

Si se considera el tamaño o rango de cada promoción, es decir, el número de viviendas que promueve cada una de las licencias de obra nueva solicitadas en el municipio para la construcción de viviendas, se amplía la información sobre la evolución de la promoción residencial en la década de los noventa. En primer lugar, se observa como 1991 fue un año de crecimiento explosivo de la promoción residencial en la ciudad, pues a pesar de que tan sólo se licitaron once licencias más que el año anterior, se triplicaron las viviendas que se solicitó promover. Respecto a 1992, mientras que un mínimo incremento en el número de licencias solicitadas indica que el sector de la promoción residencial no sentía aún la crisis económica, como ya era patente en otros submercados inmobiliarios, la disminución en un ocho por ciento del número de viviendas licitadas respecto al año anterior matiza el grado de influencia del "efecto 92" en el sector de la promoción residencial sobre la ciudad, que, sin llegar a verse tan afectada como la promoción de edificios para usos industriales, ya inició su propia recesión. Por otro lado, si nos limitamos sólo al número de licencias solicitadas en 1993, su reducción respecto al año anterior del 51 por ciento significaría la existencia de una fuerte y brusca crisis, situación que se ve matizada si se considera que el número de viviendas cuya promoción se iniciaba en ese mismo año sólo disminuyó un ocho por ciento respecto al periodo anterior. En cambio, en 1994 al pequeño incremento del número de licencias le acompaña una fuerte reducción del número de viviendas promovidas, lo que indica que éste fue el año de mayor incidencia de la crisis en la promoción inmobiliaria residencial de la ciudad.

Por el contrario, 1995 alberga un fuerte incremento tanto del número de licencias de obra nueva aprobadas –que casi se duplica respecto al año anterior– como un acelerado crecimiento del número de viviendas que la promoción inmobiliaria pretende realizar. A continuación, 1996 y 1997, a pesar de continuar ambos la tendencia expansiva, presentan crecimientos contrastados. En 1996 crecen el número de licencias, pero decrece el número de viviendas; mientras que en 1997 decrece el número de licencias de obra nueva solicitadas, sin que ello comporte una disminución de las viviendas promovidas. Por su parte, 1998 supone una notable reducción del número, tanto de licencias como de viviendas solicitadas. Pero el fuerte incremento de la actividad dado en 1999, año en el que se logró la cifra récord de viviendas licitadas, nos permite hablar de la continuidad del ciclo expansivo en la promoción residencial de la ciudad.

El análisis de las licencias de obra también permite detectar aquellas promociones residenciales que se ven obligadas a interrumpir su ejecución por la crisis de las empresas promotoras. Se trata de las promociones que solicitaron más de una licencia en diferentes años. Esta duplicidad revela la imposibilidad de ejecutar la edificación en la primera ocasión que se solicitó la licencia y la existencia de un nuevo impulso en la promoción algunos años después, superada la crisis de la empresa. Durante la década de los años noventa, en l'Hospitalet, esta circunstancia se ha detectado únicamente en tres casos: El primero de ellos, una promoción de ocho viviendas a cargo de una sociedad mercantil que solicitó licencia de obras en 1992 y 1994. Los otros dos casos son dos iniciativas de promoción de ocho y doce viviendas respectivamente, las cuales solicitaron licencia de obra de nueva planta por primera vez en 1993 y tuvieron ambas que volver a solicitar una nueva licencia en 1995. Se trata de un número limitado de casos en el conjunto de la muestra, aunque significativo por el periodo temporal en que se dan estos casos. Las promociones que no se pudieron ejecutar fueron iniciadas en plena crisis económica y reactivadas una vez los promotores afectados por la recesión generalizada superaron esta situación en 1995, fecha que inicia un nuevo periodo de expansión económica. Por tanto, a pesar de que el número de casos no es elevado, es un claro ejemplo de como la crisis económica afectó duramente al sector de la promoción inmobiliaria residencial en l'Hospitalet, no sólo reduciendo el número de licencias de obra de nueva planta sino, más profundamente, parando promociones que ya habían sido iniciadas.

## El tamaño de las promociones inmobiliarias

Las licencias de obra de nueva planta son un permiso municipal de edificación obligatorio para la promoción de cualquier tipo de construcción, sea del tamaño que sea. En la *Hoja de estadística de edificación y vivienda* que acompaña cada licencia de obra, hay toda una serie de campos que recogen información respecto al rango o la importancia de cada promoción:

- superficie de terreno afectado por el proyecto
- superficie de terreno ocupada por la edificación
- número de edificios
- superficie total construida (m<sup>2</sup>)
- volumen total construido (m<sup>3</sup>)
- número de viviendas realizadas
- número de plazas de parking

El análisis del tamaño de las promociones que se han desarrollado en la ciudad durante los noventa desvela nuevos aspectos sobre el sector de la promoción residencial en la ciudad.

## Cuadro 14

### NÚMERO DE LICENCIAS SEGÚN TAMAÑO DE LA PROMOCIÓN, 90-99

Nº viviendas por promoción	AÑO										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
1	7	10	8	1	5	5	11	7	5	4	63
2	9	4	8	2	3	5	4	7	2	7	51
De 3 a 5	7	14	5	4	8	11	8	6	11	16	90
De 6 a 10	5	7	16	5	5	9	12	9	13	8	89
De 11 a 20	2	4	4	3	2	8	6	6	3	8	46
De 21 a 50	1	1	1	5	1	4	5	4	0	0	22
De 51 a 100	0	1	0	1	0	1	1	1	0	2	7
De 101 a 150	0	1	1	0	0	0	1	2	0	2	7
De 151 a 200	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2
<b>Nº promociones</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>377</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

La ciudad de l'Hospitalet es el municipio de la Región Metropolitana de Barcelona que tiene la menor reserva de suelo urbanizable, apenas quedan pastillas de suelo habilitadas para albergar nuevas construcciones y, entre esta mínima reserva, aún es menor el suelo urbanizable calificado como residencial. Esta característica condiciona tanto el tamaño como la localización de las nuevas promociones inmobiliarias que se han desarrollado durante los años noventa. Además, esta dificultad para obtener solares donde realizar nuevas promociones residenciales se ve acentuada si se considera que la mayoría de las edificaciones del municipio de l'Hospitalet son de reciente construcción, siendo, por tanto, muy escasas las edificaciones que por su antigüedad puedan considerarse en desuso o en ruina y, por tanto, ser sujetas a renovación, previa demolición.

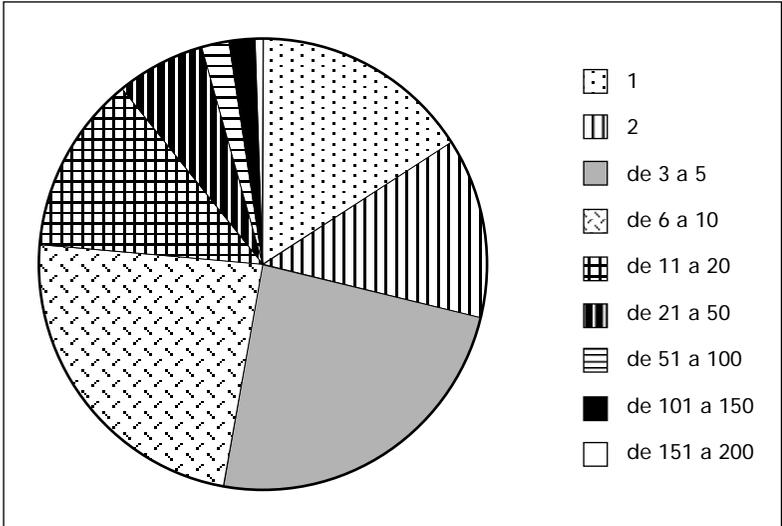
Esta situación ha comportado que durante este decenio el mayor número de promociones impulsadas en la ciudad de l'Hospitalet sean pequeñas o muy pequeñas, mientras que casi no existen promociones inmobiliarias de gran tamaño, tal y como se puede apreciar en la figura 3. Así pues, las promociones muy pequeñas, aquellas que suponen la edificación desde una hasta cinco viviendas, suponen en su conjunto más del 54 por ciento de las licencias solicitadas en este periodo. Y, a su vez, las promociones pequeñas, aquellas que albergan desde seis hasta veinte viviendas, suponen casi el 36 por ciento de la obra de nueva planta, circunstancia aún más acentuada si se contempla que, entre éstas, son casi el doble el número de licencias que promueven entre seis y diez viviendas que las que promueven una cantidad superior.

A continuación, las promociones que suponen la construcción de 21 a 50 viviendas sólo

son el 5,8 por ciento de las licitadas en la ciudad. El número de promociones medianas es aún más escaso, así alcanzan el 1,8 por ciento del total, tanto las promociones de 51 a 100 viviendas como las promociones que suponen la edificación de 101 a 150 viviendas. Y, finalmente, durante los años noventa, en la ciudad se han iniciado dos únicas promociones que se pueden considerar de gran tamaño, al menos para la realidad de este municipio. En concreto, una (1995) contempló el desarrollo de 184 viviendas en siete edificios y la otra (1999) 156 viviendas en un solo edificio.

Esta situación de promociones muy pequeñas en la ciudad es incluso más acentuada si se considera que, en los distintos tamaños de promoción considerados, el valor de la moda estadística en cada categoría suele estar más próximo al valor mínimo que al máximo dentro de cada categoría.

**Figura 2**  
**PORCENTAJE DE LICENCIAS SEGÚN TAMAÑO DE LA PROMOCIÓN**



Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

### La localización de las promociones

Diversas causas provocan que las nuevas promociones de vivienda no se distribuyan de forma homogénea por el conjunto del territorio de una población. En primer lugar, la planificación urbana limita la edificación residencial a las parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, excluyendo el resto del espacio municipal dedicado a usos industriales, de servicios, equipamientos o sistemas. En segundo lugar, en municipios colmatados, sin apenas suelo urbanizable residencial libre, donde la mayoría de las nuevas promociones residenciales se edifican sobre solares liberados tras la demolición

de una construcción anterior, son factores, como la antigüedad del parque de viviendas o las tipologías constructivas previas, los que determinan la mayor o menor actividad promotora en un determinado barrio de la ciudad.

En este sentido, de las 1.250 hectáreas del municipio de l'Hospitalet, la promoción de viviendas queda limitada a las 327 hectáreas calificadas como suelo residencial, tan sólo el 26,16 por ciento del territorio<sup>5</sup>; y de ellas tan sólo 1,6 hectáreas de suelo urbanizable residencial libre<sup>6</sup>. En las figuras 3 a 10, donde se presentan diversos mapas con la localización de las licencias de construcción de viviendas promovidas en la ciudad durante la década de los noventa, se observa claramente como las promociones residenciales se acumulan en las áreas programadas como suelo urbano residencial. De este modo, los espacios que en los mapas no aparecen salpicados de puntos que refieren una promoción reflejan, sin lugar a dudas, usos urbanos no residenciales.

En el escaso territorio que ocupa la ciudad de l'Hospitalet, existen varias áreas extensas de uso no residencial. En primer lugar, todo el territorio situado al sur de la Autovía de Castelldefels, a excepción del área limítrofe con la plaça Cerdà de Barcelona. En segundo lugar, el área industrial tradicional de la ciudad, conocida como Carretera del Mig, situada entre la avinguda Carrilet y el Polígon Bellvitge. Y, en tercer lugar, el área conocida como l'Hospitalet-Nord, dedicada a equipamientos, localizada al norte de la Carretera d'Esplugues.

En este mapa también se observa el contorno de los parques urbanos de la ciudad, que dibujan espacios ajenos a la promoción residencial. Son de sencilla localización los dos espacios verdes de importancia en l'Hospitalet: el parque de Can Boixeres y el parque de les Planes.

Las promociones de vivienda de nueva planta construida durante la década de los noventa se localizan en los barrios residenciales de la ciudad; pero no de forma homogénea.

En primer lugar, destaca la ausencia de promociones de nueva planta en el seno de los polígonos de viviendas del municipio. En este sentido, no se construyó ningún nuevo edificio de viviendas en el interior de los polígonos de la ciudad: Bellvitge, el Gornal o Can Serra. En estos barrios de estructura poligonal sólo se promovieron edificios en sus bordes en los casos del Gornal, con una promoción del INCASOL, y en el pequeño polígono de Ciutat Gran Via.

La mayoría de las promociones se edificaron en los barrios tradicionales de la ciudad.

---

<sup>5</sup> El *Pla General Metropolità 1976* clasificó las 1.250 hectáreas de suelo de l'Hospitalet de la siguiente manera: residencial, 327 ha; parques y equipamientos, 318 ha; industrial, 174 ha, e infraestructuras 431 ha.

<sup>6</sup> Superficie de suelo urbanizable libre en el municipio de l'Hospitalet en 1996.

Entre éstos, los barrios que acumularon un mayor número de promociones y viviendas fueron aquellos que albergaban el parque de edificios más antiguos. Los distritos de la ciudad que contaban con mayores porcentajes de edificaciones no residenciales sobre suelo calificado como residencial, antiguas casas de dos y tres plantas o solares vacíos, han albergado el mayor número de promociones residenciales durante la década de los noventa.

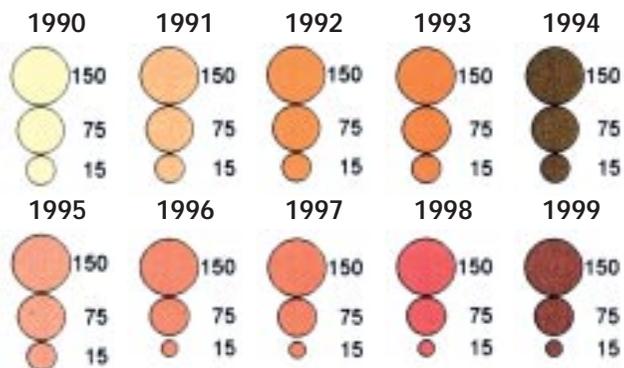
En este sentido, el Distrito I de la ciudad ha sido el más dinámico, sobre todo el barrio del Centre, que alentado por contar con los precios del suelo más elevados del municipio, ha visto como se sustituían un gran número de edificaciones antiguas por nuevas promociones residenciales de vivienda de alta calidad. Después, se encuentra el Distrito III, el barrio de Santa Eulàlia, otro centro de asentamiento antiguo de la ciudad y área que presenta los precios de vivienda más elevados después del barrio del Centre. Mientras que en el Distrito II, barrios de Collblanc y la Torrassa, que son el último de los tres núcleos originales de la ciudad, la dinámica constructiva ha sido mucho menor en número de promociones, pero sobre todo en número de viviendas iniciadas, por albergar sólo promociones muy pequeñas debido a la distribución microparcelaria de las fincas disponibles.

En el polo opuesto, los barrios de origen más reciente han sido los que han localizado un menor número de promociones. En esto, tanto en el Distrito IV (la Florida y les Planes) como en el Distrito V (Pubilla Cases y Can Serra), la relativa ausencia de fincas o edificios antiguos que diesen pie a operaciones de sustitución y promoción ha limitado la construcción en ellos de edificios de viviendas de nueva planta. En estos distritos, la mayoría del parque residencial data de fechas posteriores a 1960 y su vida útil todavía no ha finalizado.

Y, finalmente, el Distrito VI es el área de la ciudad que alberga un menor número de promociones residenciales, por estar formado por dos barrios que coinciden con dos polígonos de vivienda construidos en los setenta: Bellvitge y el Gornal.

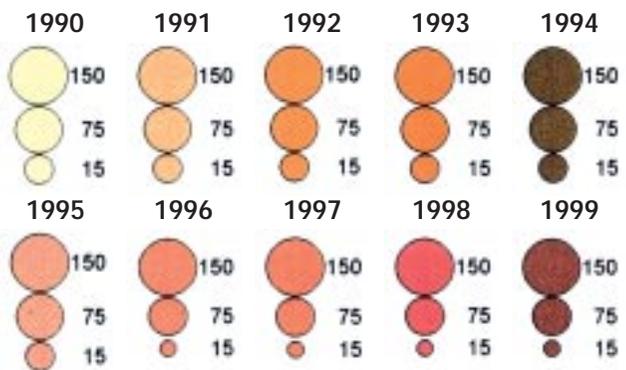
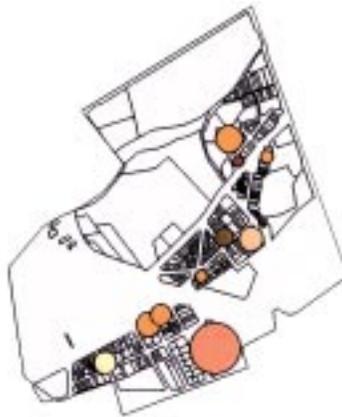
Por último, en este punto es conveniente resaltar la singular distribución espacial de las promociones construidas por empresas públicas o indirectamente promovidas por la administración. Entre éstas, se pueden observar dos tipos de distribución diferenciadas sobre el territorio. En primer lugar, la mayoría de las promociones públicas de vivienda de protección oficial (algunas de ellas en régimen especial) se edifican en localizaciones periféricas de la ciudad donde la administración encuentra suelo libre. Así, el INCASOL ha realizado dos promociones en el Gornal, otra en el área de Ciutat Gran Via y tres más en el sur de Santa Eulàlia, en el área próxima a la zona industrial de la calle Aprestadora. Mientras que una empresa privada ha construido vivienda de protección oficial en el límite de la ciudad con Cornellà, donde se liberó un solar junto al Cuartel de la Remonta. En segundo lugar, la administración promueve vivienda de nueva planta en localizaciones próximas a intervenciones que requieren la expropiación de viviendas construidas sobre suelo calificado para equipamientos o infraestructuras.

**Figura 3**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE I - BARRI DEL CENTRE I CARRETERA DEL MIG**



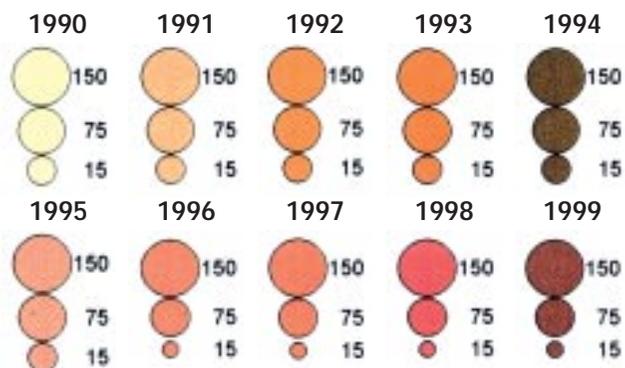
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propis.

**Figura 4**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE I - BARRI DE SANFELIU**



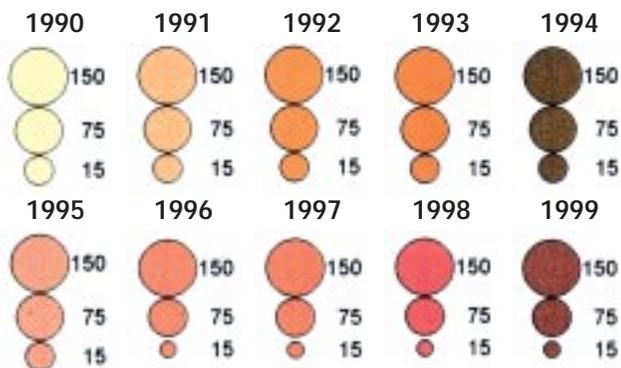
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propios.

**Figura 5**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE I - BARRI DE SANT JOSEP**



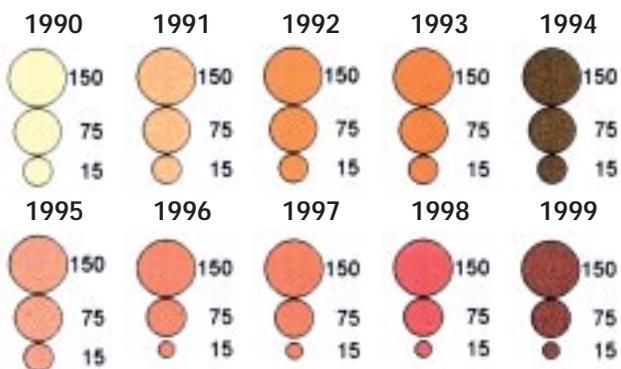
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propis.

**Figura 6**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE II - BARRI DE COLLBLANC- LA TORRASSA**



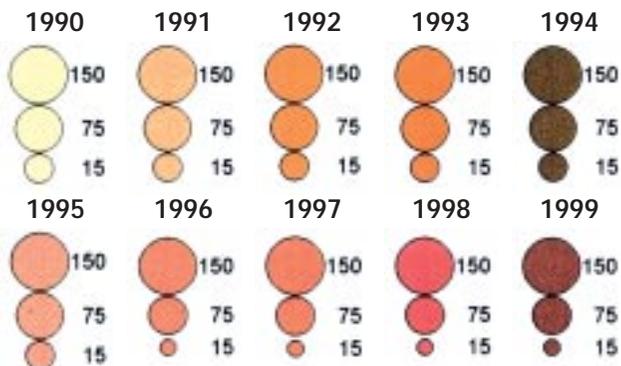
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propios.

**Figura 7**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE III - BARRI DE SANTA EULÀLIA**



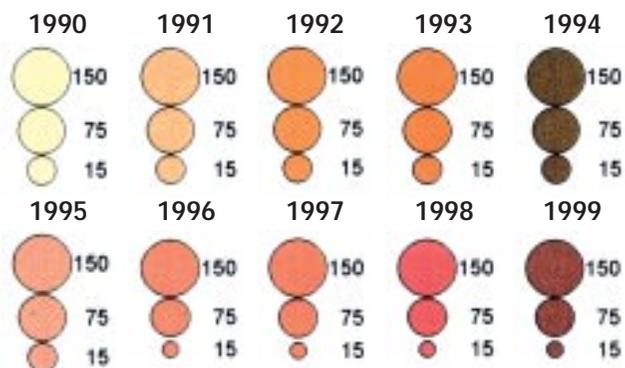
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propios.

**Figura 8**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE IV - BARRIS DE LA FLORIDA I LES PLANES**



Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propios.

**Figura 9**  
**LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE V - BARRIS DE PUBILLA CASES I CAN SERRA**



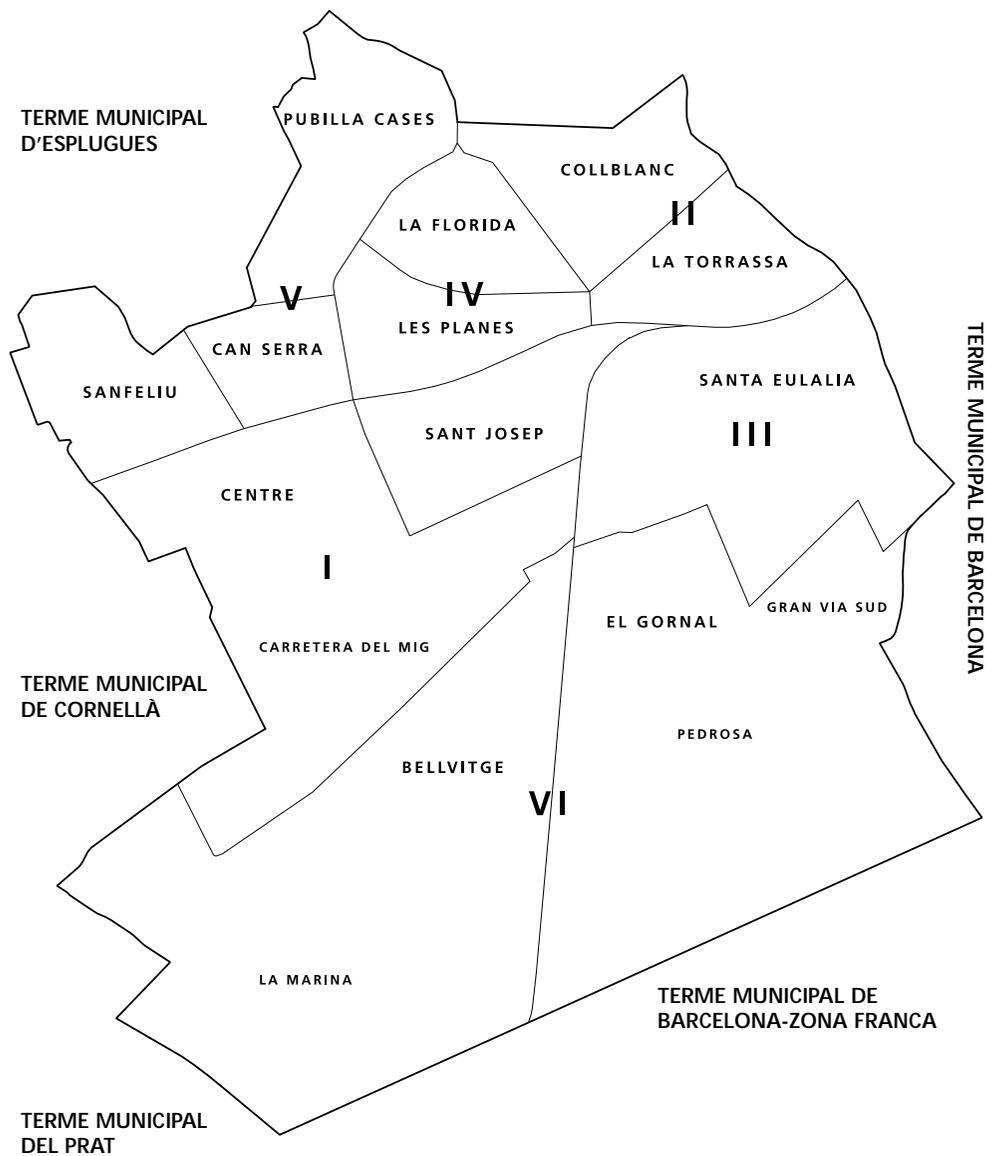
Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propis.

Figura 10  
 LLICÈNCIES PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES SEGONS TAMANY DE LA PROMO-  
 CIÓ. DISTRICTE VI - BARRIS DE BELLVITGE I GORNAL



Fuente: Elaboración departament d'Estudis, Ajuntament l'Hospitalet a partir de datos propios.

Figura 11  
BARRIS I DISTRICTES DE L'HOSPITALET



## El tamaño de la vivienda promovida

Los estándares tipológicos de la vivienda promovida y construida evolucionan con el transcurso de los años para adaptarse a la demanda, tanto en la superficie de las viviendas como en sus programas constructivos<sup>7</sup>. Desde los años sesenta, década en la que se construyó el porcentaje más importante del parque de viviendas de la ciudad de l'Hospitalet, se han dado dos procesos importantes a este respecto: en primer lugar ha aumentado la superficie útil media de las viviendas construidas mientras que, por otra parte, ha descendido el número de habitantes por vivienda.

Si recordamos la evolución del parque de viviendas del municipio desde 1970 a través de los censos de viviendas que desde entonces se han publicado, queda patente como ha aumentado porcentualmente la construcción de viviendas de mayor superficie. Y, así, mientras en 1970 la tipología de viviendas más extendida era la que poseía una superficie entre 31 y 60 metros cuadrados, en el censo de 1991 son claramente mayoritarias las viviendas entre 61 y 90 metros cuadrados.

**Cuadro 15**  
**PARQUE DE VIVIENDAS OCUPADAS SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL**

	Total	<30m <sup>2</sup>	31-60m <sup>2</sup>	61-90m <sup>2</sup>	91-120m <sup>2</sup>	121-150m <sup>2</sup>	151-180m <sup>2</sup>	>181m <sup>2</sup>
1970	<b>59.276</b>	2.200	33.380	21.780	1.670	131	40	75
1981	<b>84.624</b>	1.293	41.083	37.030	4.451	439	156	172
1991	<b>85.776</b>	279	29.416	46.728	8.550	488	156	159

Fuente: Elaboración propia.

Como resumen a la evolución del parque de viviendas en la ciudad de l'Hospitalet, cabe decir, en primer lugar, que la mayoría de las viviendas de la ciudad tienen una superficie útil comprendida entre 61 y 90 metros cuadrados. Hay que comentar, también, que las viviendas entre 31 y 60 metros cuadrados han perdido la importancia que tuvieron en las décadas de mayor crecimiento demográfico de la ciudad, aunque todavía son la segunda tipología más extendida. En tercer lugar, hay que poner de manifiesto que, a pesar de la característica obrera del municipio, se han incrementado sensiblemente las viviendas entre 91 y 120 m<sup>2</sup>; mientras que han disminuido hasta convertirse en una rareza las viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>. Y, finalmente, se han mantenido las viviendas de más de 120 m<sup>2</sup>, también muy escasas en la ciudad.

La evolución en la tipología de las viviendas construidas en la ciudad desde 1970 tiene una continuidad coherente entre las viviendas promovidas en la década de los años

<sup>7</sup> Se denomina programa constructivo a la distribución interior de la superficie de la vivienda. Las variables que se consideran son el número de dormitorios, el número de baños y el número de metros cuadrados que ocupa el estar.

noventa, entre las cuales tan sólo se ve acentuada la tendencia hacia la construcción de viviendas de una mayor superficie útil construida.

### Cuadro 16

#### VIVIENDAS CONSTRUIDAS SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL, 1990-99

AÑO	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Viviendas	139	387	354	304	128	597	588	665	182	839	4.183
31 a 40	2	0	2	0	4	12	0	1	0	3	24
41 a 50	6	0	20	1	15	2	9	1	12	21	87
51 a 60	3	6	15	17	16	26	21	20	16	43	183
61 a 70	10	79	31	36	9	102	66	127	18	65	543
71 a 80	14	90	68	51	36	260	156	152	41	183	1.051
81 a 90	52	79	111	139	19	106	180	144	32	290	1.152
91 a 100	14	52	75	34	6	42	77	198	34	134	666
101 a 110	14	37	12	4	4	33	31	20	13	78	246
111 a 120	7	34	5	12	15	5	14	5	4	10	111
121 a 140	11	5	10	1	1	3	7	3	8	10	59
141 a 160	3	1	4	8	2	2	5	0	0	1	26
161 a 180	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	7
181 a 200	0	2	0	0	0	0	2	0	2	0	7
> 200	1	0	0	0	0	0	2	2	0	0	5
n.c.	1	1	0	0	0	4	17	1	2	0	26

Fuente: Elaboración propia a partir de las licencias de obra nueva.

Si se observan con mayor detalle los tamaños de las viviendas promovidas en la ciudad de l'Hospitalet durante la década de los noventa, visión que facilita el cuadro 16, se observa, en primer lugar, que dentro de la categoría más extendida, entre 61 y 90 m<sup>2</sup>, la promoción se decanta por los tramos de mayor superficie, a partir de 70 m<sup>2</sup>; mientras que, por el contrario, en la segunda categoría más en uso de la ciudad, entre 91 y 120 m<sup>2</sup>, la amplia mayoría de la oferta se centra en el segmento de menor tamaño, hasta 100 m<sup>2</sup>. Estas dos delimitaciones de los tamaños de vivienda más promovidos permiten definir con mayor concreción la evolución del tamaño de la vivienda en la ciudad de l'Hospitalet. Así, la oferta de vivienda de nueva planta en la ciudad se centra en un tamaño comprendido entre los 70 y los 100 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, quiero comentar que, conforme los tamaños de las viviendas se van acercando a las superficies extremas, se reduce su frecuencia; aunque todavía se promueven más viviendas de la tipología más pequeña que mayores de 120 m<sup>2</sup>. También, cabe destacar la significativa concentración de la oferta de viviendas en los tamaños más homogéneos. Así, las viviendas promovidas comprendidas entre 61 y 100 m<sup>2</sup> significan más del 81 por ciento del total. Mientras que las viviendas entre 51 y 120 m<sup>2</sup> copan casi el 95 por

ciento del conjunto. Datos que revelan una oferta, aunque no homogénea, volcada en las tipologías constructivas más clásicas, que no contempla dar respuesta a las nuevas formas de familias uniparentales, pues, por ejemplo, la oferta de apartamentos en la ciudad es nula. Y, finalmente, hay que resaltar que si se elimina la promoción para uso propio, que concentra el mayor número de viviendas de más de 120 m<sup>2</sup>, la oferta comercial que se promovió en la ciudad durante la década es aún más homogénea.

#### 4. Los promotores inmobiliarios en l'Hospitalet en los 90

Los estudios sobre los promotores urbanos intentan dilucidar la relación de éstos con la propiedad del suelo, la estructura de las empresas que actúan en un determinado entorno, su grado de profesionalización o su tamaño e, incluso, las estrategias que desarrollan estos promotores urbanos para incrementar sus ganancias.

En este capítulo, y tras realizar una breve introducción y clasificación de los agentes urbanos en general, se presentan y caracterizan los promotores residenciales que han actuado en la ciudad de l'Hospitalet en la década de los noventa.

##### La promoción inmobiliaria: agentes urbanos y evolución histórica

La ciudad es un sistema donde interactúan distintos individuos que poseen intereses diferentes e incluso enfrentados. Los agentes urbanos son todos aquellos que intervienen e influyen con mayor o menor peso individual sobre el desarrollo de la ciudad en cuanto a mercado inmobiliario.

En el seno de este sistema, la ciudad real, existen distintos grupos e individuos que poseen intereses económicos diferenciados sobre el suelo urbano, los usos que puede albergar y su rendimiento económico. Pero no todos los habitantes de la ciudad tienen la misma capacidad de incidir sobre el proceso urbano; porque la ciudad o, más estrictamente, el suelo urbano que la constituye no pertenece a sus habitantes sino a un colectivo más restringido, los propietarios urbanos.

Podemos clasificar<sup>8</sup> a los agentes urbanos en:

*Propietarios del suelo.* Su objetivo es sacar la máxima rentabilidad de su propiedad, por lo que buscan la mayor tasa de edificabilidad posible, el uso de suelo más rentable y la menor cesión de superficie a la comunidad. Los propietarios dirigen el crecimiento urbano hacia las localizaciones que les resultan más ventajosas. Tienen el poder de decidir el momento y la cuantía de suelo que sale al mercado. Controlan el ritmo de su salida, pues les interesa que el suelo libre para edificar sea siempre escaso con el objetivo de incrementar los precios.

---

<sup>8</sup> Esta clasificación clásica ya fue presentada en las obras de H. Capel, *Capitalismo y Morfología Urbana* y en J. García Bellido y L. González Tamarit, *Para comprender la ciudad: Claves sobre los procesos de construcción del espacio*.

*Promotores inmobiliarios.* Es todo agente económico capaz de levantar legalmente una edificación, es decir, los ejecutores de las construcciones urbanas. Su estrategia se basa, en primer lugar, en proporcionar edificaciones a la demanda solvente y en obtener después ayudas de la administración para la construcción pública o para la promoción de vivienda destinada a la demanda no solvente. Sus beneficios se incrementan aumentando la edificabilidad y disminuyendo la calidad constructiva. Cuando el promotor no es a la vez propietario está interesado en reducir el precio del suelo en el mercado.

*La administración.* Ésta posee tradicionalmente un papel muy importante en el mercado inmobiliario. Su papel se puede dividir en varias facetas:

- Como promotor inmobiliario, la administración actúa de forma directa e indirecta. En el primer supuesto, su actuación directa es subsidiaria de la actividad privada, al construir las infraestructuras, equipamientos y servicios no rentables o las viviendas sociales para las clases no solventes. E, indirectamente, mediante su política de subvenciones, tanto a la oferta como a la demanda, para el acceso a la vivienda.
- Como legislador, al generar el cuerpo legal que regula y limita la propiedad del suelo o la actividad inmobiliaria.
- Y como árbitro, intentando encontrar un punto de equilibrio entre el conjunto de los agentes urbanos.

*Las actividades económicas como consumidoras de suelo.* Tanto la industria como los servicios necesitan suelo al menor coste posible para sus instalaciones y para la vivienda de sus empleados. Y compiten por localizaciones céntricas o bien ubicadas en relación con las redes de transporte.

*Los usuarios de la ciudad.* Como consumidores de vivienda demandan suelo a precio barato para que disminuya su esfuerzo económico dedicado al acceso a este bien de primera necesidad. Como consumidores de ciudad demandan bienes de uso y consumo, equipamientos y servicios, calidad de vida, elementos singulares o bienestar.

*Los intermediarios en el mercado inmobiliario.* Agentes de la propiedad inmobiliaria, promotores y propietarios inmobiliarios incrementan el precio del suelo o de la vivienda en cada transacción en beneficio propio. Los API actúan como oligopolios manteniendo elevados los precios.

*La banca.* Las adquisiciones de suelo o bienes inmuebles necesitan de financiación bancaria. El precio del dinero marcado por los bancos o las cajas de ahorro también influye sobre el mercado inmobiliario.

Los propietarios del suelo ven restringida su actuación por la legislación urbanística, un conjunto de normas que la ciudadanía se otorga para defender sus necesidades, pero que, ante todo, refleja los intereses de los propietarios.

## La evolución del sector de la promoción inmobiliaria

El sector de la promoción ha evolucionado durante los últimos años para adecuarse al desarrollo capitalista y del mercado. Durante la primera mitad del siglo XX, el mercado inmobiliario no estaba estructurado económicamente. La edificación era realizada por pequeñas empresas no estables que construían casas de renta por encargo. En ese periodo, el protagonista del desarrollo urbano era el tradicional propietario del suelo que actuaba puntualmente.

Más tarde, en la década de los cincuenta, se produjo un salto cualitativo. La necesidad de una producción masiva de viviendas impuso la profesionalización de la actividad, y la legislación urbanística producida entre 1954 y 1958 permitió el marco adecuado a este proceso. En la promoción urbana participarían desde ese momento propietarios, contratistas de obras y entidades de crédito; pero el protagonismo pasará de las manos de los propietarios a las de los contratistas de obra (constructores, arquitectos o corredores de fincas), que tras un proceso de profesionalización se convirtieron en los principales empresarios de la producción local, consolidando empresas con la capacidad suficiente para articular los recursos técnicos y financieros necesarios para la empresa promotora moderna.

Desde los años 50 y hasta 1973, la promoción inmobiliaria creció de manera acentuada y constante. Primero, impulsada por la construcción urgente y masiva de la vivienda necesaria para albergar el crecimiento urbano y la emigración a las áreas urbanas. Y, después de los años sesenta, de la mano de la construcción de segundas residencias en áreas turísticas. En los años cincuenta la promoción residencial se realizó principalmente en las periferias urbanas, y los promotores profesionales fueron capaces de modificar el planeamiento general mediante planes parciales, cambios en la cualificación urbanística e incrementos en la volumetría. Mientras que, al mismo tiempo, la construcción en las zonas centrales ya edificadas todavía estaba en manos de los propietarios, que actuaban mediante pequeñas obras por encargo destinadas a la sustitución o a la ampliación del número de plantas en los inmuebles. En los años sesenta, la periferia de las ciudades se densificó hasta la formación de continuos urbanos metropolitanos, mientras que la multiplicación de las urbanizaciones de segunda residencia se extendió dañando el medio ambiente.

La crisis económica de 1973 supuso una inflexión en la dinámica del crecimiento urbano. En primer lugar, conllevó la suburbanización de la industria e impuso la terciarización de los centros urbanos. Esta desindustrialización posibilitó la actuación como promotores urbanos de los propietarios de industrias que se suburbanizaban liberando importantes superficies de suelo urbano muy codiciado. La crisis también impuso la concentración empresarial en el sector promotor como adaptación al aumento de los precios del suelo y de los costes. Las pequeñas empresas fueron las que sufrieron más la crisis, y las grandes inmobiliarias pasarían a dominar el mercado incluso en los centros urbanos. En este nuevo contexto, las empresas adoptaron estrategias de flexibilización aumentando la subcontratación de trabajos, que ha posibilitado la pervivencia de las pequeñas y medianas constructoras.

Por otra parte, la crisis coincidió con la democratización del Estado. Las administraciones democráticas han impuesto una política urbanística menos permisiva, han incrementado la cesión de suelo destinado a equipamientos en todas las nuevas promociones y no han liberalizado el mercado del suelo. Factores que han condicionado el desarrollo de las actividades de las empresas promotoras en los últimos años.

Desde los años ochenta, las estrategias de los promotores urbanos se han caracterizado, en primer lugar, por la adaptación del producto al momento económico, construyendo viviendas caras destinadas a la demanda solvente durante los periodos expansivos y viviendas de protección oficial en áreas periféricas durante las etapas de recesión económica. En segundo lugar, por segmentar la oferta ofreciendo diferentes tipos de producto en diferentes localizaciones para los distintos tipos de demanda. Y, finalmente, por mantener en lo posible una oferta de vivienda reducida, lo que permite mantener los precios elevados.

## La promoción residencial en l'Hospitalet. Los tipos de promotores

En la década de los años noventa, se solicitan en la ciudad de l'Hospitalet 377 licencias de obra nueva destinadas a la promoción de 4.183 nuevas viviendas. ¿Quiénes son los promotores que actúan en este municipio? ¿Quién promueve nueva vivienda en la ciudad? Y ¿Cuáles son los rasgos esenciales que caracterizan a estos agentes urbanos?

En principio, cualquiera puede promover la construcción de viviendas en cualquier ciudad; desde un particular que se construye su propia casa hasta una promotora internacional o la administración pública desde cualquiera de sus organismos promotores. Los estudios clásicos dedicados a los promotores residenciales urbanos suelen contemplar también la distinción entre propietarios del suelo donde se edifica y otros promotores no propietarios; en el presente análisis este aspecto no podrá ser tratado, pues es una información que no es posible desprender del estudio de las licencias de obra, fuente de información central en este caso. *La Estadística de la Edificación y Vivienda* presenta un campo para recoger información sobre el tipo de promotor que solicita la licencia de obra. Esta permite distinguir entre:

- Particulares para uso propio
- Comunidades de propietarios
- Cooperativas de vivienda
- Promotores privados
- Sociedades mercantiles privadas
- Sociedades mercantiles públicas
- Administración Pública
  - Estatal
  - Autonómica
  - Provincial
  - Local

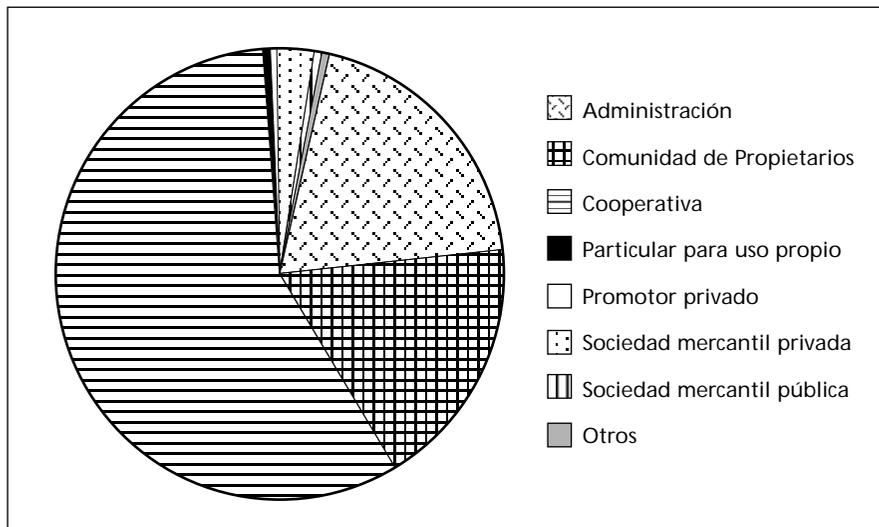
Durante la década de los noventa, los tipos de promotores activos en la ciudad de l'Hospitalet se han reducido a la administración autonómica, las sociedades mercanti-

les públicas, las sociedades mercantiles privadas, los promotores privados, las cooperativas de viviendas, las comunidades de bienes y los particulares para uso propio.

**Cuadro 17**  
**NÚMERO DE LICENCIAS APROBADAS SEGÚN TIPO DE PROMOTOR**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Administración	0	1	0	2	0	2	1	3	0	0	9
Comunidad de propietarios	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Cooperativa	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Particular para uso propio	9	15	9	1	7	9	9	5	4	6	74
Promotor privado	7	11	12	3	4	5	7	8	6	5	68
Sociedad mercantil privada	13	14	22	15	13	28	28	23	24	37	217
Sociedad mercantil pública	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2
Otros	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
No consta	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>377</b>

**Figura 12**  
**NÚMERO DE LICENCIAS APROBADAS SEGÚN TIPO DE PROMOTOR. 1990-99**



Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

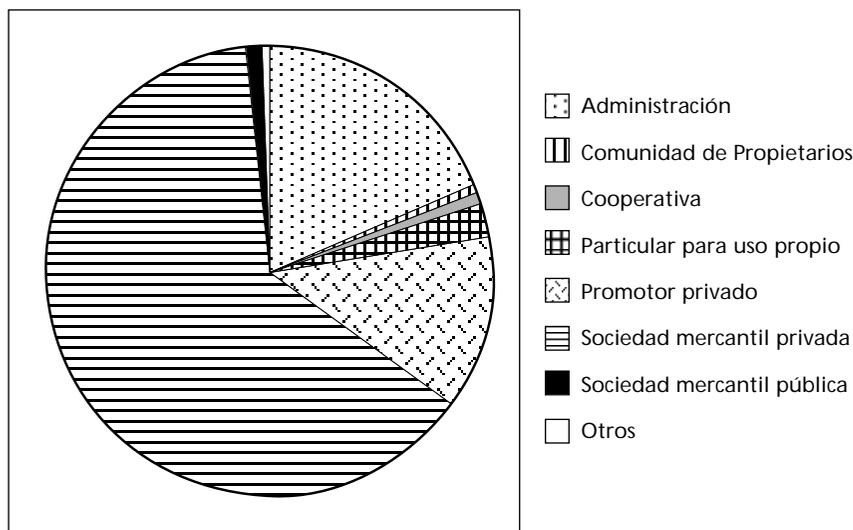
Si se considera el número de licencias de obra nueva destinadas a la edificación residencial solicitadas por cada tipo de promotor, como puede contemplarse en el cuadro 17, las sociedades mercantiles privadas son el tipo de promotor que en más ocasiones actuó en la ciudad, con casi el 55 por ciento del total de las licencias, seguidas por los particulares para uso propio, que significaron el 20,7 por ciento de los casos, y los promotores privados, que solicitaron el 19,1 por ciento de las licencias; mientras que el resto de tipos de promotores tuvieron una presencia poco significativa en cuanto al número de licencias, incluida la administración, que como promotora sólo alcanzó el 2,7 por ciento de las licencias de obra nueva aprobadas en el municipio.

No obstante, el número de licencias proporciona una información sesgada de la realidad de la promoción inmobiliaria en la ciudad, que debe complementarse con el número de viviendas iniciadas por cada tipo de promotor; ya que una licencia de obra es un documento necesario, tanto para la construcción de una única casa unifamiliar como para la edificación de varios bloques de viviendas.

**Cuadro 18**  
**NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR, 1990-99**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Administración	0	120	0	48	0	252	88	274	0	0	782
Comunidad de propietarios	16	5	0	0	0	0	4	0	0	0	25
Cooperativa	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0	28
Particular para uso propio	13	24	11	1	10	16	13	5	4	9	106
Promotor privado	26	55	78	16	13	31	139	34	23	108	523
Sociedad mercantil privada	79	183	265	239	105	298	305	302	155	722	2.653
Sociedad mercantil pública	0	0	0	0	0	0	23	22	0	0	45
Otros	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	16
No consta	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>138</b>	<b>387</b>	<b>354</b>	<b>305</b>	<b>128</b>	<b>597</b>	<b>588</b>	<b>665</b>	<b>182</b>	<b>839</b>	<b>4.183</b>

**Figura 13**  
**NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN EL TIPO DE PROMOTOR. 1990-99**



Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

Así, en función del número de viviendas promovidas en la ciudad, como puede comprobarse en el cuadro 18, el tipo de promotor con mayor incidencia sobre el municipio son las sociedades mercantiles privadas que, en su conjunto, suponen el 57,7 por ciento de la iniciativa inmobiliaria. En segundo lugar, en orden de importancia se sitúa la administración pública, que fue la promotora del 23,4 por ciento de las viviendas nuevas construidas en la ciudad. A continuación, los promotores privados coparon el 12,4 por ciento de la actividad inmobiliaria residencial habida en el municipio. Mientras que las promociones para uso propio no significaron ni el 3 por ciento del total. Y tuvieron aún menor incidencia el resto de los tipos de promotores.

Al comparar ambos datos –número de licencias y número de viviendas promovidas– se presentan algunos aspectos que cabe destacar: únicamente la promoción impulsada por sociedades mercantiles privadas posee una importancia porcentual similar en ambos casos. Contrariamente, los particulares para uso propio, que son el segundo tipo en solicitud de licencias, promueven un escaso número de viviendas, como es lógico, ya que su finalidad no es explotar el valor de cambio de las viviendas por ellos promovidas sino únicamente su valor de uso, autopromoviéndose su propia vivienda. De igual forma los promotores privados tienen menor importancia en número de viviendas que en número de licencias, debido a que forman empresas promotoras con un nivel muy bajo de capitalización, que generalmente sólo son capaces de ejecutar promociones de pequeño tamaño. En el lado opuesto se sitúa la actuación de la administración autonómica como promotora que, con un número mínimo de licencias de obras, es el segundo tipo de promotor en importancia, pues todas sus promociones comprometen grandes solares y grandes operaciones.

Finalmente, existen otros tipos de promotores minoritarios en la ciudad de l'Hospitalet de Llobregat: las sociedades mercantiles públicas, las comunidades de bienes y las cooperativas. Las primeras, las sociedades mercantiles públicas sólo significaron dos licencias de obras, que comprendieron un total de 53 viviendas; sus licencias fueron repartidas entre REGESA, la sociedad pública de construcción del Área Metropolitana de Barcelona y la Inmobiliaria Lamaro, que en este caso actuó como sociedad mercantil pública debido a que en una de sus promociones estuvo vinculada a la iniciativa pública.

Por otra parte, las comunidades de bienes tan sólo ejecutaron tres promociones, que significaron sólo 25 viviendas en el conjunto de la década. Este tipo de promoción puede comprender dos opciones: una la reunión de varios propietarios del suelo para promover la construcción en un solar suficiente para la edificación con finalidad comercial; y también la reunión de varios inversores para la construcción de un edificio de viviendas para uso propio.

Finalmente, el último tipo de promotor que actuó en los noventa en la ciudad fueron las cooperativas de viviendas, que solicitaron tan sólo dos licencias de obras para la ejecución de 28 viviendas. Respecto a este caso, hay que decir que las cooperativas de promoción de viviendas, que tuvieron tanta implantación en otros municipios del área metropolitana, sólo actuaron en la ciudad en 1997, de forma mínima y tardía. También se debe comentar que en la ciudad no han desarrollado su acción las grandes cooperativas de viviendas vinculadas a sindicatos o administraciones, debido a que sus actuaciones se limitan a desarrollar grandes promociones, mayoritariamente de protección oficial, cuando pueden rescatar suelo a precio accesible normalmente de procedencia pública: este supuesto es casi imposible en un municipio como l'Hospitalet, que posee el menor porcentaje de suelo por urbanizar de toda la región metropolitana. En este caso concreto, se trató de cooperativas de carácter privado que solicitaron la construcción de viviendas de renta libre.

## El origen de los promotores inmobiliarios

La sede social de las empresas promotoras suele localizarse en el lugar de origen del creador o creadores de ésta o bien en el municipio donde se realizan más actuaciones. Las grandes ciudades suelen ser el lugar deseado para su emplazamiento.

La ubicación de la sede social tiene una gran importancia, sobre todo en las pequeñas y medianas ciudades, donde los consumidores quieren conocer al promotor y ver sus obras anteriores. En general, a las pequeñas poblaciones con promotores locales con capacidad suficiente para cubrir las necesidades de edificación existente, no acuden promotores foráneos.

Por el contrario, las ciudades grandes atraen a constructores foráneos cuando la demanda no puede ser atendida por el sector local o cuando los promotores residentes no poseen la capacidad financiera necesaria para la compra de suelo caro o la realización de obras de gran tamaño. Además, en las áreas metropolitanas las empresas de éxito domicilian su sede social en la capital cuando alcanzan un ámbito de actuación regional.

El estudio del origen de los promotores que actúan sobre un municipio encuentra su fuente de información en la *Hoja de estadística de edificación y vivienda*, determina el origen o procedencia del promotor; es decir, la localidad donde reside la sede social o el domicilio del promotor inmobiliario. Este dato permite conocer la importancia del sector promotor local de un municipio, la importancia de la presencia de promotores foráneos, así como el alcance de la atracción de promotores de áreas lejanas a un mercado local concreto.

Para el municipio de l'Hospitalet de Llobregat, se han establecido los siguientes posibles orígenes: Hospitalet, Barcelona ciudad, Àrea Metropolitana de Barcelona, otras provincias y la administración<sup>9</sup>.

**Cuadro 19**  
**LICENCIAS SEGÚN EL ORIGEN DEL PROMOTOR INMOBILIARIO. NÚMERO Y PORCENTAJE**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
L'Hospitalet	22	30	28	8	13	20	18	16	13		168
Barcelona	5	7	11	7	8	13	22	18	17		108
A.M.B.	4	4	2	3	2	9	6	4	4		38
Otras provincias	0	0	2	1	1	0	1	0	0		5
Administración	0	1	0	2	0	2	1	4	0		10
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>42</b>	<b>34</b>		<b>329</b>

%	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
L'Hospitalet	71,0	71,4	65,1	38,1	54,2	45,5	37,5	38,1	38,2		51,1
Barcelona	16,1	16,7	25,6	33,3	33,3	29,5	45,8	42,9	50,0		32,8
A.M.B.	12,9	9,5	4,7	14,3	8,3	20,5	12,5	9,5	11,8		11,6
Otras provincias	0,0	0,0	4,7	4,8	4,2	0,0	2,1	0,0	0,0		1,5
Administración	0,0	2,4	0,0	9,5	0,0	4,5	2,1	9,5	0,0		3,0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>		<b>100</b>								

Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

<sup>9</sup> El A.M.B. se ha considerado como el conjunto de Entidades de Servicio que reúnen a los municipios del entorno de la ciudad de Barcelona, en este caso particular se ha incluido un promotor con sede en la Llagosta para no formar una categoría por un solo caso. Los promotores del A.M.B. se reparten del siguiente modo: Esplugues de Llobregat (14 licencias), Cornellà de Llobregat (9), Sant Boi (6), Sabadell (2), Castelldefels, el Prat, Pallejà, Sant Joan Despí, Santa Perpetua de la Mogoda y Viladecans (1); en el interior del área metropolitana, a mayor proximidad mayor número de promociones. La categoría "otras provincias" reúne 4 construcciones desarrolladas por un grupo promotor de Bilbao y una iniciativa con sede en Palma de Mallorca. Finalmente, aunque las actuaciones de la administración pública tienen como municipio de residencia de los organismos promotores la ciudad de Barcelona, se ha decidido computarles por separado por su singularidad respecto a este punto.

En función del número de licencias solicitadas para el conjunto de la década de los años noventa en la ciudad, es el sector local el que promueve más del cincuenta por ciento de las edificaciones para uso residencial de la ciudad. A continuación, los promotores adscritos a la ciudad de Barcelona promovieron más del 32 por ciento de las licencias. En tercer lugar, se situaron los promotores residentes en el resto de los municipios del área metropolitana de Barcelona, con el 11,6 por ciento de las licencias. En cuarto lugar, con el 1,5 por ciento de las licencias aprobadas, estaría el conjunto de las administraciones promotoras en la ciudad durante este decenio. Y, finalmente, los promotores del resto del Estado, que sólo solicitaron el 1,5 por ciento de los permisos de obra nueva.

Es muy significativo que durante el transcurso de la década haya descendido, año tras año, la importancia de los promotores locales en el conjunto de las licitaciones; al tiempo que aumentaba la importancia de los promotores con sede social en la ciudad de Barcelona. Así, mientras que la década se iniciaba con un 71 por ciento de las licencias en manos de promotores locales y tan sólo un 16 por ciento de las obras en manos de los promotores barceloneses, en 1998 son los promotores de la metrópoli quienes copan el 50 por ciento de las licencias de obra nueva, reduciendo la importancia de la promoción local a menos del 40 por ciento de las licencias. Esta importante inversión de los términos ha acontecido después de un proceso de pérdida de peso continuado año tras año y, casi sin excepciones, de la promoción local. Esta dinámica parece indicar una concentración empresarial en el mercado inmobiliario en respuesta a una nueva fase capitalista más globalizada, que dejaría cada vez un espacio de actuación más reducido a las pequeñas empresas constructoras. Esta concentración beneficia a las grandes empresas domiciliadas en la capital y perjudica a las empresas medianas domiciliadas en los municipios del área metropolitana, incluido l'Hospitalet.

Por otra parte, se debe comentar el singular reparto acontecido en el punto más álgido de la crisis del sector. En 1993, se redujo considerablemente la actuación de los promotores locales, llegando casi a desaparecer la promoción para uso propio, mientras que continuó el incremento de los promotores de la metrópoli, y la promoción pública alcanzó la mayor importancia de la década en número de licencias, debido al escaso número que se licitaron en ese año.

## Cuadro 20

### VIVIENDAS SEGÚN EL ORIGEN DEL PROMOTOR INMOBILIARIO. NÚMERO Y PORCENTAJE

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
L'Hospitalet	78	197	117	27	48	85	62	157	54		825
Barcelona	37	30	209	194	43	156	347	188	108		1.312
A.M.B.	23	40	6	27	16	104	83	24	20		343
Otras provincias	0	0	22	8	21	0	8	0	0		59
Administración	0	120	0	48	0	252	88	296	0		804
<b>TOTAL</b>	<b>138</b>	<b>387</b>	<b>354</b>	<b>304</b>	<b>128</b>	<b>597</b>	<b>588</b>	<b>665</b>	<b>182</b>		<b>3.343</b>

%	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
L'Hospitalet	56,5	50,9	33,1	8,9	37,5	14,2	10,5	23,6	29,7		24,7
Barcelona	26,8	7,8	59,0	63,8	33,6	26,1	59,0	28,3	59,3		39,2
A.M.B.	16,7	10,3	1,7	8,9	12,5	17,4	14,1	3,6	11,0		10,3
Otras provincias	0,0	0,0	6,2	2,6	16,4	0,0	1,4	0,0	0,0		1,8
Administración	0,0	31,0	0,0	15,8	0,0	42,2	15,0	44,5	0,0		24,1
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>		<b>100</b>								

Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

En cuanto al número total de viviendas promovidas en la ciudad de l'Hospitalet durante los años noventa, los datos reflejan una dinámica similar en la composición del mercado residencial. Los promotores de la ciudad de Barcelona casi impulsan la construcción del 40 por ciento de las viviendas proyectadas en el municipio, mientras que los promotores locales impulsan el 24,7 por ciento de las viviendas, poco más que la administración, que impulsa otro 24,1 por ciento. A continuación, los promotores del resto del área metropolitana se quedan con el 10 por ciento del mercado, mientras que la iniciativa procedente de otras provincias se ve limitada a un testimonial 1,5 por ciento. En este punto también se puede apreciar como ha cambiado el reparto del mercado inmobiliario en la ciudad, pasando de manos locales a foráneas, básicamente a empresas domiciliadas en la capital metropolitana.

Finalmente, tal como se puede apreciar en la tabla adjunta, debemos incidir en la importancia que sobre la promoción inmobiliaria en el municipio tiene la iniciativa pública. En los años en que la administración inicia, mediante la licitación de una nueva obra, una intervención en el municipio, ésta abarca un porcentaje muy importante de las viviendas promovidas en la ciudad durante ese ejercicio.

## La relación tipo de operador-origen del operador

Existe una fuerte correlación entre el tipo de operador y su procedencia; así, es normal que la inmensa mayoría de los promotores de viviendas para uso residencial propio estuviesen impulsadas por individuos que ya son vecinos de la ciudad donde construyen el inmueble que será su futura residencia. Del mismo modo, los promotores privados, categoría jurídica que suelen asumir pequeñas empresas o inversores individuales de tipo circunstancial, también son más importantes en el ámbito local, como puede observarse en el cuadro 21.

**Cuadro 21**

### LICENCIAS SEGÚN EL ORIGEN Y EL TIPO DEL PROMOTOR INMOBILIARIO

L'Hospitalet	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Uso propio	9	14	9	1	7	7	7	5	3		62
Uso privado	4	5	9	2	4	3	1	6	4		38
Sociedad mercantil	9	11	10	5	2	10	8	5	6		66
Otros	1	0	0	0	0	0	2	0	0		3

Barcelona	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Uso propio	1	1	0	0	0	1	1	0	0		4
Uso privado	2	4	2	1	0	0	6	2	2		19
Sociedad mercantil	2	1	9	6	8	12	14	14	15		81
Otros	0	1	0	0	0	0	1	2	0		4

A.M.B.	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Uso propio	0	0	0	0	0	1	1	0	1		3
Uso privado	1	2	1	0	0	2	0	0	0		6
Sociedad mercantil	2	2	1	3	2	6	5	4	3		28
Otros	1	0	0	0	0	0	0	0	0		1

Sociedad mercantil	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Sociedad mercantil	0	0	2	1	1	0	1	0	0		5

Administraciones	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	TOTAL
Administraciones	0	1	0	2	0	2	1	4	0		10

Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

En cambio, las sociedades mercantiles, que es el tipo de operador inmobiliario de mayor volumen entre los considerados, tienen más autonomía para desplazar su capital allí donde sea necesario; de este modo son clara mayoría, tanto entre los promotores de la ciudad de Barcelona que han operado en l'Hospitalet como entre los del resto del área metropolitana de Barcelona, así como la totalidad de los procedentes de otras provincias.

## La frecuencia de actuación de los promotores en la ciudad de l'Hospitalet

Durante la década de los años noventa, en la ciudad de l'Hospitalet ha habido promotores inmobiliarios que han solicitado una única licencia de obra nueva con destino residencial, mientras que otros han operado en el municipio en más de una ocasión.

Antes de proseguir, se debe recordar que, debido a la naturaleza histórica del sector, es muy difícil determinar con absoluta seguridad el número exacto de promotores que actúan repetidamente en un municipio. Es costumbre entre las sociedades de promoción inmobiliaria generar continuamente empresas con entidad jurídica diferenciada para la ejecución de cada una de sus promociones inmobiliarias, las cuales se disuelven una vez finalizada la obra concreta para la que fueron creadas, con el objeto de liquidar tanto sus cargas impositivas como sus responsabilidades para con sus trabajadores. Este hábito dificulta al investigador, el seguir la pista de las actividades de cada grupo promotor, el cual puede cambiar de nombre e, incluso, de domicilio en cada una de las intervenciones que realiza sobre la ciudad.

Para el presente estudio, se han considerado promociones de un mismo grupo empresarial aquellas hechas por la misma persona jurídica, aquellas hechas por diferentes empresas domiciliadas en la misma dirección, o aquellas en que una misma persona física aparecía como responsable de distintas empresas aunque fuese en asociación con otros socios. Estos criterios sin duda no contemplan todas las posibilidades que se

pueden dar como, por ejemplo, el caso de inversores que actúan desde sociedades diferentes domiciliadas en direcciones distintas, pero en la actualidad se debe aceptar esta limitación que suponemos de escasa relevancia.

## Cuadro 22

### LICENCIAS INMOBILIARIAS EN FUNCIÓN DEL RANGO DEL PROMOTOR

Número promociones	Número promotores	TOTAL Prom.	Nº Viv.	Nº Park.	ORIGEN			
					L'H	BCN	AMB	OP
1	206	206	1.292	2.494	133	49	24	1
2	22	44	390	799	7	14*	1	0
3	8	24	359	689	4	2	2	0
4	1	4	23	13	0	1	0	0
5	3	15	97	253	2	0	0	1*
6	3	18	338	813	0	2	1	0
9	1	9	782	646	0	1*	0	0
10	1	10	63	128	0	1	0	0

Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

En la mayoría de los casos acontecidos en el municipio de l'Hospitalet durante el decenio que nos ocupa, ha existido una única intervención puntual del promotor inmobiliario sobre la ciudad; casi el 66 por ciento de las licencias fueron solicitadas por promotores que no volvieron a actuar en la ciudad. Entre éstas se deben incluir la casi totalidad de las promociones para uso propio, pues este tipo de promotor, una vez satisfecha su necesidad residencial, no vuelve a intervenir sobre el mercado.

No obstante, también actuaron reiteradamente en la ciudad una serie de grupos promotores. En función del número de promociones iniciadas en la ciudad, consideramos promotores episódicos a aquéllos que sólo realizan una intervención, pequeños promotores a los que solicitaron entre dos y cuatro licencias de obra nueva y medianos a los que actuaron en más de cinco ocasiones en el mercado residencial de la ciudad. Entre dos y cuatro ocasiones actuaron en el municipio un total de treinta y un promotores mayoritariamente foráneos; de éstos sólo un tercio correspondió a la iniciativa local. Fueron básicamente grupos establecidos en la ciudad de Barcelona los que actuaron con esta frecuencia. En más de cinco ocasiones únicamente intervinieron siete promotores; dos de ellos locales, el promotor J.M. Cárdenas Porras y la empresa Promoció i Restauració d'Habitatge, SA; tres grupos de la ciudad de Barcelona, la empresa de Esplugues de Llobregat, Promotora Lagarejos, SA y, curiosamente, una promotora de la ciudad de Bilbao, J. Sainz de la Maza Hnos, que al final de la década abrió una oficina en la ciudad de Barcelona desde la que facturó su última promoción. Entre estos últimos, fue el grupo barcelonés denominado de Juan de Sada-Tenor Massini el que actuó con más frecuencia, solicitando un total de diez licencias,

que se han considerado en conjunto a pesar de sus continuos cambios de personalidad jurídica e incluso de dirección. Finalmente, se debe advertir que una frecuencia de actuación más elevada sólo implica haber promovido un mayor número de edificaciones, pero es completamente independiente del número de viviendas promovidas. En muchos casos, los promotores reincidentes se han especializado en pequeñas promociones de un reducido número de viviendas cada una de ellas.

Un tratamiento diferenciado merecen las actuaciones de la administración sobre la ciudad. Durante la década de los años noventa, la administración ha realizado en el municipio un total de diez promociones residenciales. La Generalitat de Catalunya, a través del INCASOL, ha ejecutado nueve de estas promociones inmobiliarias, lo que la sitúa como el segundo promotor por orden de frecuencia de la ciudad. Mientras que la promoción pública restante fue solicitada por la sociedad mercantil pública metropolitana REGESA.

## El rango de los promotores en la ciudad de l'Hospitalet

Otro punto importante para caracterizar a los promotores que actúan sobre un determinado municipio es el estudio de su rango o tamaño, es decir, del volumen de viviendas que son capaces de promover, bien sea en una sola operación o en varias intervenciones sucesivas durante un periodo de tiempo, en este caso particular, la década de los noventa.

En este sentido, en cuanto al tamaño de las empresas promotoras, los informes del Ministerio de Industria reflejan que "el 90% de las empresas ocupan a menos de 10 trabajadores; el 9,8% son consideradas medianas y ocupan a una media de 100 trabajadores; y el 0,2% de las empresas del sector son grandes y dan trabajo a una media de 500 trabajadores<sup>10</sup>".

Y para Catalunya, la Cámara de Contratistas de Obra considera que el 50 por ciento de las empresas constructoras de la región sólo ocupan a un trabajador y que el 93 por ciento de ellas facturan menos de 50 millones y ocupan a menos de 10 trabajadores.

---

<sup>10</sup>M. Casanovas y J. Bachs. Op Cita. Pág. 68.

### Cuadro 23

#### ESTRUCTURA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CATALUNYA

Tipo de Empresa	Facturación	Nº de empresas
Muy grandes	Más de 10.000 millones	8
Grandes	De 5.001 a 10.000 millones	22
Medianas-grandes	De 1.001 a 5.000 millones	70
Medianas-pequeñas	De 501 a 1.000 millones	100
Pequeñas	De 51 a 500 millones	800
Muy pequeñas	50 millones o menos	14.000

Fuente: Cámara de Contratistas de Obra de Catalunya, 1993. Publicado en Casanovas y Bosch, 1997.

En función de esta caracterización del sector, en otros estudios sobre el rango de los promotores que han actuado en diversas ciudades españolas, la división tipológica más común es la consideración de promotores pequeños a aquéllos que han construido entre 1 y 49 viviendas, medianos a los promotores de 50 a 249 viviendas y grandes a los constructores de más de 250 viviendas<sup>11</sup>. Esta división no es aplicable al caso de la ciudad de l'Hospitalet durante los años noventa por poseer un ritmo menor a las 400 viviendas promovidas al año y un sector de la promoción inmobiliaria muy segmentado, como puede apreciarse en la tabla siguiente.

En la ciudad de l'Hospitalet se debe prestar una especial atención al sector de la promoción para autoconsumo; así, el 37,6 por ciento de los promotores que han ejercido su actividad durante estos últimos diez años han edificado entre una y dos viviendas. No obstante, el tipo de promotor mayoritario ha sido el que podríamos denominar muy pequeño, aquel que ha promovido entre tres y diez viviendas en la ciudad en estos diez años, el 38 por ciento de los que han actuado, entre los que aún debemos incluir a algún promotor para autoconsumo, que en un mismo edificio ha construido hasta tres viviendas.

<sup>11</sup>Ésta es, por ejemplo, la tipología que utiliza P.M. Arriola en el estudio sobre la ciudad de Vitoria que presenta en J. Vilagrasa, Ed. Vivienda y promoción inmobiliaria en España. Lleida, 1997.

Cuadro 24

## RANGO DE LOS PROMOTORES DE VIVIENDAS EN L'HOSPITALET

Nº viviendas	Nº total promotores	moda	TIPO DE PROMOTOR				
			U.P.	P.P.	S.M.P.	OTROS	ADMON.
1	56		48	5	3	0	0
2	35		11	14	10	0	0
De 3 a 5	43	4	6	14	20	3	0
De 6 a 10	49	6	0	12	37	0	0
De 11 a 20	30	14	0	2	23	5	0
De 21 a 30	14	25	0	2	11	1	0
De 31 a 40	3	38	0	0	3	0	0
De 41 a 50	3	46	0	0	3	0	0
De 51 a 60	3	55	0	0	2	1	0
De 61 a 70	1	63	0	0	1	0	0
De 61 a 70	1	71	0	1	0	0	0
De 71 a 80	0		0	0	0	0	0
De 81 a 90	0		0	0	0	0	0
De 91 a 100	0		0	0	0	0	0
De 100 a 125	1	115	0	1	0	0	0
De 125 a 150	1	149	0	0	1	0	0
De 250 a 300	1	270	0	0	1	0	0
De + de 300	1	789	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>242</b>		<b>65</b>	<b>51</b>	<b>115</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

Fuente: elaboración propia a partir de las licencias de obras registradas.

A continuación, los pequeños promotores, aquéllos que han desarrollado entre once y cincuenta viviendas, han significado el 20,7 por ciento del total de la actividad en la ciudad. En l'Hospitalet, los promotores medianos, aquéllos con capacidad para ejecutar entre cincuenta y una y doscientas cincuenta viviendas, no llegan a suponer el 3 por ciento del total de las licencias; y, además, dentro de esta horquilla son promotores que como máximo promueven 150 viviendas. Finalmente, en la ciudad sólo han actuado dos grandes promotores, de ellos un solo grupo privado, el grupo promotor domiciliado en la calle Senillosa, de Barcelona, que en seis promociones inmobiliarias en la ciudad ha desarrollado 270 viviendas y 607 plazas de aparcamiento. Mientras que la administración autonómica, a través del INCASOL, ha sido el grupo promotor más importante en la ciudad, sus nueve intervenciones han supuesto un total de 782 viviendas y 646 plazas de aparcamiento para el conjunto del decenio.

En resumen, el sector de la promoción inmobiliaria en la ciudad de l'Hospitalet en los años noventa ha estado claramente dominado por los pequeños promotores, quienes, en conjunto, solicitaron el 96,3 por ciento de las licencias de obra nueva para uso residencial aprobadas en la ciudad.

## Conclusiones

La actividad promotora en l'Hospitalet durante los años noventa ha sido superior a la década anterior, la actividad ha sido muy intensa, llegándose a aprobar 535 licencias de obras en la ciudad para la construcción de edificios de uso residencial, industrial y de servicios. En concreto, la promoción de viviendas ha sido muy intensa, se aprobaron 375 nuevas promociones, que supusieron la construcción de 4.180 nuevas viviendas.

La promoción residencial en la ciudad se ha caracterizado por el tamaño pequeño o muy pequeño de la mayoría de sus promociones, una consecuencia de la falta de suelo residencial libre, lo que provoca que las nuevas viviendas se edifiquen sobre locales intersticiales que se habilitan tras la demolición de construcciones previas en un parcelario caracterizado por su minifundismo.

En cuanto a la distribución geográfica de las nuevas viviendas sobre el territorio, se debe decir que han sido los barrios más antiguos (el Centre, Collblanc, la Torrassa, Santa Eulàlia) los que han gozado de una renovación mayor de su parque, gracias a disponer de un mayor número de edificios obsoletos para su sustitución; mientras que la incidencia en los barrios construidos entre los años cincuenta y setenta ha sido mucho menor; y casi nula en los barrios compuestos por polígonos de viviendas construidos durante los setenta (Bellvitge y el Gornal), los cuales apenas han albergado alguna nueva promoción.

El tamaño de la vivienda de nueva planta construida en la ciudad ha sido significativamente superior a la superficie media del parque residencial de la ciudad, construido con anterioridad a 1991. Esta superficie se ha adaptado a la moda actual, pero sobre todo a los elevados precios que la vivienda de primera mano alcanza en el municipio.

En cuanto a los promotores que han actuado en la ciudad, se observa como cada vez tienen más importancia los promotores asentados en Barcelona ciudad, una dinámica generalizada que responde al proceso de concentración empresarial impuesto por la globalización del mercado. En este sentido, el 51 por ciento de las promociones ha sido realizada por promotores locales, casi el 33 por ciento por promotores de la ciudad de Barcelona y el 11,6 por otros que acudieron desde diversos municipios del área metropolitana.

En cuanto a la relación del origen de los promotores con el rango de las promociones acometidas, se ha observado como las empresas locales han realizado promociones de menor tamaño que las ejecutadas por las grandes empresas inmobiliarias foráneas. En este sentido, en las áreas metropolitanas, el proceso de concentración empresarial anteriormente mencionado reduce a dos las opciones de los pequeños promotores locales: la subcontratación de obras o las promociones muy pequeñas.

Finalmente, cabe destacar que, en la ciudad de l'Hospitalet, la administración pública, a pesar de haber desarrollado tan sólo diez promociones, ha edificado un gran número de las viviendas que se han construido en estos últimos diez años.

## Bibliografía

ALGABA, Antonio. El mercado de la vivienda en l'Hospitalet, un municipio del área *La promoción residencial y el mercado de la vivienda...* [Inèdit]. *L'Hospitalet, 1990-1999*.

ALGABA, Antonio. *La promoción residencial y el mercado de la vivienda...* [Inèdit]. *L'Hospitalet, 1990-1999*.

*Anuari Estadístic de l'Hospitalet, 1992,...,1999*. L'Hospitalet, Ajuntament, 2000.

ARRIOLA, P.M. "Vitoria-Gasteiz (1981-1994)". En: *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lleida, UdL, 1998.

BELLET, VILAGRASA. "Lleida (1940-1992)". En: *Vivienda y promoción ...* [opus cit.].

CAPEL, H. *Capitalismo y morfología urbana*. Barcelona, Libros de la Frontera, 1983.

CASANOVAS, M., BACHS, J. *Management y finanzas de las empresas promotoras-constructoras*. Bilbao, Deusto, 1997.

*Distribució espacial dels valors residencials a l'Hospitalet...* [document intern]. L'Hospitalet, Ajuntament. CPSV, 1997.

ESCUADERO, A. "La relación entre el precio de la vivienda nueva... En: *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Barcelona, CCCB, 1998.

*Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya*. Barcelona, Generalitat. DPTOP, 1989-2000.

*Estudis sobre l'oferta de nova construcció en les principals ciutats de la comunitat catalana*. Barcelona, Generalitat. DPTOP, 1998.

FERRER, A. *Els polígons de Barcelona. L'habitatge massiu i la formació de l'àrea metropolitana*. Barcelona, UPC, 1996.

GARCÍA ALMIRALL, P. *Distribució espacial dels valors residencials...*[inèdit]. *L'Hospitalet*. Ajuntament. CPSV, 1996.

GARCÍA BELLIDO, J., GONZÁLEZ TAMARIT, L. *Para comprender la ciudad: claves sobre los procesos...* Madrid, Nuestra Cultura, 1979.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. "Observatorio inmobiliario de *Ciudad y Territorio*". En: *Estudios Territoriales*. Madrid, MOPTMA, 1989-1999.

SERRA DEL POZO, P. "La promoción inmobiliaria en el área metropolitana de

Pamplona". 1956-94. En: *Ciudad y Territorio*, (Madrid), nº 109 (1996).

TOPALOV, C. *Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible*. Paris, Fondation des Sciences Politiques, 1987.

VILAGRASA, J. *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida 1940-1980*. Barcelona, ICC, 1990.

*Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. VILAGRASA, J. (Ed). Lleida, UdL, 1997.