

EFFECTES DE LA CRISI INTERNACIONAL SOBRE EL NIVELL DE RENDES DE LA TERRA

Hem dit (p.81) que l'escenari actual torna a ser el de l'Anglaterra de principis del XIX, amb limitació de recursos no produïbles.

Les dificultats actuals del post-ricardianisme neoclàssic queden il·lustrades per les tendències de les ideologies o doctrines econòmiques enfront de la crisi del petroli. La creença dominant a Occident és la que el preu del petroli s'estabilitzarà tard o d'hora a aquell nivell que permeti de rentabilitzar productes energètics substituïbles - una aplicació del cost d'oportunitat al preu de les mercaderies i una mostra de l'optimisme tecnològic que és el nostre des del segle XVIII i que arribà a un màxim en els 60. La rellevància d'aquesta predicció, però, està sotmesa a reserves. Ningú no es posa d'acord sobre quin serà presumiblement aquest nivell de preu - les prediccions varien entre els 7\$ i els 15\$/barril*, suposant una inflació moderada als USA, però aquest no és el punt. Més significativa sembla la recurrent al·lusió dels polítics americans a la possibilitat d'una intervenció bèl·lica en cas de bloqueig o d'ultrapassament d'un cert preu. Aquesta al·lusió sembla portar implícit el reconeixement de la rigidesa de la demanda i d'un grau de pessimisme respecte de la duració del període d'ajust necessari per la substitució de tecnologies energètiques.

Estem en un escenari ricardià, amb rendes del petroli relativament inatacables mercantilment i per tant conduint a la proposició de polítiques de "taxació" directa dels moderns rentistes - per dir-ho en un llenguatge educat.

* Escrit al setembre del 1977

Aquesta referència a les rendes dels productors de petroli té més que cap altra cosa un valor il·lustratiu de les limitacions de la teoria que va substituir la teoria clàssica de les rendes, tot generalitzant-la i confinant-la al curt termini.* Però la referència té a veure també directament amb l'estat de la qüestió de les rendes agrícoles per tal com la inflació dels preus energètics va acompanyada d'una inflació dels preus mundials dels aliments. (La primera pot veure's inclús com a conseqüència, entre altres factors, de la segona, en la mesura que els productors de petroli estarien reaccionant gràcies evidentment a un canvi en la correlació de forces polítiques - al previ encariment dels productes comprats en el mercat mundial, tant manufactures com fertilitzants, pinsos i aliments). El desplaçament cap amunt de la demanda mundial d'aliments que està involucrat en tot això, i que és degut en bona part a l'entrada en el mercat mundial dels països "socialistes" i d'altres països ex-colonials, ha d'estar pressionant a l'alça els preus del sòl agrícola en els països exportadors - en primer lloc, avui, els USA. Aquest procés no es deturarà fins que el rendiment de les darreres dosis de capital agrícola nord-americà - molt més productiu encara que l'europèu i el d'altres continents - no s'iguali al dels altres països. O bé fins que la productivitat agrària dels països "socialistes" i altres avui endarrerits no augmenti significativament, en el qual cas les rendes creixents (si tot l'augment de productivitat no és degut a l'aplicació de noves tecnologies sinó a l'addició de factors), imputades o no, es farien presents en aquests països.

* Cosa que no ens ha d'alegrar perquè la teoria ricardiana no és pas optimista.

El problema central sembla avui - llevat d'una solució limitacio - nista en el camp demogràfic o d'una catàstrofe bèl.lica mundial -- el d'aconduir capital agrari (maquinària, fertilitzants) a preus - no excessius cap als països amb un excedent invertible encara fe - ble i importadors d'aliments. Un altre problema, que aquí no ens - afecta - o menys directament encara que el precedent - és el del - poder que les rendes poden donar dins d'aquests països als estats que se n'apropien.*

Vegem doncs com tenint en compte la crítica de Blaug a la teoria - de Ricardo referent a l'efecte dels canvis distribucionals - es -- sencialment paral.lela a la crítica per Quadrio del neo-ricardia - nisme de Sraffa - podem arribar a prediccions encara més intran -- quil.litzadores. Si hi ha redistribució i els pobres consumeixen - proporcionalment més aliments, les rendes creixen més de pressa i l'estancament s'acosta més ràpidament.** Només la possibilitat de - substitució de proteïnes animals per vegetals - que equival a su - posar que hi hagi minva relativa de la demanda de terres en aug - mentar l'ingrés - pot millorar les perspectives.

* Dins d'aquests països i fora d'ells (vegeu la compra del 25% de la Krupp pel sha de Pèrsia).

** Hicks (1972): si els treballadors gasten relativament més en ali - ments, la redistribució en favor del treball canviarà la composi - ció de l'output (manufactures/aliments) en la direcció "dolenta", accelerant el decreixement dels rendiments.

La crítica de Blaug es referix a la indeterminació del marge de conreu davant de canvis distribucionals (Blaug, 1962, pp.85-86). Els clàssics tindrien dues teories del valor diferents, una per la manufactura, amb costos constants i proporcionalitat - modificada o no, segons el cas - a l'input de treball directe i indirecte, i una altra per l'agricultura, amb costos creixents i rendes intra-marginals. Però el punt no és aquest. El punt important aquí és - que un canvi en la distribució modificaria les conductes de consum de les classes socials i per tant alteraria la posició del marge de conreu (i simultàniament els valors). Smith i Ricardo, - com hem dit més amunt, podien desentendre's d'aquest problema per tal com, en adoptar el supòsit de rigidesa de la demanda - tot hom consumia el mateix blat - podien fer la posició del marge - funció del volum de població, sense que canvis en la distribució afectessin el resultat.

Però la suggerència de Blaug^{*} té una possible utilitat avui. Com que hi ha països on es passa gana, una redistribució dels ingressos mundials cap aquests països ha de significar forçosament - arreu del món - admetent una certa dosi de lliure-canvi - una extensió i intensificació dels conreus, una disminució del tipus de benefici agrícola, un increment de les rendes i una alteració de la relació d'intercanvi aliments/manufactures.

Deixant de banda la complicació introduïda per les fronteres com

^{*} I les advertències similars de Hicks (1972) i Quadrio (1967).

a resistència a la movilitat factorial i de mercaderies, ara es -
 tem en condicions d'observar com a nivell mundial no s'ha complert
 tal com pensaven els clàssics, el supòsit d'elasticitat de l'oferta
 de treball a un salari normat, ni que fos una norma escalonada
 en funció de diverses civilitzacions. En comptes de disminuir la -
 fertilitat demogràfica, els salaris inferiors a la subsistència -
 han ajustat la població a través d'un augment de la mortandat. Una
 redistribució d'ingressos mundials donaria lloc doncs probable -
 ment, en un primer moment, als efectes assenyalats - i potser més
 endavant, com cal esperar i contra el supòsit clàssic, a una re -
 ducció del ritme d'augment de la població.

Però, fetes aquestes matisacions, el marc clàssic d'anàlisi sembla
 útil de nou - si bé naturalment incomplet. El que ha passat des -
 del primer terç del XIX no és, o no solament, que les millores -
 tècniques, contra el que es pensava aleshores, hagin superat la -
 necessitat d'anar a terres pitjors o rendiments inferiors de ca -
 pital agrícola: el que ha passat és que Anglaterra "menja a Aus -
 tràlia" i el continent europeu en general importa aliments de fora
 Avui, amb els antics "graners" d'Europa incapaços de fer stocks -
 al 1973 el nivell de stocks mundials d'aliments va ser el més baix
 des de la segona guerra - i amb països caracteritzats històrica -
 ment per l'ajust catastròfic de la mortandat disposats a obtenir -
 una dieta de subsistència (la URSS i la Xina importen blat dels -
 USA), l'equilibri en els preus dels aliments només és possible mo-
 mentàniament per la via de la recessió generalitzada, que provoca
 fracassos repetits en la expectativa de millora dels països po -

bres.*

El marc clàssic d'anàlisi de les rendes és incomplet, hem dit, i ho és perquè no permet d'incorporar les complicacions de l'economia internacional (tipus de guany diferents, obstacles a la mobilitat, etc...) Però també perquè el supòsit de rigidesa de la demanda i monocultiu (dues qüestions relacionades, com hem apuntat abans), si bé pot tornar a ser significatiu a escala mundial, topa amb les realitats nacionals dels països rics, on d'una forma estable s'ha alterat l'estructura de la demanda sobre un nivell de renda permanentment superior a la subsistència i s'hàn diversificat per tant els conreus.

Smith i Marx pensaven que la ramaderia es podia integrar en l'esquema clàssic a través de l'ús puntual d'una hipòtesi de cost d'oportunitat que no malmetia el conjunt: les terres destinades al bestiar haurien de rendir almenys tant com el que donarien en cas d'estar destinades al conreu bàsic, el blat. Avui, en els països rics, l'argument es pot invertir: les proteïnes vegetals,

* Des d'una perspectiva socialista les coses anirien de manera diferent en la mesura en què és possible de pensar en reformes agràries més radicals que les permeses pel marc capitalista, i en la mesura també en què són pensables canvis distribuicionals que permeten de repartir la pobresa i evitar ajustos catastròfics. Però l'agricultura "socialista" no ha donat encara proves de poder anar més enllà de la subsistència d'una forma estable (cas de la URSS) i a més la confiscació de les rendes per l'estat, quan aquestes pugen i els beneficis baixen en estendre's el marge, dona als estats "socialistes" o no - una nova i perillosa força.

donat el nivell d'ingrés del país i la demanda consegüent, són —
menys rendables, El conreu de blat només s'estableix allí on és —
competitiu amb el conreu de pinso pel bestiar. Naturalment la in-
cidència de les exportacions de gra pot anar lentament modificant
els rendiments relatius i l'estructura de conreus del territori,
fins a donar satisfacció als que pensen — perquè implícitament —
utilitzen un supòsit de demanda mundial i de nivell d'ingrés re —
lativament baix, si bé formulat en forma d'una estructura de pre —
ferències diferent a la dominant en els països avançats — que l'a-
limentació vegetal és superior o menys costosa. Aquí el concepte —
clàssic de marge és insuficient: hi ha com a mínim dos marges i —
l'estructura de conreus del territori va variant. El cost d'opor —
tunitat de la terra entra en joc. Ara, un cop fixada la demanda, —
o inclús la llei de variació de la demanda, en funció de canvis —
distribucionals o altres, podem tornar al món simple i per tant —
utilíssim dels clàssics. Les rendes vindrien determinades per la —
relació d'intercanvi entre el parell blat-pinso i la resta de mer-
caderies, essent la posició dels marges de conreu funció del volum
de població i el nivell de renda. L'obertura del comerç interna —
cional variaria les coses en un sentit determinable si es pogués —
d'alguna forma conèixer la dotació internacional de terres i els —
nivells de renda exteriors. Igualment un canvi en les preferències
es podria analitzar en termes semblants als que els clàssics van —
emprar en discutir o relaxar el supòsit de fixesa del nivell de —
subsistència.

Podríem acabar aquesta conjectura amb una referència als efectes —
de l'evolució històrica assenyalada des del XIX sobre els preus —
del sòl a les ciutats.

En la mesura en què "Anglaterra menja a Austràlia" la pressió so —

bre els preus del sòl es trasllada a les ciutats. Un país que passa del 50% al 5% o menys de població activa agrària en menys de 100 anys ha de conèixer un augment important de poblament a les ciutats, suposant que les activitats urbanes sí que ofereixen en conjunt fortes economies d'escala. És clar que l'espai ocupat per les ciutats no és significatiu dins del total de territori - com ho és el sòl conreuat. Però en la mesura en què les ciutats creixen - concentradament a causa de les economies d'aglomeració s'estableix un mecanisme similar de generació de rendes sobre un pla relativament limitat, per cada ciutat. Així doncs a la caiguda relativa dels preus agrícoles correspon un augment dels preus del sol urbà. Pot pensar-se inclús que, a partir d'un cert punt, donada l'aparició de diseconomies d'aglomeració i la relativa permanència de les inversions en capital fixe a les ciutats, aquestes diseconomies comencen a ser l'enginy d'una inflació de costos que mossega el nivell de beneficis de l'economia. En aquesta perspectiva l'augment previsible dels preus mundials dels aliments, i de les rendes agrícoles, s'hauria de correspondre també amb un fre relatiu al creixement de les ciutats i dels preus del sòl urbà, sempre suposant que el contrapès d'un major cost de l'energia - i per tant de l'accessibilitat - no afavoreixi la concentració en major grau.

A P E N D I X 1

(Cap. 2)

EL MARGE EXTENSIU I INTENSIU EN EL SOL URBA

EL MARGE EXTENSIU I INTENSIU EN EL SOL URBA

Situem-nos en l'òptica dels usos urbans en conjunt. Quant ha de pagar el país per a engrandir les ciutats en augmentar la població que hi vol viure? Quin és el cost real d'aquest creixement urbà?

Aquest cost és evidentment el rendiment agrícola perdut. En cada moment les decisions d'urbanitzar sòl inclouen aquest cost, doncs, dins la massa de preus pagats pel sòl urbà. Aquest cost apareix com una renda no diferencial - perquè no depèn de l'accessibilitat del sòl marginal sinó del seu rendiment en altres usos. És el preu pagat pel sòl en el marge urbà.

Vol dir això que per cada solar intra-marginal poguem distingir, - en el seu preu de mercat, allò que és renda d'allò que és cost - en el marge urbà? Lògicament això no és possible, tal com va intuir Marshall - que ho expressà contradictòriament -. Les anàlisis posteriors (veure per exemple Daniel Buchanan, 1929) van fer veure clarament que la qüestió "renda residual o cost necessari" no es planteja igualment en anàlisis de diferents graus d'agregació. El que és un excedent - determinat per l'escassetat i la demanda - des del punt de vista de la societat en conjunt, no ho és per l'utilitzador individual i el solar concret.

Des del punt de vista dels usos urbans concrets el més important és "el marge de transferència" (D. Buchanan, 1929, p. 541) perquè és molt possible que una gran part de la propietat urbana estigui "en el marge" (a punt) de canviar d'ús amb una petita oscil·lació del preu del producte o servei que s'hi obté. La terra no és - doncs "passiva", des d'aquest punt de vista, com ho era en les -

anàlisis clàssiques, sinó que expulsa usos.

"La terra fluctua més que - o tant com - el capital i el treball, fluctuació que és enfosquida pel fet que la propietat del sòl no és mòbil. Gran part dels béns de capital (màquines particulars) són molt especialitzats i no poden canviar d'ús; els treballadors vells troben grans dificultats per col·locar-se. Això no succeeix amb el sòl, molt més versàtil (D. Buchanan, 1929, p. 542).

Vol dir tot això que res no es pot inferir sobre la distribució de les intensitats d'ús en terres diferents (més o menys allunyades, amb rendiment agrícola potencial més o menys alt en la corona marginal)? No cal anar tan lluny.

És lògic pensar que en la corona urbana marginal hi haurà una compensació entre intensitats d'ús i rendiment agrícola potencial. — Els terrenys millors de la corona perifèrica només s'urbanitzarien després dels no tan bons, o bé amb una major densificació.

Però aquesta inferència necessita de diverses qualificacions:

- 1) La intensitat d'ús no pot créixer generalment i establiment — en el sòl marginal més que en sòl intra-marginal, car en aquest es podria obtenir la mateixa acomodació a un cost inferior amb una lleugera densificació (més lleugera com més gran la ciutat).
- 2) Dins la corona marginal (en terres, doncs, de qualitat uniforme pel que fa a l'accessibilitat) la major intensitat d'ús dels terrenys amb rendiment agrícola potencial més alt pot ésser substituïda per una intensitat inferior però un nivell —

de renda més alt dels ocupants (un cop admesa l'elasticitat de la demanda).

- 3) Si els camperols o propietaris prop de les ciutats actuen com a posseïdors d'actius de capital rendables i ajusten llurs expectatives de guany a l'obtingut pels propietaris intra-marginals, el rendiment agrícola potencial pot arribar a ser negligible (en funció de les expectatives de creixement i l'evolució dels preus relatius de l'agricultura).

En tot cas és plausible pensar que el joc simultani dels dos marges (extensiu i intensiu) es veurà afectat en alguna mesura a llarg termini pels rendiments agrícoles potencials de la corona perifèrica i per les dificultats físiques a vèncer en l'expansió. En ciutats rodejades de planes més fèrtils o accidents orogràfics importants - donada una mateixa tecnologia que en d'altres ciutats - la tendència cap a la intensificació de l'ús del sòl serà més forta.

Si les rendes pagades per unitat de producte han de ser iguals (a costos unitaris iguals) per tal d'obtenir un mateix tipus de guany, els usos més intensius (amb més producció per unitat de superfície) s'establiran en el sòl millor - el que comanda rendes diferencials o "absolutes" (costos de transferència) més elevats, amb les matisacions fetes abans i parant compte de l'increment dels costos unitaris en augmentar la intensitat d'ús.

Això és paral·lel al que diu Sraffa en establir l'ordre de successió dels mètodes de producció en terres de qualitat igual. Un cop exhaurit el potencial productiu amb un mètode uniforme, apa -

reixerà un altre mètode més car per unitat de producte però més productiu per Ha. (en termes urbans: més aglomerat).*

En el mateix sentit pot llegir-se la predicció del que succeiria en un context agrari, referent a la relació intensitats-qualitat del sòl:

"Quan la terra varia la qualitat (i cada unitat de terra compta amb la seva particular dotació de béns de capital) si una força de treball donada es distribueix sobre la terra de manera tal que s'obtingui un producte màxim de l'àrea total, és molt probable que es registri una més gran concentració de força de treball en la terra millor" (Joan Robinson, 1956, p. 300).

En el context urbà postularíem de forma equivalent una més gran dotació d'estructures en el sòl més ben ubicat. El decreixement de les funcions densitat-distància sembla confirmar aquesta predicció.

Quin sentit donar aleshores a les rendes en el marge intensiu? De fet, com hem dit, un increment marginal de la demanda (per exemple, d'habitatges) produirà un increment marginal de totes les rendes tant si aquella demanda és satisfeta amb una extensió de la ciutat com amb una major densitat puntual. I a l'increment

* En el context agrari en què Sraffa tracta de la terra, això es formula dient que el mètode que obté més blat per hectàrea s'ha de correspondre amb un cost (sense renda diferencial) més alt per unitat de producte, en termes dels preus, salaris i tipus de beneficis vigents (Sraffa, 1960, cap. XI, § 87).

del preu del sòl - o de les rendes - el que fa necessari (o rendable) la utilització de tècniques més intensives. El canvi equival a una substitució de terra per inputs no-naturals, que naturalment -- dependrà en la seva magnitud de l'elasticitat de substitució entre recursos naturals i no-naturals.

Preguntem-nos ara si és més cara o no una ciutat més densa. Aquesta qüestió no té resposta senzilla. El que sí que sabem és que una ciutat pot haver arribat a ser més densa perquè el sòl hi era més car - bé per un cost més alt de transport per Km. (que faria més alta la pendent de la corba renda-distància), bé perquè el sòl marginal havia de competir amb una agricultura més rica.*

Però altres elements, més aleatoris, poden haver jugat en aquest encariment (expectatives dels propietaris, grau de col·lusió i/o monopoli entre els mateixos, tipus d'interès artificialment baix, manca relativa de recursos públics per infraestructures, etc...) En la mesura en què aquests hagin estat els factors predominants hi haurà moltes raons per a lamentar-se. Per la societat en conjunt, en aquest cas, dir que no hagués estat més car construir una ciutat menys aglomerada però que els "costos" del sòl ho van impedir, és com sabem, una fal·làcia.** Un argument més clar en el mateix sen-

* També hauríem de parar compte del tipus d'interès vigent i del nivell d'ingressos (amb un efecte extensiu en créixer aquest - més alt consum d'espai per habitant - i un segon efecte intensificador - major escassetat relativa del sòl dotat d'una determinada accessibilitat i per tant augment de les rendes mitjanes per hectàrea).

** Vegeu-ne una mostra a J. R. Lasuen, 1962.

tit fóra aquell que suposés que les rendes altes eren un instrument necessari per a redistribuir la despesa agregada en favor de l'acumulació i el creixement.

Una altra qüestió pertinent en aquest context fóra la següent: -- quin efecte té una promoció intensiva semi-marginal o intra-marginal sobre el nivell de rendes?

Un efecte depressiu es deu a l'increment de l'oferta d'acomodació. Però un efecte de sentit contrari pot actuar en induir els propietaris a obtenir rendes/Ha. similars a les pagades en aquesta promoció, forçant les densitats a l'alça per una determinada distribució dels ingressos.

De nou el plantejament més correcte, amb els instruments teòrics utilitzats fins aquí, és el de veure aquesta promoció com un resultat de les dificultats existents en el creixement extensiu (manca de sòl marginal disponible per raons físiques, econòmiques o institucionals). La competència d'altres usos faria inviable aquesta intensificació en sòl més central.

A P E N D I X 2

(Cap. 2)

RENDES DIFERENCIALS I ABSOLUTES EN SOL URBA: EL TRACTAMENTDE L. WINGO

RENDES DIFERENCIALS I ABSOLUTES EN SOL URBA: EL TRACTAMENTDE L. WINGO

Aquesta nota es refereix al model de Wingo (1961 (1972), esp. pp. 72 i ss.), sense consideració encara de l'espai consumit. Implícitament es considera inicialment que tots els treballadors d'una empresa es localitzen a la mateixa distància d'aquesta empresa i això determina el temps de trasllat comú i - donada una valoració marginal del lleure també comuna - la diferència entre el salari aparent (salari diari/nº d'hores treballades) i el salari pur o real (salari diari - valor del lleure perdut en transport/hores treballades).

Però com que no tothom s'ubica a la mateixa distància de l'empresa, en tant que el salari brut o aparent és el mateix per tots els treballadors, els que gaudeixen d'ubicacions properes obtindrien un excedent que en el límit podrien destinar a la renda del sòl. Així es formen les rendes de situació, com a complementàries de la despesa en transports dins un total fixat per les ubicacions més allunyades.

Si la competència entre els usuaris del sòl és perfecta, tot l'excedent és capturat per propietaris.*

$$\sum_k R_i + \sum_k X_{i-0} = L \quad \begin{matrix} k = 1, 2, 3, \dots, q \\ i = 1, 2, 3, \dots, h \end{matrix} \quad (1)^{***}$$

* Wingo, 1961 (1972, p. 74 n. 3) sembla discutir aquesta possibilitat present en els models clàssics, neoclàssics (excepte Chamberlain, 1950) i moderns (excepte Richardson, 1973). Però abandona les reticències de seguida (p. 78).

*** Aquesta expressió equival a la (9) } 2.3.

on ${}_k R_i$ = renda de situació pel treballador k en el punt i
 ${}_k X_{i-o}$ = costos de transport pel treballador k del viatge
entre i i el lloc de treball o
 L = costos de localització (o de "fricció") constants
per tots els k i els i

En aquest context reapareix incidentalment la renda absoluta.^{*}
Podem considerar tres situacions, referents a la relació entre -
nombre de demandants (g) i ubicacions disponibles (h)

$$\begin{aligned} g < h &\rightarrow L = {}_k X_{m-o} \quad ({}_k R_m = 0) \\ h < g &\rightarrow L = L' > {}_k X_{m-o} \\ h = g &\rightarrow {}_k X_{m-o} < L < L' \end{aligned}$$

El primer és el cas general. En el segon apareix l'escassetat -
del sòl i hi ha rendes absolutes = $L - {}_k X_{m-o}$, essent igual -
ment la renda diferencial a $i = {}_k X_{m-o} - {}_k X_{i-o}$.

"Cuando el número de unidades que demanden una posición es
mayor que el número de posiciones disponibles, el incre --
mento de renta entre cualquiera dos posiciones será idén --
tico al del caso primero, pero existirá una tendencia a --
que se eleve toda la estructura de rentas".

* B. Stevens, 1958, pp. 84-86, citat per Wingo, 1961 (1972, p.
76 n. 4) "distingeix entre renda absoluta i diferencial, mesurant
la primera el valor d'escassetat del sòl i la segona les dife --
rències de qualitat (incluint avantatges de localització)".

"El nivel agregado de las rentas de situación (incluint-hi les absolutes) se determina mediante las relaciones oferta-demanda, mientras que la estructura incremental de rentas en el espacio es función de los costes de transporte".

Com en la teoria de Ricardo, s'elimina a partir d'aquí la renda absoluta ignorant el cas en què no hi ha excedent de sòl disponible. Però, igualment també com en la teoria clàssica, no hi ha renda absoluta concebible si - a diferència del que s'ha fet en les pàgines anteriors - introduïm la intensificació variable de l'ús de l'espai i suposem que no hi ha col.lusió o monopoli per part dels propietaris.* La inelasticitat de la demanda d'espai és doncs una condició per l'existència de rendes absolutes no monopolístiques. Si la demanda és elàstica al preu, en créixer la població assistirem a un procés de densificació i les rendes - en els termes ricardians - seran totes diferencials quan suposem costos creixents a la densificació (tal com fan Marshall o Sraffa, supra pp. 66 i 68): és a dir, rendes obtingudes per diferència entre la productivitat mitjana i marginal del capital emprat. Aquesta eliminació de les rendes absolutes d'escassetat és menys lícita en models, com els d'Alonso i Wingo, que no consideren els costos creixents a la densificació.

* L'afirmació de Marx que només pot haver-hi renda absoluta si $g < h$, contradiant l'anterior, es basava en què la col.lusió institucional entre terratinents només era possible quan no tot el sòl estava conreuat.

A P E N D I X 3

(Cap. 2)

INCLUSIÓ DEL MARGE INTENSIU EN UN MODEL SRAFFIA APLICATAL SOL URBA

INCLUSIÓ DEL MARGE INTENSIU EN UN MODEL SRAFFIA APLICAT
AL SOL URBA

En el seu treball Lluch (1976) anuncia que és fàcil d'incloure en el model la complicació del marge intensiu - coeficients d'edificació diferents, creixents, a mesura que augmenta la demanda. — Després es limita a remarcar que els coeficients de producció utilitzats en el seu model estan multiplicats per un factor unitat — expressiu de l'aprofitament del sòl (m^3/m^2) i que només caldria — variar aquest multiplicador per tal de considerar la densificació del sòl urbà.

En la nostra versió del seu model les coses quedarien així:

Recordem,

X_1 = totes les altres mercaderies

X_s = sòl urbà

p_i = 1 (preu de la mercaderia composta)

p_s = (preu del sòl urbà)

$$\begin{bmatrix} X_{11}/X_1 & X_{1s}/X_s \\ X_{s1}/X_1 & 0 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{1s} \\ a_{s1} & 0 \end{bmatrix}$$

$$\{ l_1 \ l_s \} = \left\{ L_1/X_1 \quad L_s/X_s \right\}$$

Equacions del sistema simple, abans de l'expansió urbana:

$$\left. \begin{array}{l} (1) \\ (2) \end{array} \right\} \rightarrow \{p_1, p_2\} \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} \\ a_{21} & 0 \end{bmatrix} (1+r) + \{l_1, l_2\} \omega = \{p_1, p_2\}$$

Equacions del sistema ampliat a una segona corona, amb rendiments constants:

$$(3) \quad (a_{11} + p'_{s1} \frac{a_{s1}}{2} + p'_{s2} \frac{a_{s1}}{2}) (1+r') + l_1 \omega' = 1$$

$$(4) \quad (a_{12}) (1+r') + l_2 \omega' = p'_{s2} \left\{ \begin{array}{l} \text{preu del sol} \\ \text{urbà marginal} \end{array} \right.$$

$$(5) \quad (a_{13}) (1+r') + l_3 \omega' + \rho = p'_{s1} \left\{ \begin{array}{l} \text{preu del sol} \\ \text{urbà central} \end{array} \right.$$

on $a_{1s_1} = a_{1s_2} = a_{1s}$; $a_{s_1 1} = a_{s_2 1} = a_{s_1}$ i $l_{s_1} = l_{s_2} = l_s$,
per raó dels rendiments constants; $\rho = \frac{R}{X_s}$, la renda unitària,
és igual als costos de transport estalviats per unitat de sòl, -
en les ubicacions centrals.

Però la duplicació del sistema a causa de la duplicació de la —
població i la demanda, també es podria satisfer "intensificant —
el marge", és a dir, produint sobre el mateix sòl urbà el doble
de les mercaderies altres que el sòl ($2X_s$), el que implica una
major aplicació de treball i inputs intermedis sobre el mateix —
sòl, o el que és el mateix, un increment del coeficient d'apro —
fitament ($m^{\frac{3}{2}}$) suposat fins aquí igual a la unitat.

Tindrem ara una nova matriu de coeficients tècnics, el valor —
dels quals en relació als anteriors variarà segons que suposem —
no rendiments constants a la densificació:

$$\begin{bmatrix} a'_{11} & a'_{s1} \\ a'_{15} & 0 \end{bmatrix}$$

i un nou vector de coeficients de treball $(l'_1 \ l'_s)$

El treball total disponible, $L' = L'_1 + L'_s$, és el doble que abans: $L' = 2L$. La producció de mercaderies altres que el sòl (X'_1) és també doble: $X'_1 = 2X_1$. Però la quantitat de sòl urbà utilitzat roman constant: $X'_s = X_s$. Per tant:

$$l'_s = 2l_s$$

$$a'_{11} = a_{11}$$

$$a'_{s1} = \frac{1}{2} a_{s1}$$

(la quantitat de sòl per unitat de mercaderies produïdes és la meitat que abans).

$$a'_{15} = 2a_{15}$$

(la quantitat de mercaderies utilitzades en la producció de sòl urbà oscil·la entorn al doble de la quantitat anterior, segons que suposem o no rendiments constants a la densificació).

Suposem que hi ha rendiments constants a la densificació. Imaginem que abans el "sòl urbà" es composava d'infraestructures i una planta edificada i que ara hem doblat les infraestructures i hem pujat a tot arreu un segon pis, utilitzant exactament el doble de treball i inputs materials $(X'_{15} = 2X_{15}; a'_{15} = X'_{15}/X'_s = 2X_{15}/X_s = 2a_{15})$

Rendiments constants a la densificació vol dir també, òbviament, (i en els exemples de Marshall essencialment) que amb el doble de costos d'edificació i d'infraestructures fem exactament el doble de productes (sabates o habitatges).

Aleshores el sistema ampliat per densificació queda així:

$$(6) \quad (a_{11} + p_{s_1}'' \frac{a_{21}}{2}) (1+r'') + l_1 w'' = 1$$

$$(7) \quad (a_{13}') (1+r'') + l_s' w'' + e' = p_{s_4}''$$

¿Qué podem dir sobre les solucions d'aquest sistema en comparació amb les del sistema ampliat per extensió? Contestar aquesta pregunta ens permetrà més endavant de dir alguna cosa sobre el caràcter de les rendes en el marge intensiu i resoldre la incògnita de la seva mateixa existència (perquè ¿què és el que permet als propietaris de carregar una renda en sòl central que és ahora sòl marginal - car no hi ha una corona perifèrica?)

Comparem la frontera salaris-beneficis obtinguda en el sistema extensiu (F') amb l'obtinguda ara (F''). Sumant (4) i (5) tindrem:

$$(4) + (5) \quad 2 a_{13} (1+r') + 2 l_s w' + e = p_{s_1}' + p_{s_2}'$$

$$(7) \quad a_{13}' (1+r'') + l_s' w'' + e' = p_{s_4}''$$

Com que $a_{13}' = 2 a_{13}$ i $l_s' = 2 l_s$ una solució del sistema ampliat (6) (7) ha de ser $r'' = r'$, $w'' = w'$, $e' = e$, $p_{s_4}'' = p_{s_1}' + p_{s_2}'$. Però (4) i (5) ens diuen que la diferència de preus entre sòl marginal i central en el sistema extensiu és igual a la renda unitària: $p_{s_2}' = p_{s_1}' - e$. Per tant en aquesta solució el "preu per m² del sòl central" en el sistema intensiu amb rendiments constants és igual al doble del "preu per m² del sòl marginal en el

sistema extensiu més la renda: $p''_{s_1} = p'_{s_1} + p'_{s_2} = 2 p'_{s_2} + e$.

El "preu del sòl marginal" és pròpiament el cost de les infraestructures i les edificacions d'una planta que s'hi havien construït; el "preu del sòl central" en el sistema intensiu és el doble d'aquest cost (lògicament, si hi ha rendiments constants a la densificació) més la renda - que és igual a la renda intra-marginal en el sistema extensiu quan el tipus de salari i de benefici no varien d'un sistema ampliat a l'altre

En general, amb rendiments constants, la variació de les rendes d'un sistema a l'altre pot expressar-se com equivalent a la variació dels costos (incloent beneficis).

* Observem que (3) es pot escriure $(a_{s_1} + a_{s_2} [p'_{s_1} + p'_{s_2}])(1+r') + l_1 \omega' = 1$ que equival a (6) si $p''_{s_1} = p'_{s_1} + p'_{s_2}$, i $r'' = r'$, $\omega'' = \omega'$. Per tant forçosament $e' = e$ si $r'' = r'$ i $\omega'' = \omega'$. Observem també que el preu/m² del sòl central en el sistema intensiu (sòl + edificació) és igual a la suma dels preus d'1 m² de sòl central i un m² de sòl perifèric (amb les edificacions corresponents, és a dir, dues plantes en total) en el sistema extensiu. Els preus són, doncs preus de m² de planta edificada (incluint repercussió del sòl).

En efecte, restant (7) de (4) + (5) obtenim

$$k + (e - e') = p'_{s_1} + p'_{s_2} - p''_{s_1}$$

essent
$$k = [2 a_{15} (1+r) + 2 l_s \omega] - [a'_{15} (1+r'') + l'_s \omega''] =$$

$$= 2 a_{15} (r' - r'') + 2 l_s (\omega' - \omega'') = c - c'$$

Per tant

$$(8) \quad (e - e') = [(p'_{s_1} + p'_{s_2}) - p''_{s_1}] - (c - c')$$

Les rendes en el sistema intensiu seran doncs iguals a les d'un sistema extensiu que impliqués costos d'infraestructura i edificació similars i permetés als primers ocupants del sòl intramarginal de gaudir d'avantatges similars - suposant rendiments constants en tots dos sistemes, és a dir, que costa igual edificar en la corona marginal que en la zona central i que doblar l'alçada de les edificacions existents en aquesta.

Però ¿quins avantatges gaudeixen els primers ocupants de sòl central respecte dels nouvinguts? Cal pensar que són del tipus "no haver de pujar i baixar escales". (Després tornarem sobre aquest punt).

La frontera salaris-beneficis (F) del sistema simple és

$$(9) \quad \omega = \frac{1 - [a_{11}(1+r) + a_{s1} a_{15} (1+r^2)]}{a_{s1} l_s (1+r) + l_1}$$

La frontera del sistema ampliat per extensió (F') és

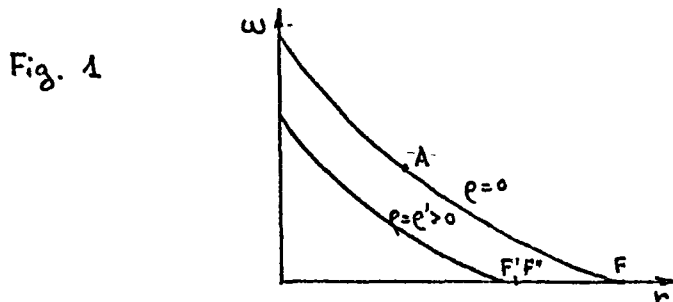
$$(10) \quad \omega' = \frac{1 - [\alpha_{11}(1+r) + \alpha_{s1} \alpha_{1s}(1+r)^2] + \frac{\alpha_{s1}}{2} e(1+r)}{\alpha_{s1} l_s (1+r) + l_1}$$

La frontera del sistema ampliat per densificació (F'') és

$$(11) \quad \omega'' = \frac{1 - [\alpha_{11}(1+r'') + \alpha'_{s1} \alpha'_{1s}(1+r'')^2] + \alpha'_{s1} e'(1+r'')}{\alpha'_{s1} l'_s (1+r'') + l_1}$$

Com que $\alpha'_{s1} = \frac{\alpha_{s1}}{2}$, $\alpha'_{1s} = 2\alpha_{1s}$ i $l'_s = 2l_s$, (10) i (11) són equivalents, excepte per r , ω i e .

El gràfic, ja conegut (vegeu figura 2.3.3.p.223) ens mostra la vella frontera del sistema simple i la nova dels dos sistemes ampliat, que coincideixen quan $e' = e$



Com ja vem veure, F' i F'' estaran per sota i a l'esquerra de F si les rendes són positives ($e = e' > 0$)

Si la desutilitat de viure a la segona corona (costos de transport) és més gran que la de viure en un primer pis al centre (pujar i baixar escales), aleshores, sempre amb rendiments constants llevat d'aquests desavantatges, $e > e'$ i F' es situarà a l'esquerra i a sota de F'' . La diferència dels preus de 2 m^2 de planta edificada entre els dos sistemes $(p'_{s1} + p'_{s2}) - p''_{s1}$, serà més gran que la diferència de costos (k). Suposant que no variés el tipus de benefici com a conseqüència del creixement del sistema, els salaris foren més baixos en el sistema extensiu que en el sistema intensiu.

Però aleshores $c < c'$ * amb rendiments físics igualment constants els costos monetaris foren més baixos, per raó de la caiguda dels salaris, en el sistema extensiu.

Com que les rendes en aquest exemple són més altes en la zona central en el cas del sistema extensiu (perquè els inconvenients d'ubicar-se lluny són més significatius), deduïm que $e - e' > 0$ igualtat que es pot complir aquí encara que els preus del m^2 de planta edificada siguin iguals $(p'_{s_1} + p'_{s_2}) = p'_{s_2}$, perquè $c - c' < 0$ (vegeu (8)).

La particularitat d'aquest model apareix ara: si hi ha rendes amb rendiments físics constants (tant en estendre la ciutat com en augmentar el coeficient d'ocupació) això és degut que hi ha costos addicionals no comptabilitzats i pagats a càrrec de l'excedent: els costos de transport pels ocupants de sòl perifèric i els de la mobilitat vertical pels ocupants de pisos alts.

Però aquestes desutilitats permeten als propietaris de carregar als qui no les pateixen unes rendes diferencials que al capdavall, a través de la modificació de la distribució, alteraran els costos monetaris.

Altrament el model no s'adiria amb la intuïció ricardiana, ben explicada per Marshall, del fet que hi ha rendes perquè les successives unitats de capital i treball rendeixen cada cop menys. També

* Igual succeïa si el salari es manté igual i cauen més els beneficis en el sistema extensiu.

aquí, encara que el rendiment decreixent no figure inscrit en -- les equacions del sistema productiu, sinó que es tradueix en desutilitats en el consum.

L'existència de rendes en el sòl central intensificat, sense sòl perifèric, s'explica per la disminució del rendiment (si parem -- compte de la desutilitat) en augmentar els coeficients d'ocupació del sòl central (de 1 a 2 m^3/m^2). I això sense que calgui suposar costos reals creixents d'edificació i infraestructura (ascensors, espais comuns, etc...) com en els exemples de Marshall.

La indeterminació del sistema ampliat no depèn aquí, com en Quadrio, 1967, de les modificacions en la distribució alterant els -- rendiments relatius de processos que utilitzarien tècniques diferents. Aquí les tècniques (α/l) són perfectament equivalents. La intensificació implica més capital i treball per unitat de sòl en el centre, però la proporció capital/treball és la mateixa en els dos sistemes ampliat. Per tant no és per una alteració de les -- variables distribuicionals ω i r que canvien els preus i les rendes (els preus ni tan sols han de canviar forçosament). Les rendes canvien autònomament entre una expansió i l'altra i és a través de l'efecte diferenciat que aquest canvi té sobre les variables distribuicionals ω i r -- que disminueixen més significativament en el sistema que implica rendes més altes -- que es produeixen costos monetaris diferents i eventualment (no necessàriament) preus diferents del m^2 de sostre, incloent la repercussió.

La seqüència d'aparició de rendes positives en el sòl central -- densificat (sense corona perifèrica) és la següent: havent-se esgotat el sòl central sense edificar i essent la desutilitat de --

l'allunyament superior a la de la densificació, un increment marginal de la demanda situa el "cost marginal" de produir habitatges per damunt del "cost mitjà", si incluíem en el concepte de "cost" la desutilitat.* La valoració monetària d'aquesta desutilitat (quant més estarien disposats a pagar els nous ciutadans residents o fabricants - per obtenir una planta baixa en comptes d'un primer pis) és la renda del sòl que han de satisfer els antics ocupants per tal de no ser engegats més amunt pels propietaris.

Comparem el nou procés en sòl central ($2 \text{ m}^3/\text{m}^2$) amb l'antic ($1 \text{ m}^3/\text{m}^2$) en el sistema simple:

$$(2) \quad (\alpha_{15}) (1+r) + l_s w = p_s$$

$$(7) \quad (\alpha'_{15}) (1+r'') + l'_s w'' + e' = p''_{s_1}$$

Restant (2) de (7)

$$e' + [\alpha'_{15} (1+r'') - \alpha_{15} (1+r)] + (l'_s w'' - l_s w) = p''_{s_1} - p_s$$

$$e' = (p''_{s_1} - p_s) - \underbrace{[\alpha'_{15} (1+r'') - \alpha_{15} (1+r)]}_{\text{costos de capital}} - \underbrace{(l'_s w'' - l_s w)}_{\text{costos de treball}}$$

La renda per m^2 de sòl és igual a la diferència de preus del m^2 de sòl i estructures menys la diferència de costos de les estructures construïdes per cada m^2 de sòl.

* Aquí es veu com les rendes absolutes d'escassetat, degudes a l'existència d'un excedent de demanda positiu per un preu nul de sòl, són en realitat rendes diferencials quan varia la intensitat d'ús del sòl (i per tant la quantitat d'espai consumida en variar el preu) tal com hem explicat en l'apèndix 2 d'aquest capítol. Això explica l'afirmació de Marshall que en cert sentit "rendes diferencials i "rendes d'escassetat" són equivalents.

L'equació (7) és la del preu d'un m^2 de sòl central amb les seves estructures (dues plantes) en el sistema intensiu. El preu del m^2 de sostre serà per terme mitjà

$$(7) \quad \frac{p_{s_1}''}{2} = \frac{a_{1s}}{2} (1+r'') + \frac{l_s}{2} w'' + \frac{e'}{2} = a_{1s} (1+r'') + l_s w'' + \frac{e'}{2}$$

Restant ara (2) de (7)

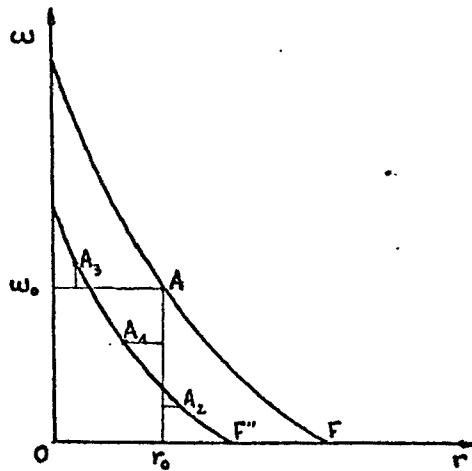
$$\frac{e'}{2} = \overbrace{\left(\frac{p_{s_1}''}{2} - p_s\right)}^{>0} - \overbrace{a_{1s}(r''-r)}^{>0} - \overbrace{l_s(w''-w)}^{>0}$$

Els costos monetaris per m^2 de sostre hauran pujat si

$$a_{1s}(r''-r) + l_s(w''-w) > 0$$

o bé si $a_{1s}(r''-r) > l_s(w''-w)$ es a dir si $\frac{(w''-w)}{(r''-r)} < \frac{a_{1s}}{l_s}$.

Fig. 2.



En el quadrant $0r_0A\omega_0$ (figura 2)

$$\omega'' - \omega < 0, \quad r'' - r < 0$$

i per tant

$$\frac{\omega'' - \omega}{r'' - r} > 0$$

Els costos monetaris pugen o baixen.

En A_2 ,

$$\frac{\omega'' - \omega}{r'' - r} < 0$$

Els costos monetaris pugen.

En A_3 ,

$$\frac{\omega'' - \omega}{r'' - r} < 0$$

Els costos monetaris pugen.



A P E N D I X 4L'ESPECULACIÓ EN SOL URBA

L'ESPECULACIÓ EN SÒL URBA

L'especulació urbana és difícil de definir estrictament. El seu significat per la majoria dels ciutadans és més ample que el de les definicions econòmiques riguroses. És especulació l'augment accelerat dels preus dels habitatges i per tant del sòl. També ho és la substitució d'usos destructora d'edificacions antigues en bon estat o la vulneració de les ordinacions i plans o el fet que el sòl no urbanitzat prop de la ciutat s'ofereixi a preus superiors al rendiment agrari capitalitzat. Tant s'aplica el terme per definir les hiper-densitats que patim en moltes sub-àrees com per qualificar el manteniment de sòl sense utilització en contextos densificats.

Estrictament hauríem de reservar el terme especulació a les situacions semblants a aquest darrer exemple: tot manteniment del sòl amb densitats d'ús inferiors a les que donarien un màxim de rendiment corrent, en espera d'un augment de la demanda i de les rendes. Aquesta restricció provoca un augment de la resta dels preus del sòl com a resultat de la disminució de l'oferta efectiva. Les formulacions bàsicament estàtiques que constitueixen l'eix central de la teoria dels preus del sòl es senten incòmodes davant d'aquest fenomen inter-temporal i el solen excloure a nivell dels supòsits en hipostasiar que els propietaris, en l'equilibri, maximitzen les rendes de l'any.

Paral·lelament la teoria econòmica ens explica que no hi ha res de lent en l'especulació, mentre els especuladors facin previsions encertades. Aleshores compleixen un servei social innegable, en suavitzar les oscil·lacions del cicle, car compren quan els preus són baixos i venen quan els preus són alts. L'únic problema resi-

deix en el fet que si els especuladors s'equivoquen, comprant — quan de fet els preus ja han pujat tot el que podien pujar, ten — diran a accentuar les oscil.lacions, però com que els primers — perjudicats seran ells, pot afirmar-se que a llarg termini l'es — peculació produeix tants guanys com pèrdues (Samuelson, Economics 7^a ed., 1967, pp. 406-413).

Jaume Soler Llussà (1968) va ser potser el primer entre nosaltres a donar una orientació encertada al fenomen especulatiu urbà. Definint el sòl urbà com aquell dotat de les infraestructures i accessibilitat necessàries per usos urbans, establia l'augment de — preus com a resultat de l'escassetat de recursos de capital per — produir aquelles característiques. El sòl urbà és doncs escàs i — car. L'especulació pot aparèixer aleshores en dues versions:

- 1) retenció de sòl edificable sense edificar (en ubicacions — marginals o intra-marginals)
- 2) pressió alcista sobre les densitats i edificabilitats en — sòl amb expectatives urbanes.

Per Jaume Soler el segon tipus d'especulació era el més perillós en el nostre context: * no hi ha procediment fiscal per comba — tre'l. Referent al primer, l'eficàcia dels impostos anti-especu — latius dependrà dels tipus aplicats: si els especuladors són gent d'ingressos elevats els tipus hauran de ser més alts del que es — pensa per tal de forçar les vendes. (Especuladors resistents po —

* Estrictament es tracta d'un comportament monopolístic propi — ciat per la corrupció administrativa més que no pas d'un compor — tament especulatiu.

den no perdre en haver comprat massa alt i abans d'una depressió, si la tendència secular és a l'alça i ells poden esperar fins la propera pujada cíclica).

Molts dels arguments entorn de l'especulació es fan en termes de comportament dels propietaris. Però ben sovint el comportament - estrictament especulatiu és dut a terme (com en els mercats de - futurs agrícoles o financers) per personatges intermediaris, per especuladors estrictes. En aquest cas el nivell de resistència - en el temps és probablement més llarg que si pensem en un món de petits propietaris en el marge urbà-rural.

Les teories generals estàtiques tendeixen a limitar els fenòmens especulatius al marge urbà, igual com Marx imaginava que la renda absoluta no era possible un cop tot el sòl era utilitzat, — perquè no hi havia possibilitat aleshores de posar barreres a — l'entrada de capital i a la consegüent igualació de beneficis.*

El mateix Alonso (1964, p. 116), tot negant que la deterioració - de les propietats centrals sigui deguda a comportaments especu - latius, - ans solament al fet que els demandants són pobres - re corda que la suburbanització nord-americana va començar abans de la segona guerra mundial, i que les grans fortunes immobiliàries - com la dels Astor - es van fer especulant amb sòl suburbà.

* Després veurem que aquest raonament no s'aguanta en l'escena-
ri urbà.

L'assimilació exclusiva de les rendes especulatives a les rendes positives en el marge - el que els clàssics van anomenar rendes absolutes - no té tanmateix una justificació acceptable. Goodall (1972) ha explicat que hi ha un element especulatiu intrínsec en tota promoció en el marge urbà, però que en general el manteniment de propietats fora del mercat és especulatiu. És més: el sub-manteniment o mala conservació de la propietat en espera de la demolició i nova promoció és també inclouible dins la mateixa categoria de comportaments econòmics.

Com que el preu d'una propietat urbana és igual a la capitalització neta dels seus rendiments potencials o òptims, si la demanda està creixent acceleradament pot ser que els guanys de capital obtingibles siguin la part més important de les expectatives de guany del propietari en comparació a les rendes corrents i en aquest cas poden donar-se fenòmens tan paradoxals com la constitució d'una societat immobiliària que construïa oficines al centre de Londres i que remunerava els tenedors dels seus títols per l'apreciació constant de les propietats en el mercat sense que aquestes s'haguessin d'utilitzar realment: les oficines romanien buides.* Aquest és un comportament especulatiu estricte, amb disminució de l'oferta efectiva i alça de preus en tot el sòl.

* No fóra essencialment diferent el cas de l'inèdit Hilton de Barcelona, més enllà de les peripècies judicials associades, o d'un propietari que mantingués terrenys esportius no zonificats a menys de 1/2 Km. de la plaça Calvo Sotelo, mentre a l'Hospitalet o al Districte IX de Barcelona àdhuc els barrancs són "sòl residencial".

Les rendes d'escassetat poden originar-se doncs tant per actituds restrictives en el marge com al centre.

El sub-manteniment o mala conservació dels edificis poden ser -- vistos des de dos angles: en cas que estiguin lligats a expecta -- tives de canvi d'ús a no molt llarg termini, per la proximitat -- del CBD (districte central de negocis), fóra similar a una reti -- rada de les propietats fora del mercat residencial; si fos el -- producte d'un augment del cost d'oportunitat de les inversions -- (per augment del tipus d'interès en el mercat de capitals)* només podria explicar-se per l'existència d'efectes extra-mercantils en el mercat immobiliari, com control de lloguers o efectes de veï -- natge negatiu: altrament augmentarien paral·lelament les rendes.

L'especulació en el marge actua a curt termini similarment a la -- imposició de rendes absolutes pels propietaris en el model clàs -- sic. Totes les rendes pugen i augmenta la suma de les rendes sen -- se alterar-se la diferència entre les de dues ubicacions qualse -- vulla. No es tracta aquí que els especuladors decretin instantà -- niament un augment de totes les rendes; però en mantenir llurs -- propietats fora de mercat accentuen l'escassetat de sòl davant -- futurs increments de la demanda: aquesta s'ubicarà centralment, -- augmentant densitats i preus, mentre el sòl marginal "no especu -- lat" estigui massa lluny (és a dir, sigui més car que la densifi-

* Vegeu D. Harvey (1976) citat aquí (supra, cap. 2.3).

cació en termes d'infraestructures i costos de transport addicio-
nals). Quan el sòl intra-marginal hagi augmentat prou de preu, el
sòl especulat entrarà en mercat a preu no nul, la diferència del
qual amb els preus intra-marginals elevats serà la mateixa que
s'hagués donat sense especulació i amb preus nuls en el marge, (en-
tinent sempre per preus nuls els preus "urbans", a part de la ca-
pitalització de la renda agrària potencial).

Però en el sòl urbà no funciona la norma institucional dels pro-
pietaris feudals (negant-se a deixar llurs terres en conreu a unes
rendes que permetrien un benefici significatiu pel camperol arren-
datari). Com es produeix doncs l'especulació en el marge urbà? O -
bé per la presència de grans empreses immobiliàries o bé per la -
col.lusió de petits propietaris: en ambdós casos es produeix la -
limitació de la competència que és la condició de la retenció pro-
fitosa dels terrenys fora del mercat (especulació). Això es refor-
çaria si consideréssim la insuficiència del capital públic per ur-
banització (J. Lombardini, 1967). Però en aquest cas les rendes no
tindrien necessàriament un origen especulatiu sinó que foren genè-
ricament rendes d'escassetat. El que succeeix sovint, segons Lom-
bardini, és que l'escassetat de recursos públics augmenta el valor
de les ubicacions prop de les comunicacions i grans empreses mar-
ginals, generant un procés de creació d'expectatives en "taca d'o-
li", expectatives que per un procés d'amplificació psicològica -
tendeixen a estendre's més que proporcionalment al desenrotllament
efectiu de la població i la demanda. D'altra banda l'allargament -
en el temps del procés de vendes graduals - per la manca d'infra-
estructures - facilita la col.lusió tàcita dels petits propietaris
i la formació de preus de reserva especulatius. En aquesta anàlisi
la insuficiència de recursos públics i la col.lusió tàcita dels -

propietaris són dos factors que es reforcen mútuament (perquè també és més cara la intervenció pública sobre sòls especulats). La presència d'un factor escàs no-natural fa que aquestes rendes puguin qualificar-se pròpiament de monopolístiques, com fa Lombardini.

A la perifèria molts cops les denúncies anti-especulatives són dirigides contra els petits propietaris per part de les grans empreses immobiliàries que promouen infraestructures públiques sobre la base d'expropiacions a baix preu (J. Rodríguez, Varis, 1974, pp. 32-33). Per F. Alquier (Varis, 1974, p. 18), com que les rendes augmenten més de pressa al centre que a la perifèria,^x els capitals en general s'inverteixen més al centre, mentre que els capitals especulatius s'adrecen al sòl marginal per obtenir beneficis amb la revenda de sòl urbanitzable que és comprat com no edificable. En un altre indret, en canvi, el mateix autor parla de l'increment d'edificabilitat com d'una renda absoluta, distingint-la de l'especulació (Varis, 1974, p. 25). Els conceptes aquí manquen de precisió.

No em sembla excessiu parlar del caràcter ambigu de l'especulació definida, com aquí s'ha fet, pel manteniment de les propietats en usos sub-òptims a curt termini i per la correlativa restricció de l'oferta. Thompson (Un prefacio a la Economia Urbana, 1964) parla d'aquest caràcter en assenyalar que l'expansió de la ciutat en --

* Afirmació que va contra l'evidència de l'aplanament al llarg del temps de les funcions rendes-distància.

"salt de granota", deixant espais buits dins del marge, permet a la llarga la implantació d'espais lliures i equipaments - encara que evidentment al cost d'un augment marginal dels preus del sòl intramarginal en tot el període d'espera.

L'existència d'especuladors errats és a vegades un regal pels -- planificadors, que poden congelar usos poc intensius i terrenys lliures en situacions extremes i normalment amb compensacions -- inferiors al preu de mercat. (En aquest sentit cal veure i no -- pas amb satisfacció, l'accelerada destrucció de torretes amb -- jardí i altres utilitzacions poc densificades en anunciar-se un pla urbanístic "dur". Naturalment la fi d'aquestes utilitzacions especulatives ha de significar una davallada dels preus per augment de l'oferta).

L'actuació de subjectes amb comportaments econòmics atípics és -- relacionable amb l'especulació. L'existència d'importants actius immobiliaris en mans d'ordes religiosos en certes zones de les -- nostres ciutats pot haver contribuït a l'alça de preus en aquestes sub-àrees i en general - car l'esperança de vida dels ordes és infinita i llur maximització de benestar, àdhuc en termes econòmics, els dictava un comportament conservador. Un cas semblant és el de l'exèrcit (casernes), Renfe (estacions) i altres agents públics (presons, cotxeres, etc...).

Obviament aquí el condemnable no és la retenció de sòl en si mateixa, que inicialment no respon a finalitats econòmiques, sinó justament la venda d'aquest sòl per tal de finançar dèficits -- d'explotació o compensar assignacions pressupostàries insufi -- cients. El cost imposat aleshores a la col·lectivitat hauria de

computar tant la pèrdua de serveis accessibles i els costos de densificació generats com l'augment marginal dels preus produït per la retenció d'aquests solars durant tot el període que va durar aquesta retenció. En aquest cas si que la densificació ha de ser vista com un frau especulatiu.

Fins quin punt el comportament especulatiu pot reflectir-se en el mercat de lloguers? Imaginem un propietari d'un pis valorat pel mercat en 5 milions de pessetes que fa el següent raonament: aquest capital a un interès del 7-8% donaria 35.000 pessetes, equivalents al cost d'oportunitat de mantenir aquesta propietat. Per tant el lloguer "just" hauria de situar-se a aquest nivell en termes nets (sense despeses complementàries, que haurien de córrer a càrrec del llogater). L'argument és aparentment correcte. Però imaginem ara que aquest propietari va comprar 12 anys abans per un milió i que durant aquests anys el cost de la vida ha pujat 2,5 vegades. El propietari ha multiplicat el valor real de la seva finca per 2 en termes reals, el que correspon a un 6% de rendiment anual en forma de guanys de capital, que cal afegir al que hagi pogut obtenir llogant. Aquest raonament defectiu ho fóra encara més acusadament si paréssim compte que la repercussió del sòl és solament, potser, el 20 o 30% del cost de la finca i que els materials de construcció, el mateix edifici, han perdut valor durant els 12 anys.

En la mesura que els pisos es mantinguin buits per causa de l'alçada artificial dels lloguers demanats, estaríem davant d'un comportament típicament especulatiu, que ha estat present sense dubte en mercats com el nostre.

Pot objectar-se que amb tipus d'inflació mitjans del 8-10% aquest

rendiment no era exagerat. Però aquesta inflació ha estat igual per tots els posseïdors d'actius.

De tota manera cal circumscriure l'especulació a un terreny -- substancialment més reduït del que es sol suposar. En un mercat sotmès a fortes pressions de demanda, amb elasticitats mitjanes poc sensibles a la variació del preu, donada la distribució -- dels ingressos, i amb manca de recursos públics locals d'inversió, l'augment de les rendes ha d'estudiar-se majorment en funció de l'escassetat i en tot cas de la formació de situacions -- monopolístiques.

Certament les expectatives d'urbanització per part dels propietaris superen en molt les previsions versemblants de creixement de les ciutats, el que es reflecteix en el fet que tots vulguin tenir qualificacions d'urbanitzable en els plans d'ordenació, -- encara que després la urbanització efectiva trigui a materia -- litzar-se o no es dugui a terme en absolut.* Això ha d'haver -- influït a l'alça en els preus marginals (perquè no representa -- precisament un augment de sòl urbanitzat pesant sobre el mer -- cat) i per tant en les densitats i preus intra-marginals. Però no podem afirmar taxativament que aquest fenomen hagi modifi --

* Els estudis realitzats pels anys 60 sobre l'àrea metropolitana de Barcelona mesuraven una extensió de sòl amb expectatives urbanístiques (és a dir, amb preus superiors al rendiment agrícola capitalitzat) molt superior al necessari per a enquir, a densitats racionals, els 3.500.000 de nous habitants -- previstos fins l'any 2.010. Però potser aquesta estimació no -- tenia en compte 1) l'augment del valor agrícola del sòl a prop de les ciutats; 2) el nivell baixíssim del tipus d'interès -- real en un context inflacionari.

ficat significativament la tendència alcista autònoma de les rendes d'escassetat.

En aquest sentit és adient, encara que potser limitada al sòl no marginal, l'afirmació d'Ernest Lluch (1976, p. 77) que "les manobres estrictament especulatives solament expliquen petits marges. Justament la seguretat del negoci és prou alta com perquè sigui una activitat poc arriscada (llevat de l'amenaça que signifiquen les afectacions per vials i espais verds)".

Lluch comenta seguidament (tot citant les observacions de Keynes sobre el sòl com a quasi-diner en les societats agràries) que el fet que el sòl absorbeixi capitals en períodes inflacionistes no explica que tingui un preu alt, sinó que és explicat pel dinamisme d'aquest preu en relació a l'índex de preus mitjà de l'economia.

El comentari és legítim, car s'ha abusat de la idea que la preferència pel sòl era la causa de tots els nostres problemes. Tanmateix caldria assenyalar que els preus del sòl són funció dels rendiments esperats, incluint certament els guanys de capital, i no dels rendiments passats. Si les expectatives són funció del passat, l'evolució observada dels preus fóra causa de les demandes rígides en qualsevol moment del procés. Però ex-post podem dir que si les expectatives resulten errades, els preus en qualsevol moment van capitalitzar rendiments il·lusoris i que per tant es sostenien a nivells alts en virtut d'un càlcul especulatiu. A llarg termini llur estabilització pot aleshores convertir-se en depressió sensible, no variant altres factors.

A P E N D I X 1

(Cap. 3)

CALCUL DEL RENDIMENT POTENCIAL DE L'ARBITRI SOBRE L'INCRE-
MENT DEL VALOR DELS TERRENYS

CÀLCUL DEL RENDIMENT POTENCIAL DE L'ARBITRI SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS

El càlcul es realitza sobre els valors oficials de l'any 1972. --
Els supòsits utilitzats són els següents:

1) Sòl afectat = 5% del sòl urbà i urbanitzable total (4.500 Hes.) = 225 Hes., que suposa un període rotació mitjana de la propietat de 20 anys.

2) Antiguitat de les propietats (període transcorregut entre la transmissió objecte de l'impost i l'anterior)

. propietats de menys de 6 anys:	40%	90 Hes.
. propietats entre 6 i 10 anys :	30%	67,5 Hes.
. propietats de més de 10 anys :	30%	67,5 Hes.
. total transmissions:	100%	225 Hes.

3) Valors inicials, segons fórmula articles 14 i 15 Ordenança nº 30 (Ajt. de Barcelona, Ordenances Fiscals 1977, pp. -- 325-326)[⌘]

[⌘] Aquesta fórmula s'aplica sempre que no hi hagi valoració per -- l'any inicial (darreres transmissions anteriors al 1948) o bé la -- xifra corresponent al plànol de valoracions sigui inferior (i la -- plus-vàlua per tant superior) a la calculada amb la fórmula. Donada la migradesa dels tipus de creixement real implicats per la -- fórmula, aquesta és d'aplicació pràcticament universal.

essent p = preu inicial

P = preu final (1972)

a = nombre d'anys que l'ordenança suposa necessaris per formar una plus-vàlua del 100% = 20 anys -- (corresponent a les zones de més creixement: -- per tant és el mínim de les "a" suposades)*.

n = nombre d'anys d'imposició (entre la darrera -- transmissió i la del 1972)

4) Tipus impositius (ordenança nº 30, art. 29.1)

Incrementos de valor	20%	tipus	20%
	20-40%	"	21%
	40-60%	"	22%
	60-80%	"	23%
	80-100%	"	24%
	100%	"	25%

5) Descomptes i correccions

- Abans de calcular l'increment el valor final (P) es divideix per l'índex del cost de la vida de l'Institut Nacional d'Estadística corresponent a la ciutat de Barcelona** (B.A.U., 2, Tardor 1975, p. 57) per l'any 1972 (base=100 per l'any inicial) (Ordenança nº 30, art. 29.2).

*

Zona A: Casc Antic: a = 30 anys

Zona B: Sants, Gràcia, Sant Andreu: 25 anys

Zona C: resta: 20 anys

**

L'ordenança no indica quin dels índexs del I.N.E. és d'aplicació.

- Descomptes sobre la quota segons durada del període de propietat objecte de l'impost (art. 30)

. període de 10 anys o menys:	descompte nul
. període de 10-20 anys :	" " 5%
. període de més de 20 anys :	" " 10%

Aquests supòsits i la seva manipulació, mereixen alguns comentaris. Sobre els supòsits 1) i 2): pot semblar que no són congruents, car un període de rotació mitjana de 20 anys no s'adiu amb la distribució imaginària d'antiguitats de la propietat del supòsit segon. Tanmateix els efectes d'aquesta incongruència, que evidentment facilita el càlcul, són doblement favorables a un rendiment simulat baix. La rotació cada 20 anys només es pren com a hipòtesi per suplir la manca d'informació sobre el volum - en extensió - de les propietats transmeses cada any. Si féssim aquesta rotació imaginària més freqüent, el volum d'operacions simulat fora més gran, i també el rendiment de l'impost.* D'altra banda si féssim la distribució d'antiguitats de les propietats transmeses més esbiaixada cap a períodes més llargs, les plus-vàlues corresponents, i per tant els rendiments de l'impost, foren també més importants. Els resultats, en aquest aspecte, seran doncs un mínim de rendiment potencial.

Per tal de calcular les plus-vàlues taxades amb les dades disponi-

* Una millora òbvia d'aquest càlcul consistiria en aplicar els índexs de creixement de les valoracions per polígons (Taula 23, Annex estadístic 1) a la distribució per polígons de les propietats transmeses. De fet les dades es van calcular i tabular amb aquesta finalitat. Però no he comptat amb la informació corresponent a aquesta darrera distribució. La mecanització en marxa de la gestió de l'arbitri hauria de permetre aquest exercici amb facilitat.

bles s'ha suposat que els intervals d'antiguitat estaven ben representats pels següents punts mitjans:

- propietats de menys de 6 anys....tres anys (darrera transmissió:1969)
- propietats entre 6 i 10 anys.....vuit anys (darrera transmissió:1964)
- propietats de més de 10 anys {
 - 1/2..12 anys (darrera transmissió:1960)
 - 1/2..19 anys (darrera transmissió:1951)

En resum la mostra imaginària de transmissions realitzades l'any 1972 tindria les següents característiques:

$\frac{2}{m}$	Any de venda	Any de compra	Preu final	Preu inicial	$\frac{[(4)-(5)] \times (1)}{\text{Plus-vàlua}}$
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
900.000	1972	1969	5.162	4.033	1.016
675.000	1972	1964	5.162	1.488	2.479
337.500	1972	1960	5.162	799	1.472
337.500	1972	1951	5.162	341	1.627
2.250.000	1972	5.162	6.594

Els preus final i inicial figuren en Ptes/m². Les xifres del 1951 i 1960 s'obtenen directament de la taula 1 (apartat 3.3, 2n.º). Els valors inicials del 1964 i 1969 s'obtenen per interpolació a partir de les taxes anuals acumulatives de creixement del període corresponent (8,48% 1969-1972; 16,82% 1960-72). Les plus-vàlues s'expressen en milions de pessetes corrents i corresponen al total de les operacions per cada tram d'antiguitat.

El volum total d'operacions en sol l'any 1972, als valors oficials -

d'aquest any, pujaria a 11.614,5 milions de pessetes. Les plus-vàlues calculades de 6.594 milions representarien doncs una proporció de quelcom més de la meitat del valor de les operacions. El rendiment teòric de l'impost fóra de 250 milions de pessetes. El tipus impositiu teòric sobre les plus-vàlues ($250/6.594$) fóra doncs del 4%.

Però aquesta imatge no és real, perquè les plus-vàlues obtingudes ho són a partir de valors monetaris no comparables: les pessetes dels anys inicials no valen el mateix que les de l'any final.* És amb aquest motiu que l'ordenança introdueix una deflacció dels preus finals mitjançant l'índex del cost de la vida entre l'any inicial i l'any final.

Però si el motiu de la deflacció és justificat, el procediment no ho és per dues raons: 1) en comptes d'augmentar el valor inicial fins al seu muntant real en pessetes de 1972, l'ordenança demana la reducció del valor final fins al seu muntant real en pessetes de l'any inicial, procediment segons el qual el contribuent, per fer-ho tot bé, hauria de pagar també en pessetes de l'any inicial — és a dir, s'hauria d'actualitzar també, augmentant-lo amb l'índex de desvaloració de la pesseta, l'import així calculat de la plus-vàlua real i per tant de l'impost; 2) com veurem tot seguit hi ha una doble comptabilitat de la deflacció perquè si d'una banda s'actualitza el preu final a pessetes de l'any inicial, —

* Corregint les dades de la mostra de dalt pel cost de la vida — obtindríem unes plus-vàlues realitzades (en pessetes constants — del 1972) de l'ordre de 4.400 milions, que representa un 38% del valor total de les transaccions i implicaria un tipus impositiu — teòric ($250/4.400$) del 6%.

d'una altra banda, el procediment utilitzat per estimar el preu inicial parteix de suposar un creixement tan migrat des de l'any inicial fins al final (que serveix de base del càlcul) que només pot acceptar-se, i encara, com indicatiu de l'evolució dels preus reals, mai dels nominals.

En efecte, l'enginyosa fórmula del supòsit tercer implica que els preus, a la major part de la ciutat, doblen cada vint anys (i en els cascos antics cada 2) o 30 anys), és a dir, que amb transaccions cada 20 anys s'implica un ritme d'augment anual acumulatiu dels preus del 3,52%. Ara bé, nosaltres sabem (taules 20, 21 del paràgraf 2n. apartat 3.3) que les taxes anuals acumulatives de creixement real dels valors oficials entre 1951 i 1975-78 són de l'ordre del 6%. Només als darrers anys, a partir de la valoració del 1966 (possiblement de la del 1969, si disposéssim d'aquestes dades en la mostra) es produeixen taxes anuals acumulatives de creixement real inferiors al 5%.

Per tant, la fórmula

$$P = p - \frac{P}{2a} n$$

p = preu inicial

P = preu final

a = 20 anys

n = període transcorregut entre l'any inicial i l'any final de la propietat.

implica taxes de creixement que no solament cal considerar ja deflacionades (de creixement real, per tant) sinó que a més a més són inferiors als ritmes de creixement real mitjans observats per les pròpies valoracions oficials. Quin sentit té doncs deflacio -

nar també el preu final abans de calcular l'inicial - i l'increment de valor - amb aquestes taxes?

Sense dubte es tracta d'un error, d'efectes finals potser no for- midables però sí notables en determinats casos (per exemple, en el cas de totes les transaccions immediatament posteriors a la - valoració del 1966).

Però hi ha més: com que el redactor de l'ordenança ha ignorat la regla de l'interès compost, ens trobem amb la incongruència que els ritmes de creixement suposats no són uniformes en variar el període de duració de la propietat. Així aplicant la fórmula a - diferents supòsits de duració d'aquest període obtenim les se - güents taxes anuals acumulatives implícites (sempre en el cas de a = 20 anys).

període de 1 any:	taxa anual de creixement	2,56%
2 anys:		2,596%
10 anys:		2,91%
20 anys:		3,52%
40 anys:		∞

De tota manera la intenció de la fórmula és la d'evitar els -- efectes perturbadors de la variació de la ratio "valoració/preu" afavorint sempre el contribuent, car la fórmula s'aplica sempre que no hi hagi valoració l'any inicial i sempre que n'hi hagi, -- però amb un preu inferior (o plus-vàlua superior) al calculat -- per aquest procediment.

La prudència extrema no és mal criteri en redactar ordenances -- fiscals i lleis del sòl - per bé que no és pas massa consistent amb la grandiloquència anti-especulativa dels preàmbuls d'aques-

tes lleis. Ara, hi ha un sistema millor de combatre els efectes - d'un deficient sistema de valoració: perfeccionar-lo.*

Un efecte no volgut d'aplicació de l'impost segons aquest procediment és la prima relativa a les plus-vàlues de curta durada (a les quals es suposa un ritme d'augment inferior), quan res no indica que aquestes hagin estat les més condonables per la comunitat, al contrari.

Dit tot això, hi ha dues possibilitats de simulació dels rendiments de l'impost:

- 1) calculant tots els preus inicials segons la fórmula de l'article 15
- 2) cercant els preus inicials en els plans de valoració corresponents - tal com s'indica en la mostra imaginària de transmissions que es presenta més amunt, que ha servit per estimar les plus-vàlues nominals i reals i el tipus impositiu teòric.

A continuació es desenrotlla l'estimació del rendiment potencial d'acord amb la primera de les vies indicades, que és la pertinent per fer una comparació amb els rendiments efectivament obtinguts.

* I en aquest cas hi ha una solució possiblement superior: convertir l'arbitri de plus-vàlues en un impost continuat, i no sobre les transmissions. Si les revisions de la valoració es fessin més freqüents i s'unifiquessin amb les de la Contribució Urbana, res no impediria una integració de les dues figures impositives - en una de sola. N'hi hauria prou amb dur el tipus impositiu sobre el sòl fins al 20% de l'augment de valor dins la Contribució, o bé, en una perspectiva de preus més estables, calcular el tipus que correspondria sobre el valor instantani dels terrenys.

L'estimació es pot simplificar parant compte que, si p^* és el —
preu inicial calculat i P és el preu final, i $a = 20\%$:

$$p^* = P - (P/40)n$$

$$P/p^* = 1/1 - (1/40)n = 40/40-n$$

Per tant, els índexs de creixement i els preus inicials calculats són:

1969	n=3	$P/p_1^* = 40/37 = 1.081$	$p_1^* = 5162/1.081 = 4775 \text{ ptes/m}^2$
1964	n=8	$P/p_2^* = 40/32 = 1.250$	$p_2^* = 5162/1.250 = 4130 \text{ ptes/m}^2$
1960	n=12	$P/p_3^* = 40/28 = 1.429$	$p_3^* = 5162/1.429 = 3622 \text{ ptes/m}^2$
1951	n=19	$P/p_4^* = 40/21 = 1.905$	$p_4^* = 5162/1.905 = 2710 \text{ ptes/m}^2$

Les plus-vàlues ($P-p^*$), els tipus impositius corresponents i els —
corresponents i els rendiments per cada tipus de propietat segons
antiguitat i global, seran:

	$P-p_1^*$ (Ptes/m ²)	Tipus	Hectàrees	Rendiment (10 ⁶ ptes)
1972-1969	387	20%	90	56,8
1972-1964	1032	21%	67,5	146,3
1972-1960	1549	22% (0,95)	33,75	109,3
1972-1951	2425	24% (0,95)	33,75	195,5
				<hr/> 507,9

El mateix càlcul, corregint per la desvalorització de la pesseta,
tal com indica l'ordenança, equival a fer:

$$P_i^* = \frac{P}{I_i} \quad \begin{array}{l} i = 1 \quad 1972-1969 \\ i = 2 \quad 1972-1964 \\ i = 3 \quad 1972-1960 \\ i = 4 \quad 1972-1951 \end{array}$$

$$P_i^{**} = \frac{P_i^*}{40/(40-n)}$$

essent I_i l'índex d'augment del cost de la vida en el període i , i n el nombre d'anys del període; a partir d'aquí es calcularan les plusvàlues corresponents a cada període i , per aplicació dels tipus impositius adequats, s'obtindrà el rendiment de l'impost per m^2 . Donem a continuació els rendiments agregats, introduint ja els tipus impositius (t_i) i les superfícies objecte de l'impost (S_i) i també els índexs utilitzats de creixement del cost de la vida.

i	I_i	$(P_i^* - P_i^{**}) S_i t_i$	Reducció del rendiment
1972-1969	1,226	56.781.000	-19%
1972-1964	1,661	87.814.000	-40%
1972-1960	2,264	48.282.000	
1972-1951	3,332	56.726.000	-66%
Total		249.603.000	-52%

El rendiment potencial de l'impost, per raó de la doble comptabilització de la desvalorització de la moneda, s'ha reduït en una meitat, per comparació amb el càlcul anterior. L'efecte no és ni molt menys menyspreable.

Com es comenta en el text principal d'aquest treball (apartat 3.3, darrer) el rendiment potencial - que cal considerar mínim - és encara superior en un 25% a l'efectivament recaptat l'any 1972.



A P E N D I X 2

(Cap. 3)

BIBLIOGRAFIA D'EXPLICACIONS ESTADÍSTIQUES DELS PREUS



BIBLIOGRAFIA D'EXPLICACIONS ESTADÍSTIQUES DELS PREUS

La literatura empírica sobre la variació dels preus en àrees urbanes concretes en funció de variables diverses és creixent, - però inferior fins ara a l'esforç modelístic per generar teòri - cament explicacions dels usos i els preus alhora amb finalitats planificatòries.

Segueix una mostra de regressions simples i múltiples per l'ex - plicació dels preus en algunes ciutats.

- (1) B.J.L.BERRY i R.S.BEDNARZ, "A hedonic model of prices and - assessments for single faminy homes: Does the assessor -- follow the market or the market follow the assessor?" Land - Economics, LI, Feb-1975 pp.21-40 (Chicago).
- (2) E.F.BRIGHAM, A model of residential land values, Rand Corpo - ration, California, 1964.
- (3) E.F.BRIGHAM, "The determinants of residential land values" Land Economics, 4, Nov. 1965, pp.325-334.
- (4) P.H.DERYCKE, L'Economie urbaine, 1970 (ed.es.I.E.A.L)Cap.3.3.
- (5) J.C.DUTAILLY "Les valeurs inmeublés en region parissienne", Cahiers I.A.U.R.P., nº 25, Oct. 1971.
- (6) J.J.GRANELLE, La valeur du sol urbain et la propriété fonciè - re (Le marché des terrains à Paris), Paris, 1975.
- (7) C.B.HAYES, "Suburban residential land values along the C.B. & Q. railroael", Land Economics, 33, May 1957, pp.177-181.
- (8) L.J.HUSHAK, "The urban demand for urban-rural fringe land", Land Economics, II,2,May 1975.
- (9) V.KERRY SMITH i T.A.DEYAK, "Measuring the impact of air - pollution on property values", Journal of Regional Science, 15, Dec. 1975, pp.277-288.

- (10) P. MIESZKOWSKI, "Notes on the economic effects of land-use regulations", Congress of the International Institute of - Public Finance, New York, Sept. 1972 (mimeo).
- (11) W.E.OATES, "The effects of property taxes and local public spending on property values: an empirical study of tax capitalization and the Tiebout hypothesis", Journal of Political Economy, 77, Nov/Dec. 1969, pp. 957-971.
- (12) H.W.RICHARDSON - VIPOND - FURBEY, "Land prices in Edinburgh, (1952-67)", Scottish Journal of Political Economy, 1974.
- (13) M.H.YEATES, "Some factors affecting the spatial distribution of Chicago land values, 1910-1960", Economic geography, Jan. 1965.

El treball de Berry i Bednarz per Chicago és potser el més interessant als nostres efectes. Prediu un augment dels preus amb la distància, com a resultat d'una alta correlació negativa entre distància i les variables més significatives: pol.lució i % de regres en el barri. També confirma la hipòtesi ja comentada en el text que les valoracions oficials són més dures amb els edificis que amb el sòl, malgrat que els valoradors deprecien els edificis més de pressa que el mercat. En depreciar el sòl menys de pressa que el mercat en zones crítiques de transició (ex-barris de prestigi), la ratio valor/preu, iniquament augmenta, en aquestes àrees.

L'article de Oates i el de Kerry, Smith i Deyak mostren efectes més importants dels impostos i serveis públics sobre els preus que efectes de la pol.lució en aquests preus. Però deixen en peu el dubte de si els preus baixen perquè els impostos són alts o -

si els impostos són relativament alts perquè els preus són baixos (com passa a Berry i Bednarz, 1975).

També Hushak, 1975, dona coeficients negatius per la pressió fiscal i la distància i positius per la grandària de l'àrea i la quantitat d'espai consumit.

En l'estudi de Yeates, 1965, l'ordre de les variables segons la magnitud del coeficient de correlació parcial amb els preus, va variant de 1910 a 1960: comença essent la distància al centre i acaba essent la proporció de població negra.

El treball de Richardson i altres per Edinburgh, mostra decreixement significatiu dels preus amb la distància, amb una conclusió que és bastant contrària a l'escepticisme de Richardson en d'altres indrets (vegeu Economía del Urbanismo) sobre les teories competitives del mercat del sòl. Els preus per acre baixen 736 per milla de distància addicional. En la correlació hi entra també el temps (car la mostra cobreix 51 compres de la corporació municipal d'Edinburgh al llarg de 16 anys). L'efecte del temps supera el de la distància: la ciutat hauria de créixer 500 m. cada any per a poder comprar sòl a preus constants.

Tots aquests exercicis, sobre mostres relativament petites, en general sobre la base de transaccions, donen medicions útils sobre la influència de factors molt diversos sobre els preus. Esperem que a Barcelona comencem a fer el mateix.

Els models explicatius dels preus dels habitatges són en certa manera un camp apart, en forta expansió. Citem indicativament:

S.A.GOOWIN, "Measuring the value of housing quality", Journal of Regional Science, 17,1,1977, pp.107-116.

J.KAU i C.LEE, "Functional form, density gradient and price elasticity of demand for housing", Urban Studies, 13,1,1976, pp.193-200.

J.MARK, "Determinants of urban house prices", Urban Studies, 14,3,1977, pp. 359-364.

D.McLENNAN, "Nature and purpose of house price studies", -- Urban Studies, 14,1,1977, pp.59-72.

RICHARDSON - VIPOND-FURBEY, "Determinants of urban house -- prices", Urban Studies, 11,2,1974, pp.189-200.

Els intents explicatius a Catalunya, País Valencià i Aragó, --
apart els de Barcelona, són recollits a E.Lluch, 1976, tal com --
s'indica a la nota de la pàgina 285, supra, on es reproduïxen --
les referències.

BIBLIOGRAFIA BASICA

- R. ALCALY, 1976. "Transportation and urban land values: A review of the theoretical literature", Land Economics, 52, 1, Feb. 76, pp. 42-53.
- W. ALONSO, 1964. Location and Land use (Towards a general theory of land rent). Harvard U.P.
- BANCA GARRIGA-NOGUES, Departamento de Estudios, Oct. 1974. El precio del suelo en Barcelona.
- W. BAUMOL., 1961. Economic theory and operations analysis, Prentice, N.J. 1975.
- B. BERRY i R. BEDNARZ, 1975. "A hedonic model of prices and assessments", Land Economics, Feb. 75, pp. 21-40.
- M. BLAUG, 1962. Economic theory in retrospect, Irwin, Illinois, 1968.
- D. H. BUCHANAN, 1929. "The historical approach to rent and price theory", Economica. También a Readings in the theory of income distribution, Ed. Fellner and Haley, 1946.
- G. CAMPOS VENUTI, 1967. La administración del urbanismo, Gili 1971.
- CAMARA PROPIEDAD URBANA BARCELONA, 1927. Informe de las Cámaras de la Propiedad de Cataluña al proyecto de Reforma Tributaria y del Impuesto sobre la renta.
- COMISION GESTORA DEL AREA METROPOLITANA DE BARCELONA, sense data. Una interpretaciòn de los precios del suelo en el Area Metropolitana de Barcelona - 1970.
- COMISION DE URBANISMO Y SERVICIOS COMUNES DE BARCELONA Y OTROS MUNICIPIOS, 1972. Estudio sobre necesidades de vivienda en el Area Metropolitana de Barcelona.
- CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA, 1976. Plan general Metropolitano, "Memoria" i "Estudio Económico", Feb. 76.
- CONFERENCE OF SOCIALIST ECONOMISTS, 1975. Political Economy of the housing question. Papers presented at the Housing Workshop of the Conference of Socialists Economists (formed Nov. 73).
- E. CHAMBERLIN, 1950 (6ª ed.). The theory of monopolistic competition, App. D : "Urban rent as monopoly income".
- M. DOBB, 1973. Theories of value and distribution since Adam Smith (ideology and economic theory).
- M. EDEL, 1972. "Land values and the costs of urban congestion: Measurement and Distribution" a Political Economy of Environment: Problems of method, Mouton, 72.

- A.W. EVANS, 1973. The economics of residential location.
- C.D. FOSTER, 1974. "Análisis económico y planeamiento urbano", Cuadernos de Economía, 2, 3, Gener-Abril 74, pp. 3-20.
- J. GARCIA-DURAN, 1974. "Marshall sobre economía urbana", Boletín del Gabinete Técnico de Programación, Ayuntamiento de Barcelona, nº 31, 1974.
- J. GARCIA-DURAN, 1974 (a) "El valor del Tiempo en Barcelona", Boletín del G.T.P., Ayuntamiento de Barcelona, nº 31, 74, pp. 27-39.
- J. GARCIA-DURAN, 1974. (b). "Las propuestas laboristas respecto al suelo urbano", Boletín del G.T.P., nº 32, Oct. 74, p. 61.
- J. GARCIA-DURAN, 1975. "La valoración de la riqueza urbana en Gran Bretaña", Boletín de Análisis Urbano, 1, estiu 75, pp. 41-44.
- H. GEORGE, 1881. Progress and Poverty. An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth (Valencia, Fomento de cultura 1963, ed. esp.)
- H. GEORGE, 1890. "A single tax on land values". reeditat a Economic thought a historical anthology, ed. J.A. Gherity, 1965.
- M. GOLDBERG, 1970. "Transportation, urban land values and rents: a synthesis", Land Economics, May 70. Reeditat amb omissions a Rasmussen and, Harworth, 1973.
- B. GOODALL, 1972. The economics of urban areas, Pergamon.
- J.J. GRANELLE, 1975. La valeur du sol urbain et la propriété foncière. (Le marché des terrains à Paris), Mouton.
- R.M. HAIG, 1926. "Toward an understanding of the metropolis", Quarterly Journal of Economics, 40, May 26, pp. 421-423. Traducció castellana a B. Secchi, Análisis de las estructuras territoriales.
- P. HALL (ed.), 1965. Land values.
- D. HARVEY, 1974. "Class:monopoly rent, finance capital and the urban revolution", REgional studies.
- D. HARVEY, 1976. "Class conflict under the capitalist form of urbanization labour, capital and conflict over the built environment". Treball presentat al Congrés de l'IPSA a Edinburgh, 16-21 d'Agost 76.
- R. HENRIQUEZ, 1968. La Contribución Territorial Urbana, Deusto.
- J.R. HICKS, 1972. "Ricardo's theory of distribution" a M. Peston & B. Corb (eds.) Essays in honour of Lord Robbins, 1972, pp. 160-167.

- U. HICKS, 1969. La hacienda en el gobierno metropolitano", a Problemas de las Areas Matropolitanas, IEAL, p. 163 i ss.
- W. HIRSCH, 1973. Urban Economic analysis, pp. 398-401 (versió castellana: IEAL, 1978).
- L.J. HUSHAK, 1975. "The demand for urban-rural fringe land", Land Economics, L1, 2, May '75, p. 112 i ss.
- KAU & LEE, 1976. Capital-land substitution and urban land use" Journal of Regional Science, 16, 1 April 76, pp. 83-92.
- K. KAUTSKY, 1899. La cuestión agraria. Laia.
- J.S. KEIPER, 1961. Theory and measurement of rent. Chilton Co. N.Y.
- U. KERRY SMITH i T.A. DEYAK, 1975. "Measuring the impact of air pollution on property values", 15, 3, Dec. 75, pp. 277-288.
- D. LIPSEY, 1973. Labour and Land, Fabian tract 422, Abril 73.
- S. LOMBARDINI, 1965. "Considerazioni sulla rendita edilizia" a F. FORTE e S. LOMBARDINI, Saggi di Economia, 1965. pp. 349-362.
- S. LOMBARDINI, 1970. "La normalización del mercado del suelo y de la vivienda por medio de un nuevo código urbanístico en Italia", Dpto. de Urbanismo, ETSAB, 2.10. Octo. 70. Original: Urbanística, nº 38.
- E. LLUCH i J. GASPÀR, 1969. "Els preus de terrenys industrials a Catalunya Una primera guia analitzada", Servei d'Estudis, Banca Catalana, nº 1 Jun. 69.
- E. LLUCH i J. GASPÀR, 1972. Preus del sol a Catalunya, Servei d'Estudis, Banca Catalana.
- E. LLUCH, 1976. "Rentas del suelo urbano. Unas aproximaciones teóricas y empíricas", Información Comercial Española, Maig 76, pp. 76-78.
- P. MARAGALL, 1973. "Quesnay y la economía política clásica, Cuadernos de Economía, 1976.
- P. MARAGALL, 1974. "La compensación entre precios del suelo y presión fiscal en el área urbana de Barcelona. Un esquema simple", Boletín del G.T.P., 32, Oct. 74.
- P. MARAGALL i M. GIMENEZ, 1975. "Los precios del suelo y el tamaño de las ciudades en el área regional de Barcelona", Boletín de Análisis Urbano, nº 1, estiu 75.
- J. MARGETS, G. PEREZ i Ll. SALILLAS, 1975. "Determinación del precio del

suelo en el casco urbano de Barcelona. Un modelo econométrico! Universidad Autónoma de Barcelona, 1975.

- J. MARGETS, G. PEREZ i R. QUEROL, 1977. "Evolución del precio del suelo en el casco urbano de Barcelona (1948-1974)", Boletín de Análisis Urbano, Gabinete Técnico de Programación del Ayuntamiento de Barcelona, 3, Ivern 77, pp. 3-34.
- A. MARSHALL, 1890. Principles of Economics, VIII Edició, Mac Millan Reprint 1972.
- K. MARX, 1894. El Capital, vol. III, International Publishers, N.Y. 1967.
- P. MERLIN, 1968. "Modèles d'urbanisation (Analyse bibliographique)", Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne, vol. 11, Maig 68.
- P. MIESZKOWSKI, 1972. "Notes on the economic effects of land-use regulation", Congress of the International Institute of Public Finance, New York, Sept. 72.
- E.S. MILLS, 1967. "An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area", A.E.R., Papers and Proceedings, Maig, pp. 197-210.
- E.S. MILLS, 1972. Urban Economics, Scott Foreman, Illinois.
- E.S. MILLS, 1972. Studies in the structure of the urban economy, Johns Hopkins, Baltimore.
- C. NAPOLEONI, 1973. Fisiocracia, Smith, Ricardo, Marx, Oikos, 1974.
- R. MUSGRAVE, 1959. The theory of Public Finance, pp. 385-392.
- R.F. MUTH, 1960. "The demand for non-farm housing", a A. HABERGER ed. The demand for durable goods, Chicago University press, 1960.
- R.F. MUTH, 1961. "Economic change and Urban versus rural land conversions", Econometrica, 29,1, pp. 1-23, Jan. 61. (Ed. esp. en B. Secchi, 1967 (1974) pp. 251-278).
- R.F. MUTH, 1969. Cities and Housing, 1969.
- A. QUADRIO-CURZIO, 1967. Rendita e distribuzione in un modello economico plurisetoriale, Giuffré, Milano.
- A. QUADRIO-CURZIO, 1976. "Rent and surplus distribution: Introductory aspects. (A neo-Ricardian approach)", a Simposio sobre modelos económicos multisectoriales, Opto. de Teoría Económica, Universidad Autónoma de Barcelona, Oct. 76.
- D. RICARDO, 1815. Ensayo sobre la influencia del bajo precio del grano

sobre los beneficios del capital; a C. NAPOLEONI, Fisiocracia, Smith Ricardo, Marx, Oikos, 1974.

- D. RICARDO, 1817. On the principles of political economy and taxation.
- H. RICHARDSON, J. VIPOND, R.A. FURBEY, 1974. "Land prices in Edinburgh, 1952-67", Scottish Journal of Political Economy, XXI, Feb. 74, 1, p. 67.
- D. ROBERTSON, 1961. Lecciones sobre principios de economía, Tecnos, 2ª parte, Cap. III, "La renta de la tierra".
- J. ROBINSON, 1956. La acumulación de capital, F.C.E. Mèxic, 1960. Cap. VI "La tierra".
- J. RODRIGUEZ, 1974. "Plus valía, beneficio y renta del suelo", Documents d'anàlisi urbana, nº 2, Dept. de Geografia, Universidad Autónoma de Barcelona, 1974, pp. I - XXXIII.
- L. SAWYERS. 1975. "Urban form and the mode of production". Review of Radical Political Economics, 1975.
- W. SCHEPER i R. REICHENBACH, 1975. "Land taxation, land prices and the accumulation of capital", Kyklos, 28, 4, p. 777.
- J.A. SCHUMPETER, 1954. "History of economic analysis", pp. 671-79. (Ed. esp. Ariel).
- B. SECCHI (ed.), 1967. Análisis de las estructuras territoriales, Ariel (1974).
- SERRA D'OR, Feb. 1976, nº 197, pp. 15-19. "Davant el règim de propietat del sòl urbà. Una enquesta".
- A. SMITH, 1776. The wealth of nations, vol I-III, Pelican Ed. 1970, basat en la edició de .989.
- J. SOLER LLUSA, 1968. "Urbanismo en España: la lógica de la escasez", Cuadernos para el diálogo, nº extra sobre La Economía, Juliol 68.
- P. SRAFFA, 1960. Produzione di merci a mezzo di merci. (Premesse a una crítica de la teoría económica). Einaudi, 1960. Cap. XI.
- Varios, 1974. Ch. TOPALOV; LOJKINE; F. ALQUIER; a Documents d'Anàlisi Urbana, 2, 1974.
- J. VON THÜNEN , 1826-1863. "Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und National Okonomie; (ed. anglesa: Von Thünen's isolated state, trad. Carla M. Wartenberg, Pergamon, 1966).

L. WINGO, 1961. Transporte y suelo urbano, Oikos, 1972.

L. WINGO, 1961 (a). "Un modelo económico de la utilización del suelo urbano con fines residenciales", Papers and Proceedings RSA, nº 7, 1961.
Reeditat a B. SECCHI.

Análisis de las estructuras territoriales, Ariel, 1974, pp. 279-299.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTARIA

- W. ALONSO, 1960. "A theory of the urban land market", R.S.A. Papers and Proceedings, 10, 1960, pp. 149-157.
També a M. EDEL i J. ROTHENBERG, REadings in Urban Economics, Mc. Millan, 1972.
- BABCOCK, 1932. The valuation of Real Estate, Mc. Graw-Hill, New York.
- N. BALCHIN i J. KIEVE, 1977. Urban land economics, McMillan.
- H. BARKAI, 1966. "Ricardo's second thoughts on rent as a relative share", Southern Economic Journal, Gener 66.
- H. BARNETT i C. MORSE, 1963. Scarcity and growth. The economics of natural resource availability, chap. 3.
- E.F. BRIGHAM, 1965. "The determinants of residential land values", Land Economics, 4 Nov. 65.
- R.J. BURROUGHS, 1966. "Should urban land be publicly owned", Land Economics 42, 1, febrer 66, pp. 11-20.
- A. CARCELLER, 1966. "Uso del suelo. La importancia del destino de los terrenos", La Vanguardia, nº extraordinari sobre "La Barcelona del futur", 28 Sept. 1966.
- J. CARR i L.B. SMITH, 1975. "Public land banking and the price of land", Land Economics, 51, 4, N v. 75, pp. 316-330.
- J.M. CARRERAS, 1976. "El control del mercat del sol", Serra d'Or, 197. Feb. 76, pp. 20-21.
- M. CASTELLS, 1972. La question urbaine (Ed. esp. Siglo XXI).
- C. CLARK, 1968. Crecimiento demográfico y utilización del suelo. Alianza Ed., Madrid.
- S. CLARKE i N. GINSBURG, 1975. "The political economy of housing" a Conference of Socialist economists, 1975.
- H.A. CLONTS, Jr. 1970. "Influences of urbanization on land values at the urban periphery", Land Economics, 46, N.º 1 70.
- S.B. CORD, 1965. Henry George : dreamer or realist?
- Cuadernos para el Diálogo. Editorial "La especulación del suelo", nº 44, 1967, p. 8.
- D.R. DENMANN, 1971. "Lessons from the Land Commission", Three Banks Review 89, Març 71, pp. 30-44.
- E. DERAN, 1968. "Tax structure in cities using the income tax", National

Tax Journal, 21, 1968, pp. 147-152.

- Dirección General de Urbanismo, 1965. Instrucciones para determinar los índices municipales de valoración del suelo, D.G.U., Ministerio de la Vivienda, Madrid, 1965.
- P.B. DOCONING, 1973. "Factors affecting commercial Land values: an empirical study of Milwaukee, Wisconsin", Land Economics, 49, Feb. 73.
- H.B. DORAU i A.G. HINMAN, 1928. Urban Land Economics, McMillan, New York, 1928.
- J.C. DUTAILLY, 1971. "Los valores inmuebles de la región de Paris (Búsqueda de un modelo)", Cahiers de l'Institut d'Aménagement et Urbanisme de la Région Parisienne, nº 25, Oct. 71.
- O. ECKSTEIN, 1964. Public Finance, chap. 3, New Jersey, 1964.
- Economía financiera española, Secretaría general técnica, M^o de Hacienda, nºs 13-14, 1966. dedicat a la llei del sol.
- M. EDEL, 1971. "Urban renewal and land Use Conflicts", Review of Radical Political Economy, estiu 71, pp. 76-89.
- R. ELY i G. WEHRWEIN, 1940. Land economics, Mc Millan, New York.
- F. ENGELS, 1872. The housing question, Progress Publishers, Moscú 1936.
- M. ESCRIBANO, 1968. "Para frenar la especulación del suelo". Temas de Arquitectura y Urbanismo, nº 114, Dec. 68, pp. 24-26:
- J. FERRER, 1969. "Chabolismo y falsas soluciones", a Cuadernos para el Diálogo, nº 75, 1969, p. 29.
- M. GAFFNEY, 1968. "Land rent, taxation and public policy", R.S.A., Papers and Proceedings, 15.
- M. GAFFNEY, 1969. "Land planning and the property tax", Journal of the American Institute of Planners, 35, Maig 69.
- J.A. GARCIA-DURAN, 1975. "Notas sobre la función de costos públicos urbanos". Boletín de Análisis Urbano, 1, estiu 75, pp. 18-26.
- J.P. GILLI, 1969. "Le régime juridique du sol urbain en Union Soviétique", Revue Internationale de Droit Comparé, pp. 353-371.
- M. GOLDBERG, 1972. "An evaluation of the interaction between urban transport and land use systems", Land Economics, 48, Nov. 72, pp. 338-346
- M. GOMEZ-MORAN, 1970. "Un análisis de la problemática del suelo urbano", Ciudad y Territorio, nº 3, Sept. 70, pp. 6-10.

- M. GOMEZ-MORAN, 1968. "El suelo y su problema". Revista de Derecho Urbanístico, Jul.-Sept. 68, pp. 27-96.
- B. GOODALL, 1970. "Some effects of legislation on land values", Regional Studies, Vol. 14, pp. 11-23.
- J.J. GRANELLE, 1970. Espace urbain et prix du sol, Sirey.
- D. HARVEY, 1973. Social justice and the City (Ed. esp. Siglo XXI).
- D. HARVEY, 1975. "Class structure in a capitalist society and the theory of residential differentiation", a CHISHOLM, HAGGET i PEEL, Processes in physical and human geography, London.
- A. HAWLEY, 1950. Human ecology. Ronald Press, New York.
- B. HINDESS i P. HIRST, Pre-Capitalist modes of production.
- H. HOYT, 1939. The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities, U.S. Government Printing Office.
- R. HURD, 1903. Principles of city land values, The Record and Guide, New York.
- H. JOHNSON, 1948. "An error in Ricardo's exposition of his theory of rent" Quarterly Journal of Economics, Nov. 48.
- KAMM, 1970. Land Banking: public policy alternatives and dilemmas. Washington, D.C. The urban Institute.
- E. LARRODERA i P. PEREA; 1966. "El problema del suelo", Arquitectura, Nov. 66, pp. 27-30.
- J.R. LASUEN, 1962. "El índice de aprovechamiento del suelo y nivel de renta", Cuadernos de Arquitectura, nº 47.
- J.R. LASUEN i A. SANTILLANA, 1966. "La política de vivienda en el crecimiento económico", Ponencia al Congreso Nacional de la Vivienda.
- J.R. LASUEN, 1972. "La política del suelo urbano", Arquitectura, nº 162, Juny 72, pp. 9 - 15.
- La Vanguardia, 1966. Nº extra sobre "La Barcelona del futuro". 28 Sept. 6
- La lucha urbana, 1975.
- LEAN & GOODALL, 1966. "Aspects of land economics", Estate Gazette, London
- J. LEBENSON i J.E. GIBLIN, 1973. "Urban land valuation", New School for Social Research, New York.
- H. LEFEBVRE, 1956. "Théorie de la rente foncière et sociologie rurale" (Actes del III Congrès International de Sociologie, Amsterdam, ~~1956~~ Agost 56), a Du rural à l'urbain, Antropos, Paris, 1970.

- B. LINDEMAN, 1976. "Anatomy of land speculation", Journal of American Institute of Planners, 42, 2, Abril 76, pp. 142-152.
- A. LIPIETZ, 1974. Le Tribut foncier urbain, Maspero.
- A. LOESCH, 1954. The economics of location, Yale U.P., New Haven, Edició castellana: Teoría económica espacial, El Ateneo; Buenos Aires, 1957
- M. MALINVAUD, 1962-63. Modèles de l'analyse macroéconomique, cours à l'École Pratique des Hautes Etudes et au Centre d'Études des Programmes Economiques, fascicle I, policopiat, cap IV, pp. 69-104.
- J.M. MARTINEZ ALIER, Les relations entre classes sociales al camp (Estudis sobre els sistemes de "Haciendas" i "Plantaciones" i sobre les reformes agraries a Cuba i Peru), cap. I.
- G. MATHIEU, 1965. Peut-on loger les Français?, Seuil.
- A. MAYER, 1972. "La adquisición pública de reservas del suelo". Temas de Arquitectura y Urbanismo, nº 156.
- R. MEEK, 1973. Turgot on progress, sociology and economics, Cambridge U.P.
- E.S. MILLS, 1969. "The value of urban land" a H.S. PERLOFF, The quality of the urban environment, Resources for the Future. Edició castellana Oikos.
- H. MOHRING, 1961. "Land values and the measurement of highway benefits", Journal of Political Economy, 69, Juny 61, pp. 236-249.
- J.L. de los MOZOS, 1970. "Especulación del suelo y derecho real de superficie urbana", Revista de Derecho Urbanístico, '9, Sept. 70, pp. 13-29.
- J.L. de los MOZOS, 1974. "El derecho de superficie...", Mº de la Vivienda.
- C. NAPOLEONI, 1971. Elementi di Economia Política. La Nuova Italia, Florencia. Edició castellana Oikos, 1973.
- A. NEVITT, (L.S.E.), 1970. "The nature of rent controlling legislation in the U.K.", Center for Environmental Studies, University Working Paper 8.
- H. NOURSE, 1966. "The effect of air pollution on house values", Land Economics, vol. 42, Maig 66, pp. 181-189.
- W.E. OATES, 1969. "The effects of property taxes and local public spending on property values: an empirical study of tax capitalization and the Tiebout hypothesis", Journal of Political Economy, 77, Nov/Dec. 69, pp. 957-971.

- F. OGILVIE, 1930. "Marshall on rent", Economic Journal, Març 30.
- E.O. OLSEN, 1969. "A competitive theory of the housing market", American Economic Review, Sept. 69. També a RASMUSSEN & HAWORTH, Readings, 1973.
- R. PARK i E. BURGESS (eds), 1925. The City, U. of Ch. P., Chicago.
- S. PASCUAL JIMENO, 1971. "El suelo urbano", Revista de Derecho Urbanístico 23, Maig, Juny 71, pp. 35-55.
- PISO-GUIA, Revista de información inmobiliaria, (Informació en un 90% de les noves edificacions a Barcelona i Area).
- PROVINCE OF ONTARIO, 1975. "The land speculation tax act, 1974", Statutes of Ontario, cap. 17, 107, 1974, 121, Queen's Printer for Ontario, Toronto.
- A. QUADRIO-CURZIO, 1975. Acumulazione del capitale e rendita, Il Mulino, Bologna.
- J. QUINN, 1950. Human ecology, Prentice Hall, New York.
- D.W. RASMUSSEN, 1973. Urban Economics, Hayer & Row.
- R. RATCLIFF, 1949. Urban land economics, McGraw-Hill, New York.
- V. SALDJI, 1970. "The betterment levy in Great Britain", Assessors Journal 5, oct, 70, pp. 19-22.
- P.A. SAMUELSON, 1959. "A modern treatment of the Ricardian economy: I and II", Quarterly Journal of Economics. Reeditat a J.E. STIZLITZ, The collected scientific papers of P.A. Samuelson, vol 1, 1966.
- A. SANTILLANA, s.d.. "Mecanismo de precios, valor del suelo y planeación urbana", Informe a la Direcció General de Urbanismo.
- A. SANTILLANA, 1972. Análisis Económico del problema de la vivienda, Ariel.
- M. SEYFRIED, 1963. "The centrality of urban land values", Land Economics, nº 3, 1963.
- H. SIDGWICK, 1883. Principles of Political Economy, Book II, cap. 7.
- L. SMITH, 1976. "The Ontario Land speculation tax: an analysis of an unearned increment land tax", Land Economics, 52, 1, Feb. 76, pp. 1-12.
- J. SOLER, 1970. "Política del suelo 1970 ¿El estraperlo se acaba?" Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo (CAU), 4, Nov. 70, pp. 20-21.

- B.H. STEVENS, 1958. "An interregional linear programming model", Journal of Regional Science, vol I, nº 1, estiu 58, pp. 60-98.
- A. STONIER i D. HAGUE, 1964. A textbook of economic theory, cap. 13. The American Journal of Economics and Sociology, (a Henry-Georgist publication).
- R. TRIAS FARGAS, 1975-76, 8 oct, 75. Universidad de Barcelona. Lección inaugural.
- J. TRUJILLO PEÑA, 1967. "Patrimonio municipal del suelo", IV Congreso de Municipios, Barcelona.
- R. TURVEY, 1955. "A finnish contribution to rent theory". Economic Journal Juny 55.
- R. TURVEY, 1957. The economics of real property: an analysis of property values and patterns of use. Allen Unwin, London.
- Varios, 1962. Aspectos económicos de la Carta Municipal, Gaceta Municipal, Barcelona.
- W. VICKREY, 1969. "Externalities in urban development", Proceedings of the American Real Estate and Urban Economics Association.
- M. WALKER, 1971. "Taxation of land values increases", Tax Policy, 38, sept. 71, pp. 3 - 16.
- V. WALSH, 1970. Introducción a la Microeconomía contemporánea, (Ed. esp. Ec Vicens-Vives).
- P. WENDT, 1957-59. "Theory of urban land values", Journal of Land Economics 33, agost 57, pp. 228-240. "Urban land value Trends", The Appraisal Journal, 26, abril 58, pp. 254-269. "Economic growth and urban land values", The Appraisal Journal, 26, jul. 58, pp. 427-443.
- K. WICKSELL, (1969). Selected papers on economic theory.
- K. WICKSELL, 1893. Value, capital and rent, Allen & Unwin, 1970.
- S.R. WOODBURY, 1975. "Transfer of development rights: a new tool for planners", Journal of American Institute of Planners, 41, 1, gener 75, pp. 3 - 14.







Universitat Autònoma de Barcelona

Servei de Biblioteques

Reg. 18825

Sig. TVAB/08275

Ref. 12500

