



**ACCESSIBILITAT FAMILIAR A L'HABITATGE, TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES
I ESTRUCTURA DELS PARCS CONSTRUÏTS ALS MUNICIPIS
DE LA PROVÍNCIA DE BARCELONA, 1985-2005**

Estudi realitzat per l'Observatori de la Urbanització del Departament de
Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona

per encàrrec de la Fundació Jaume Bofill

FUNDACIÓ
Jaume
BOFILL
Bofill

Direcció:
Francesc Muñoz

Juliol 2007

UAB
Observatori de la Urbanització

**ACCESSIBILITAT FAMILIAR A L'HABITATGE, TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES
I ESTRUCTURA DELS PARCS CONSTRUÏTS ALS MUNICIPIS
DE LA PROVÍNCIA DE BARCELONA, 1985-2005**

Estudi realitzat per l'Observatori de la Urbanització del Departament de
Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona

per encàrrec de la Fundació Jaume Bofill



Direcció:
Francesc Muñoz

Juliol 2007



Accessibilitat familiar a l'habitatge, tipologies edificatòries i estructura dels parcs construïts als municipis de la província de Barcelona, 1985-2005

Aquest estudi és un encàrrec de la Fundació Jaume Bofill a l'Observatori de la Urbanització del
Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona.

Bellaterra, juliol de 2007



Direcció:
Francesc Muñoz

Coordinació:
Oriol Porcel

Equip Redactor:
Albert Arias
Daniel Illa
Miquel Pybus

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
1.1	PRESENTACIÓ DEL TREBALL.....	3
1.2	OBJECTIUS I ESTRUCTURA DEL TREBALL	4
2	EL PROBLEMA DE L'ACCÉS A L'HABITATGE. ESTAT DE LA QÜESTIÓ	7
2.1	EL MERCAT DE L'HABITATGE	8
2.1.1	L'augment del preu de l'habitatge	8
2.1.2	L'augment de la producció residencial.....	15
2.1.3	L'esforç econòmic per accedir a l'habitatge	18
2.2	LES POLÍTIQUES D'HABITATGE	20
3	DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES I SOCIALS.....	29
3.1	EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ	29
3.2	ESTRUCTURA PER EDATS I SEXE	32
3.3	ORÍGEN DE LA POBLACIÓ	34
3.4	ÍNDEXS DEMOGRÀFICS	39
3.5	CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS	40
3.6	RENTA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA.....	43
3.7	NIVELL D'INSTRUCCIÓ	48
3.8	MERCAT LABORAL	49
3.9	MOBILITAT OBLIGADA.....	53
3.10	POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ EN L'ACCÉS A L'HABITATGE	58
3.10.1	Població en risc d'exclusió en l'accés a l'habitatge. Anàlisi factorial	58
3.10.2	Població en risc d'exclusió en l'accés a l'habitatge. Anàlisi multicriteri.	59
3.11	CONCLUSIONS.....	61
4	ANÀLISI DE L'HABITATGE	63
4.1	CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE	63
4.1.1	El règim de tinença	65
4.1.2	La superfície útil.	68
4.1.3	L'antiguitat de l'habitatge	70
4.1.4	L'estat de l'habitatge.....	74
4.2	EL PREU DE L'HABITATGE	75
4.2.1	El preu del m²	76
4.2.2	El preu final de l'habitatge	81
4.3	LA PRODUCCIÓ RESIDENCIAL SEGONS TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES	87
4.3.1	Producció d'habitatges a la província de Barcelona segons tipologies edificatòries	87
4.3.2	Producció d'habitatges segons tipologies edificatòries a partir del cens del 1991	98
4.3.3	Producció d'habitatges segons tipologies edificatòries, 1987 – 2005.....	103

4.4	EL BENESTAR HABITACIONAL	107
4.4.1	Índex del benestar habitacional. Anàlisi factorial.	108
4.4.2	Índex de benestar habitacional. Anàlisi multicriteri	109
4.5	LA SEGREGACIÓ SOCIAL DEL TERRITORI.....	111
4.6	CONCLUSIONS.....	118
5	ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE	121
5.1	L'INDICADOR DE L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE.....	121
5.2	ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE	124
5.2.1	Accessibilitat a l'habitatge segons grandària poblacional	125
5.2.2	Accessibilitat a l'habitatge segons la producció residencial.....	129
5.2.3	Accessibilitat entre els municipis de la província de Barcelona	136
5.3	CONCLUSIONS.....	140
6	BIBLIOGRAFIA I ALTRES FONTS	143
7	NOTA METODOLÒGICA.....	147
7.1	FONTS INFORMACIÓ	147
7.2	ESCALES D'ANÀLISI	148
7.3	METODOLOGIA I TRACTAMENT DE LES DADES.....	149
8	ÍNDEX DE TAULES	159
9	ÍNDEX DE FIGURES.....	161
10	ÍNDEX DE MAPES.....	163

1 INTRODUCCIÓ

1.1 PRESENTACIÓ DEL TREBALL

A partir de la tesi doctoral *“urBANALització: la producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001”*, del professor Francesc Muñoz Ramírez, del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona, que va ser parcialment becada per la Fundació Jaume Bofill i de la que va sorgir un primer estudi encarregat per la mateixa Fundació, *“L’expansió de la urbanització dispersa i la desigualtat social. Una anàlisi de l’accessibilitat familiar a l’habitatge segons les tipologies edificatòries”* es proposa el present estudi ***“Accessibilitat familiar a l’habitatge, tipologies edificatòries i estructura dels parcs construïts als municipis de la província de Barcelona, 1985-2005”***. El principal objectiu d’aquest estudi serà aprofundir en la dimensió social dels resultats i conclusions que fa oferir l’anterior treball.

La tesi doctoral, i l’estudi resultant encarregat per la Fundació Jaume Bofill, va explorar la producció residencial desenvolupada als 311 municipis de la província de Barcelona entre el 1985 i el 2001. El treball va posar l’èmfasi sobre el procés de dispersió residencial protagonitzat per les tipologies d’habitatges unifamiliars – aïllats i adossats –. Els resultats de la recerca però, van mostrar l’interès que també ofereix l’anàlisi de les tipologies edificatòries associada a la major o menor accessibilitat de les famílies a l’habitatge. Així per exemple, mentre que l’habitatge aïllat de gran superfície constituïria una tipologia certament inabastable per a una gran majoria de famílies, l’habitatge en bloc i l’habitatge unifamiliar adossat de menor superfície són tipologies que poden resultar accessibles per a moltes famílies de renda mitjana o mitjana-baixa.

En aquest sentit, els resultats de la tesi doctoral del professor Francesc Muñoz van mostrar com alguns municipis han desenvolupat parcs d’habitatge certament accessibles, tot concentrant tipologies edificatòries amb grandàries petites. Al mateix temps, altres municipis han consolidat models de parcs d’habitatge força inaccessibles caracteritzats per habitatges de gran superfície. L’anàlisi dels preus de l’habitatge i de la renda familiar disponible va permetre il·lustrar com amb un mateix estalvi familiar el tipus d’habitatge al qual es podia accedir podia diferir força segons el municipi.

Els resultats per tant mostraven com el territori, a partir d’aquestes tres variables clau (la tipologia edificatòria, el preu de l’habitatge i la renda familiar) es segregava socialment. Per tant, a un paisatge morfològic associat a determinades tipologies edificatòries s’hi relacionava directament un paisatge humà i social especialitzat i segregat segons les possibilitats d’accés a l’habitatge de la població. Segregació del territori en grups socials que no només es diferenciaven per nivell de renda, sinó que va de la mà també d’elements relacionats al fet identitari, a les característiques culturals, les pautes de comportament i consum, etc., elements tots ells que poden comportar una homogeneïtzació de peces del territori determinades i diferenciades de la resta per aquests mateixos motius. Procés aquest, el de segregació social del territori, que pot posar en risc el model de ciutat compacta, complexa, diversa i cohesionada socialment que ha caracteritzat els desenvolupaments urbans del nostre país al llarg de la història.

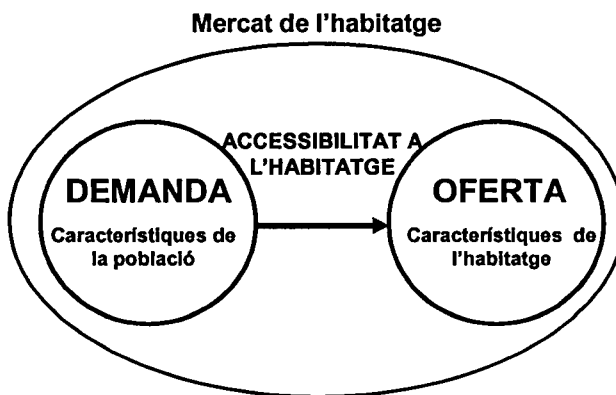
1.2 OBJECTIUS I ESTRUCTURA DEL TREBALL

L'objectiu principal per tant de l'estudi és el d'aprofundir en els resultats obtinguts en l'anterior treball, sobretot pel aspectes relacionats amb la segregació social del territori i l'accessibilitat a l'habitatge associada a les diferents tipologies edificatòries.

Per a això, a banda de fer ús de les metodologies ja emprades i testades en els anteriors treballs, s'han elaborat expressament per a aquest estudi una sèrie de nous indicadors sintètics i s'han utilitzat eines estadístiques que han de permetre aconseguir uns resultats més esclaridors, comprensibles i, sobretot, explicatius del procés de diferenciació i especialització morfològica, funcional i social del territori de la província de Barcelona al llarg dels darrers vint anys.

A partir de l'esquema bàsic de funcionament del mercat de l'habitatge que es mostra en la *Figura 1*, l'informe consta de quatre grans apartats, tres d'anàlisi i un de diagnosi, sobre la qüestió de l'accessibilitat diferencial a l'habitatge del territori de la província de Barcelona. L'estudi que es presenta es complementarà amb un resum executiu i unes conclusions globals que s'annexaran al present document.

Figura 1. Esquema dels mecanismes de funcionament del mercat de l'habitatge



Font: elaboració pròpia

Al segon apartat, *El problema de l'habitatge. Estat de la qüestió*, contextualitzarem el problema de l'accessibilitat a l'habitatge a la província de Barcelona a partir de l'evolució i l'estat actual del mercat de l'habitatge a Catalunya i l'estat espanyol. També enumerarem quines han estat les polítiques en matèria d'habitatge que s'han desenvolupat fins a l'actualitat (comptant bàsicament només el període de governs democràtics als diferents estrats de l'administració) i les seves repercussions pel que fa a l'habitatge l'accessibilitat a l'habitatge i la promoció de l'habitatge per part de les administracions amb competències.

Seguidament, a l'apartat tercer, *Dinàmiques demogràfiques i socials*, centrarem l'anàlisi en les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població de la província de Barcelona al llarg d'aquests últims vint anys, és a dir, les característiques de la demanda. Per fer-ho, realitzarem una diagnosi de les diferents dinàmiques demogràfiques i socials que s'han donat a la província des de l'any 1985 fins l'actualitat i que han tingut com a resultat les estructures poblacionals i socials actuals.

El quart apartat, *l'Estat i producció de l'habitatge*, en canvi, analitza les característiques de l'oferta, és a dir, l'estat i la situació de l'habitatge. Així doncs, a partir de l'anàlisi de les característiques dels habitatges, de la producció residencial i la seva tipologia edificatòria, i l'evolució del preu de l'habitatge aquests últims anys, es realitzarà una radiografia de quina és l'oferta actual del parc d'habitatges a la província de Barcelona amb la finalitat de comprovar si aquesta s'ajusta a l'estructura de la demanda.

Aquest quart apartat, així com l'anterior, es complementen amb un sub-apartat de primeres conclusions i diagnosi que ajudaran a sintetitzar les anàlisis realitzades i a extraure'n els aspecte clau que forneixen bàsicament el contingut d'aquest estudi.

Una vegada realitzades aquestes anàlisis i primeres diagnosi de l'evolució i l'estructura de la demanda i de l'oferta del mercat de l'habitatge, l'objectiu del cinquè apartat, *Accessibilitat a l'habitatge*, és el d'analitzar la relació entre els dos sectors, la demanda i l'oferta. Per fer-ho utilitzarem l'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge a partir de dues aproximacions segons grandària poblacional i producció residencial, i, finalment, a partir de la relació directe entre tots els municipis de la província de Barcelona.

El document es complementa amb un annex on es mostra tota la cartografia i materials gràfics (bàsicament les matrius d'accessibilitat) elaborats expressament per a aquest estudi. Aquesta cartografia, a la que es fa referència al llarg de tot el redactat, es presenta, a efectes de millor visualització en format dinA3; és per això que s'adjunta en un document a part.

2 EL PROBLEMA DE L'ACCÉS A L'HABITATGE. ESTAT DE LA QÜESTIÓ

L'accés a l'habitatge s'ha convertit en un de les principals qüestions del debat públic i social, i també forma part ja d'unes de les prioritats i principals reptes de les agendes polítiques dels diferents partits existents al nostre país.

Són molt diverses, i complexes, els factors que han fet aflorar de manera tant accentuada aquesta problemàtica en els últims anys. La situació però pot resumir-se en el fet que la baixada dels tipus d'interès i l'augment de la producció d'habitatges nous durant els darrers anys han vingut acompanyats, paradoxalment, d'un augment dels preus sense precedent. Un escenari sobre el qual la política pública en matèria d'habitatge no ha pogut encara trobar-hi solucions de forma generalitzada degut a la magnitud de la problemàtica i les limitacions legislatives. Un escenari que ha agreujat l'accés a l'habitatge sobretot per aquelles persones o famílies menys afavorides econòmicament o que accedeixen al mercat per primera vegada, provocant, finalment, que aquesta qüestió passi a ser, segons moltes enquestes, una de les principals preocupacions de la ciutadania, com ho demostren també les nombroses mobilitzacions per reclamar un habitatge digne, en contra dels elevats preus de mercat i a favor dels drets de la ciutadania.¹ Una situació insostenible que comporta greus problemes d'exclusió social que, al nostre país, comença a materialitzar-se en una preocupant en una diferenciació i segregació social del territori amb la conseqüent especialització social del territori degut a la impossibilitat d'adquirir un habitatge en segons quines àrees del territori. És per això que creiem que aquest treball té avui una gran transcendència i ha de contribuir a aportar informació clara i precisa per ajudar a la presa de decisions tècniques i polítiques.

Si al tercer i quart apartat de l'informe ens centrarem en l'estructura sociodemogràfica i les característiques de l'habitatge de la província de Barcelona, aquest primer apartat té com a principal objectiu descriure les característiques econòmiques i polítiques que han condicionat la situació actual pel que fa a l'accés a l'habitatge.

Per tal d'assolir aquest objectiu, analitzarem, per una banda, les característiques del mercat de l'habitatge des d'una òptica econòmica, prenent les dades d'Espanya i Catalunya com a referents, al no disposar, en la majoria dels casos, de dades segregades per províncies. Les característiques intrínseques d'aquest mercat, els impactes del mercat global a l'escala local, així com la importància del sector immobiliari i de la construcció en el PIB espanyol i català són elements claus per entendre el desmesurat augment del preu de l'habitatge i, conseqüentment, l'augment de l'esforç econòmic necessari per accedir a l'habitatge.

Per altra banda, analitzarem quin ha estat el rol de les administracions públiques en matèria d'habitatge, desxifrant-ne les claus que han provocat l'actual situació de desajust així com els mecanismes que s'han adoptat recentment per intentar pal·liar aquesta problemàtica. Posarem èmfasis en les lleis i les polítiques referents a l'habitatge, focalitzant l'anàlisi en el cas català², intentant extreure'n conclusions explicatives i causals de la situació actual.

¹ La creació de plataformes civils amb caràcter reivindicatiu com "Por una vivienda digna" o "V de vivienda" són exemples clars de la mobilització social.

² La Generalitat de Catalunya assumeix, des de l'Estatut d'Autonomia de 1979, les competències en matèria d'habitatge.

2.1 EL MERCAT DE L'HABITATGE

El mercat de l'habitatge al nostre país està immers als processos i impactes d'una economia global. N'és un clar indicador l'elevat nombre de compradors i immobiliàries estrangeres, de dintre i fora de la Unió Europea, que participen en el mercat residencial espanyol. Aquesta economia, més condicionada per la conjuntura dels mercats financers globals que per la situació política nacional, gestiona els processos de producció, circulació i consum dels béns a temps real i a nivell planetari, i negocia d'igual forma un bé de consum que un "dret" fonamental de la ciutadania com és l'habitatge. Així doncs, entendre el funcionament d'aquesta economia precisa d'una òptica *macro* i d'una lectura global, molt per sobre de l'escala de l'àmbit d'estudi o de l'escala nacional.

Aquests processos han comportat que l'habitatge, que hauria de ser i romandre com un bé únicament amb valor d'ús, ja que es tracta d'un dret de la ciutadania reconegut constitucionalment i pel nou Estatut d'Autonomia de Catalunya, passi a ser actualment un bé de consum, un bé amb valor de canvi, i per tant una mercaderia més que no només interactua en el mercat propi, sinó que també s'insereix en d'altres mercats, com ho constata, a tall d'exemple, que moltes de les grans inversions en estrangeres actuals en el sector immobiliari espanyol i català provenguin de fons d'inversions i de pensions de grans companyies internacionals.

El mercat de l'habitatge consta, com tot producte, d'una oferta i una demanda. Aquest mercat, però, no es comporta com els altres mercats sinó que té unes característiques pròpies pel que fa als mecanismes d'equilibri entre l'oferta i la demanda. El fet que la vessant de la demanda no pugui escollir accedir al mercat tot i tractar-se d'una necessitat bàsica i que l'oferta pugui retenir indefinidament el producte al tractar-se d'un bé exclusiu i no reproducible, provoca que sigui el sector de la oferta qui determini el preu final de mercat. Tot i això, més enllà de la imperfecció del mercat de l'habitatge, hi ha altres factors decisius que condicionen la relació oferta - demanda. Els canvis en el sistema de finançament hipotecari, el nou rol que ha adoptat el sector immobiliari i de la construcció, així com la consolidació de l'habitatge com a actiu financer són variables clau per entendre el problema de l'accés a l'habitatge avui en dia al nostre país.

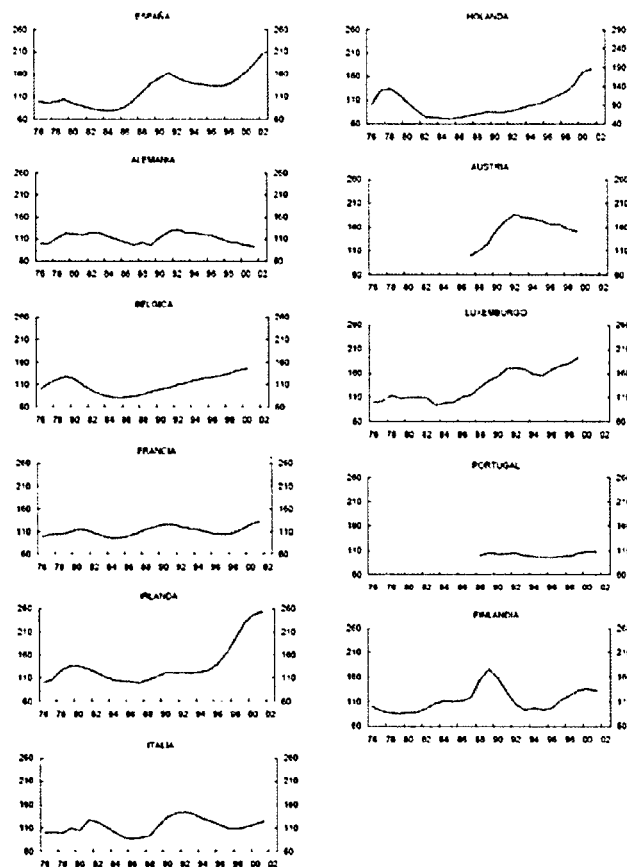
L'esforç d'aquest capítol se centrarà, per una banda, a conèixer quines són les causes que han provocat l'actual l'augment dels preus de l'habitatge; i per altra banda, a exemplificar les conseqüències d'aquest augment mitjançant l'anàlisi de l'esforç econòmic necessari per accedir a l'habitatge.

2.1.1 L'augment del preu de l'habitatge

Al parlar d'accessibilitat a l'habitatge des d'una òptica macroeconòmica, el preu de l'habitatge se'ns presenta com la variable clau, ja que un dels principals problemes de l'accés a l'habitatge ha estat l'escalada constant dels preus. Un augment que no ha anat seguit d'un creixement paral·lel de la Renda Familiar Bruta, el que ha comportat un increment en l'esforç econòmic necessari per la compra de l'habitatge³.

³ Jorge Martínez Pagès i Luis Angel Maza (2003) "Análisis del precio de la vivienda en España". Madrid: Servicio de Estudios, Banco de España

Figura 2. Evolució dels preus reals de l'habitatge dels països més importants de la Unió Europea, 1976 – 2002. Índex 100 = 1976.



Font: Jorge Martínez Pagès i Luis Angel Maza (2003) "Análisis de precio de la vivienda en España". Madrid: Servicio de Estudios, Banco de España

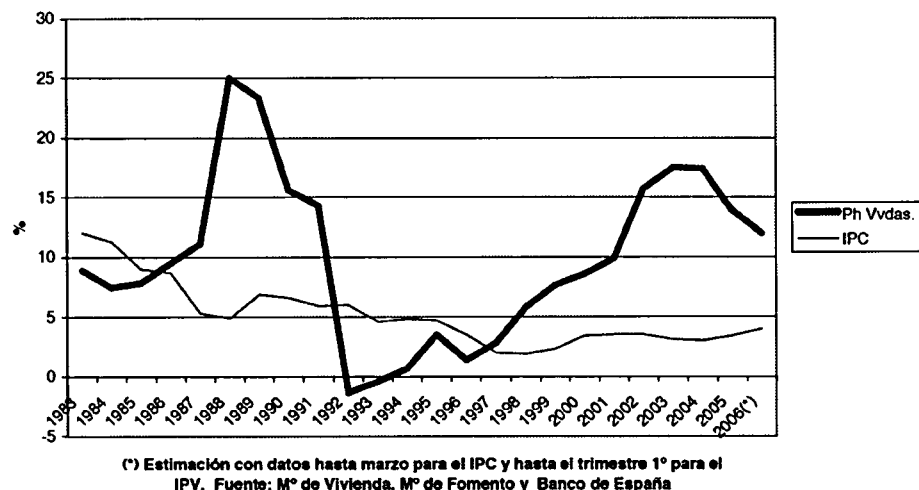
En aquest sentit, segons Martínez Pagès i Maza (2003), mentre que des de 1976 el valor real (excloent-hi l'augment de l'IPC) de la renda s'ha duplicat, el preu de l'habitatge s'ha multiplicat per 3,5. El mateix estudi demostra com els preus a Espanya han estat els que més han augmentat en els últims anys a la UE juntament amb els preus d'Irlanda i Holanda (veure *Figura 2*).

Segons Rodríguez López (2006)⁴, entre 1998 i 2006 l'augment acumulat dels preus de l'habitatge a Espanya ha estat del 173,2% amb una mitjana anual de creixement de l'11,85%. L'any 2002 ha estat el de major increment, amb un 18,1%. Tot i això, hi ha hagut una desacceleració dels preus, que no de la reducció del seu valor, amb un increment del 12% en el primer semestre de 2006 sobre el mateix període del 2005.

⁴ Julio Rodríguez López (2006) "Situación y perspectivas futuras en el sector inmobiliario en España". Ministerio de la Vivienda.

El gràfic que presentem a continuació ens mostra les variacions mitjanes anuals del preu de l'habitatge i de l'IPC des de l'any 1983 fins l'any 2006. En ell podem observar un augment anual constant del preu de l'habitatge des de 1997 fins a 2003. Aquest comportament contrasta amb un increment de preus molt elevat però puntual per l'any 1998 i una posterior baixada dels de l'any 1992. El tret més significatiu de la situació actual, a diferència de les dinàmiques anteriors, amb oscil·lacions desiguals i intermitents, és que el preu de l'habitatge ha mostrat un augment constant durant un llarg període de temps.

Figura 3. –Increment anual dels preus de l'habitatge. Variacions mitjanes anuals, 1988 – 2006.

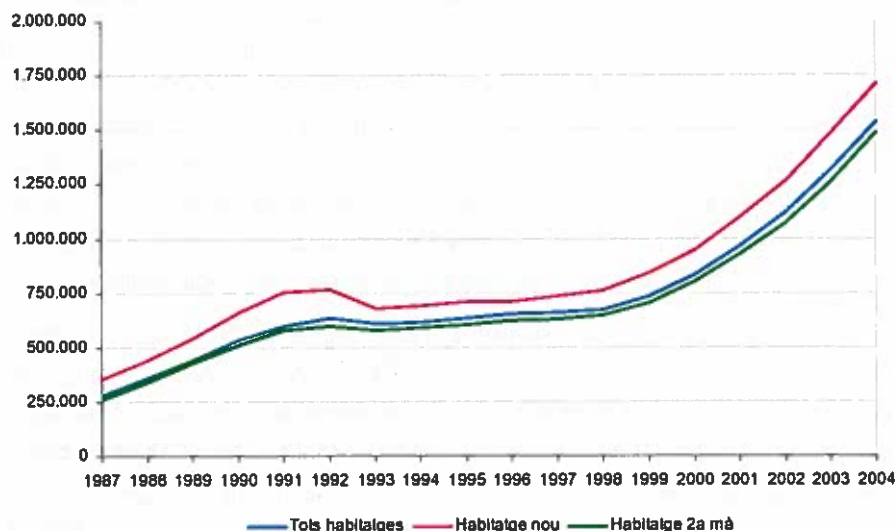


Font: Julio Rodríguez López (2006) "Situación y perspectivas futuras en el sector inmobiliario en España". Ministerio de Vivienda

Al mateix gràfic podem observar la clara diferència entre l'augment anual del preu de l'habitatge i l'augment anual de l'IPC (Índex de Preus al Consum). Aquesta diferència constata la singularitat del mercat de l'habitatge en relació amb els altres productes del mercat, ja que el comportament dels seus preus no es veu afectat pel comportament de l'IPC.

Si ens fixem amb els preus nominals, segons les dades del Banc d'Espanya, entre 1987 i el 2004 el preu mitjà de l'habitatge a Espanya ha augmentat més del 500%, passant de 282,42 a 1.990,50 € per m². La *Figura 4* ens mostra l'evolució del preu nominal del metre quadrat d'habitatge des de 1987 fins a 2004 tant pel que fa a l'habitatge total però també diferenciant entre habitatge nou i de segona mà. Observem com l'increment inicial entre 1987 i 1990 (sobretot d'habitatge nou) s'estanca el 1991 i fins i tot disminueix el seu valor nominal el 1992. Després d'un estancament del preu entre 1993 i 1998, el preu del m² torna a augmentar, aquest cop de forma constant, fins a dia d'avui.

Figura 4. – Evolució del preu nominal del m² del mercat de l'habitatge a Espanya, 1987 – 2004.
En pessetes.



Font: elaboració pròpia a partir de dades del Banc d'Espanya

Un cop evidenciat l'augment dels preus de l'habitatge durant l'última dècada, intentarem explicar a continuació quins són els factors claus que han provocat aquesta situació. Hem considerat 3 factors determinants:

- Els canvis en el sistema de finançament hipotecari.
- La relació demanda - oferta del mercat de l'habitatge.
- L'increment de l'interès per adquirir un habitatge com a actiu econòmic.

Som conscients que ens manquen, en aquesta anàlisi, els condicionants de la demanda, però considerem que aquests s'han de contextualitzar i és per això que apareixeran al tercer bloc, quan analitzem la situació a la província de Barcelona. Mostrem doncs els factors de caire macroeconòmic explicatius de l'increment del preu de l'habitatge i de l'empitjorament de les condicions per accedir a l'habitatge.

a) El finançament hipotecari

Una de les principals causes de l'augment del preu de l'habitatge ha estat el canvi del sistema de finançament amb, paradoxalment, una baixada dels tipus d'interès hipotecaris. Aquesta baixada ha estat molt lligada a la creació del Banc Central Europeu (BCE) el 1998. Aquest organisme europeu té com un dels seus principals objectius el d'estabilitzar els preus, controlant que el nivell d'inflació de la moneda conjunta no excedeixi del 2% anual. Per a fer-ho, el BCE va crear l'Euribor (*Europe Interbank Offered Rate*, o sigui, el tipus europeu d'oferta interbancària) amb l'objectiu de fixar els tipus d'interès utilitzant les operacions de mercat obert per a augmentar o disminuir la liquiditat en el sistema financer europeu integrat dels països de la Unió Monetària.

En aquest sentit, l'entrada en funcionament de l'Euribor va ser determinant en el mercat dels crèdits, ja que la gran majoria de les hipoteques realitzades des de la seva aparició van estar lligades al seu valor variable, molt inferior als tipus d'interès fixos que atorgaven les entitats bancàries i caixes de pensions espanyoles.⁵

Aquesta posada en joc de tipus d'interès variable molt menors que els fixos va provocar una gran demanda d'hipoteques a Espanya i Catalunya, amb el que la proporció de préstecs hipotecaris sobre el PIB es va situar l'any 2002 al 32%, molt semblant a la mitjana de la Unió Europea, el 33%. La singularitat del cas espanyol ha estat la velocitat en l'augment d'hipoteques, si bé l'any 1996 aquest endeutament suposava el 50% de la Renta Bruta Disponible, el 2002 s'arribà a un percentatge del 80%. Aquest risc es veu ampliat pel que fet que bona part dels nous préstecs i subrogacions s'han realitzat a tipus d'interès variable, col·locant Espanya al capdavant de la llista de països de la UE amb més préstecs i hipoteques a interès variable (García Montalvo (2003)⁶).

Les dades de l'INE (Instituto Nacional de Estadística) avalen aquestes afirmacions. Observem a la *Taula 1* l'evolució del nombre d'hipoteques i del seu valor entre 1994 i 2005. Es constata un augment del 245% del nombre d'hipoteques, i el que és encara més significatiu, un 800% del valor total de les hipoteques, la gran majoria amb tipus d'interès variable. I és que tal com anuncia Rodríguez López (2006)⁷, el més alarmant no és l'endeutament en sí, sinó el caràcter variable dels tipus d'interès. El fet que no es pugui assegurar una contenció del valor del crèdit tant baix com en els últims anys – recordem que el valor de l'EURIBOR depèn de la conjuntura econòmica general de la UE - i si continua la tendència a l'alça dels tipus dels darrers anys⁸, provocaria una seriosa situació d'insostenibilitat econòmica general al impossibilitar a moltes llars endeutades a poder assumir un augment dels tipus d'interès i, per tant, del deute hipotecari.

Taula 1. - Evolució del Nombre i Valor de les hipoteques

Any	Número	Import
1994	93.330	4.200.882
1995	90.187	4.346.345
1996	91.853	4.795.247
1997	113.387	6.477.504
1998	123.093	7.801.750
1999	131.126	9.264.169
2000	131.448	10.371.323
2001	127.207	10.955.194
2002	142.863	13.870.905
2003*	193.121	21.509.705
2004	211.116	26.586.113
2005	229.425	33.429.354

* Canvi de metodologia

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

⁵ Segons el Banc d'Espanya (www.bde.es), actualment el 94,1% dels crèdits hipotecaris tenen un tipus d'interès variable.

⁶ José García Montalvo, 2003. "La vivienda en España: Desgravaciones, burbujas y otras historias" a *Perspectivas del sistema financiero*, 78

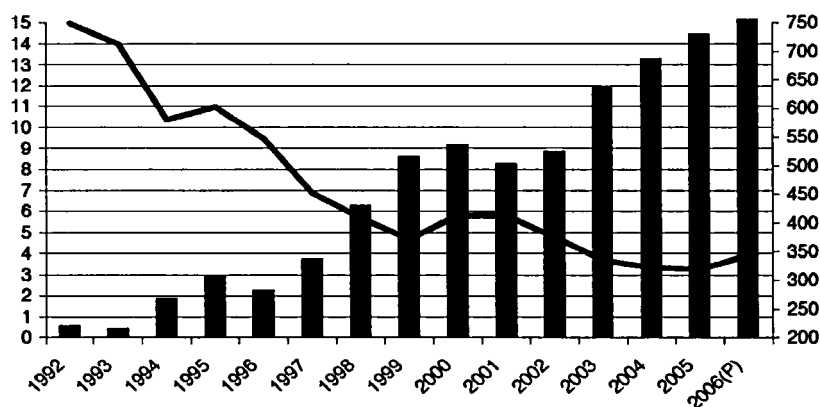
⁷ Op. cit.

⁸ Segons el Banco de España (www.bde.es), L'Euribor ha augmentat al llarg del 2006 un 38 % (de 2,833 al gener 2006 a 3,921 el desembre 2006) amb una tendència mantinguda a l'alça.

Però aquesta reducció del tipus d'interès ha implicat no només als compradors de l'habitatge, sinó també als constructors i promotors que poden comptar amb el capital fictici per a la construcció. Aquest fenomen, juntament amb l'entrada de gran capital financer al sector immobiliari ha estat una de les principals causes de la sobreproducció d'habitatge a Espanya i a Catalunya. A la *Figura 5* podem observar la correlació entre la baixada dels tipus d'interès i l'augment de la producció residencial. Sembla evident, per tant, la relació entre la baixada dels tipus d'interès i l'augment de la demanda i de l'endeutament de la població, per una banda, i de la producció residencial per l'altra.

És precisament aquesta relació la que ens permet desxifrar que una de les principals causes de l'augment dels preus és la disponibilitat de la demanda d'afrontar preus majors gràcies a la reducció dels interessos hipotecaris amb el conseqüent encariment de l'habitatge. Dit en paraules d'Ignacio Paricio ⁹: "[la voluntat de compra d'habitatge] és mesurada perfectament pels promotors i propietaris de sòl que immediatament calculen el preu de l'habitatge en funció de la capacitat d'endeutament".

Figura 5.- Correlació entre l'evolució dels tipus d'interès i el nombre d'habitatges iniciats, 1992 – 2006.



Font: Rodríguez López a partir de les dades del BCE i del Ministerio de Fomento

b) El mercat residencial, un mercat imperfecte

L'habitatge té les seves especificitats com a producte de mercat i no es regeix per la regla bàsica d'oferta i demanda sinó que crea situacions imperfectes de mercat. Aquestes imperfeccions són, en gran part, les causants de l'augment del valor afegit brut dels immobles en comparació amb els altres actius o béns i serveis del mercat general.

Citem a continuació els factors principals pels quals el mercat residencial no és un mercat perfecte. Segons Trilla i Llera (2003)¹⁰ hem de buscar les causes al tipus de producte. Així doncs, l'habitatge com a producte de mercat:

⁹ Ignacio Paricio a *El País*, 17-05-05. Citat a Montserrat Pareja (2005) "L'evolució dels preus de l'habitatge i l'augment del risc d'exclusió social" a *Habitatge. Cohesió social i sostenibilitat. Informe 2005 de l'Observatori del Risc*. Barcelona: Institut d'Estudis de la Seguretat

¹⁰ Trilla, Carme i Llera, Sonia, 2003. "Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda" a *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, 96: 83-90

- No és un bé reproducible. No es permet la ràpida reproductibilitat tècnica mitjançant augments de capital i, per tant, impedeix la fàcil adequació de la oferta a curt termini.
- És un bé immoble que no permet flexibilitat de localització i transport. És a dir, qualsevol canvi en la localització de l'habitatge requereix inevitablement la transacció econòmica. A més, no totes les localitzacions tenen el mateix valor de mercat.
- És molt heterogeni. Això afegeix complexitat a l'hora de definir el seu preu al mercat, creant diferències de preu segons el tipus de producte: grandària, característiques, tipologia edificatòria, etc.
- Pot adquirir una gran diversitat d'usos, amb la qual cosa amplia encara més el ventall de les possibilitats com a producte ja que aquest pot adquirir, a més del seu valor d'ús com a residència, un valor econòmic fruit del seu ús, com és el lloguer de l'habitatge o l'emplaçament d'altres activitats econòmiques – serveis principalment.
- No devalua fàcilment, fet que permet la retenció del producte fins que en una situació d'augment dels preus permeti vendre a un preu major del cost total de la transacció. En altres paraules, l'habitatge entès com a producte permet especular amb el seu valor de mercat.

Per tant, un producte que no es devalua, que no es pot moure i del que no se'n pot trobar un d'exacte per cap altra via comporta que cada propietari tingui el dret a explotar l'habitatge com si fos un bé únic i sense competir amb els preus de la zona. Cada propietari assumeix la competència monopolística "de facto" sobre el seu producte ja que el preu màxim de venda no ve determinat pel cost de la producció ni per la oferta sinó pel límit de la disposició de la demanda. Quant major n'és la demanda, major n'és el seu preu sempre i quan la demanda el pugui assumir. I, com ja hem vist anteriorment, les condicions de finançament actual faciliten la demanda.

c) L'habitatge com a actiu financer

Les facilitats financeres i fiscals esmentades, l'augment de la producció residencial i la situació de mercat imperfecte que acabem d'apuntar, han provocat l'augment de la tendència d'adquisició d'habitatge com actiu financer. Si bé, per una banda, la compra de l'habitatge manté el seu valor d'ús - entès aquest com l'habitabilitat, la necessitat de viure en ell, en altres paraules, el que la Constitució Espanyola considera com un dret fonamental -, en els últims anys ha pres força la condició d'actiu financer, la inversió, l'especulació, l'augment del seu valor en cada transacció.

Si bé, tal com assenyalen Trilla i Llera (2003)¹¹, teòricament la lògica de rentabilització de la compra d'un habitatge es comptabilitza a curt termini a través del preu del mercat de lloguer i a llarg termini a través de la seva plusvàlua al ser venut, actualment les condicions del mercat i del sistema de crèdit permeten la rentabilització per compra i venda a curt termini i amb grans beneficis econòmics. Trobem aquí un dels punts claus que expliquen la situació actual d'augment dels preus. I és que l'interès pel mercat residencial com a inversió rentable a mig termini - ja siguin grans empreses financeres o iniciatives individuals- degut a la inestabilitat dels valors bursàtils ha provocat un augment de les transaccions de compra i venda d'habitatge com si d'accions es tractessin, augmentant encara més el desajust entre valor real de l'habitatge – determinat pel seu valor d'ús - i el seu valor de mercat o valor de canvi.

¹¹ op. cit.

Aquest augment de les transaccions immobiliàries no està exempt de conseqüències negatives per a la població que vol accedir al mercat immobiliari. Tal i com assenyalen Martínez i Maza (2003)¹², aquest augment dels intercanvis provoca, irremediablement, un augment dels preus. Quan es produeix una venta-compra, la plusvàlua del preu de venda de l'habitatge serveix d'inversió (ja sigui per pagar un altre habitatge com per invertir el capital en un altre lloc) i per tant, els venedors volen obtenir el màxim valor de l'immoble, fomentant així un procés especulatiu per part dels que ja disposen d'un habitatge com a capital i, conseqüentment, provocant l'augment del preu de l'habitatge. Els més afectats és aquella població que no té una renda inicial (un habitatge o algun altre actiu financer) i que ha de pagar l'import de l'habitatge quasi íntegrament mitjançant una hipoteca o a través d'altres ajuts, com el familiar.

2.1.2 L'augment de la producció residencial.

Un cop analitzats els factors explicatius de l'augment del preu de l'habitatge, entrem a explicar ara el que entenem com a causa i efecte d'aquesta situació, l'augment de la producció residencial. Per aquest motiu hem considerat oportú tractar-lo en un capítol a part.

Encara que pugui semblar contradictori, l'augment de la producció residencial és a la vegada causa i efecte de l'augment del preu de l'habitatge. Com hem vist anteriorment, el mercat de l'habitatge no és un mercat perfecte ja que tendeix a crear una situació de desajust entre l'oferta i la demanda. Però a més hi juguen altres factors com el valor del tipus d'interès hipotecari o la posada al mercat d'habitatges protegits, com veurem al següent capítol. Seguidament constatarem l'augment de la producció residencial i l'augment dels mercats, desxifrant les claus explicatives d'aquesta correlació. Per fer-ho, analitzarem l'exemple espanyol i català.

Abans d'entrar a analitzar la producció residencial a Espanya i Catalunya i la seva relació amb l'augment dels preus hem de tenir en compte la importància que el sector de la construcció ha assolit en l'economia. Així, les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge¹³ de la Generalitat de Catalunya ens indiquen que entre 1998- 2005 hi ha hagut un creixement acumulat de l'economia catalana (PIB) d'un 28,6%, essent el sector de la construcció un dels motors principals amb un creixement de 53,9%, quasi el doble que l'augment del PIB. A més, dins del sector de la construcció, l'edificació residencial ha representat el 3% del PIB però ha experimentat un creixement 1998-2005 del 75,2%, 2,6 vegades el PIB. Estem doncs, davant d'un dels sectors amb major valor afegit de l'economia que, a més de generar riquesa, crea llocs de treballs i aporta grans beneficis econòmics a l'administració pública a mode d'imposts directes i indirectes¹⁴. Cal retenir aquesta realitat per entendre la forta dinàmica productiva del sector així com l'acceptació per part de l'administració del seu desenvolupament.

¹² op. cit.

¹³ Departament de Medi Ambient i Habitatge (2006) *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, 2005*. Generalitat de Catalunya

¹⁴ El 9,3% dels ingressos de les administracions públiques catalanes provenen del sector immobiliari. En el cas dels entes locals, la xifra augmenta fins el 32%. *Diari Avui*, 07.02.2007

Segons García Montalvo (2003)¹⁵, tot i que entre 1998 i 2002 es van construir a Espanya el 40% dels habitatges de la Unió Europea, el preu de l'habitatge va créixer un 54% per sobre de la mitjana europea. Partim doncs de la base que l'augment de la producció no rebaixa el preu del producte tal i com hem comentat anteriorment. Però, per què es crea aquesta situació? Hem de buscar l'origen d'aquest escenari en la facilitat d'obtenció de crèdits hipotecaris després de l'entrada en vigor de de l'Euribor l'any 1998. Recordem que la rebaixa dels tipus d'interès no només afecta als consumidors últims d'habitatge sinó també als constructors i promotors que els produeixen. Aquest ha estat, sens dubte, el punt d'inflexió més important en el mercat residencial a Espanya i Catalunya a partir del qual ha començat l'escalada prolongada i mantinguda dels preus de l'habitatge i, paral·lelament, de la construcció d'aquests (veure *Figura 3*)

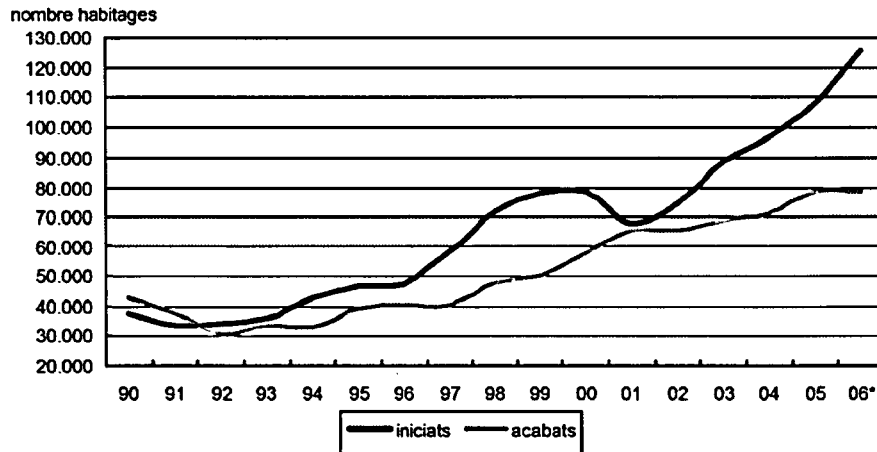
Però aquest augment de la producció d'habitatge va més enllà de ser la conseqüència d'una demanda induïda per l'entrada al mercat residencial d'un gran volum de població (la generació del *Baby Boom*). Pareja (2005)¹⁶ ens indica una dada molt significativa: entre 1991 i 2001, la taxa de construcció d'habitatges dobla la taxa de creació de llars. Estem davant d'un clar desequilibri entre la oferta i la demanda. Però, què ha passat amb la resta dels habitatges? Hi ha dos factors claus per entendre aquest augment de la construcció. El primer, la tendència a l'alça de l'habitatge en règim de propietat en front del lloguer. Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística i del Ministeri de Foment, el 1950 l'habitatge de lloguer suposava el 54% de les llars mentre que el 2001 representa només l'11%. Un canvi de situació fomentat per la manca d'oferta d'habitatge de lloguer protegit (Espanya té una de les taxes més baixes en aquest règim) i per la facilitat de compra dels últims anys. Però hi ha un altre factor clau: les segones residències i l'habitatge vacant. I és que a Espanya, i Catalunya no n'és cap excepció, el percentatge d'habitatges secundaris el 2001 era del 16% sobre el total mentre que l'habitatge vacant representava un 15%. Així doncs, trobem que hi ha un mercat d'habitatges de caràcter no necessari, els secundaris, assequibles a una part de la població que pot permetre's la compra d'un segon o tercer habitatge. Si a aquesta situació hi afegim l'alt percentatge d'habitatges buits retinguts a l'espera de ser posats al mercat, trobem com es constata la diferència entre l'habitatge com a bé d'ús necessari i l'habitatge com a actiu econòmic.

La *Figura 6* mostra el nombre d'habitatges iniciats i acabats a Catalunya des de 1990 fins el 2005. En ella podem veure clarament l'augment de la producció residencial a partir de 1997, coincidint amb l'entrada de l'Euribor. Però el gràfic ens revela un altre dels punts claus: la diferència clara del comportament entre els habitatges iniciats i els habitatges acabats. Tanmateix, observem com a partir de 2001, mentre el nombre d'habitatges acabats augmenta de forma més gradual, el nombre d'habitatges iniciats continuen augmentant de forma exponencial, evidenciant que una gran quantitat d'habitatges encara s'han de posar a la venda.

¹⁵ Op. cit.

¹⁶ Op. Cit.

Figura 6. Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Catalunya, 1990 – 1er semestre 2006.
Valors absoluts.



(*) El valor per a 2006 és una projecció simple que es donaria si continués la tendència del primer semestre

Font: elaboració de la Direcció General d'Habitatge, a partir de dades dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics

Aquest escenari on el sector de la construcció continua incrementant el volum d'habitatges iniciats, és a dir, l'oferta, mentre que la demanda "de facto", els habitatges acabats, s'estanca -fins i tot disminuint en l'estimació per 2006 -, configura una situació de la qual se'n poden extreure dues hipòtesis de futur. D'una banda, un escenari continuista en el que es produirien dinàmiques semblants a les actuals: a major habitatge ofert, major preu. Però d'altra banda, si recordem els augments que l'Euribor està experimentant en els darrers semestres, podem pensar en un escenari de crisi del sector immobiliari on es produiria una situació de sobreoferta d'habitatge degut al fre de la demanda ja que amb la balança de negoci actual, el mercat residencial ja s'ha convertit en un negoci no tan rendible com feia uns anys.

En aquest sentit, les últimes dades de l'administració catalana¹⁷ ens mostren que el 2005 es va assolir la xifra record de 110.513 habitatges iniciats, que suposa un creixement del 14,5% respecte el 2004. Però la novetat és que són les províncies alienes a l'àmbit metropolità les que més han crescut: Tarragona (27,8%) i Lleida (26,4%), sobretot a les zones turístiques de muntanya i costa. Si tenim en compte que una tercera part de la població catalana resideix a la regió metropolitana, podem constatar com és el mercat de la segona residència el que pren més força mentre que l'habitatge principal queda al marge de les dinàmiques actuals de la construcció. Així doncs, la colmatació del sòl lliure urbanitzable i els desorbitats preus de la província de Barcelona ens auguren un canvi de tendència.

Volem també destacar l'anàlisi que García Montalvo (2003)¹⁸ fa de l'anomenada "bombolla immobiliària", és a dir, de la sobrevaloració de l'habitatge com a actiu econòmic. L'autor promulga que el risc que exploti la bombolla immobiliària és molt elevat.

¹⁷ Departament de Medi Ambient i Habitatge. Op. Cit.

¹⁸ Op. cit.

García Montalvo critica tres mites o fal·làcies segons les quals no hi haurà una situació de crisi del sector.

- La primera: "El preu de l'habitatge no pot baixar". L'autor argumenta que en els últims 20 anys, molts països, a Espanya entre el 1992 i 1997, han experimentat caigudes dels preus de l'habitatge, fins i tot en termes nominals considerant la inflació dels preus al consum.
- La segona: "El preu de l'habitatge ha de convergir als preus europeus". Tot i que l'Euribor depèn del Banc Central Europeu, els preus dels immobles estan condicionats per un mercat local i per la conjuntura política i econòmica del país, independentment de la situació del mercat residencial de la Unió Europea.
- La tercera i última: "Per pagar un lloguer, millor pagar una hipoteca i al final l'habitatge és meu". Amb els incentius fiscals i l'amortització de la compra a curt termini donada l'escalada de preus que han existit fins ara això era cert però s'estan començant a canviar les dinàmiques. L'increment dels tipus d'interès hipotecaris de caràcter variable pot provocar una greu crisi per aquelles llars amb pagaments pendents, desmotant aquest tercer mite.

Amb tot, no podem saber amb exactitud quina serà la situació del mercat residencial els pròxims anys, però són innegables dos factors que poden determinar el comportament d'aquest mercat un futur no molt llunyà: per una banda, l'existència d'un nombrós parc d'habitatges construïts, és a dir, un augment de l'oferta d'habitatges nous; per l'altre, una pujada gradual dels tipus d'interès que farà augmentar les quotes de les hipoteques d'un important nombre de famílies, amb una conseqüent precarització de la seva situació econòmica.

2.1.3 L'esforç econòmic per accedir a l'habitatge

El constant augment dels preus de l'habitatge en els darrers deu anys i el seu desajust amb l'increment de les rendes familiars ha provocat una situació crítica per a bona part de la població que vol accedir al mercat residencial. L'*Informe sobre la conjuntura econòmica* elaborat per Caixa de Catalunya¹⁹ l'any 2005 assenyalava que, a Espanya, entre l'any 2000 i el 2005, la renda familiar disponible bruta (RFDB) havia crescut en un 25%, mentre que l'habitatge havia augmentat en un 80%. Aquest augment de la diferència entre preus i renda ha provocat que la població de Catalunya hagi de destinar 6,8 vegades la RFDB per tal d'accedir a un habitatge amb una superfície mitjana.

Però és evident que aquesta generalització precisa ser matisada. En primer lloc, no tota la població té la mateixa renda. Les diferències de classe social són encara avui significatives i més quan estem parlant d'accedir al mercat residencial. En segon lloc, l'esforç econòmic dependrà del tipus d'endeutament. Aquest vindrà condicionat majoritàriament pels anys de retorn del deute hipotecari i del valor percentual sobre el valor total de l'habitatge. En tercer lloc, cal tenir present que no tots els habitatges tenen el mateix preu, sinó que aquest varia segons les característiques (tipologia, localització, superfície, etc.) de l'habitatge.

¹⁹ Caixa Catalunya, 2005. "Requadre: Esforç familiar en l'adquisició de l'habitatge 2000- 2005: una aproximació per decils de renda i CC.AA". *Informe sobre la conjuntura econòmica*. pp.55-98

Aquest mateix estudi de Caixa de Catalunya proposa un interessant exercici teòric on quantifica l'esforç desglossat per decils de renda – divisió de la població en 10 rangs segons els seus ingressos -, pels anys d'endeutament hipotecari i percentatge de la hipoteca sobre el cost total de l'habitatge i per superfície de l'habitatge – al no disposar d'informació més detallada dels preus de l'habitatge – amb uns interessos fixos del 4%.

La *Taula 2* ha estat elaborada a partir de les dades de l'estudi citat i pretén mostrar, de forma sintètica, els resultats més interessants per al nostre treball. En ella podem observar quin percentatge de la RFDB han de destinar les llars per adquirir un habitatge a Catalunya, diferenciant l'esforç segons decils de població en relació a la renda. A més, s'exposen diversos escenaris possibles per desglossar els resultats i extreure'n conclusions. Així doncs, es proposen escenaris segons els m² de superfície de l'habitatge – habitatges de 60 i de 100 m², segons el percentatge de crèdit hipotecari sobre el total de l'habitatge – el 75 % i el 100 % del total del valor de l'habitatge - i segons els anys d'amortització del crèdit – 20 i 40 anys. Els resultats són prou significatius.

Taula 2. - Esforç econòmic per accedir a l'habitatge a Catalunya.

Superfície de l'habitatge	Decils de població segons RFDB										mitjana
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
75% del valor de la hipoteca a 20 anys											
60 m2	59,9	45,3	39,1	31,5	25,2	21,7	19,5	17,2	14,8	11,4	22,4
100 m2	99,8	75,6	65,1	52,4	41,9	36,2	32,5	28,7	24,7	19	37,3
75% del valor de la hipoteca a 40 anys											
60 m2	41,3	31,3	26,9	21,7	17,4	15	13,4	11,9	10,2	7,9	15,4
100 m2	68,8	52,1	44,9	36,2	28,9	25	22,4	19,8	17,1	13,1	25,7
100% del valor de la hipoteca a 20 anys											
60 m2	79,8	60,5	52,1	41,9	33,5	29	26	23	19,8	15,2	29,8
100 m2	133	100,8	86,8	69,9	55,9	48,3	43,3	38,3	33	25,3	49,7

Font: "Informe sobre la conjuntura econòmica". Caixa Catalunya

Si considerem que el màxim percentatge de la RFBD destinada a l'habitatge pot ésser del 50 %, trobem que el 10 % de la població amb menys recursos econòmics només pot optar a comprar un habitatge de 60 m² sempre i quan l'hipoteca sigui del 75 % sobre el total del valor de l'habitatge – per tant, aquesta llar ha de tenir estalvis previs – i sol·licitant un crèdit a 40 anys. Amb tot això, el 10 % les llars, les més pobres, hauran de destinar el 41,3 % del seus ingressos a adquirir l'habitatge. Per habitatges de 60 m² però amb un crèdit de 20 anys, aquestes llars queden fora del mercat immobiliari o haurien de buscar habitatges de menor superfície.

Per contra, només el 40 % de la població, aquella amb majors recursos econòmics, podrà adquirir un habitatge de 100 m² amb una hipoteca a 20 anys, quedant fora d'aquest producte el 60 % de la població catalana. La població amb menys recursos s'haurà d'endeutar 40 anys si vol adquirir un habitatge de 100 m² i encara així, el 20 % de la població amb menys recursos en queda exclosa al excedir del 50% de la seva RFDB.

L' *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya* elaborat per la Generalitat de Catalunya²⁰ ens mostra com a l'interior de Catalunya també existeixen diferències territorials pel que fa a l'esforç econòmic.

²⁰ Departament de Medi Ambient i Habitatge, Generalitat de Catalunya, 2006. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2005*.

"En concret, a la ciutat de Barcelona, l'esforç econòmic per accedir a un habitatge nou de preu mitjà que ha de realitzar una llar amb renda disponible mitjana, hauria superat el 71% dels seus ingressos. A l'àmbit metropolità de Barcelona, l'accessibilitat econòmica per al mateix tipus de llar ha assolit el 51,8%, i a la resta del Catalunya s'ha situat en el 37,6%." (pàg. 24)

Així doncs, trobem a Catalunya diferències significatives pel que fa a l'esforç econòmic necessari per entrar al mercat residencial degut a l'efecte de centralitat de Barcelona i el seu àmbit metropolità. Tal com veurem i quantificarem més endavant, aquestes diferències són derivades de les diferències de preus i no tant de les diferències de la renda. La diferència del preu de l'habitatge en el territori és un dels principals configuradors de l'oferta residencial a Catalunya, amb efectes directes en el model residencial territorial, com també apuntarem més endavant.

Tal com hem apuntat al principi del capítol, estem davant d'una situació crítica on la població amb menors recursos té seriosos problemes per adquirir un habitatge. En una situació hipotètica de nul·la intervenció de l'estat i nul·l mercat de lloguer, i a partir de les dades presentades en aquest capítol, trobem tres solucions per tal de poder adquirir l'habitatge:

- a) Reduir la superfície de l'habitatge.
- b) Augmentar els anys d'endeutament
- c) Buscar un habitatge allunyat de la ciutat central.

Tal i com veurem més endavant, quan analitzem les dinàmiques sociodemogràfiques i les característiques del parc residencial de la província de Barcelona, la realitat no és correspon exactament a la teoria. Hi ha molts factors no quantificats en aquest exercici que acabem de presentar com són les alternatives a la compra d'habitatge a preus de mercat (l'habitatge social o el mercat de lloguer) que determinen l'accés a l'habitatge de la població. A més, existeixen diferències territorials pel que fa als preus de l'habitatge o les tipologies predominants en els municipis que també configuren l'accés a l'habitatge.

Tanmateix, aquesta aproximació teòrica ens serveix per alertar de la situació extrema que pateix la població amb menors recursos econòmics que ha d'accedir per primer cop a l'habitatge i, alhora, el risc de moltes llars que disposen d'una hipoteca a interès variable que veuen perillar el seu equilibri econòmic davant la nova conjetura financera. Una situació insostenible que comporta, a la pràctica, greus problemes d'exclusió territorial amb la conseqüent especialització social del territori degut a la impossibilitat d'accedir a un habitatge.

2.2 LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

A continuació presentem de manera breu el marc legal existent i els mecanismes emprats des de l'administració per mirar de posar remei o pal·liar d'alguna manera el problema de l'accés a l'habitatge al llarg del període democràtic. Seguidament explicarem quines han estat les mesures aplicades des de l'administració per tal de corregir la precarietat de la situació actual del mercat de l'habitatge.

Com a premissa, cal recordar que la llei contempla l'habitatge com un dret de la ciutadania. Així ho exposa clarament tant l'article 47 de la Constitució Espanyola²¹ com l'article 26 de l'actual l'Estatut d'Autonomia²². Tanmateix, amb aquest marc legal, tal i com exposa Ponce (2005)²³, no existeix la obligació jurídica explícita per part de l'administració pública d'oferir un habitatge gratuït ja que aquest no es contempla, a diferència d'altres països com ara França, com un servei públic de prestació obligatòria.

Si bé, tal com hem pogut constatar, les dinàmiques del mercat no coneixen fronteres, la legislació i les polítiques públiques en tenen a tots els nivells. Pel territori del nostre cas d'estudi, la província de Barcelona, trobem diversos estrats legislatius en matèria d'habitatge que van des dels diversos òrgans de la Unió Europea passant per l'Estat espanyol, la Generalitat de Catalunya i els propis ajuntaments. Aquest marc competent multinivell sovint evidencia contradiccions sobretot pel que a quina administració té realment les atribucions en matèria d'habitatge.

Si bé la Constitució del 78 remarca que l'Estat espanyol ha de "promoure les condicions per fer efectiu aquest dret (a un habitatge digne)", l'Estatut d'Autonomia estableix que la Generalitat té competències exclusives en matèria d'"ordenació territorial, urbanisme i habitatge". Heus aquí el primer punt de fricció. I és que els traspassos entre l'Estat Espanyol i la Generalitat de Catalunya no s'han efectuat en la seva totalitat.

Els diferents Reials Decrets²⁴ en matèria d'habitatge redactats per formalitzar el traspàs de les competències no van assignar plenes competències a la Generalitat, creant certs conflictes. Tal i com ens recorden Adelantado i Gomà (2001)²⁵ el problema de competències el resolgué el Tribunal Constitucional amb la sentència global 152/1988 on l'Estat espanyol manté les funcions de formulació de polítiques regulatives d'habitatge protegit, de suport a la rehabilitació (lligat a la política regulativa del crèdit) i de mercat de lloguer.

Per altra banda, la Generalitat (i els seus ajuntaments) constituïran el nivell competent per a formular programes de promoció pública d'habitatge i polítiques de sòl, i seran les empreses de capital públic INCASOL i ADIGSA les que promocionaran i gestionaran l'habitatge protegit respectivament.

Més enllà dels debats entre les competències entre l'Estat espanyol i la Generalitat de Catalunya, s'han aprovat diverses lleis i decrets en matèria d'habitatge al llarg del període democràtic que repassem a continuació de forma resumida:

²¹ L'article 47 de la Constitució Espanyola determina que: "Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics."

²² L'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de 2006 determina que: "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis."

²³ Juli Ponce, (2005) Urbanisme, habitatge i cohesió social. Pla estratègic metropolità de Barcelona: Barcelona

²⁴ RD 159/ 1981; RD 2626/1982; RD 1009/1985

²⁵ Adelantado, J. i Gomà, R. (2001) "Les polítiques d'habitatge a Catalunya: valors vulnerables i acció acomplexada." a Govern i polítiques públiques a Catalunya (1980- 2000). Coneixement, sostenibilitat i territori. Servei de publicacions Universitat Autònoma de Barcelona - Universitat de Barcelona. Barcelona: Proa.

- *Reial Decret 3148/1978. Sobre habitatge de protecció oficial*
 - S'estipulen alguns paràmetres com la decisió que l'habitatge protegit s'havia de cenyir a dos programes finalistes: el real·lotjament d'aquelles persones o famílies afectades per la remodelació urbanística, i l'eradicació del barraquisme i l'infrahabitatge.
 - Establia una cota màxima de retribució anual dels sol·licitants (1,7 vegades el Salari Mínim Interprofessional SMI).
 - Dotava de beneficis financers, gaudint d'una reducció del crèdit hipotecari fins el 10% i concedint crèdits (de Bancs públics) de fins el 95% del valor total de l'habitatge.
 - El règim de protecció és a 30 anys, passat els quals l'habitatge passa a ser de propietat del beneficiari.

- *Reial Decret 2455/1980 – “Pla d'Habitatge 1981-1983”.*
 - Primer pla d'habitatge a nivell estatal des de la instauració de la democràcia, pensat per pal·liar el dèficit històric en matèria d'habitatge.
 - Delimita una nova tipologia d'habitatge de protecció oficial de promoció privada a la qual s'instauren límits en el preu de venda i de superfície habitable, atorgant ajudes públiques als promotors privats.
 - S'amplia a un màxim 2,5 vegades el SMI la retribució anual per a poder optar a l' habitatge de protecció oficial.
 - Es marca el nombre d'habitatges a construir durant el període: 481.000 habitatges a tot l'Estat.
 - Continuen els crèdits amb subsidi públics directes per l'adquisició de l'habitatge protegit.

- *Reial Decret 3280/1983 - “Pla d' Habitatge 1984-87”*
 - De caràcter continuista.
 - La fita és de 250.000 habitatges protegits en tot el període.

- *Reial Decret 1494/1987 sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge.*
 - S'elimina l'Habitatge de Promoció Pública (HPP) i es substitueix per l' habitatge de protecció oficial en Règim Especial. Aquestes promocions són dutes a terme per promotors públics i el destinen a candidats amb un màxim de 2,5 vegades el SMI i la superfície màxima serà de 90m².
 - Es crea l'habitatge de protecció oficial en Règim General, promogut per agents privats. La renda màxima per als beneficiaris és de 3,5 vegades el SMI.

- *Llei 24/1991 d'Habitatge (Parlament de Catalunya).*
 - En vigor la sentència 152/1988 per la qual les Comunitats Autònomes promouen l'habitatge de protecció oficial.
 - Amplia les intencions de l'habitatge de protecció oficial a quatre finalitats: real·lotjament a causa de reformes urbanístiques, la superació de dèficits d'oferta, l'accés a l'habitatge de sectors de població exclosos pel mercat i trencament de situacions especulatives del sòl i l'habitatge.

- Es crea la figura de l'habitatge a preu taxat, entre l'habitatge de protecció oficial i el preu de mercat, en el que l'administració marca el preu màxim de venda als beneficiaris.
- *Reial Decret 1932/1991 - "Pla d'Habitatge 1992-1995".*
 - De caràcter continuista.
 - Es fixen divisions territorials a Catalunya pel que fa a la taxació dels preus i les condicions per accedir a l'habitatge de protecció oficial
 - S'amplien les condicions per accedir a l'habitatge a preu taxat fins a 4,5 vegades el SMI, permetent l'accés a l'habitatge protegit a la classe mitjana.
 - *Reial Decret 2190/1995 - "Pla d'habitatge 1996-1999"*
 - Entrada en funcionament de l'Euribor, baixada dels tipus d'interès i pèrdua de pressió de la demanda.
 - *Reial decret 1186/1998 – "Pla d'Habitatge 1998- 2001"*
 - S'introdueix el concepte del preu bàsic a nivell nacional, desarmant els mòduls ponderats per Comunitat Autònoma.
 - Es redueix la durada del règim de protecció a 20 anys, passat els quals l'habitatge queda lliure al mercat.
 - *Reial Decret 1/2002 – "Pla d'Habitatge 2002-2005"*
 - Disminució del percentatge de construcció d'habitatge de protecció oficial a causa del fort augment de la construcció en el sector privat.
 - Gran augment dels preus de mercat i forta demanda de habitatge protegit.
 - *Reial Decret 801/2005 - "Pla d'habitatge 2005-2008"*
 - S'estableixen ajudes per pagar el lloguer (a preus de mercat) als grups en risc.
 - Apareix el lloguer com a política activa d'habitatge protegit.

Tot i que aquest seguit de lleis i mesures promouen un mercat de l'habitatge més equitatiu, posant èmfasi a l'habitatge de lloguer i de protecció oficial, a la pràctica, les polítiques adoptades aquests últims anys han fomentat que el sector de la promoció i la construcció d'habitatges dirigís els seus esforços a atendre un tipus de demanda emergent no sempre vinculada amb la necessitat de provisió d'un sostre pels sectors més necessitats de la població. El resultat ha estat una especialització del parc d'habitatges envers l'habitatge de propietat discriminant l'habitatge de lloguer i l'habitatge de protecció oficial, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya. Així doncs, per exemple, segons l'últim Cens d'habitatges de l'any 2001, gairebé vuit de cada deu habitatges principals a la província de Barcelona eren de propietat (el 78,4 % del total).

Si comparem el règim de tinença del parc d'habitatges de l'estat espanyol amb la resta de països que formaven part de la Unió Europea l'any 2001, Espanya és el país membre amb un percentatge d'habitatge de lloguer més baix amb un 14 % sobre el total. Molt lluny de la mitjana europea que arriba al 39 % (*Taula 3*). Així doncs, tot i que l'any 1960 l'habitatge de lloguer representava més del 40 % sobre el total del parc d'habitatges a Espanya, l'any 2001 aquesta xifra havia disminuït fins al 14 % (veure *Taula 4*). Segons Trilla (2002), aquesta evolució és deu, més que a un fet cultural de preferència de la propietat abans que al lloguer, a un fracàs de les polítiques d'habitatge aplicades al llarg de tot el període que ha estat afavorit per la conjuntura econòmica durant la dècada dels noranta.

Taula 3. Distribució del parc d'habitatges segons el règim de tinença, 2001.

	Propietat	Lloguer	Lloguer social	Lloguer privat
Holanda	48 %	52 %	35 %	17 %
Alemanya (integrada)	38 %	62 %	26 %	26 %
Àustria	55 %	45 %	23 %	22 %
Suècia	62 %	38 %	22 %	16 %
Regne Unit	69 %	31 %	21 %	10 %
Dinamarca	55 %	45 %	19 %	26 %
Noruega	60 %	40 %	18 %	22 %
França	54 %	46 %	17 %	21 %
Finlàndia	67 %	33 %	14 %	19 %
Irlanda	80 %	20 %	11 %	9 %
Alemanya (antigua RFA)	43 %	57 %	10 %	47 %
Bèlgica	63 %	37 %	7 %	30 %
Itàlia	78 %	22 %	6 %	16 %
Portugal	68 %	32 %	4 %	28 %
Suïssa	31 %	69 %	3 %	66 %
Luxemburg	67 %	33 %	2 %	31 %
Espanya	86 %	14 %	2 %	12 %
Grècia	74 %	26 %	0 %	26 %
Mitjana UE	61 %	39 %	18 %	21 %

Font: Carme Trilla (2002) La política de l'habitatge en una perspectiva europea. Barcelona: Fundació la Caixa.

A una pobre oferta d'habitatges de lloguer, cal sumar-hi el baix percentatge d'habitatge social del parc residencial al llarg del període democràtic, tant a Espanya com a Catalunya. Especialment escassa ha estat la producció d'habitatge de protecció oficial destinat al lloguer. A la *Taula 4* podem comparar les xifres d'habitatge social de lloguer a Espanya amb alguns dels països més importants d'Europa. Mentre països com França, Països Baixos o el Regne Unit mostren xifres al voltant o superiors al 20 % d'habitatge de lloguer social, a l'estat Espanyol aquest percentatge és del 2 %.

Taula 4. Evolució del parc d'habitatges de lloguer a Europa, 1960 – 1999. Valors relatius.

% sobre el parc d'habitatges principals	1960	1970	1980	1990	1999
Alemania (RFA)					
Lloguer social	15 %	22 %	16 %	13 %	10 %
Lloguer privat	47 %	46 %	46 %	47 %	47 %
Total lloguer	62 %	68 %	62 %	60 %	57 %
Països Baixos					
Lloguer social	26 %	31 %	39 %	38 %	35 %
Autoritats locals	12 %	12 %	9 %	n.d.	n.d.
Housing associations	14 %	19 %	30 %	n.d.	n.d.
Lloguer privat	41 %	34 %	17 %	17 %	17 %
Total lloguer	67 %	65 %	56 %	55 %	52 %
França					
Lloguer social (HLM)	4 %	10 %	14 %	16 %	17 %
Lloguer privat	33 %	29 %	26 %	22 %	21 %
Altres lloguers	22 %	18 %	10 %	9 %	8 %
Total lloguer	59 %	57 %	50 %	47 %	46 %
Suècia					
Lloguer social	15 %	22 %	23 %	23 %	22 %
Empreses municipals	-	20 %	20 %	22 %	-
Govern central	-	2 %	3 %	1 %	-
Lloguer privat	38 %	30 %	20 %	18 %	16 %
Total lloguer	53 %	52 %	43 %	41 %	38 %
Regne Unit					
Lloguer social	26 %	31 %	33 %	25 %	21 %
Autoritats locals	26 %	31 %	31 %	22 %	16 %
Housing associations	-	-	2 %	3 %	5 %
Lloguer privat	32 %	19 %	11 %	9 %	10 %
Total lloguer	26 %	31 %	44 %	35 %	31 %
Espanya					
Lloguer social	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Lloguer privat	41 %	28 %	19 %	14 %	12 %
Total lloguer	43 %	30 %	21 %	16 %	14 %

Font: Carme Trilla (2002) La política de l'habitatge en una perspectiva europea. Barcelona: Fundació la Caixa.

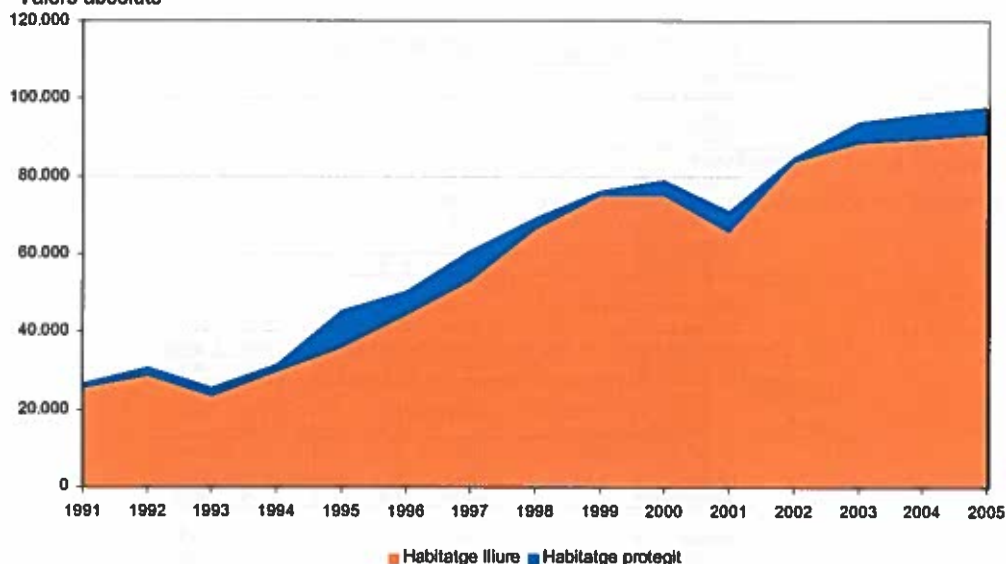
Però aquest percentatge tant baix d'habitatge social de lloguer també s'observa en la producció d'habitatge social de propietat. Si ens fixem en el cas de Catalunya, dels habitatges de nova construcció des de l'any 1991 el nombre d'habitatges de protecció oficial és significativament més baixos en comparació als habitatges privats. Així doncs, només a meitat de la dècada dels noranta aquest tipus d'habitatge va representar més del 10 % del total produït a Catalunya. Per alguns anys, com per exemple el 1999 i el 2002, el percentatge d'habitatge protegit amb prou feines va passar de l'1 % sobre el total. (veure *Taula 3* i *Figura 7*).

Taula 3. Habitatges lliures i habitatges protegits de nova construcció a Catalunya , 1991 – 2005. Valors relatius.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Habitatge Protegit	4,8%	7,7%	9,7%	6,3%	21,4%	12,5%	12,8%	4,6%	1,8%	5,7%	7,8%	1,6%	5,8%	6,6%	7,1%
Habitatge Lliure	95,2%	92,3%	90,3%	93,7%	78,6%	87,5%	87,2%	95,4%	98,2%	94,3%	92,2%	98,4%	94,2%	93,4%	92,9%
TOTAL habitatge	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i www.idescat.cat

Figura 7. Habitatges lliures i habitatges protegits de nova construcció a Catalunya , 1991 – 2005.
Valors absoluts



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i www.idescat.cat

És necessari, doncs, cercar un nou enfocament en les polítiques d'habitatge que s'allunyi de les mesures tradicionals i aplicades fins ara i que aposti per la creació d'un parc específic d'habitatges accessibles similar al de la majoria de països de la Unió Europea. Sota la voluntat d'impulsar l'habitatge de protecció oficial i l'habitatge de lloguer, el govern tripartit de l'anterior legislatura a la Generalitat de Catalunya va elaborar dues lleis que afecten el sector de l'habitatge i desenvolupen una sèrie de mesures per tal de millorar la accessibilitat del conjunt de la ciutadania a l'habitatge, una aprovada i la segona encara en tràmit parlamentari.

Des de l'òptica de l'ordenació del territori, la *Llei d'Urbanisme* (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme – DOGC núm. 4436 – 28/7/2005) es pronuncia, en termes generals, a favor d'un desenvolupament urbanístic sostenible per així poder compatibilitzar el creixement i els dinamismes econòmics necessaris amb la cohesió social, el respecte al medi ambient i la qualitat de vida de les generacions presents i futures. La política d'habitatge forma una part important d'aquesta nova Llei d'Urbanisme i és un dels fonaments que estableix per tal d'assolir la cohesió social. Aquesta voluntat queda manifesta en l'article 57 (apartats 3, 4 i 5) de la Llei que obliga a reservar com a mínim el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a la construcció d'habitatges de protecció pública. Per altra banda, la Llei reserva el 10% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge assequible (habitatge de preu concertat).

Tot i aquestes mesures adoptades recentment, Jové (2006)²⁶ critica dos enfocaments de la Llei d'Urbanisme que limiten, segons ell, la producció d'habitatge de protecció social.

²⁶ Institut d'Estudis de la Seguretat (2006) "Informe 2005 de l'Observatori del Risc. Habitatge. Cohesió social i sostenibilitat". Barcelona.

Per una banda, la llei no obliga a reservar sòl destinat a habitatge social en promocions amb densitats menors de 25 habitants/Ha i en promocions amb tipologies edificatòries unifamiliars, fet que suposa que el 58 % de les promocions d'habitatges aprovades des de l'entrada en vigor d'aquesta llei no hagin de reservar sòl per habitatges de protecció social. L'altre punt de la llei que critica l'autor és la restricció de la superfície màxima de l'habitatge de protecció oficial en 90 m² limitant el seu ús a determinats sectors de la població i agreujant la percepció negativa que la societat té envers aquest tipus d'habitatge.

Justament amb l'objectiu de corregir les mesures aplicades fins ara i desenvolupar una transformació del mercat de l'habitatge de la forma més estructural possible, el Departament de Medi Ambient i Habitatge ha redactat la *Llei del Dret a l'Habitatge*, actualment pendent d'aprovació al Parlament de Catalunya. Aquesta llei, doncs, pretén establir un ampli parc d'habitatge accessible que permeti atendre les necessitats de la població que precisi un allotjament. Per fer-ho, regula de forma més rigorosa l'habitatge amb protecció oficial i altres formes d'habitatge accessible a Catalunya i es proposa com a objectiu més important que en un termini de vint anys el 15% dels habitatges principals existents a Catalunya siguin habitatges destinats a polítiques socials (l'anomenada Solidaritat Urbana – art. 77).

La *Llei del Dret a l'Habitatge* considera la provisió d'habitatges destinats a polítiques socials com a servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. Així doncs, el sector públic supera el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures adreçades a l'existència de suficient i adequat habitatge accessible per a la població, ja sigui generant-lo ell mateix o bé fent-ho en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat tercer sector. Entre les actuacions que potencien els habitatges destinats a polítiques socials destaquen les relatives a la mediació per part de l'administració en l'àmbit del lloguer social per potenciar l'aportació d'habitatges cap a aquest objectiu.

A més de potenciar les polítiques socials respecte l'habitatge, la Llei també pretén posar especial atenció a tot el que signifiqui una protecció de les persones consumidores i usuàries d'habitatges, en un mercat immobiliari que massa sovint es mou per estímuls i criteris aliens a aquesta protecció.

Lligat a l'aprovació d'aquesta nova *Llei del Dret a l'Habitatge*, el *Pacte Nacional per l'Habitatge 2007 – 2016*, impulsat per la Generalitat de Catalunya, pretén donar resposta a les actuals necessitats d'habitatge accessible i establir les actuacions previstes en matèria d'habitatge fins l'any 2016 amb el consens de tots els partits representats al Parlament.

Si bé fins ara les polítiques adoptades en matèria d'habitatge s'han revelat clarament insuficients i superades per les noves circumstàncies, la preocupació manifestada per la ciutadania ha fet que les administracions adoptessin un canvi d'enfocament transcendental per tal de solucionar l'important dèficit d'habitatge accessible. La solució del problema passa per un seguit de mesures que s'estan començant a aplicar recentment. Tot i això, encara es tardaran uns anys en comprovar els resultats d'aquestes actuacions, mentrestant, com veurem a continuació, l'accessibilitat a un habitatge digne a la província de Barcelona segueix sent precària i per tant alarmant.

3 DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES I SOCIALS

L'objectiu principal d'aquest apartat és el de definir l'estat actual de la demanda a l'habitatge de la província de Barcelona. Per fer-ho, realitzarem una diagnosi de les diferents dinàmiques demogràfiques i socials que s'han donat a la província des de l'any 1985 fins l'actualitat i que defineixen les característiques de població existent.

Així doncs, analitzarem determinades variables socioeconòmiques que considerem claus alhora d'entendre l'estructura de la població de la província de Barcelona. A nivell demogràfic estudiarem l'evolució de la població, l'estructura per edats, l'origen de la població nouvinguda i l'estructura de les llars. A nivell socioeconòmic analitzarem l'evolució de la Renda Familiar Disponible Bruta, el nivell d'instrucció, els canvis del mercat laboral i la mobilitat obligada.

Al final d'aquest apartat, a partir a l'índex sintètic de la Població de Risc, elaborat expressament per a aquest estudi, senyalarem quins municipis de la província concentren major i menor població amb dificultats alhora d'accedir a l'habitatge.

3.1 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Tal com mostra la *Taula 1*, la província de Barcelona ha guanyat 610.990 habitants entre el període que va de l'any 1986 fins l'any 2005. Tot i el decreixement de població experimentat entre l'any 1991 i l'any 1996, amb una pèrdua de població de 13.913 habitants, aquests últims anys la província de Barcelona ha tornat a guanyar població en valors absolut. Les dades de l'any 2006 mostren com el total de població ha sobrepassat els cinc milions d'habitants arribant als 5.309.404 habitants. Aquest important increment de població, que actualment suposa el 74,71 % de la població de Catalunya, cal buscar-lo, principalment, a l'increment de població nouvinguda i a la recuperació de les taxes de natalitat.

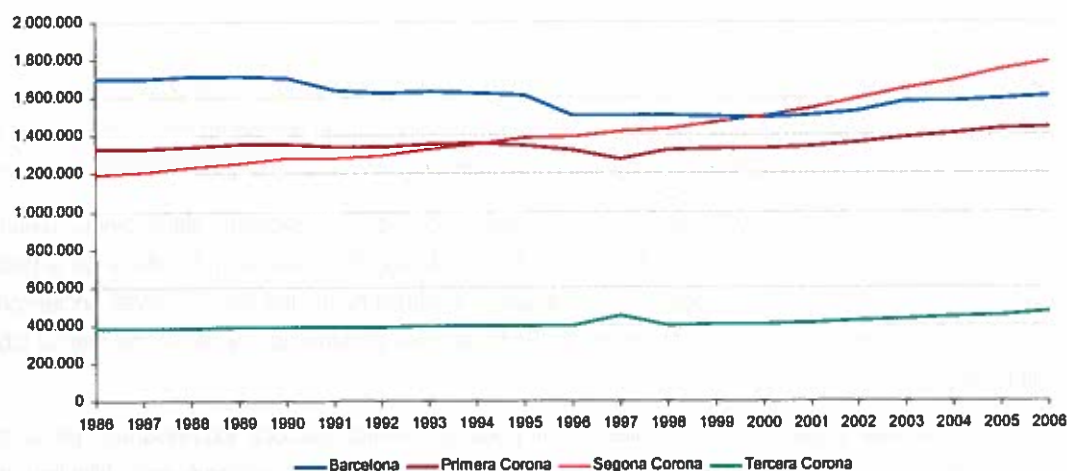
Tot i això, si observem l'evolució de la població pel total del període i segons àmbits metropolitans podem trobar diferents tendències. Per exemple, l'únic àmbit metropolità que perd població és el de la ciutat de Barcelona. Tant la primera, la segona com la tercera corona metropolitana guanyen població aquests últims 20 anys (*Taula 4 i Figura 8*).

Taula 4. Evolució de la població de la província de Barcelona per corones. Valors absoluts.

	1986	1991	1996	2001	2006
Barcelona	1.701.812	1.643.542	1.508.805	1.505.325	1.605.602
Primera Corona	1.329.908	1.339.235	1.322.772	1.342.351	1.442.041
Segona Corona	1.198.100	1.282.042	1.397.044	1.543.443	1.789.250
Tercera Corona	384.544	389.588	399.656	413.487	472.511
TOTAL província	4.614.364	4.654.407	4.628.277	4.805.927	5.309.404

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Figura 8. Evolució de la població de la província de Barcelona per corones, 1986 – 2006.

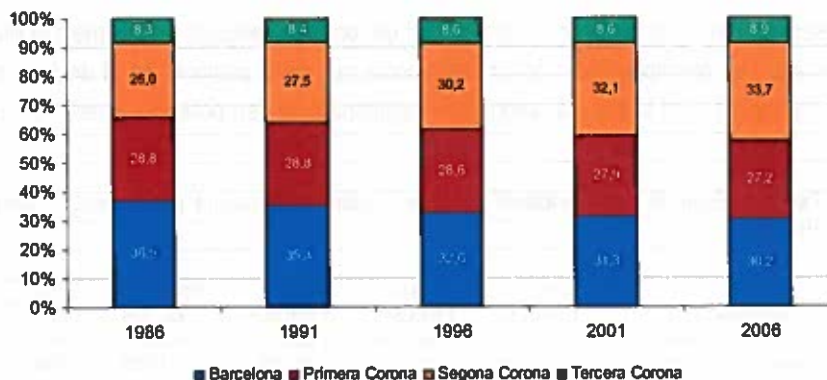


Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Si l'any 1986 la població de Barcelona era de 1.701.812 habitants, l'any 2006 tan sols en tenia 1.605.602. Aquesta pèrdua de població també s'observa en el pes percentual de població sobre el total de la província: d'un 36,9% l'any 1986 a un 30,2% l'any 2006 (veure Figura 9.).

La pèrdua de població de la ciutat central ha provocat que tant la primera com la segona corona guanyin població. Tot i això, només la segona corona guanya pes poblacional sobre el total de la província. Si l'any 1986 el 26 % de la població de la província vivia a la segona corona, l'any 2006 aquest percentatge correspon al 33,7% (veure Figura 9).

Figura 9. Percentatge de la població de la província de Barcelona per corones. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Com ja hem dit anteriorment, aquest increment de població a la segona corona metropolitana s'explica, principalment, pels canvis residencials que la província de Barcelona està experimentant des dels principis de la dècada dels noranta. Aquesta mobilitat residencial de la població ha suposat una nova distribució del poblament i ha fet que molta població de les grans ciutats vagi a viure a municipis mitjans i petits.

Al *Mapa 1* i el *Mapa 2*²⁷ de l'annex podem observar els creixements de població de la província de Barcelona a escala municipal des del 1986 fins l'any 2005 per períodes quinquennals. Tant en els mapes de creixement absolut com en els de creixement anual acumulatiu, se'ns delimiten dues zones que perden població durant els tres primers quinquennis (1986 – 1991, 1991 – 1996 i 1996 – 2001). Per una banda, el municipi de Barcelona i els seus municipis veïns, els quals perden entre el 0 i el 2% de població cada any. L'altre zona de la província que perd població són els municipis que pertanyen a la comarca del Berguedà, els municipis septentrionals del Bages i els municipis occidentals d'Osona. En aquestes zones, i sobretot durant el primer i el segon quinquenni (1986 – 1991 i 1991 – 1996), les taxes anuals de pèrdua de població són, en alguns municipis del Berguedà i del nord d'Osona, superiors al 6% anual. Si bé el primer grup de municipis perden població degut a la mobilitat residencial, l'origen de la pèrdua del segon grup de municipis es deu a unes taxes de natalitat molt baixes i a unes taxes de mortalitat elevades.

Tot i això, caldria destacar un important canvi de tendència per aquestes dues zones durant el període 2001 – 2005. Si bé en alguns municipis més septentrionals de la tercera corona la pèrdua de població continua sent la tendència general, amb pèrdues que arriben al 6% anual, el municipi de Barcelona i els de la primera corona metropolitana mostren un creixement destacat de població. Així doncs, municipis com Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Just Desvern, Cornellà de Llobregat, Badalona, Sant Adrià del Besòs i Santa Coloma de Gramanet que portaven molts anys perdent població, en aquest últim quinquenni recuperen la tendència a guanyar població amb creixements anuals que arriben al 2%.

La part del territori que guanya població i registra uns creixements més alts durant el període 1986 – 2005 són els municipis de la segona corona metropolitana amb un entorn menys metropolitzat i amb un grandària poblacional petita. Com podem observar als *Mapes 1 i 2* de l'annex, el guany de població predomina a la majoria dels municipis situats en aquest àmbit metropolità. Municipis de l'Alt Maresme, de l'interior del Vallès Oriental i del Vallès Occidental, del Garraf i els municipis de l'eix Llobregat - Montserrat presenten taxes de creixement especialment intenses des de l'any 1991.

Aquests creixements concentrats en zones de territori amb un entorn poc urbanitzat, ens indiquen com la distribució del poblament a la província de Barcelona ha experimentat un important procés de dispersió sobre el territori. Com veurem més endavant, aquest procés de dispersió ha comportat un conjunt de canvis a nivell demogràfic i social, especialment en municipis situats a la segona corona metropolitana, que han vist com en poc anys augmentava el nombre de població del municipi i canviava el teixit social i demogràfic.

²⁷ Veure annex Mapa 1. - Creixement de població dels municipis de la província de Barcelona. Períodes 1986 - 1991, 1991 - 1996, 1996 - 2001 i 2001 - 2005. Creixement absolut.

Veure annex Mapa 2. - Creixement de població dels municipis de la província de Barcelona. Períodes 1986 - 1991, 1991 - 1996, 1996 - 2001 i 2001 - 2005. Creixement anual acumulatiu.

3.2 ESTRUCTURA PER EDATS I SEXE

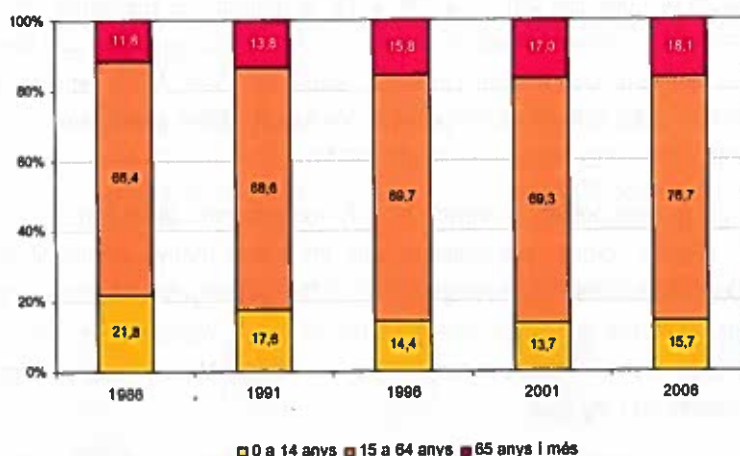
Un altre dels factors condicionants de la realitat demogràfica actual de la província de Barcelona aquests últims 20 anys ha estat la pèrdua de població jove. La *Taula 5* i la *Figura 10* ens mostren com el pes de la població jove sobre la població total ha anat disminuint gradualment aquests últims anys. Si l'any 1986 el 21,8% de la població era menor de 14 anys, l'any 2006 aquest percentatge és del 15,7%. Per contra, el pes de la població major de 65 anys ha anat augmentant de l'11,8% l'any 1986 al 18,1% l'any 2006.

Taula 5. Evolució de la població de la província de Barcelona per grans grups d'edat. Valors absoluts.

	0 a 14 anys	15 a 64 anys	65 anys i més	no consta	TOTAL
1986	1.006.664	3.063.012	542.886	1.802	4.614.364
1991	820.481	3.193.570	640.356	0	4.654.407
1996	668.500	3.226.508	733.269	0	4.628.277
2001	656.388	3.332.777	816.762	0	4.805.927
2006	754.445	3.684.986	869.973	0	5.309.404

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

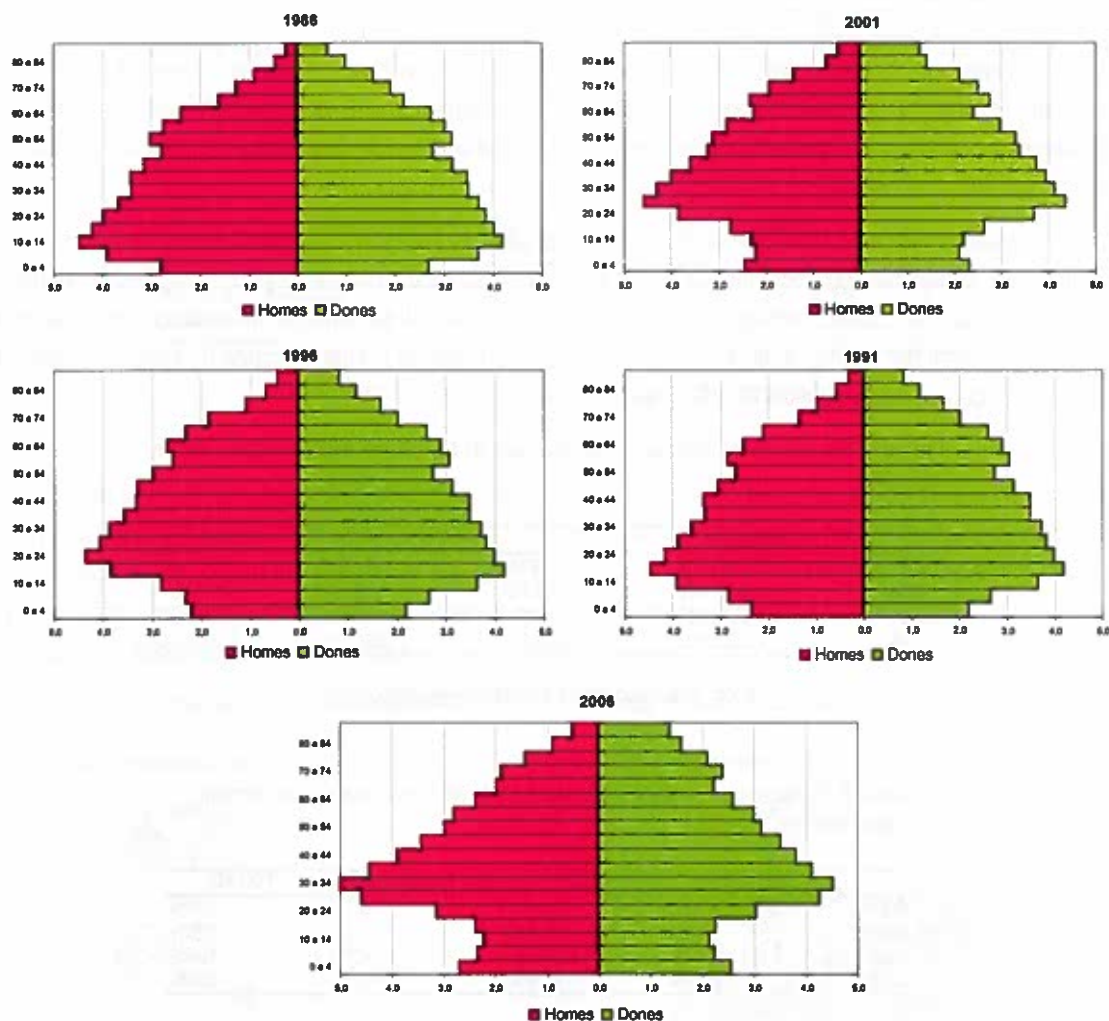
Figura 10. Percentatge de població de la província de Barcelona per grans grups d'edat. Valors relatius sobre el total.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

L'evolució de la piràmide d'edats des del 1986 fins al 2006 confirma la tendència en la pèrdua de població jove i infantil a la província de Barcelona. El progressiu escurçament de la base de les piràmides des de l'any 1986 fins a l'any 2001 (*Figura 4*) és conseqüència de la baixada de la natalitat d'aquests últims vint anys. Les franges amb més població són les que corresponen a la generació del *baby boom*, és a dir, la població nascuda en el període comprès entre els anys 60 i finals dels anys 70. Al llarg de la dècada dels noranta, aquesta població ha arribat a l'edat adulta, fet que ha provocat un conseqüent augment de la demanda d'habitatge.

Figura 11 Piràmides de població de la província de Barcelona. 1986, 1991, 1996, 2001, 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de dades de www.idescat.cat

En l'anàlisi de l'estructura per edats, també s'observa com el pes de la població envellida continua augmentant en pes relatiu sobre el total de la població. Aquest percentatge serà cada cop més ampli a mesura que la generació del *baby boom* vagi envellint. Les demandes socials d'una població envellida implicarà noves polítiques ajustades a un escenari demogràfic desconegut fins ara a Catalunya. Cal tenir present que el dèficit estructural de serveis públics i prestacions socials en aquelles zones del territori amb una urbanització dispersa pot provocar molt problemes de cara a un futur no tant llunyà

Tot i això, cal senyalar que a la piràmide de població de l'any 2006 s'observa una dinàmica que trenca amb anteriors anys. Per primer cop des del 1981, hi ha un creixement del pes relatiu a la franja de població nounada (de 0 a 4 anys), el qual s'inicia l'any 2005. Com veurem més endavant, aquest fet es degut a un augment de la natalitat provocat, principalment, pels naixements de la població immigrada.

3.3 ORÍGEN DE LA POBLACIÓ

La població immigrada és un dels col·lectius amb més dificultats a l'hora d'accedir al mercat de l'habitatge. Conèixer l'origen, la distribució sobre el territori, el comportament demogràfic i les característiques socioeconòmiques d'aquest col·lectiu poden ser de gran utilitat a l'hora de desenvolupar polítiques que facilitin la seva accessibilitat a l'habitatge.

En aquests últims vint anys, igual que la resta de Catalunya i l'estat espanyol, la província de Barcelona ha rebut un important nombre de població immigrada. Si l'any 1991 hi havia un total de 49.623 immigrants a la província, l'any 2006 arriba als 558.307 immigrants. Així doncs, l'any 2006 el percentatge de població amb nacionalitat espanyola ha estat del 87,8%, el de població amb origen a un país de la Unió Europea ha estat de l'1,6% i el de població d'origen no comunitari un 10,5%. (Taula 6 i Taula 7).

Taula 6. Evolució de la població de la província de Barcelona segons origen. Valors absoluts

	Espanyola	UE	No Comunitaris	TOTAL
1991	4.604.784	17.954	31.669	4.654.407
1996	4.557.145	18.278	53.007	4.628.277
2001	4.575.984	32.286	197.657	4.805.927
2006	4.663.667	87.430	558.307	5.309.404

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Taula 7. Evolució de la població de la província de Barcelona segons origen. Valors relatius

	Espanyola	UE	No Comunitaris	TOTAL
1991	98,9%	0,4%	0,7%	100%
1996	98,5%	0,4%	1,1%	100%
2001	95,2%	0,7%	4,1%	100%
2006	87,8%	1,6%	10,5%	100%

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Tot i que, actualment, el percentatge de la població immigrada sigui només del 10,9%, cal destacar que l'any 1991 el percentatge només arribava a l'1,1%. Aquest creixement ha suposat un increment anual acumulatiu del 19,6% pel total del període, amb una intensificació durant el període 2001 - 2006 amb un creixement anual del 23,1%.

Les dades de població nouvinguda de la província de Barcelona són similars a les de Catalunya i l'estat espanyol. Tal i com podem observar a les *Taules 8 i 9*, el percentatge de població no comunitària a Catalunya l'any 2006 és del 10,9% del total de la població, en canvi, a l'estat espanyol aquest percentatge és lleugerament inferior, del 6,3%.

Taula 8. Població segons origen, 2006. Valors absoluts.

	Espanyola	UE	No Comunitaris	TOTAL
Província de Barcelona	4.663.667	87.430	558.307	5.309.404
Catalunya	6.220.940	132.850	780.907	7.134.697
Estat Espanyol	40.584.798	1.335.242	2.808.924	44.708.964

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat i www.ine.es

Taula 9. Població segons origen, 2006. Valors relatius.

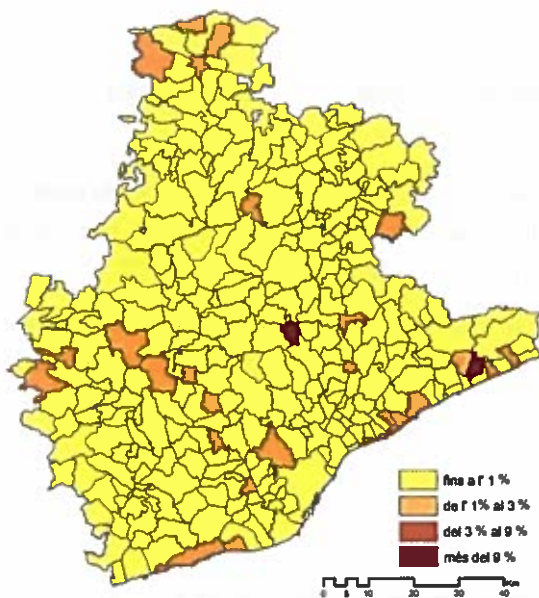
	Espanyola	UE	No Comunitaris	TOTAL
Província de Barcelona	87,8%	1,6%	10,5%	100,0%
Catalunya	87,2%	1,9%	10,9%	100,0%
Estat Espanyol	90,7%	3,0%	6,3%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat i www.ine.es

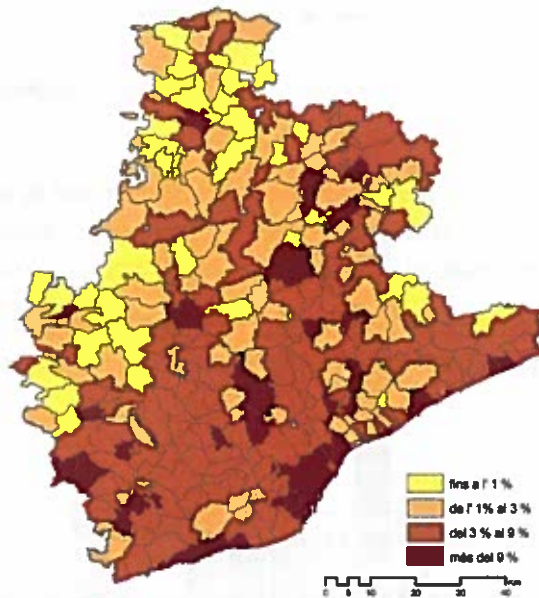
L'evolució de la distribució geogràfica dels immigrants no comunitaris a la província de Barcelona aquests últims 20 anys ha estat bastant homogènia al llarg de tot el territori. Tal i com podem veure en el Mapa 1, mentre l'any 1991 el percentatge de població immigrada a la majoria dels municipis de la comarca no era superior a l'1 %, deu anys més tard aquest percentatge s'ha incrementat considerablement en tot el territori en general, exceptuant els municipis més septentrionals de la tercera corona metropolitana.

Mapa 1. Població no comunitària dels municipis de la província de Barcelona. Valors relatius. 1991 i 2005

Població no comunitària. 1991.



Població no comunitària. 2005.



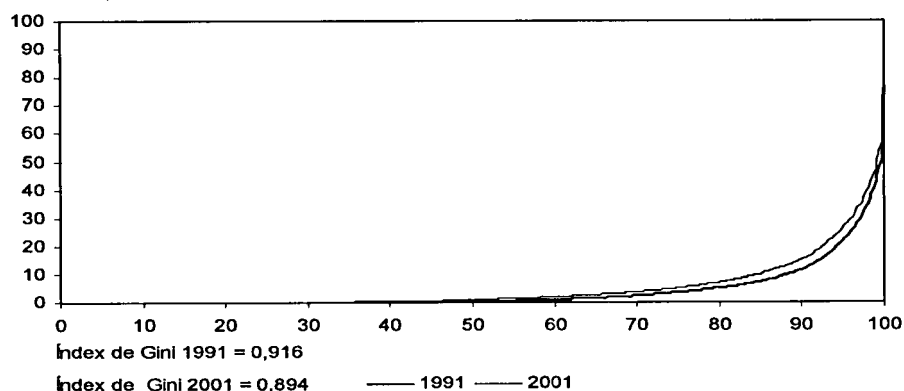
Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

La *Figura 12* ens mostra la corba de Lorenz i l'índex de Gini²⁸ de l'any 1991 i l'any 2001 segons la distribució de la població no comunitària als municipis de la província de Barcelona.

Com és evident, ja que la corba de Lorenz es calcula a partir de nombres absoluts, la majoria de la població no comunitària es concentra als municipis del territori amb una major grandària poblacional (municipis que són representats al final de l'eix de les absises, eix X).

Tot i això, si observem l'evolució pels dos anys, podem comprovar com el major eixamplament de la corba de l'any 2001 respecte la corba de l'any 1991 es concentra en municipis amb una grandària poblacional intermèdia o petita. Aquesta tendència es confirma si observem l'evolució de l'índex de Gini. Si l'any 1991 l'índex era del 0,916, deu anys més tard havia disminuït fins al 0,849.

Figura 12. Corba de Lorenz de la distribució de la població immigrada a la província de Barcelona, 1991 i 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Així doncs, podem afirmar que tot i que gran part de la població no comunitària es concentra, com és evident, als municipis amb major població, aquesta última dècada hi ha hagut una tendència per part de la població no comunitària a localitzar-se en municipis amb una grandària poblacional intermèdia.

Una distribució de la població no comunitària repartida sobre el territori proporcionalment és molt important si es volen evitar la formació de ghettos o l'acumulació de població no comunitària en determinats municipis.

²⁸ Veure apartat 8 Nota Metodològica

L'índex de Gini és un valor que mesura la concentració d'una distribució. Es tracta d'una mesura on el seu valor oscil·la entre 0 i 1. Com més proper a 1 sigui el valor, més concentrada serà la distribució. En canvi, quan més proper sigui el valor a 0, menys concentrada serà la distribució.

La Corba de Lorenz és un gràfic de freqüències acumulatives que mostra la relació entre una variable i la seva distribució espacial. Quan més allunyada estigui la corba de la diagonal menys concentració i quan més propera estigui la corba de la diagonal més grau de concentració.

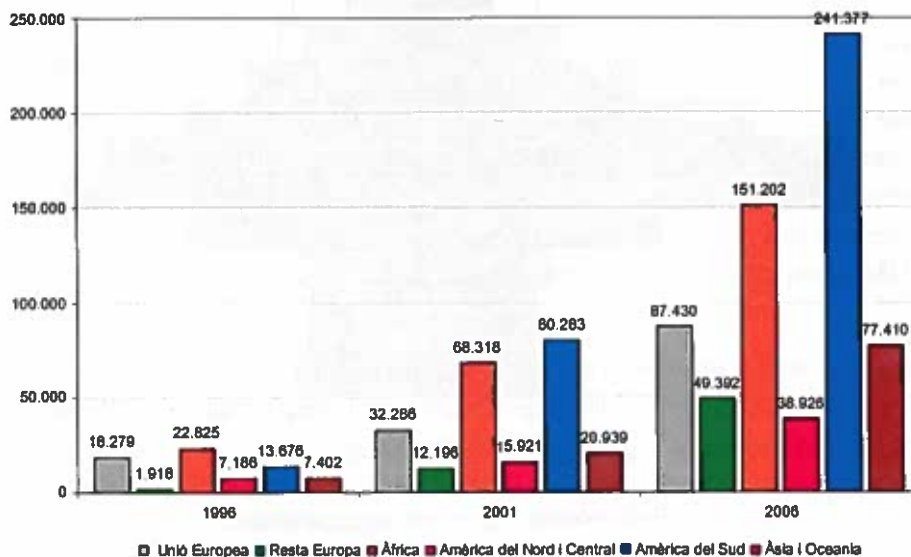
Tot i que les grans ciutats de la província com Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Terrassa, Sabadell o Mataró acumulen un important nombre de població immigrada, cal destacar que els municipis amb un percentatge més elevats de població nouvinguda sobre el total de la població es troben situats a la tercera corona metropolitana. Tal i com podem observar a la *Taula 10*, Vic és el municipi de la província de Barcelona amb un major percentatge de població no comunitària, un 19,61 %; seguit per Manlleu amb un 17,74 %; i Sant Bartomeu del Grau amb un 17,64 %.

Taula 10. Població no comunitària als municipis de la província de Barcelona, 2005. Rànquing dels 15 municipis amb un major percentatge de població no comunitària. Valors relatius.

Rànquing	Municipis	% sobre el total de població
1	Vic	19,61
2	Manlleu	17,74
3	Sant Bartomeu del Grau	17,64
4	Calella	17,38
5	Hospitalet de Llobregat	15,72
6	Canovelles	15,65
7	Calaf	14,19
8	Santa Coloma de Gramenet	13,73
9	Martorell	13,44
10	Sant Quintí de Mediona	13,21
11	Castelldefels	12,64
12	Santa Margarida i els Monjos	12,64
13	Granollers	12,63
14	Vilafranca del Penedès	12,55
15	Pineda de Mar	12,36

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Figura 13. Població no espanyola a la província de Barcelona. Valors absoluts. 1996, 2001 i 2006.

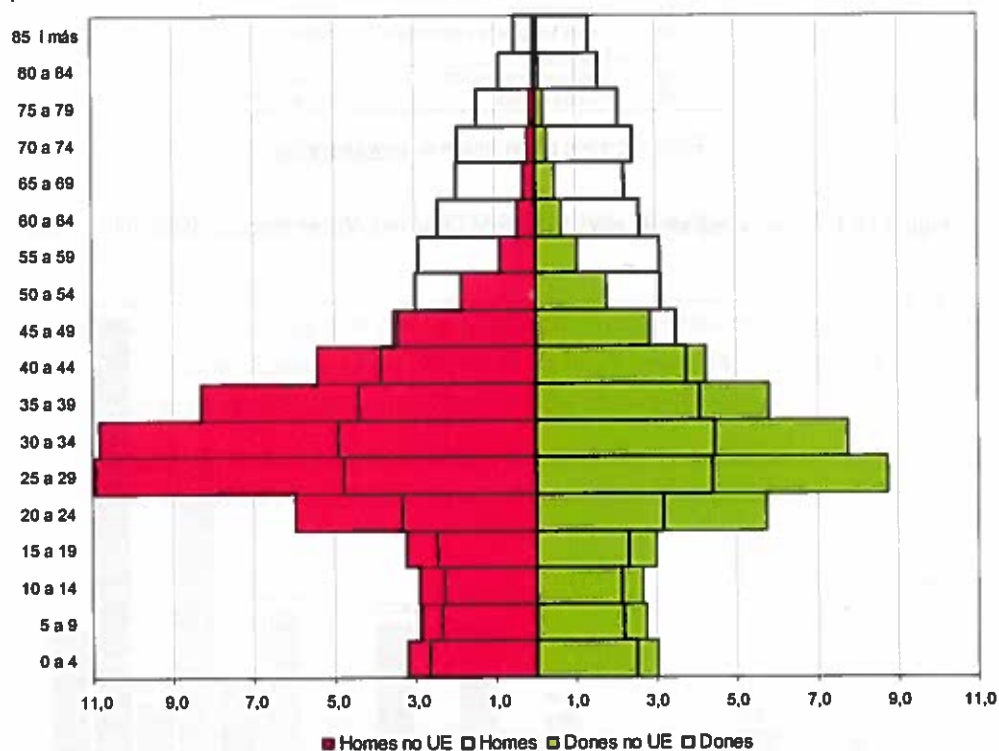


Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Si ens fixem en l'evolució de l'origen de la població no espanyola d'aquests últims deu anys, hi ha un important increment en totes les comunitats de població (*Figura 13*). Cal destacar l'augment de la població provinent de l'Amèrica del Sud que en aquests últims 4 anys ha augmentat en 140.117 persones. En segon terme, trobem la població d'origen africà amb un augment de 68.929 persones pel mateix període. La tercera comunitat en nombre de població, és la població provinent dels països de la Unió Europea (cal esmentar que en aquest anàlisi no entren els països de la recent ampliació). La resta de comunitats són, per ordre de població, les d'Àsia i Oceania, la de la resta de països europeus i, finalment, la població provinent de l'Amèrica del Nord.

L'estructura d'edats de la població no comunitària comparada amb l'estructura d'edats del total de la província de Barcelona (*Figura 14*) ens mostra com la major part de la població no comunitària que ha arribat a la província es troba en edat laboral activa i amb una necessitat d'accedir al mercat de l'habitatge. Aquesta població immigrada, sumada a la població del *baby boom* autòctona provoca un augment encara més acusat a la demanda d'un habitatge accessible i engrandirà el percentatge de població envellida de cara a un futur. En aquest sentit, la demanda d'habitatges accessibles i dotats de serveis i equipaments destinats a la gent gran s'incrementarà amb l'envelliment dels immigrants que actualment es troben en edat activa.

Figura 14. Piràmide d'edats de la població no comunitària i comparació amb el total de població de la província de Barcelona. 2006.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

3.4 ÍNDEXS DEMOGRÀFICS

Els índexs demogràfics ens ajuden a conèixer l'estructura poblacional a partir del pes de la població que no es troba en edat activa. Aquesta informació pot servir per especificar el grau de vulnerabilitat dels municipis davant canvis econòmics estructurals, com per exemple una pujada sobtada de l'atur, o determinar quins municipis mostren una especialització de determinats sectors de població a partir de la seva edat.

A la *Taula 11* hi trobem l'evolució de la mitjana provincial de l'índex d'envelliment (població de més de 65 anys / població menor de 16 anys), l'índex de sobreenvelliment (població major de 85 anys / població major de 65 anys), l'índex de dependència senil (població major de 65 anys / població compresa entre els 16 i els 64 anys), l'índex de dependència juvenil (població menor de 16 anys / població entre els 16 i els 64 anys), l'índex d'emancipació (població entre els 20 i els 30 anys / el total de població) i l'índex de dependència global (població major 65 i població menor 16 / població entre 16 i 65 anys). Aquesta mitjana provincial és la que s'utilitza per elaborar l'índex 100 dels mapes que trobem al *Mapa 3* de l'annex²⁹.

Taula 11. Índex demogràfics de la província de Barcelona.

	1991	1996	2001	2005
Índex d'envelliment	78,0	109,7	124,5	116,1
Índex de sobreenvelliment	8,5	9,7	10,4	11,3
Índex de dependència senil	20,0	22,8	24,5	23,4
Índex de dependència juvenil	25,7	20,7	19,7	20,2
Índex d'emancipació	15,9	16,6	16,5	14,0
Índex de dependència global	45,7	43,5	43,9	43,5

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.com

Per interpretar aquest índex serveix el següent exemple: si ens fixem en l'índex d'envelliment (població de més de 65 anys / població menor de 16 anys) podem veure que en l'any 1991, de cada 100 persones menors de 16 anys hi havia 78 persones majors de 65 anys. En canvi l'any 2005, de cada 100 persones menors de 16 anys, hi ha havia 116 persones majors de 65 anys.

Si analitzem l'evolució dels índexs a nivell provincial més detalladament arribarem a la mateixa conclusió que en els anteriors apartats. Cada vegada hi ha un percentatge més alt de població en edat avançada. A més, dins d'aquesta població envellida hi ha un creixement de població amb una edat superior als 85 anys. Per contra, el percentatge de població en edat infantil i juvenil (índex de dependència juvenil) ha anat decreixent, tot i que el resultat de l'any 2005, 20,2%, ens indica un moderat canvi de tendència que ve donat per un lleuger creixement de la natalitat aquests últims anys.

Seguidament, analitzarem aquesta evolució a escala municipal. Als primers tres mapes del *Mapa 3* de l'annex es troben representats l'índex d'envelliment, l'índex de sobreenvelliment i l'índex de dependència senil. Aquests tres primers índexs fan referència al grup de població en edat envellida i la seva relació amb altres grups de població. Com podem veure en el mapa, els municipis de la província de Barcelona amb més població envellida es troben en les comarques de la tercera corona metropolitana.

²⁹ Veure annex Mapa 3.- Índex demogràfics dels municipis de la província de Barcelona. 2005. Índex 100 (mitjana de la província de Barcelona = 100)

Tant l'índex d'envelliment com l'índex de dependència senil ens dibuixen una tercera corona molt més envellida que la resta de la província, amb l'excepció de la ciutat de Barcelona. Els municipis de la segona corona són els que presenten una menor percentatge de població en edat envellida.

Els dos següents mapes representen l'índex de dependència juvenil i l'índex d'emancipació. Aquests índex ens informen del percentatge de joves als municipis. En el cas de l'habitatge, als municipis amb un índex elevat hi haurà una necessitat d'oferir habitatge destinat a gent jove, és a dir, habitatge més accessible i d'unes característiques determinades.

La majoria de municipis que superen la mitjana provincial de dependència juvenil i d'emancipació es troben situats en la primera i segona corona. Especialment en el cas de l'índex de dependència juvenil, municipis que durant aquesta última dècada han rebut nova població, majoritàriament famílies, presenten dades molt superiors a la mitjana provincial. Així doncs, aquests municipis es trobaran en uns anys que tota la població que actualment té menys de 16 anys demandarà un habitatges que actualment els municipis no disposen degut a que s'han especialitzat en la producció d'habitatge unifamiliar destinat a famílies. En aquest sentit, aquests municipis hauran de preveure aquesta demanda si no volen evitar que aquesta població marxi a altres municipis que disposin d'habitatges més accessibles.

En el cas de l'índex d'emancipació, els municipis de la primera corona contigus a la ciutat de Barcelona i part dels municipis del Vallès Oriental i el Vallès Occidental són els que acumulen un major percentatge de població en edat d'emancipació. La demanda d'habitatge en aquests casos és immediata ja que el sector de població que es troba en edat d'emancipació té entre els 20 i els 30 anys.

Finalment, l'últim índex demogràfic representat és l'índex de dependència global. Aquest índex ens indica els municipis que tenen un major percentatge de població no activa respecte a la mitjana provincial, per tant, el percentatge de població dependent. Com podem observar al mapa, els municipis amb un major índex de dependència global es troben a la tercera corona metropolitana i corresponen als municipis amb major percentatge de població envellida. Són municipis que des de fa anys presenten un estancament de la natalitat i han experimentat importants pèrdues de població jove.

3.5 CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS

L'any 2001, la província de Barcelona tenia un total de 1.754.332 llars. Comparant aquesta xifra amb la del 1991, la província de Barcelona va créixer en 269.878 noves llars en tant sols deu anys.

Si ens fixem en l'evolució del tipus de llars (*Taula 12 i Taula 13*), l'any 1991 el 81,50% de les llars eren unifamiliars amb un sol nucli (pare, mare i fills). En canvi, al cap de deu anys, el percentatge de llars unifamiliars amb un sol nucli era de 78,10%. Aquest decreixement de les llars unifamiliars és degut a un creixement de les llars unipersonals (del 13,40% l'any 1991 al 20,2% l'any 2001) i demostra com ha anat canviant el model familiar en aquest últims anys vers un ventall més ampli de noves estructures familiars.

Taula 12. Evolució dels tipus de llars a la província de Barcelona. Valors absoluts. 1991, 1996 i 2001

	LLARS NO FAMILIARS			LLARS FAMILIARS						TOTAL LLARS
	unipersonals	amb dues persones o més	TOTAL NO FAMILIARS	llars unifamiliars				llars plurifamiliars	TOTAL FAMILIARS	
				sense nucli	amb un nucli	amb dos nuclis o més	TOTAL			
1991	199.376	14.625	214.001	25.876	1.210.172	34.028	1.270.076	377	1.270.453	1.484.454
1996	274.343	7.793	282.136	38.030	1.245.225	34.214	1.317.469	534	1.318.003	1.600.139
2001	354.160	21.654	375.814	48.884	1.291.449	30.380	1.370.713	7.805	1.378.518	1.754.332

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i www.idescat.cat

Taula 13. Evolució del tipus de llars a la província de Barcelona. Valors relatius per cada any. 1991, 1996 i 2001

	LLARS NO FAMILIARS			LLARS FAMILIARS						TOTAL LLARS
	unipersonals	amb dues persones o més	TOTAL NO FAMILIARS	llars unifamiliars			llars plurifamiliars	TOTAL FAMILIARS		
				sense nucli	amb un nucli	amb dos nuclis o més			TOTAL	
1991	13,4	1,0	14,4	1,7	81,5	2,3	85,6	0	85,6	100
1996	17,1	0,5	17,6	2,4	77,8	2,1	82,3	0	82,4	100
2001	20,2	1,2	21,4	2,8	73,6	1,7	78,1	0,4	78,6	100

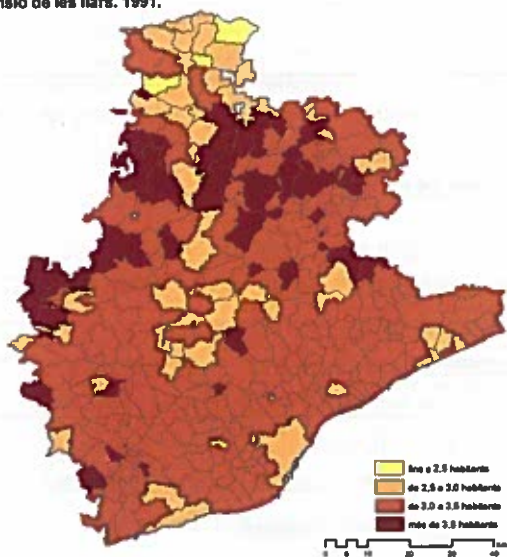
Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i www.idescat.cat

Aquest canvi en el model familiar i en l'estructura de les llars també s'observa creuant les dades de l'increment de la població i el creixement de les llars pel període 1991 - 2001. Si entre l'any 1991 i l'any 2001 la població havia augmentat en 151.520 persones (de 4.654.407 habitants l'any 1991 a 4.805.927 habitants l'any 2001), pel mateix període les llars van augmentar en 269.878. És a dir, l'increment de llars fou casi el doble que de persones. Aquest fet és degut a que moltes de les noves llars que es van originar són unipersonals i provinents d'altres llars familiars. L'augment de les separacions de parelles ha provocat que un important segment de la població visqui en llars unipersonals o en llars amb dues persones o més.

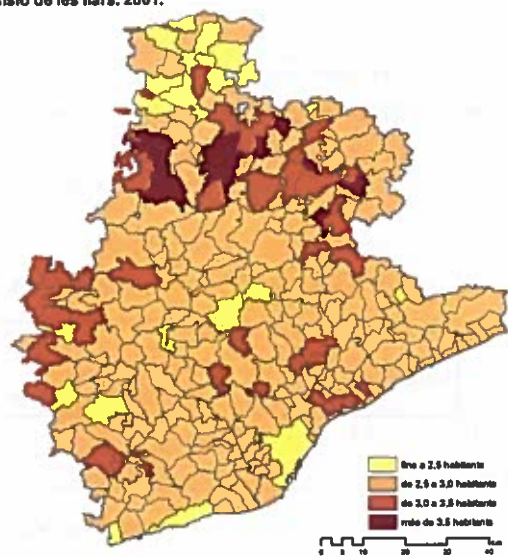
Un altre indicador que demostra aquest decreixement percentual de les llars familiars és el de la dimensió de les llars. Com es pot observar en el *Mapa 2* la majoria del municipis de la província de Barcelona han reduït el nombre de persones per llar en tant sols deu anys. Els únics municipis que han mantingut el mateix nombre de persones per llar són municipis amb un fort caràcter rural i que es troben situats a comarques com el Berguedà i Osona. Tot i això, també podem observar en el mateix àmbit una reducció del nombre de persones per llar. Com ja hem dit anteriorment, aquests municipis pateixen un estancament de la natalitat i un envelliment de la població, i això provoca que moltes persones grans acabin vivint soles. Així doncs, tot i que municipis com Barcelona o Sitges mostrin dades similars a altres municipis de caràcter rural com la Poble de Lillet o Giscclareny, la composició del teixit social de les llars és completament diferent. Mentre que en els municipis urbans la disminució de persones per llar és degut a que molta gent jove o en edat activa decideix viure sola, als municipis rurals es degut a que un important segment de la gent en edat envellida es troba vivint sola.

Mapa 2. Dimensió de les llars de la província de Barcelona. 1991 i 2001.

Dimensió de les llars. 1991.



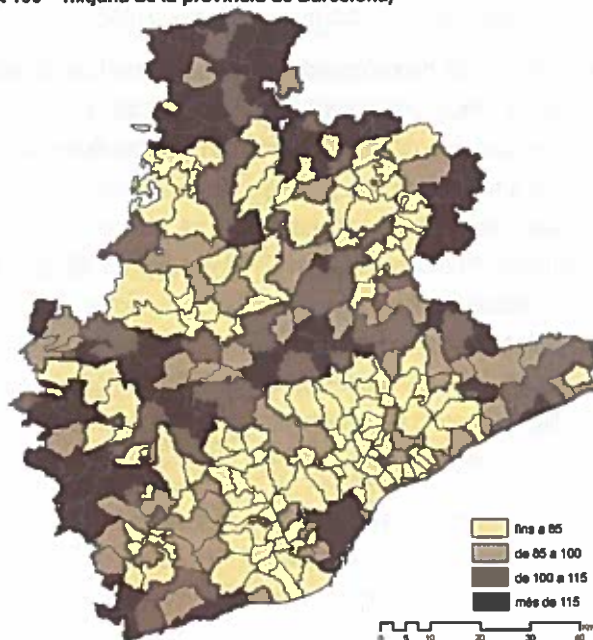
Dimensió de les llars. 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Mapa 3. Llars unipersonals de la província de Barcelona. 2001.

Llars unipersonals. 2001
(Índex 100 = mitjana de la província de Barcelona)



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

El Mapa 3 ens mostra el percentatge de llars unifamiliars sobre el total de llars a nivell municipal a partir de la mitjana provincial. Si observem el mapa podem dir que els municipis de la segona corona metropolitana presenten percentatges més baixos que la resta de la província. Aquest fet és degut a que són municipis que, com ja hem dit abans, s'han especialitzat en atraure població de caràcter familiar. En canvi, els municipis que concerten un percentatge de llars unifamiliars superiors a la mitjana provincial són aquells municipis poc urbanitzats de la tercera corona que perden població o municipis centrals com Barcelona.

En resum, durant aquests últims 20 anys les llars de la província de Barcelona han reduït la dimensió del nombre de persones. La formació de llars unipersonals i els canvis en el model tradicional de família han provocat que cada cop hi hagi més llars amb tant sols una o dues persones. La conseqüència de la disminució del nombre de llars familiars i l'augment de llars unifamiliars és, no només un increment del volum la demanda de l'habitatge, sinó també un augment de les demandes diferencials, és a dir, un augment del ventall dels col·lectius diferents que demanden habitatge i que per tant tenen necessitats específiques i diferencials.

3.6 RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA

L'anàlisi de la Renda Familiar Disponible Bruta (RFDB) és essencial a l'hora de conèixer la capacitat econòmica i adquisitiva de la població per tal d'accedir al mercat de l'habitatge. La RFDB ens indica el valor de les rendes de la població resident d'un territori, o sigui, la riquesa que arriba a les llars. A nivell metodològic aquesta mesura es desenvolupa a partir de la remuneració dels assalariats, de l'excedent brut entre explotació i renda mixta, i les prestacions socials³⁰.

La RFDB és un dels indicadors més utilitzats a l'hora de mesurar el nivell de benestar de la població en un territori determinat. Quan es comparen diferents territoris, com és el cas d'aquest informe, s'utilitza la RFDB per habitant. Si bé aquesta dada no ens mostrarà les diferències internes de cada municipi de la província, la RFDB serà bàsica per tal de desenvolupar un anàlisi socioeconòmic dels diferents municipis i per tal de mesurar l'accessibilitat a l'habitatge diferencial de cadascun d'aquests municipis, objectiu final de l'estudi.

Les dades de la RFDB utilitzades en aquest apartat han estat extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (l'IDESCAT) i presenten la distribució de la renda familiar en els municipis de més de 5.000 habitants de la província de Barcelona. Pels municipis amb una població inferior als 5.000 habitants, l'IDESCAT extrapola la mitjana de la renda familiar de la comarca a la que pertanyen els municipis. Aquest fet pot arribar a desvirtuar els resultats dels municipis amb una població inferior a 5.000 habitants tot i ser les úniques dades que existeixen.

A la Taula 14 podem observar l'evolució de la renda familiar disponible bruta segons àmbits metropolitans. Barcelona ciutat és l'àmbit metropolità amb la renda familiar més elevada de la província pels anys 1996, 2000 i 2004. El segon àmbit metropolità amb una renda familiar més elevada fou la segona corona pels anys 1996 i 2000. En canvi, per l'any 2004 la tercera corona superarà lleugerament la renda de la segona. En els tres moments analitzats, la primera corona metropolitana és l'àmbit amb una renda familiar més baixa.

³⁰ Font metodològica: www.idescat.cat

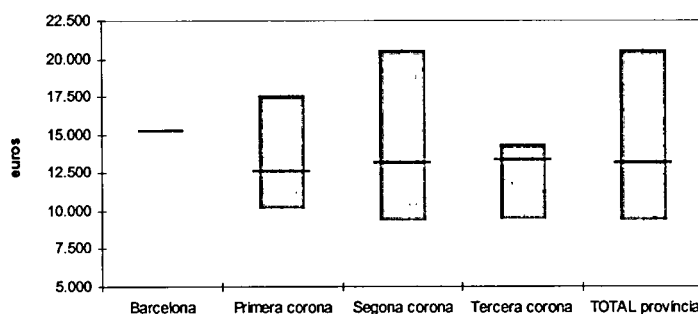
Taula 14. RFDB per habitant de la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1996, 2000 i 2004. Valors absoluts i increment anual. En euros.

	1996	2000	2004	increment anual 1996 - 2000	increment anual 2000 - 2004
Barcelona	10.212	13.172	15.228	6,6%	3,7%
Primera Corona	9.271	11.231	12.505	4,9%	2,7%
Segona Corona	9.549	12.205	13.224	6,3%	2,0%
Tercera Corona	9.604	11.966	13.325	5,7%	2,7%
TOTAL província	9.554	12.015	13.217	5,9%	2,4%

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Si analitzem les dades de l'any 2004, Barcelona presenta una RFDB per habitant d'uns 15.228 €. Amb una diferència de 2.000 € hi trobem la tercera corona (13.325 €) i la segona corona (13.224 €). En canvi, la renda familiar de la primera corona és de 12.505 €. A la *Figura 15* hi trobem la representació de la RFDB en caixetins segons corones metropolitanes.

Figura 15. Distribució de la RFDB per habitant de la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 2004. Valors absoluts. En euros



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Els increments anuals de la renda entre l'any 2000 i l'any 2004 van ser inferiors als increments del període anterior, de l'any 1996 al 2000. Si durant el període 1996 – 2000 la renda familiar a nivell provincial es va incrementar cada any un 5,9 %, pel període 2000 – 2004 aquest increment es va reduir fins al 2,4 % anual. Pels dos períodes, Barcelona ciutat és l'àmbit metropolità amb un major augment anual de la renda familiar, amb un creixement anual del 6,6 % pel primer període (1996 – 2000) i un 3,7 % pel segon període (2000 – 2004). En canvi, l'àmbit metropolità que va registrar l'increment més baix fou la primera corona metropolitana pel període entre 1996 i 2000, amb un creixement anual del 4,9 %; i la segona corona pel període 2000 – 2004 amb un creixement anual del 2 %.

Si realitzem la mateixa anàlisi segons les comarques de la província de Barcelona (veure *Taula 15*) podem observar com el Maresme és la comarca amb una major RFDB per habitant de la província, amb 14.771 € l'any 2004. En canvi, la comarca amb una menor renda familiar és el Garraf, amb 11.688 € per habitant. El Barcelonès presenta una renda familiar similar a la comarca del Garraf (11.841 €), tot i que Barcelona ciutat disposava d'una renda familiar de 15.228 €. Aquesta diferència es deu a les baixes rendes de la resta de municipis que formen part de la comarca del Barcelonès: Badalona (11.319 €), l'Hospitalet del Llobregat (11.412 €), Sant Adrià del Besòs (10.679 €) i Santa Coloma de Gramanet (10.571 €).

Taula 15. RFDB per habitant de la província de Barcelona segons comarques, 1996, 2000 i 2004. Valors absoluts i increment anual. En euros.

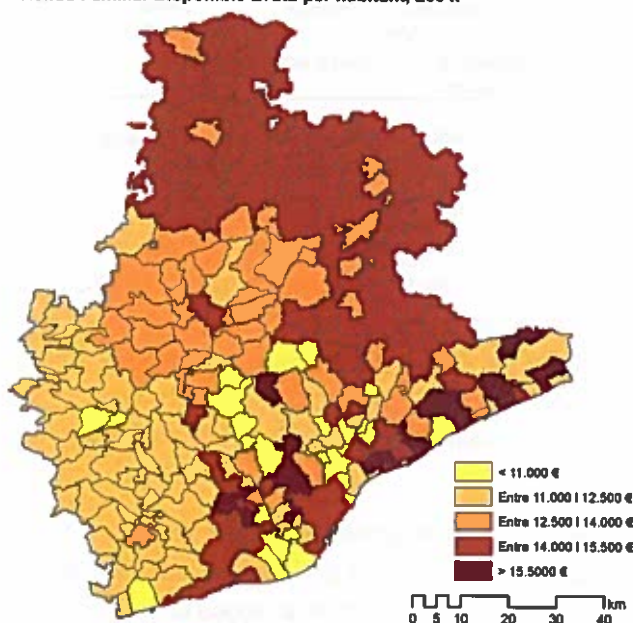
	1996	2000	2004	increment anual 1996 - 2000	increment anual 2000 - 2004
Alt Penedès	9.017	11.217	12.319	5,6%	2,4%
Anoia	8.511	10.993	11.616	6,6%	1,4%
Bages	8.460	11.546	13.172	8,1%	3,3%
Baix Llobregat	9.729	11.781	13.055	4,9%	2,6%
Barcelonès	8.376	10.243	11.841	5,2%	3,7%
Berguedà	10.372	11.928	14.056	3,6%	4,2%
Garraf	9.554	11.589	11.688	4,9%	0,2%
Maresme	9.026	13.670	14.771	10,9%	2,0%
Osona	10.710	12.967	14.153	4,9%	2,2%
Vallès Occidental	9.523	11.039	12.076	3,8%	2,3%
Vallès Oriental	10.141	12.409	13.365	5,2%	1,9%

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Al *Mapa 4* hi trobem la renda familiar disponible bruta per habitant representada a nivell municipal. Com ja dèiem anteriorment, les rendes familiars poden variar considerablement entre municipis veïns. Al mapa podem observar els contrastos de rendes municipals en moltes comarques de la primera i segona corona metropolitana, com per exemple el Vallès Occidental, el Vallès Oriental, el Maresme o el Baix Llobregat.

Mapa 4. RFDB per habitant dels municipis de la província de Barcelona, 2004. Valors absoluts.

Renda Familiar Disponible Bruta per habitant, 2004.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Si els resultats dels municipis de la tercera corona metropolitana són tant uniformes és degut a que l'IDESCAT (font d'aquestes dades) fa una mitjana comarcal pels municipis amb una població inferior als 5.000 habitants. És per aquesta raó que la diferència de rendes familiars entre municipis que s'observa a la primera i a la segona corona, no s'observa a la tercera corona.

A les *Taules 16 i 17*, on hi apareixen els cinc municipis de la província amb una renda familiar més elevada i els cinc municipis de la província amb una renda familiar menys elevada, podem comparar les grans diferències que podem trobar al territori. Així doncs, entre el municipi amb la renda familiar més elevada de la província, Matadepera (20.610 €) i el municipis amb la renda familiar més baixa, Badia del Vallès (9.363 €), la diferència és d'11.247 €, o sigui, un 45,4% inferior.

Taula 16. Rànquing de municipis de la província de Barcelona amb la RFDB més elevada, 2004. En euros.

Municipis	RFDB (en euros)
Matadepera	20.610
Alella	17.788
Sant Just Desvern	17.591
Sant Cugat del Vallès	17.335
Sant Andreu de Llavaneres	17.299

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

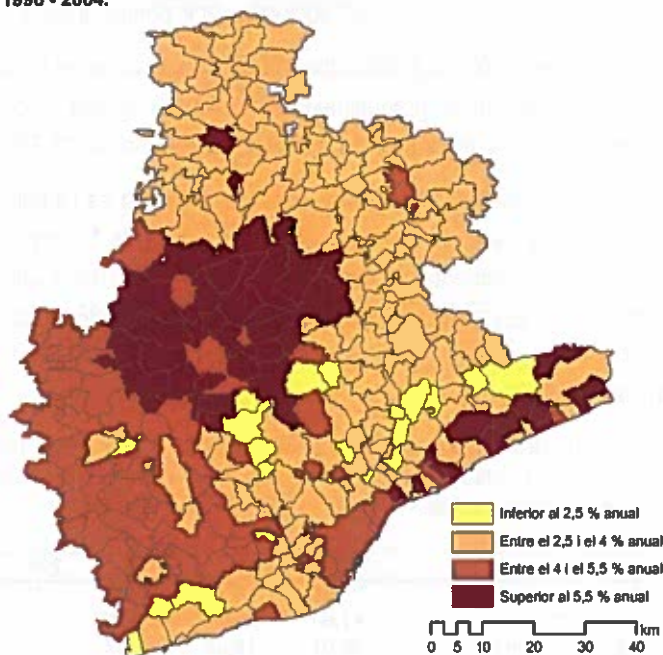
Taula 17. Rànquing de municipis de la província de Barcelona amb la RFDB menys elevada, 2004. En euros.

Municipis	RFDB (en euros)
Badia del Vallès	9.363
Santa Margarida de Montbui	9.494
Vilanova del Camí	9.725
Llagosta, la	9.735
Canovelles	9.926

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Mapa 5. Increment anual de la RFDB per habitant entre el 1996 i el 2004. Valors relatius.

Increment anual de la Renda Familiar Disponible Bruta per habitant, 1996 - 2004.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Els increments de la renda familiar són molt importants a l'hora de mesurar el benestar i la capacitat d'adquisició de les famílies. Com veurem més endavant, els baixos increments anuals de la renda familiar pel període 2000 – 2004 (del 2,4% a nivell provincial) han coincidit amb un espectacular augment del preu dels habitatges pel mateix període (un 15,79% anual pel que fa al preu del m² i un 15,50% anual pel que fa al preu final de l'habitatge). Aquest fet, com ja hem comentat a l'anterior capítol, ha provocat que l'esforç que les famílies catalanes han de destinar a l'hora d'accedir un habitatge mitjà sigui 6,8 vegades la RFDB, segons l'*Informe sobre la conjuntura econòmica de Catalunya*, publicat per Caixa de Catalunya³¹. Aquest mateix informe també ens indica que a l'estat espanyol, entre l'any 2000 i l'any 2005, la RFDB havia crescut un 25% mentre que l'habitatge havia augmentat un 80%.

Al Mapa 5 podem observar els increments anuals de la renda familiar entre 1996 i 2004 a nivell municipal. Si observem el mapa podem veure com els municipis de la província que han experimentat un increment més alt (superior al 5,5% anual) es troben situats al Bages i al Maresme.

³¹ Caixa Catalunya, 2005. "Esforç familiar en l'adquisició de l'habitatge 2000- 2005: una aproximació per decils de renda i CC.AA". *Informe sobre la conjuntura econòmica*. pp.55-98

3.7 NIVELL D'INSTRUCCIÓ

Gràcies al nivell d'instrucció podem conèixer quina és el grau d'estudis de la població d'un determinat municipi i per tant intuir quina és la capacitat adquisitiva i el nivell socioeconòmic potencial de la seva població.

Al llarg d'aquests últims 20 anys, el percentatge de població major de 10 anys de la província de Barcelona que no sabia llegir ni escriure ha anat disminuint gradualment. Si l'any 1986, aquest percentatge era del 36,79%, 15 anys més tard aquest percentatge es va reduir més de la meitat fins situar-se al 12,32% (veure *Taula 18*).

Si ens fixem en aquesta distribució a nivell metropolità, la primera corona és l'àmbit amb un percentatge més elevat pel període analitzat. Si l'any 1986, el 41,6% de la població major de 10 anys mostrava dificultat a l'hora de llegir i escriure, l'any 2001 aquest percentatge havia disminuït fins al 14,76%. L'altre àmbit amb percentatges superiors a la mitjana provincial és la tercera corona metropolitana. L'any 1986, el 35,01% de la població major de 10 anys tenia dificultat a l'hora de llegir i escriure, en canvi, l'any 2001 aquest percentatge ha disminuït significativament fins arribat al 12,49%.

Taula 18. Nivell d'instrucció de la província de Barcelona, 1986, 1991, 1996 i 2001. Població major de 10 anys amb dificultat per llegir i escriure. Valors relatius.

	1986	1991	1996	2001
Barcelona	35,59	18,11	15,20	11,81
Primera Corona	41,60	20,74	20,68	14,76
Segona Corona	35,01	15,08	14,65	11,68
Tercera Corona	37,37	17,28	15,79	12,49
TOTAL província	36,79	16,60	15,80	12,32

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Aquest són dos àmbits que concentraven dos poblacions ben diferenciades però amb similars nivells d'instrucció. Per una banda, la població de la primera corona era població d'origen immigrant provinent dels moviments de població dels anys seixanta i setanta que arribaren a Catalunya des d'altres comunitats de l'Estat. Bona part d'aquesta població no havia estat escolaritzada i mostrava altes taxes d'analfabetisme. L'altre població, la de la tercera corona, era una població d'origen rural i presentava similars taxes d'analfabetisme degut a l'aïllament que les zones rurals patiren durant les dècades del franquisme.

Actualment, la majoria dels municipis de la província de Barcelona mostren taxes similars a la mitjana de la província. Tot i això, si comparem les dades del 1986 amb les del 2001 podem veure com els municipis de caràcter rural de la província de Barcelona presenten taxes similars a les de fa 20 anys (veure *Taula 19*), en canvi municipis de la primera i segona corona metropolitana que van rebre la població nouvinguda d'altres comunitats de l'Estat i que feia vint anys tenien percentatges de població amb dificultat per escriure i llegir superiors al 30%, actualment es troben al voltant de la mitjana provincial.

Taula 19. Rànquing de municipis de la província de Barcelona amb el nivell d'instrucció més baix, 2001. Població major de 10 anys amb dificultat per llegir i escriure. Valors relatius.

Municipis	Nivell d'instrucció
Viver i Serrateix	59,78
Copons	41,09
Calonge de Segarra	31,28
Espunyola, l'	29,75
Muntanyola	26,32
Cercs	25,73
Castellví de la Marca	24,71
Sora	24,54
Saldes	24,40
Canovelles	23,42
Mitjana província	12,32

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Aquest procés té l'explicació en les característiques i l'evolució demogràfica pels dos casos. Mentre els municipis amb població immigrant han tingut una renovació demogràfica amb altes taxes de natalitat, amb una posterior escolarització, els municipis de caràcter rural han experimentat un estancament de la natalitat provocant que no hi hagi un procés de renovació demogràfica.

La millora del nivell d'instrucció és un clar exemple de com han millorat les condicions de vida a la província de Barcelona aquests últims vint anys però alhora també ens permet veure com han anat evolucionant les diferents poblacions de la província de Barcelona i com existeixen territoris amb realitats ben diferents, tant a nivell social com demogràfic.

3.8 MERCAT LABORAL

La taxa d'aturats a la província de Barcelona ha experimentat una gradual disminució aquests últims deu anys. Aquest descens, que també s'ha produït a escala estatal, ha provocat que si l'any 1996 la taxa mitjana d'aturats a nivell provincial era del 15,07%, l'any 2005 s'havia reduït a la meitat, un 7,56%.

Taula 20. Evolució de la taxa d'aturats a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1996, 2001 i 2005. Valors relatius.

	1996	2001	2005
Barcelona	20,62	10,85	7,94
Primera Corona	21,51	10,55	8,29
Segona Corona	16,56	8,89	8,06
Tercera Corona	12,48	7,09	7,01
TOTAL província	15,07	8,16	7,56

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Tal i com podem observar a la *Taula 20*, l'any 1996 els municipis que presentaven unes taxes d'aturats més baixes eren els de la segona i tercera corona metropolitana, un 16,56% i un 12,48% respectivament. En canvi, la ciutat de Barcelona i els municipis de la primera corona presentaven elevadíssimes taxes d'aturats. Per exemple, a Barcelona ciutat un de cada cinc habitants en edat activa es trobava aturat. Aquest percentatge era lleugerament més elevat a la primera corona metropolitana. La crisi en el sector industrial, impulsada pel procés de desindustrialització i de reconversió estructural del model d'organització econòmic, va provocar el tancament o descentralització de moltes indústries situades en aquests dos àmbits metropolitans. Els municipis de la primera corona metropolitana, de fort caràcter industrial, notaren més acusadament aquest procés. Per exemple, l'any 1996 el municipi de Badalona tenia una taxa del 26,29% d'aturats, el de Cornellà de Llobregat una taxa de 22,77%, la ciutat de l'Hospitalet superava el 24% i Montcada i Reixac arribava al 23,62% d'aturats.

Si ens fixem en la *Taula 21* i en la *Figura 16*, podem observar com la província de Barcelona ha experimentat un procés de terciarització en l'economia aquests últims 15 anys. Si l'any 1991, el sector industrial albergava el 42,9% de l'ocupació de la província, quinze anys més tard aquest percentatge ha baixat fins al 24,47%. Aquesta pèrdua percentual del sector industrial ha significat la consolidació del sector serveis en el mercat econòmic. Així doncs, si l'any 1991 el sector serveis ocupava el 44,68% de l'ocupació, l'any 2006 aquest percentatge va augmentar fins al 63,26%.

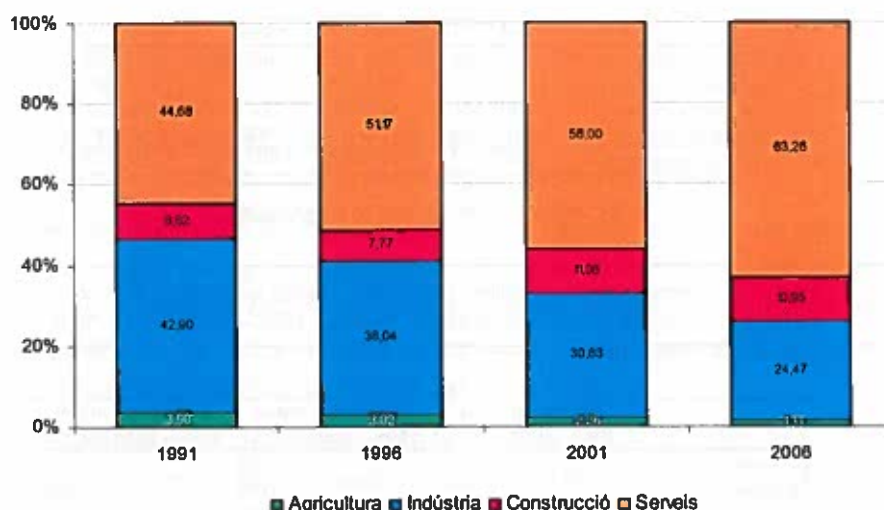
Taula 21. Evolució de l'ocupació per sectors a la província de Barcelona, 1991, 1996, 2001 i 2006. Valors relatius.

	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis
1991	3,60	42,90	8,82	44,68
1996	3,02	38,04	7,77	51,17
2001	2,26	30,63	11,06	56,00
2006	1,31	24,47	10,95	63,26

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat i www.ine.es

Un altre aspecte que cal destacar de l'ocupació per sectors seria el lleuger increment del sector de la construcció pel període que va de l'any 1991 fins al 2001, del 8,82% va passar a l'11,06%. Tot i això, en les dades per l'any 2006 el percentatge del sector de la construcció sobre el total es redueix fins al 10,95%, un clar símptoma de l'alentiment que està experimentant el sector.

Figura 16. Evolució de l'ocupació per sectors a la província de Barcelona, 1991, 1996, 2001 i 2006. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat i www.ine.es

Avui en dia, bona part dels municipis que abans presentaven elevades taxes d'atur es situen al voltant de la mitjana provincial. Així doncs, els municipis que any endarrere mostraven un fort caràcter industrial han anat localitzant activitats relacionades amb el sector serveis i consolidant la transició sectorial. Actualment, els municipis que presenten els percentatges d'aturats més elevats de la província els trobem situats a la tercera corona metropolitana. Aquests són municipis de caràcter agrícola i amb un comportament del mercat laboral menys dinàmic i flexible.

Tal i com mostra la *Taula 22*, on hi trobem l'evolució dels llocs de treball localitzats (LTL) segons àmbits metropolitans, podem observar com entre l'any 1991 i l'any 1996 hi va haver un decreixement dels LTL a nivell provincial. Si l'any 1991 hi havia 1.734.063 llocs de treball, al cap de cinc anys aquest nombre s'havia reduït fins als 1.667.548, un 3,8%. Aquesta dada ens torna a indicar com a mitjans dels noranta la província de Barcelona va patir un retrocés econòmic degut a la transició sectorial. La *Taula 23* mostra l'increment anual acumulatiu dels llocs de treball localitzats pels mateixos períodes i pels mateixos àmbits metropolitans. Com podem comprovar, si l'augment de llocs de treball a la primera corona metropolitana durant el període 1986 – 1991 era del 8,04% anual, pel següent període aquest creixement es va reduir fins al 0,56%. Altres àmbits metropolitans, van arribar a experimentar creixements negatius arribant a perdre milers de llocs de treball. Barcelona ciutat va perdre 101.379 llocs de treball entre 1991 i 1996. L'altre àmbit metropolità que també va perdre llocs de treball entre 1991 i 1996 fou la tercera corona metropolitana, de 146.410 LTL a 142.150.

Taula 22. Llocs de treball localitzats a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1986, 1991, 1996 i 2001. Valors absoluts.

	1986	1991	1996	2001
Barcelona	630.351	761.165	659.786	753.493
Primera Corona	247.330	353.428	357.705	421.091
Segona Corona	361.300	473.060	507.907	640.397
Tercera Corona	129.630	146.410	142.150	167.643
TOTAL província	1.368.611	1.734.063	1.667.548	1.982.624

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

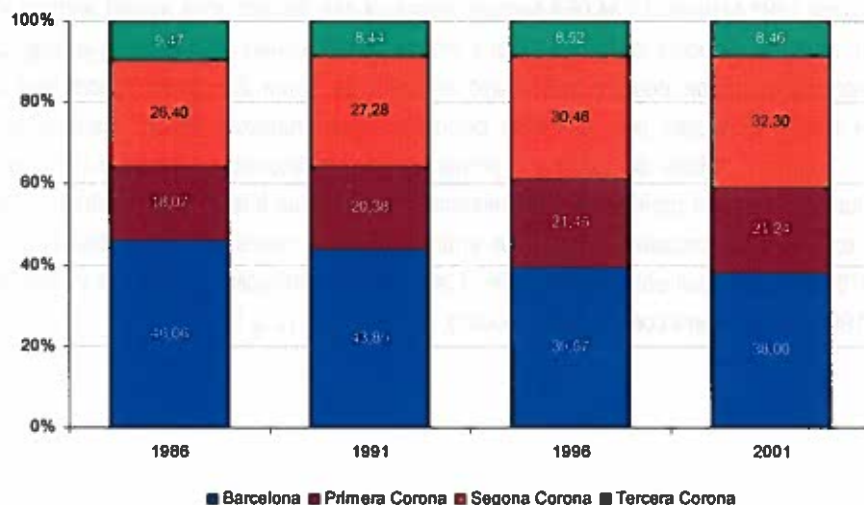
Taula 23. Increment anual acumulatiu dels llocs de treball localitzats a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans. Períodes 1986 – 1991, 1991 – 1996 i 1996 – 2001. Valors relatius.

	Increment anual 1986 - 1991 (en %)	Increment anual 1991 - 1996 (en %)	Increment anual 1996 - 2001 (en %)
Barcelona	3,84	-2,82	2,69
Primera Corona	8,04	0,59	3,42
Segona Corona	5,54	2,60	5,22
Tercera Corona	0,59	-1,30	2,07
TOTAL província	4,85	-0,78	3,52

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

La distribució dels llocs de treball localitzats a nivell municipal queda molt subjecte a la grandària poblacional de cada municipi. Un municipi amb molta població concentrarà més llocs de treball que un municipi amb menys població. Tot i això, si observem l'evolució del percentatge de llocs de treball localitzats en cadascun dels àmbits metropolitans sobre el total de llocs de treball de la província des de l'any 1986, podem veure que hi ha hagut una tendència a la descentralització dels llocs de treball en el territori (veure *Figura 17*).

Figura 17. Evolució dels llocs de treball de la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1986, 1991, 1996 i 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Si l'any 1986 la ciutat de Barcelona agrupava el 46,06% dels llocs de treball de tota la província, l'any 2001 aquest percentatge s'havia reduït fins al 38%. Els àmbits metropolitans que han augmentat percentualment en llocs de treball són la primera i la segona corona metropolitanes. Si l'any 1986 el 18,07% dels llocs de treball localitzats de la província es localitzaven a la primera corona, 15 anys més tard aquest percentatge havia augmentat fins arribar al 21,24%. Tot i això, és la segona corona metropolitana l'àmbit que guanya més pes percentual i passa del 26,40% al 32,30% dels llocs de treball de la província. Així doncs, tres de cada deu llocs de treball de la província de Barcelona es localitzen a la segona corona metropolitana

Tot i que les dades ens mostrin una recuperació econòmica després de l'estancament sofert a mitjans de la dècada dels noranta, aquesta revifada econòmica no s'ha traduït en una millora del nivell qualitatiu del mercat laboral. El sector serveis exigeix un mercat laboral flexible i volàtil, adaptable a les dinàmiques econòmiques actuals. L'alta temporalitat de contractes i la baixa contractació indefinida sumat al baix increment dels salaris han provocat que l'actual mercat laboral sigui, en bona part, molt precari.

Aquest fet, sumat a un augment de la renda que s'ha situat molt per sota de l'augment del preu de l'habitatge, fa que la sensació econòmica comuna de molts sectors de la població sigui d'incertesa, i en especial quan es tracta de plantejar-se, per part d'aquests sectors l'accés al mercat de l'habitatge.

3.9 MOBILITAT OBLIGADA

Des de l'any 1991, el nombre de desplaçaments diaris originats per motiu de feina a la província de Barcelona ha augmentat substancialment. Si l'any 1991 cada dia hi havia 1.729.314 desplaçaments per motiu treball, al cap de deu anys, l'any 2001, aquest nombre va augmentar fins als 2.139.905 desplaçaments diaris (veure *Taula 24*).

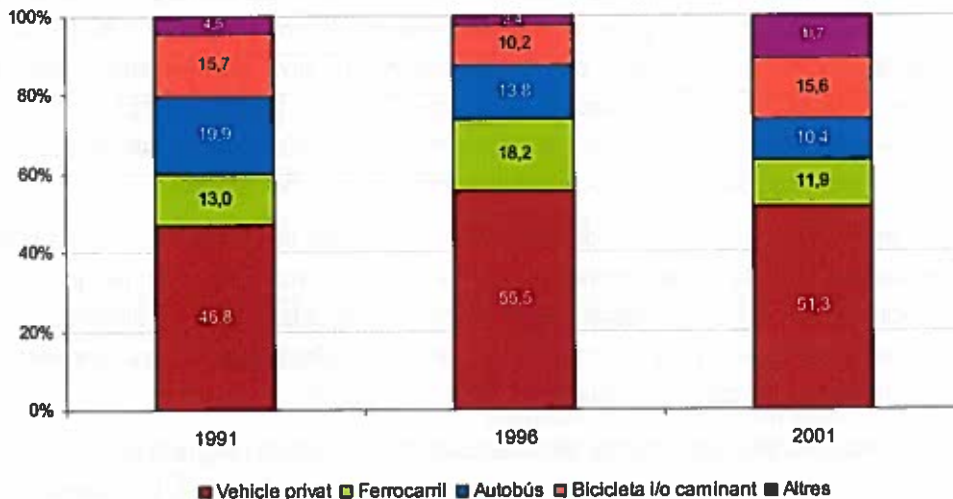
Taula 24. Desplaçaments diaris per motiu treball a la província de Barcelona, 1991, 1996 i 2001. Mobilitat Obligada.

	1991	1996	2001
Vehícle privat	810.037	919.822	1.098.618
Ferrocarril	225.651	302.650	254.782
Autobús	344.660	228.915	222.658
Bicicleta i/o caminant	271.448	168.391	334.159
Altres	77.518	39.028	229.688
TOTAL província	1.729.314	1.658.806	2.139.905

Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de Mobilitat Obligada (www.idescat.cat)

Dels desplaçaments diaris realitzats l'any 2001, la meitat es feien amb vehicle privat (un 51,3%) i només un 22,3% en transport públic (veure *Figura 18*). Tot i això, cal dir que l'any 1996 hi havia una major proporció de viatges realitzats en cotxe (un 55,5%) i els viatges amb transport públic arribaven al 32 . Per tant, el mode de transport que més va augmentar entre els anys 1996 i 2001 foren altres modes de transport com anar caminant o anar amb bicicleta, modes de transports que són característics de viatges de curta distància, dintre del mateix municipi.

Figura 18. Evolució del mode de transport en els desplaçaments diaris per motiu treball a la província de Barcelona, 1991, 1996 i 2001. Valors relatius.

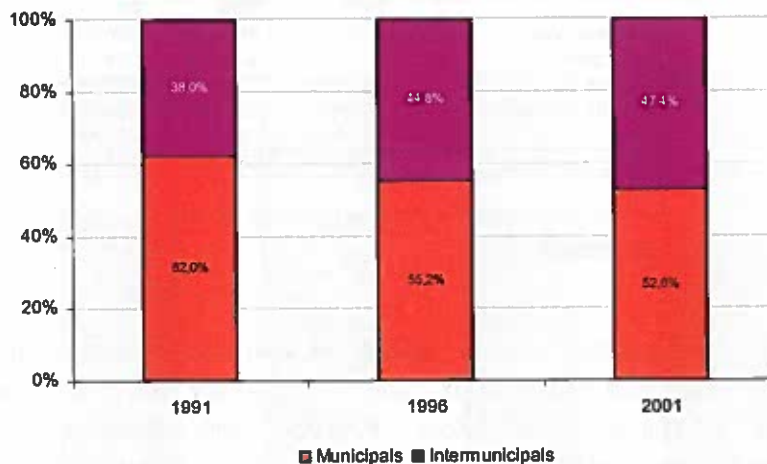


Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de Mobilitat Obligada (www.idescat.cat)

Tot i això, el mode de transport majoritari a la província de Barcelona és el vehicle privat, la utilització del qual ha provocat que bona part de la xarxa viària de la província de Barcelona, sobretot la xarxa que es troba situada dintre la Regió Metropolitana, quedi col·lapsada durant les hores puntes.

La *Figura 19*, on hi podem veure el percentatge dels desplaçaments intermunicipals (entre municipis) i municipals per motiu de treball, ens mostra com cada cop hi hagut més desplaçament entre municipis. Si l'any 1991, el 38% dels desplaçaments eren intermunicipals, l'any 2001 aquesta xifra arribava als 47,4%.

Figura 19. Evolució dels desplaçaments diaris intermunicipals i municipals per motiu de treball, 1991, 1996 i 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de l'Enquesta de Mobilitat Obligada (www.idescat.cat)

Si pels desplaçaments dintre del mateix municipi hi ha hagut un increment dels modes de transport com ara anar a peu o en bicicleta, pels moviments entre municipis el cotxe segueix sent el transport més utilitzat per sobre el transport públic.

L'augment de la mobilitat obligada i l'increment dels desplaçaments entre municipis per motiu de feina també es pot observar si analitzem l'evolució dels índexs d'autocontenció i d'autosuficiència dels municipis de la província de Barcelona.

L'índex d'autocontenció³² ens indica la capacitat que té un municipi de contenir a la seva població resident. Aquest índex es realitza a partir del quocient entre la població ocupada resident que treballa al municipi i la població ocupada resident del municipi. Així doncs, un municipi amb un índex d'autocontenció elevat disposa de suficients llocs de treball per oferir a la població resident del mateix municipi i així pot evitar desplaçaments laborals fora del municipi.

Tal i com mostra la *Taula 25*, on hi podem observar l'evolució de l'índex d'autocontenció municipal segons àmbits metropolitans, la capacitat dels municipis a retenir la seva població activa en llocs de treball localitzats dintre el municipi ha disminuït aquests últims anys. En tots els àmbits metropolitans s'observa aquesta disminució, especialment a la primera, segona i tercera corona. Així doncs, als municipis de la primera corona només tres de cada deu treballadors resideixen i treballen al mateix municipi. En canvi, a la ciutat de Barcelona aquesta proporció augmenta fins gairebé vuit de cada deu treballadors. La mitjana provincial de l'índex d'autocontenció es situa al 52,2%, és a dir, cinc de cada deu habitants de la província treballen en el municipi on resideixen.

Taula 25. Evolució de l'índex d'autocontenció municipal de la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1986, 1991, 1996 i 2001. Valors relatius.

	1986	1991	1996	2001
Barcelona	87,3	83,5	78,8	77,5
Primera Corona	39,5	36,4	31,7	30,3
Segona Corona	57,5	46,8	38,9	36,3
Tercera Corona	65,8	57,0	48,8	41,3
TOTAL província	67,1	61,2	55,2	52,2

Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

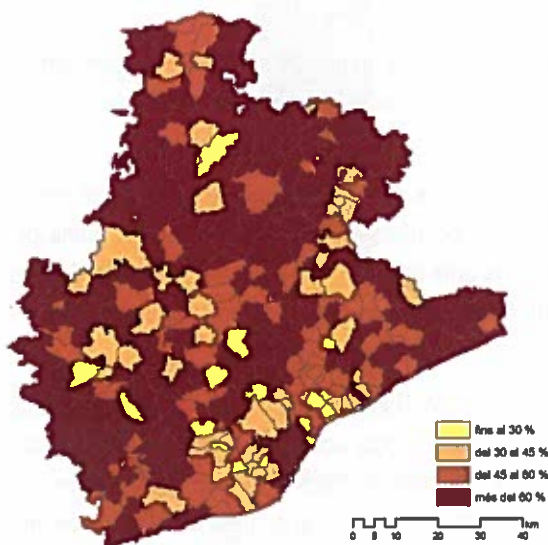
Aquesta dada ens serveix d'exemple per tal de caracteritzar els importants fluxos de mobilitat obligada que cada dia es donen a la província de Barcelona. Al *Mapa 6* podem observar la distribució municipal de l'índex d'autocontenció comparant les xifres del 1986 amb les dels 2001. Comparant els dos mapes aquesta pèrdua d'autocontenció dels municipis és prou evident. Municipis on l'any 1986 l'índex d'autocontenció era superior al 60% (és a dir, que de cada 100 treballadors residents al municipi, 60 o més treballaven dintre el municipi), actualment aquest índex no sobrepassa el 30%.

Aquesta disminució en l'índex d'autocontenció s'observa en gairebé tots els municipis de la província de Barcelona. Els únics municipis que continuen mantenint xifres de l'any 1986 són municipis amb una grandària poblacional elevada com per exemple Barcelona, Mataró, Terrassa i Manresa (*Mapa 6*).

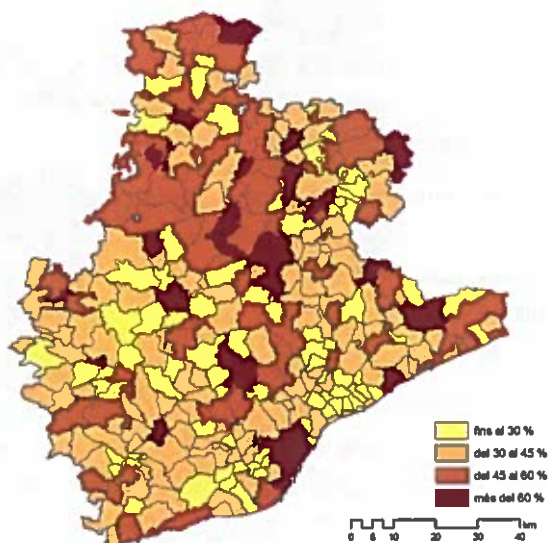
³² Veure Annex Mapa 4.- Índex d'autocontenció i d'autosuficiència dels municipis de la província de Barcelona, 1986, 1991, 1996 i 2001

Mapa 6. Evolució de l'índex d'autocontenció dels municipis de la província de Barcelona, 1986 i 2001.

Índex d'autocontenció. 1986.



Índex d'autocontenció. 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

L'índex d'autosuficiència³³ ens informa de la quantitat de llocs de treball localitzats (LTL) al municipi que es troben ocupats per residents del mateix municipi. Aquest indicador ens ajudarà a conèixer la mobilitat laboral que generen els municipis. Així doncs, un municipi amb un índex d'autosuficiència alt significa que un elevat nombre de llocs de treball del municipi són ocupats per residents d'aquest. Per obtenir aquest índex hem de calcular el quocient de la població ocupada resident que treballa al municipi i els LTL al mateix municipi.

Com podem veure a la *Taula 26*, on apareix l'índex d'autosuficiència municipal de la província segons els àmbits metropolitans, de l'any 1986 al 2001 la mitjana provincial d'autosuficiència va passar del 68,3% al 55,7%. Tots quatre àmbits metropolitans mostren una reducció de l'índex d'autosuficiència, tot i que són la segona i la tercera corona metropolitana les que presenten unes pèrdues més importants. Tot i això, l'àmbit metropolità amb un índex d'autosuficiència més baix és el de la primera corona. De cada 10 treballadors que resideixen a la primera corona, només quatre treballen en llocs de treball localitzats en el mateix àmbit. Aquest fet és generador, com ja hem vist anteriorment, de molts desplaçaments diaris per anar a treballar.

³³ Veure Annex Mapa 4.- Índex d'autocontenció i d'autosuficiència dels municipis de la província de Barcelona.

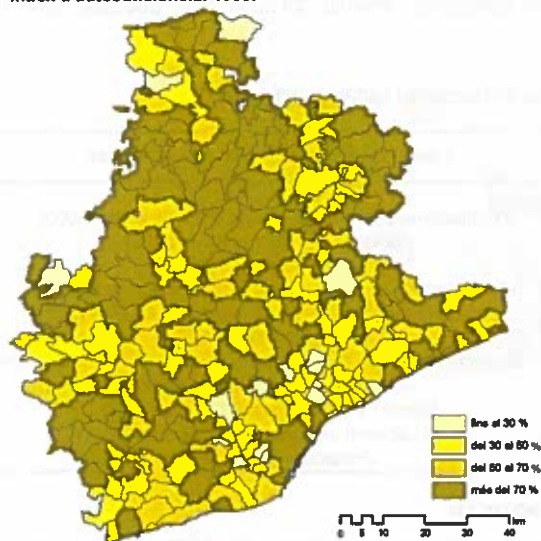
Taula 26. Evolució de l'índex d'autosuficiència municipal de la província de Barcelona segons àmbits metropolitans, 1986, 1991, 1996 i 2001. Valors relatius.

	1986	1991	1996	2001
Barcelona	72,9	68,5	63,3	65,1
Primera Corona	51,0	45,1	39,0	42,2
Segona Corona	62,2	54,2	48,7	50,4
Tercera Corona	70,1	66,6	60,5	57,9
TOTAL província	68,3	62,0	54,9	55,7

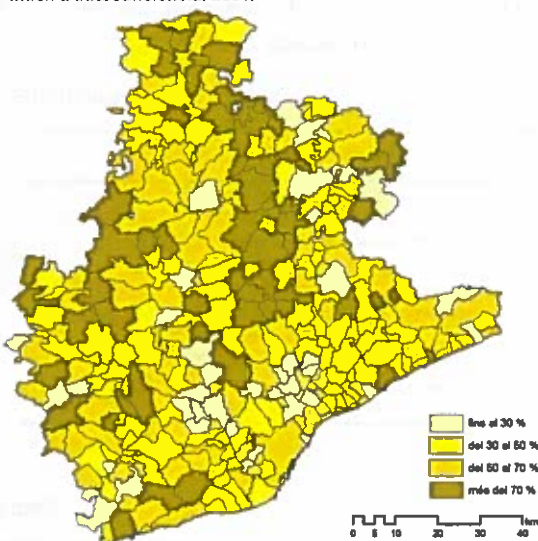
Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Mapa 7. Evolució de l'índex d'autosuficiència dels municipis de la província de Barcelona, 1986 i 2001.

Índex d'autosuficiència. 1986.



Índex d'autosuficiència. 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.idescat.cat

Al Mapa 7 hi trobem representada l'evolució de l'índex d'autosuficiència entre l'any 1986 i l'any 2001 a nivell municipal. Els municipis més clars són aquells que tenen un índex d'autosuficiència més baix. Com podem observar al mapa, l'evolució a nivell provincial ha estat la de perdre capacitat d'autosuficiència en la majoria dels municipis, sobretot els municipis del Maresme, Vallès Oriental i Vallès Occidental. En canvi, alguns municipis de la tercera corona metropolitana, concretament els que es troben localitzats a l'eix Granollers – Vic – Manlleu, encara conserven dades similars a l'any 1986.

3.10 POBLACIÓ EN RISC D'EXCLUSIÓ EN L'ACCÉS A L'HABITATGE

L'anàlisi de les dinàmiques demogràfiques i socials de la província realitzat fins ara ens permet conèixer les característiques principals de la demanda de l'habitatge. Però per poder concretar les diferències existents entre els municipis, per copsar quins són aquells que concentren la població amb majors dificultat per accedir a l'habitatge, cal fer un esforç per recollir de forma sintètica, integral i comprensible els resultats obtinguts fins el moment.

Amb aquest objectiu hem decidit crear dos índexs sintètics, elaborats amb metodologies diferents, que recollin totes aquelles variables clau a l'hora de pensar en la població menys afavorida a l'hora d'accedir al mercat residencial, població que hem considerat en risc d'exclusió en l'accés a l'habitatge. Les variables proposades per aquest indicador, que es presenten a la *Taula 27*, són les que hem anat recollint al llarg d'aquest apartat i representen els diferents indicadors que hem considerat defineixen aquells col·lectius de població amb més dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge.

Taula 27. Variables utilitzades per l'anàlisi factorial i l'anàlisi multicriteri.

Variables utilitzades per l'anàlisi factorial	Variables utilitzades per l'anàlisi multicriteri
Població Immigrada (2005)	Població Immigrada (2005)
Població en edat d'emancipació (20 a 30 anys) (2005)	Població en edat d'emancipació (20 a 30 anys) (2005)
Població major de 65 anys (2005)	Població major de 65 anys (2005)
Llars unipersonals (2001)	Llars unipersonals (2001)
Llars unipersonals amb població major de 65 anys (2001)	Llars unipersonals amb població major de 65 anys (2001)
Llars unipersonals amb dones majors de 65 anys (2001)	Llars unipersonals amb dones majors de 65 anys (2001)
Llars mononuclears (2001)	Llars mononuclears (2001)
Llars amb 4 o més adults (2001)	Llars mononuclears amb dona com a cap familiar / Total Llars (2001)
Població amb un tercer grau d'estudis (2001)	Llars amb 4 o més adults (2001)
Població aturada (2005)	Renda Familiar Disponible Bruta (2004)
	Població amb un tercer grau d'estudis (2001)
	Població aturada (2005)

Font: elaboració pròpia

D'aquest indicador de la Població de Risc a l'accés a l'habitatge se'n deriven dos índexs sintètics elaborats amb metodologies d'anàlisi multivariants diferents que s'expliquen a l'apartat 8 de l'informe³⁴. Per una banda, un anàlisi factorial amb les dades en valor absoluts; i per altra banda, un anàlisi multicriteri usant dades en valor relatiu. A continuació n'exposem els resultats.

3.10.1 Població en risc d'exclusió en l'accés a l'habitatge. Anàlisi factorial

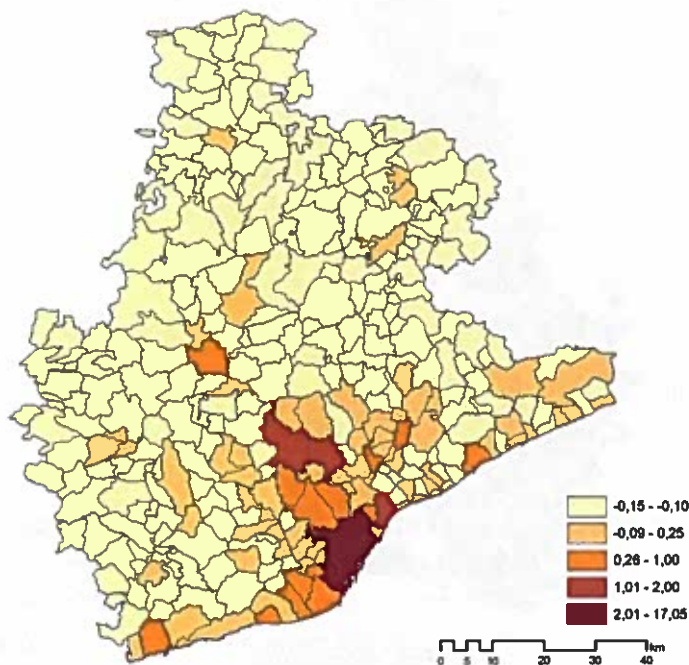
L'anàlisi factorial s'ha efectuat sobre el valor absolut de les variables presentades, i el factor comú que se n'extreu explica la població "absoluta" en situació de risc existent als municipis. A major valor de l'anàlisi factorial, major serà el volum de població en risc. Així doncs, els resultats estan condicionats pel pes relatiu de la població dels municipis respecte el total, amb Barcelona com a capdavantera, amb un 17,047, i Sant Jaume dels Domenys en últim lloc amb -0,148.

³⁴ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

Els resultats es presenten de manera sintètica en el mapa següent, en el que es representen 5 rangs del valor obtingut de l'anàlisi.

Mapa 8 . Població de risc als municipis de la província de Barcelona.
Anàlisi factorial.

Població de Risc. Anàlisi Factorial.



Font: elaboració pròpia

D'aquesta cartografia en podem treure algunes primeres conclusions, tot i que aquestes estan molt condicionades pel pes de la població. Així doncs, són els municipis del "continuum" urbà de Barcelona, amb la capital catalana al capdavant, i els caps de comarca de la segona corona, els municipis que presenten un major valor de l'anàlisi factorial, i per tant, major nombre de població, en termes absoluts, en situació de risc pel que fa a l'accés a l'habitatge. També queden representats els municipis que es localitzen al llarg de la costa central i cap a l'interior de la província pels eixos E9, C-58 i A-7. Els caps comarcals de la tercera corona metropolitana també presenten valors intermedis d'aquest indicador sintètic.

Així doncs, aquest exercici ens informa que són bàsicament els municipis centrals els que allotgen a un major nombre de població que poden estar en risc d'exclusió pel que fa al seu accés al mercat de l'habitatge.

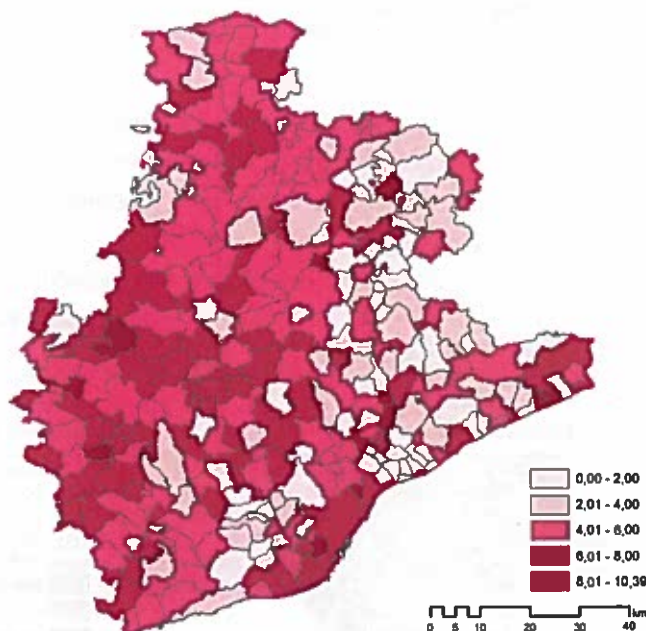
3.10.2 Població en risc d'exclusió en l'accés a l'habitatge. Anàlisi multicriteri.

Si de l'anàlisi factorial se n'extreu un factor comú amb valor absolut per cada municipi, l'anàlisi multicriteri es realitza a partir del valor relatiu de les variables escollides (veure *Taula 27*), fet que permet comparar l'estructura interna de cada municipi sense estar condicionada per la població total.

Igual com s'ha fet amb l'anàlisi factorial, els resultats es presenten també per a aquest segon indicador en format cartogràfic, per tal de poder copsar millor les diferències entre els territoris.

Mapa 9. Població de risc dels municipis de la província de Barcelona. Anàlisi multicriteri.

Pobalció de Risc. Anàlisi Multicriteri.



Font: elaboració pròpia

A diferència de l'anàlisi factorial on apareixien els municipis amb una grandària poblacional major, en el cas de l'anàlisi multicriteri, que pren les dades en valors relatius, el resultat és molt més variat, complex i, alhora, interessant. Trobem com Barcelona ja no té el valor més elevat, essent l'Estany (Bages), Pineda de Mar (Maresme) i l'Hospitalet de Llobregat (Barcelonès) els que presenten majors valors. Si analitzem la província en la seva totalitat, trobem que els municipis del "continuum" urbà barceloní (Barcelona inclosa) presenten resultats elevats, fet que demostraria que a més d'allotjar major població en risc d'exclusió del mercat de l'habitatge en nombres absoluts, l'estructura interna de la població també presenta símptomes de risc. A més del "continuum" urbà, caps de comarca com Granollers, o municipis mitjans com Mollet, Premià de Mar, Pineda de Mar, Calella o Manlleu també estarien en el primer rang dels municipis amb un alt percentatge de població de risc respecte la seva estructura interna. Els municipis del Bages meridional i de l'Anoia meridional també presenten xifres gens alentidores, símptoma de la menor metropolització i poc dinamisme d'aquestes àrees interiors.

D'altra banda, si mirem quins són els municipis que presenten menor percentatge de població en aquesta situació de risc d'exclusió al seu interior trobem els municipis de la Vall Baixa del Baix Llobregat, del Maresme Sud (interior) o de l'Eix C-17. Si tenim en compte que aquests municipis són grans productors d'habitatge unifamiliar, podem tenir ja una pista de la relació negativa entre la producció unifamiliar i la presència de població en situació de risc d'exclusió pel que fa a l'accés a l'habitatge.

Aquests dos indicadors sintètics, si bé per sí sols ja són esclaridors de la realitat metropolitana i provincial actual pel que fa a la població en risc d'accés a l'habitatge, ens seran molt útils més endavant quan es puguin creuar amb altres variables com per exemple l'accessibilitat a l'habitatge segons la tipologia residencial produïda.

3.11 CONCLUSIONS

- A partir de l'any 1996 la província de Barcelona experimenta un **creixement de població després d'uns anys d'estancament i de pèrdua de població** en determinats àmbits metropolitans com la ciutat de Barcelona. A partir de l'any 2001, tots els àmbits metropolitans tornen a guanyar població.
- Al llarg de tot el període s'experimenta una dispersió de la població sobre el territori. Bona part d'aquests moviments s'originen en municipis molt urbanitzats i tenen per destí els municipis poc metropolitans de la regió metropolitana de Barcelona.
- **Conseqüència d'aquests fluxos de mobilitat residencial de la població ha fet que la segona corona metropolitana sigui l'únic àmbit metropolità que augmenti en població durant el període 1987 – 2005** i que acabi sent, actualment, l'àmbit metropolità amb major nombre de població, per davant de la ciutat de Barcelona.
- Tot i que **l'estructura per edats de la població de la província de Barcelona mostra un envelliment estructural** degut a unes baixes taxes de natalitat des de mitjans dels vuitanta, l'arribada de població novinguda, que s'incrementa a partir de mitjans dels anys noranta ha provocat un **augment de la natalitat i del percentatge de població entre 0 i 4 anys per primer cop des de 1986**.
- Al llarg de la dècada dels noranta s'ha consolidat un **canvi en el model familiar** de la província de Barcelona. La reducció del nombre de persones a les llars de la província, especialment acusat en els municipis urbans, és degut a un **augment de les llars unipersonals en detriment de les llars unifamiliars**. Així doncs, el nombre de llars creades va ser superior al creixement de la població pel mateix període, creant noves necessitats d'habitatge.
- Tot i la bonança econòmica des de mitjans dels anys noranta, la reducció del nombre d'aturats i la creació de nous llocs de treball, **la renda familiar no ha augmentat al mateix ritme**. Les dades de la RFDB ens mostren un creixement moderat en comparació a l'evolució dels preus de l'habitatge. La crisi del sector econòmic degut a la reestructuració del model organitzatiu i a la transició d'una economia basada en el sector industrial cap a una economia basada en el sector serveis, ha provocat que l'actual mercat laboral sigui, en molts casos, precari i inestable. Com exemple, l'estancament del ritme de creixement de la renda familiar pel període més recent 2000-2005.
- Una de les noves realitats de la província de Barcelona és **l'augment de la mobilitat obligada**, fruit de la dispersió del poblament i de les noves característiques de l'actual model econòmic. Els nous factors de localització de l'activitat econòmica fan que el treballador hagi d'estar disposat a recórrer importants distàncies a l'hora de treballar. Aquest fet genera una mobilitat que, entre d'altres dinàmiques territorials metropolitanes, ja engloben tota la província i la integren funcionalment.

-
- Gràcies a l'anàlisi multivariant de la població de risc que trobem a cada municipi, és a dir, aquella que té més dificultat a l'hora d'accedir a l'habitatge, podem afirmar que **aquells municipis que han especialitzat la seva producció en habitatges unifamiliars tenen menys població de risc**. Com ja veurem en els pròxims apartats, la tipologia edificatòria dels habitatges és un filtre a l'hora d'atraure a determinats sectors de la població causant una posterior especialització social. Molts dels municipis que s'han especialitzat en producció residencial unifamiliar tenen una estructura social similar, poc complexa i amb la manca de diversitat social típica d'un entorn urbà.

4 ANÀLISI DE L'HABITATGE

En aquest apartat es desenvoluparà una diagnosi del mercat de l'habitatge a la província de Barcelona durant els últims 20 anys. A partir de l'anàlisi de les característiques dels habitatges, la tipologia de la construcció residencial i l'evolució del preu de l'habitatge, es realitzarà una radiografia de l'oferta del parc d'habitatges actuals per mirar de constatar si aquesta s'ajusta a l'estructura de la demanda.

Si a l'apartat anterior la diagnosi es centrava en les característiques demogràfiques de la població, la qual pot ésser considerada com part de la demanda, en aquest apartat ens centrarem en les característiques del mercat de l'habitatge, és a dir, l'oferta.

Hi ha tres elements que condicionen el mercat de l'habitatge a la província de Barcelona aquestes últimes dues dècades, especialment des de mitjans dels 90:

- Un espectacular augment del capital destinat al sector immobiliari, tant en producció d'habitatges com en la disponibilitat de les entitats bancàries en el finançament de la promoció i de la compra d'habitatges.
- Un progressiu increment dels preus de l'habitatge nou i de segona mà, tant de propietat com de lloguer, que ha provocat la impossibilitat d'accedir a l'habitatge a un important sector de la població.
- Uns elevats ritmes de producció residencial que han provocat que el parc d'habitatges de la província hagi augmentat considerablement en pocs anys. Part d'aquesta producció s'ha especialitzat en habitatge unifamiliar, provocant una dispersió de la població pel territori.

Seguint l'estructura de l'apartat anterior, definirem un índex sintètic que resumeixi l'estat del parc d'habitatges de la província, és a dir, l'oferta del mercat residencial. Es tracta de l'"Índex Sintètic de Benestar Habitacional", que ens informarà sobre el grau de problemàtica pel que fa a les condicions d'habitabilitat dels habitatges als municipis de la província de Barcelona.

Finalment, per tal d'aconseguir una visió global de la diagnosi realitzada fins al moment, tant pel que fa als elements que caracteritzen la demanda com als que defineixen la oferta, desenvoluparem un anàlisi estadístic mitjançant unes correlacions entre les variables més significatives que s'han treballat al llarg de l'informe. L'objectiu, doncs, serà el de conèixer quin és el grau de relació entre l'estructura socioeconòmica de la població i les característiques actuals del mercat de l'habitatge de la província.

4.1 CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE.

Les dades d'aquest apartat han estat extretes del Cens d'habitatges i Edificis que l'*Instituto Nacional de Estadística* (INE) realitza cada deu anys. Les dades de les característiques de l'habitatge corresponen per tant als anys 1991 i 2001.

Segons l'últim Cens realitzat l'any 2001, a la província de Barcelona hi ha un total de 2.271.449 habitatges dels quals un 77,24% són principals, un 8,52% són secundaris i un 13,55% són vacants (*Taula 28 i Figura 20*). Si ens fixem en l'evolució de la tipologia de l'habitatge, l'any 1991 el 79,27% d'habitatges eren principals, el 9,87% eren secundaris i el 10,63% eren vacants.

Taula 28. Evolució del tipus d'habitatge de la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors absoluts.

	principals		secundaris		vacants		altres		TOTAL	
	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%
1981	1.373.803	77,97	142.494	8,09	245.681	13,94			1.761.978	100
1991	1.488.641	78,12	189.237	9,93	222.026	11,65	6.407	0,34	1.905.519	100
2001	1.754.299	77,23	193.595	8,52	307.859	13,55	15.666	0,69	2.271.449	100

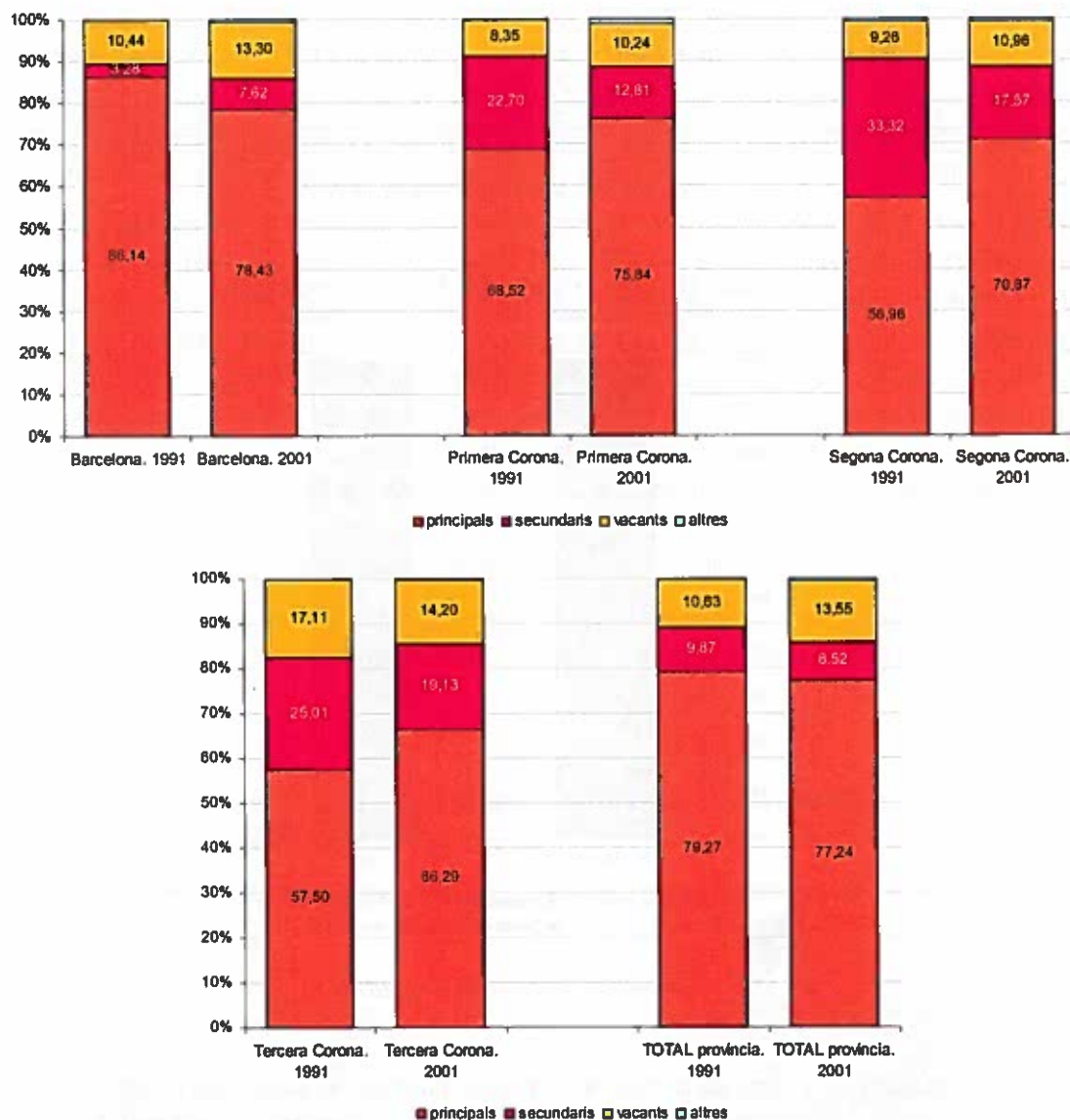
Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Tot i que les dades del 1991 són similars a les del 2001, quan fem la comparació a nivell metropolità, observem que hi ha diferents tendències. Tret de la ciutat de Barcelona, tant en la primera, la segona i la tercera corona metropolitana, el percentatge d'habitatges principals ha augmentat en detriment dels habitatges secundaris. Per exemple, en el cas de la segona corona si l'any 1991 el 33,32% dels habitatges eren secundaris, l'any 2001 aquest percentatge es va reduir fins al 17,57%. (*Figura 20*).

Aquesta tendència s'explica a partir dels canvis de residència que ha experimentat la província de Barcelona aquests últims 15 anys, canvis pels quals un volum important de població s'ha establert fora de les ciutats gran i moltes residències que abans eren secundàries han passat a ser principals. Les conseqüències d'aquesta mobilitat residencial també s'observen en l'evolució d'habitatges principals a Barcelona ciutat. Mentre que l'any 1991 el 86,14% dels habitatges de la ciutat eren principals, l'any 2001 aquest percentatge era del 79,43%. (*Figura 20*). Al contrari de les corones metropolitanes, Barcelona ciutat experimenta un augment en el percentatge d'habitatges secundaris pel mateix període com a resultat, principalment, d'aquest moviment residencial.

Un altre aspecte que cal destacar en el tipus d'ús dels habitatges a la província de Barcelona és l'alt percentatge d'habitatges vacants. Si observem l'evolució des de l'any 1991 trobem un augment percentual dels habitatges buits en tots els àmbits metropolitans menys en la tercera corona. En termes generals, l'any 2001 hi havia 307.859 habitatges buits a la província de Barcelona, dels quals un 32,7%, un total de 100.777 habitatges, es localitzaven a Barcelona ciutat.

Figura 20. Evolució del tipus d'habitatge de la província de Barcelona per àmbits metropolitans, 1991 i 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

4.1.1 El règim de tinença

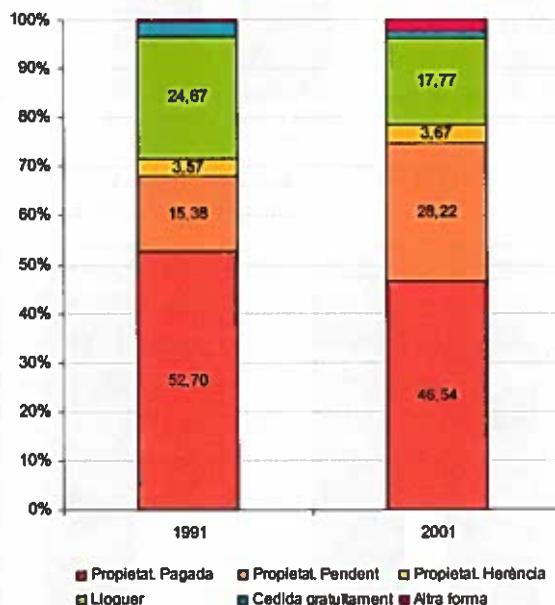
La propietat és la forma predominant de tinença a la província de Barcelona. Entre el 1991 i el 2001 el nombre d'habitatges en propietat va anar creixent en detriment dels habitatges de lloguer. Si l'any 1991 el percentatge d'habitatges de lloguer era del 24,67%, en tant sols 10 anys aquest percentatge va baixar fins al 17,77%. Per contra, l'any 2001 el percentatge d'habitatges en propietat va arribar al 78,43% sobre el total d'habitatges quan deu anys endarrere significava el 71,65% (veure Taula 29 i Figura 21)

Taula 29. Habitatges principals de la província de Barcelona segons règim de tinença, 1991 i 2001. Valors absoluts.

	DE PROPIETAT				DE LLOGUER	cedida gratis o a baix preu	altra forma	TOTAL
	compra pagada	compra amb pagaments pendents	herència o donació	TOTAL PROPIETAT				
1991	784.569	229.026	53.197	1.066.792	367.247	48.125	6.477	1.488.641
2001	816.400	495.065	64.459	1.375.924	311.653	23.800	42.922	1.754.299

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Figura 21. Règim de tinença dels habitatges principals de la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Un altre fet significatiu en la forma de tinença dels habitatges principals de la província de Barcelona que s'ha esdevingut sobretot en aquests últims anys és l'increment de propietats pendents de pagament. Si l'any 1991 el 15,38% dels habitatges principals tenien pagaments pendents, al cap de deu anys aquest percentatge va augmentar fins al 28,22%. Cal recordar que en les dades d'habitatges facilitades pel Cens d'Habitatges i Edificis de l'INE només s'estudia la tinença dels habitatges principals. Si tenim en compte que a la província de Barcelona hi ha 307.859 habitatges buits i 193.595 habitatges secundaris, això fa que un total de 501.454 habitatges quedin exclosos d'aquest recompte. Així doncs, cal esmentar que el percentatge d'habitatges amb pagaments pendents podria ser superior si es tinguessin en compte aquesta tipologia habitatges, especialment pel que fa als secundaris.

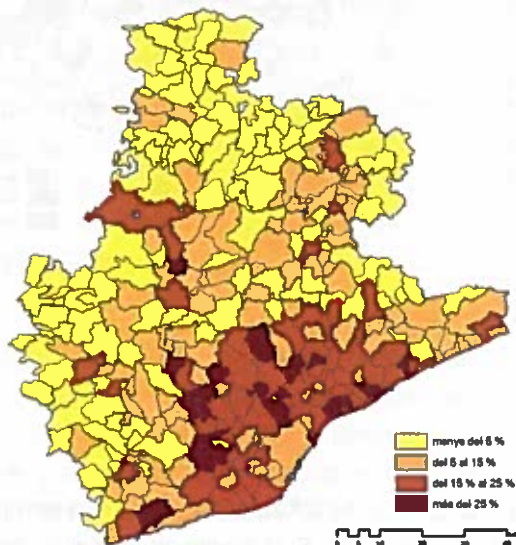
Tal i com ja hem dit en el segon bloc, l'augment del percentatge d'habitatges en propietat s'ha originat per una conjuntura financera favorable a l'hora de comprar un habitatge. La concepció de que invertir en el mercat immobiliari és rentable juntament amb unes òptimes condicions de finançament (tipus d'interès molt baixos i llargs terminis d'amortització de les hipoteques) han fet que molta població es compri un habitatge amb el finançament de préstecs bancaris. La conseqüència d'aquesta situació és que l'any 2001 un 35,98% dels habitatges de propietat de la província de Barcelona (un total de 495.065 habitatges) afrontaven pagaments pendents mentre que l'any 1991 aquests només significaven el 21,46% dels habitatges de propietat.

Al *Mapa 10* podem observar el percentatge d'habitatges principals amb pagaments pendents sobre el total pels anys 1991 i 2001 a nivell municipal. Mentre que en l'any 1991 la majoria de municipis de la província no superaven un 25% d'habitatges amb pagaments pendents, exceptuant alguns municipis de la segona corona metropolitana, l'any 2001 bona part dels municipis de la primera i la segona corona mostren percentatges superiors al 25% d'habitatges amb pagaments pendents. Així doncs, a part d'un increment generalitzat a tots els municipis de la província, trobem comarques com el Maresme, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental, el Baix Llobregat i el Garraf a on tots els municipis mostren un percentatge d'habitatges amb pagaments pendents superiors al 25%. Com veurem més endavant, aquests dos àmbits metropolitans són els que han experimental un major augment de la producció residencial unifamiliar i de població en general, especialment l'àmbit de la segona corona metropolitana, i són els que han acollit les migracions residencials intermetropolitanes.

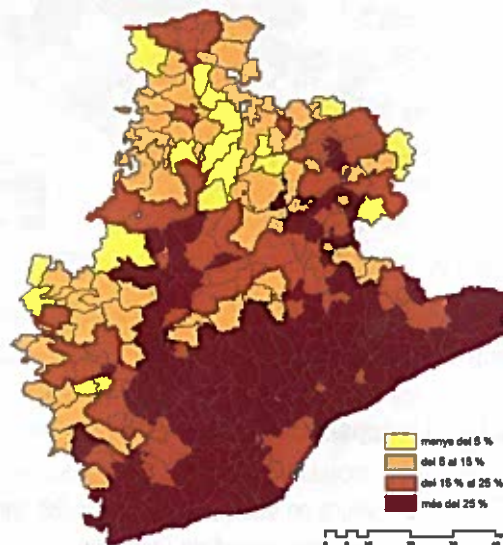
A la tercera corona metropolitana també hi trobem municipis amb un alt percentatge d'habitatges amb pagaments pendents. Aquests són els que es localitzen a l'Eix Sant Cugat – Manresa (E-9) i a l'Eix Granollers – Vic – Manlleu (C-17).

Mapa 10. Evolució d'habitatges principals amb pagaments pendents sobre el total d'habitatges dels municipis de la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors relatius.

Habitatges principals de propietat amb pagament pendents. 1991.



Habitatges principals de propietat amb pagaments pendents. 2001



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

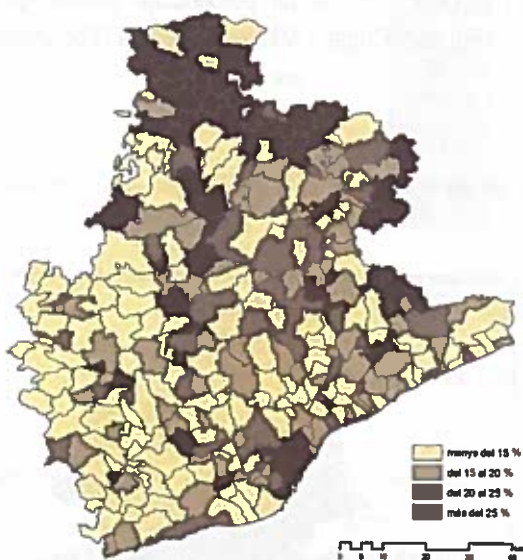
Aquesta tendència a la compra d'habitatges a través de préstecs bancaris amb baixos tipus d'interès i llargs terminis d'amortització té diferents conseqüències sobre l'accessibilitat a l'habitatge. L'important acumulació de capital al sector immobiliari, tant la destinada a la producció residencial com al finançament bancari, ha provocat un espectacular augment del preu dels habitatges. El mercat de l'habitatge s'ha convertit en un mercat de negoci on invertir i treure'n rendiment ha estat la major premissa.

Per altra banda, tot i que aquesta conjuntura financera permet la possibilitat d'accedir a un habitatge de compra a moltes famílies que abans no podien, la variabilitat dels tipus d'interès, molt sensibles als canvis estructurals de l'economia mundial, pot arribar a provocar importants augments en les quotes de pagaments i desequilibrar l'economia de moltes famílies.

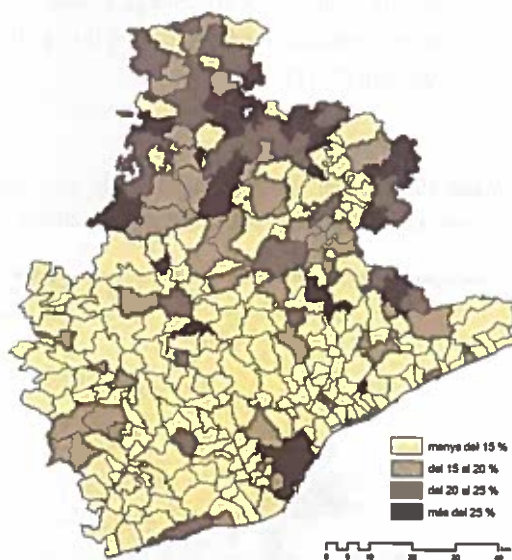
Si observem l'evolució del parc de lloguer a nivell municipal (*Mapa 11*), en bona part dels municipis de la primera i segona corona metropolitana menys del 15 % dels habitatges són de lloguer. En canvi, els municipis de la tercera corona i la ciutat de Barcelona mantenen uns percentatges d'habitatges de lloguer més elevats. Així doncs, com podem observar al mapa, accedir a l'habitatge de lloguer en determinats municipis de la província és molt difícil degut, bàsicament, a la inexistència d'aquesta oferta.

Mapa 11. Evolució d'habitatges principals de lloguer sobre el total d'habitatges dels municipis de la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors relatius.

Habitatges principals de lloguer. 1991.



Habitatges principals de lloguer. 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

4.1.2 La superfície útil.

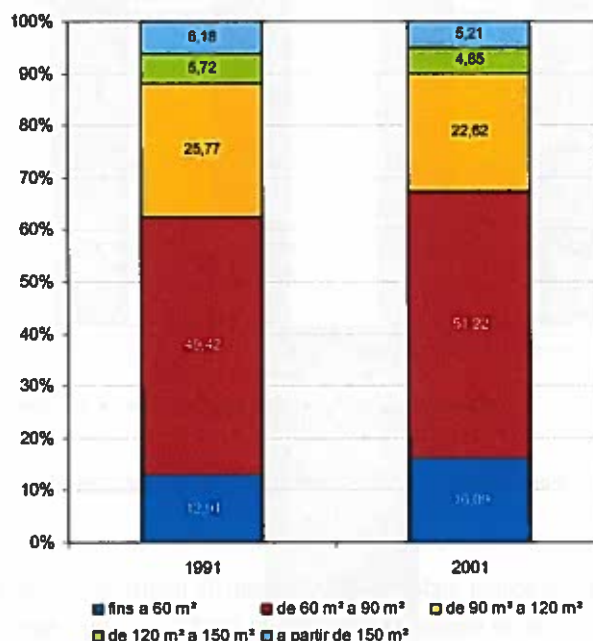
Com podem veure en la *Taula 30* i *Figura 22*, l'any 2001 el 51,22% dels habitatges principals de la província de Barcelona tenien una superfície útil compresa entre els 60 m² i els 90 m². Si hi afegim els habitatges amb una superfície inferior als 60 m² podem dir que el 67,31% dels habitatges principals de la província tenien una superfície útil inferior als 90 m².

Taula 30. Superfície útil dels habitatges principals de la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors absoluts

	fins a 60 m²	de 60 m² a 90 m²	de 90 m² a 120 m²	de 120 m² a 150 m²	a partir de 150 m²	TOTAL
1991	238.867	759.605	335.448	71.987	77.306	1.483.013
2001	226.555	866.900	452.041	100.304	108.499	1.754.299

Font: elaboració pròpia de www.idescat.cat

Figura 22. Superfície útil dels habitatges principals a la província de Barcelona, 1991 i 2001. Valors relatius.

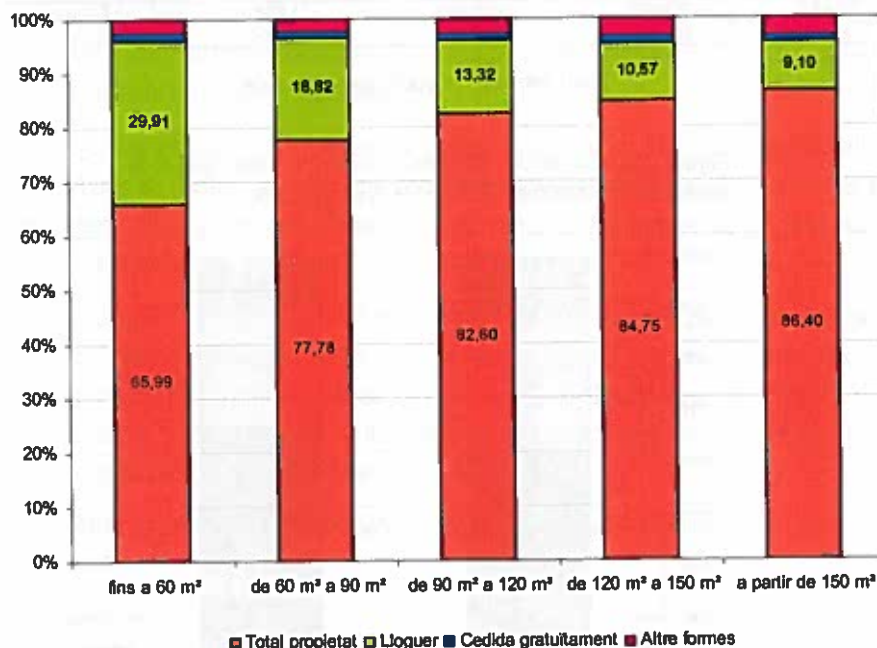


Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Comparant les dades entre el 1991 i el 2001, podem afirmar que la superfície útil de l'habitatge cada cop és inferior. Si l'any 1991 el 62,33 % del total dels habitatges principals de la província tenien una superfície útil inferior als 90 m², l'any 2001 aquest percentatge havia augmentat fins al 67,13 %, el que amb nombres absoluts es tradueix en gairebé 100.000 habitatges nous inferiors als 90 m². Actualment, molts programes d'habitatge social impulsats per les administracions consten de promocions d'habitatges de 40 m² per habitatges de lloguer, o de 70 m² per habitatges de compra.

Si creuem el règim de tinença amb la superfície útil dels habitatges principals (Figura 23) podem observar que la majoria d'habitatges de lloguer tenen una superfície inferior als 90 m². Concretament la major proporció d'habitatges de lloguer es troba en habitatges inferiors als 60 m². A mesura que la superfície útil de l'habitatge és més gran, el percentatge d'habitatges de propietat va augmentat en detriment dels habitatges de lloguer; així doncs, l'any 2001 només el 9,10 % dels habitatges superiors als 150 m² eren de lloguer.

Figura 23. Règim de tinença per superfície dels habitatges principals de la província de Barcelona, 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i www.idescat.cat

Aquest escenari on els pisos de lloguer cada vegada disposen de menys superfície útil pot provocar que de cara a un futur el mercat de l'habitatge de lloguer es centri en habitatges amb superfícies inferiors a 60 m², el que suposaria d'entrada ja una especialització molt clara d'aquest tipus d'oferta de règim de tinença per a col·lectius molt determinats, amb necessitats i demandes molt concretes (llars unipersonals, llars joves, situació de transició, etc.), i per tant no seria una opció global per al conjunt de la població ni tampoc una alternativa real a la compra de l'habitatge per a tots els col·lectius.

4.1.3 L'antiguitat de l'habitatge

La Taula 31 i la Figura 24 ens mostren l'any de construcció de l'actual parc d'habitatges de la província de Barcelona, el qual és de 2.271.449 d'habitatges. El 32,10% d'aquest parc, un total de 729.965 habitatges, són anteriors a l'any 1960. En canvi, un 47,10% dels habitatges, un total de 1.069.401, tenen el seu origen entre la dècada dels seixanta i la dècada dels setanta. Aquest període ha estat l'etapa de major producció d'habitatges en la província de Barcelona i coincideix amb l'etapa de major increment de la població de la província. Si l'any 1960 la població de la província de Barcelona era de 2.877.966 habitants, l'any 1980 arribava als 4.618.734, suposant un increment total de 1.740.768 habitants en tant sols 20 anys.

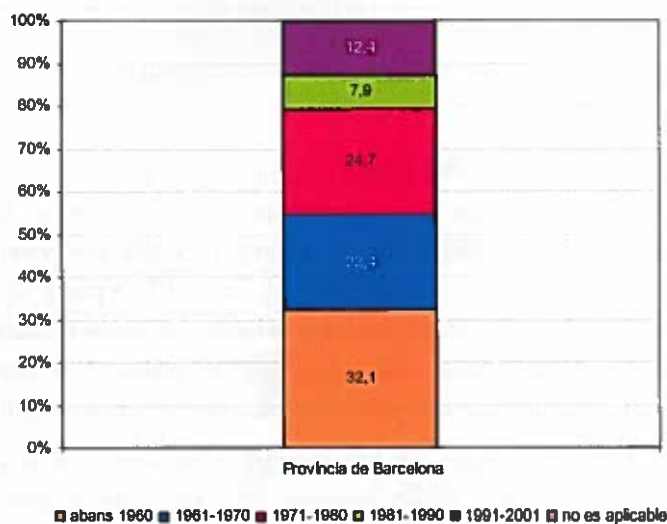
Així doncs, una part important d'aquests habitatges foren construïts quan Catalunya, i principalment la província de Barcelona, reberen importants onades migratòries d'altres punts de l'estat. La massiva arribada de nous immigrants va suposar un increment de població en barris de nova formació a la ciutat de Barcelona i en ciutats de la seva perifèria. Foren dos dècades on el parc d'habitatges de la província es va incrementar substancialment a partir de la construcció de polígons d'habitatges a les perifèries de les ciutats més importants de la primera i la segona corona metropolitana, principalment a les capitals de comarca.

Taula 31. Any de construcció dels habitatges de la província de Barcelona per àmbits metropolitans, 2001. Valors absoluts

	abans 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	no es aplicable	TOTAL
Barcelona	357.914	193.776	139.354	28.760	34.256	3.868	757.928
Primera Corona	134.015	162.010	167.553	33.939	69.775	2.482	569.774
Segona Corona	165.234	125.913	205.010	93.687	144.604	2.591	737.039
Tercera Corona	72.793	27.546	48.239	23.875	33.045	1.210	206.708
TOTAL província	729.958	509.245	560.156	180.261	281.680	10.151	2.271.449

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Figura 24. Any de construcció dels habitatges de la província de Barcelona, 2001. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

La dècada amb la producció residencial més baixa correspon als anys vuitanta quan foren construïts un 7,90% del parc actual d'habitatges, un total de 180.261 habitatges. En canvi, durant la dècada dels noranta s'ha observat un moderat creixement respecte els anys vuitanta. Així doncs, segons el Cens de l'INE, el 12,40% dels habitatges actuals de la província, uns 281.680 habitatges, han estat construïts durant aquest període.

Si ens fixem en les Taules 32 i 33, on trobem els percentatges d'habitatges segons l'any de construcció respecte el total de cada àmbit metropolità i el total de cada període, podem observar diferents concentracions de creixement. Mentre que durant les dècades dels seixanta, Barcelona i la primera corona metropolitana concentrava bona part de la producció de nous habitatges, durant la dècada dels setanta, vuitanta i dels noranta, és la segona corona metropolitana l'àmbit que concentra les majors produccions d'habitatge.

Per exemple, el 52% dels habitatges construïts a la província durant els anys vuitanta i el 51,30 % dels habitatges construïts durant la dècada dels noranta foren localitzats a la segona corona metropolitana.

Taula 32. Any de construcció dels habitatges de la província de Barcelona per àmbits metropolitans, 2001. Total de cada àmbit. Valors relatius

	abans 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	no es aplicable	TOTAL
Barcelona	47,2	25,6	18,4	3,8	4,5	0,5	100,0
Primera Corona	23,5	28,4	29,4	6,0	12,2	0,4	100,0
Segona Corona	22,4	17,1	27,8	12,7	19,6	0,4	100,0
Tercera Corona	35,2	13,3	23,3	11,6	16,0	0,6	100,0
TOTAL província	32,1	22,4	24,7	7,9	12,4	0,4	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Taula 33. Any de construcció dels habitatges dels habitatges de construcció de la província de Barcelona per àmbits metropolitans, 2001. Total de cada període. Valors relatius.

	abans 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	no es aplicable	TOTAL
Barcelona	49,0	38,1	24,9	16,0	12,2	38,1	33,4
Primera Corona	18,4	31,8	29,9	18,8	24,8	24,5	25,1
Segona Corona	22,6	24,7	36,6	52,0	51,3	25,5	32,4
Tercera Corona	10,0	5,4	8,6	13,2	11,7	11,9	9,1
TOTAL província	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

El *Mapa 12* ens mostra el percentatge d'habitatges construïts entre el 1991 i el 2001 sobre el total del parc d'habitatges a nivell municipal. Municipis de les comarques del Baix Llobregat, Garraf, Vallès Occidental i Maresme acumulen percentatges d'habitatges construïts durant la dècada dels noranta superiors als 25%, xifra molt important si la comparem amb la mitjana provincial, un 12,4%. Aquests són municipis de grandàries poblacionals petites els quals durant la dècada dels noranta han experimentat un creixement acusat de població originat per les migracions intermetropolitanes. Com veurem més endavant, el Baix Llobregat, Garraf, Vallès Occidental i Maresme són comarques que concentren produccions residencials unifamiliars aquests últims anys.

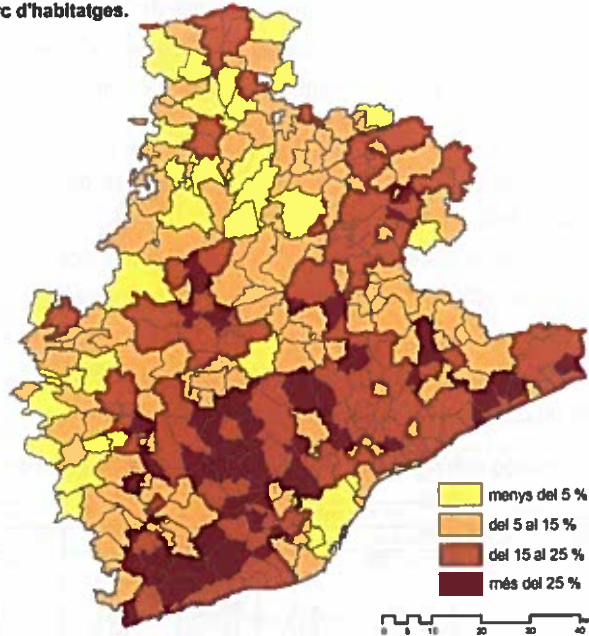
Els municipis que presenten un percentatge més baix són els més septentrionals de la tercera corona (municipis de l'interior del Berguedà, Anoia i interior de l'Alt Penedès) i els municipis de Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat i Santa Coloma de Gramanet, els quals mostren percentatges inferiors als 5% sobre el total i on el parc d'habitatges, com hem dit anteriorment, és molt més antic i el sòl urbanitzable és inferior.

Si elaborem un índex 100 en base a la mitjana provincial d'habitatges construïts durant la dècada dels noranta (*Mapa 13*), aquesta diferenciació entre els diferents àmbits metropolitans encara se'ns mostra més clara. Són els municipis de la segona corona metropolitana els que concentren mitjanes de producció superiors a la resta de la província mentre que la ciutat central i la primera corona metropolitana mostren uns percentatges inferiors a la mitjana provincial.

Tot i això, cal destacar que trobem alguns municipis de la tercera corona metropolitana que mostren dades similars als de la segona corona pel que fa a habitatges construïts a la dècada dels noranta. Els municipis d'Osona de l'eix Granollers – Vic (C-17), els municipis del voltant de Manresa i els municipis de l'Eix Transversal (C-25) entre Manresa i Vic, concentren mitjanes de producció superiors a la mitjana provincial i equiparables als comportaments dels municipis de la segona corona.

Mapa 12. Habitatges construïts entre l'any 1991 i 2001 als municipis de la província de Barcelona, 2001.

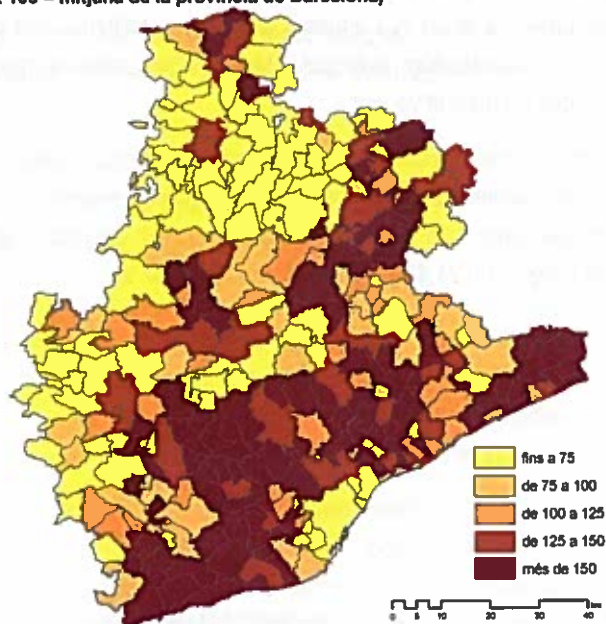
Percentatge d'habitatges construïts entre l'any 1991 i 2001 sobre el total del parc d'habitatges.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

Mapa 13. Habitatges construïts durant la dècada dels noranta als municipis de la província de Barcelona.

**Habitatges construïts entre el 1991 i el 2001.
(índex 100 = mitjana de la província de Barcelona)**



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

4.1.4 L'estat de l'habitatge

A la *Taula 34* podem observar l'estat de l'habitatge a la província de Barcelona per àmbits metropolitans per l'any 2001. A partir de la classificació que s'estableix al Cens d'habitatges i edificis de l'INE, considerarem per aquest treball l'habitatge en mal estat (habitatge en un estat de conservació ruïnós, dolent o deficient ³⁵).

A la província de Barcelona hi trobem 2.227.499 habitatges dels quals un 11,80% es troba en un mal estat. Aquest percentatge significa que un total de 268.122 habitatges de la província de Barcelona es troben en un estat de conservació ruïnós, dolent o deficient segons el Cens del 2001. L'àmbit metropolità amb un major nombre d'habitatges en mal estat és el de la ciutat de Barcelona. Així doncs, dels 757.928 habitatges que trobem a la ciutat central, un 15,5%, és a dir, un total de 117.808 habitatges, es troben en un mal estat. Seguidament hi trobem la primera corona metropolitana, amb un 11,8% dels habitatges en mal estat (uns 67.148 habitatges), la segona corona metropolitana amb un 8,9% del total dels habitatges (65.572 habitatges), i, finalment, la tercera corona metropolitana amb un 8,5% del habitatges, un total de 17.594.

Taula 34. Estat de conservació dels habitatges de la província de Barcelona per àmbits metropolitans, any 2001.

	estat ruïnós		en mal estat		en bon estat		no aplicable		total habitatges	
	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%	absoluts	%
Barcelona	7.785	1,0	117.808	15,5	636.252	83,9	3.868	0,5	757.928	100
Primera Corona	7.093	1,2	67.148	11,8	500.144	87,8	2.482	0,4	569.774	100
Segona Corona	7.094	1,0	65.572	8,9	668.876	90,8	2.591	0,4	737.039	100
Tercera Corona	1.782	0,9	17.594	8,5	187.904	90,9	1.210	0,6	206.708	100
TOTAL província	23.754	1,0	268.122	11,8	1.993.176	87,7	10.151	0,4	2.271.449	100

Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

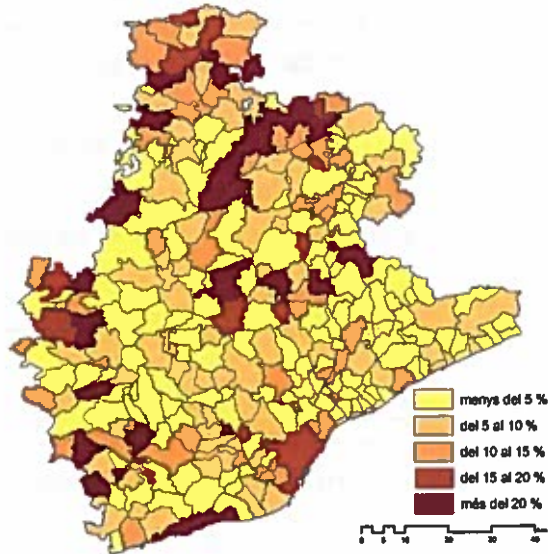
Si analitzem més detalladament el percentatge d'habitatges en mal estat a nivell municipal per l'any 2001 (Mapa 14), podem observar la seva distribució a nivell territorial. Així doncs, podem veure com hi ha pocs municipis que concentrin percentatges superiors al 20 % i aquests es troben localitzats a la comarca del Berguedà, al nord d'Osona i al nord de l'Anoia. Aquests són municipis que presenten taxes de creixement de població negatives i part del seu parc d'habitatges ha quedat vacant.

Dintre de la Regió Metropolitana de Barcelona també trobem municipis amb percentatges superiors al 20% d'habitatges en mal estat de conservació com els del nord de l'Alt Penedès. Tot i això, sorprèn que tant Sitges com Castelldefels, municipis amb uns preus de l'habitatge molt elevats, presentin uns alts percentatges d'habitatges en mal estat (Sitges, un 24,4%; i Castelldefels un 20,47%) .

³⁵ A la classificació del Cens d'Habitatges i Edificis de l'*Instituto Nacional de Estadística*, apareixen les següents categories per classificar l'estat dels habitatges: ruïnós, dolent, deficient i en bon estat.

Mapa 14. Habitatges en mal estat dels municipis de la província de Barcelona, 2001.

Habitatges en mal estat. 2001.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es

4.2 EL PREU DE L'HABITATGE

El preu de l'habitatge és el principal condicionant a l'accés de l'habitatge. L'escalada dels preus de l'habitatge que s'ha produït a la província de Barcelona en concret, i a tot l'Estat en general, ha provocat una dificultat a l'hora d'accedir a un habitatge. Com hem vist en l'anterior bloc, el moderat increment de la renda familiar ha provocat una major dificultat per tal d'accedir a l'habitatge que s'ha vist traduït en un augment de l'endeutament de les famílies.

En aquest capítol analitzarem el preu dels habitatges construïts a la província de Barcelona a partir de dues variables diferents: el preu mitjà del m² i el preu final mitjà. Cal tenir en compte que aquestes dues variables només es refereixen a l'habitatge construït i, per tant, no es tenen en compte els preus dels habitatges de segona mà.

Aquest anàlisi s'ha desenvolupat a partir de dues fonts diferents: les dades disponibles de la *Sociedad de Tasación, S.A.*, que recullen els preus del m² a nivell municipal des de 1993 al 2005 en 54 municipis de la província de Barcelona; i les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics (CAAT) que ens mostren la superfície mitjana dels habitatges construïts en cadascun dels municipis de la província de Barcelona.

Degut a l'absència de dades referents al preu del m² en determinats municipis, principalment municipis de la segona i la tercera corona metropolitana i amb una grandària poblacional poc important, s'han extrapolat els preus del m² a partir de la metodologia que s'explica a l'apartat 8, en que es descriu amb detall la metodologia emprada al llarg de tot l'informe. Aquesta metodologia s'ha elaborat per cadascun dels 256 municipis sense preus.

4.2.1 El preu del m²

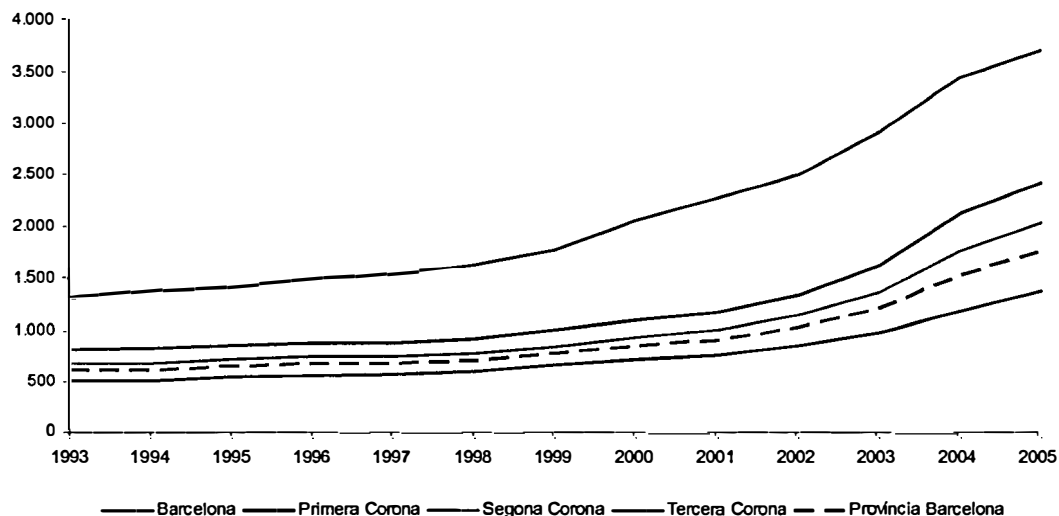
La *Taula 35* i la *Figura 25* ens mostren l'evolució del preu del m² per àmbits metropolitans. Tant a la ciutat de Barcelona com a la primera, segona i tercera corona metropolitana els preus del m² han experimentat un important creixement des de finals de la dècada dels noranta. Barcelona ciutat se situa com l'àmbit metropolità amb un preu més elevat (3.700 €/m²) l'any 2005 seguit per la primera corona (2.430 €/m²), la segona corona (2.044 €/m²) i, finalment, la tercera corona (1.375 €/m²) que és l'únic àmbit metropolità que es troba per sota la mitjana provincial (1.768 €/m²).

Taula 35. Evolució del preu del m² dels habitatges nous a la província de Barcelona per àmbits metropolitans. Valors absoluts. En euros.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Barcelona	1.412	1.503	1.539	1.634	1.785	2.060	2.284	2.508	2.917	3.442	3.700
Primera Corona	852	880	874	920	1.008	1.101	1.173	1.344	1.625	2.126	2.430
Segona Corona	721	754	748	778	839	924	1.001	1.145	1.374	1.773	2.044
Tercera Corona	553	573	586	612	676	725	766	850	986	1.188	1.375
TOTAL província	655	682	685	715	780	849	909	1.028	1.217	1.533	1.768

Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

Figura 25. Evolució del preu del m² dels habitatges nous a la província de Barcelona per àmbits metropolitans. 1995 - 2000 Valors absoluts. En euros.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

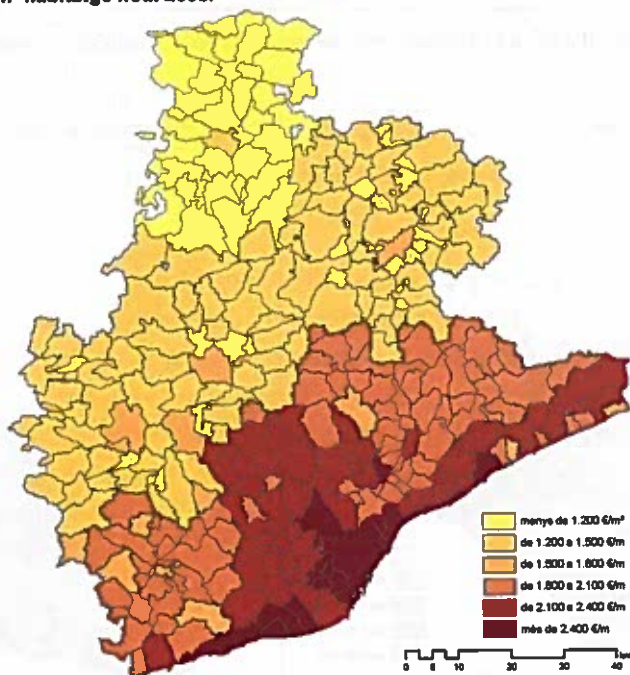
Si ens fixem en la distribució del preu del m² a nivell municipal per l'any 2005 (*Mapa 15*), podem observar com els municipis amb els preus més elevats es concentren a la ciutat de Barcelona i els seus voltants. Caldria destacar, però, que municipis com Sitges, Castelldefels, Gavà, Viladecans, el Masnou, Montgat, Mataró, Premià de Mar i Vilassar de Mar també se situen en la categoria de preus superiors als 2.400 €/m².

Per sota d'aquest llindar trobem els municipis que se situen entre els 2.100 i 2.400 €/m², municipis que es concentren, principalment, al Vallès Occidental, al Baix Llobregat i a l'interior del Maresme. Bona part del municipis de la segona corona metropolitana restants, els de les comarques de l'Alt Penedès i el Vallès Oriental, mostren uns preus que van des dels 1.800 als 2.100 €/m². Així doncs, dels 165 municipis que formen la Regió Metropolitana de Barcelona, només 7 no superen els 1.800 €/m² (Olivella, Pontons, Sant Martí Sarroca, Sant Quintí de Mediona, Caldes de Montbui, Sant Vicenç de Montalt i Malgrat de Mar).

La resta de municipis de la província, els de la tercera corona metropolitana, se situen entre els 1.200 i els 1.800 €/m², exceptuant la majoria dels municipis de la comarca del Berguedà, on trobem els preus per m² més baixos de la província, per sota dels 1.200 €.

Mapa 15. Preu del m² de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 2005.

Preu m² habitatge nou. 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

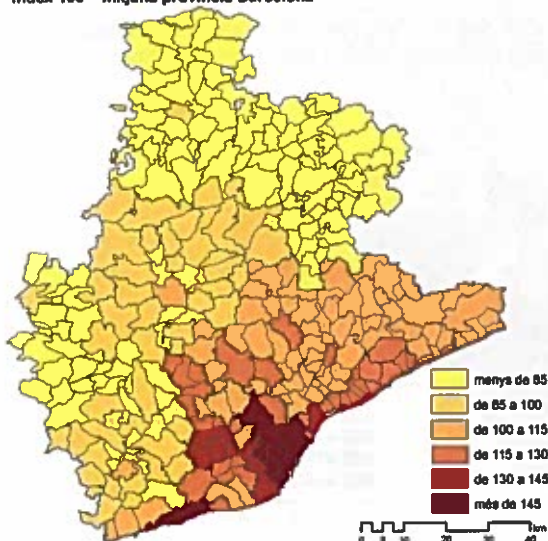
Com podem observar, els preus del m² segueixen una distribució concèntrica a on Barcelona, la ciutat central, presenta els preus més elevats juntament amb els municipis del seu voltants. Tot i això, aquesta tendència és actual si la comparem amb la distribució dels anys noranta. Concretament l'any 1995 (veure *Mapa 15*) els únics municipis que presentaven uns preus del m² superiors al 45% de la mitjana provincial eren Barcelona, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallès i, fora de l'àmbit de la primera corona metropolitana, el municipi de Sitges. L'any 2005 a aquests municipis esmentats, caldria afegir-hi els municipis de Cornellà de Llobregat, Gavà, Castelldefels i Premià de Mar. En aquest sentit podem dir que hi ha una homogeneïtzació dels preus del m² als municipis centrals de la província.

Si baixem de categoria i ens fixem amb els municipis que presenten els preus del m² entre el 30 i el 45% superiors a la mitjana provincial, podem veure com aquests també s'han expandit més enllà de la primera corona metropolitana aquests últims 10 anys. Caps comarcals com Sabadell, Terrassa i Mataró, o municipis com Mollet del Vallès, Montgat, el Masnou, Vilassar de Mar i Arenys de Mar també se situen dintre d'aquesta categoria.

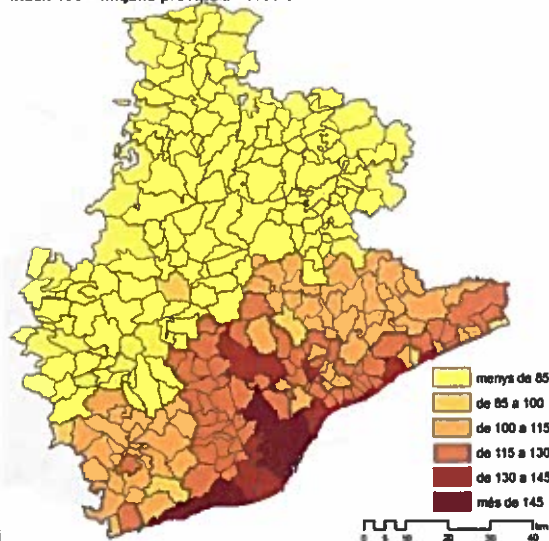
Els resultats del *Mapa 16* ens confirmen les conclusions esmentades ja que mostren com els municipis més pròxims a la ciutat central i els municipis situats al llarg de la costa han augmentat el preu del m² respecte l'any 1995. En canvi, els municipis de la tercera corona metropolitana, municipis de comarques com l'Anoia, Bages, Berguedà i Osona han evolucionat cap a una pèrdua de pes respecte la mitjana de la província³⁶. Aquesta diferència de preus entre els mercats residencials dels diferents municipis de la província són l'origen i el filtre del procés de dispersió residencial i de població que s'ha donat a la província aquests últims anys. Com veurem més endavant, és l'avantatge comparatiu entre el mercat residencial de dos territoris el que impulsa el canvi de residència.

Mapa 16. Evolució del preu del m² de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 1995 i 2005. Índex 100 = mitjana província Barcelona.

Preu del m² d'habitatge nou. 1995.
Índex 100 = mitjana província Barcelona



Preu del m² d'habitatge nou. 2005.
Índex 100 = mitjana província Barcelona



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

El procés d'homogeneïtzació dels preus elevats fora de la ciutat central es confirma si fem un anàlisi de l'evolució del preu del m² per àmbits metropolitans. Al llarg dels diferents períodes de creixement, especialment entre l'any 2000 i l'any 2005, podem observar com la ciutat de Barcelona no ha experimentat un creixement anual superior als altres àmbits metropolitans (veure *Taula 36*). Així doncs, Barcelona ciutat fou l'àmbit metropolità de tota la província amb un creixement menys important per aquest període, un 12,43% anual.

³⁶ Veure Annex Mapa 5.- Preu del m² de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 1995, 2000 i 2005.

En canvi el preu del m² va créixer anualment un 17,15% a la primera corona metropolitana i un 17,21% a la segona corona metropolitana. Pel que fa a la tercera corona, l'increment anual fou del 13,64%. Només la primera i la segona corona metropolitana van superar el creixement anual de la província, un 15,79%. Aquestes dades ens demostren la forta pressió a la que han estat sotmesos els preus del m² en molts municipis de la província des de finals dels noranta, especialment els de la primera i la segona corona metropolitana. Tot i que en termes absoluts Barcelona ciutat sigui l'àmbit metropolità amb uns preus més elevats, els increments de preu més importants s'han donat al voltant de la ciutat central.

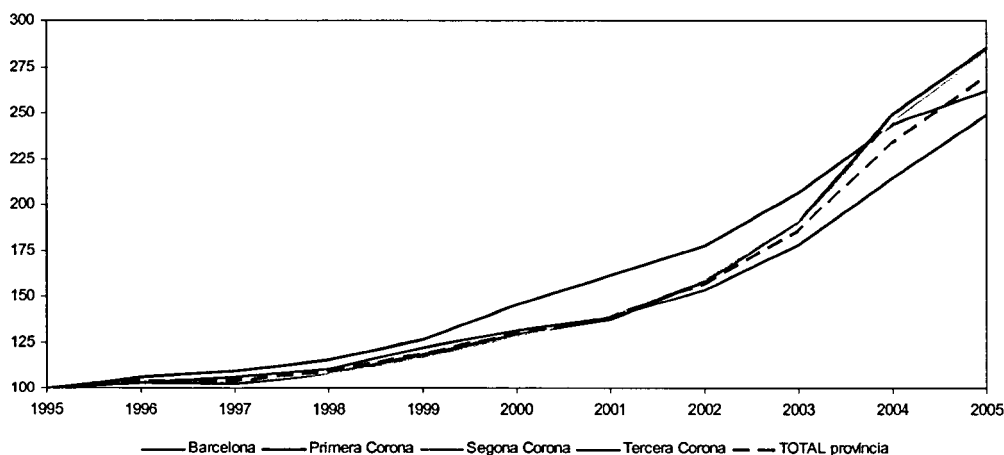
Taula 36. Increment anual acumulatiu del preu del m² dels habitatges nous a la província de Barcelona per àmbits metropolitans. Pels períodes 1995 – 2000 i 2000 – 2005. Valors relatius.

	1995 - 2000	2000 - 2005
Barcelona	7,85%	12,43%
Primera Corona	5,27%	17,15%
Segona Corona	5,09%	17,21%
Tercera Corona	5,59%	13,64%
TOTAL província	5,33%	15,79%

Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

La *Figura 26*, on podem observar l'evolució del preu del m² segons els àmbits metropolitans a partir d'un índex 100 (base any 1995) confirma aquesta tendència. L'evolució dels preus de la primera i la segona corona han estat similars durant aquests últims 10 anys, experimentant un acusat creixement des de principis de l'actual dècada i superant, l'any 2004, el creixement de la ciutat de Barcelona que iniciava un petit retrocés. Els preus de la tercera corona han experimentat un ritme de creixement similar a la mitjana provincial.

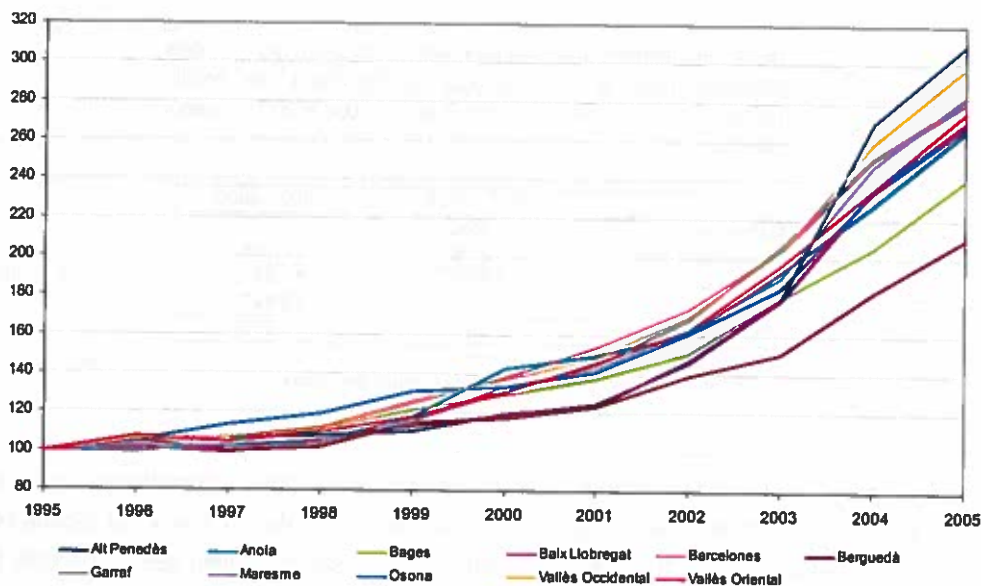
Figura 26. Evolució del preu del m² d'habitatge nou a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans. 1995 – 2005. Índex 100 = 1995.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

Si realitzem el mateix procediment per les comarques de la província de Barcelona (Figura 27), podem observar un increment acusat del preu del m² generalitzat a les 11 comarques de la província des de l'any 2001. Tot i això, les comarques amb un creixement més destacat en el conjunt del període 1995 – 2005 han estat l'Alt Penedès, el Vallès Occidental i el Maresme respectivament. Tot i això, cal dir que el creixement dels preus a la comarca de l'Alt Penedès s'ha intensificat des de l'any 2003, com bé podem veure a la Figura 27.

Figura 27. Evolució del preu del m² d'habitatge nou a la província de Barcelona segons comarques. 1995 – 2005. Índex 100 = any 1995.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

Seguidament estudiarem l'evolució de la distribució del preu del m² a través de l'índex de Gini i la corba de Lorenz³⁷. La Figura 28 ens mostra la distribució del preu del m² als municipis de la província de Barcelona pels anys 1995 i 2005. Cadascuna de les corbes es troba molt a prop de la diagonal, fet que ens indica una concentració dels preus. Cal tenir en compte que si els preus del m² fossin iguals en tots els municipis de la província, les dues corbes es trobarien sobre la diagonal.

³⁷ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

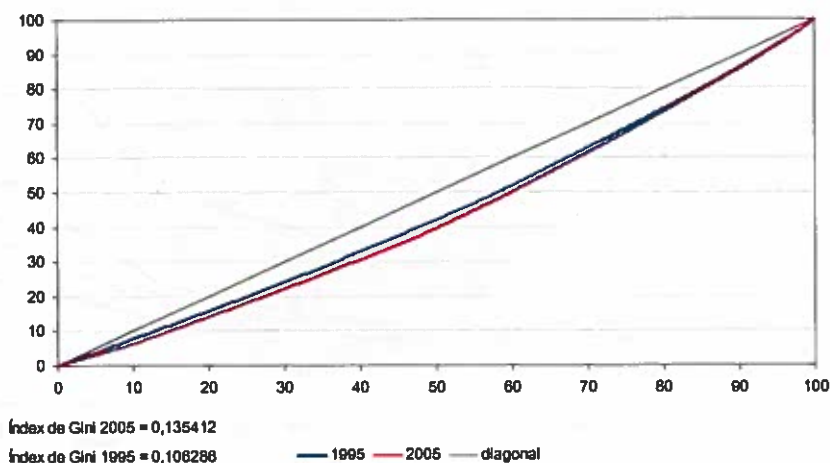
L'índex de Gini és un valor que mesura la concentració d'una distribució. Es tracta d'una mesura on el seu valor oscil·la entre 0 i 1. Com més proper a 1 sigui el valor, més concentrada serà la distribució. En canvi, quan més proper sigui el valor a 0, menys concentrada serà la distribució.

La Corba de Lorenz és un gràfic de freqüències acumulatives que mostra la relació entre una variable i la seva distribució espacial. Quan més allunyada estigui la corba de la diagonal menys concentració i quan més propera estigui la corba de la diagonal més grau de concentració.

Així doncs, com podem observar a través de l'evolució de la corba del 1995 i la corba del 2005, els municipis que l'any 1995 tenien un preu del m² que s'ajustava a la mitjana provincial, l'any 2005 no mostraven una distribució tant igualitària. En canvi, els municipis amb preus del m² més elevats, situats al final de l'eix de les absises (eix X), mostren una distribució similar a l'any 1995.

Aquesta evolució ens confirma una de les tendències que havíem comentat anteriorment: una diferenciació cada cop més acusada entre els preus del m² mitjans i els preus del m² més baixos, és a dir, els preus de m² dels municipis de la segona corona i el preus del m² de la tercera corona, tendència que observàvem al Mapa 16.

Figura 28. Corba de Lorenz de la distribució del preu del m² als municipis de la província de Barcelona, 1995 i 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

4.2.2 El preu final de l'habitatge

Com ja hem senyalat a l'inici d'aquest apartat, el preu final de l'habitatge construït sorgeix del producte entre el preu mitjà del m² i la superfície mitjana dels habitatges construïts. Cal recordar que les dades dels municipis sense el preu del m² s'han extrapolat a partir de la metodologia explicada a l'apartat 8³⁸.

Com podem observar a la Taula 37 i la Figura 29, on hi trobem l'evolució dels preus finals per a cadascun dels àmbits metropolitans en valors absoluts, les dades presenten una tendència similar a les dades del preu del m². En els dos casos la ciutat de Barcelona és l'àmbit metropolità amb els preus més elevats, tot seguit per la primera, la segona i la tercera corona metropolitana respectivament. Tot i això, a la Figura 29 s'observa un decreixement a partir de l'any 2004 a la ciutat de Barcelona i a la primera corona metropolitana. Cal tenir en compte que les dades del preu final, a l'incloure la superfície mitjana dels habitatges construïts, queden més subjectes al tipus de promocions i a la superfície habitable d'aquesta. Així doncs, la tendència a produir habitatges amb menys superfície útil afecta a la baixa el preu mitjà final del municipi.

³⁸ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

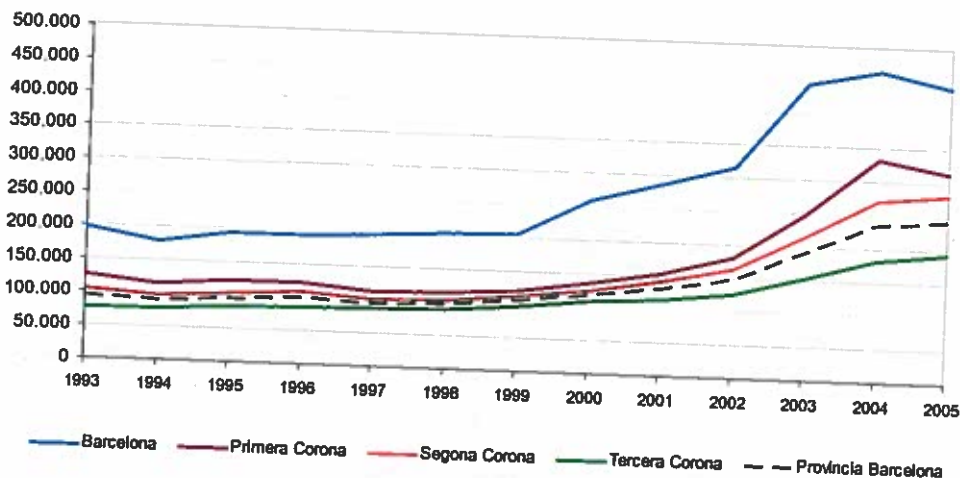
Tot i això, aquest decreixement és destacable després d'un llarg període de creixement acumulat.

Taula 37. Evolució del preu final mitjà dels habitatges nous a la província de Barcelona per àmbits metropolitans. Valors absoluts.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Barcelona	193.659	192.881	197.218	203.820	205.164	258.813	286.902	315.957	442.847	465.067	442.733
Primera Corona	121.254	122.684	111.974	113.983	119.977	136.335	153.895	180.294	247.394	333.768	314.884
Segona Corona	102.458	107.970	101.368	102.792	111.805	124.722	141.642	161.966	214.645	271.054	280.622
Tercera Corona	83.395	85.573	87.018	89.501	96.566	107.973	113.435	125.580	153.592	182.297	193.470
TOTAL província	95.373	98.959	95.826	97.813	105.635	118.261	129.875	146.912	189.455	235.254	243.094

Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Figura 29 Evolució del preu final mitjà dels habitatges nous a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans. Valors absoluts. En euros.



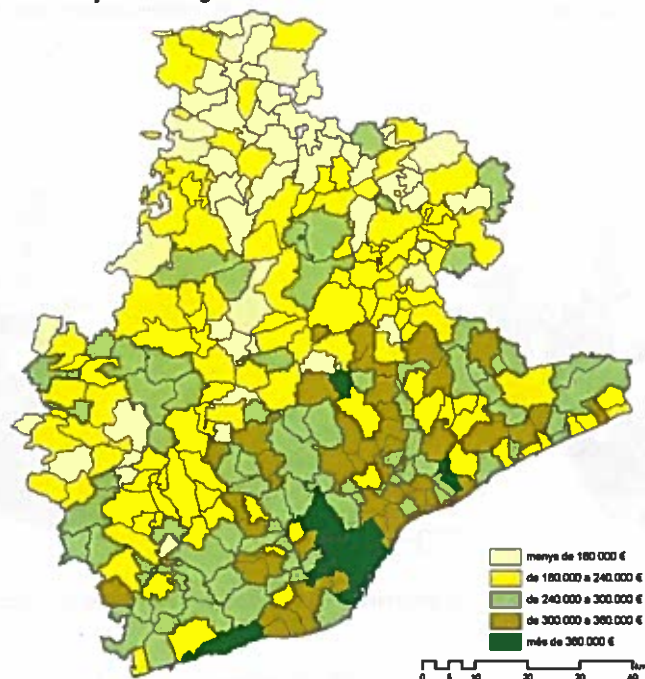
Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Al Mapa 17 podem observar la distribució del preu final d'un habitatge nou a nivell municipal per l'any 2005. Igual que en el mapa del preu del m², els municipis amb un preu més elevat es troben al voltant de la ciutat central. A part de Barcelona, municipis del seu voltant com Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Joan Despí i Sant Cugat del Vallès mostren uns preus superiors als 360.000 € per habitatge. Cal destacar que altres municipis de la província com Sitges, Gallifa, Cabrils i Òrrius també se situen per sobre dels 360.000 € tot i no localitzar-se a prop de la ciutat de Barcelona.

Bona part dels municipis restants de la primera i segona corona metropolitana, exceptuant els municipis més orientals de l'Alt Penedès i els municipis de l'Alt Maresme, se situen entre els 240.000 i els 360.000 € per habitatge nou construït. Finalment, els preus més baixos els trobem als municipis de la tercera corona on la mitjana es troba al voltant dels 190.000 € per habitatge.

Mapa 17. Preu final mitjà de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 2005.

Preu final mitjà d'habitatge nou. 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

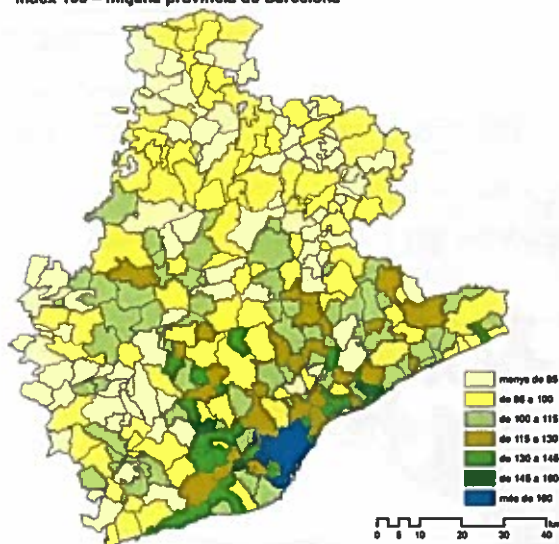
Si observem l'evolució del preu final a nivell municipal entre 1995 i 2005³⁹ a partir de la mitjana provincial (*Mapa 18*), podem afirmar que hi ha una dispersió dels preus més elevats als municipis de la primera corona i alguns municipis de la segona corona. Si comparem els dos mapes podem veure com si l'any 1991 els municipis que concentraven els preus més elevats es localitzaven al voltant de Barcelona, l'any 2005 trobem municipis amb preus elevats fora de la concentració de Barcelona, com per exemple Sitges i Sant Cugat del Vallès.

Un altre element destacable de la comparació dels dos mapes és la confirmació que els municipis més septentrionals de la tercera corona, tot i augmentar preus com hem vist anteriorment, han perdut pes percentual respecte a la mitjana provincial augmentant l'avantatge comparatiu entre el mercat residencial de la tercera corona amb el de la regió metropolitana.

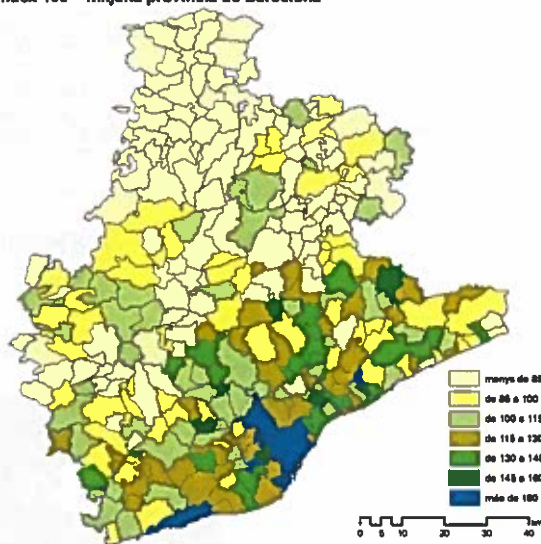
³⁹ Veure Annex Mapa 5.- Preu del final de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 1995, 2000 i 2005.

Mapa 18. Evolució del preu final de l'habitatge nou als municipis de la província de Barcelona, 1995 i 2005. Índex 100 = mitjana província Barcelona.

Preu final mitjà d'habitatge nou. 1995.
Índex 100 = mitjana província de Barcelona



Preu final mitjà d'habitatge nou. 2005.
Índex 100 = mitjana província de Barcelona



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Tot i aquesta diferenciació tant important entre els preus de la ciutat central i els de la tercera corona, si ens fixem amb l'increment anual del preu final d'aquests últims 10 anys podem observar com l'àmbit metropolità que menys ha augmentat és el de la ciutat de Barcelona (veure *Taula 38*). Especialment en el període entre l'any 2000 i el 2005, el creixement anual del preu final de l'habitatge a la primera corona (un 18,22%) i la segona corona (17,61%) va ser superior al de la ciutat de Barcelona, amb un creixement de l'11,33% anual. Fins i tot a la tercera corona l'increment del preu final, un 12,37% anual, va ser més acusat que el de la ciutat central.

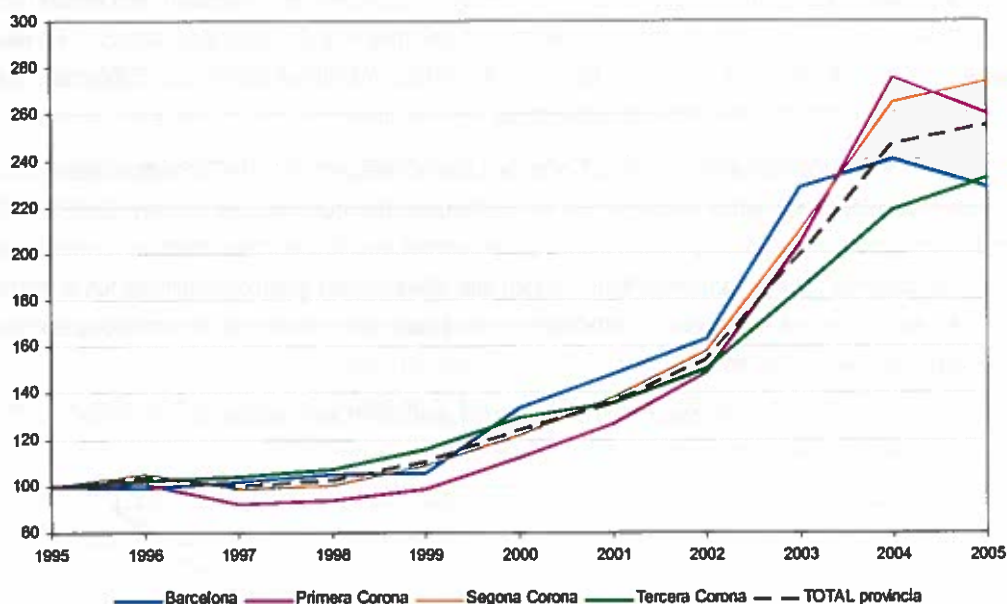
Taula 38. Creixement anual acumulatiu del preu final dels habitatges nous a la província de Barcelona per àmbits metropolitans. Pels períodes 1995 – 2000 i 2000 – 2005. Valors relatius.

	1995 - 2000	2000 - 2005
Barcelona	5,97%	11,33%
Primera Corona	2,37%	18,22%
Segona Corona	4,01%	17,61%
Tercera Corona	5,30%	12,37%
TOTAL província	4,40%	15,50%

Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

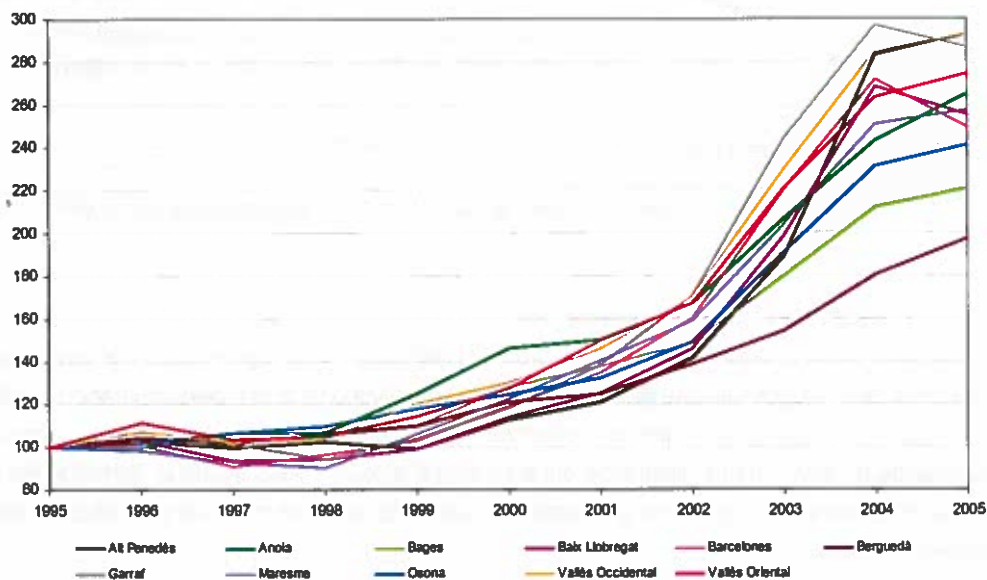
Si analitzem any per any el mateix període (1995 – 2005) a partir d'un índex 100 base any 1995 (*Figura 30*), podem observar un increment acusat del preu final a partir de l'any 2001 en els quatre àmbits metropolitans. Tot i això, s'observen diferents comportaments a partir de l'any 2003. Per una banda, la ciutat de Barcelona inicia un retrocés en el creixement de l'any 2003 que s'acaba convertint en una disminució del preu final l'any següent. A part, la primera corona metropolitana també experimenta una disminució del preu final de l'habitatge l'any 2004.

Figura 30. Evolució del preu del final d'habitatge nou a la província de Barcelona segons àmbits metropolitans. 1995 – 2005. Índex 100 = 1995.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Figura 31. Evolució del preu del final d'habitatge nou a la província de Barcelona segons comarques. 1995 – 2005. Índex 100 = 1995.

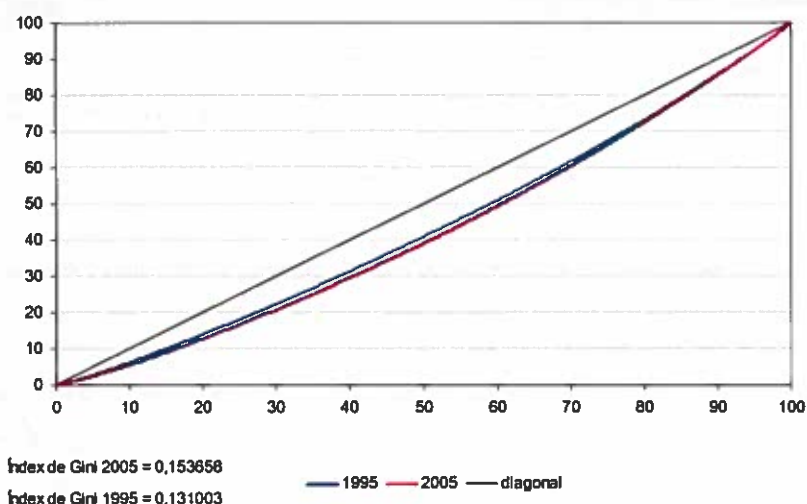


Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Aquesta disminució del preu final de l'habitatge en determinats àmbits metropolitans també s'observa a les comarques amb municipis localitzats a la primera corona metropolitana i amb un fort vincle amb la ciutat central, en municipis molt metropolitans. Com podem veure a la *Figura 31*, les comarques del Barcelonès, del Baix Llobregat, del Vallès Occidental i el Garraf, comarca que havia acumulat el creixement més elevat des de l'any 1995 de tota la província, han experimentat una disminució del preu final de l'habitatge construït. En canvi, altres comarques amb municipis de la segona i tercera corona han mantingut ritmes de creixement elevat tot i experimentar un petit retrocés en el ritme de creixement.

A la *Figura 32* hi trobem la representació de la Corba de Lorenz⁴⁰ del preu final de l'habitatge dels municipis de la província de Barcelona pels anys 1995 i 2005. La distribució del preu final entre l'any 1995 i 2005 mostra tendències similars a la distribució del preu del m² menys pel que fa als preus mitjans, on les dues corbes tendeixen a separar-se. Aquest comportament senyala una diferenciació dels preus mitjans, és a dir, mentre els preus de la segona corona tendeixen a aproximar-se als preus més elevats de la província, els preus de la tercera s'aproximen als menys elevats.

Figura 32. Corba de Lorenz de la distribució del preu del m² als municipis de la província de Barcelona, 1995 i 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A. i les dades facilitades pel C.A.A.T.

Una de les conclusions de l'anàlisi del preu del m² i del preu final de l'habitatge construït des de 1996 és que després d'un període amb un fort creixement del preu de l'habitatge a tota la província en general, especialment intens a la primera i la segona corona metropolitana, s'està experimentant una desacceleració dels preus finals. Aquest símptoma de canvi que només s'observen als municipis centrals (Barcelona i primera corona metropolitana) no es deuen a una disminució del preu del m² sinó a la reducció de la superfície de l'habitatge construït. La producció d'habitatges amb una superfície inferior fa baixar el preu final de l'habitatge però el preu del m² segueix augmentant el seu valor.

⁴⁰ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

Per altra banda, el mercat residencial de la província està experimentant una descentralització dels preus més elevats més enllà de la ciutat central. Si l'any 1996 Barcelona i alguns dels seus municipis veïns com Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern o Sant Cugat del Vallès, concentraven els preus de l'habitatge més elevats de la província, actualment hi ha municipis localitzats fora de la primera corona metropolitana amb preu similars. A més, molt municipis de la primera i segona corona que l'any 1996 tenien preus un 15 % superiors a la mitjana provincial, l'any 2005 havien augmentat fins al 30 i 45 % en alguns casos. I no podem oblidar que tot això ha passat durant uns anys amb un fort increment del preu generalitzat.

Les dades i els resultats anteriorment exposats ens demostren que la distribució dels preus de l'habitatge a la província de Barcelona han experimentat un canvi estructural aquests últims anys. Si a mitjans de la dècada dels noranta, els preus de l'habitatge seguien una distribució concèntrica a on el mercat residencial de la ciutat central concentrava els preus més elevats de la província, actualment la diferència entre els preus de la ciutat central i els municipis de la primera i alguns de la segona corona s'ha reduït considerablement i ja no és tant destacada. Aquesta homogeneïtzació dels preus de l'habitatge dintre la regió metropolitana ha fet incrementar les diferències respecte els mercats residencials de la tercera corona metropolitana que tot i incrementar el preu de l'habitatge, s'ha distanciat progressivament de la mitjana provincial.

Com veurem a l'apartat següent, aquests canvis dels preus del mercat residencial tindran les seves conseqüències pel que fa l'accessibilitat a l'habitatge.

4.3 LA PRODUCCIÓ RESIDENCIAL SEGONS TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES

Com ja hem comentat a l'inici d'aquest apartat, un dels elements que ha condicionat el mercat de l'habitatge de la província de Barcelona aquests últims vint anys ha estat la producció residencial. A part de ser una de les etapes amb uns volums de construcció d'habitatges més alts (*veure punt 1.2.3.*), al llarg del període 1987-2005 la producció residencial ha consolidat un nou model territorial on les tipologies edificatòries de baixa densitat s'han anat imposant en gran part del territori configurant el paisatge de la urbanització dispersa que actualment coneixem.

En aquest capítol analitzarem les característiques de la producció residencial de la província de Barcelona entre l'any 1987 i l'any 2005 segons tipologies edificatòries, posant l'atenció en l'evolució de la producció residencial de baixa densitat. Les dades utilitzades han estat facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona (CAAT).

4.3.1 Producció d'habitatges a la província de Barcelona segons tipologies edificatòries

Entre el 1987 i el 2005 es varen construir un total de 520.405 habitatges a la província de Barcelona, dels quals pràcticament un 70% foren habitatges plurifamiliars i un 30% foren habitatges unifamiliars. Tal i com es pot observar a la *Taula 39*, on es desglossa la producció residencial segons tipologies edificatòries per triennis, el ritme de producció ha anat augmentant des de 1987. Així doncs, el trienni amb més producció residencial fou el de 2002-2004, amb un total de 108.830 habitatges, gairebé el doble que la producció del trienni 1987-1989.

Taula 39. Habitatges construïts a la província de Barcelona segons tipologies edificatòries, 1987-2005.

	1987-1989	1990-1992	1993-1995	1996-1998	1999-2001	2002-2004	2005	TOTAL període (1987 - 2005)
aïllat	10.455	10.103	12.331	10.381	10.705	6.966	3.429	64.370
adossat	18.873	8.322	11.077	15.395	12.985	24.577	4.218	95.447
unifamiliar	29.328	18.425	23.408	25.776	23.690	31.543	7.647	159.817
plurifamiliar	28.597	40.132	42.349	62.671	81.957	77.287	27.416	360.409
no consta	0	0	179	0	0	0	0	179
TOTAL habitatges	57.925	58.557	65.936	88.447	105.647	108.830	35.063	520.405

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Unes 120.000 residències unifamiliars aïllades i adossades foren construïdes durant el període de 1987-2001, mentre que pel període 1987-2005 el nombre d'habitatges unifamiliars gairebé arribava a la quantitat de 160.000. És tracta doncs, d'un augment als darrers quatre anys (2002-2005) de gairebé 40.000 habitatges, el que significa un creixement del 33% del parc de residències unifamiliars en tant sols 4 anys. Aquest comportament contrasta amb un estancament de la producció d'habitatge plurifamiliar per aquest últim període.

El parc de residències unifamiliars s'ha distribuït d'una forma molt específica, amb una clara preferència per les localitzacions a municipis mitjans i petits. Així, els habitatges unifamiliars construïts durant el període 1987-2005 signifiquen entre el 70 i 75% del total d'habitatges construïts en aquest tipus de municipi. Per exemple, el 74,4% dels habitatges acabats en municipis de menys de 1.000 habitants foren unifamiliars. En canvi, pels municipis mitjans, d'entre 5.001 i 10.000 habitants, el percentatge és del 55,8% del total del parc edificat, unes xifres molt més reduïdes que continuen decreixent a mesura que augmenta la població dels municipis (veure *Taula 40* i *Taula 41*).

Taula 40. Habitatges construïts a la província de Barcelona segons grandària poblacional, 1987-2005. Valors absoluts.

	Aïllat	Adossat	Unifamiliar	Plurifamiliar	No consta	Total
més de 100.000 habitants	4.733	18.996	23.729	131.479	52	155.260
50.001 - 100.000 habitants	7.869	14.432	22.301	73.674	25	96.000
10.001 - 50.000 habitants	21.506	35.605	57.111	120.292	57	177.460
5.001 - 10.000 habitants	15.716	14.569	30.285	23.979	20	54.284
1.001 - 5.000 habitants	12.863	10.497	23.360	9.941	24	33.325
menys de 1.000 habitants	1.683	1.348	3.031	1.044	1	4.076
TOTAL província	64.370	95.447	159.817	360.409	179	520.405

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Taula 41 Habitatges construïts a la província de Barcelona segons grandària poblacional, 1987-2005. Percentatges sobre el total construït a cada tram de població.

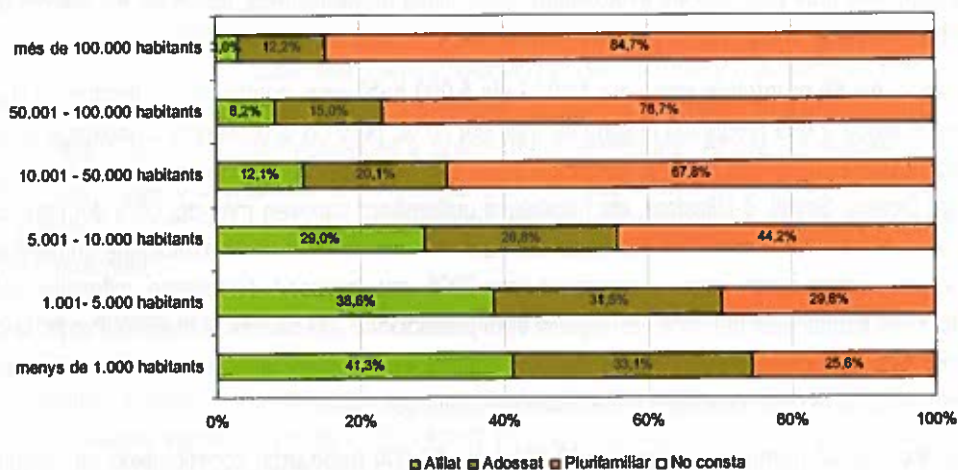
	Aïllat	Adossat	Unifamiliar	Plurifamiliar	No consta	Total
més de 100.000 habitants	3,0%	12,2%	15,3%	84,7%	0,0%	100,0%
50.001 - 100.000 habitants	8,2%	15,0%	23,2%	76,7%	0,0%	100,0%
10.001 - 50.000 habitants	12,1%	20,1%	32,2%	67,8%	0,0%	100,0%
5.001 - 10.000 habitants	29,0%	26,8%	55,8%	44,2%	0,0%	100,0%
1.001 - 5.000 habitants	38,6%	31,5%	70,1%	29,8%	0,1%	100,0%
menys de 1.000 habitants	41,3%	33,1%	74,4%	25,6%	0,0%	100,0%
TOTAL província	12,4%	18,3%	30,7%	69,3%	0,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Tot i que són els municipis de menys de 5.000 habitants els que tenen una proporció més elevada de construccions unifamiliars, no són els que n'han produït més. Durant el període 1987-2005, els municipis que produïren més habitatges unifamiliars foren aquells amb una grandària poblacional entre 10.001 i 50.000 habitants, municipis com Lliçà d'Amunt, Sant Quirze del Vallès o Sitges, els quals no sols han respòs a una única dinàmica constructiva de baixa densitat, sinó que també han vist augmentar, de forma espectacular, el seu parc d'habitatge plurifamiliar.

Existeixen també diferents evolucions segons si considerem, en aquesta anàlisi a partir del volum poblacional dels municipis, els habitatges aïllats i adossats segons la grandària poblacional del municipi. D'aquesta manera, mentre que els habitatges adossats tenen una presència molt important a les ciutats de més de 50.000 habitants sumant 33.428 habitatges, les cases aïllades no arriben a les 15.000 unitats. Les ciutats entre 5.001 i 50.000 habitants segueixen la mateixa tendència, essent el nombre de cases adossades molt superior al de les aïllades, 50.174 vers 37.222. Mentre que als municipis de menys de 5.000 habitants, el parc residencial aïllat predomina per sobre de l'adossat. A la *Figura 33* s'observa aquesta correlació entre tipologia edificatòria i grandària poblacional.

Figura 33. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons grandària poblacional, 1987-2005. Percentatges segons tipologies edificatòries sobre el total del parc construït en cada tram de població. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Les ciutats entre 5.001 i 50.000 habitants es revelen així com un territori on no només s'ha produït habitatge unifamiliar de forma molt important sinó també habitatge en bloc. Sobretot quan s'analitza el grup de ciutats entre 10.001 a 50.000, que amb més de 120.000 habitatges plurifamiliars supera de bon tros la producció de les ciutats entre 50.001 i 100.000 habitants, que no arriben als 75.000 habitatges. Es tracta d'un grup de municipis que han concentrat tant edificació en bloc com moltes promocions d'habitatge adossat perquè la seva producció total, de 177.460 habitatges, supera de lluny la d'altres trams de població. Les ciutats de més de 100.000 habitants, al mateix temps, també se situen com un territori amb una gran producció residencial, ja que durant el període 1987-2005 s'arribaren a construir 155.260 habitatges, dels quals 131.479 corresponien a la tipologia de plurifamiliars.

Així, el grup de municipis integrat per Barcelona, alguns municipis del seu continuum urbà, com Badalona, Santa Coloma i l'Hospitalet, i altres capitals metropolitanes com Sabadell, Mataró i Terrassa arriben a construir 18.988 cases adossades entre 1987 i 2005.

L'anàlisi per grandàries municipals ens mostra, que la percepció immediata de l'unifamiliar i el plurifamiliar com dos universos oposats i amb territoris de referència diferents és massa simple. Més aviat es comprova tot el contrari: les tipologies edificatòries es combinen i apareixen interessants associacions en funció del tipus de territori que es consideri.

Seguidament, detallarem les característiques de la producció residencial segons grandària poblacional per triennis. Els resultats es mostren a la *Taula 42*.

- En primer lloc, els **99 municipis més petits**, per sota dels 1.000 habitants, constitueixen un conjunt territorial caracteritzat de manera molt clara per la construcció d'habitatges unifamiliars. Així doncs, en municipis com, Mura, Gaià, Rellinars, Tagamanent, Talamanca o Vilada, la producció unifamiliar sempre va sobrepassar el 50% de tot l'habitatge nou construït cada any durant els anys 1987-2005, situant-se prop del 75% per al total del període. Una producció residencial on la tipologia predominant ha estat la unifamiliar aïllada, encara que en els darrers tres anys hagi guanyat protagonisme la construcció de cases adossades vers les aïllades. Es tracta doncs, de municipis amb produccions d'habitatges unifamiliars elevadíssimes, doncs en els darrers quatre anys la mitjana de l'habitatge unifamiliar va suposar més del 80% del total construït.
- En segon lloc, els **88 municipis entre els 1.001 i els 5.000 habitants**, configuren un territori on l'habitatge de baixa densitat arriba a una producció mitjana de més del 70 %, però on la presència d'habitatge plurifamiliar és més important que en el darrer tram. Al conjunt integrat per municipis com poden ser Artés, Bagà, Collbató, el Papiol, Sant Llorenç Savall, o Ullastrell, els habitatges unifamiliars suposen més del 50% del parc construït en tots els anys estudiats. No obstant, i a diferència del tram anterior, la construcció d'habitatge unifamiliar tendeix a decreixer en els darrers quatre anys, comprènent l'any 2005 una producció d'habitatge unifamiliar del 55% vers una producció de plurifamiliar del 45%. En aquest tram poblacional, així com en la majoria d'anys, la construcció de cases aïllades ha superat la de les adossades, no obstant, i de la mateixa manera que el tram anterior, en els últims anys s'ha produït més habitatges unifamiliars adossats que aïllats.
- En tercer lloc, els **57 municipis entre els 10.001 i els 50.000 habitants**, constitueixen un conjunt territorial complex pel que fa a producció residencial ja que concentren volums de producció molt elevats tant d'habitatge unifamiliar com de plurifamiliar. Es troben municipis, per tant, molt diversos: caps de comarca – com Sant Feliu de Llobregat, Vilafranca o Vic – ; ciutats grans com, Gavà, Molins de Rei, Martorell o Sant Andreu de la Barca; i d'altres com Igualada, Ripollet o Sitges. L'especialització residencial que significa la producció d'habitatges de baixa densitat queda aquí amagada per una producció molt important d'habitatge en bloc però, de fet, els 57.111 habitatges unifamiliars que s'hi produeixen no queden massa lluny dels poc més de 56.000 que representen els 234 municipis per sota dels 10.000 habitants considerats en el seu conjunt (veure *Taula 13*) i sobrepassen de molt els 30.000 que es produeixen als municipis entre 5.000 i 10.000 habitants. Més encara, considerant les dades de producció anual, es comprova com any rere any des del 1987, els percentatges dels habitatges unifamiliars sobre el total d'habitatges mai han baixat del 20% en aquestes ciutats intermèdies. Tot i això, l'habitatge unifamiliar produït majoritari és l'adossat – més de 35.000 habitatges– pels 21.506 de l'aïllat. Malgrat tot això, però, els habitatges en bloc doblen àmpliament la producció de cases. Parlem, aleshores, d'un territori

on la importància dels habitatges aïllats es manté però es veu clarament superada per la producció de l'habitatge adossat que es concentra de manera privilegiada en aquest tipus de municipi. Alhora, però, l'habitatge en bloc és molt important, fins al punt que els més de 120.000 habitatges que s'hi construeixen es queden molt a prop del nivell de producció de les ciutats més grans, per sobre dels 100.000 habitants. Així doncs, es tracta de ciutats que han concentrat la dinàmica urbana almenys en termes de nova construcció d'habitatges des del 1987 i en aquesta producció destaca l'associació entre el plurifamiliar i l'adossat, acompanyats per un coixí important d'habitatges aïllats que també presenten en aquest tipus de territori les seves majors magnituds encara que amb pesos proporcionals baixos sobre el total construït.

- En quart lloc, els **12 municipis entre 50.000 i 100.000 habitants** es perfilen com un tipus d'habitatge poc propici no només a la construcció d'habitatge unifamiliar sinó en general a la construcció d'habitatge nou en comparació amb el grup de municipis anterior. Els habitatges en bloc baixen així gairebé a la meitat i els unifamiliars encara redueixen en major mesura la seva producció. Es tracta així d'un tipus de territori poc orientat vers la baixa densitat i on aquest tipus d'habitatge està representat bàsicament per l'habitatge adossat que pràcticament dobla les xifres de l'aïllat, una tipologia edificatòria que, de tota manera, sorprèn trobar-la representada sobrepasant el llindar dels 7.000 habitatges en un tipus de municipi tradicionalment orientat vers la densitat constructiva i les tipologies d'edificació compacta com correspon a ciutats metropolitanes com Cornellà, Sant Boi o el Prat o a caps de comarca de menor població com Granollers, Manresa i Vilanova. Sens dubte, la presència de municipis com Sant Cugat i d'altres de nou creixement com Cerdanyola, Rubí o Viladecans poden explicar aquesta presència de l'habitatge aïllat. En resum, un grup de municipis on la dinàmica constructiva de menor intensitat està en relació amb un perfil de ciutat més gran tradicionalment orientada vers l'habitatge en bloc i que ha pogut experimentar processos de pèrdua de població i saturació urbanística, sobretot, amb el creixement espectacular de molts municipis de grandària mitjana-petita anteriorment esmentats. Alhora, la presència de l'habitatge unifamiliar – que iguala o sobrepassa el 20% anual sobre el total d'habitatges durant bona part del període d'estudi– s'explica a partir de l'existència de poblacions de menor grandària que han experimentat dinàmiques urbanes de creixement.

- Per últim, les **7 ciutats més grans, per sobre dels 100.000 habitants** es perfilen com els llocs privilegiats pel parc d'habitatges en bloc i és en aquest conjunt de municipis, on trobem Barcelona, Badalona, Santa Coloma, l'Hospitalet, Mataró, Sabadell i Terrassa, allà on es concentra el major volum construït plurifamiliar fins al punt de que aquests habitatges suposen més del 80% del parc total. De tota manera, és molt interessant constatar com l'unifamiliar, tot i que no arriba al 16% dels habitatges construïts, assoleix una producció absoluta pràcticament idèntica a la dels municipis entre 1.000 i 5.000 habitants i també és certament destacable el fet que es produeixen molts habitatges adossats, gairebé 19.000. Així, després dels municipis d'entre 10.001 i 50.000 habitants, la tipologia adossada es concentra de forma clara en aquestes ciutats més grans. Així, la presència de l'habitatge de baixa densitat és força destacable fins i tot a les ciutats més grans i es tracta, majoritàriament, d'un habitatge en filera.

Taula 42 Habitatges construïts a la província de Barcelona segons grandària poblacional, per triennis. Valors absoluts.

1987-1989						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	182	135	317	94	0	411
1.001-5.000 habitants	1.510	1.134	2.644	604	0	3.248
5.001-10.000 habitants	3.068	2.796	5.864	811	0	6.675
10.001-50.000 habitants	3.961	7.789	11.750	8.833	0	20.583
50.001-100.000 habitants	1.237	3.001	4.238	4.993	0	9.231
més de 100.000 habitants	497	4.018	4.515	13.262	0	17.777
TOTAL província	10.455	18.873	29.328	28.597	0	57.925
1990-1992						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	208	59	267	183	0	450
1.001-5.000 habitants	1.911	776	2.677	1.197	0	3.874
5.001-10.000 habitants	2.473	1.149	3.622	2.758	0	6.380
10.001-50.000 habitants	3.690	2.991	6.681	13.464	0	20.145
50.001-100.000 habitants	1.118	1.717	2.835	7.486	0	10.321
més de 100.000 habitants	703	1.640	2.343	15.044	0	17.387
TOTAL província	10.103	8.332	18.425	40.132	0	58.557
1993-1995						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	291	142	433	141	1	575
1.001-5.000 habitants	2.054	947	3.001	778	24	3.803
5.001-10.000 habitants	2.494	1.511	4.005	2.234	20	6.259
10.001-50.000 habitants	4.109	4.316	8.425	13.765	57	22.247
50.001-100.000 habitants	2.032	1.835	3.867	10.610	25	14.502
més de 100.000 habitants	1.351	2.326	3.677	14.821	52	18.550
TOTAL província	12.331	11.077	23.408	42.349	179	65.936
1996-1998						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	271	132	403	218	0	621
1.001-5.000 habitants	2.002	1.393	3.395	1.179	0	4.574
5.001-10.000 habitants	2.485	2.117	4.602	3.750	0	8.352
10.001-50.000 habitants	3.278	5.745	9.023	20.708	0	29.731
50.001-100.000 habitants	1.361	2.637	3.998	15.891	0	19.889
més de 100.000 habitants	984	3.371	4.355	20.925	0	25.280
TOTAL província	10.381	15.395	25.776	62.671	0	88.447
1999-2001						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	322	181	503	139	0	642
1.001-5.000 habitants	2.473	1.789	4.262	1.837	0	6.099
5.001-10.000 habitants	2.702	2.296	4.998	5.451	0	10.449
10.001-50.000 habitants	3.378	4.626	8.004	29.711	0	37.715
50.001-100.000 habitants	1.180	1.857	3.037	16.389	0	19.426
més de 100.000 habitants	650	2.236	2.886	28.430	0	31.316
TOTAL província	10.705	12.985	23.690	81.957	0	105.647
2002-2004						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	232	492	724	175	0	899
1.001-5.000 habitants	1.812	3.534	5.346	2.680	0	8.026
5.001-10.000 habitants	1.656	3.884	5.540	6.142	0	11.682
10.001-50.000 habitants	2.134	8.844	10.978	25.415	0	36.393
50.001-100.000 habitants	674	3.078	3.752	13.476	0	17.228
més de 100.000 habitants	458	4.745	5.203	29.399	0	34.602
TOTAL província	6.966	24.577	31.543	77.287	0	108.830
2005						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	177	207	384	94	0	478
1.001-5.000 habitants	1.101	934	2.035	1.666	0	3.701
5.001-10.000 habitants	838	816	1.654	2.833	0	4.487
10.001-50.000 habitants	956	1.294	2.250	8.396	0	10.646
50.001-100.000 habitants	267	307	574	4.829	0	5.403
més de 100.000 habitants	90	660	750	9.598	0	10.348
TOTAL província	3.429	4.218	7.647	27.416	0	35.063

1987-1989						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	44,3	32,8	77,1	22,9	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	46,5	34,9	81,4	18,6	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	46,0	41,9	87,9	12,1	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	19,2	37,8	57,1	42,9	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	13,4	32,5	45,9	54,1	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	2,8	22,6	25,4	74,6	0,0	100,0
TOTAL província	18,0	32,6	50,6	49,4	0,0	100,0
1990-1992						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	46,2	13,1	59,3	40,7	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	49,3	20,0	69,1	30,9	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	38,8	18,0	56,8	43,2	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	18,3	14,8	33,2	66,8	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	10,8	16,6	27,5	72,5	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	4,0	9,4	13,5	86,5	0,0	100,0
TOTAL província	17,3	14,2	31,5	68,5	0,0	100,0
1993-1995						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	50,6	24,7	75,3	24,5	0,2	100,0
1.001-5.000 habitants	54,0	24,9	78,9	20,5	0,6	100,0
5.001-10.000 habitants	39,8	24,1	64,0	35,7	0,3	100,0
10.001-50.000 habitants	18,5	19,4	37,9	61,9	0,3	100,0
50.001-100.000 habitants	14,0	12,7	26,7	73,2	0,2	100,0
més de 100.000 habitants	7,3	12,5	19,8	79,9	0,3	100,0
TOTAL província	18,7	16,8	35,5	64,2	0,3	100,0
1996-1998						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	43,6	21,3	64,9	35,1	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	43,8	30,5	74,2	25,8	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	29,8	25,3	55,1	44,9	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	11,0	19,3	30,3	69,7	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	6,8	13,3	20,1	79,9	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	3,9	13,3	17,2	82,8	0,0	100,0
TOTAL província	11,7	17,4	29,1	70,9	0,0	100,0
1999-2001						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	50,2	28,2	78,3	21,7	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	40,5	29,3	69,9	30,1	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	25,9	22,0	47,8	52,2	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	9,0	12,3	21,2	78,8	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	6,1	9,6	15,6	84,4	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	2,1	7,1	9,2	90,8	0,0	100,0
TOTAL província	10,1	12,3	22,4	77,6	0,0	100,0
2002-2004						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	25,8	54,7	80,5	19,5	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	22,6	44,0	66,6	33,4	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	14,2	33,2	47,4	52,6	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	5,9	24,3	30,2	69,8	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	3,9	17,9	21,8	78,2	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	1,3	13,7	15,0	85,0	0,0	100,0
TOTAL província	6,4	22,6	29,0	71,0	0,0	100,0
2005						
Tram de població	aïllat	adossat	unifamiliar	plurifamiliar	no consta	total
0-1.000 habitants	37,0	43,3	80,3	19,7	0,0	100,0
1.001-5.000 habitants	29,7	25,2	55,0	45,0	0,0	100,0
5.001-10.000 habitants	18,7	18,2	36,9	63,1	0,0	100,0
10.001-50.000 habitants	9,0	12,2	21,1	78,9	0,0	100,0
50.001-100.000 habitants	4,9	5,7	10,6	89,4	0,0	100,0
més de 100.000 habitants	0,9	6,4	7,2	92,8	0,0	100,0
TOTAL província	9,8	12,0	21,8	78,2	0,0	100,0

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

D'aquesta anàlisi del comportament de cada conjunt de municipis es constata bàsicament un comportament diferenciat en l'evolució de la producció residencial de les dues tipologies d'habitatge unifamiliar segons el tipus de municipi, en base als seus requeriments i necessitats pel que fa al tipus d'hàbitat, a la disponibilitat de sòl o als marges de proximitat i connectivitat amb altres ciutats.

Si canviem la perspectiva i ens fixem en les tipologies edificatòries arribem a les següents afirmacions:

- En el cas de l'**habitatge en bloc**, són les ciutats més grans per sobre dels 100.000 habitants i les que tenen entre 10.001 i 50.000 habitants els municipis que van mantenint la producció al llarg del temps. El paper de les segones és tan important que en algun trienni concentren més habitatges en bloc que les ciutats més grans.
- En el cas de l'**habitatge unifamiliar**, la producció d'habitatges es concentra també en aquest grup de ciutats intermèdies, però a partir del 1993 els habitatges unifamiliars també es produeixen de forma important en els municipis més petits d'entre 1.001 i 10.000 habitants fins al punt que a l'any 2005 els seus habitatges sobrepassen en més d'una tercera part els de les ciutats intermèdies.
- Aquesta participació progressiva dels municipis de menor grandària en el parc d'habitatges de baixa densitat s'aprecia encara amb més claredat si s'observa la distribució temporal i territorial de **les cases aïllades**. En efecte, a la menor participació dels municipis per sobre dels 50.000 habitants cal sumar el fet que els municipis d'entre 5.001 i 10.000 habitants van assumint progressivament protagonisme, arribant a presentar dades pròximes als municipis amb més producció residencial unifamiliar aïllada, corresponents als tram entre 10.001 i 50.000. Per altra banda, cal destacar el creixement progressiu dels parcs d'habitatges aïllats que experimenten els municipis més petits per sota dels 5.000 habitants, que si bé no són espectaculars, ja que no arriben als 20.000 habitatges aïllats en el decurs de tot el període, reflecteixen una producció estable i constant, arribant a ser els municipis d'entre 1.001 i 5.000 habitants, els màxims productors d'habitatge unifamiliar aïllat l'any 2005.
- **Les cases adossades**, en canvi, es localitzen en menor mesura en aquest tipus de municipi més petit. El seu hàbitat privilegiat són les ciutats intermèdies entre els 10.001 i els 50.000 habitants, que sempre presenten els valors absoluts més elevats. S'ha de destacar però, el fet que les ciutats més grans també col·laboren a la producció adossada: es construeixen més cases adossades a les ciutats per sobre de 100.000 habitants que a les ciutats d'entre 50.001 i 100.000 habitants. En moments puntuals, com el període 1987-1989 o el 2002-2004, les ciutats més grans arriben a sumar més de 4.000 habitatges, és a dir, el grup de ciutats integrat per Barcelona, Badalona, l'Hospitalet, Santa Coloma, Mataró, Sabadell i Terrassa van concentrar més de 1.000 adossades per any en aquell període.

Podem plantejar així dues conclusions pel que fa a la producció residencial segons grandària poblacional:

1. L'interval de població entre 10.001 i 50.000 habitants es revela com especialment significatiu per a tot tipus d'habitatge però sobretot per als habitatges en bloc i per als adossats.
2. Tot i que els municipis més petits construeixen sempre més habitatge unifamiliar que plurifamiliar són les ciutats intermèdies entre 5.001 i 10.000 habitants i sobretot entre 10.001 i 50.000 les que representen majors produccions absolutes d'habitatges de baixa densitat. A més a més, és molt esclareidor comprovar les subespecialitzacions que s'hi detecten: en el cas del grup de municipis d'entre 5.001 i 10.000 habitants predominen clarament les cases aïllades, mentre que en el cas de les ciutats d'entre 10.001 i 50.000 habitants són les cases adossades les que millor representen el paisatge de la baixa densitat.

Seguint amb l'anàlisi de la producció residencial per tipologies edificatòries però segons els àmbits metropolitans, podem veure com foren la segona corona (amb 272.123 habitatges) i la primera corona (amb 122.902 habitatges) els àmbits que més habitatges van produir pel total del període. En canvi a la ciutat de Barcelona es construïren 66.946 habitatges, xifra lleugerament superior a la producció de la tercera corona metropolitana amb una producció de 58.783 habitatges pel mateix període (veure *Taula 43*).

Taula 43. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons corones metropolitanes, 1987-2005. Tipologies edificatòries. Valors absoluts.

	Aïllat	Adossat	Unifamiliars	Plurifamiliar	No consta	TOTAL
Barcelona	1.727	6.171	7.898	59.036	12	66.946
Primera Corona	8.898	17.966	26.864	95.994	44	122.902
Segona Corona	44.626	56.272	100.898	170.800	84	271.782
Tercera Corona	9.119	15.038	24.157	34.579	39	58.775
TOTAL província	64.370	95.447	159.817	360.409	179	520.405

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

La segona corona concentra una gran part dels habitatges unifamiliars i plurifamiliars edificats a la província entre 1987 i 2005. Tal i com mostra la *Taula 44*, el 63,2% dels habitatges unifamiliars produïts a la província en aquest període es localitzen a la segona corona metropolitana. Aquest també és el cas pels habitatges plurifamiliars: gairebé 5 de cada 10 habitatges plurifamiliars construïts durant aquest període a la província de Barcelona s'ubiquen a la segona corona metropolitana.

Taula 44. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons corones metropolitanes, 1987-2005. Percentatges segons tipologies edificatòries sobre el total del parc construït a la província. Valors relatius.

	Aïllat	Adossat	Unifamiliars	Plurifamiliar	No consta	TOTAL
Barcelona	2,7%	6,5%	4,9%	16,4%	6,7%	12,9%
Primera Corona	13,8%	18,8%	16,8%	26,6%	24,6%	23,6%
Segona Corona	69,3%	59,0%	63,1%	47,4%	46,9%	52,2%
Tercera Corona	14,2%	15,8%	15,1%	9,6%	21,8%	11,3%
TOTAL província	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

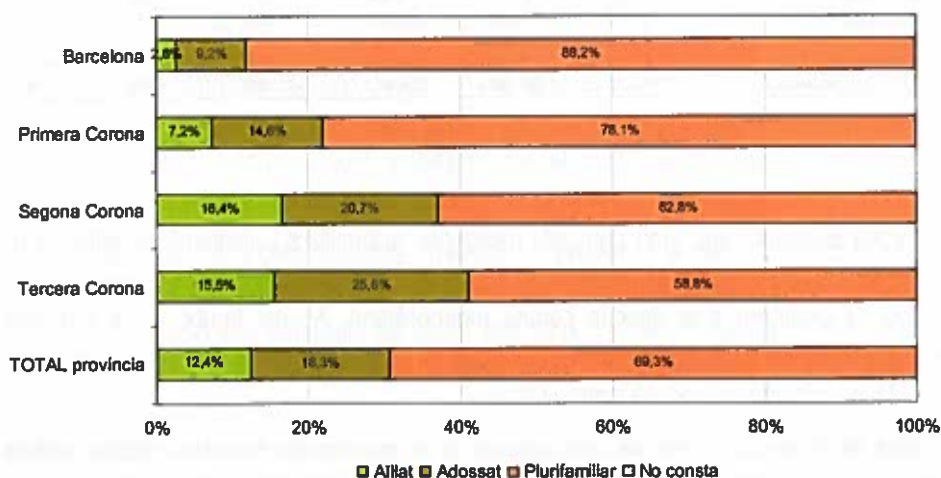
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Tot i això, si analitzem les dades de cadascun dels àmbits metropolitans, és la tercera corona la que més ha especialitzat la seva producció residencial en la tipologia edificatòria unifamiliar. Tal i com mostra la *Figura 34*, prop del 40 % dels habitatges construïts a la tercera corona metropolitana foren de tipologia unifamiliar. En els dos àmbits més urbanitzats, la ciutat de Barcelona i la primera corona metropolitana, la producció residencial predominant són els habitatges plurifamiliars, amb un 88,2% a la ciutat de Barcelona i un 78,1% a la primera corona metropolitana. A la segona corona, en canvi, el 62,8% dels habitatges produïts foren plurifamiliars i el 37,2% foren unifamiliars. Cal dir però, que aquest percentatge de producció del 37,2% suposa un total de més de 100.000 habitatges unifamiliars, més de la meitat de la producció total de la província.

Pel que fa a la tipologia residencial unifamiliar aïllada i adossada, la segona corona metropolitana concentra les majors produccions pel total de la província. Així doncs, el 69,5% dels habitatges aïllats construïts a la província entre 1987 i 2005, un total de 44.899 habitatges, es localitzaren a la segona corona. Aquesta producció significa que el 16,5% dels habitatges produïts a la segona corona han estat de tipologia aïllada.

Pel que fa als habitatges unifamiliars adossats, la segona corona va concentrar el 59% de la producció provincial (56.320 habitatges). Tot i això, cal remarcar que l'àmbit metropolità que més ha especialitzat la seva producció envers la tipologia adossada ha estat la tercera corona metropolitana, amb un 25% sobre el total construït (veure *Taula 44* i *Figura 34*).

Figura 34. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons corones metropolitanes, 1987-2005. Percentatge segons tipologies edificatòries sobre el total del parc construït a cada àmbit. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Si realitzem el mateix anàlisi però en aquest cas segons comarques, podem observar com bona part de la producció residencial del període 1987-2005 s'ha concentrat en les quatre comarques que limiten amb el Barcelonès: Vallès Occidental (117.787 habitatges), Baix Llobregat (94.227 habitatges), Maresme (59.104) i Vallès Oriental (54.972 habitatges). Aquestes quatre comarques concentren el 62,6% de tota la producció residencial de la província de Barcelona entre els anys 1987 i 2005. Si, a més, li afegim la producció del Barcelonès, de 93.257 habitatges, el percentatge puja al 80,4%; el que suposa un total de 419.347 habitatges (veure *Taula 45* i *Taula 56*). Aquestes comarques també concentren la producció d'habitatges unifamiliars i habitatges plurifamiliars en nombres absoluts.

Així doncs, les comarques que concentren una major producció d'habitatge unifamiliar pel període han estat el Vallès Occidental (un 19,7% sobre el total d'unifamiliar construït a la província), el Baix Llobregat (un 17,4%), Vallès Oriental (un 15,7%) i el Maresme amb un 14,3%. Si diferenciem entre habitatge aïllat i habitatge adossat, trobem que el Vallès Oriental és la comarca que més habitatge aïllat ha construït de tota la província (un 21% sobre el total construït a la província) seguit pel Baix Llobregat (amb un 18,7%). En canvi, la comarca que més adossat ha produït pel mateix període ha estat el Vallès Occidental (amb un 21% del total provincial) seguit pel Baix Llobregat (amb un 16,5%).

Taula 45. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons comarques, 1987-2005. Tipologies edificatòries. Valors absoluts.

	Aïllat	Adossat	Unifamiliars	Plurifamiliar	No consta	TOTAL
Alt Penedès	2.498	3.323	5.821	8.527	8	14.356
Anoia	3.585	3.143	6.728	8.189	20	14.937
Bages	2.358	5.267	7.625	13.366	6	20.997
Baix Llobregat	12.074	15.796	27.870	66.328	29	94.227
Barcelonès	2.539	9.871	12.410	80.819	28	93.257
Berguedà	545	1.212	1.757	2.726	2	4.485
Garraf	3.798	6.224	10.022	17.894	3	27.919
Maresme	9.350	13.579	22.929	36.158	17	59.104
Osona	2.635	5.420	8.055	10.298	11	18.364
Vallès Occidental	11.426	20.100	31.526	86.219	42	117.787
Vallès Oriental	13.562	11.512	25.074	29.885	13	54.972
TOTAL província	64.647	95.499	160.146	360.429	179	520.754

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Les comarques que concentren la producció d'habitatge plurifamiliar són el Vallès Occidental (un 22,6% sobre el total construït a la província), el Barcelonès (un 22,4%) i el Baix Llobregat (un 18,4%) (veure *Taula 50*).

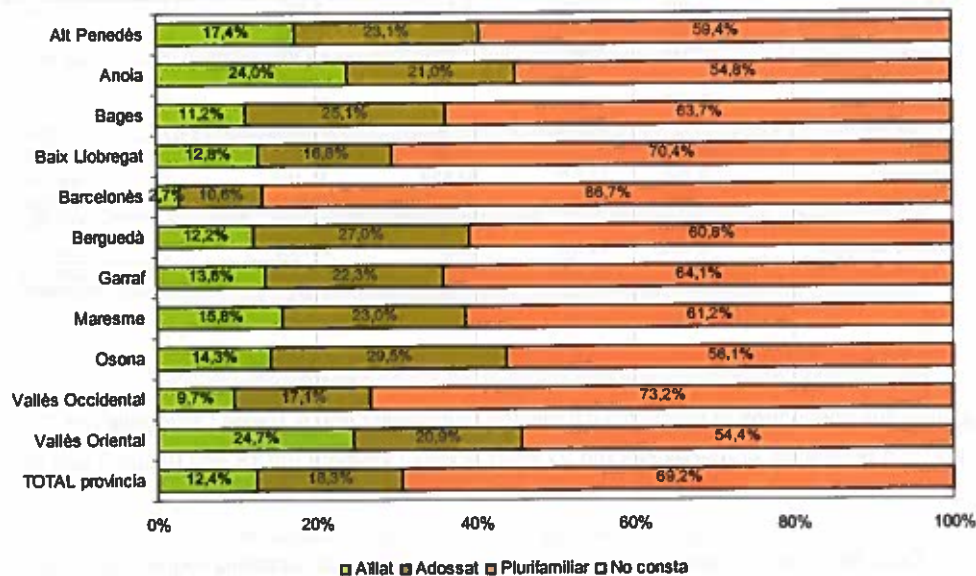
Taula 46. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons comarques, 1987-2005. Percentatges segons tipologies edificatòries sobre el total del parc construït a la província. Valors relatius.

	Aïllat	Adossat	Unifamiliars	Plurifamiliar	No consta	TOTAL
Alt Penedès	3,9%	3,5%	3,6%	2,4%	4,5%	2,8%
Anoia	5,5%	3,3%	4,2%	2,3%	11,2%	2,9%
Bages	3,6%	5,5%	4,8%	3,7%	3,4%	4,0%
Baix Llobregat	18,7%	16,5%	17,4%	18,4%	16,2%	18,1%
Barcelonès	3,9%	10,3%	7,7%	22,4%	15,6%	17,9%
Berguedà	0,8%	1,3%	1,1%	0,8%	1,1%	0,9%
Garraf	5,9%	6,5%	6,3%	5,0%	1,7%	5,4%
Maresme	14,5%	14,2%	14,3%	10,0%	9,5%	11,3%
Osona	4,1%	5,7%	5,0%	2,9%	6,1%	3,5%
Vallès Occidental	17,7%	21,0%	19,7%	23,9%	23,5%	22,6%
Vallès Oriental	21,0%	12,1%	15,7%	8,3%	7,3%	10,6%
TOTAL província	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Troblem comarques de la província que han produït gairebé el mateix percentatge d'habitatges unifamiliars que d'habitatges plurifamiliars. Així doncs, la comarca que més s'ha especialitzat en la producció d'habitatge unifamiliar és el Vallès Oriental, on gairebé 5 de cada 10 habitatges construïts durant 1987 i 2005 han estat habitatges unifamiliars. Hi ha tres comarques que presenten xifres similars: l'Alt Penedès (amb un 40,5% d'habitatges unifamiliars sobre el total comarcal), l'Anoia (amb un 45%) i Osona (amb un 43,9%). Cal dir, però, que tot i els percentatges similars de producció unifamiliar a nivell comarcal, la suma de la producció d'unifamiliar d'aquestes tres comarques no supera el nombre d'habitatges unifamiliars produïts al Vallès Oriental (veure *Figura 35*).

Figura 35. Producció residencial dels municipis de la província de Barcelona segons comarques, 1987-2005. Percentatges segons tipologies edificatòries sobre el total del parc construït a cada comarca. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

4.3.2 Producció d'habitatges segons tipologies edificatòries a partir del cens del 1991⁴¹

En aquest apartat, centrarem l'anàlisi en la relació entre la producció d'habitatges en els darrers anys (el flux d'habitatges) i el volum d'habitatges existent prèviament (l'estoc), això és a partir del parc d'habitatges censat l'any 1991, el que ens permetrà veure quin ha estat l'impacte de les noves construccions a partir de l'habitatge existent.

Aquesta anàlisi utilitza les dades recollides al *Cens d'Habitatges i d'Edificis* elaborat per l'INE l'any 1991 i les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes de Barcelona (CAAT).

Amb aquesta metodologia es pretén veure quin ha estat el nivell de producció residencial tenint en compte els habitatges existents l'any 1991.

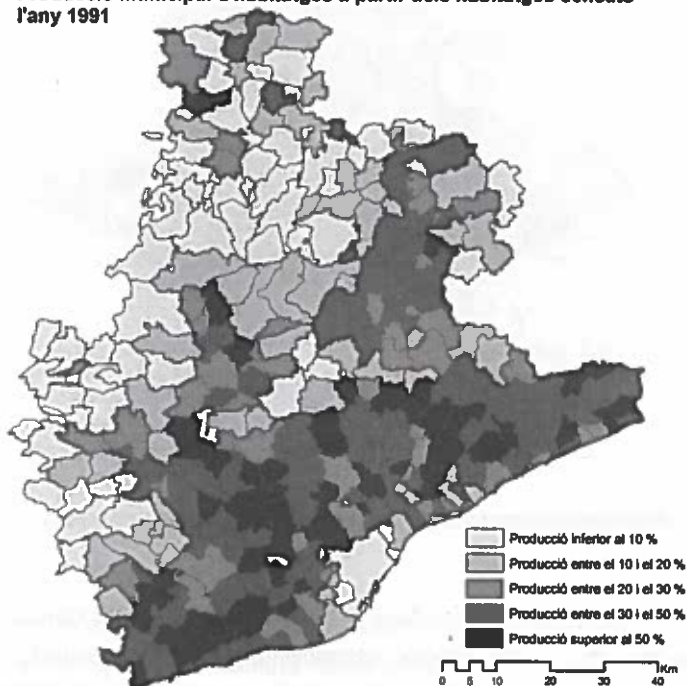
Tal i com podem veure al *Mapa 19*, els percentatges de producció residencial més elevats s'han concentrat a la Regió Metropolitana de Barcelona. Els únics municipis de la RMB que tenen creixements inferiors al 10% són la ciutat de Barcelona, l'Hospitalet del Llobregat, Badalona i Sant Adrià del Besòs, municipis del "continuum" urbà de Barcelona. Els territoris que concentren les produccions d'habitatges més elevades és localitzen a la segona corona metropolitana.

⁴¹ Veure annex Mapa 6.- Producció residencial segons tipologies edificatòries als municipis de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991, 1991 – 2005.

Bona part dels municipis de les comarques del Garraf, del Baix Llobregat, del Vallès Occidental, del Vallès Oriental i del Maresme presenten percentatges de producció residencial superiors al 30% pel període 1991-2005. Però també podem delimitar zones del territori de caire supramunicipal a on la producció supera el 50%: l'interior del Garraf, Vilafranca del Penedès i els municipis limítrofes, l'eix del Llobregat, els municipis localitzats al voltant de Sabadell i Terrassa, els municipis centrals del Vallès Oriental (al voltant de Granollers) i, finalment, els municipis de l'Alt Maresme.

Mapa 19. Producció d'habitatges dels municipis de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991. Valors relatius.

Producció municipal d'habitatges a partir dels habitatges censats l'any 1991

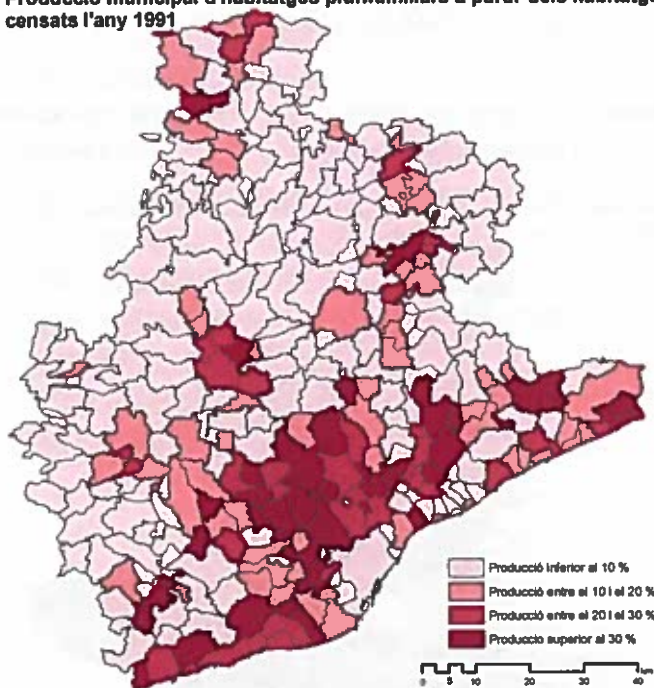


Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i les dades facilitades pel CAAT

Als següents mapes es mostren les produccions residencials de cadascun dels municipis de la província segons les tipologies edificatòries: plurifamiliar, unifamiliar, aïllat i adossat.

Mapa 20. Producció d'habitatges plurifamiliars dels municipis de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991. Valors relatius.

Producció municipal d'habitatges plurifamiliars a partir dels habitatges censats l'any 1991



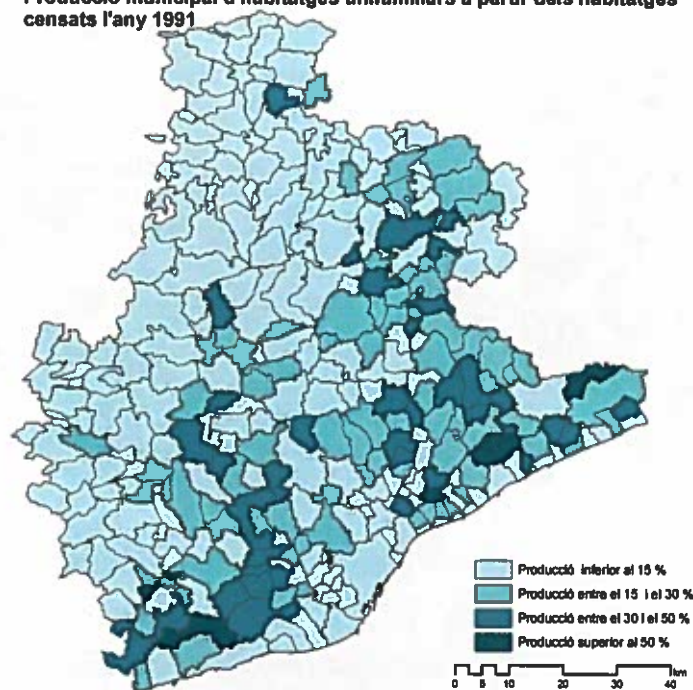
Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i les dades facilitades pel CAAT

Les majors produccions d'habitatges plurifamiliars a partir dels habitatges existents (superiors al 30%) es localitzen o bé en municipis amb un fort caràcter metropolità o en municipis limítrofes de ciutats importants o caps comarcals. Tal i com podem veure al Mapa 20, les majors produccions d'habitatges plurifamiliars a l'àrea que rodeja la ciutat de Barcelona s'han localitzat en municipis com Sant Joan Despi, Molins de Rei, Sant Feliu de Llobregat, Sant Just Desvern i Sant Cugat del Vallès. L'escassetat de sòl disponible en municipis centrals com Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona i Sant Adrià de Besòs fa concentrar la producció plurifamiliar als municipis anteriors. Fora d'aquesta primera corona metropolitana, trobem produccions d'habitatge plurifamiliar superiors al 30% a bona part dels municipis que es localitzen al llarg de la franja Martorell, Terrassa, Sabadell i Granollers. També destaca la producció d'habitatges plurifamiliars als municipis costaners del Baix Llobregat i als municipis de la comarca del Garraf.

Els altres territoris de la província de Barcelona que concentren majors produccions d'habitatges plurifamiliars són els caps comarcals i els seus municipis limítrofes. Aquest és el cas de Vilafranca del Penedès i Santa Margarita i els Monjos i la Granada del Penedès; Manresa i Sant Fruitós del Bages, el Pont de Vilomara i Rocafort i Sant Joan de Vilatorrada; Vic i Folgueroles, Calldetenes, Malla i Tona; i el nord del Berguedà.

Mapa 21. Producció d'habitatges unifamiliars dels municipis de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991. Valors relatius.

Producció municipal d'habitatges unifamiliars a partir dels habitatges censats l'any 1991

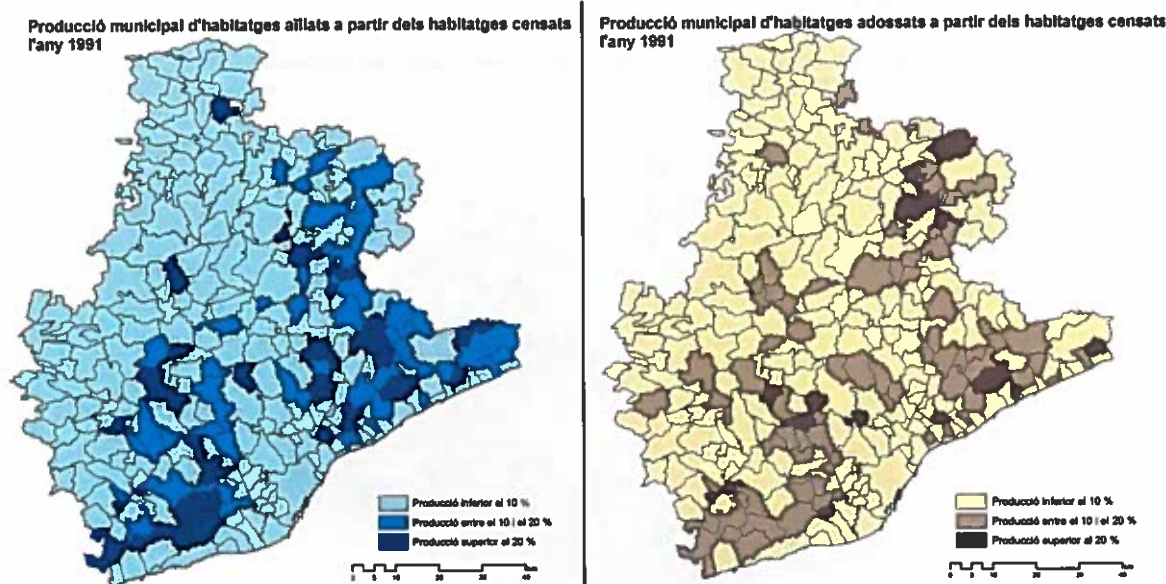


Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i les dades facilitades pel CAAT

Al Mapa 21, on hi apareix la producció residencial d'habitatges unifamiliars a partir del cens del 1991, podem localitzar les àrees del territori que han concentrat majors produccions d'aquesta tipologia edificatòria. L'interior de la comarca del Garraf i el sud de l'Alt Penedès, l'eix del Llobregat fins ben entrat el Bruc, el Vallès Oriental, els municipis de muntanya del Maresme (pels quals hi transcorre l'autopista del Maresme) i els municipis de l'Osona meridional (eix Granollers - Vic), són les àrees del territori que han concentrat importants produccions residencials de baixa densitat des de l'any 1991. En alguns casos, municipis com Olivella, Campelles, Santa Fe del Penedès, Pacs del Penedès, Vallromanes, Dosrius i Fogars de la Selva, aquesta producció supera el 50%, és a dir, de cada 100 habitatges censats l'any 1991 se'n constrüen 50 o més d'unifamiliars.

Per entendre la distribució de la producció residencial d'habitatges unifamiliars als municipis de la província de Barcelona, cal tenir present l'evolució del mapa viari de la província. No podem oblidar que la urbanització de baixa densitat va molt lligada a la mobilitat privada, al cotxe. Els municipis per on creuen eixos viaris com l'Eix del Garraf C-32 (Túnel del Garraf), l'Eix Igualada-Vilafranca del Penedès-Vilanova i la Geltrú C-15, l'Eix Llobregat N-II (Pota Nord), l'Eix Manresa-Vic C-28, l'Eix Sant Cugat-Manresa E-9, l'Eix Mataró-Granollers B-40 (Quart Cinturó) o l'Autopista del Maresme C-32; són territoris especialitzats en producció residencial de baixa densitat.

Mapa 22. Producció d'habitatges aïllats i d'habitatges adossats dels municipis de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991. Valors relatius.



Font: elaboració pròpia a partir de www.ine.es i les dades facilitades pel CAAT

Si comparem la producció residencial aïllada amb la producció residencial adossada trobarem diferències en la seva localització, molt lligades a les característiques de cadascuna d'aquestes dues tipologies edificatòries (veure Mapa 22).

Per exemple, els municipis que més habitatge aïllat han produït des de 1991 són aquells que es troben allunyats d'entorns urbans consolidats i que disposaven de més sòl disponible. Com ja sabem, l'aïllat és la tipologia edificatòria que més sòl consumeix, amb una ocupació molt més elevada de m² que la tipologia adossada. Així doncs, trobarem municipis especialitzats en habitatge aïllat en zones de territori poc urbanitzades però alhora ben connectades amb el sistema viari: Olivella, Dosrius, Fogars de La Selva, Sant Cebrià de Vallalta, Lliça d'Amunt, Bigues i Riells, Santa Fe del Penedès o Begues, són municipis de la segona corona metropolitana de grandària poblacional petita i que són pròxims a un eix viari de comunicació important.

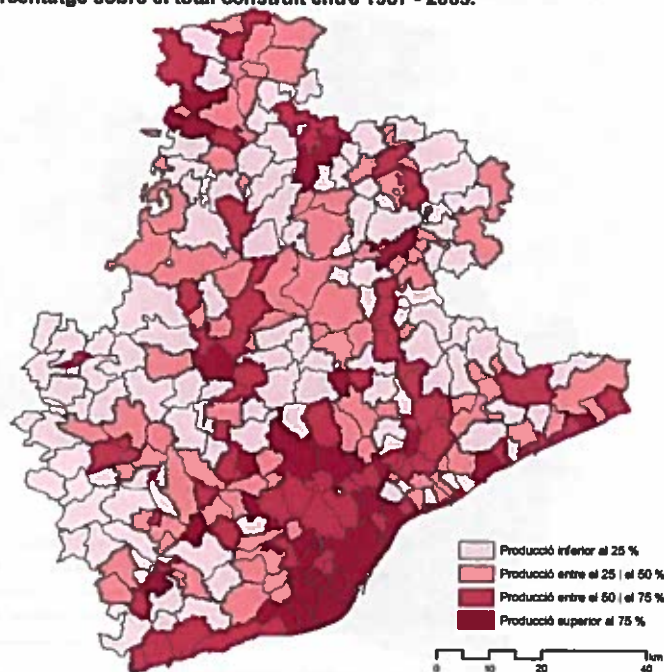
En canvi, la producció residencial d'habitatges adossats presenta una distribució sobre el territori ben diferenciada. La tipologia adossada es localitza en municipis amb una grandària poblacional intermèdia que es troben a prop de ciutats importants i de caps comarcals. Són territoris molt més urbanitzats que presenten dinàmiques més metropolitanes a diferència de l'habitatge aïllat. Al Mapa 21 podem observar com els municipis limítrofs de les ciutats importants de la Regió Metropolitana de Barcelona presenten elevades produccions adossades. Per exemple, municipis amb produccions superiors al 20% com Santa Fe del Penedès, La Granada o Pacs del Penedès i que són limítrofs a Vilafranca del Penedès, municipis que envolten Vilanova i la Geltrú i Igualada, els municipis situats a l'eix del Llobregat (entre Martorell i Terrassa) o els municipis limítrofs a Sabadell com són Sant Quirze del Vallès, Polinyà, Sentmenat, Castellar del Vallès i Palau-Solità i Plegamans. També trobem exemples similars a Manresa, a Granollers, a Mataró i, fins i tot, i amb importants xifres de producció, als municipis situats entre Vic i Manlleu.

4.3.3 Producció d'habitatges segons tipologies edificatòries, 1987 – 2005⁴²

Completant aquesta anàlisi, seguirem amb la producció residencial que cada municipi ha construït durant el període 1987 – 2005. Aquest, però, serà un anàlisi dels percentatges de producció sobre el total del parc edificat durant aquest període. Com veurem, els valors relatius mostren una estructura diferent als valors absoluts.

Mapa 23. Producció d'habitatges plurifamiliars als municipis de la província de Barcelona, 1987 – 2005. Valors relatius.

**Producció municipal d'habitatges plurifamiliars.
Percentatge sobre el total construït entre 1987 - 2005.**



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

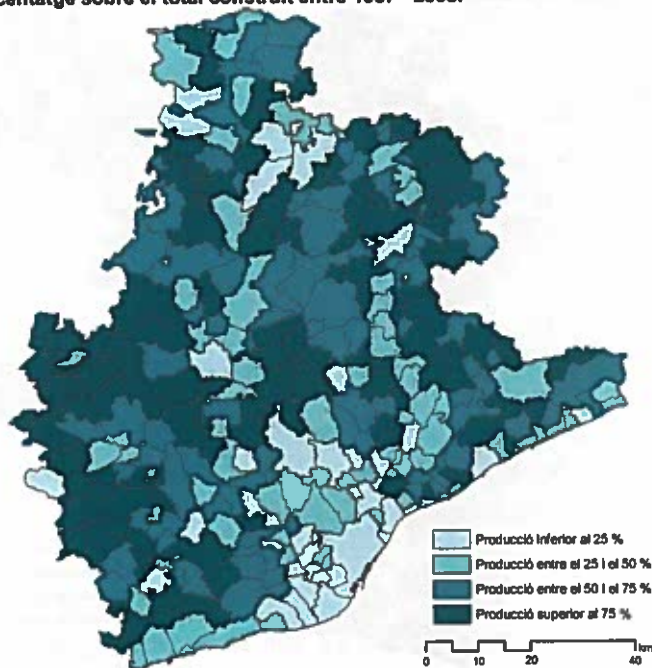
Les majors produccions d'habitatge plurifamiliar es concentren, principalment, als municipis de la primera corona metropolitana i als caps comarcals i als seus municipis limítrofes. Tal i com mostra el Mapa 23, bona part dels municipis del "continuum" urbà i de la primera corona, exceptuant Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Santa Coloma de Gramanet, superen el 75% de producció plurifamiliar respecte el total construït. Altres municipis localitzats fora d'aquest àmbit central també acumulen produccions plurifamiliars superiors al 75%. A la segona corona hi trobem els caps comarcals de Mataró, Granollers, Sabadell, Terrassa i Vilafranca del Penedès; però també municipis amb una població intermèdia com Pineda de Mar, Mollet del Vallès, Polinyà, Olesa de Montserrat, Sant Andreu de la Barca i Sant Sadurn d'Anoia. Pel que fa a la tercera corona, els municipis amb majors concentracions d'habitatge plurifamiliar són Vic i Manresa, seguits per municipis petits com Lluçà, Castellar del Riu o Fígols que han produït percentatges superiors al 75%.

⁴² Veure annex Mapa 7.- Producció residencial segons tipologies edificatòries als municipis de la província de Barcelona, 1987 - 2005.

L'habitatge plurifamiliar predomina sobretot als centres urbans de major grandària els quals concentren les majors produccions en termes absoluts i relatius. També està especialment representat a les ciutats entre 10.000 i 50.000 habitants, municipis que han experimentat creixements molt importants dels seus parcs d'habitatge combinant la tipologia plurifamiliar amb la unifamiliar. Per sota del llindar dels 10.000 habitants, l'habitatge plurifamiliar perd importància i bona part de les produccions es centralitzen en l'habitatge unifamiliar.

Mapa 24. Producció d'habitatges unifamiliars als municipis de la província de Barcelona, 1987 – 2005. Valors relatius.

Producció municipal d'habitatges unifamiliars.
Percentatge sobre el total construït entre 1987 - 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

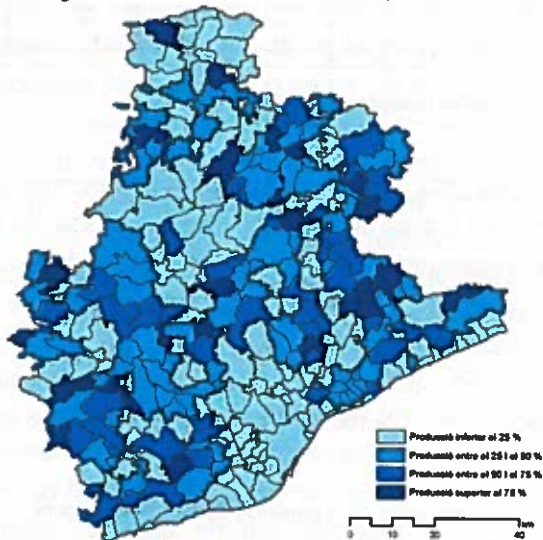
L'habitatge unifamiliar, en canvi, mostra unes pautes de distribució diferents a l'habitatge plurifamiliar. Tal i com podem observar al *Mapa 24*, trobem una gran quantitat de municipis amb produccions superiors al 75% d'habitatges unifamiliars. Tot i que en valors absoluts, com ja hem dit anteriorment, són els municipis d'entre 10.001 i 50.000 habitants aquells que concentren majors produccions d'habitatge unifamiliar, són els municipis amb grandàries poblacionals petites aquells que especialitzen la seva producció en l'habitatge unifamiliar. Aquest fet s'observa clarament al comparar el *Mapa 22* amb el *Mapa 23* on, d'una forma prou evident, es contraposen els dos models residencials de la província: el d'habitatge en bloc i el de baixa densitat.

Així doncs, els municipis que més han especialitzat les seves produccions en l'habitatge unifamiliar es distribueixen en àrees del territori amb un menor grau d'urbanització. Bona part dels municipis que concentren el 75% de les producció residencial en habitatges unifamiliars, arribant alguns al 100% de la producció, es localitzen a les comarques de la tercera corona, l'Anoia, el Bages, el Berguedà i Osona; i a les de posterior metropolització de la segona corona, com l'Alt Penedès, el Garraf, el Vallès Oriental i el Maresme.

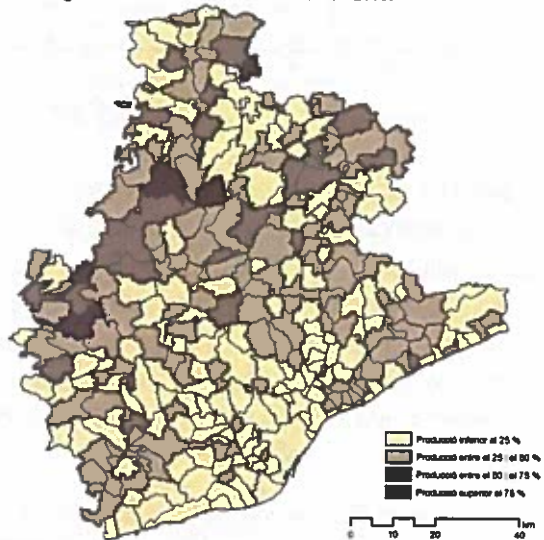
Totes aquestes comarques tenen un alt percentatge de municipis amb produccions d'habitatges unifamiliars superiors al 75%. Així doncs, podem delimitar unes àrees de la província amb uns comportaments de producció unifamiliar similars: municipis de l'interior del Garraf, municipis de l'Alt Penedès i l'Anoia, municipis meridionals del Bages, la franja des de Granollers a Vic i Manlleu, i, finalment, els municipis litorals i interiors de la comarca del Maresme, exceptuant Mataró.

Mapa 25. Producció d'habitatges unifamiliars de tipologia aïllada i adossada als municipis de la província de Barcelona, 1987 – 2005. Valors relatius

Producció municipal d'habitatges aïllat.
Percentatge sobre el total construït entre 1987 - 2005.



Producció municipal d'habitatges adossat.
Percentatge sobre el total construït entre 1987 - 2005.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Tot i això no podem obviar produccions d'habitatges unifamiliars prou significatives, d'entre el 25 i el 75 %, en municipis del Vallès Occidental com ara a Sant Cugat del Vallès, Rubí, Sant Quirze del Vallès, Cerdanyola del Vallès o Castellbisbal; i en municipis del Baix Llobregat, sobretot a la zona de l'Ordal. Subratllar que municipis com Matadepera, Sant Llorenç Savall al Vallès Occidental; i Castellví de Rosanes, al Baix Llobregat, superen el 75% d'habitatges unifamiliars.

Seguint amb aquest anàlisi, és interessant comprovar les diferències entre els habitatges aïllats i adossats (veure *Mapa 25*). Tot i que les dues tipologies mostren una distribució territorial molt semblant, presenten corredors i línies de desenvolupaments específics. Pel que fa a l'habitatge aïllat aquest es localitza a la franja que passa del nord del Maresme fins a Osona a través del Vallès Oriental, al Baix Llobregat – Ordal, o als municipis septentrionals de l'Alt Penedès. En canvi, si ens fixem en la distribució de l'habitatge adossat, aquesta dibuixa un eix molt clar entre Igualada i Vic, passant per Manresa, i un altre de Manresa cap a Berga i Vic mostrant una evident relació amb els traçats viaris. També s'observen zones on tant l'habitatge adossat com l'aïllat apareixen representats per igual: al litoral sud del Maresme, al sud de Vilafranca del Penedès o al sector entre Terrassa, Igualada i Manresa.

Un dels altres elements que hem tingut en compte a l'hora d'analitzar la producció residencial a la província de Barcelona pel període 1987 – 2005 és la superfície dels habitatges construïts. Tal i com podem veure a la *Taula 47* i a la *Figura 36*, la superfície mitjana dels habitatges nous ha anat reduint-se gradualment al llarg de tot el període. Si bé a finals dels anys vuitanta les produccions residencials superaven en tots els àmbits metropolitans els 150 m², al llarg de la dècada dels noranta les superfícies van anar minvant progressivament.

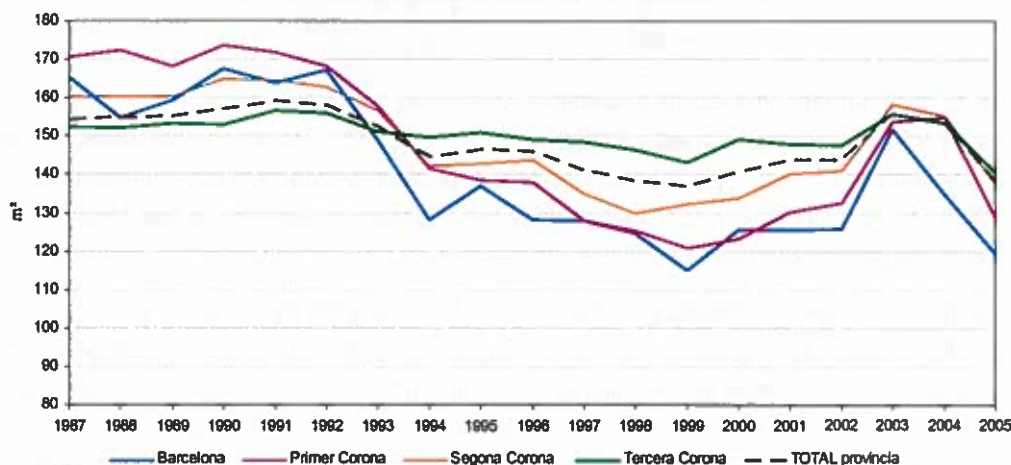
Taula 47. Superfície mitjana dels habitatges construïts als municipis de la província de Barcelona segons corones metropolitanes, 1987 – 2005. En metres quadrats.

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1987-2005
Barcelona	166	155	160	168	164	167	149	128	137	128	128	125	115	126	126	126	152	135	120	139
Primer Corona	170	172	168	174	172	166	158	142	139	138	128	125	121	123	130	133	154	155	129	139
Segona Corona	160	160	160	165	165	163	157	142	143	144	135	130	132	134	140	141	158	155	138	145
Tercera Corona	153	152	154	153	157	156	151	150	151	149	148	147	143	149	148	148	156	153	141	147
TOTAL província	155	155	157	158	160	159	153	146	146	146	141	138	136	140	144	144	156	153	138	145

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

A part d'un significatiu augment de la superfície mitjana l'any 2003, les dades més recents ens informen d'una caiguda significativa el 2004 i el 2005, especialment acusada a la ciutat de Barcelona (que en tant sols dos anys passa dels 152 m² als 120 m²) i a la primera corona metropolitana (dels 154 m² als 129 m²). És fa evident, doncs, un canvi de dinàmica en aquests dos últims anys amb la construcció d'habitatges amb superfícies cada cop més reduïdes. Com ja hem vist anteriorment, aquesta reducció de la superfície mitjana és el que provoca una disminució del preu final dels habitatges aquests últims anys. Tot i que el preu del m² es manté o fins i tot puja el seu valor, el preu final de l'habitatge disminueix de valors degut a la reducció de la superfície de les noves construccions.

Figura 36. Superfície mitjana dels habitatges construïts als municipis de la província de Barcelona segons corones metropolitanes, 1987 – 2005. En metres quadrats.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel CAAT

Entre l'any 1987 i l'any 2005 la província de Barcelona ha experimentat un acusat creixement en la producció d'habitatges. Tot i que aquest creixement no ha estat tant important com el succeït durant la dècada dels seixanta i dels setanta, l'expansió física del territori residencial ha estat molt més acusada.

No podem obviar que durant els anys seixanta i setanta la província de Barcelona necessitava habitatge per acollir les onades migratòries provinents d'altres comunitats de l'estat Espanyol, en canvi, tal i com hem vist a l'apartat sociodemogràfic, les dinàmiques demogràfiques pel període 1987 – 2005 són completament diferents degut a un augment de llars abans que de població. Si en aquell moment la necessitat d'habitatge es va traduir amb la construcció de polígons d'habitatges plurifamiliars, el model residencial característic de l'actual període ha estat el d'una urbanització dispersa sobre el territori.

El creixement residencial, o millor dit, l'expansió residencial del període 1987 – 2005 és conseqüència d'un nou model que es caracteritza per una urbanització de baixa densitat a través de la producció d'habitatges unifamiliars, siguin aïllats o be adossats. De la ciutat "urbana compacte" hem passat a la ciutat "suburbana dispersa", dels barris de blocs de pisos als barris de cases adossades o aïllades. Les comarques pròximes al Barcelonès han concentrat bona part de les produccions residencials unifamiliars. Només el Baix Llobregat, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Maresme sumen el 67,1% dels habitatges unifamiliars produïts a tota la província. Però altres municipis de la segona i la tercera corona metropolitana, de caràcter tradicionalment rural i allunyats de les dinàmiques metropolitanes, també han especialitzat la seva producció residencial en l'habitatge unifamiliar. Així doncs, pel mateix període, quatre de cada deu habitatges produïts a la tercera corona metropolitana foren de tipologia unifamiliar. Aquest fet ha provocat que municipis que es troben molt allunyats de la ciutat de Barcelona estiguin immersos en les dinàmiques metropolitanes, procés que, per altra banda, ha consolidant definitivament l'estructura de la Regió Metropolitana de Barcelona.

La urbanització de baixa densitat ja forma part d'un paisatge similar en molts territoris de la província de Barcelona i que tenen poc a veure entre sí. Aquesta urbanització, molt lligada a l'ús de l'automòbil i localitzada a prop de les grans vies de comunicació, es caracteritza per un consum poc sostenible dels diferents recursos naturals: sòl, aigua i energia; i planteja molts problemes d'abastament dels serveis públics degut a la dispersió del poblament sobre el territori. Moltes de les famílies que han anat a viure a una urbanització provinents d'un entorn urbà reclamen al municipi d'acollida determinats serveis que només són viables en entorns urbans densos. El problema es pot incrementar dintre d'uns anys quan l'escenari demogràfic hagi canviat i la població en edat adulta passi a necessitar serveis destinats a la gent gran o la població en edat infantil es converteixin en població jove que reclami habitatge accessible i oportunitats laborals al mateix municipi.

Però les conseqüències socials d'aquest model residencial dispers al territori van més enllà. El model residencial de baixa densitat està pensat per una estructura social específica caracteritzada per parelles amb un perfil comú pel que fa als nivells d'instrucció, hàbits de consum i estils de vida. Aquesta tipologia, com comprovarem més endavant, significa un filtre no només econòmic sinó també social i cultural per determinats sectors de la població.

4.4 EL BENESTAR HABITACIONAL

l'objectiu d'aquest apartat és el de fer una radiografia sintètica de l'oferta d'habitatges a la província de Barcelona. Un cop analitzades les característiques, la tipologia, els preus i la producció dels habitatges proposem la definició d'un índex sintètic que resumeixi l'estat del parc dels habitatges en cadascun dels municipis de la província de Barcelona. Aquest "Índex Sintètic de Benestar Habitacional" ens indica la població del municipi que viu en un habitatge amb problemàtiques diverses pel que fa a les condicions d'habitabilitat.

Si a l'anterior apartat ens fixàvem amb la població que tenia dificultats a l'hora d'accedir al mercat residencial, aquest índex engloba la població que disposa d'un habitatge però que presenta unes condicions d'habitabilitat poc òptimes. Cal remarcar que quan parlem d'habitatges precaris tendim a pensar en l'estat físic de l'habitatge en sí, és a dir, si està ruïnós o en mal estat, però aquest indicador també inclou variables que són claus per definir l'estructura del mercat residencial en sí, com per exemple si presenta pagaments pendents, si el règim de tinença és de lloguer o el preu de l'habitatge és elevat en relació a la mitjana provincial.

Taula 48. Variables utilitzades per l'anàlisi factorial i l'anàlisi multicriteri.

Variables utilitzades per l'anàlisi factorial	Variables utilitzades per l'anàlisi multicriteri
Habitatges en estat ruïnós (2001)	Habitatges en estat ruïnós (2001)
Habitatges en estat dolent (2001)	Habitatges en estat dolent (2001)
Habitatges amb pagament pendents (2001)	Habitatges amb pagament pendents (2001)
Habitatges amb tinença de lloguer (2001)	Habitatges amb tinença de lloguer (2001)
Habitatges amb majors de 65 anys i pagaments pendents (2001)	Habitatges vacants (2001)
Habitatges amb majors de 65 anys i tinença de lloguer (2001)	Habitatges amb majors de 65 anys i pagaments pendents (2001)
Habitatges amb immigrants i pagaments pendents (2001)	Habitatges amb majors de 65 anys i tinença de lloguer (2001)
Habitatges amb immigrants i tinença de lloguer (2001)	Habitatges amb immigrants i pagaments pendents (2001)
	Habitatges amb immigrants i tinença de lloguer (2001)
	Preu final dels habitatges (2005)
	Preu del m² dels habitatges (2005)

Font: elaboració pròpia

A partir de les variables que apareixen a la *Taula 48*, hem elaborat dos índexs usant dues metodologies d'anàlisi multivariants, tal com s'ha realitzat anteriorment. Per una banda, un anàlisi factorial amb les dades en valors absoluts; i per altra banda, un anàlisi multicriteri usant dades en valors relatius. La metodologia d'elaboració dels dos índexs sintètics s'explica a l'apartat 8⁴³.

4.4.1 Índex del benestar habitacional. Anàlisi factorial.

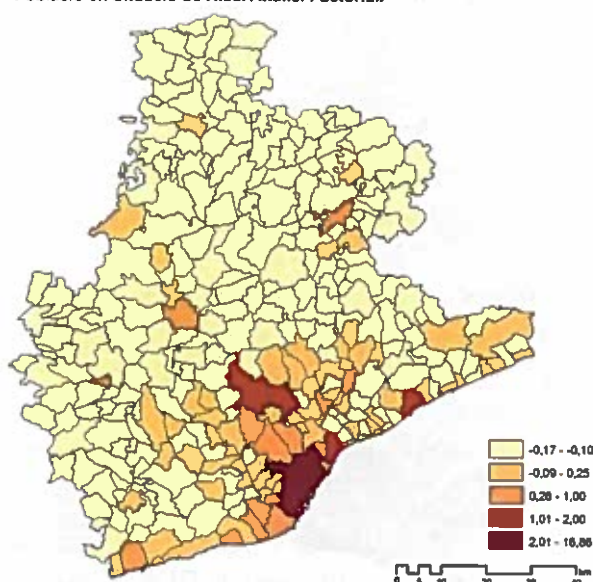
L'anàlisi factorial del benestar habitacional s'ha efectuat sobre el valor absolut de les variables que apareixen a la *Taula 48*. Així doncs, quan major sigui el valor de les variables, major serà el nombre de població en situació precària respecte l'habitatge. Els resultats, per tant, queden condicionats pel pes de la població dels municipis respecte el total.

Com és evident, el municipi amb un benestar habitacional més precari és Barcelona (amb un factor del 16,85), seguit pels municipis de l'Hospitalet de Llobregat (2,05), Sabadell (1,98) i Terrassa (1,89). Per contra, el municipi de Pujalt, amb un factor del -0,17, és el municipi de la província de Barcelona amb menys població habitant en unitats en situació precària.

⁴³ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

Mapa 26. Índex de benestar habitacional als municipis de la província de Barcelona. Anàlisi factorial.

Població en Situació de Risc. Anàlisi Factorial.



Font: elaboració pròpia

Al Mapa 26, on s'exposen els resultats per a cadascun dels municipis, es pot observar la correlació entre els valors més elevats de l'anàlisi factorial amb el nombre de població. A major població, major població vivint en habitatges amb problemàtiques d'habitabilitat. Així doncs, els municipis amb major població en aquesta situació són aquells localitzats al "continuum" urbà de la ciutat de Barcelona i als seus voltants, especialment a les comarques de primera metropolització: el Vallès Occidental i el Baix Llobregat. També presenten valors elevats els municipis costaners i els caps comarcals de la resta de la província.

4.4.2 Índex de benestar habitacional. Anàlisi multicriteri

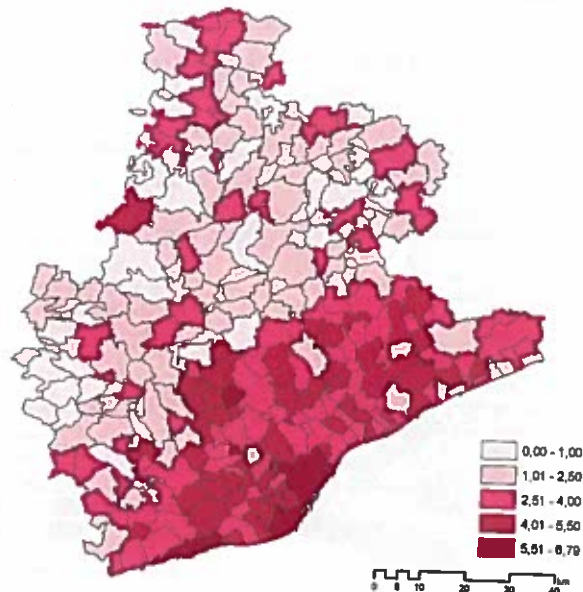
L'anàlisi multicriteri per al benestar habitacional s'elabora a partir dels valors relatius de les variables que apareixen a la Taula 48. Si a l'anàlisi factorial els resultats quedaven condicionats per la població total, a l'anàlisi multicriteri⁴⁴ els resultats venen determinats per l'estructura interna de cada municipi, sense tenir en compte la població total. En aquest anàlisi s'hi han afegit dues variables noves: el preu del m² i el preu final de l'habitatge.

Com podem veure al Mapa 27, els resultats de l'anàlisi multicriteri difereixen de l'anàlisi factorial. A l'anàlisi factorial els municipis amb major població residint en habitatges en situació precària eren aquells que tenien una major grandària poblacional. En canvi, a l'anàlisi multicriteri trobem municipis allunyats de la ciutat central i amb una grandària poblacional petita o mitjana que presenten valors molt elevats i que a priori sembla que no mostren precarietat pel que fa a l'habitatge.

⁴⁴ Veure apartat 8 Nota Metodològica.

Mapa 27. Índex del benestar habitacional als municipis de la província de Barcelona. Anàlisi Multicriteri.

Població en Situació de Risc. Anàlisi Multicriteri.



Font: elaboració pròpia

Els municipis amb pitjor benestar habitacional són Barcelona, Sitges, Sant Andreu de la Barca, Sant Adrià de Besòs, Puigdàlber (situat comarca de l'Alt Penedès) i el Prat del Llobregat. Sorpren la posició de Sitges, un dels municipis de la província de Barcelona amb unes rendes més elevades i que atrau a sectors de població d'alta capacitat econòmica. Però cal recordar que l'índex de benestar habitacional pondera els preus de l'habitatge com un factor de precarietat important i que el municipi de Sitges, a part de tenir un parc d'habitatges amb un important desequilibri intern (habitatges en un estat dolent, habitatges amb pagaments pendents, etc.) té també un mercat residencial molt car. Aquesta suma de condicions explica la posició capdavantera de Sitges.

Però si mirem més enllà dels municipis amb uns valors més elevats, podem observar un gran nombre de municipis que presenten casos similars al de Sitges. Per exemple, municipis amb un mercat residencial de qualitat i amb un alt nivell de vida com poden ser Sant Cugat del Vallès, Esplugues de Llobregat, Llíça de Vall, Tiana, Alella, Dosrius o Cabrils, només per citar-ne alguns, mostren importants percentatges de població que es troben en aquesta situació de precarietat pel que fa a l'habitabilitat. L'elevat preu de l'habitatge i del m², sumat a un important percentatge d'habitatges amb pagaments pendents (superiors al 40% en molts casos) explica aquestes xifres tan elevades en municipis que, a priori, no els associem amb una estructura precària del mercat residencial.

En canvi, els municipis amb millor benestar habitacional es localitzen fora de la Regió Metropolitana de Barcelona. Bona part dels municipis de la tercera corona metropolitana presenten resultats més adequats en comparació amb els municipis de la segona i la primera corona metropolitana. Aquest fet es pot explicar per l'existència d'un parc d'habitatges en condicions relativament més bones i per un baix percentatge d'habitatges principals amb pagaments pendents.

Un dels altres aspectes que diferencia la tercera corona metropolitana de la resta dels àmbits metropolitans de la província de Barcelona són els baixos preus de l'habitatge, fet que fa que el seu mercat residencial tingui un important avantatge comparatiu amb el de la resta de la província de Barcelona.

4.5 LA SEGREGACIÓ SOCIAL DEL TERRITORI

Per tal de resumir les conclusions més importants dels dos apartats anteriors, el d'anàlisi de l'estat de la demanda i el de l'estat de l'oferta del mercat de l'habitatge, hem desenvolupat un estudi estadístic mitjançant un seguit de correlacions entre les variables més significatives que s'han anat treballant al llarg de l'informe. La finalitat, doncs, és la de trobar quin és el grau de relació entre l'estructura socioeconòmica de la població i les característiques actuals del mercat de l'habitatge de la província a través del comportament d'unes determinades variables. Amb aquest exercici podrem conèixer, per exemple, quin és l'impacte de la producció d'una determinada tipologia edificatòria pel que fa a la configuració sobre del teixit social d'un municipi o alguns dels elements que fan que un municipi disposi d'un parc d'habitatges més accessible que d'altres.

Hem seleccionat dues variables de l'apartat del sector de la demanda: el nombre d'immigrants (any 2005) i la renda familiar disponible bruta (any 20049. De l'apartat del sector de l'oferta, hem escollit les següents variables: els habitatges principals amb pagaments pendents (any 2001); habitatges en règim de lloguer (any 2001); el preu del m² (any 20069; el preu final de l'habitatge (any 2005); i la producció residencial segons tipologies edificatòries: plurifamiliar, unifamiliar, aïllat i adossat (període 1987- 2005). Els resultats que es presenten a les següents taules són aquells que mostren un nivell de significança del 0,01, és a dir, vàlid en un 99% per als 311 municipis de la província, fet que ens permet aportar resultats sòlids de les correlacions. La taula amb els resultats per totes les variables, independentment dels seu nivell de significació, és troba al final de l'explicació (*Taula 52*).

A continuació presentem els resultats detallats d'aquesta taula, agrupats per les variables més significatives: la població immigrada (pel que fa a la demanda) i els habitatges amb pagaments pendents, i els habitatges de lloguer (en les variables d'oferta).

Taula 49. Correlacions de la variable "immigrants"

	Immigrants
RFDB	-0,203
Producció plurifamiliar	0,559
Producció unifamiliar	-0,501
Producció aïllada	-0,381
Producció adossada	-0,168

Font: elaboració pròpia

Comencem per la vessant de la demanda, i concretament analitzant la correlació entre la població immigrada i les variables de l'oferta. En la *Taula 49* s'aprecien resultats que constaten que la presència de població immigrada (indicador molt significatiu en l'anàlisi de la població de risc) es troba fortament condicionada a l'estructura social i, sobretot, a la producció de tipologies d'habitatge unifamiliars, exercint aquests de filtre social per l'accés a l'habitatge.

En primer lloc, la correlació entre la variable "immigrants" i la variable "renda familiar disponible bruta" resulta negativa, és a dir, aquells municipis que tenen un percentatge elevat d'immigrants no són aquells que tenen la renda familiar més elevada. Aquesta dada ens indica com els immigrants tendeixen a localitzar-se en municipis amb rendes baixes.

Per altra banda, la relació entre els immigrants i la producció residencial produïda al municipi mostra unes pautes prou significatives. Així, aquells municipis que concentren majors produccions d'habitatges plurifamiliars són aquells que també tenen un elevat percentatge de població immigrada d'entre la seva població resident (0,559). En canvi, els municipis amb majors percentatges de producció d'habitatges de tipologia unifamiliar tenen una correlació negativa respecte la presència de població immigrada, amb un resultat de -0,501. Aquesta relació ens confirma que la producció residencial de tipologia unifamiliar comporta una especialització de la població i filtra l'arribada d'immigrants a determinats municipis de la província. I encara més, si ens fixem en les dues tipologies de la producció unifamiliar, la tipologia aïllada mostra una major correlació negativa (-0,381) en comparació amb la tipologia adossada (-0,168). Com ja s'ha dit anteriorment, els habitatges aïllats tenen unes característiques que els fa ser menys accessibles que els habitatges adossats: unes majors superfícies de l'habitatge i, per tant, uns preus més elevats, i una localització sobre el territori on per accedir-hi és fa imprescindible l'ús vehicle privat en la majoria dels casos. L'habitatge unifamiliar en general, i l'habitatge aïllat en concret, és un clar filtre de segregació social del territori a la província de Barcelona, especialment entre la població immigrada.

Taula 50. Correlacions de la variable "habitatges principals amb pagaments pendents"

	Pagaments pendents
Lloguer	-0,471
Preu m²	0,699
Preu final de l'habitatge	0,533
Producció plurifamiliar	0,359
Producció unifamiliar	-0,306

Font: elaboració pròpia

Com hem vist al principi d'aquest apartat, l'evolució dels habitatges principals amb pagaments pendents entre l'any 1991 i el 2001 mostra un augment especialment considerable als municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona, on el nombre d'habitatges amb pagaments pendents supera el 25% sobre el total. Arrel d'aquesta dada hem volgut correlacionar la variable "habitatges principals amb pagaments pendents" amb altres variables que apareixen al llarg de la diagnosi. D'aquesta manera, la *Taula 50*, ens mostra una correlació negativa i prou significativa del -0,471 entre els municipis amb habitatges amb pagaments pendents i els municipis amb habitatges de lloguer. Aquells municipis amb habitatges amb pagaments pendents tenen un parc amb pocs habitatges de lloguers.

D'altra banda, si observem la relació entre els habitatges amb pagaments pendents i la tipologia edificatòria, trobem resultats molt interessants. Per una banda, trobem que existeix una correlació positiva (0,359) entre els habitatges amb pagaments pendents i la producció residencial plurifamiliar. En canvi, la correlació és negativa (-0,306) entre els municipis amb major producció d'habitatges unifamiliars. Aquests resultats, lluny de significar la manca de risc d'exclusió per als municipis que produeixen més unifamiliar, està remarcant la forta producció plurifamiliar i la forta mobilitat residencial que ha experimentat la província de Barcelona en els últims anys.

Finalment, la correlació positiva entre la variable de pagaments pendents i aquells municipis amb uns preus de l'habitatge elevats, tant pel que fa al preu del m² (0,699) com pel que fa a al preu final de l'habitatge (0,533), ens confirma, per una banda, que la població que resideix en municipis amb un mercat residencial car ho fa gràcies a les millors de les condicions de finançament hipotecari. Per altra banda, confirma que la demanda de d'habitatge nou (evidenciada per l'augment de pagaments pendents) es produeix en aquells municipis amb preus elevats, és a dir, municipis centrals o amb condicions benestants de caràcter social i territorial.

Taula 51. Correlacions de la variable "lloguer"

	Lloguer
Preus m ²	-0,340
Preu final de l'habitatge	-0,323

Font: elaboració pròpia

Al contrari que la correlació entre pagaments pendents i el preu de l'habitatge, la relació entre la variable habitatges en lloguer i el preu de l'habitatge és negativa. Un -0,340 entre lloguer i el preu del m², i un -0,323 entre el lloguer i el preu final de l'habitatge. Aquesta correlació ens indica com aquells municipis amb majors percentatges d'habitatge en règim de lloguer són aquells que tenen els preus dels habitatges menys elevats, tant pel que fa al preu del m² com pel que fa al preu final de l'habitatge. Són municipis, doncs, molt més accessibles que la resta pel que fa al seu mercat residencial.

Taula 52. Taula de correlacions amb totes les variables

Correlations											
	IMM	PAGPEN	LLOGUER	PREUM2	PREUFIN	RFBD04	AILLAT	ADOSSAT	UNIFAMIL	PLURIF	
Spearman's rho	1,000	,257**	,101	,368**	,156**	-,203**	-,381**	-,168*	-,501**	,559**	
Correlation Coefficient		,000	,074	,000	,005	,000	,000	,003	,000	,000	
Sig. (2-tailed)											
N	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	
PAGPEN		1,000	-,471**	,699**	,533**	-,075	-,069	-,285*	-,306*	,356**	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N		311	311	311	311	311	311	311	311	311	
LLOGUER			1,000	-,340**	-,323**	,317**	-,102	,048	-,065	,068	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N			311	311	311	311	311	311	311	311	
PREUM2				1,000	,778**	-,178*	-,179*	-,330**	-,377**	,404**	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N				311	311	311	311	311	311	311	
PREUFIN					1,000	-,071	,077	-,215*	-,047	,075	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N					311	311	311	311	311	311	
RFBD04						1,000	,277**	,143*	,235*	-,213*	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N						311	311	311	311	311	
AILLAT							1,000	-,028	,782**	-,714**	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N							311	311	311	311	
ADOSSAT								1,000	,425**	-,356**	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N								311	311	311	
UNIFAMIL									1,000	-,933**	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N									311	311	
PLURIF										1,000	
Correlation Coefficient											
Sig. (2-tailed)											
N											311

** Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the .05 level (2-tailed).

Font: elaboració pròpia

Com hem vist anteriorment, la correlació negativa entre la producció unifamiliar i el nombre d'immigrants d'un municipi ens mostrava com aquest tipus de tipologia edificatòria feia de filtre social per aquest sector de població. Aquest resultat confirmava que aquells municipis que havien especialitzat la seva producció en tipologia unifamiliar, tant aïllada, en major mesura, com adossada, presentaven una població amb un menor nombre d'immigrants.

Amb la intenció de constatar que la producció residencial exerceix de filtre social segons la seva tipologia, utilitzarem l'índex sintètic de la població en situació de risc pel que fa a l'accés a l'habitatge que hem desenvolupat a l'apartat d'anàlisi sociodemogràfic que, recordem, aglutinava aquells grups socials menys afavorits a l'hora d'accedir al mercat de l'habitatge en cadascun dels municipis de la província de Barcelona (veure *Taula 27*)⁴⁵.

Aquest exercici pretén mostrar la relació negativa que existeix entre la població de risc i la producció residencial unifamiliar, essent els habitatges adossats i, sobretot, aïllats, clars condicionants de l'estructura social del municipi. Els resultats de la correlació⁴⁶ es complementen amb les rectes de regressió lineal per cadascun dels casos.

Taula 53. Correlació entre la variable Població de Risc i la producció residencial segons tipologies edificatòries

	Producció residencial plurifamiliar	Producció residencial unifamiliar	Producció residencial aïllada	Producció residencial adossada
Població de risc	0,018	-0,525	-0,513	-0,317

Font: elaboració pròpia

Tal i com podem observar a la *Taula 53*, la correlació negativa entre la producció residencial unifamiliar i la població de risc (-0,525) constata que els municipis que han produït més habitatge unifamiliar acullen a un nombre menor de població en situació de risc d'exclusió del mercat de l'habitatge. Aquesta dada confirma la tendència que observàvem a la correlació entre immigrants i producció unifamiliar, amb un resultat similar. A més, aprofundint en les tipologies unifamiliars, la producció residencial aïllada té una correlació negativa (-0,513) molt més elevada que la producció residencial adossada (-0,317), ratificant que la producció aïllada és més excloent i per tant, crea un filtre social major que la producció adossada.

D'altra banda, el resultat de la correlació entre la població que tindria dificultats per accedir a l'habitatge i la producció residencial plurifamiliar és positiu (0,018). Tot i no ser significatiu i que, per tant, no es pot parlar de correlació, aquest resultat indueix a pensar en una estructura social diversa i heterogènia per als municipis que produeixen major producció plurifamiliar, contràriament als resultats observats per a la producció unifamiliar.

La *Taula 54* mostra els resultats per totes les variables, independentment dels seu nivell de significació.

⁴⁵ Veure pàgina 68.

⁴⁶ Amb un nivell de significança del 0,01, per tant, vàlides per poder ésser analitzats.

Taula 54. Taula de correlacions entre la variable Població de Risc i la producció residencial segons tipologies edificatòries

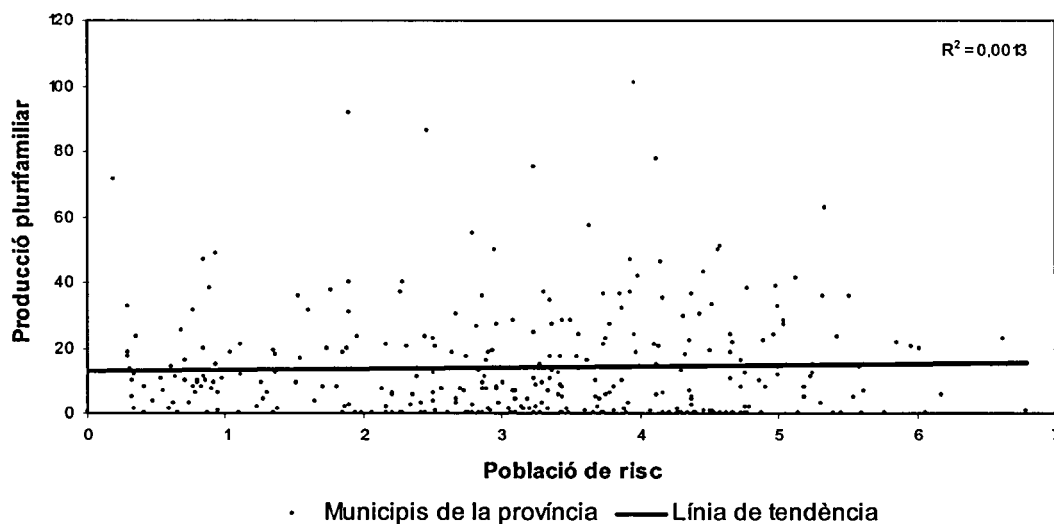
Correlations			POBLRISC	PRODUNIF	AILLAT	ADOSSAT	PLURIF
Spearman's rho	POBLRISC	Correlation Coefficient	1,000	-,525**	-,513**	-,374**	,018
		Sig. (2-tailed)		,000	,000	,000	,753
		N	311	311	311	311	311
	PRODUNIF	Correlation Coefficient	-,525**	1,000	,886**	,841**	,247**
		Sig. (2-tailed)	,000		,000	,000	,000
		N	311	311	311	311	311
	AILLAT	Correlation Coefficient	-,513**	,886**	1,000	,549**	,088
		Sig. (2-tailed)	,000	,000		,000	,132
		N	311	311	311	311	311
	ADOSSAT	Correlation Coefficient	-,374**	,841**	,549**	1,000	,437**
		Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000		,000
		N	311	311	311	311	311
	PLURIF	Correlation Coefficient	,018	,247**	,088	,437**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,753	,000	,132	,000	
		N	311	311	311	311	311

** . Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

Font: elaboració pròpia

Les quatre figures següents mostren la regressió lineal entre la població de risc i les diferents tipologies edificatòries, on es mostra també la línia de tendència i el resultat de R^2 .⁴⁷

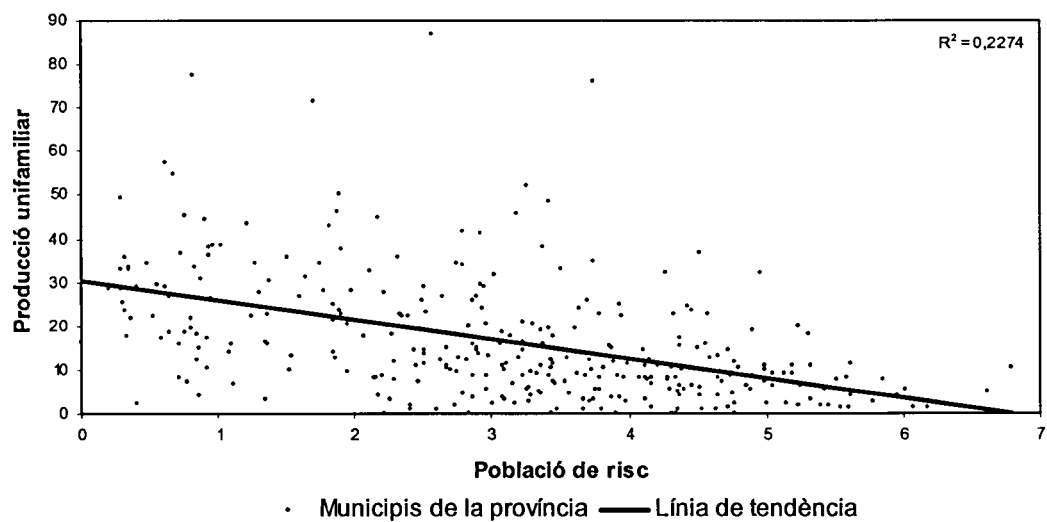
Figura 37. Línia de tendència entre la producció residencial plurifamiliar i la població de risc



Font: elaboració pròpia

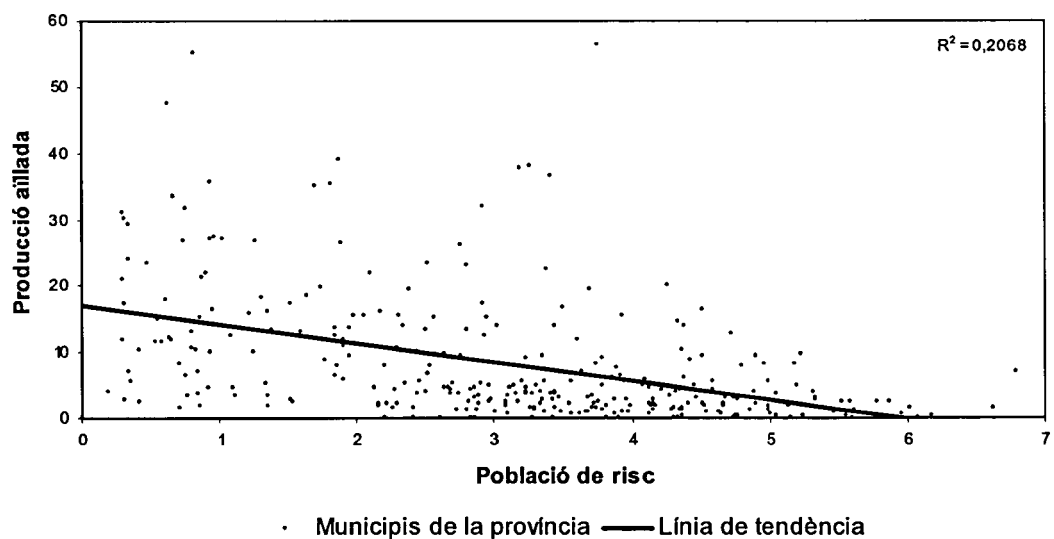
⁴⁷ Un valor de $R^2 = 0$ significa que la regressió no existeix, en canvi un valor de $R^2 = 1$ significa que la regressió és perfecta.

Figura 38. Línia de tendència entre la producció residencial unifamiliar i la població de risc



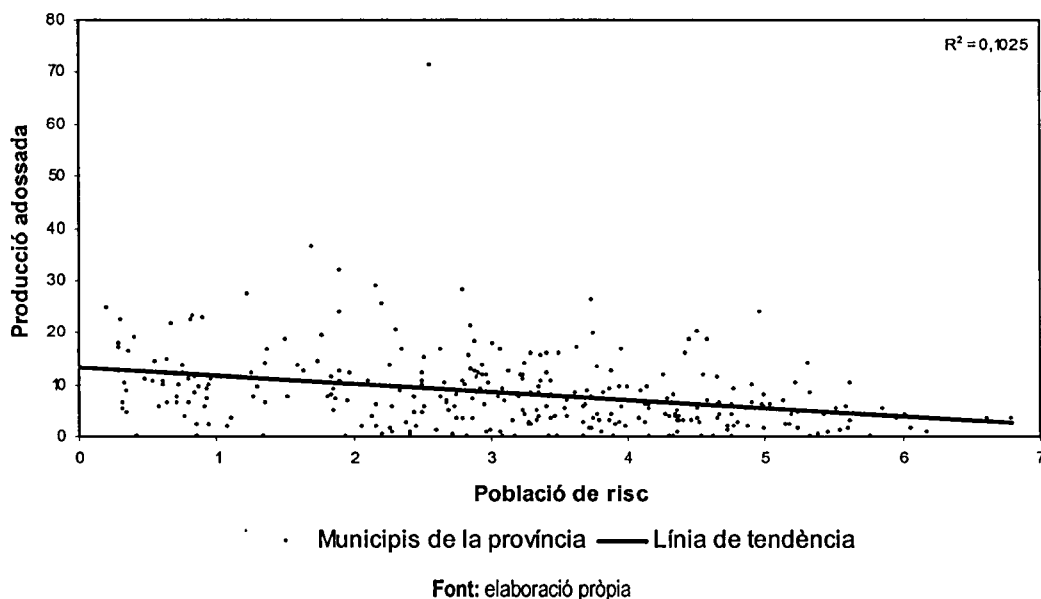
Font: elaboració pròpia

Figura 39. Línia de tendència entre la producció residencial aïllada i la població de risc



Font: elaboració pròpia

Figura 40. Línia de tendència entre la producció residencial adossada i la població de risc



Les línies de tendència confirmen les relacions entre les diferents variables anteriorment exposades. Mentre la tipologia plurifamiliar (*Figura 37*) presenta una regressió poc significativa, tot i tendir a una tendència positiva, la tipologia unifamiliar (*Figura 38*) mostra una relació clarament negativa, amb una R^2 del 0,2274. Per tant, a major producció unifamiliar, menor població en situació de risc d'accés a l'habitatge.

Si realitzem el mateix exercici per les tipologies aïllades (*Figura 39*) i adossades (*Figura 40*), els resultats mostren unes tendències similars. La línia de tendència de la tipologia aïllada és prou significativa, amb un pendent negativa i una R^2 del 0,2068 i confirma que els municipis que més aïllat han produït són aquells que presenten menor població amb situació de risc pel que fa a l'accés a l'habitatge. La línia de tendència per a la tipologia adossada, en canvi, presenta un pendent menys significatiu, tot i seguir mantenint aquesta relació negativa.

Resumint, l'anàlisi estadístic de les variables més significatives de l'informe ens permet arribar a unes conclusions molt interessants sobre la relació entre la demanda i l'oferta del mercat de l'habitatge a la província de Barcelona. Els resultats mostren que la tipologia edificatòria de la producció residencial d'un municipi és un element primordial a l'hora de configurar el seu teixit social. Els municipis que especialitzen el seu mercat residencial amb habitatge unifamiliar filtren l'arribada i expulsen determinats sectors de població, com ara els immigrants, els joves o la gent gran, el que nosaltres anomenem població en risc d'exclusió d'accés a l'habitatge. Aquest fet provoca que el paisatge social d'aquests municipis sigui poc divers i es caracteritzi per un tipus de població molt concreta i segregada. Un altre aspecte interessant d'aquest anàlisi són els resultats distints de les dues tipologies unifamiliars, l'aïllada i l'adossada. L'habitatge aïllat és significativament més exclouent que l'habitatge adossat provocant que el risc de segregació social d'un municipi que s'especialitza en la producció d'aquest tipus d'habitatges sigui molt més alt.

4.6 CONCLUSIONS

Seguidament, exposarem les conclusions més importants de l'anàlisi de l'habitatge a la província de Barcelona entre l'any 1987 i l'any 2005:

- La tipologia dels habitatges de la província de Barcelona ha experimentat substancials canvis entre 1991 i 2001. Hi ha hagut un considerable **augment dels habitatges principals en detriment dels habitatges secundaris** tant a la primera, segona i tercera corona metropolitanes. Aquesta creixement dels habitatges principals és **degut als moviments residencials de la població resident a les ciutats** i que han canviat de residència. En molts casos, el que abans era la residència secundària s'ha convertit en la principal. Per contra, la ciutat de Barcelona ha crescut en habitatges secundaris, conseqüència també d'aquest moviment residencial.
- El **nombre d'habitatges vacants ha crescut**, tant en valors absoluts com en valors relatius, fins arribar a 307.859 habitatges buits l'any 2001, dels quals 100.777 es troben a la ciutat de Barcelona.
- Tot i que entre l'any 1991 i l'any 2001 es construïren aproximadament uns 300.000 habitatges nous a tota la província de Barcelona, els **habitatges de lloguer experimentaren una substancial davallada** pel mateix període, tant en nombres absoluts com en relatius. La majoria dels municipis de la primera i segona corona, exceptuant els limítrofes a la ciutat de Barcelona, presenten percentatges inferiors al 10%. **L'alternativa al lloguer en determinats territoris de la Regió Metropolitana de Barcelona és inexistent.**
- **Augment important dels habitatges principals amb pagaments pendents a tots els municipis de la Regió Metropolitana;** en molts municipis un de cada dos habitatges es paguen amb préstecs bancaris. Aquest augment ens descobreix una província de Barcelona hipotecada i subjecte a la variabilitat dels tipus d'interès.
- **Increment generalitzat del preu de l'habitatge a cadascun dels àmbits metropolitans** de la província de Barcelona des de 1996 amb ritmes de creixement anual acumulatiu al voltant del 15 % des de l'any 2000 fins l'any 2004.
- **Descentralització dels preus més elevats més enllà de la ciutat central.**
- Durant el període 1996 – 2004 s'observa com **els preus de la regió metropolitana tendeixen a homogeneïtzar-se entre ells i a distanciar-se dels preus del mercat residencial de la tercera corona metropolitana**, augmentant l'avantatge comparatiu entre un territori i l'altre.
- **Disminució del preu final de l'habitatge nou als municipis centrals des de l'any 2004 degut a una reducció de la superfície.** Tot i aquesta disminució del preu final, **el preu del m² ha continuat augmentant**
- Producció de **520.754 habitatges nous a la província de Barcelona** des de l'any 1987 fins l'any 2005.
- **L'àmbit metropolità de la província que més habitatges ha produït durant el període 1987 – 2005 ha estat la segona corona metropolitana.** Un de cada dos habitatges nous han estat construïts en aquest àmbit metropolità. Pel que fa a la tipologia edificatòria, **la segona corona també acumula les majors produccions d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars.**

- En nombres relatius, són la **tercera corona metropolitana i els municipis amb grandàries poblacional intermèdies i petites** els àmbits que s'especialitzen en produir **habitatge unifamiliar**.
- Els municipis que produeixen més **habitatge aïllat** tenen, majoritàriament, una **grandària poblacional petita i es troben allunyats d'entorns urbans consolidats tot i estar molt ben comunicats** gràcies a la proximitat d'un eix important de la xarxa viària.
- Els municipis amb **majors produccions residencials adossades acostumen a tenir poblacions intermèdies i es localitzen en entorns més metropolitans i urbanitzats**, a prop de ciutats importants i caps comarcals.
- Els municipis amb un **mercat residencial car presenten un baix índex de benestar habitacional**. Aquest fet és degut als elevats preus de l'habitatge i a un endeutament de moltes famílies residents.
- Aquells municipis que **tenen un elevat parc d'habitatges en lloguer són alhora els que presenten uns preus més assequibles**. Per tant, són municipis amb un **mercat residencial més accessible** que la resta.
- La **tipologia edificatòria de la producció residencial d'un municipi és un element primordial a l'hora de configurar el seu teixit social i evitar una segregació social de la població**.
- L'**habitatge unifamiliar, tant l'aïllat, en major mesura, com l'adossat, constitueix un filtre social per determinats sectors de la població com ara joves, gent gran i, especialment, immigrants**.

5 ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE

Després d'analitzar l'evolució i l'estructura del sector de la demanda i dels sectors de l'oferta del mercat de l'habitatge, l'objectiu d'aquest cinquè apartat és el d'analitzar l'accessibilitat a l'habitatge de cadascun dels municipis de la província de Barcelona pel anys 1996, 2000 i 2004. Per fer-ho utilitzarem l'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge a partir de dues aproximacions: primer, segons grandària poblacional i producció residencial; segon, a partir de la relació directe entre tots els municipis de la província de Barcelona.

Abans d'exposar els resultats i les conclusions de l'estudi de l'accessibilitat, s'elaborarà una presentació d'aquest indicador explicant-ne les dues categories: accessibilitat bruta i accessibilitat neta, i la metodologia desenvolupada per extreure'n els resultats.

5.1 L'INDICADOR DE L'ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE

L'indicador sintètic de l'accessibilitat a l'habitatge⁴⁸ va ser elaborat per primera vegada a la Tesi Doctoral de Francesc Muñoz: *"Urbanització: la producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985 – 2001"*.

Aquest indicador permet veure de forma simplificada la relació entre la Renda Familiar Disponible Bruta i el preu de l'habitatge, i a la vegada permet establir el grau de mobilitat dels habitants de cada municipi a l'hora d'enfrontar-se al preu de l'habitatge d'altres municipis. L'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge consta de dues categories: l'accessibilitat bruta i l'accessibilitat neta.

- L'accessibilitat bruta ens indica el grau d'esforç econòmic que un habitant d'un municipi ha de destinar per tal d'accedir al mercat residencial d'un altre municipi segons la renda familiar disponible bruta per càpita.
- L'accessibilitat neta, en canvi, ens indica el nombre de m² a què un habitant d'un municipi pot accedir destinant-hi la mateixa renda que destina al seu municipi.

Tant l'accessibilitat bruta com l'accessibilitat neta es presentaran a partir d'una matriu o d'una representació cartogràfica. En els dos casos i per facilitar-ne la comprensió, els resultats es representaran amb una gradació de dos colors: el verd i el vermell. El vermell significarà que accedir al mercat residencial del municipi en qüestió comportaria una pèrdua de capacitat econòmica o de m², segons el tipus d'accessibilitat, i, en canvi, el verd significaria un guany de capacitat econòmica o de m².

La *Figura 41* ens serveix d'exemple a l'hora de llegir els resultats de l'accessibilitat bruta d'un municipi representats a partir d'una matriu. Per exemple, un resident del municipi de Caldes d'Estrac (segona fila) hauria de destinar un esforç econòmic inferior al 10% del que destina per accedir a un habitatge mitjà del seu municipi si volgués accedir a un habitatge mitjà de Berga.

⁴⁸ La metodologia emprada en l'elaboració de l'accessibilitat a l'habitatge bruta i neta es recull a l'apartat 8, Nota Metodològica.

Com es pot observar a la Figura 41 el resultat es representa en color verd. En canvi, el mateix resident hauria de destinar un major proporció de renda, un 11% més, per tal d'accedir a un habitatge mitjà del municipi d'Igualada. Aquest resultat es representa en color vermell.

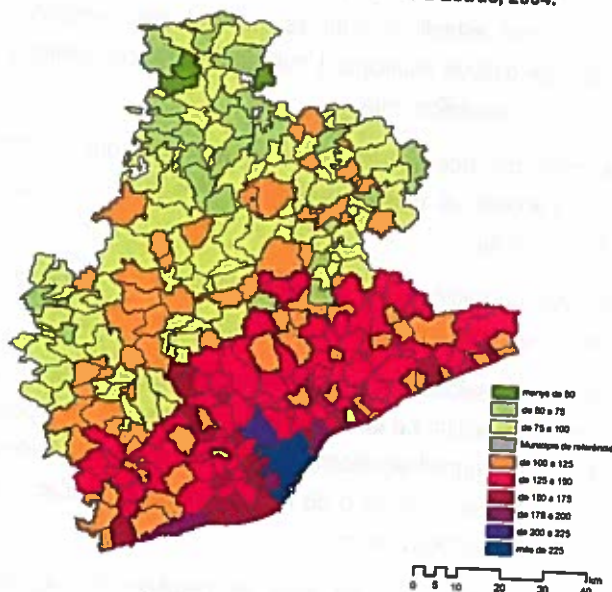
Figura 41. Exemple de matriu d'accessibilitat bruta, 2004.

	Berga	Caldes d'Estrac	Martorell
Berga	100	90	88
Caldes d'Estrac	111	100	95
Martorell	117	105	100
Vilassar de Dalt	119	107	102
Manlleu	119	107	102
Igualada	123	111	105
Vic	124	111	108
Caldes de Montbui	125	112	107
Sant Andreu de Llavaneres	126	113	108
Sant Vicenç de Castellet	126	114	108
Manresa	131	117	112
Canet de Mar	132	119	113
Pineda de Mar	132	119	113

Font: elaboració pròpia

Mapa 28. Accessibilitat bruta del municipi de Caldes d'Estrac respecte els municipis de la província de Barcelona, 2004.

Accessibilitat bruta del municipi de Caldes d'Estrac, 2004.



Font: elaboració pròpia a partir les dades de Sociedad de Tasación, S.A. i el CAAT.

A la Figura 42 podem observar la matriu de l'accessibilitat neta del municipi de Viladecans respecte la resta de municipis que apareixen a la matriu: un habitant de Viladecans podria accedir a un habitatge de 102 m² al municipi de Santa Coloma de Gramanet destinant el mateix esforç econòmic que per un habitatge de 100 m² al seu municipi.

Per tant, en un suposat canvi de residència a Santa Coloma de Gramenet, el resident de Viladecans guanyaria 2 m². En canvi, si volgués accedir a un habitatge del municipi de Sant Just Desvern aquest seria de 87 m², perdent 13 m².

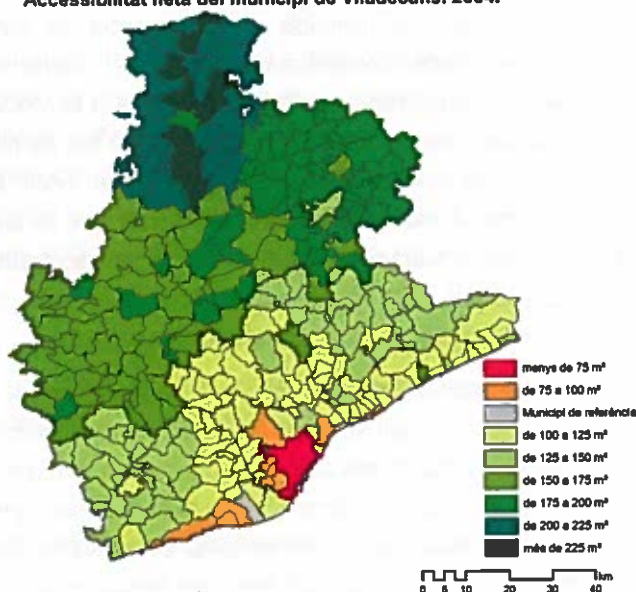
Figura 42. Exemple de matriu d'accessibilitat neta, 2004.

	Masnou, El	Viladecans	Castelldefels
Santa Coloma de Gramenet	101	104	104
Masnou, El	100	101	104
Viladecans	88	100	103
Castelldefels	88	97	100
Badalona	88	88	88
Gavà	83	84	87
Premà de Mar	82	84	88
Cornellà de Llobregat	82	83	86
Hospitalet de Llobregat, L'	86	88	82
Esplugues de Llobregat	88	88	88
Sant Just Desvern	88	87	88

Font: elaboració pròpia

Mapa 29. Accessibilitat neta del municipi de Viladecans respecte els municipis de la província de Barcelona, 2004.

Accessibilitat neta del municipi de Viladecans. 2004.



Font: elaboració pròpia a partir les dades de Sociedad de Tasación, S.A. i el CAAT.

Pel que fa les representacions cartogràfiques, al *Mapa 28* i al *Mapa 29* hi trobem representada l'accessibilitat bruta de Caldes d'Estrac i l'accessibilitat neta del municipi de Viladecans respecte als altres municipis de la província per l'any 2004.

Com ja hem dit anteriorment, els municipis amb diferents tonalitats de verd representen aquells municipis que són accessibles pel municipi de referència, o sigui, aquells municipis a on els habitants del municipi de referència podrien accedir a un habitatge mitjà sense perdre capacitat econòmica o m². En canvi, els municipis amb tonalitats vermelles són aquells municipis on els habitants perdrien capacitat econòmica o m².

5.2 ACCESSIBILITAT A L'HABITATGE

Com hem dit anteriorment, l'indicador de l'accessibilitat a l'habitatge ens mostra la capacitat que té la població d'un municipi a l'hora d'accedir al mercat residencial d'un altre municipi segons la renda que disposi. Gràcies a aquest indicador podem conèixer l'accessibilitat a l'habitatge d'un territori en concret i, per tant, la mobilitat residencial que aquest pot generar depenent del grau d'accessibilitat del seu mercat residencial. Un municipi amb un mercat residencial car només atraurà a famílies amb una capacitat econòmica elevada. Per contra, un municipi amb un mercat residencial amb preus més baixos podrà atraure a població amb una capacitat econòmica inferior.

Aquest indicador ens és molt útil a l'hora establir avantatges i desavantatges comparatius entre els diferents municipis d'un territori a partir del seu mercat residencial. A més, comparant l'accessibilitat a l'habitatge d'un territori al llarg dels anys disposem d'un indicador que resumeix les dinàmiques canviants del mercat de l'habitatge i l'evolució de la renda familiar per càpita.

L'anàlisi de l'accessibilitat a l'habitatge dels municipis de la província de Barcelona planteja diversos condicionants que cal tenir en compte a l'hora d'interpretar-ne els resultats. L'elevat nombre de municipis de què consta la província, 311, i les diferents característiques d'aquests, fan que la província sigui un territori complex amb realitats diverses: des de municipis centrals amb un fort caràcter urbà fins als municipis menys urbanitzats de la tercera corona o els perifèrics de la regió metropolitana. Així doncs, i com és evident, el municipi de Barcelona sempre serà el municipi amb un mercat residencial més inaccessible de la província i, per tant, seran els municipis de la tercera corona els que tindran un mercat residencial més accessible. Tot i això, l'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge i la comparació entre els diferents territoris de la província ens poden indicar quins han estat els canvis més importants del mercat residencial aquest últims anys.

Per exemple, utilitzant les dades d'accessibilitat a l'habitatge de tots els municipis de la província de Barcelona des de l'any 1996, podem observar que en tant sols vuit anys, des de l'any 1996 fins l'any 2004, el mercat residencial del municipi de Barcelona s'ha tornat més accessible per la resta de municipis de la primera i segona corona metropolitana i menys accessible pels de la tercera corona metropolitana. Aquesta tendència ens permet arribar a la conclusió, com veurem més endavant, de que els preus del mercat residencial dels municipis de la primera i segona corona metropolitana s'han aproximat als preus del mercat de la ciutat de Barcelona. Tot i que sembli al contrari, un important sector de la població de la província de Barcelona, aquells que resideixen a la primera i la segona corona, tenen més facilitat per accedir al mercat residencial de la ciutat de Barcelona avui en dia que l'any 1996. En definitiva, el que ens indica aquesta tendència és una homogeneïtzació dels preus de l'habitatge dels municipis de la regió metropolitana.

Però més enllà de l'accessibilitat directe entre dos municipis i la seva evolució respecte l'any 1996, un dels objectius d'aquest estudi és el de relacionar l'accessibilitat a l'habitatge amb la producció residencial i la seva tipologia edificatòria. Durant aquest últims vint anys, la província de Barcelona, especialment la seva regió metropolitana, ha experimentat una expansió del territori urbanitzat. Moltes famílies han optat canviar un entorn urbà "compacte" per un entorn suburbà "dispers". La millora de la qualitat de vida i la millora del propi habitatge han estat els motors d'aquestes migracions residencials que han provocat una especialització del territori i una nova realitat suburbana amb una tipologia residencial concreta. De l'habitatge plurifamiliar en bloc hem passat a l'habitatge unifamiliar, bé sigui aïllat o adossat.

Tot i aquesta voluntat de millorar la qualitat de vida canviant un entorn "urbà" per un entorn "suburbà", el destí d'aquestes migracions residencials ha estat condicionada per la capacitat econòmica de les famílies. Part d'aquests moviments residencials s'han pogut generar degut a un avantatge comparatiu entre els preus de les àrees urbanes i els preus dels habitatges de les àrees del territori amb un entorn menys urbanitzat. Aquest avantatge comparatiu entre els dos territoris ha fet que canviar plurifamiliar per unifamiliar suposés un menor esforç econòmic i un guany dels metres quadrats a l'habitatge. Caldria distingir, però, diferents llindars d'accessibilitat dels habitatges unifamiliars. L'habitatge unifamiliar aïllat seria una tipologia residencial a l'abast de poques famílies degut a l'elevat nombre de m² i a la seva localització al territori. En canvi, l'habitatge unifamiliar adossat respondria a les necessitats d'un ampli sector de la població, des de famílies que no poden accedir a un habitatge aïllat i es decideixen per un adossat fins a famílies que voldrien viure en "compacte" i acaben vivint en habitatge adossat més accessible, però més allunyades de la ciutat o nucli on voldrien residir originalment alhora que busquen elements que compensin aquest canvi (tranquil·litat, més espais oberts, etc.)

Abans de presentar els resultats de l'accessibilitat a l'habitatge segons la producció residencial de cada municipi i l'accessibilitat a l'habitatge de tots els municipis de la província de Barcelona, s'exposaran els resultats d'una aproximació a l'accessibilitat a l'habitatge segons la grandària poblacional dels municipis. Com ja hem vist al capítol de producció residencial a l'anterior apartat, la grandària poblacional d'un municipi va molt lligada a la tipologia d'habitatge produït. És per això que estudiar l'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge dels municipis segons la seva grandària poblacional ens complementarà l'anàlisi de l'accessibilitat a l'habitatge segons la producció residencial.

Aquestes dues aproximacions es realitzaran a partir d'agrupacions municipals. Cal recordar, però, que les agrupacions municipals ens donen resultats orientatius de les tendències que han experimentat un determinat grup de municipis amb comportaments similars.

5.2.1 Accessibilitat a l'habitatge segons grandària poblacional

La primera aproximació per a l'anàlisi de l'accessibilitat s'ha realitzat entre l'accessibilitat a l'habitatge i la grandària poblacional dels municipis. Hem classificat els municipis de la província de Barcelona en sis agrupacions diferents segons la seva població, tal i com queda definit en la *Taula 55*⁴⁹.

⁴⁹ Veure Annex Mapa 8.- Agrupacions municipals de la província de Barcelona segons grandària poblacional, 1996, 2000 i 2004.

Els resultats de l'accessibilitat a l'habitatge de cadascuna de les agrupacions pels anys 1996, 2000 i 2004 es troben representats als Mapes 9, 10, 11, 12, 13, i 14, de l'annex.

Taula 55. Trams de població

Tram de població	
Municipis de l'agrupació 1	més de 100.000 habitants
Municipis de l'agrupació 2	de 50.000 a 100.000 habitants
Municipis de l'agrupació 3	de 10.000 a 50.000 habitants
Municipis de l'agrupació 4	de 5.000 a 10.000 habitants
Municipis de l'agrupació 5	de 1.000 a 5.000 habitants
Municipis de l'agrupació 6	menys de 1.000 habitants

Font: elaboració pròpia

En termes generals, els **municipis amb un població superior als 100.000 habitants**⁵⁰ (Barcelona, Badalona, l'Hospitalet del Llobregat, Santa Coloma de Gramanet, Mataró, Terrassa i Sabadell) han guanyat capacitat d'accessibilitat al mercat residencial de la resta de municipis de la província de Barcelona des de l'any 1996, especialment respecte els municipis de la tercera corona metropolitana com es pot observar en l'evolució de l'accessibilitat neta. Mentre que l'any 1996, un resident d'un municipi amb més de 100.000 habitants podia accedir a un habitatge de 150 m² en qualsevol municipi de la tercera corona metropolitana, l'any 2004 aquesta xifra era de gairebé de 200 m². Pel que fa als municipis de la regió metropolitana, la tendència ens indica com aquests últims anys els municipis de més de 100.000 habitants han perdut capacitat a l'hora d'accedir al mercat residencial de municipis localitzats en zones pròximes a la ciutat central. Si comparem els resultats de l'any 2000 amb els de l'any 2004, s'observa com els municipis del Baix Maresme, del Garraf i de la Vall del Llobregat, àrees amb grans produccions d'habitatges unifamiliars, han guanyat accessibilitat respecte els municipis amb una població superior als 100.000 habitants. Com anirem veient més endavant, es defineixen àrees del territori de caràcter supramunicipal amb dinàmiques similars.

Els municipis amb una població entre 50.001 i 100.000 habitants són els municipis que més han augmentat la capacitat d'accedir a la resta dels municipis de la província de Barcelona pel període 1996 - 2004. Tal i com mostra el Mapa 10 de l'annex⁵¹, aquests municipis tenien una capacitat d'accessibilitat inferior respecte la majoria de municipis de la primera i la segona corona tant l'any 1996 com l'any 2000. En canvi, l'any 2004 la situació era completament diferent i només perdien capacitat econòmica a l'hora d'accedir als municipis amb un mercat residencial car, com Barcelona, Esplugues del Llobregat, Sitges o Gavà. Tal i com ens mostren la Figura 43 i la Taula 56, aquest guany a l'hora d'accedir als mercats residencials de la resta dels municipis de la província de Barcelona fou degut a un augment del preu del m², especialment durant el període entre l'any 2000 i l'any 2004, amb un creixement d'un 21,8 % anual. Des de l'any 1996, els municipis d'entre 50.000 i 100.000 habitants són els que han experimentat un augment més elevat del preu del m² de tota la província de Barcelona.

⁵⁰ Veure Annex Mapa 9.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional superior als 100.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

⁵¹ Veure Annex Mapa 10.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional entre 50.001 i 100.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

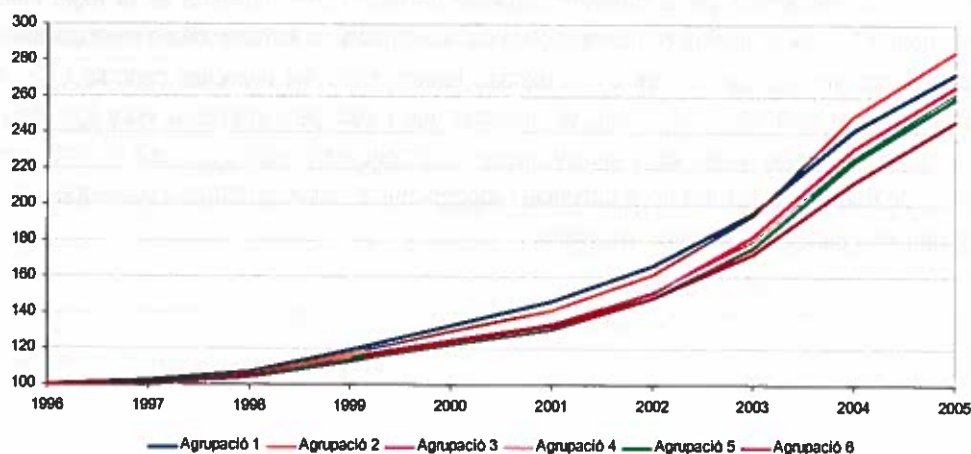
Les dinàmiques d'accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una població d'entre 10.001 i 50.000 habitatges⁵² mostren unes tendències diferents a les anteriorment exposades. Els municipis d'aquesta agrupació no guanyen capacitat a l'hora d'accedir a la resta dels municipis de la regió metropolitana. Sí és cert que aquest municipis, majoritàriament localitzats a la regió metropolitana, guanyen capacitat d'accés a municipis de la tercera corona metropolitana i a municipis centrals i amb un mercat residencial més car, com pot ser Barcelona; però no trobem canvis significatius si comparem els resultats de l'any 1996 amb els de l'any 2004. Fins i tot, tal i com mostra el mapa de l'accessibilitat neta de l'any 2004, es pot observar una lleugera pèrdua en la capacitat d'accedir a municipis localitzats a la segona corona metropolitana.

Taula 56. Increment anual acumulatiu del preu del m² dels habitatges nous a les agrupacions municipals segons la població, 1996-2000 i 2000-2004. Valors relatius.

	1996-2000	2000-2004
Agrupació 1	7,4%	19,7%
Agrupació 2	6,7%	21,8%
Agrupació 3	5,6%	20,9%
Agrupació 4	5,7%	20,4%
Agrupació 5	5,2%	20,6%
Agrupació 6	5,7%	18,5%

Font: pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

Figura 43. Evolució del preu del m² de l'habitatge nou a les agrupacions municipals segons el nombre de població. 1996-2004. Índex 100 = 1996.



Font: elaboració pròpia a partir de Sociedad de Tasación, S.A.

⁵² Veure Annex Mapa 11.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional entre 10.001 i 50.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

L'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge dels **municipis amb una població d'entre 5.001 i 10.000 habitants**⁵³ experimenta un comportament similar a l'agrupació anterior, és a dir, un increment en la capacitat alhora d'accedir al mercat residencial dels municipis de la tercera corona metropolitana però una pèrdua de capacitat per accedir als municipis de la regió metropolitana. Aquesta pèrdua de capacitat s'origina per un encariment del propi mercat residencial (veure *Taula 56*). Si l'any 1996 accedir al mercat residencial d'aquests municipis de poblacions intermèdies i localitzats a la regió metropolitana era poc costós, al cap de vuit anys aquest avantatge comparatiu s'ha reduït substancialment. Aquesta tendència ens confirma l'afirmació de que la regió metropolitana ha experimentat una homogeneïtzació dels preus de l'habitatge des de 1996.

La següent agrupació municipal representa els municipis **amb una població entre 1.000 i 5.000 habitants**⁵⁴. Podríem dir que aquests són els municipis més petits de la regió metropolitana. L'evolució de l'accessibilitat a l'habitatge ens marca dues tendències per part d'aquests municipis: per un banda, una major accessibilitat als municipis de la tercera corona; per l'altre, una pèrdua de capacitat alhora d'accedir al mercat residencial de la resta de municipis de la regió metropolitana, especialment aquells municipis del "continuum" urbà i de la costa central, des del Baix Maresme fins al municipi de Sitges.

Finalment, la sisena i última agrupació és la que representa tots aquells **municipis amb una població inferior als 1.000 habitants**⁵⁵, la majoria dels quals es localitzen a la tercera corona metropolitana. Tal i com mostren els mapes, aquests municipis han perdut, des de l'any 1996, molta capacitat d'accedir al mercat residencial de la resta de municipis, bàsicament als municipis de la regió metropolitana. Aquest fet suposa que sigui pràcticament impossible accedir al mercat residencial dels municipis centrals, a menys que es destini més del 225 % de la renda. Aquests resultats, però, es poden llegir a l'inversa i afirmar que els municipis de la província de Barcelona amb una grandària poblacional petita guanyen capacitat d'atracció pels habitants de la regió metropolitana. Podríem comparar l'actual avantatge comparatiu entre els municipis de la tercera corona metropolitana i els de la regió metropolitana amb el que fa més d'una dècada teníem entre els municipis centrals i els de la regió metropolitana. Aquest avantatge comparatiu va provocar que molta gent marxés a viure fora dels municipis centrals. La pregunta que ens fem és si aquest mateix moviment residencial s'acabarà donant entre la Regió Metropolitana de Barcelona i la resta de la província i sobretot quines característiques i conseqüències territorials i socials poden tenir aquests moviments migratoris.

⁵³ Veure Annex Mapa 12.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional entre 5.001 i 10.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

⁵⁴ Veure Annex Mapa 13.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional entre 1.001 i 5.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

⁵⁵ Veure Annex Mapa 14.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis amb una grandària poblacional inferior als 1.000 habitants, 1996, 2000 i 2004. Accessibilitat bruta i accessibilitat neta.

5.2.2 Accessibilitat a l'habitatge segons la producció residencial.

La segona aproximació a l'accessibilitat a l'habitatge la realitzarem a partir de la producció residencial. Com ja hem dit anteriorment, podem associar les diverses tipologies edificatòries amb diferents llindars d'accessibilitat a l'habitatge. Per exemple, un municipi que produeix habitatge aïllat atraurà a una determinada població diferent a la que atrauria un municipi que s'especialitza en la producció d'habitatge adossat o plurifamiliar petit. La relació entre la tipologia edificatòria i l'accessibilitat a l'habitatge és clau a l'hora de comprendre l'origen i destí dels moviments residencials que s'han donat a la província de Barcelona aquests últims anys i els que es poden donar de cara a un futur.

Les dades que hem utilitzat a l'hora d'establir les agrupacions municipals són les mateixes que hem utilitzat a l'apartat anterior, és a dir, la producció residencial de cada municipi de la província de Barcelona a partir dels habitatges censats l'any 1991 (Cens d'edificis i habitatges publicat per l'INE). Les escales de l'anàlisi seran la província de Barcelona però també la Regió Metropolitana de Barcelona i els municipis de la tercera corona metropolitana per separat. Hem volgut analitzar l'accessibilitat a l'habitatge d'aquests dos àmbits metropolitans, centrant-nos en la regió metropolitana, degut a les diferències dels seus mercats residencials, tant a nivell de preus com a nivell de producció.

Així doncs, hem agrupat els municipis que han produït més del 40% d'habitatges plurifamiliars i els que han produït més del 30% d'habitatges unifamiliars, analitzant després la tipologia aïllada i adossada per separat. Al *Mapa 15*⁵⁶ de l'annex hi apareixen les diferents agrupacions municipals que han entrat en aquest anàlisi.

a) Agrupacions municipals segons producció residencial plurifamiliar⁵⁷

Tal i com podem observar al *Mapa 15* de l'annex, els municipis que han produït més del 40% d'habitatge plurifamiliar respecte la seva producció total des de 1991 es troben situats en entorns molt metropolitans de la regió metropolitana. La majoria són municipis amb una grandària poblacional intermèdia i són limítrofes de ciutats importants i caps comarcals: municipis al voltant de Vilafranca del Penedès, de Martorell, municipis del Vallès Occidental i municipis limítrofes de Granollers. La situació geogràfica d'aquests municipis és molt important per tal d'entendre les tendències marcades per l'accessibilitat a l'habitatge. Són municipis amb una gran capacitat d'atracció de nous habitants ja que ofereixen els serveis d'un municipi urbanitzat i uns preus molt més baixos que els municipis centrals de la regió.

⁵⁶ Veure Annex Mapa 15.- Producció residencial a partir dels habitatges censats l'any 1991 als municipis de la província de Barcelona segons tipologies edificatòries i àmbits metropolitans. Agrupacions municipals utilitzades per l'anàlisi de l'accessibilitat a l'habitatge.

⁵⁷ Veure annex Mapa 16.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis de la província de Barcelona amb una producció d'habitatges plurifamiliars superior al 40 %, 1996, 2000 i 2004. Producció residencial a partir dels habitatges censats l'any 1991.

Veure annex Mapa 17.- Accessibilitat a l'habitatge dels municipis de la província de Barcelona amb majors produccions d'habitatges plurifamiliars segons àmbits metropolitans , 1996, 2000 i 2004. Producció residencial a partir dels habitatges censats l'any 1991.