

Anàlisi empírica I.

La producció residencial segons tipologies edificatòries a la província de Barcelona

Comença en aquest capítol l'anàlisi de les dades pròpiament dita i el procés de verificació de les hipòtesis d'aquest treball. L'anàlisi de la producció residencial es presenta a diverses escales: començant amb grans agregats territorials per detectar les tendències predominants per acabar treballant a escala de cada municipi. L'escala municipal haurà de permetre destriar processos d'especialització i segregació al territori, tot seguint les hipòtesis formulades a la introducció.

Anàlisi empírica I.

La producció residencial segons tipologies edificatòries a la província de Barcelona

1. *La dispersió residencial a la província de Barcelona I. L'anàlisi de les 'grans unitats territorials', 1985-2001*
2. *L'evolució anual de la producció d'habitatges segons tipologia edificatòria. Grans unitats territorials i comarques*
3. *El ritme de la producció residencial segons tipologia edificatòria*

4. *La dispersió residencial a la província de Barcelona II. Introducció a l'anàlisi municipal, 1987-2001*
5. *L'habitatge segons tipologia edificatòria, grandària poblacional i localització dels municipis de la província*
6. *L'expansió dels dominis territorials de l'habitatge de baixa densitat*

**Capítol 1. La dispersió residencial a la província de Barcelona I.
L'anàlisi de les 'grans unitats territorials' 1985-2001**

1. La dispersió residencial a la província de Barcelona I. L'anàlisi de les 'grans unitats territorials'

Les xifres comarcals s'han agregat per a configurar quatre zones d'anàlisi: les anomenades com 'comarques de primera metropolització'⁴², i les comarques de metropolització posterior que correspondrien al territori de la regió metropolitana sense considerar el primer grup de comarques⁴³.

S'ha considerat també el territori de la Catalunya central integrat per les comarques de l'Anoia, Bages i Osona. Com es veurà més endavant amb l'anàlisi cartogràfica per comarques, aquestes tres comarques representen una corona externa que tanca pel nord les àrees més metropolitanes com el Baix Llobregat i el Vallès. Constitueixen doncs un territori d'interès en sí mateix pel que fa a les dinàmiques d'expansió de la baixa densitat més enllà del fet de formar part de la província de Barcelona, que és l'àmbit administratiu objecte d'aquest estudi. És per aquesta raó que en aquesta explotació inicial de grans àrees no s'ha inclòs el Berguedà en aquest territori tot i formar part de les comarques centrals de Catalunya per raons obviades de tipus històric i geogràfic. En l'anàlisi municipal dels capítols posteriors, els municipis del Berguedà sí que s'han pres en consideració com part del conjunt de 311 municipis que integren la província de Barcelona.

Finalment, s'ha contemplat també el territori integrat per la resta de comarques de Catalunya. Cal recordar que les dades en aquesta anàlisi de grans àrees territorials corresponen al període 1985-2001. Tal i com es va explicar a l'apartat dedicat a la metodologia de la recerca, les dades comarcals ofereixen prou garanties com per a incloure els anys 1985 i 1986 dins la sèrie temporal.

A continuació, es presenten els resultats de més rellevància d'aquesta anàlisi comparativa entre grans àrees territorials amb l'objectiu de definir dominis territorials de l'habitatge plurifamiliar i unifamiliar: Del total d'habitatges construïts a Catalunya durant el període 1985-2001, 681.681, el 53% correspon a la regió metropolitana i, dins d'aquesta, les comarques de primera metropolització suposen fins al 35% (vegeu taula 1.1 i 1.2). El Barcelonès, per exemple, suposa el 11,3% de tot l'habitatge construït. Aquesta instantània, no obstant, canvia al analitzar les diferents tipologies edificatòries.

Així, si s'analitzen la distribució percentual segons tipologia considerant cada gran unitat territorial en sí mateixa els resultats són força clars:

- Els habitatges plurifamiliars suposen el 74% dels habitatges construïts a les comarques de primera metropolització. Aquest percentatge, però, minva fins a un 68% considerant la regió metropolitana en el seu conjunt i fins a un 56,6% si es tenen en compte les comarques metropolitanes sense el Barcelonès, Baix Llobregat i Vallès Occidental. Fins i tot, el percentatge baixa fins al 55,7% si es consideren les comarques de la Catalunya central (vegeu taula 1.3).
- Els habitatges unifamiliars, en canvi, es distribueixen de forma inversa. Suposen el 25,7% dels habitatges construïts a les comarques de primera metropolització, percentatge que ja és d'un 31,4% per a la regió metropolitana i que gairebé arriba al 43% al conjunt integrat per les comarques metropolitanes sense Barcelonès, Baix Llobregat i Vallès Occidental. Si es consideren les comarques de la Catalunya central s'assoleix fins a un 43,5%. Els percentatges corresponents als habitatges aïllats o adossats segueixen també aquesta mateixa pauta (vegeu taula 1.3).

Val a dir, que no es tracta de percentatges sobre volums construïts poc significatius. Les comarques metropolitanes, sense Barcelonès, Baix Llobregat i Vallès Occidental, sumen un total de 52.048 habitatges unifamiliars i les comarques de la Catalunya central 16.667. Si sumem els habitatges de tots dos àmbits el resultat suposa fins a un 30,8% sobre el total d'unifamiliars construïts a Catalunya.

Una caracterització més immediata d'aquestes xifres relatives apareix als gràfics 1.1 a 1.4. En concret, el gràfic 1.3, mostra com els percentatges d'habitatges plurifamiliars van reduint-se mentre que els d'unifamiliars augmenten segons considerem les diferents unitats territorials com s'ha fet abans.

⁴² Barcelonès, Baix Llobregat i Vallès Occidental.

⁴³ Alt Penedès, Garraf, Maresme i Vallès Oriental.

És interessant comprovar com, a més a més, la distància percentual entre totes dues tipologies es va reduint si comparem les comarques de primera metropolització amb la resta de comarques metropolitanes i amb les comarques de la Catalunya central, àmbits on l'habitatge unifamiliar sobrepassa el llindar del 40% sobre el parc total edificat.

Es constata així el domini progressiu de l'habitatge unifamiliar a mesura que s'analitzen àrees més llunyanes al nucli metropolità més madur, integrat pels municipis del Barcelonès, el Baix Llobregat i el Vallès Occidental. Comarques amb percentatges d'habitatge unifamiliar al voltant i per sobre del 30% – com el Baix Llobregat i el Vallès Occidental – i per sobre del 40%, – com el Maresme o el Vallès Oriental –, com s'aprecia a la taula 1.11⁴⁴.

1.1. La tendència vers el plurifamiliar dels caps de comarca

Un factor clau per a explicar el major domini del plurifamiliar als contextos metropolitans més madurs, com és el cas dels municipis del Barcelonès, és la presència de ciutats més grans i amb condicions de saturació urbanística que impossibiliten en part el desenvolupament de promocions d'habitatges aïllats o adossats⁴⁵. Acceptant aquest fet, es pot plantejar una certa tendència teòrica cap a l'habitatge plurifamiliar per part de les ciutats més grans. En contrapartida, els caps de comarca suposarien llavors un model ben diferent al de les restes comarcals, tot i l'heterogeneïtat de les 'restes comarcals' de la província de Barcelona. Així, els percentatges que els habitatges plurifamiliars assolixen a les diferents unitats sense tenir en compte les restes comarcals són ara molt més elevats. Així, en el cas de les comarques de primera metropolització els plurifamiliars suposen quasi un 86% del total d'habitatges construïts. En el cas de la ciutat de Barcelona, aquest percentatge arriba al 88,15%. A la resta d'unitats, encara que amb valors més baixos, trobem el mateix comportament. Si es compara la taula 1.6 amb la taula 1.3 es pot comprovar com aquesta pujada important es correspon amb una baixada dels percentatges dels habitatges unifamiliars, que es redueixen pràcticament a la meitat tant a les comarques metropolitanes com a la Catalunya central. Així doncs, es confirma una major orientació vers l'habitatge plurifamiliar dels caps de comarca. En bona lògica, les xifres corresponents a les restes comarcals han de reflectir la tendència contrària.

⁴⁴ Es tracta de comarques que han estat recollint part de l'emigració, en gran part per motius residencials, del Barcelonès durant els últims anys, de manera molt clara en alguns moments. Per exemple, el Baix Llobregat, el Maresme i Vallès Oriental varen rebre el 46,6% dels migrants del Barcelonès que van anar a d'altres indrets de la regió metropolitana durant el quinquenni 1991-96 (vegeu Institut d'Estudis Metropolitans (1998) *L'emigració residencial del continu urbà del Barcelonès vers la resta de la Regió Metropolitana de Barcelona. Fluxos migratoris, motivacions i factors de l'emigració dels municipis de Badalona, l'Hospitalet, Santa Coloma i Sant Adrià de Besòs, 1991-96*).

⁴⁵ El diferencial de consum de sòl que suposa aquest tipus de territori residencial requereix, de entrada, unes certes condicions de disponibilitat d'aquest recurs escàs en ciutats centrals o bé amb forta dinàmica urbana. Una aproximació al diferencial de saturació urbanística als municipis de la regió a partir del càlcul d'indicadors bàsics pot trobar-se a Arribas (1991) "Els indicadors territorials en l'estudi de la població de la regió metropolitana de Barcelona. Els nivells de saturació", *Papers de Demografia*, 52. Centre d'Estudis Demogràfics. D'altres informacions i dades actualitzades com el potencial d'ocupació urbana segons planejament aprovat fins al 1990, apareixen a AMB (1995) *Dinàmiques metropolitanes a l'Àrea i la regió de Barcelona* i a AMB (2003) *El territori metropolità de Barcelona. Dades bàsiques, evolució recent i perspectives*.

1.2. El comportament diferencial de les restes comarcals

Com s'observa a la taula 1.9, desagregant les xifres i tenint en compte només els habitatges construïts a les restes comarcals de les unitats territorials considerades, es pot concloure un notable desenvolupament de les tipologies d'habitatge unifamiliar durant el període 1985-2001:

- Començant amb la referència del total de Catalunya, els habitatges unifamiliars gairebé sumen el 40% del total d'habitatges construïts a les restes comarcals catalanes i els habitatges adossats quasi un 20% de la totalitat del parc edificat.
- Si ara es consideren les grans unitats territorials prèviament definides, els habitatges unifamiliars signifiquen el 37,5% dels habitatges construïts a les restes comarcals de les comarques metropolitanes quan abans, considerant el total comarcal, el percentatge era d'un 31,4%. En el cas de les comarques de metropolització posterior és ara d'un 48,7% quan abans era d'un 42,7%.

Fins i tot a les comarques de la Catalunya central s'arriba ara a un 58% (compareu les taules 1.9 i 1.3). Al Barcelonès, el percentatge d'habitatges unifamiliars s'apuja igualment, al no tenir en compte els habitatges construïts a Barcelona, i passa d'un 14% a un 20,2%.

- Més clarament, els resultats apareixen als gràfics 1.5 a 1.8. Concretament, all gràfic 1.7, comparant les comarques de primera metropolització, la resta de comarques metropolitanes i afegint-hi les comarques de la Catalunya central, s'observa com no només els habitatges unifamiliars augmenten i els plurifamiliars minven, sinó que, a més a més, a les comarques de posterior metropolització el percentatge d'habitatges unifamiliars pràcticament supera el de plurifamiliars i a les comarques de la Catalunya Central el percentatge d'habitatges unifamiliars supera clarament al de plurifamiliars.

Es constata, doncs, una major importància dels habitatges unifamiliars a les restes comarcals ja que els percentatges s'apugen a tots els àmbits territorials quan no es consideren els habitatges construïts a les capitals de comarca.

1.3. La dispersió residencial i l'anàlisi de les comarques metropolitanes

Una anàlisi més detallada de les dades es pot plantejar considerant ara les comarques específiques, tant metropolitanes com de frontissa a la Catalunya central per apreciar millor el desenvolupament selectiu de l'habitatge unifamiliar. Els resultats d'aquesta anàlisi comarcal es presenten a les taules 1.10 i 1.11 i als gràfics 1.9 i 1.10. Un resum de resultats seria aquest:

- Pel que fa als valors absoluts, cal esmentar les importants diferències de volums construïts que trobem entre, per exemple, les comarques de primera metropolització i la resta, sobretot pel que fa a l'habitatge plurifamiliar (vegeu taula 1.10).
- Pel que fa als valors relatius, cal destacar la importància de la producció unifamiliar:
 - Exceptuant el Barcelonès, a totes les comarques els habitatges unifamiliars igualen o sobrepassen el llindar del 30% com s'observa a la taula 1.11. Val a dir que estem parlant de volums importants d'habitatge construït. Cap de les comarques considerades està per sota dels 10.000 habitatges construïts, a excepció de l'Alt Penedès que arriba, però, als 9.797 habitatges (vegeu taula 1.10).
 - Exceptuant el Barcelonès, els habitatges aïllats i adossats es situen sempre per sobre del 15% - a excepció dels aïllats a les comarques del Bages, 14,5% i del Vallès Occidental, 12,5% -. En el cas dels segons, són majoria les comarques que estan al voltant i fins i tot sobrepassen el llindar del 20%. Únicament, l'Anoia, Baix Llobregat i Barcelonès queden lluny, doncs Vallès Occidental i Oriental arriben al 18,4% i 18,8%, respectivament (vegeu taula 1.11 i gràfic 1.10). Si es té en compte que els habitatges adossats es configuren com un hàbitat majoritàriament de primera residència, el desenvolupament important d'aquesta tipologia es donaria arreu de la regió metropolitana i tindria molt a veure amb la dinàmica migratòria metropolitana.

Ara bé, com ja ha estat comentat abans, quan s'ha presentat l'anàlisi per grans unitats territorials, existeix una clara orientació dels caps de comarca vers l'habitatge plurifamiliar mentre que les restes comarcals es configuren com el territori on les tipologies unifamiliars han adquirit més importància⁴⁶.

En efecte, pel que fa als caps de comarca les produccions d'habitatge en bloc són superiors a les d'habitatge unifamiliar en tots els casos amb diferències molt importants com passa a Barcelona on es fan 7,6 habitatges en bloc per cada casa unifamiliar o a Sabadell amb 3,4 habitatges en bloc per cada habitatge de baixa densitat (vegeu taula 1.12). Això no obstant, s'ha de fer notar com les ciutats grans també produeixen molt d'habitatge unifamiliar en termes absoluts. Les mateixes Barcelona i Sabadell construeixen 6.473 i 3.386 cases de les quals la majoria són adossades: el 70% i el 85% respectivament.

És aquest un punt important d'anàlisi que més endavant amb l'anàlisi municipal es desenvolupa amb més detall: l'associació entre l'habitatge plurifamiliar i l'habitatge unifamiliar adossat a les ciutats més grans i entorns més urbanitzats de la província de Barcelona.

Així, d'una banda, l'orientació vers el plurifamiliar és evident: l'habitatge en bloc arriba a valors sobre el parc construït entre el 70% i el 90% a totes les capitals (vegeu taula 1.13). D'una altra banda però, l'habitatge adossat assoleix valors importants: sobrepassa el 20% a Vilanova i pràcticament a Sabadell; es situa entre el 15% i el 20% a Granollers o Igualada; i, excepte a manté valors superiors al 10% a Mataró, Vilafranca i Manresa (vegeu taula 1.13).

En el cas de les restes comarcals, serà d'esperar trobar una distribució ben diferent pel que fa a la relació entre habitatges plurifamiliars i unifamiliars. La taula 1.14, mostra precisament els percentatges relatius a com cada tipologia edificatòria s'ha localitzat a les restes comarcals i permet apreciar força bé aquesta orientació vers l'habitatge unifamiliar:

- Així, exceptuant el Barcelonès i el Garraf, a tota la resta de comarques més del 75% del parc d'habitatges de baixa densitat es va localitzar al territori de les restes comarcals (vegeu taula 1.14).
- En el cas dels habitatges aïllats, la presència és encara més important a les restes comarcals: Excepte al Barcelonès, totes les comarques presenten valors superiors al 85%. És a dir, el 85% del parc d'habitatges aïllats es va localitzar al territori de les restes comarcals.
- En el cas dels habitatges adossats, l'orientació de les restes comarcals vers la baixa densitat s'acompleix igualment tot i que amb valors més baixos la qual cosa s'ha de relacionar amb la importància relativa que l'habitatge adossat ha tingut en el territori d'algunes de les ciutats capitals de la província.

Si considerem doncs únicament les promocions d'habitatge fetes a les restes comarcals, les dades encara són més clares, tal i com es pot observar a les taules 1.15 i 1.16 i als gràfics 1.11 i 1.12:

- Considerant únicament els habitatges construïts a les restes comarcals, l'habitatge unifamiliar ultrapassa a la majoria de les comarques el llindar del 30% i, fins i tot, en algunes com l'Alt Penedès, Vallès Oriental i les integrades dins del conjunt de la Catalunya central - Anoia, Bages i Osona, signifiquen més del 50% dels habitatges construïts.

Tan sols el Barcelonès resta al marge de la tendència, tot i que, del total d'habitatges construïts al conjunt format per Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs i Santa Coloma de Gramenet, el 20,2% són habitatges unifamiliars amb un protagonisme molt clar de l'habitatge adossat que arriba al 15,4% i confirma l'associació entre entorns urbans consolidats i la producció combinada d'habitatge en bloc i adossat.

⁴⁶ Aquí s'ha de fer esment de la importància diferencial que té el cap de comarca segons els casos. Així, és ben diferent Barcelona, que suposa el 71,78% dels habitatges construïts al Barcelonès i un 59,43% dels unifamiliars, de, per exemple, Sant Feliu de Llobregat, que suposa únicament el 5,96% dels construïts, i un 2,15% dels unifamiliars, al Baix Llobregat.

1.4. Síntesi de resultats

Es presenten ara, de forma resumida, els principals resultats i les dades més significatives reflectides a l'anàlisi:

1. La comparació de les 'grans unitats territorials' mostra clares orientacions vers l'unifamiliar i el plurifamiliar segons les àrees considerades. Els percentatges de cada tipologia sobre el total del parc acabat al període 1985-2001 defineixen una pauta de major producció unifamiliar – tan adossada com aïllada –, a mesura que s'analitzen territoris més externs al cor metropolità. Les comarques de posterior metropolització i les de la Catalunya central han esdevingut llocs de domini unifamiliar selectiu.
2. Les dades desagregades mostren una orientació general dels caps de comarca vers la producció plurifamiliar, considerant la producció global de tot el període. Mostren, en canvi, el comportament invers de les restes comarcals on les tipologies d'habitatge de baixa densitat són predominants.
3. Es palesa el comportament diferencial de l'habitatge adossat – capaç de localitzar-se a entorns urbans consolidats amb percentatges relativament importants als caps de comarca – mentre que l'habitatge aïllat mostra un patró de localització molt clar a favor de les restes comarcals.
4. La producció unifamiliar – tan adossada com aïllada – localitzada a les restes comarcals metropolitanes assoleix percentatges sobre el total del parc edificat certament espectaculars, amb valors per sobre del 30% a la totalitat de comarques i ultrapassant el 50% en algunes.

Bibliografia

AMB (2003) *El Territori metropolità de Barcelona : dades bàsiques, evolució recent i perspectives 2003* El territori metropolità de Barcelona, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona: Barcelona

AMB (1995) *Dinàmiques metropolitanes a l'àrea i la regió de Barcelona*. Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

ARRIBAS, Ramón (1991) "Els indicadors territorials en l'estudi de la població de la regió metropolitana de Barcelona. Els nivells de saturació". A *Papers de Demografia*, num. 52.

SERRATOSA, Albert (1994) "Els espais oberts en el planejament metropolità: realitats i propostes". A *Papers*, num. 20, *Els espais oberts: parcs, rius i costes* (37-48). Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.

INSTITUT D'ESTUDIS METROPOLITANS DE BARCELONA (1998) *L'emigració residencial del continu urbà del Barcelonès vers la resta de la Regió Metropolitana de Barcelona. Fluxos migratoris, motivacions i factors de l'emigració dels municipis de Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet i Sant Adrià de Besòs, 1991-1996*. (mimeo).

Capítol 1 (annex)

La dispersió residencial a la província de Barcelona I. L'anàlisi de les 'grans unitats territorials', 1985-2001

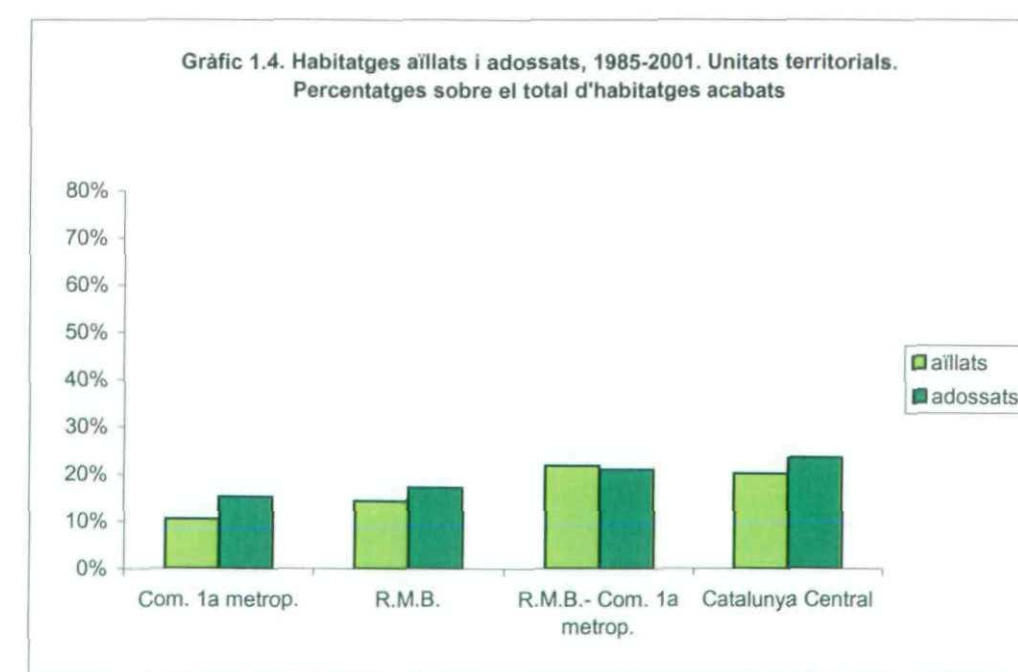
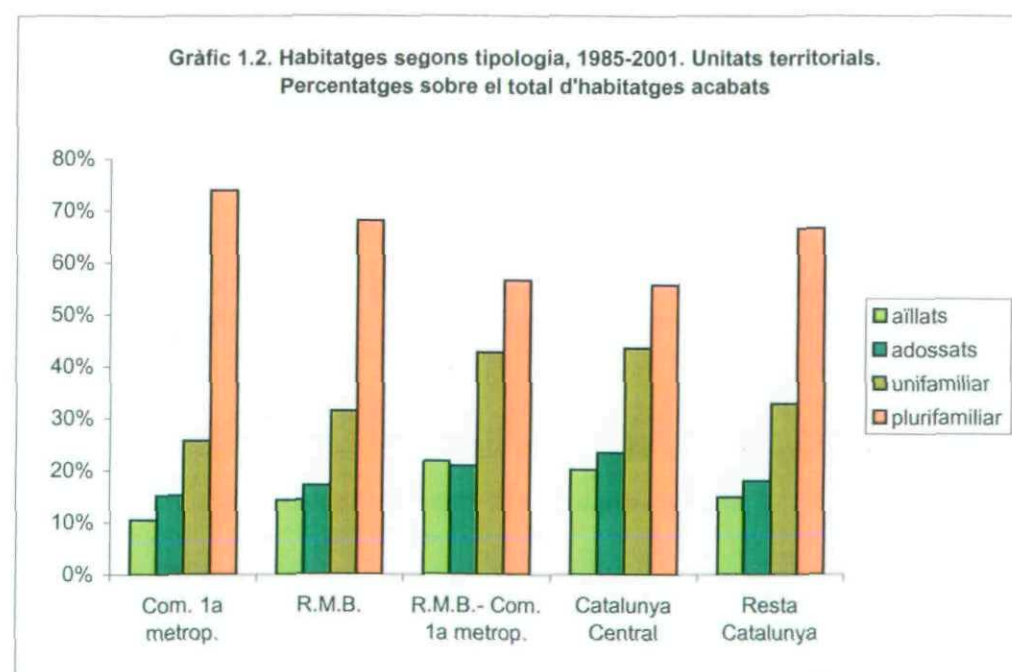
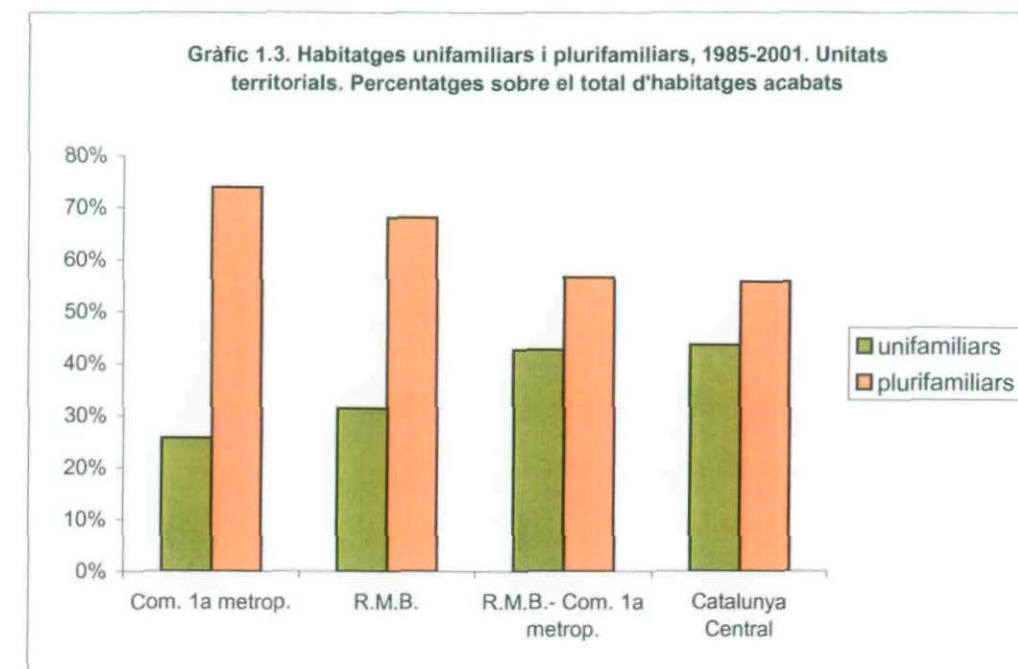
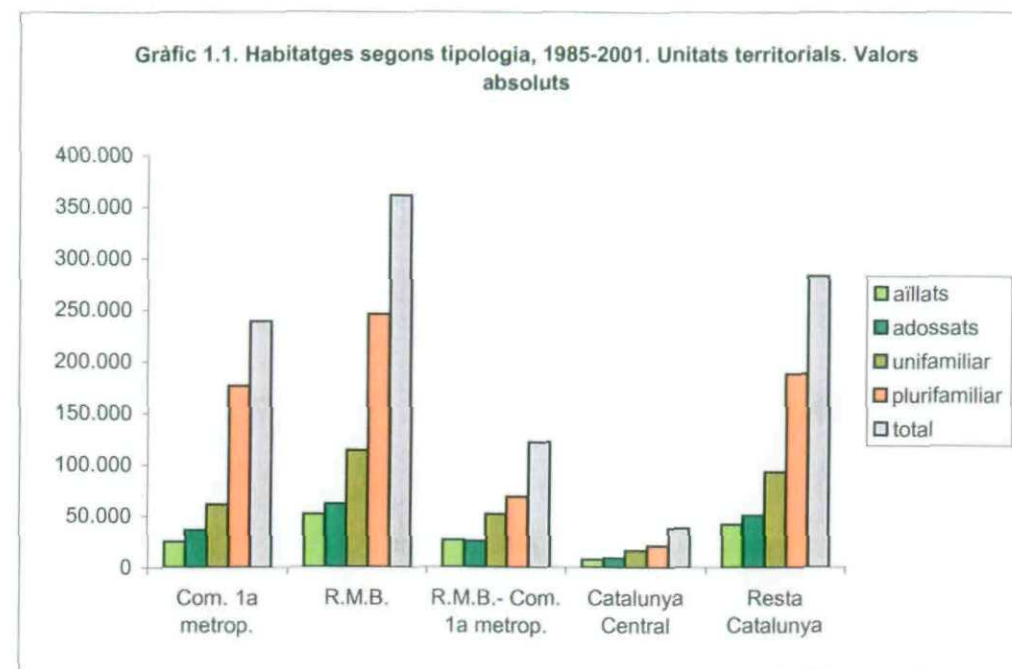
Producció d'habitatges segons tipologia edificatòria. Grans unitats territorials

Producció d'habitatges segons tipologia edificatòria. Restes comarcals

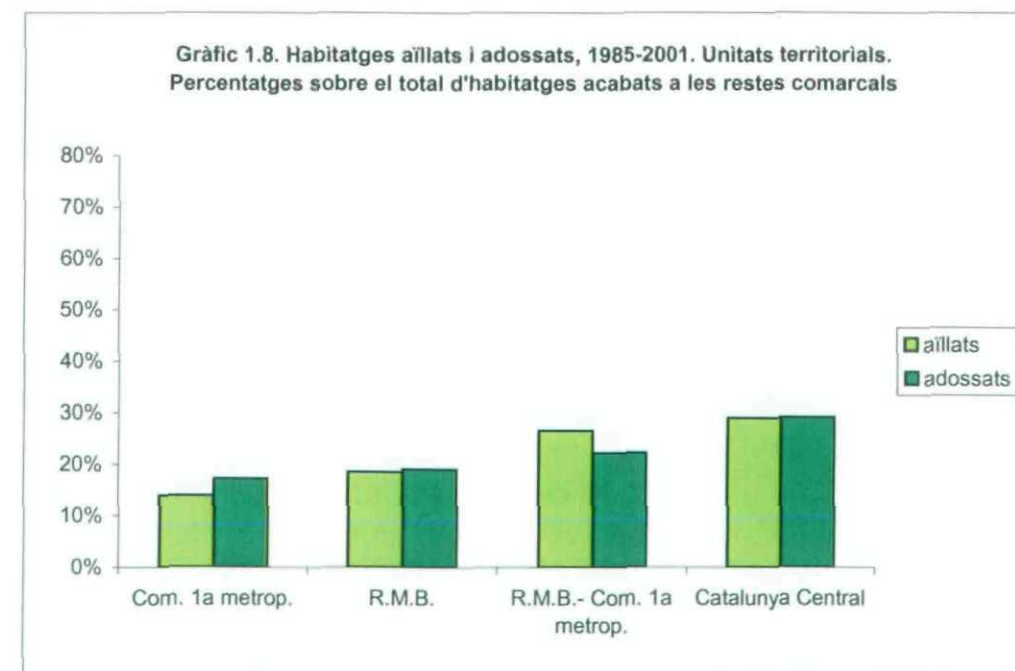
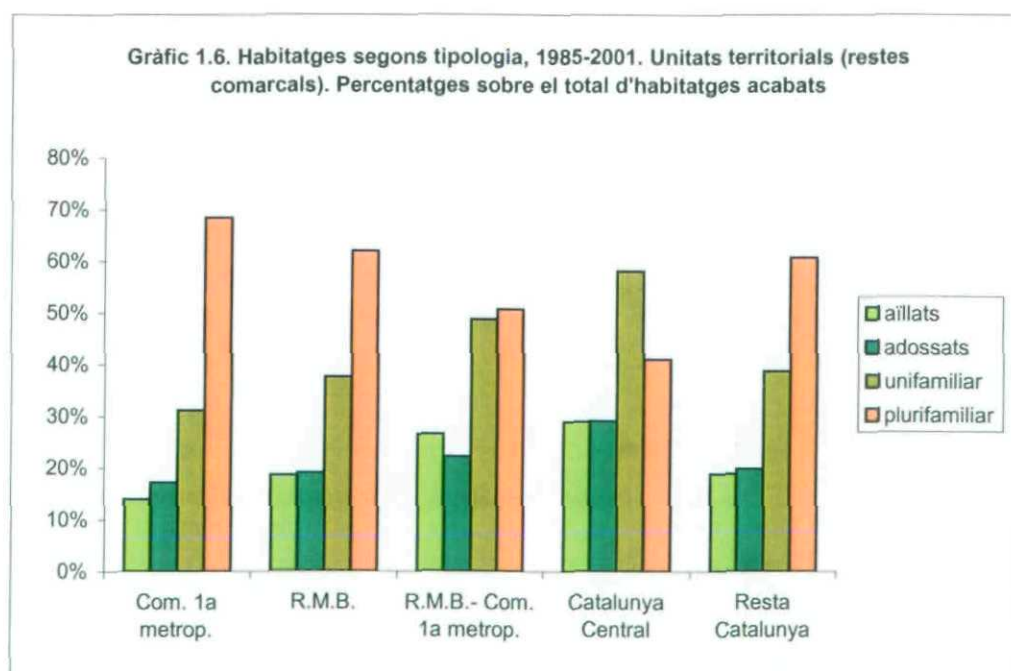
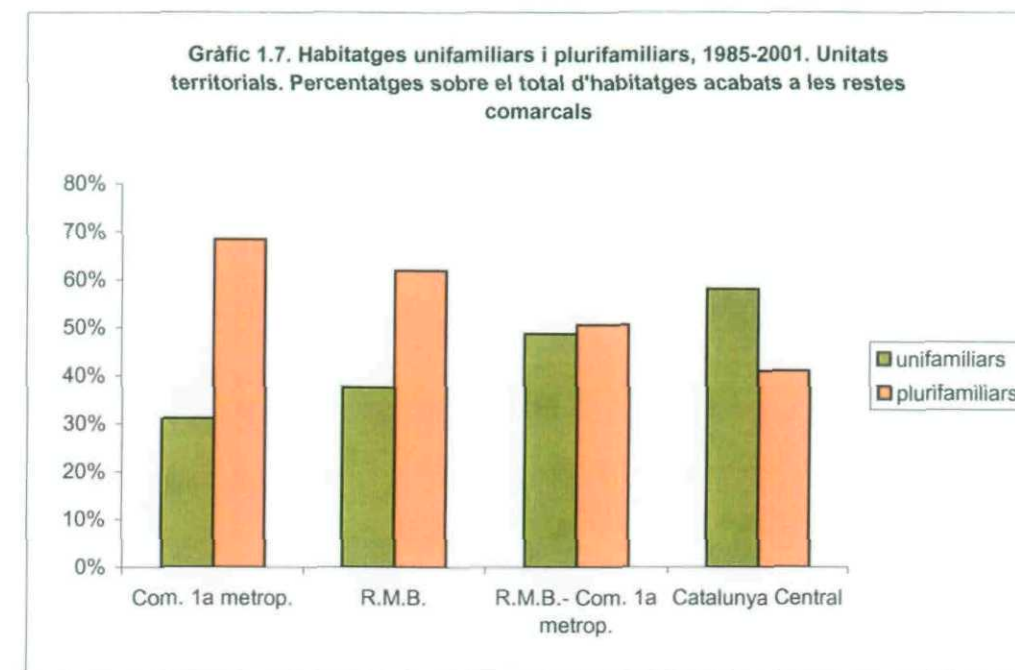
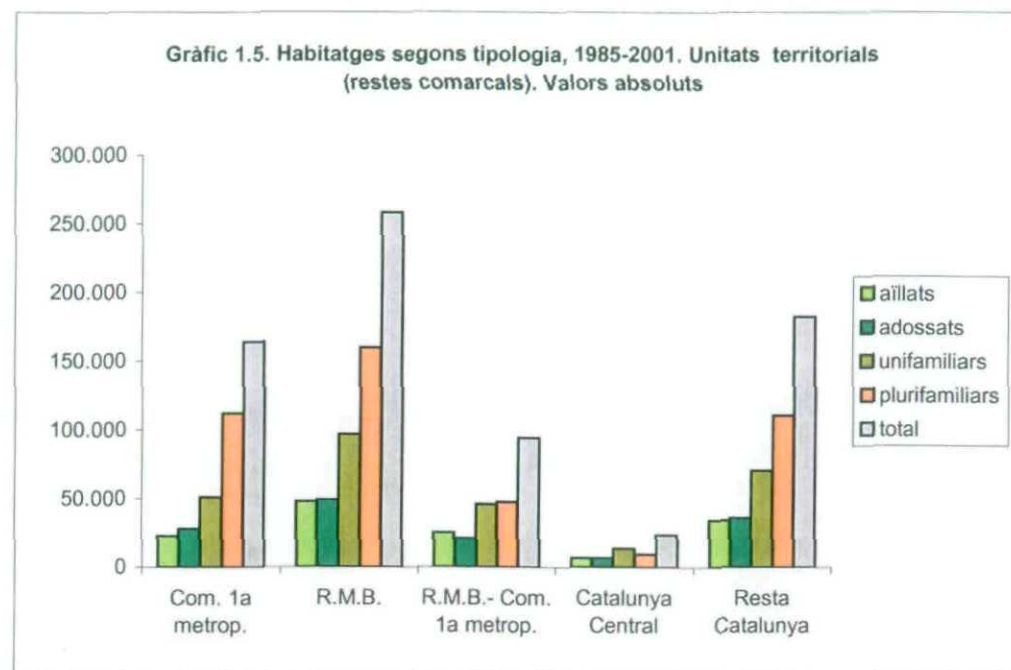
Producció d'habitatges segons tipologia edificatòria. Comarques metropolitanes

Gràfics 1.1 a 1.9

Taules 1.1 a 1.16

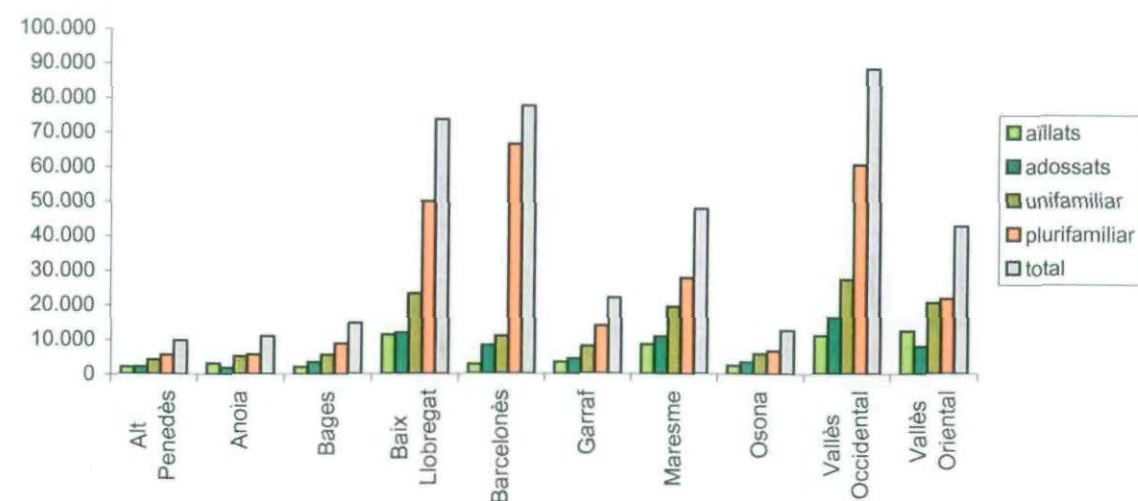


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a *Habitatges iniciats i acabats a les comarques i municipis de Catalunya (1985-2001)*. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

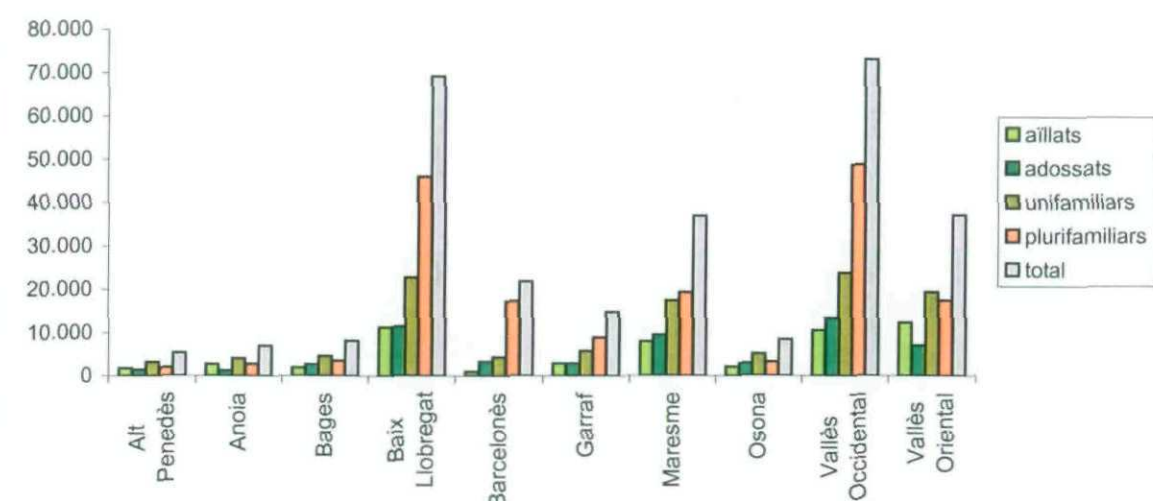


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a *Habitatges iniciats i acabats a les comarques i municipis de Catalunya (1985-2001)*. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

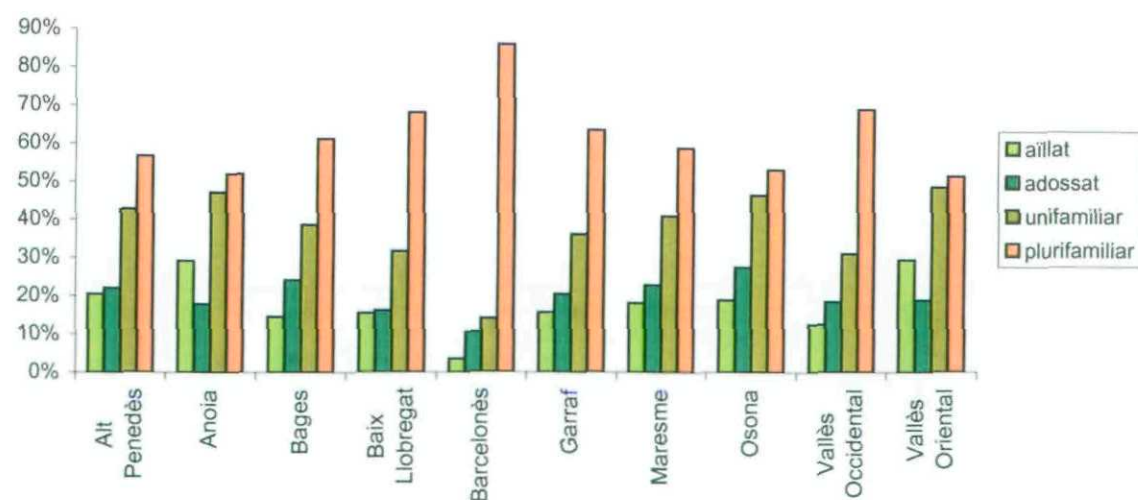
Gràfic 1.9. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes. Valors absoluts



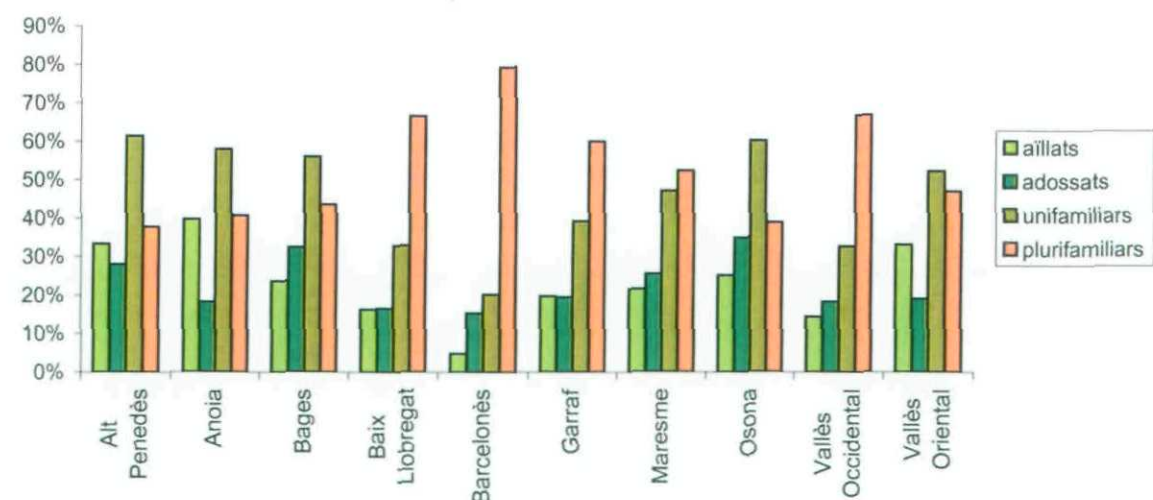
Gràfic 1.11. Habitatges segons tipologia. Comarques metropolitanes (restes comarcals). Valors absoluts



Gràfic 1.10. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes. Percentatges sobre el total d'habitatges acabats



Gràfic 1.12. Habitatges segons tipologia. Comarques metropolitanes (restes comarcals). Percentatges sobre el total d'habitatges acabats



Taula 1.1. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials. Valors absoluts

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	25.148	36.287	61.435	176.632	928	238.995
R.M.B.	51.686	61.797	113.483	245.641	1.758	360.882
R.M.B.- Com. 1a metrop.	26.538	25.510	52.048	69.009	830	121.887
Catalunya Central	7.704	8.963	16.667	21.322	260	38.249
Resta Catalunya	42.000	50.840	92.840	188.185	1.525	282.550
Total Catalunya	101.390	121.600	222.990	455.148	3.543	681.681

Taula 1.2. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials. Percentatges sobre el total de Catalunya

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	24,80	29,84	27,55	38,81	26,19	35,06
R.M.B.	50,98	50,82	50,89	53,97	49,62	52,94
R.M.B.- Com. 1a metrop.	26,17	20,98	23,34	15,16	23,43	17,88
Catalunya Central	7,60	7,37	7,47	4,68	7,34	5,61
Resta Catalunya	41,42	41,81	41,63	41,35	43,04	41,45

Taula 1.3. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials. Percentatges sobre el total d'habitatges acabats

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	10,52	15,18	25,71	73,91	0,39	100
R.M.B.	14,32	17,12	31,45	68,07	0,49	100
R.M.B.- Com. 1a metrop.	21,77	20,93	42,70	56,62	0,68	100
Catalunya Central	20,14	23,43	43,57	55,75	0,68	100
Resta Catalunya	14,86	17,99	32,86	66,60	0,54	100
Total Catalunya	14,87	17,84	32,71	66,77	0,52	100

Taula 1.4. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Caps de comarca de les unitats territorials. Valors absoluts

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	2.267	8.092	10.359	64.453	203	75.015
R.M.B.	3.799	12.674	16.473	85.723	415	102.611
R.M.B.- Com. 1a metrop.	1.532	4.582	6.114	21.270	212	27.596
Catalunya Central	844	2.064	2.908	11.602	46	14.556
Resta Catalunya	7.541	14.701	22.242	77.401	341	99.984
Total Catalunya	12.184	29.439	41.623	174.726	802	217.151

Taula 1.5. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Caps de comarca de les unitats territorials. Percentatges sobre el total de Catalunya

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	18,61	27,49	24,89	36,89	25,31	34,55
R.M.B.	31,18	43,05	39,58	49,06	51,75	47,25
R.M.B.- Com. 1a metrop.	12,57	15,56	14,69	12,17	26,43	12,71
Catalunya Central	6,93	7,01	6,99	6,64	5,74	6,70
Resta Catalunya	61,89	49,94	53,44	44,30	42,52	46,04

Taula 1.6. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Caps de comarca de les unitats territorials. Percentatges sobre el total d'habitatges acabats

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	3,02	10,79	13,81	85,92	0,27	100
R.M.B.	3,70	12,35	16,05	83,54	0,40	100
R.M.B.- Com. 1a metrop.	5,55	16,60	22,16	77,08	0,77	100
Catalunya Central	5,80	14,18	19,98	79,71	0,32	100
Resta Catalunya	7,54	14,70	22,25	77,41	0,34	100
Total Catalunya	5,61	13,56	19,17	80,46	0,37	100

Taula 1.7. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials (restes comarcals). Valors absoluts

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	22.881	28.195	51.076	112.179	725	163.980
R.M.B.	47.887	49.123	97.010	159.918	1.343	258.271
R.M.B.- Com. 1a metrop.	25.006	20.928	45.934	47.739	618	94.291
Catalunya Central	6.860	6.899	13.759	9.720	214	23.693
Resta Catalunya	34.459	36.139	70.598	110.784	1.184	182.566
Total Catalunya	89.206	92.161	181.367	280.422	2.741	464.530

Taula 1.8. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials (restes comarcals). Percentatges sobre el total de Catalunya

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	25,65	30,59	28,16	40,00	26,45	35,30
R.M.B.	53,68	53,30	53,49	57,03	49,00	55,60
R.M.B.- Com. 1a metrop.	28,03	22,71	25,33	17,02	22,55	20,30
Catalunya Central	7,69	7,49	7,59	3,47	7,81	5,10
Resta Catalunya	38,63	39,21	38,93	39,51	43,20	39,30

Taula 1.9. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Unitats territorials (restes comarcals). Percentatges sobre el total d'habitatges acabats

Unitats territorials	unifamiliars			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Com. 1a metrop.	13,95	17,19	31,15	68,41	0,44	100
R.M.B.	18,54	19,02	37,56	61,92	0,52	100
R.M.B.- Com. 1a metrop.	26,52	22,20	48,72	50,63	0,66	100
Catalunya Central	28,95	29,12	58,07	41,02	0,90	100
Resta Catalunya	18,87	19,80	38,67	60,68	0,65	100
Total Catalunya	19,20	19,84	39,04	60,37	0,59	100

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a *Habitatges iniciats i acabats a les comarques i municipis de Catalunya (diversos anys)*. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

Taula 1.10. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes. Valors absoluts

Comarques metropolitanes	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Alt Penedès	2.014	2.171	4.185	5.542	70	9.797
Anoia	3.193	1.960	5.153	5.682	114	10.949
Bages	2.131	3.536	5.667	8.961	44	14.672
Baix Llobregat	11.396	11.883	23.279	49.911	336	73.526
Barcelonès	2.722	8.170	10.892	66.315	213	77.420
Garraf	3.437	4.490	7.927	13.883	163	21.973
Maresme	8.591	10.845	19.436	27.883	278	47.597
Osona	2.380	3.467	5.847	6.679	102	12.628
Vallès Occidental	11.030	16.234	27.264	60.406	379	88.049
Vallès Oriental	12.496	8.004	20.500	21.701	319	42.520

Taula 1.11. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes. Percentatges sobre el total d'habitatges acabats

Comarques metropolitanes	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Alt Penedès	20,56	22,16	42,72	56,57	0,71	100
Anoia	29,16	17,90	47,06	51,90	1,04	100
Bages	14,52	24,10	38,62	61,08	0,30	100
Baix Llobregat	15,50	16,16	31,66	67,88	0,46	100
Barcelonès	3,52	10,55	14,07	85,66	0,28	100
Garraf	15,64	20,43	36,08	63,18	0,74	100
Maresme	18,05	22,79	40,83	58,58	0,58	100
Osona	18,85	27,45	46,30	52,89	0,81	100
Vallès Occidental	12,53	18,44	30,96	68,60	0,43	100
Vallès Oriental	29,39	18,82	48,21	51,04	0,75	100

Taula 1.12. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Caps de comarca de les comarques metropolitanes . Valors absoluts

Caps de comarca	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Vilafranca del Penedès	225	664	889	3.515	34	4.438
Igualada	408	683	1.091	2.828	18	3.937
Manresa	200	887	1.087	5.402	12	6.501
Sant Feliu de Llobregat	97	403	500	3.860	20	4.380
Barcelona	1.669	4.804	6.473	48.991	110	55.574
Vilanova i la Geltrú	511	1.599	2.110	4.991	55	7.156
Mataró	617	1.413	2.030	8.529	82	10.641
Vic	236	494	730	3.372	16	4.118
Sabadell	501	2.885	3.386	11.602	73	15.061
Granollers	179	906	1.085	4.235	41	5.361

Taula 1.13. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Caps de comarca de les comarques metropolitanes. Valors relatius

Caps de comarca	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Vilafranca del Penedès	5,07	14,96	20,03	79,20	0,77	100
Igualada	10,36	17,35	27,71	71,83	0,46	100
Manresa	3,08	13,64	16,72	83,09	0,18	100
Sant Feliu de Llobregat	2,21	9,20	11,42	88,13	0,46	100
Barcelona	3,00	8,64	11,65	88,15	0,20	100
Vilanova i la Geltrú	7,14	22,34	29,49	69,75	0,77	100
Mataró	5,80	13,28	19,08	80,15	0,77	100
Vic	5,73	12,00	17,73	81,88	0,39	100
Sabadell	3,33	19,16	22,48	77,03	0,48	100
Granollers	3,34	16,90	20,24	79,00	0,76	100

Taula 1.14. Percentatge que suposa la resta comarcal del total d'habitatges acabats segons tipologia.
Comarques metropolitanes.

Comarques metropolitanes	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Alt Penedès	88,83	69,42	78,76	36,58	51,43	54,70
Anoia	87,22	65,15	78,83	50,23	84,21	64,04
Bages	90,61	74,92	80,82	39,72	72,73	55,69
Baix Llobregat	99,15	96,61	97,85	92,27	94,05	94,04
Barcelonès	38,68	41,20	40,57	26,12	48,36	28,22
Garraf	85,13	64,39	73,38	64,05	66,26	67,43
Maresme	92,82	86,97	89,56	69,41	70,50	77,64
Osona	90,08	85,75	87,51	49,51	84,31	67,39
Vallès Occidental	95,46	82,23	87,58	80,79	80,74	82,89
Vallès Oriental	98,57	88,68	94,71	80,48	87,15	87,39

Taula 1.16. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes (restes comarcals).
Percentatge sobre el total d'habitatges acabats

Comarques metropolitanes	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Alt Penedès	33,38	28,12	61,50	37,82	0,67	100
Anoia	39,72	18,21	57,93	40,70	1,37	100
Bages	23,63	32,42	56,05	43,56	0,39	100
Baix Llobregat	16,34	16,60	32,94	66,60	0,46	100
Barcelonès	4,82	15,41	20,23	79,30	0,47	100
Garraf	19,75	19,51	39,26	60,01	0,73	100
Maresme	21,58	25,52	47,10	52,37	0,53	100
Osona	25,19	34,94	60,13	38,86	1,01	100
Vallès Occidental	14,43	18,29	32,71	66,87	0,42	100
Vallès Oriental	33,15	19,10	52,25	47,00	0,75	100

Taula 1.15. Habitatges segons tipologia, 1985-2001. Comarques metropolitanes (restes comarcals).
Valors absoluts

Comarques metropolitanes	unifamiliar			plurifamiliar	no consta	Total
	aïllats	adossats	Total unifamiliar			
Alt Penedès	1.789	1.507	3.296	2.027	36	5.359
Anoia	2.785	1.277	4.062	2.854	96	7.012
Bages	1.931	2.649	4.580	3.559	32	8.171
Baix Llobregat	11.299	11.480	22.779	46.051	316	69.146
Barcelonès	1.053	3.366	4.419	17.324	103	21.846
Garraf	2.926	2.891	5.817	8.892	108	14.817
Maresme	7.974	9.432	17.406	19.354	196	36.956
Osona	2.144	2.973	5.117	3.307	86	8.510
Vallès Occidental	10.529	13.349	23.878	48.804	306	72.988
Vallès Oriental	12.317	7.098	19.415	17.466	278	37.159

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades publicades a *Habitatges iniciats i acabats a les comarques i municipis de Catalunya (1985-2001)*. Departament de Política Territorial i Obres Públiques. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

**Capítol 2. L'evolució anual de la producció d'habitatges segons tipologia.
Grans unitats territorials i comarques**

2. L'evolució anual de la producció d'habitatges segons tipologia. Grans unitats territorials i comarques

És convenient ara revisar si aquest desenvolupament de la urbanització dispersa és el resultat d'una progressió constant o es poden detectar "moments" específics, puntes i valls, que expliquin la escala i la intensitat que han caracteritzat la producció de tipologies d'habitatge de baixa densitat.

L'anàlisi a partir d'indicadors percentuals és simple però s'ha revelat com molt útil de cara a caracteritzar les produccions anuals i a discriminar comportaments diferencials al territori.

2.1. Els percentatges sobre el total d'habitatges acabats a Catalunya: dominis de l'habitatge plurifamiliar i unifamiliar

El percentatge que la producció d'habitatges d'una tipologia determinada representa respecte a la totalitat del parc acabat d'aquesta mateixa tipologia a Catalunya és un primer indicador que mostra diferències interessants però potser una primera presentació de magnituds serà útil per a definir el comportament del parc de residències en bloc i unifamiliars.

Habitatges segons tipologia a la província de Barcelona, 1985-2001. Valors absoluts

1985-2001	plurifamiliars	unifamiliars	no consta	total habitatges
Comarques 1a. metropolització	176.632	61.435	928	238.995
Regió Metropolitana de Barcelona	245.641	113.483	1.758	360.882
Comarques posterior metropolització	69.009	52.048	830	121.887
Catalunya Central	21.322	16.667	260	38.249
Resta Catalunya	188.185	92.840	1.525	282.550
Catalunya	455.148	222.990	3.543	681.681

Habitatges segons tipologia a la província de Barcelona, 1985-2001. Percentatges sobre el total construït a Catalunya

1985-2001	plurifamiliars	unifamiliars	no consta	total habitatges
Comarques 1a. metropolització	38,81	27,55	26,19	35,06
Regió Metropolitana de Barcelona	53,97	50,89	49,62	52,94
Comarques posterior metropolització	15,16	23,34	23,43	17,88
Catalunya Central	4,68	7,47	7,34	5,61
Resta Catalunya	41,35	41,63	43,04	41,45
Catalunya	100	100	100	100

Habitatges segons tipologia a la província de Barcelona, 1985-2001. Percentatges sobre el total construït a cada territori

1985-2001	plurifamiliars	unifamiliars	no consta	total habitatges
Comarques 1a. metropolització	73,91	25,71	0,39	100
Regió Metropolitana de Barcelona	68,07	31,45	0,49	100
Comarques posterior metropolització	56,62	42,70	0,68	100
Catalunya Central	55,75	43,57	0,68	100
Resta Catalunya	66,60	32,86	0,54	100
Catalunya	66,77	32,71	0,52	100

Els gràfics 2.1 i 2.3 il·lustren les produccions totals tant per les grans unitats territorials com per a cadascuna de les comarques de la província i mostren l'increment en la producció d'habitatges any rera any a l'àmbit de la regió metropolitana. Un augment continu i sostingut des dels nivells de l'any 1985 o 1986 – sobre els 10.000 habitatges – fins a llindars superiors als 30.000 habitatges anuals durant l'últim trienni 1999-2001. Amb les xifres de població del 2001 aquestes produccions equivaldrien a un habitatge cada 9 persones considerant tot Catalunya. Tenint en compte el territori i la població de la regió metropolitana la proporció seria d'un habitatge cada 12 persones. Amb les xifres de construcció d'habitatge unifamiliar que més endavant seran comentades estariem parlant d'una casa unifamiliar cada 28 persones a Catalunya i cada 38 habitants a la regió metropolitana. Com s'aprecia a la taula resum següent:

Relacions entre població (2001) i producció d'habitatges (1985-2001) a Catalunya i la Regió Metropolitana de Barcelona

Catalunya Regió Metropolitana	Indicador Població/Total habitatges	Coefficient d'intensitat (*100 persones)
	9,31 12,17	10,75 8,22
Catalunya Regió Metropolitana	Indicador Població/Plurifamiliars	Coefficient d'intensitat (*100 persones)
	13,94 17,87	7,18 5,59
Catalunya Regió Metropolitana	Indicador Població/Unifamiliars	Coefficient d'intensitat (*100 persones)
	28,45 38,69	3,52 2,58

Pob. Catalunya 2001	6.343.110
Pob. Regió 2001	4.390.390

Si es consideren els habitatges de baixa densitat de forma específica, les comparacions mostren com, per exemple, a la regió metropolitana, l'habitatge adossat construït entre el 1985 i el 2001 comptabilitza 1 adossat per cada 71 persones mentre que a Catalunya la proporció dona un resultat de un habitatge adossat cada 52 persones, com es pot observar en aquesta taula:

Relacions entre població (2001) i producció d'habitatges de baixa densitat (1985-2001) a Catalunya i la Regió Metropolitana de Barcelona

Catalunya Regió Metropolitana	Indicador Població/aïllats	Coeficient d'intensitat (*100 persones)
	62,56 84,94	1,59 1,18
Catalunya Regió Metropolitana	Indicador Població/adossats	Coeficient d'intensitat (*100 persones)
	52,16 71,05	1,92 1,41

Pob.Catalunya 2001	6.343.110
Pob. Regió 2001	4.390.390

Val la pena destacar-hi el diferent comportament que s'observa entre les comarques de primera metropolització i les de metropolització posterior. Tot i presentar el mateix patró evolutiu, les magnituds que presenten les primeres doblen en molts anys les de les segones. Així, els habitatges construïts al territori integrat pel Barcelonès, el Baix Llobregat i el Vallès Occidental sobrepassen anualment el llindar dels 10.000 habitatges des de finals dels vuitanta i en el decurs de tota la dècada dels noranta, sobretot dels del 1995 quan es sobrepassen els 15.000 habitatges per any. En canvi, el territori integrat per l'Alt Penedès, el Garraf, el Maresme i el Vallès Oriental es situen en valors entre els 5.000 i els 10.000 habitatges durant tot el període. Les dues evolucions fan que la regió metropolitana superi sempre els habitatges construïts a la resta de Catalunya a partir del 1992, any a partir del qual la RMB representa més de la meitat dels habitatges construïts a Catalunya (vegeu gràfic 2.1 i 2.2). De fet, les evolucions de cada comarca mostren com la dècada dels noranta ha significat l'eixamplament de les diferències entre unes i altres: així, els valors absoluts de Vallès Occidental, Baix Llobregat i Barcelonès són molt superiors a partir del 1996 als del Maresme i Vallès Oriental, comarques que encara doblen els valors de producció d'habitatge de la resta de comarques sempre per sota dels 2000 habitatges anuals (vegeu gràfic 2.3).

Les taules i gràfics permeten observar el canvi de model pel que fa a la producció d'habitatges de baixa densitat. El període 1987-1989 significa una inflexió respecte als dos anys precedents, 1985 i 1986, i un veritable canvi d'escala pel que fa a la producció unifamiliar (vegeu taula 2.3 i gràfic 2.9). Així, dels 2.292 habitatges d'aquesta tipologia acabats a la RMB a l'any 1986 es passen als 7.585 de l'any següent. La progressió continua i al 1989 es sobrepassen els 10.000 habitatges unifamiliars. El període 1987-89 suposa així una producció de més de 8.000 habitatges unifamiliars a l'any.

Així, a la RMB, si entre el 1985 i el 1986 per cada unifamiliar es feien 3,4 habitatges en bloc, entre 1987 i 1989 es fa pràcticament 1 unifamiliar per cada nou habitatge en bloc. De fet, es fan més unifamiliars (26.438) que plurifamiliars (26.279). A les comarques més metropolitanes, la explosió de l'habitatge unifamiliar encara és més evident: si entre el 1985 i el 1986 es feien 5 habitatges en bloc per cada habitatge unifamiliar entre el 1987 i el 1989 es va fer un habitatge unifamiliar per cada 1,2 habitatges en bloc.

Aquestes xifres absolutes es reflecteixen en uns valors relatius que mostren com al trienni 1987-89 més de la meitat dels habitatges unifamiliars acabats a Catalunya es van construir dins la RMB, que al 1985 i 1986 quasi no sobrepassava el llindar del 30%. Tota vegada assolits aquests nivells ja no es retornarà a la situació de partida en tot el període: si exceptuem el trienni 1990-1992 que afecta negativament a tota la producció d'habitatges en general independentment de la seva tipologia, i l'any 2000 – amb un 49% – la RMB sempre va suposar any rera any més del 50% dels habitatges unifamiliars de Catalunya (taula 2.4 i gràfic 2.10).

Si s'analitzen ara les diferències dins la regió metropolitana, es pot observar com les comarques de primera metropolització mantenen en general percentatges d'unifamiliar sobre el total català superiors als de les comarques de metropolització posterior (vegeu taula 2.4 i gràfic 2.10)⁴⁷. Això no obstant, si es compara el pes de l'habitatge unifamiliar i el plurifamiliar sobre la totalitat del parc català de forma simultània, s'observa com la contribució de les comarques de primera metropolització al parc català de baixa densitat únicament va superar els percentatges de participació en el parc d'habitatges plurifamiliars precisament durant el primer període assenyalat 1987-89. En canvi, a les comarques de metropolització posterior, els habitatges unifamiliars sempre presenten percentatges sobre Catalunya superiors als que representen els plurifamiliars (vegeu taules 2.2 i 2.4).

Aquest comportament diferencial també s'observa a les xifres globals de tot el període. Mentre que a les comarques de primera metropolització el pes dels habitatges plurifamiliars respecte a Catalunya (39%) és superior que el que suposen els unifamiliars (27,5%), a les de metropolització posterior passa el contrari: els unifamiliars suposen el 23,3% dels construïts a Catalunya per un 15% dels plurifamiliars (taules 2.2 i 2.4). Aquests comportaments resulten però del protagonisme de determinades comarques metropolitanes en períodes específics. Així, durant el primer període de forta producció d'habitatge unifamiliar 1987-89, les comarques que més participació tenen sobre el parc de baixa densitat construït a Catalunya són el Vallès Occidental, que arriba a suposar més del 13% dels habitatges unifamiliars totals, amb volums construïts entre els 1.500-3.000 habitatges unifamiliars; el Maresme, el Baix Llobregat i, en menor mesura, el Vallès Oriental (vegeu taules 2.3 i 2.4/gràfics 2.11 i 2.12). Totes quatre comarques varen representar més del 40% dels habitatges unifamiliars de Catalunya en aquest trienni. El Vallès en el seu conjunt va arribar a representar un 22%.

A partir del 1993, mentre que el Vallès Occidental continua presentant idèntic comportament i mai baixa del 10%, el Maresme baixa el seu pes proporcional i són Baix Llobregat i Vallès Oriental les comarques que presenten un progressiu augment dels seus percentatges, amb volums sempre per sobre dels 1.000 habitatges unifamiliars anuals (vegeu taules 2.3 i 2.4/gràfic 2.12). De fet, el que s'observa es com algunes comarques que no contribuïen de forma important al parc català d'habitatges unifamiliars durant la dècada dels vuitanta canvien de comportament i, progressivament, van augmentant la seva participació durant la dècada dels noranta. Així passa amb el Vallès Oriental o el Garraf i – tot i que amb percentatges menors – no de forma menys significativa a l'Alt Penedès, Bages i Osona. En el cas de la Catalunya central, els valors percentuals són força diferents comparant la dècada dels vuitanta amb la dels noranta: es passa de valors anuals de participació sobre el parc d'adossats català al voltant del 4-6% a valors sempre per sobre del 8% a la majoria d'anys entre el 1993 i el 2001.

L'anàlisi dels habitatges unifamiliars adossats i aïllats ajuda a acabar de perfilar l'escala i la intensitat de la producció d'aquest tipus d'habitatge a la regió:

De nou s'ha de destacar la inflexió que es produeix l'any 1987 quan les comarques que s'han assenyalat abans experimenten creixements espectaculars en el parc unifamiliar construït. Pel que fa al parc d'habitatges aïllats es manté el protagonisme de la regió metropolitana que representa més del 40% dels aïllats construïts a Catalunya entre el 1987 i el 1989 i fins i tot arriba a sobrepassar sempre el 55% anual entre el 1993 i el 2001. És a dir: a partir del 1993, més de la meitat dels habitatges aïllats construïts a Catalunya es concentren any rera any a l'espai de la regió metropolitana.

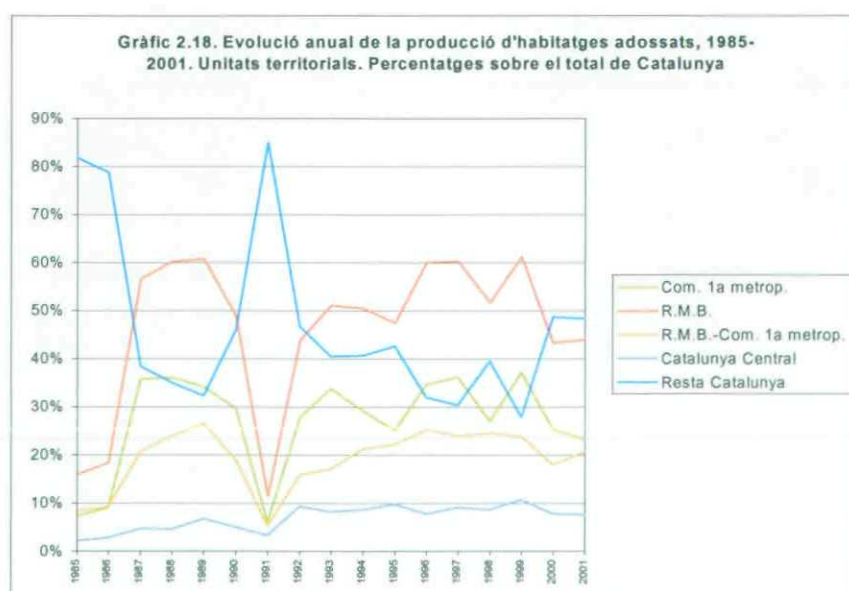
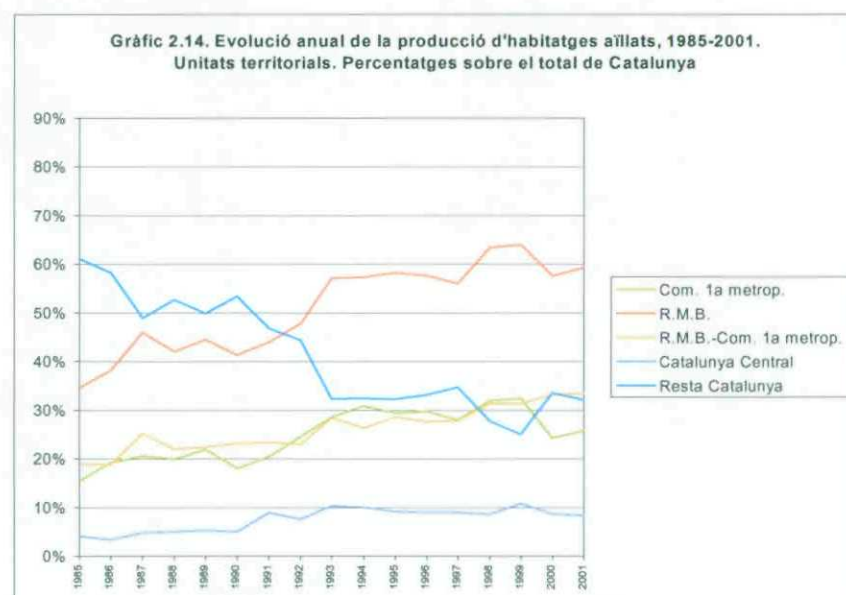
Es revela així un creixement sostingut a la majoria de comarques però més concentrat en el Vallès i el Baix Llobregat que sempre es situen per sobre del 10% anual sobre els habitatges aïllats acabats a Catalunya des del 1993. (vegeu gràfics 2.13/2.14 i 2.15/2.16).

Pel que fa als habitatges adossats, el canvi de model és encara més clar: de l'ordre dels 50 habitatges adossats en el cas de Baix Llobregat i Barcelonès als anys anteriors, es passa a volums entre els 700-900 habitatges que es mantenen constants i continuen augmentant fins al 1989.

⁴⁷ A les taules i gràfics, les comarques de posterior metropolització apareixen sota l'epígraf "RMB-Com.1a metrop." que es refereix a la resta entre el valor corresponent al total de la regió i el valor resultant de la suma de les comarques de primera metropolització.

En el cas del Maresme i Vallès Occidental el canvi d'escala encara és més evident: d'un parc d'adossats anuals inferior als 200 habitatges es passa durant el període 1987-89 a volums molt propers i clarament superiors als 1500 en el cas del Vallès Occidental (vegeu taules 2.7 i 2.8 i gràfics 2.19 i 2.20). Per donar una idea de la concentració territorial de les produccions és suficient amb constatar com els adossats construïts en aquestes quatre comarques varen representar el 47% del total del parc adossat català entre el 1987 i el 1989. Uns llinars que durant la dècada dels noranta mai tornaran a assolir-se exceptuant l'any 1999. Altres comarques que no havien presentat llinars tan elevats d'adossats, com el Garraf, sí que mantenen produccions més properes a les del trienni 1987-89 durant la resta del període. En aquest sentit, val la pena destacar com comarques sense protagonisme inicial pel que fa a la producció adossada – com l'Alt Penedès, el Bages, Osona o l'Anoia – presenten produccions estables o superiors a les xifres del trienni 1987-89 en el decurs dels anys posteriors.

Si en el cas dels adossats el protagonisme correspon clarament a les comarques de primera metropolització pel que fa a l'habitatge aïllat els pesos específics estan molt més repartits com s'observa clarament al comparar els gràfics 2.14 i 2.18. Una situació que es pot exemplificar si es comparen els dos Vallesos: si en el cas dels habitatges adossats el Vallès Occidental sempre presenta produccions molt superiors a les del Vallès Oriental, en el cas dels habitatges aïllats succeeix tot el contrari (compareu taules 2.5 i 2.7).



Com es desprèn de les dades, comarques que concentren producció adossada en moments de forma molt clara es mantenen en llinars força discrets pel que fa a l'habitatge aïllat, com passa al Barcelonès mentre que Garraf i Maresme mostren un perfil molt interessant amb una importància relativa similar dels habitatges tant aïllats com adossats. Sens dubte, les diferents característiques tipològiques i les necessitats d'espai que defineixen tots dos tipus d'habitatge unifamiliar s'han de tenir en compte per explicar aquest model diferent tant d'evolució temporal com de localització sobre el territori, com s'explicarà més tard al presentar l'anàlisi de la producció d'habitatge a escala municipal.

Es tracta de pautes diferencials que configuren de forma significativa el que es pot anomenar com diferents 'itineraris d'especialització residencial': unes evolucions que en uns casos orienten el parc d'habitatges nous cap al unifamiliar aïllat i en altres cap a l'unifamiliar adossat; en uns casos cap a l'habitatge gran i en d'altres cap a l'habitatge de major grandària.

Així, a la llum de les dades, es poden plantejar algunes primeres conclusions importants que caldrà anar validant en apartats i capítols posteriors:

1. En primer lloc, existeix un moment de concentració de la producció unifamiliar localitzat al trienni 1987-89; una tipologia edificatòria que porta el pes d'aquest canvi en l'escala de la producció de l'habitatge unifamiliar: l'habitatge adossat; i uns territoris concrets que acullen aquesta transformació del territori residencial que corresponen amb els llocs més centrals i millor comunicats de la regió metropolitana. Això inclou no només municipis mitjans sinó, en aquest primer moment d'explosió, també ciutats més grans⁴⁸.
2. En segon lloc, l'habitatge aïllat presenta una pauta de producció més constant i continuada en el temps però que determina un parc final construït similar o superior fins i tot al dels habitatges adossats.

Com es pot apreciar a la taula següent aquest és el cas tant de comarques de primera metropolització com el Baix Llobregat – 11.396 aïllats i 11.883 adossats – com de altres d'integració metropolitana més recent com el Vallès Oriental – 12.496 aïllats i 8.004 adossats:

Comarques	Valors absoluts		Percentatge sobre el total d'habitatges	
	adossats	aïllats	adossats	aïllats
Alt Penedès	2.171	2.014	22,16	20,56
Anoia	1.960	3.193	17,90	29,16
Bages	3.536	2.131	24,10	14,52
Baix Llobregat	11.883	11.396	16,16	15,50
Barcelonès	8.170	2.722	10,55	3,52
Garraf	4.490	3.437	20,43	15,64
Maresme	10.845	8.591	22,79	18,05
Osona	3.467	2.380	27,45	18,85
Vallès Occidental	16.234	11.030	18,44	12,53
Vallès Oriental	8.004	12.496	18,82	29,39
Comarques 1a. metropolització	36.287	25.148	15,18	10,52
Regió Metropolitana de Barcelona	61.797	51.686	17,12	14,32
Comarques posterior metropolització	25.510	26.538	20,93	21,77
Catalunya Central	8.963	7.704	23,43	20,14
Resta Catalunya	50.840	42.000	17,99	14,86
Catalunya	121.600	101.390	17,84	14,87

⁴⁸ Un canvi d'escala pel que fa a la producció residencial que queda molt menys reflectit si es consideren les xifres globals d'habitatges acabats sense diferenciar les tipologies edificatòries, com es pot apreciar als gràfics 2.1 a 2.4.