

Els itineraris d'especialització dels parcs municipals d'habitatge a la província de Barcelona



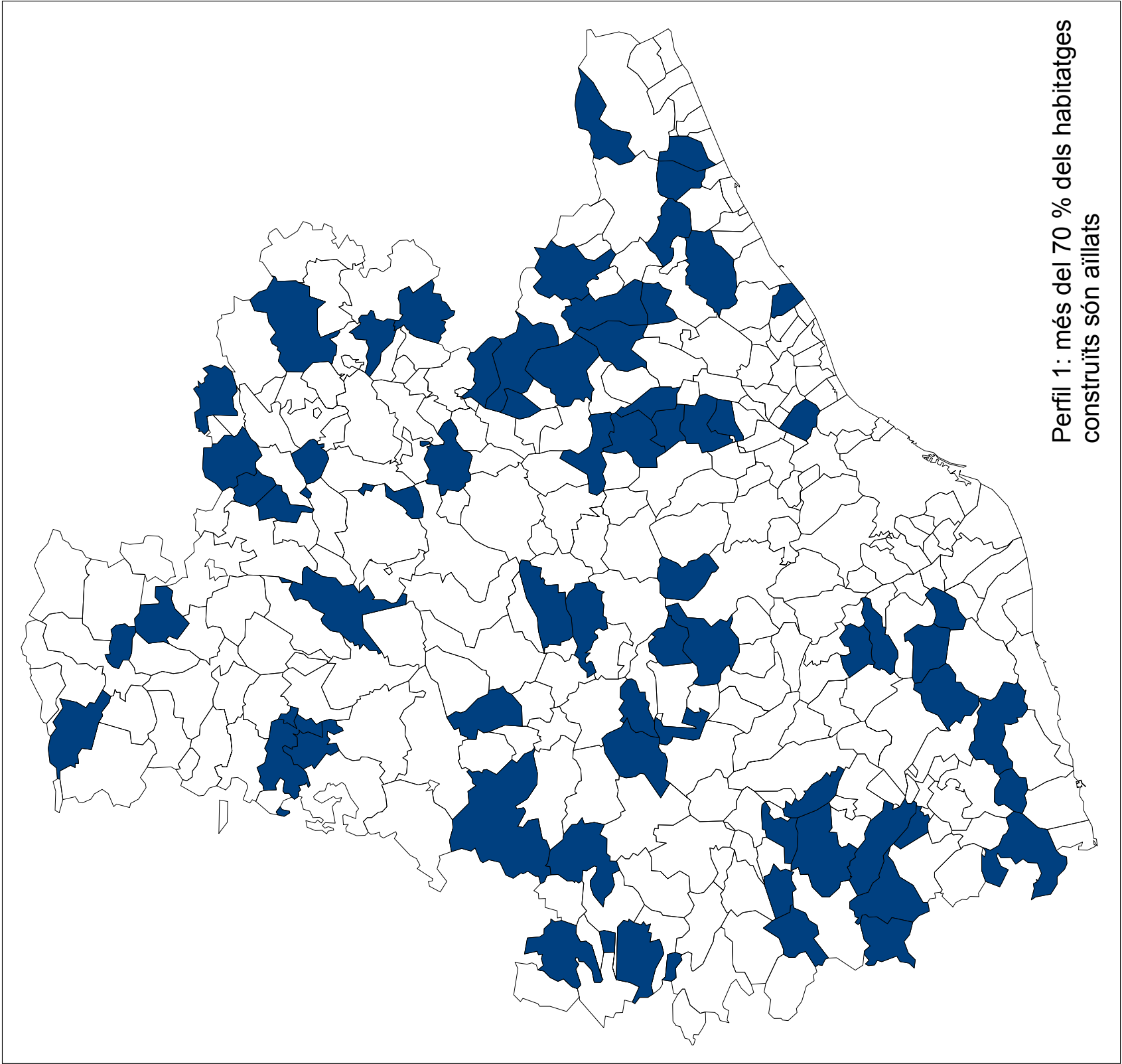
***Els perfils d'especialització municipal segons
tipologia edificatòria i superfície dels habitatges***

Els itineraris d'especialització dels parcs municipals d'habitatge a la província de Barcelona

En aquest segon bloc es para atenció al procés d'especialització dels municipis de la província de Barcelona. L'objectiu principal és definir una sèrie de perfils d'especialització residencial que permetin exposar de forma coherent les claus que expliquen la producció d'habitatge unifamiliar i el desenvolupament de la urbanització dispersa. Detectar la configuració de parcs d'habitatge sensiblement diferents depenent de la tipologia edificatòria i la superfície dels habitatges construïts és la finalitat primordial d'aquesta anàlisi.

S'han distingit, així doncs, 7 perfils diferents de parc d'habitatge:

- Perfil 1: Més del 70% dels habitatges construïts són aïllats
- Perfil 2: Més del 50% dels habitatges construïts són adossats
- Perfil 3: Més del 70% dels habitatges construïts són plurifamiliars
- Perfil 4: Més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% són adossats
- Perfil 5: Més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% són plurifamiliars
- Perfil 6: Més del 30% dels habitatges construïts són adossats i més del 30% són plurifamiliars
- Perfil 7: Parc d'habitatges diversificat (més del 20% dels habitatges construïts són aïllats; més del 20% són adossats; i més del 30% són plurifamiliars)

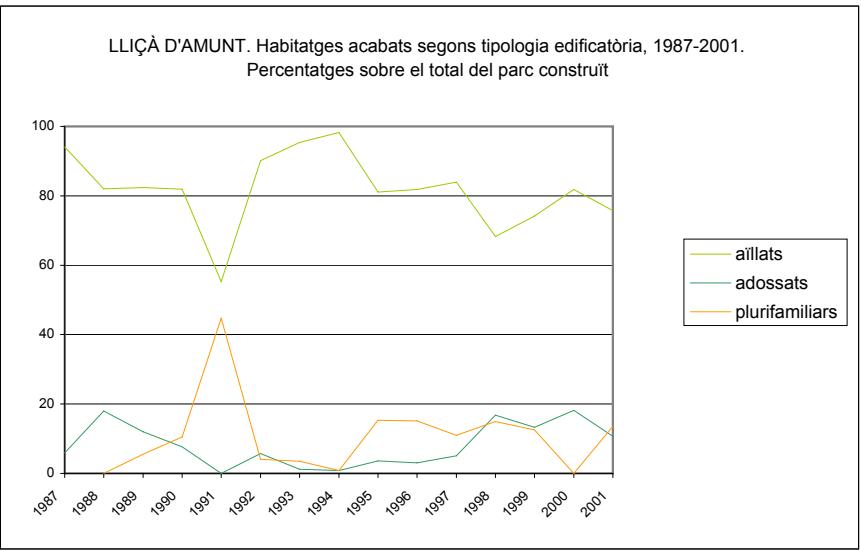
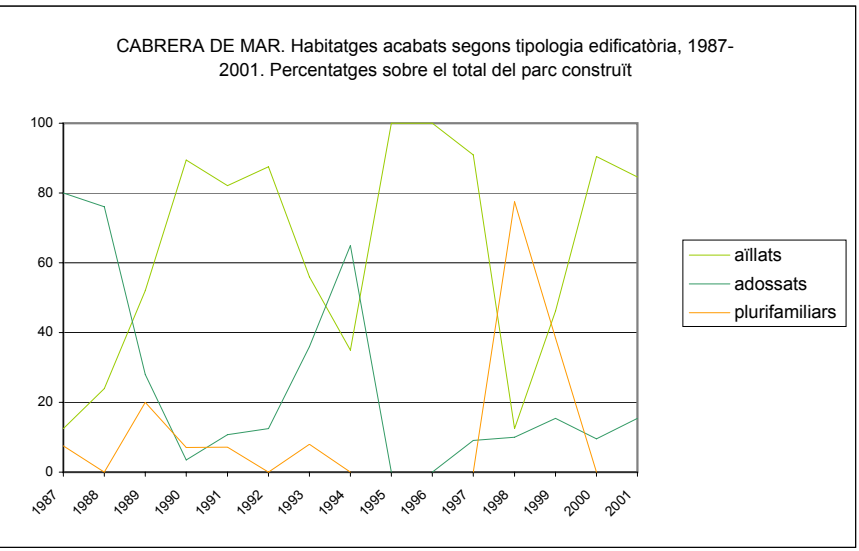
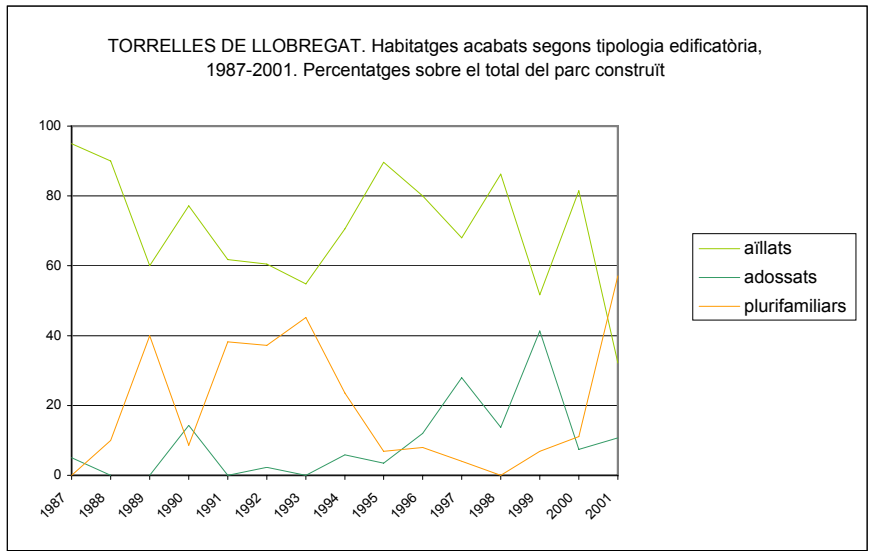
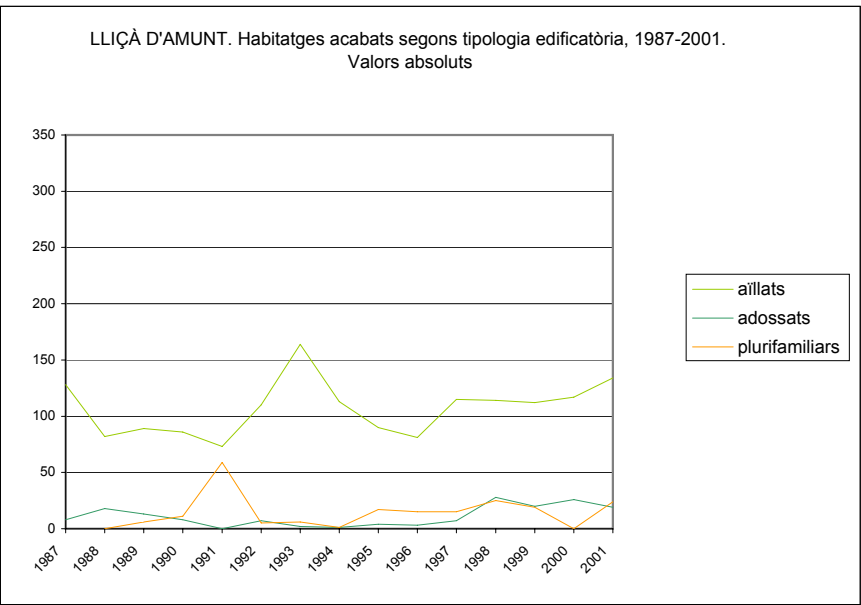
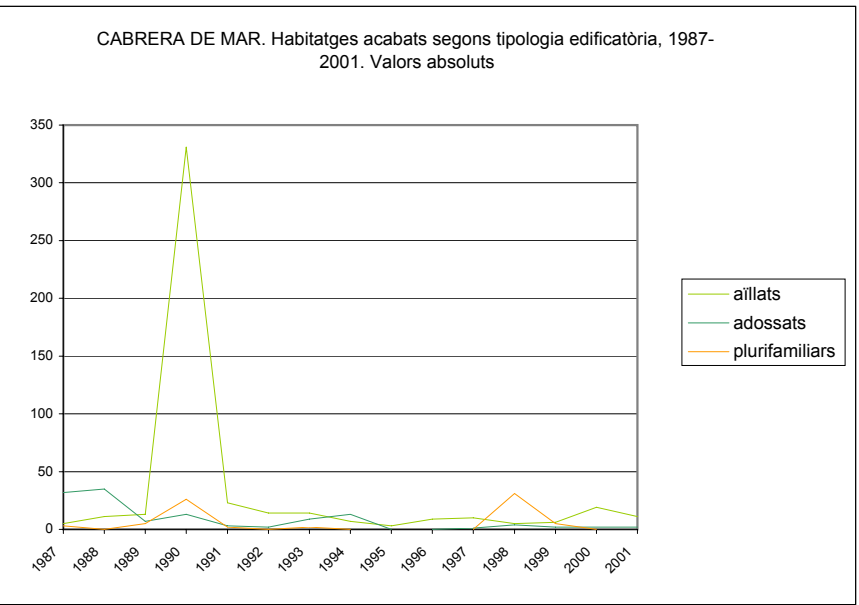
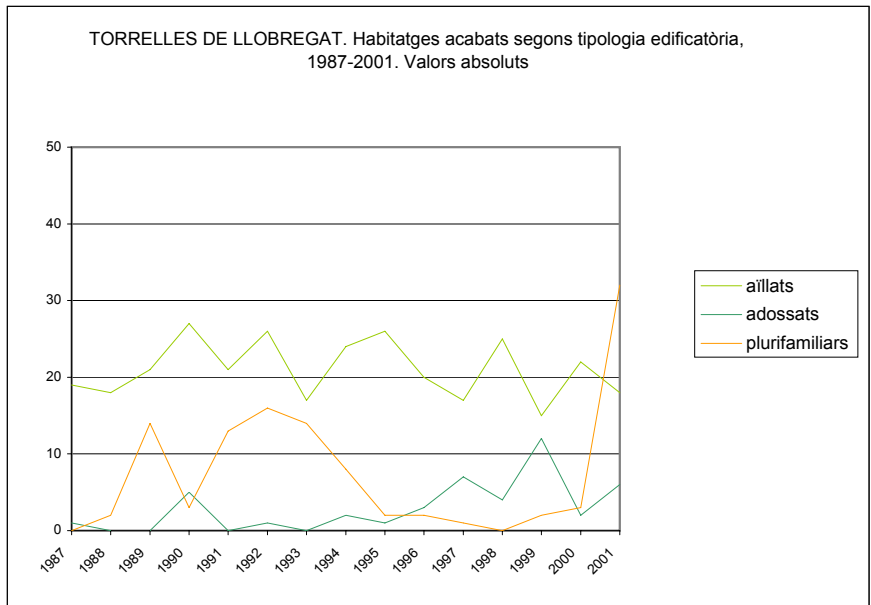


Municipis del perfil 1:

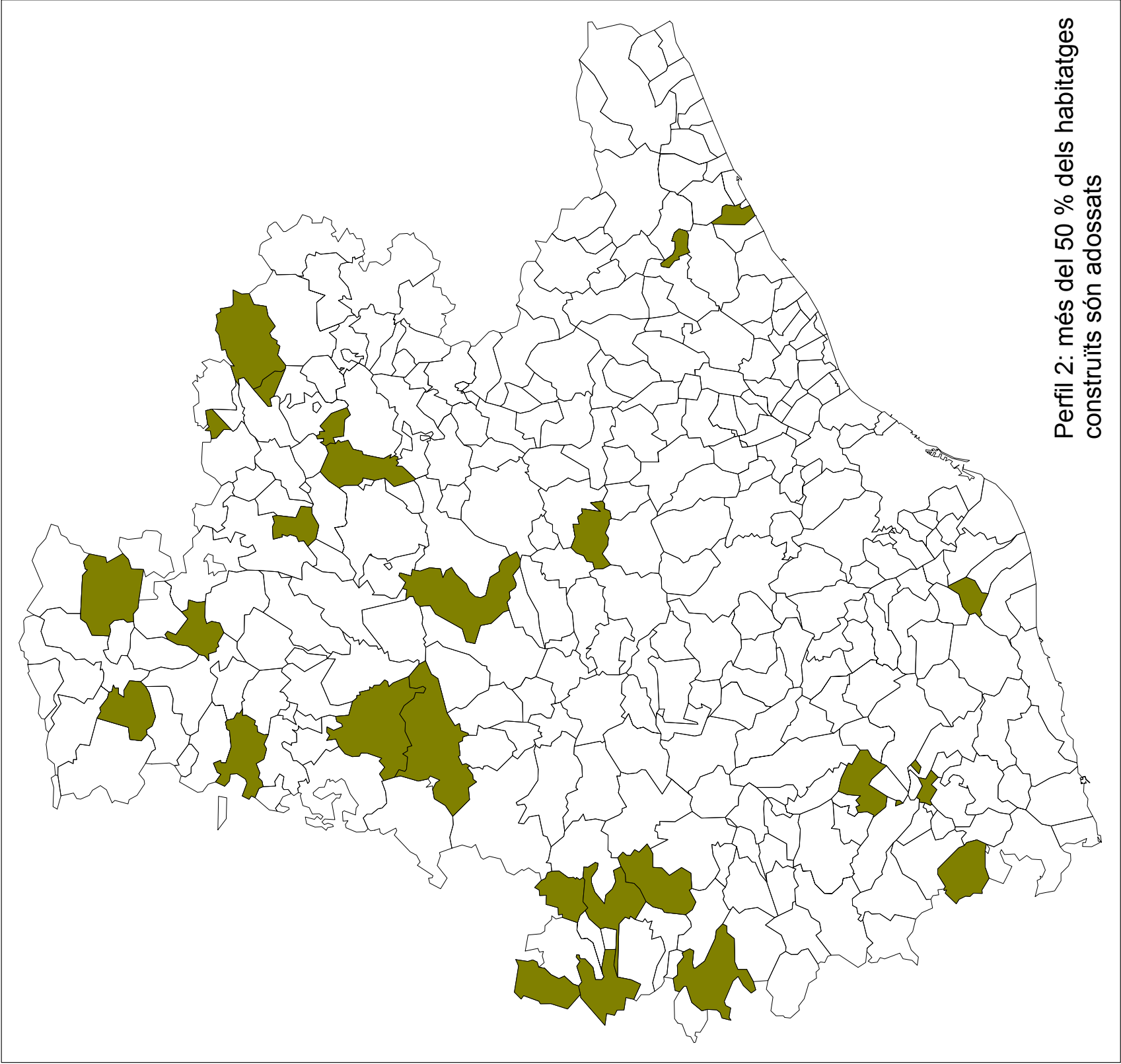
Aguilar de Segarra	Espunyola, l'	Pontons	Santa Maria de Merlès
Ametlla del Vallès, l'	Font-rubi	Relinars	Santa Maria de Miralles
Bigues i Riells	Gisclareny	Sant Antoni de Vilamajor	Seva
Brull, el	Lliçà d'Amunt	Sant Cebrià de Vallalta	Sobremunt
Cabrera de Mar	Lliçà de Vall	Sant Fost de Campsentelles	Sora
Cabrera d'Igualada	Marganell	Sant Iscle de Vallalta	Tagamanent
Calders	Matadepera	Sant Julià de Cerdanyola	Talamanca
Calonge de Segarra	Mediona	Sant Martí Sesgueioles	Tavèrnoles
Cànoves i Samalús	Montclar	Sant Mateu de Bages	Torre de Claramunt, la
Canyelles	Montmaneu	Sant Pere de Vilamajor	Torrelles de Foix
Castell de l'Areny	Muntanyola	Sant Quirze Safaja	Torrelles de Llobregat
Castellet i la Gornal	Olesa de Bonesvalls	Sant Sadurní d'Osormort	Vacarisses
Castellgali	Olivella	Sant Salvador de Guardiola	Vallgorguina
Castellnou de Bages	Orpí	Santa Eulàlia de Ronçana	Vallirana
Castellví de Rosanes	Palma de Cervelló, la	Santa Maria de Besora	Veciana
Corbera de Llobregat	Perafita	Santa Maria de Corcó	Vilobí del Penedès
Dosrius			

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 1: més del 70% dels habitatges construïts són aïllats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

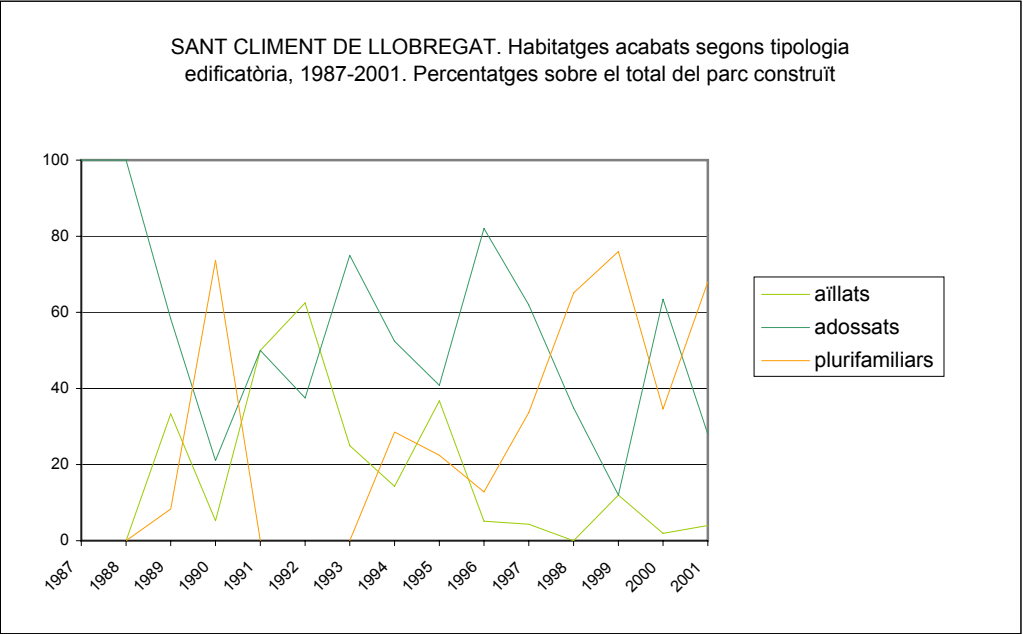
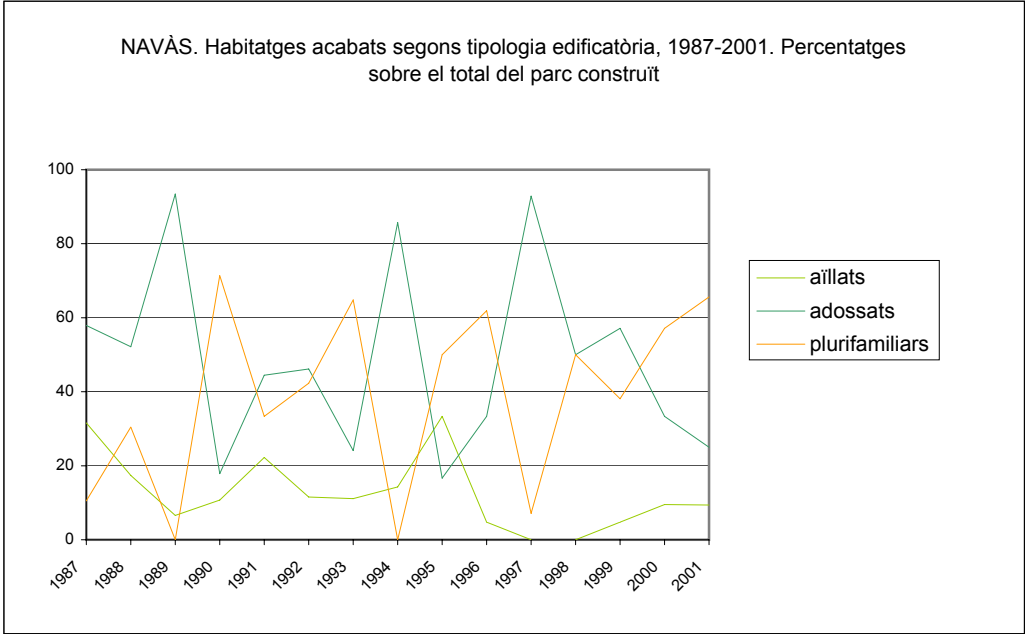
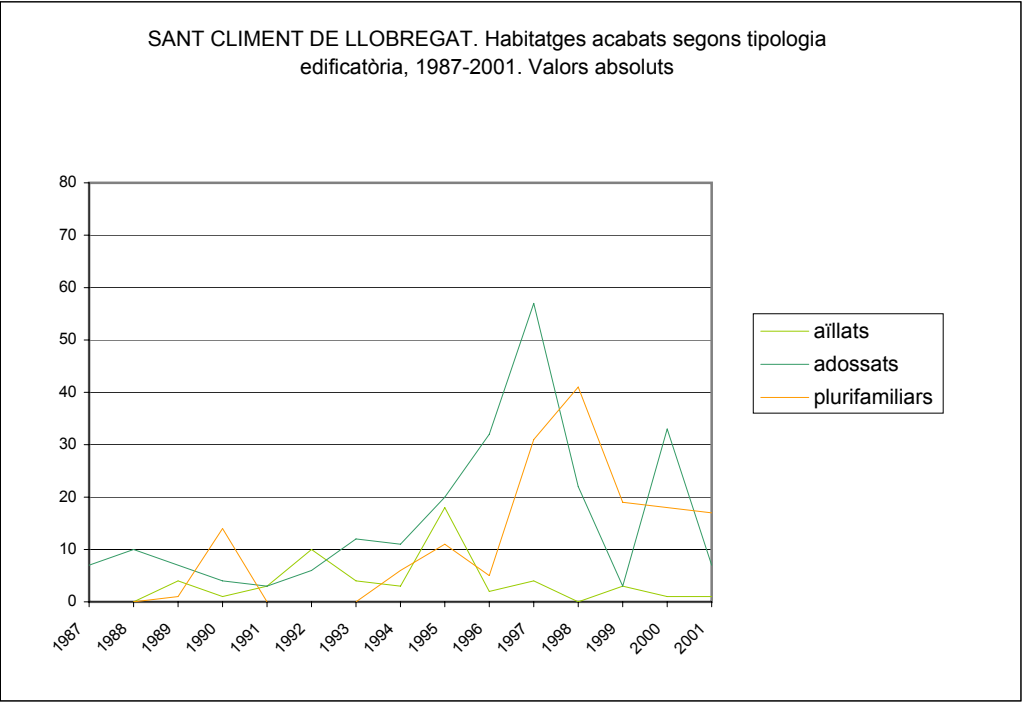
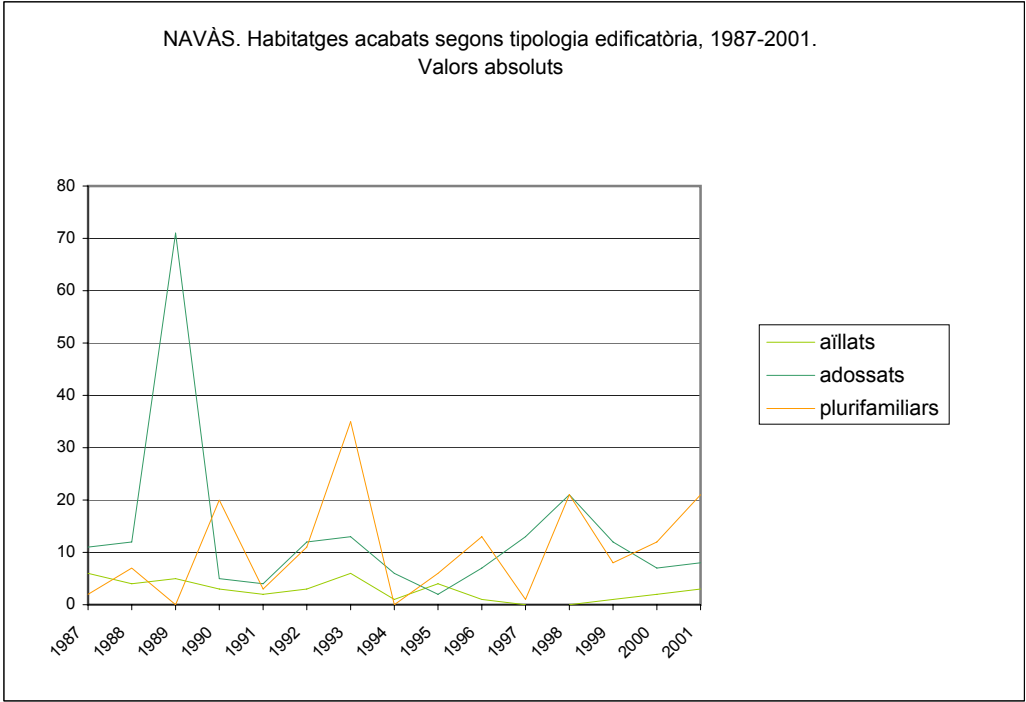


Municipis del perfil 2:

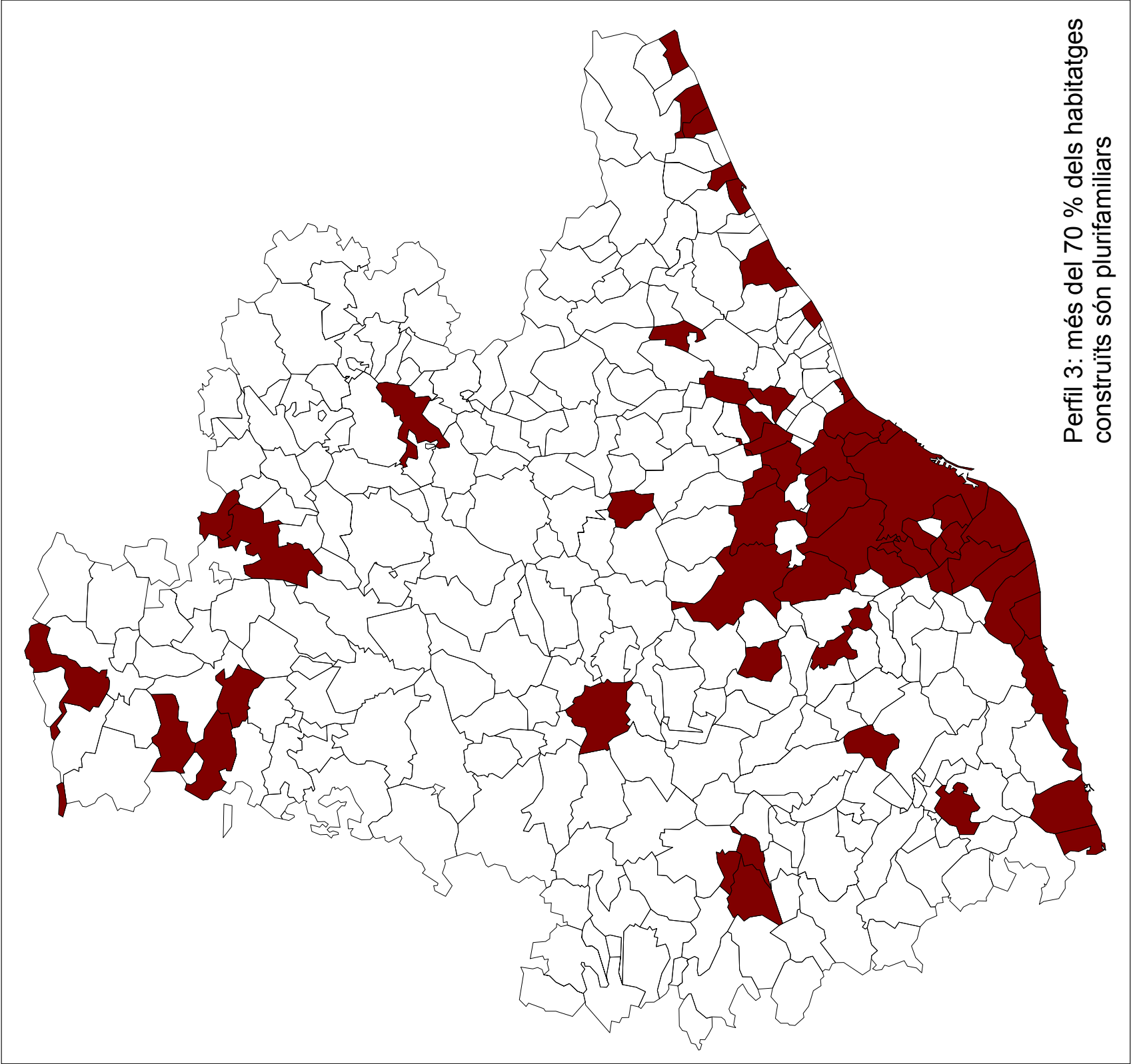
Argençola	Montesquiu	Sant Bartomeu del Grau	Santa Cecília de Voltregà
Avinyó	Navàs	Sant Climent de Llobregat	Torrelavit
Capolat	Pobla de Lillet, la	Sant Martí d'Albars	Vallcebre
Castellfolit de Riubregó	Prats de Rei, els	Sant Pere de Torelló	Vilada
Castellví de la Marca	Puigdàlber	Sant Pere Sallavinera	Vilalba Sasserra
Granada, la	Pujalt	Sant Vicenç de Montalt	Viver i Serrateix
Granera	Rubió	Sant Vicenç de Torelló	

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 2: més del 50% dels habitatges construïts són adossats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



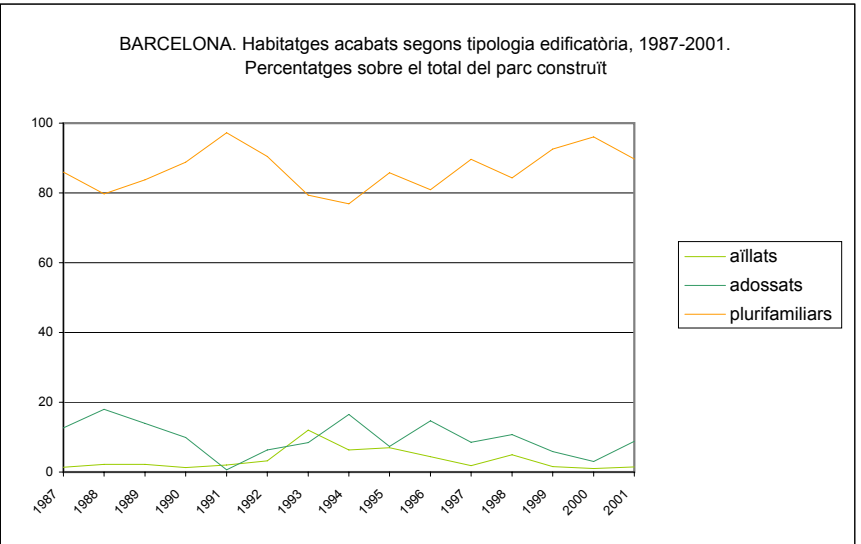
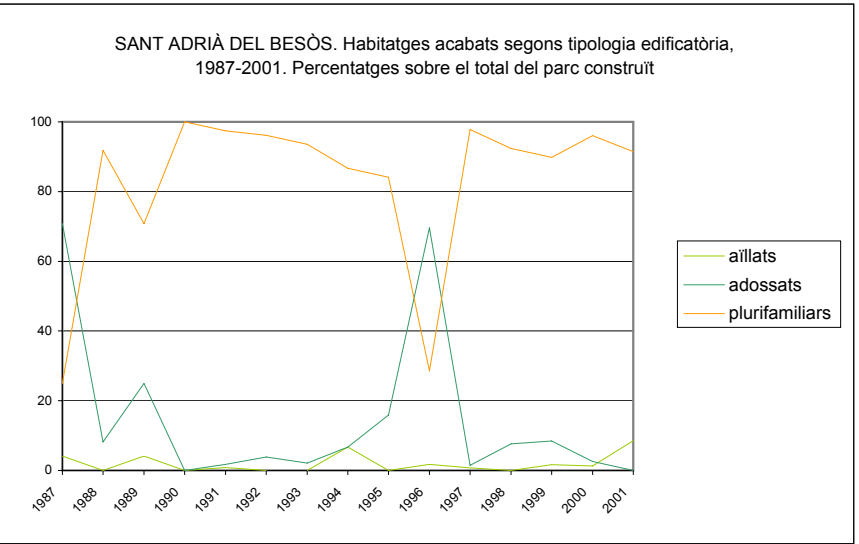
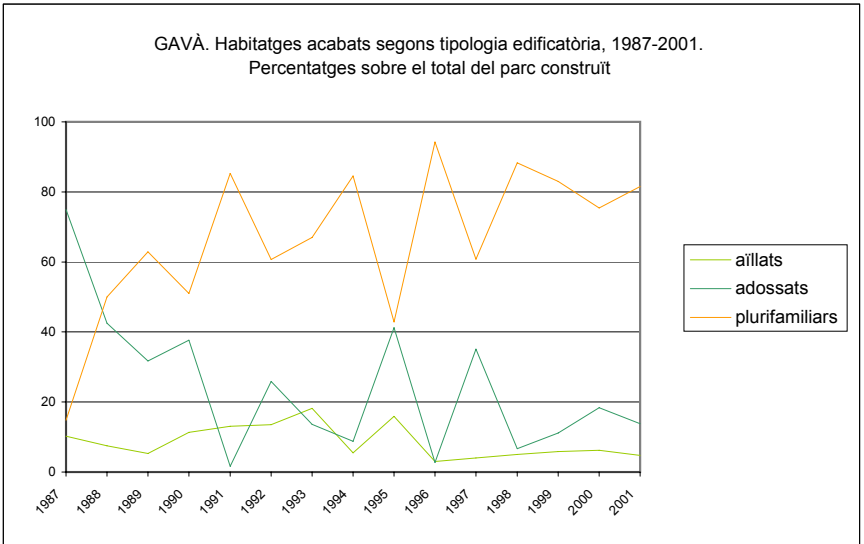
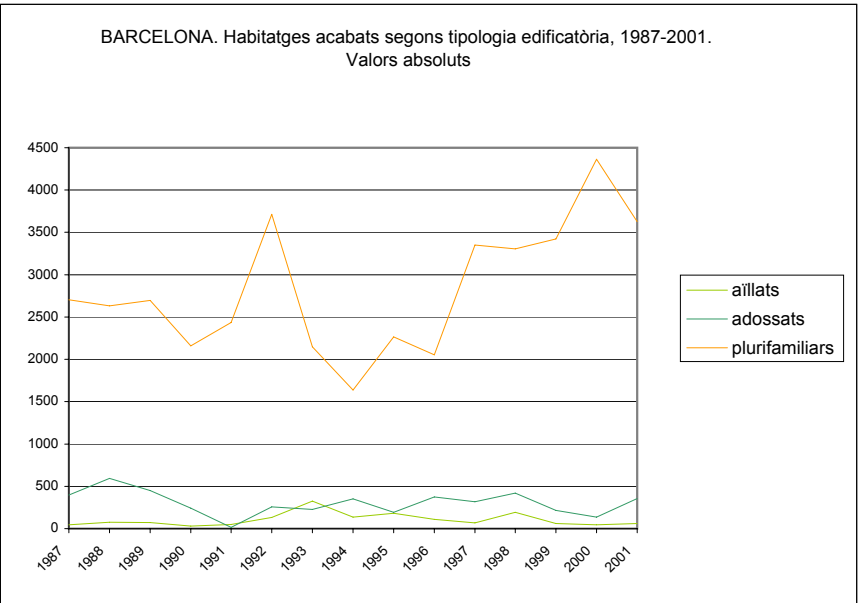
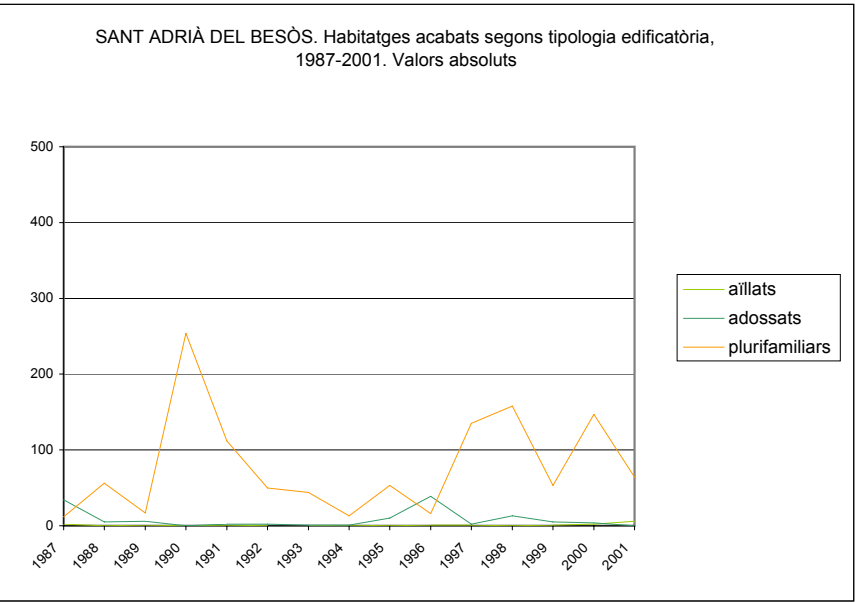
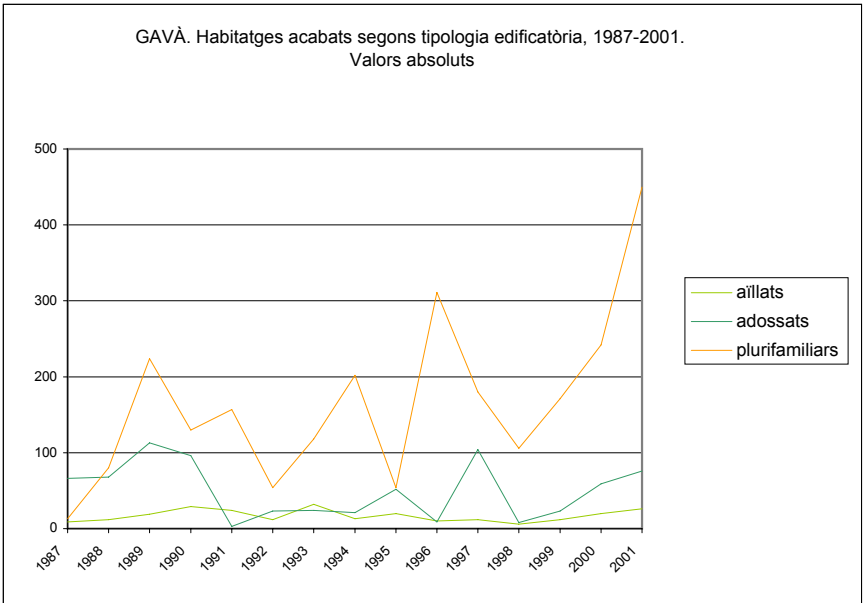
Perfil 3: més del 70 % dels habitatges construïts són plurifamiliars

Municipis del perfil 3:

Alpens	Gavà	Olesa de Montserrat	Sant Just Desvern
Arenys de Mar	Granollers	Pallejà	Sant Sadurní d'Anoia
Badalona	Hospitalet de Llobregat,	Parets del Vallès	Santa Coloma de Cervelló
Bagà	Igualada	Pineda de Mar	Santa Coloma de Gramenet
Barcelona	Llagosta, la	Polinyà	Santa Margarida de Montbui
Berga	Lluçà	Prat de Llobregat, el	Santa Perpètua de Mogoda
Calella	Malgrat de Mar	Ripollet	Sitges
Canet de Mar	Manresa	Rubí	Terrassa
Cardedeu	Martorell	Sabadell	Vic
Castellar del Riu	Mataró	Sant Adrià de Besòs	Viladecans
Castelldefels	Molins de Rei	Sant Andreu de la Barca	Vilafranca del Penedès
Cerdanyola del Vallès	Mollet del Vallès	Sant Boi de Llobregat	Vilanova del Camí
Cornellà de Llobregat	Montcada i Reixac	Sant Cugat del Vallès	Vilanova i la Geltrú
Fígols	Montgat	Sant Feliu de Llobregat	Vilassar de Mar
Gallifa	Montornès del Vallès	Sant Joan Despi	

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

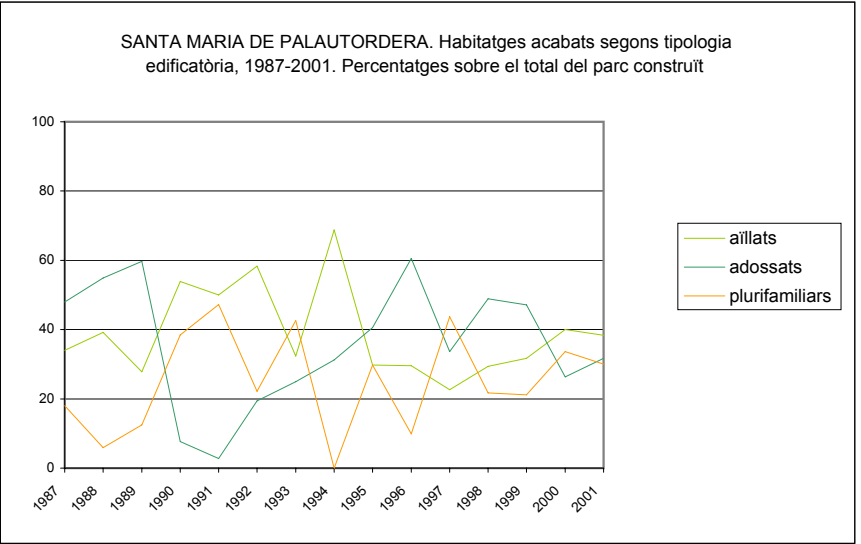
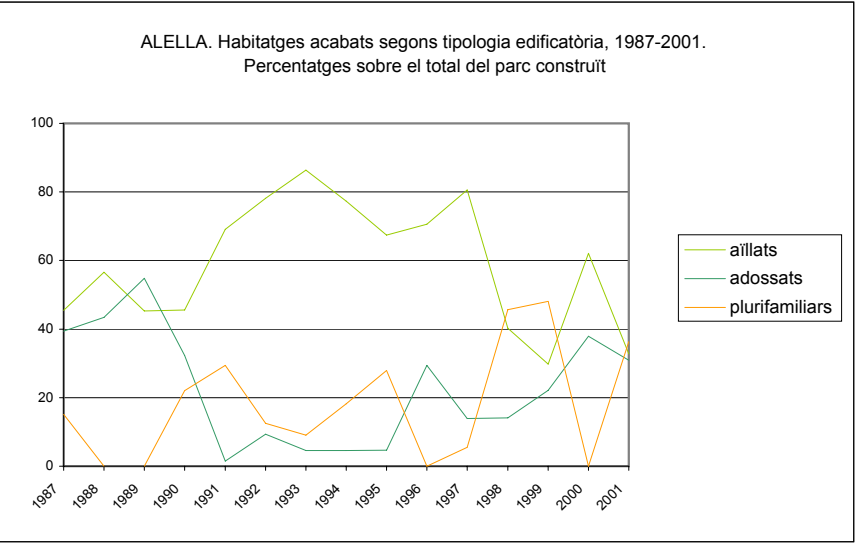
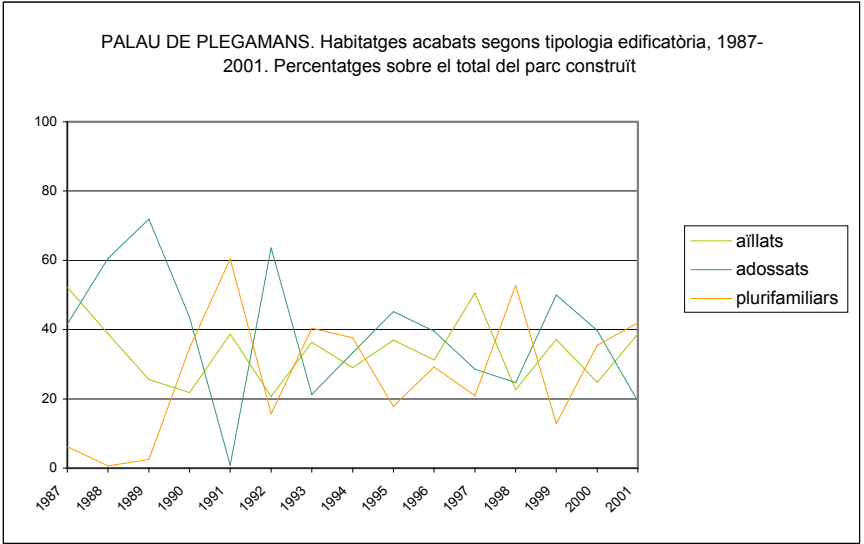
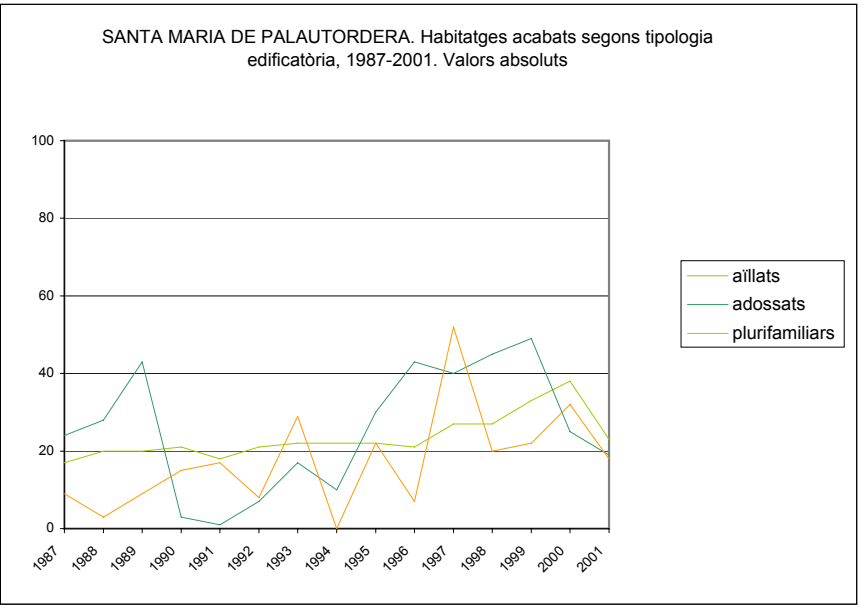
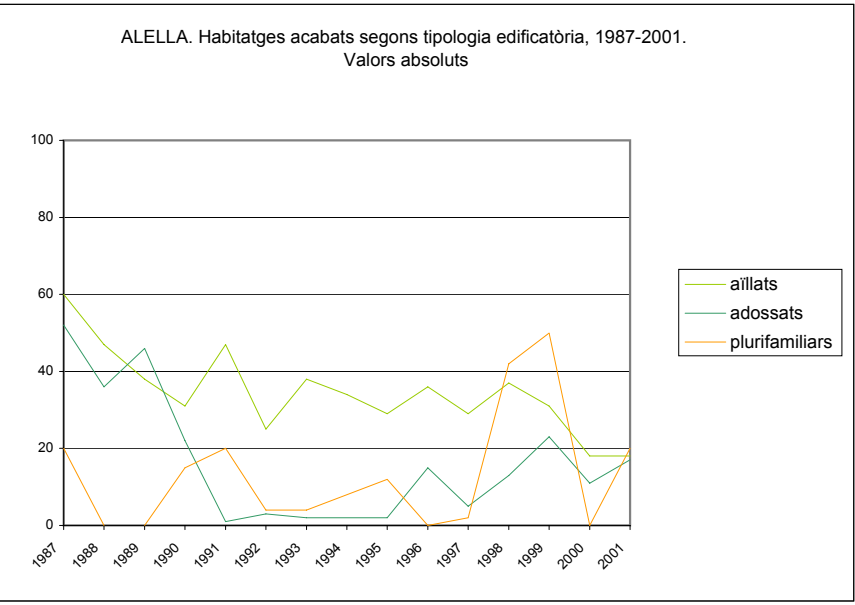
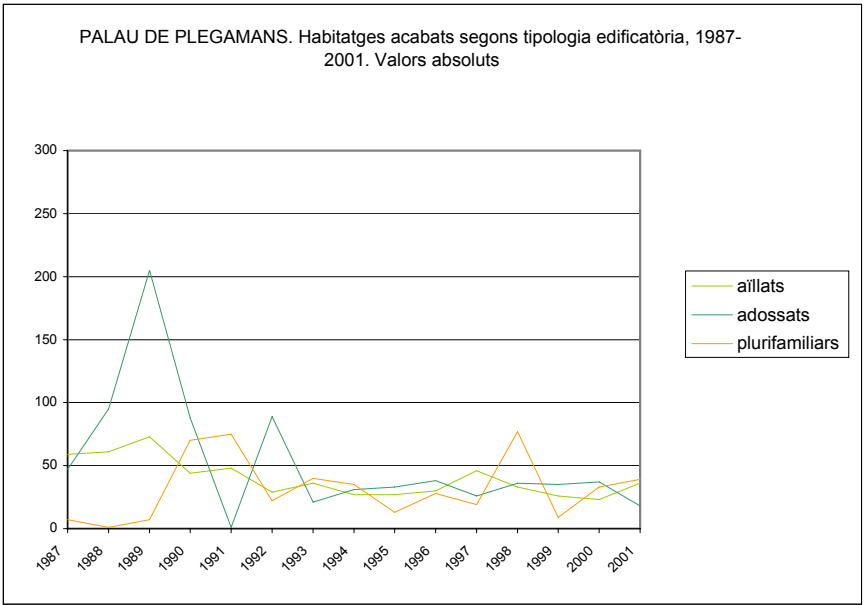
PERFIL 3: més del 70% dels habitatges construïts són plurifamiliars



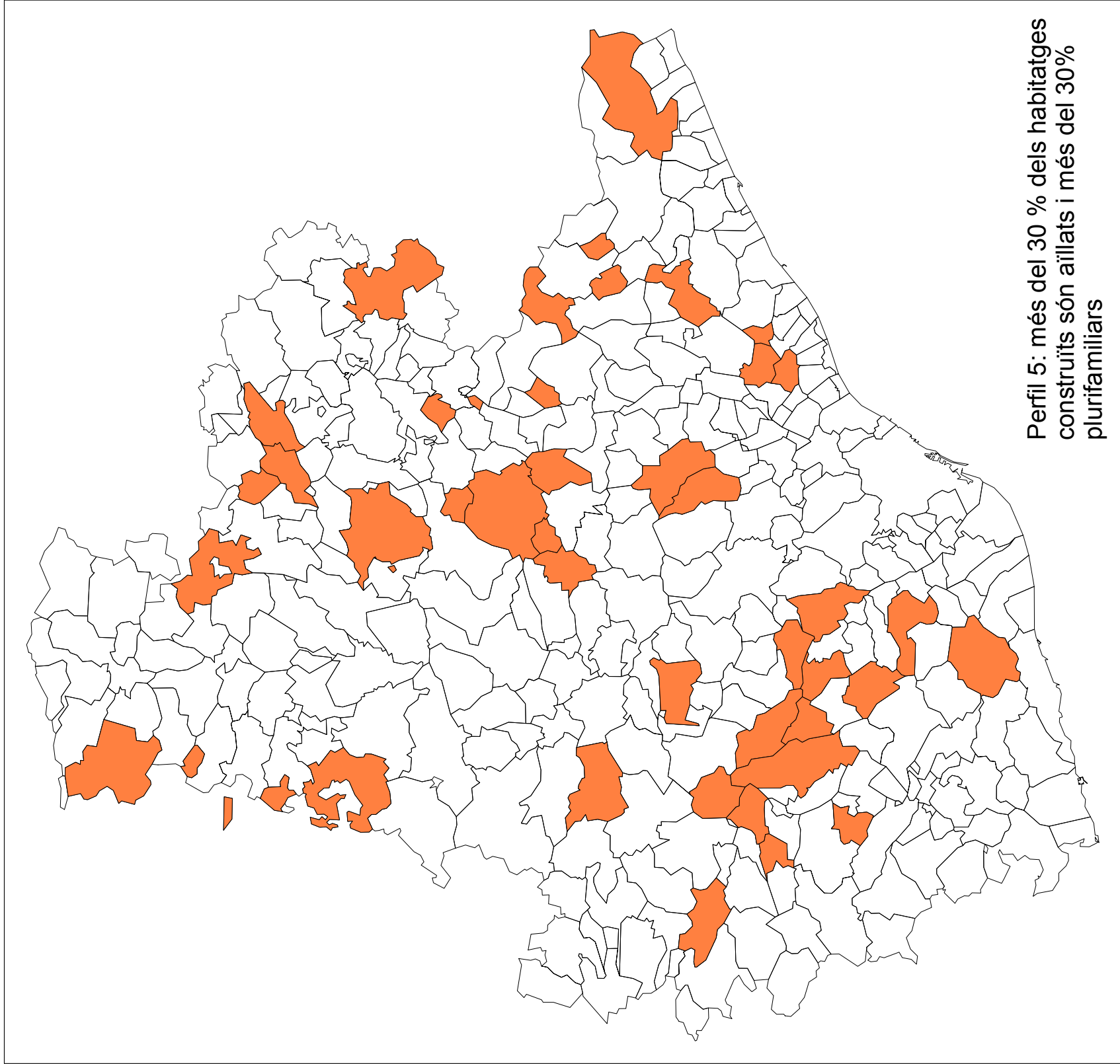
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 4: més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% adossats



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

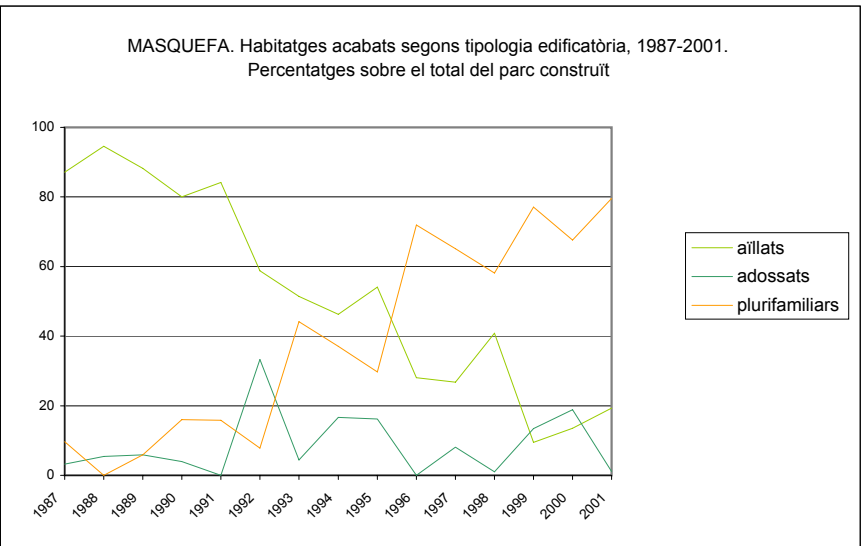
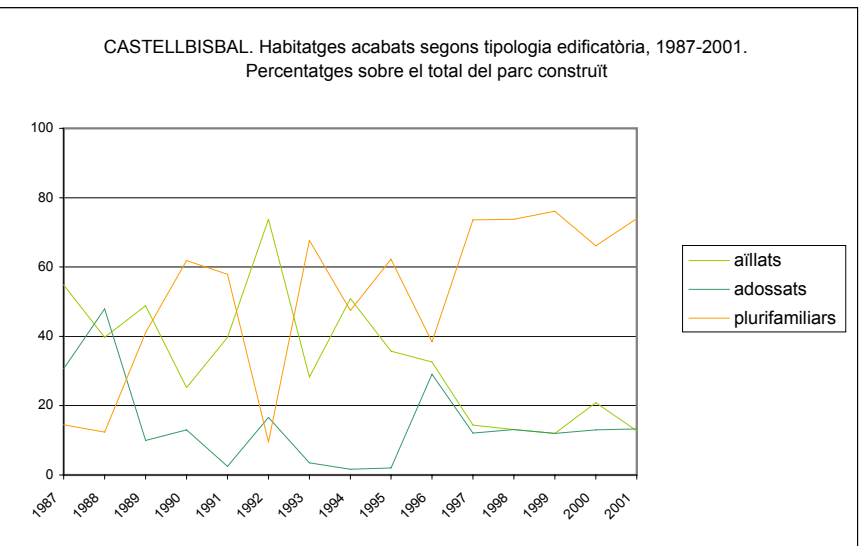
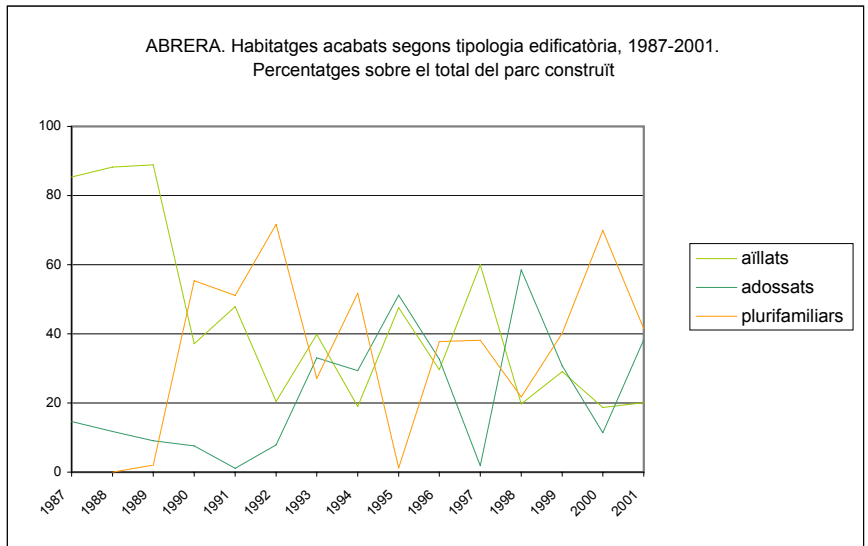
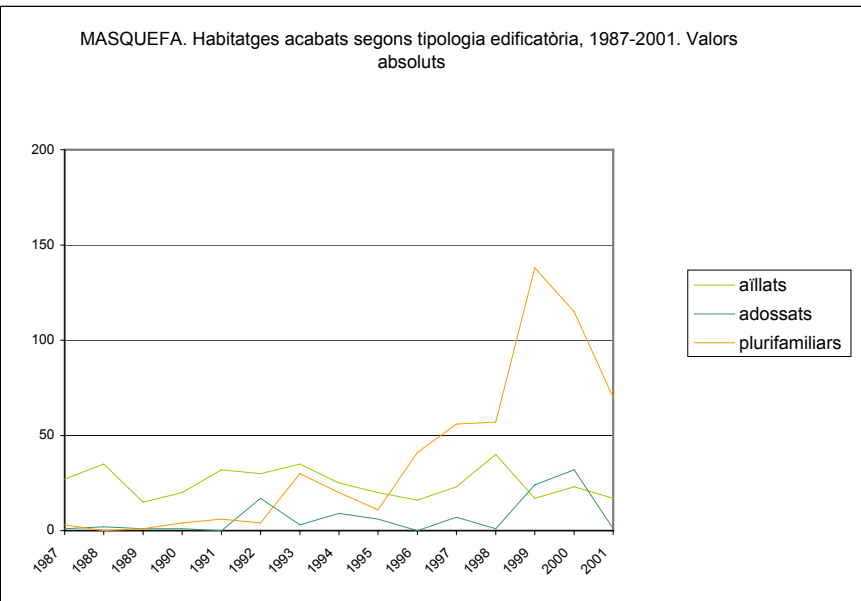
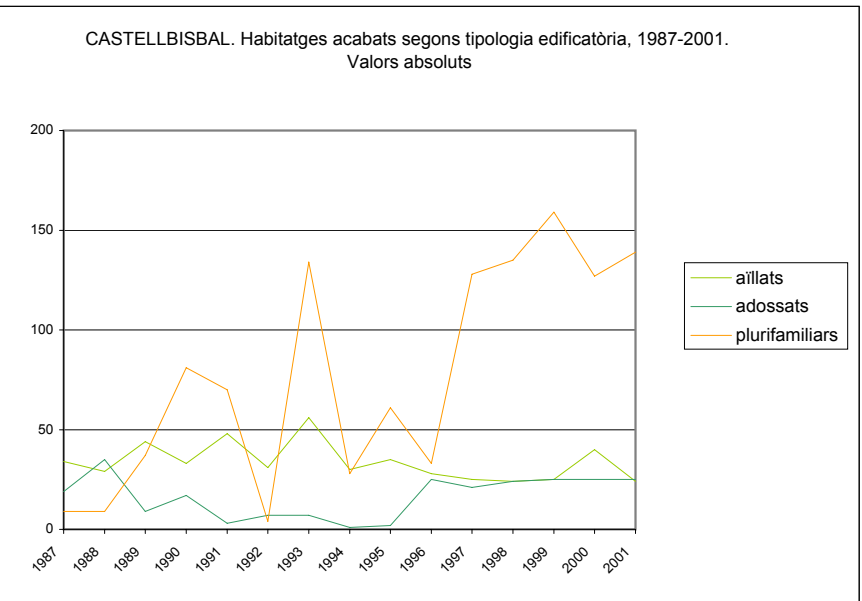
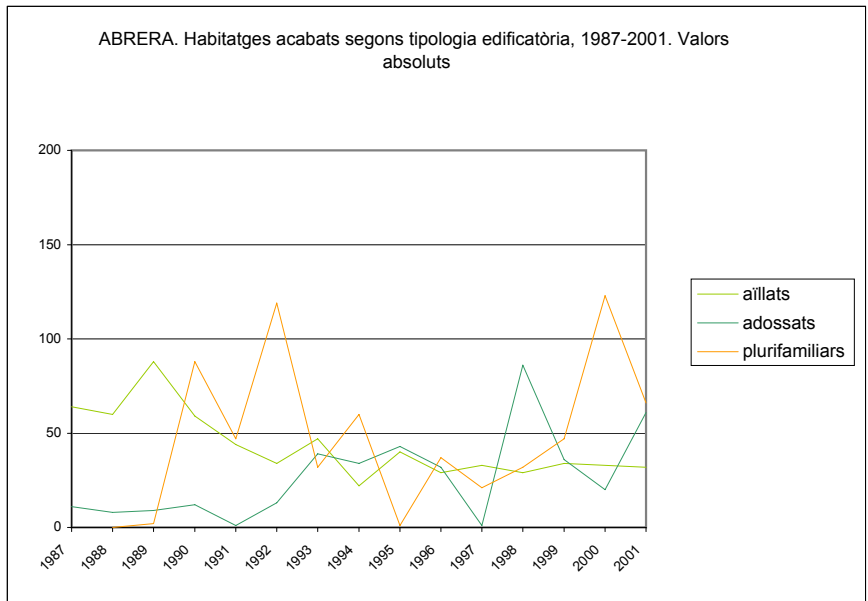


Municipis del perfil 5:

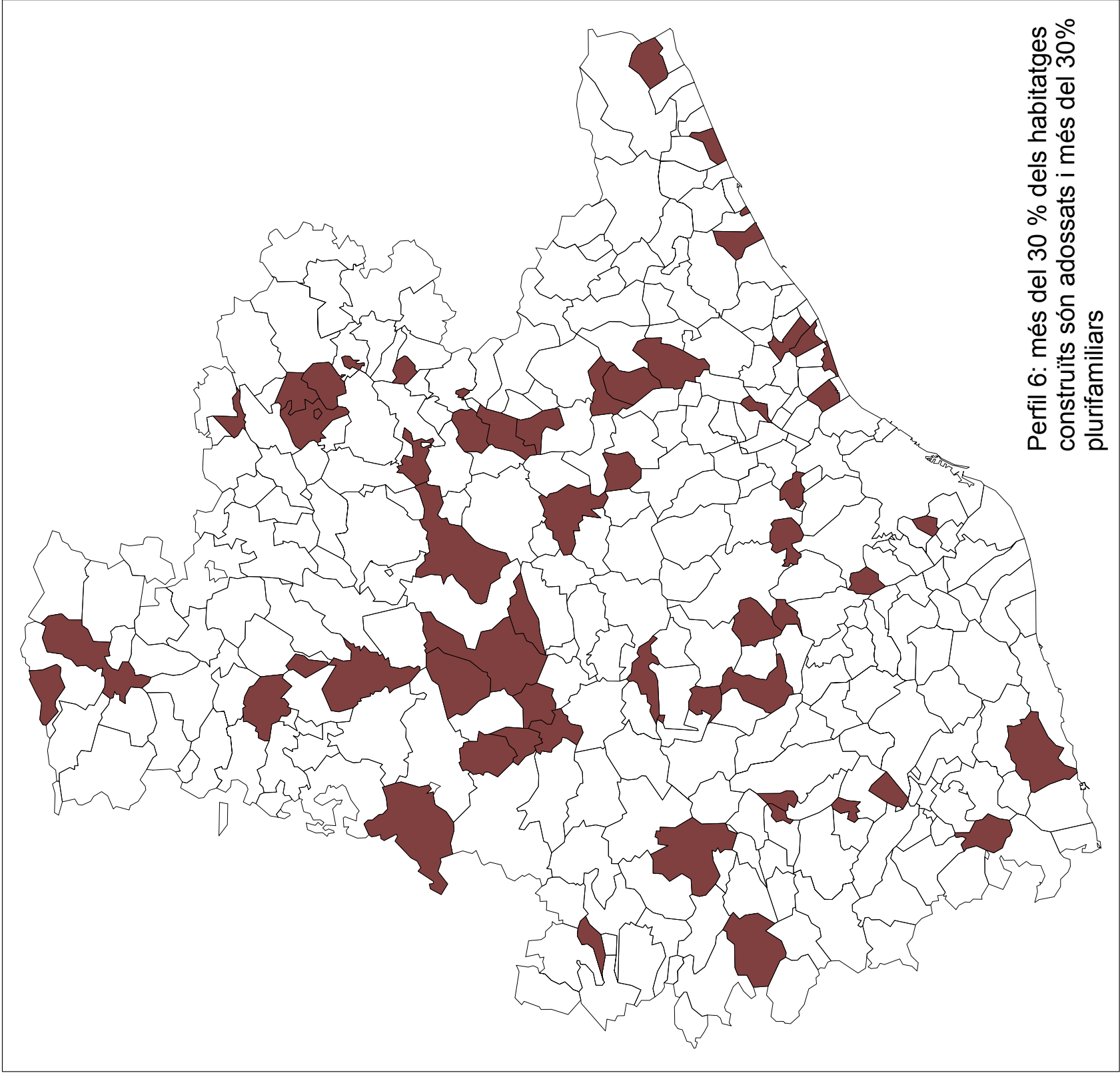
Gelida	Estany, l'	Saldes	Sentmenat
Sant Quintí de Mediona	Moià	Orius	Aiguafreda
Carne	Monistrol de Calders	Tordera	Caldes de Montbui
Castellolí	Rajadell	Malla	Campins
Hostalets de Pierola, els	Abrera	Orís	Castellcir
Jorba	Begues	Orià	Llinars del Vallès
Masquefa	Cervelló	Sant Agustí de Lluçanès	Montseny
Piera	Sant Esteve Sesrovires	Sant Boi de Lluçanès	Sant Esteve de Palautordera
Pobla de Claramunt, la	Borredà	Vilanova de Sau	Vallromanes
Castellbell i el Vilar	Montmajor	Castellbisbal	Vilanova del Vallès

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 5: més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% plurifamiliars



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

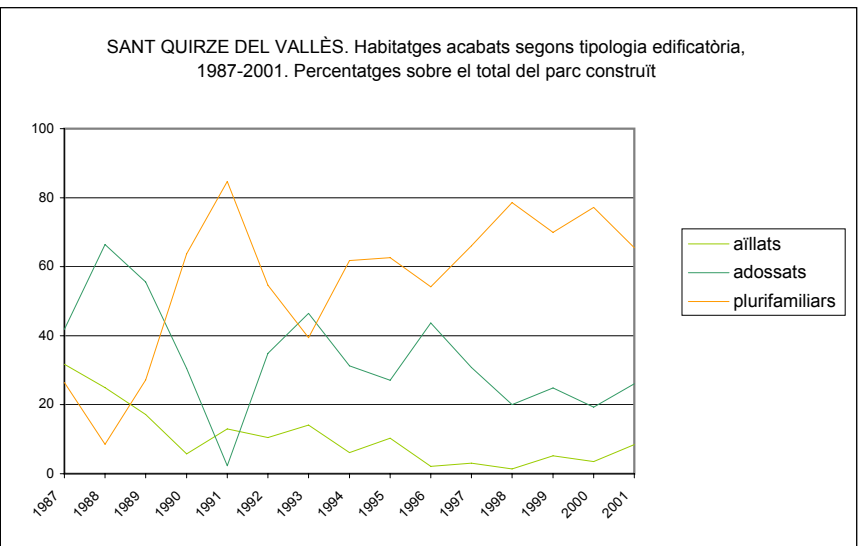
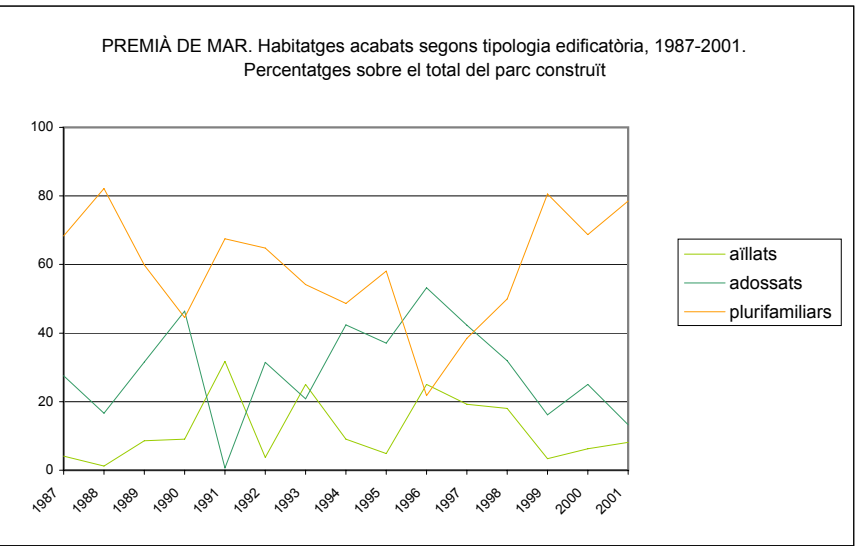
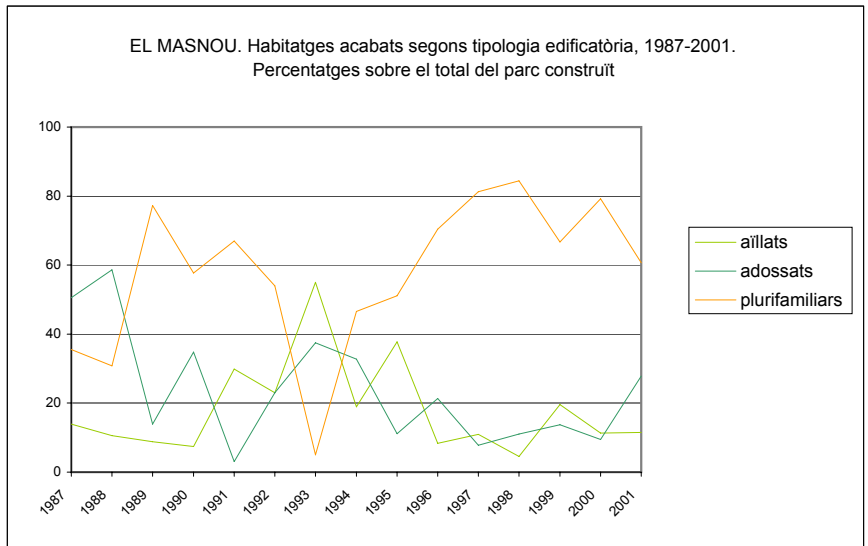
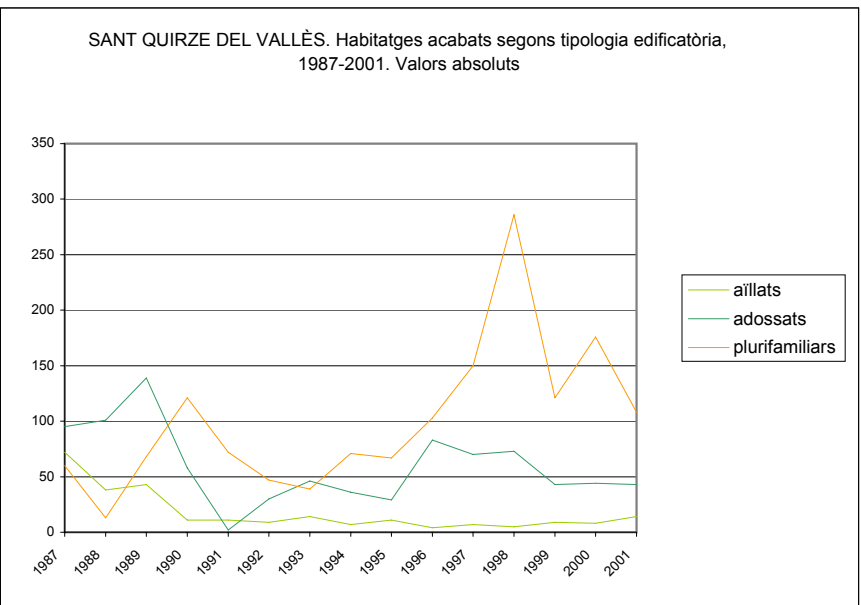
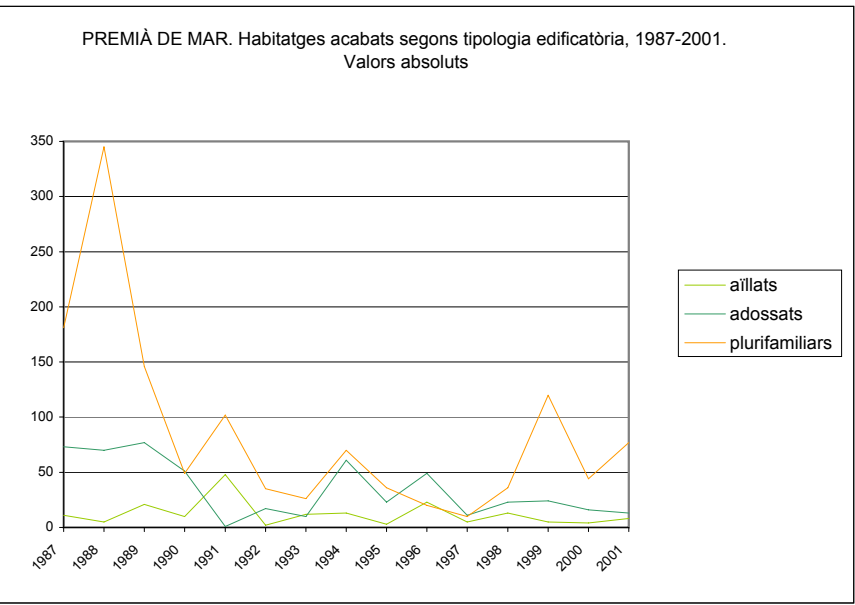
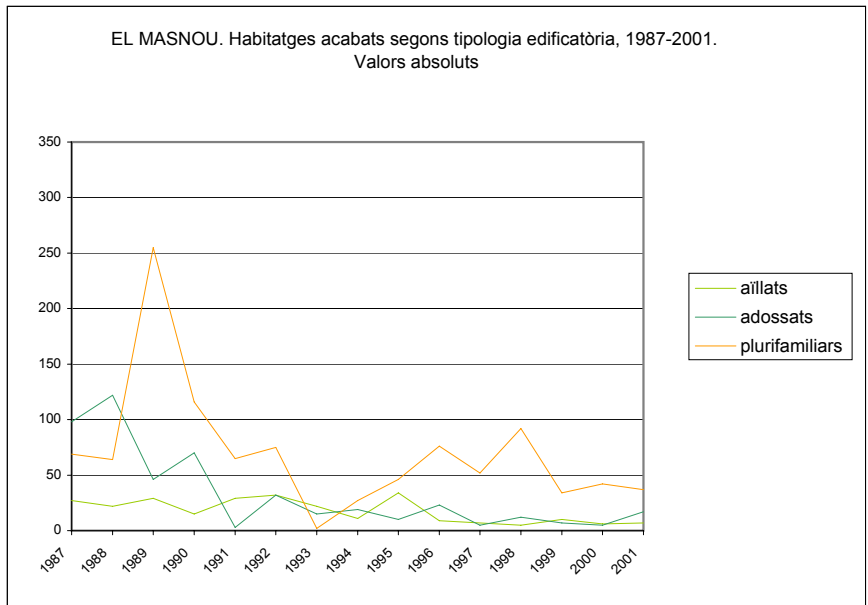


Municipis del perfil 6:

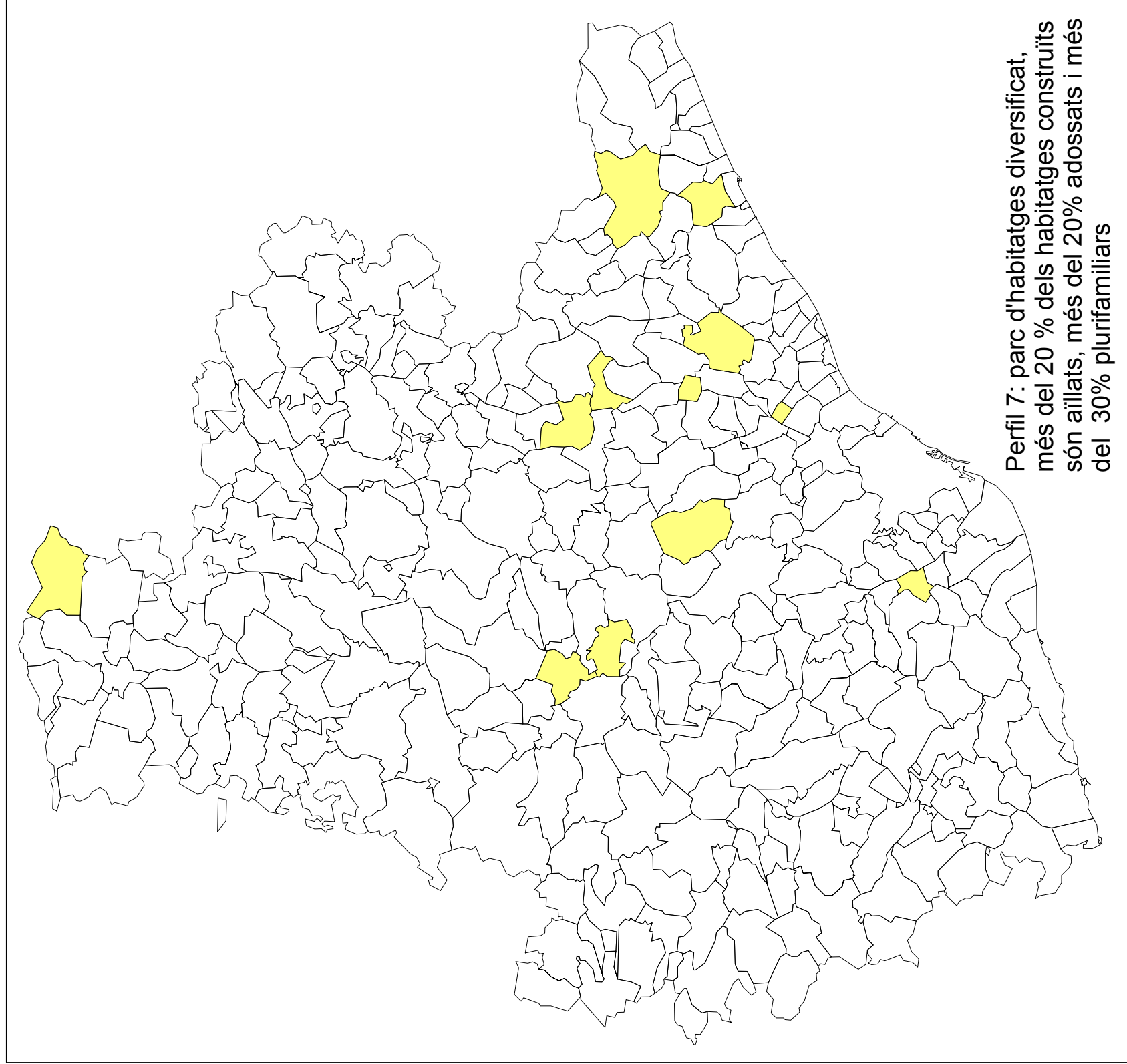
Artés	Figaró-Montmany	Premià de Dalt	Sant Quirze del Vallès
Avià	Franqueses del Vallès les	Premià de Mar	Sant Vicenç de Castellet
Balenyà	Garriga, la	Puig-reig	Santa Eulàlia de Riuprime
Balsareny	Gironella	Roda de Ter	Santa Margarida i els Monjos
Barberà del Vallès	Guardiola de Berguedà	Sallent	Santa Maria d'Oló
Calaf	Manlleu	Sant Andreu de Llavaneres	Santpedor
Caldes d'Estrac	Masies de Voltregà, les	Sant Feliu de Codines	Súria
Calldetenes	Masnou, el	Sant Hipòlit de Voltregà	Tiana
Callús	Monistrol de Montserrat	Sant Joan de Vilatorrada	Tona
Capellades	Montmeló	Sant Martí de Tous	Torelló
Cardona	Odena	Sant Pere de Ribes	Ullastrell
Castellterçol	Palafolls	Sant Pere de Riudebitlles	Vallbona d'Anoia
Centelles	Papiol, el	Sant Pol de Mar	Viladecavalls
Esparreguera	Pla del Penedès, el	Sant Quirze de Besora	Vilassar de Dalt
Esplugues de Llobregat			

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 6: més del 30% dels habitatges construïts són adossats i més del 30% plurifamiliars



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

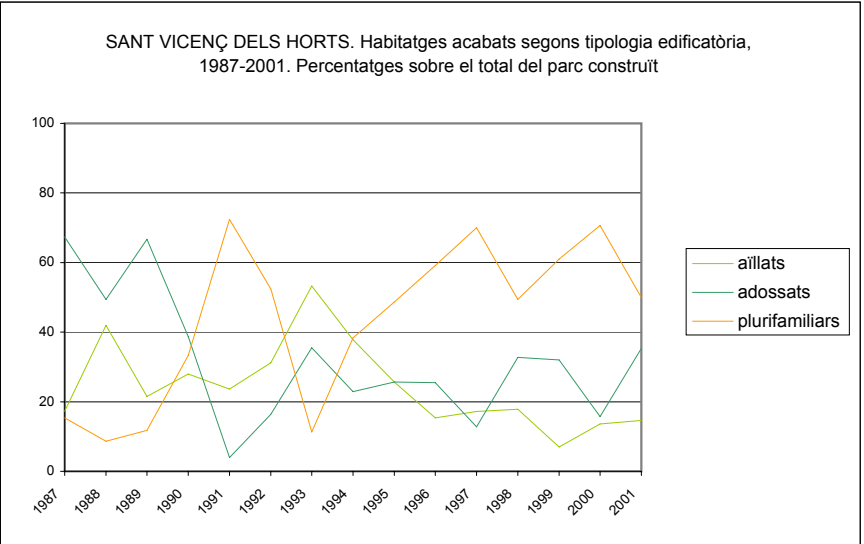
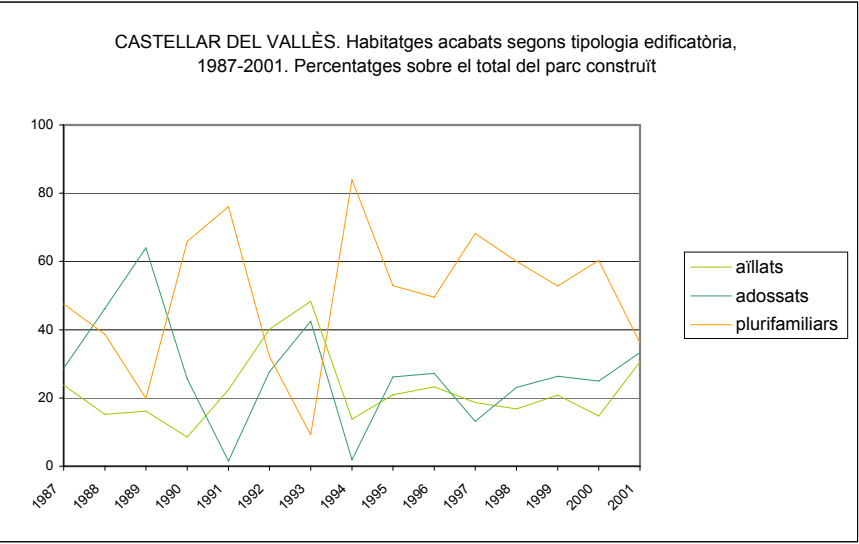
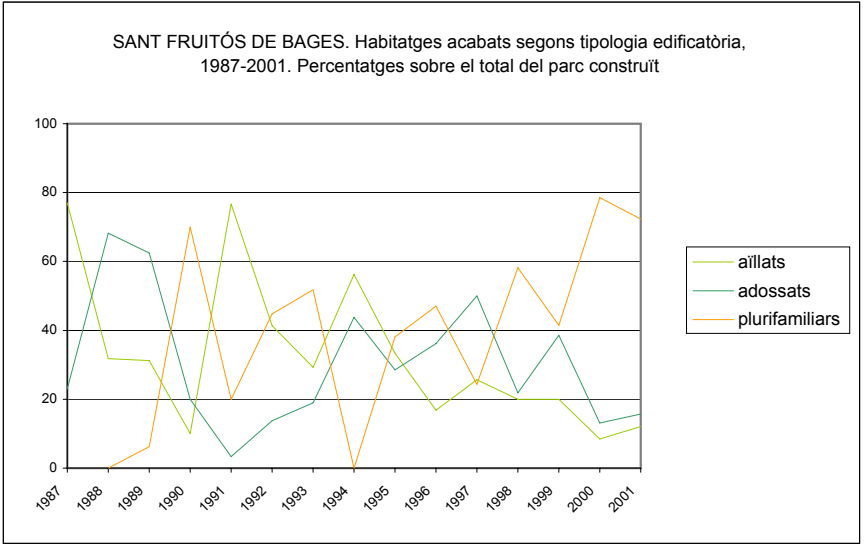
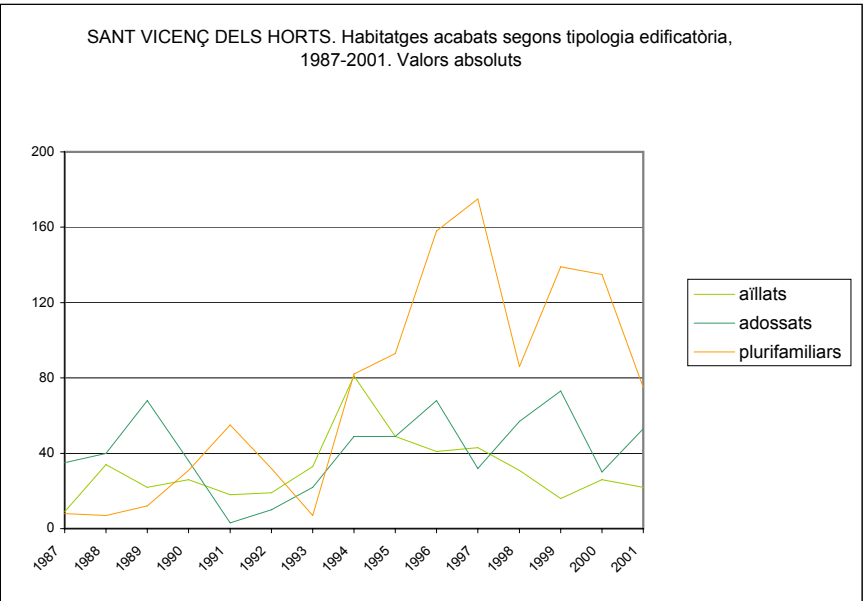
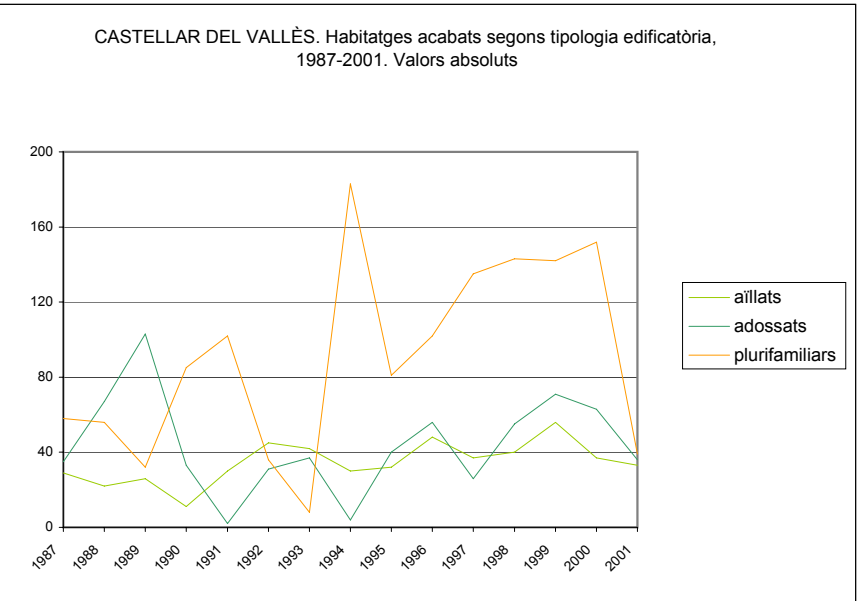
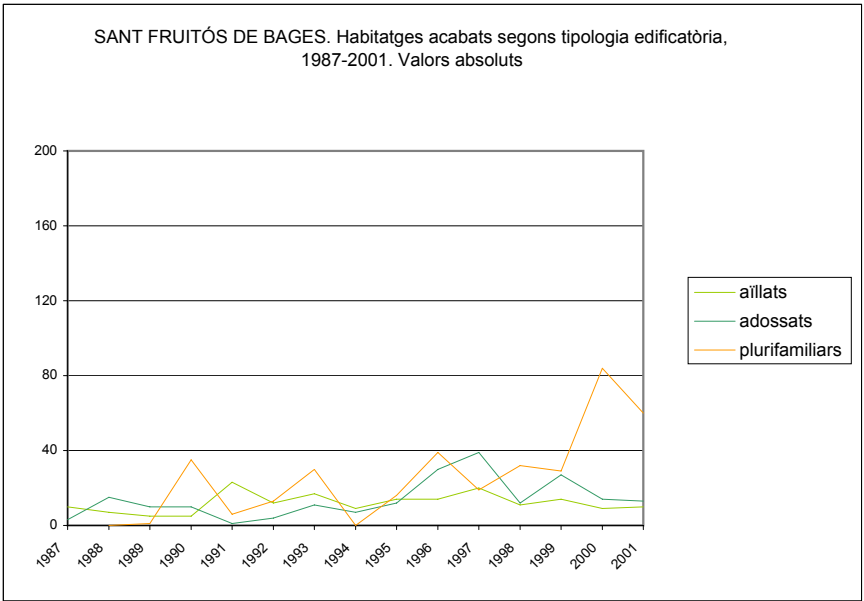


Municipis del perfil 7:

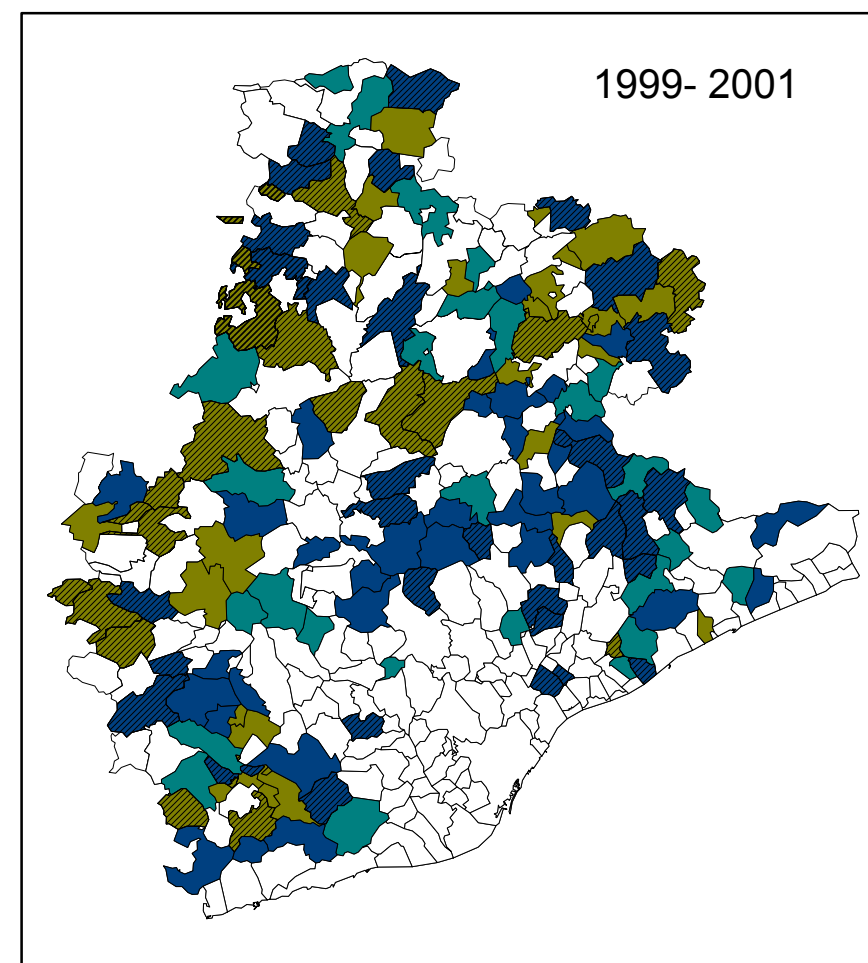
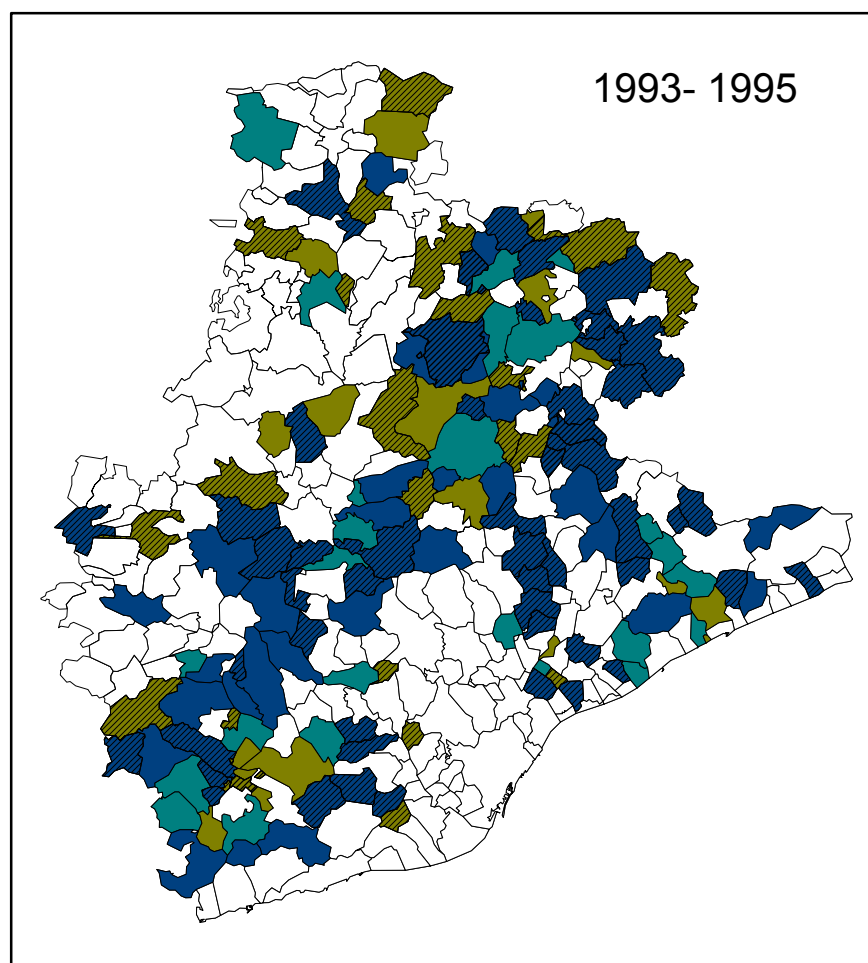
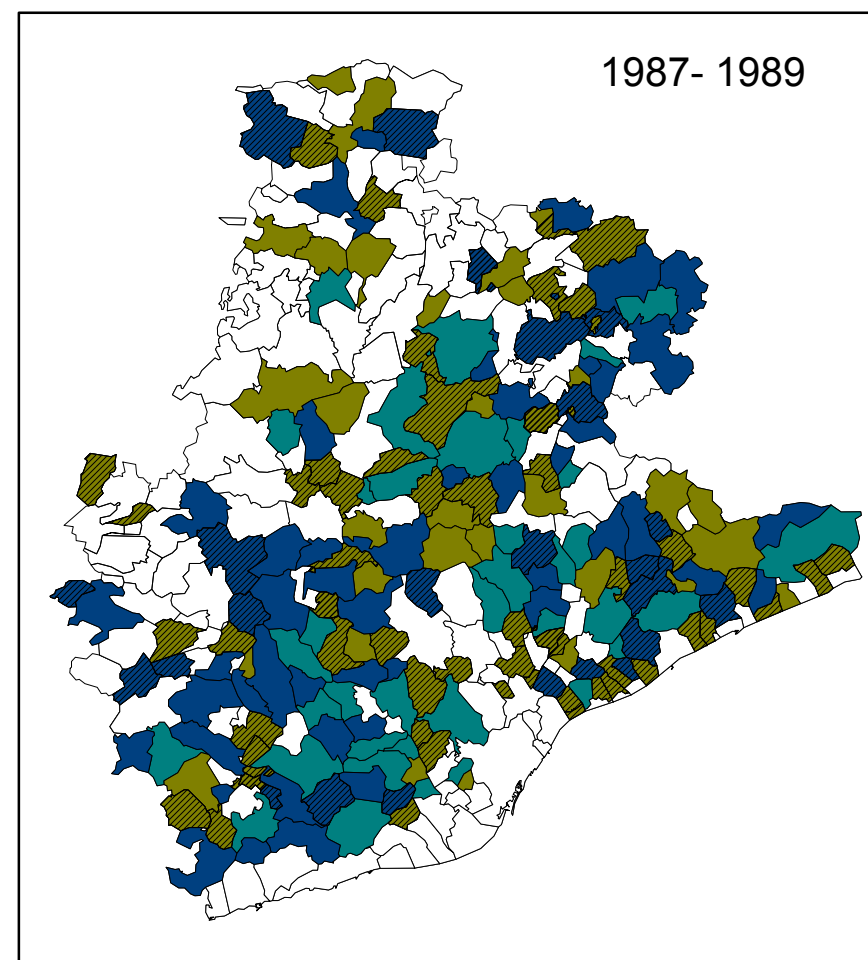
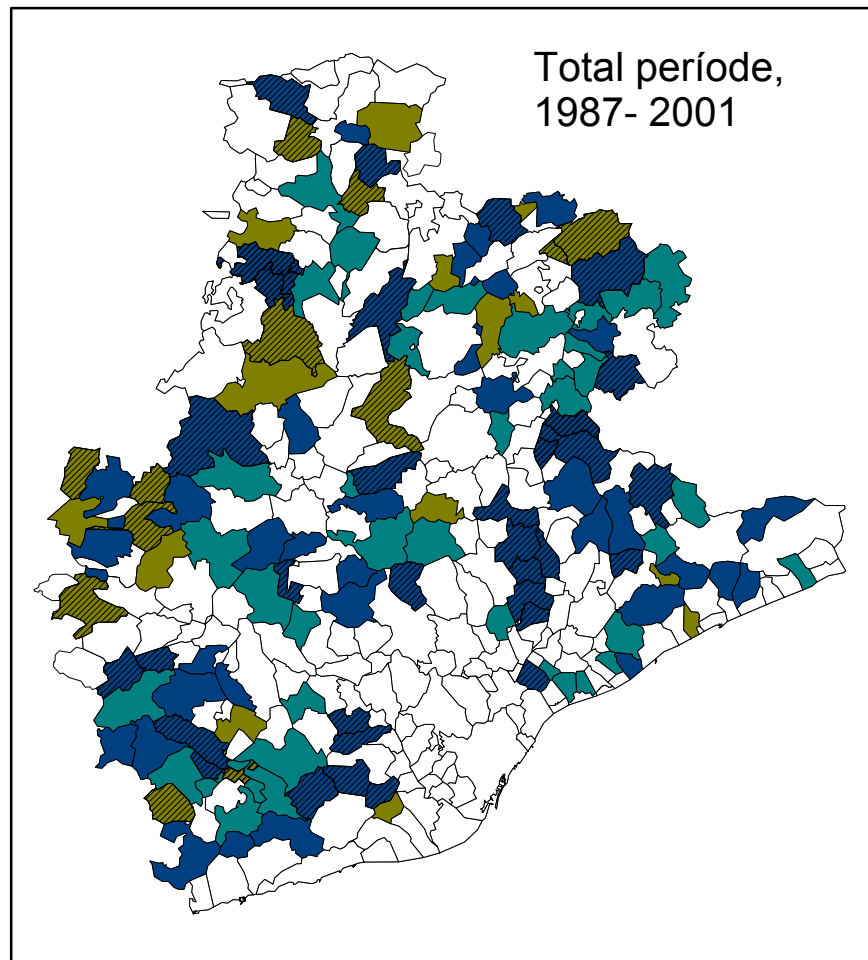
- Arenys de Munt
- Canovelles
- Castellar de N'Hug
- Castellar del Vallès
- Cubelles
- Martorelles
- Pont de Vilomara i Rocafó
- Roca del Vallès, la
- Sant Celoni
- Sant Fruitós de Bages
- Sant Martí de Centelles
- Sant Vicenç dels Horts

Itineraris d'especialització residencial. Municipis de la província de Barcelona

PERFIL 7: parc d'habitatges diversificat, més del 20% dels habitatges construïts són aïllats, més del 20% adossats i més del 30% plurifamiliars



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

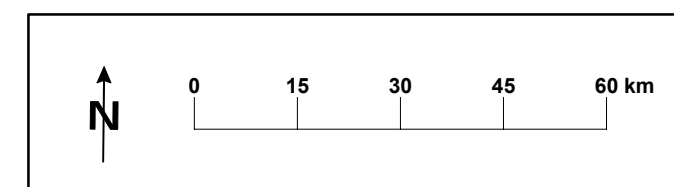


Habitatges acabats a la província de Barcelona. Perfils d'especialització municipal segons tipologia.
(Percentatge sobre el total construït a cada municipi)

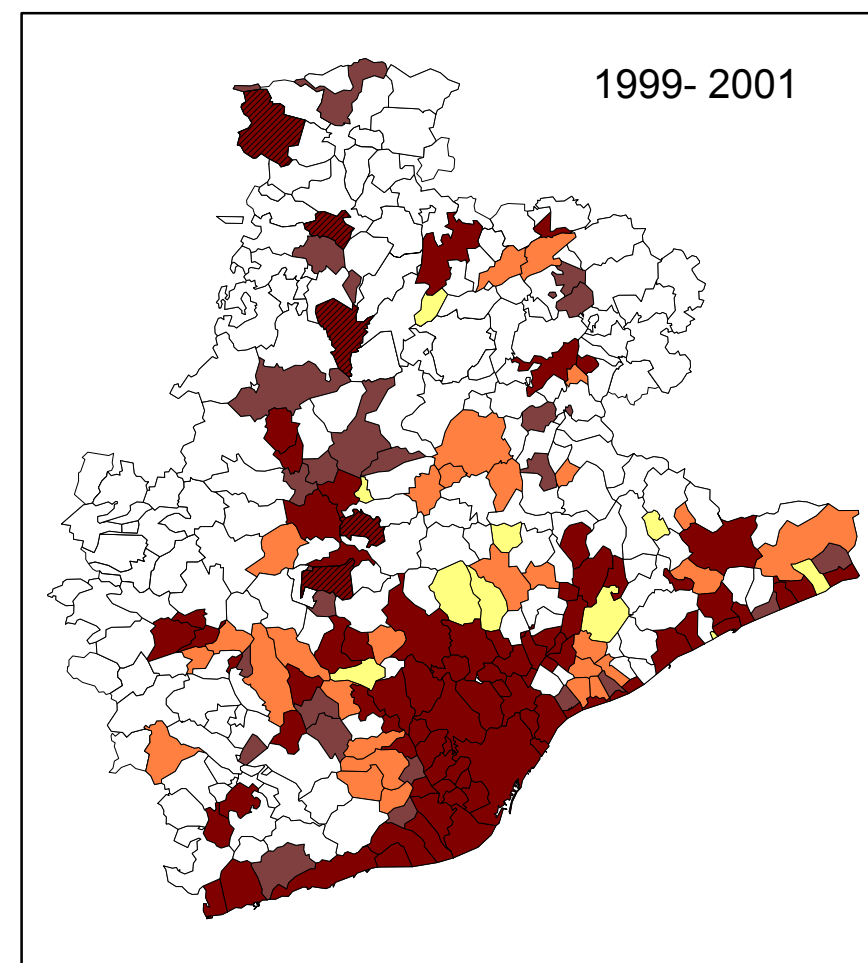
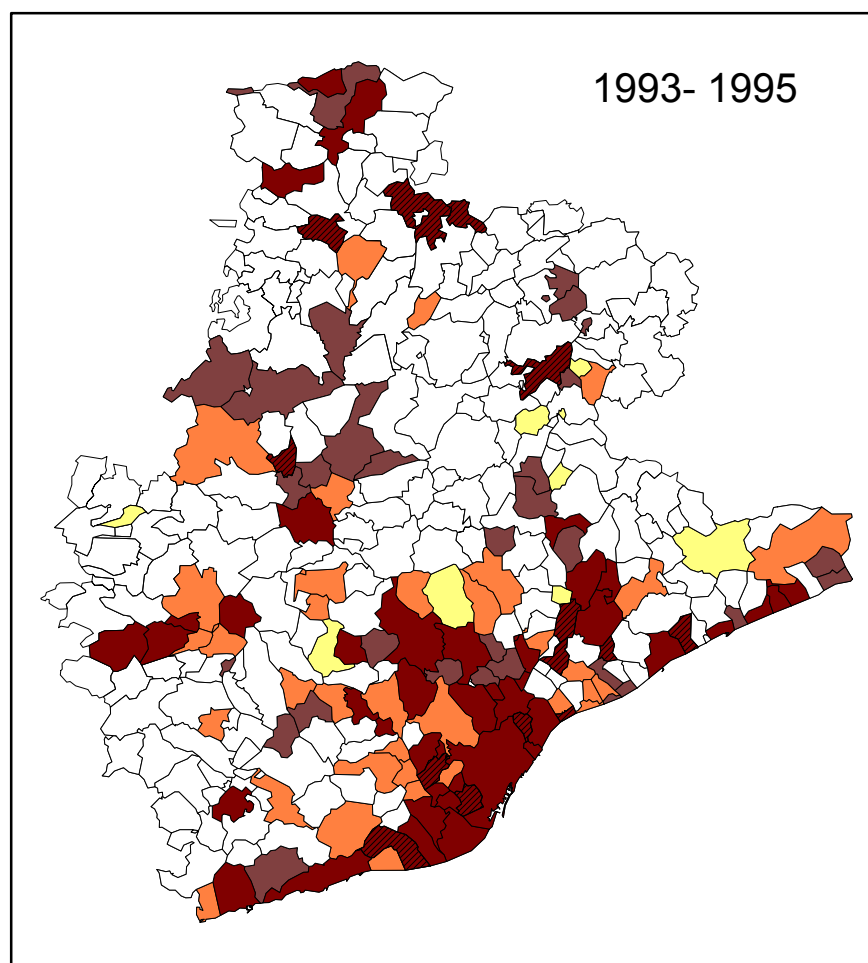
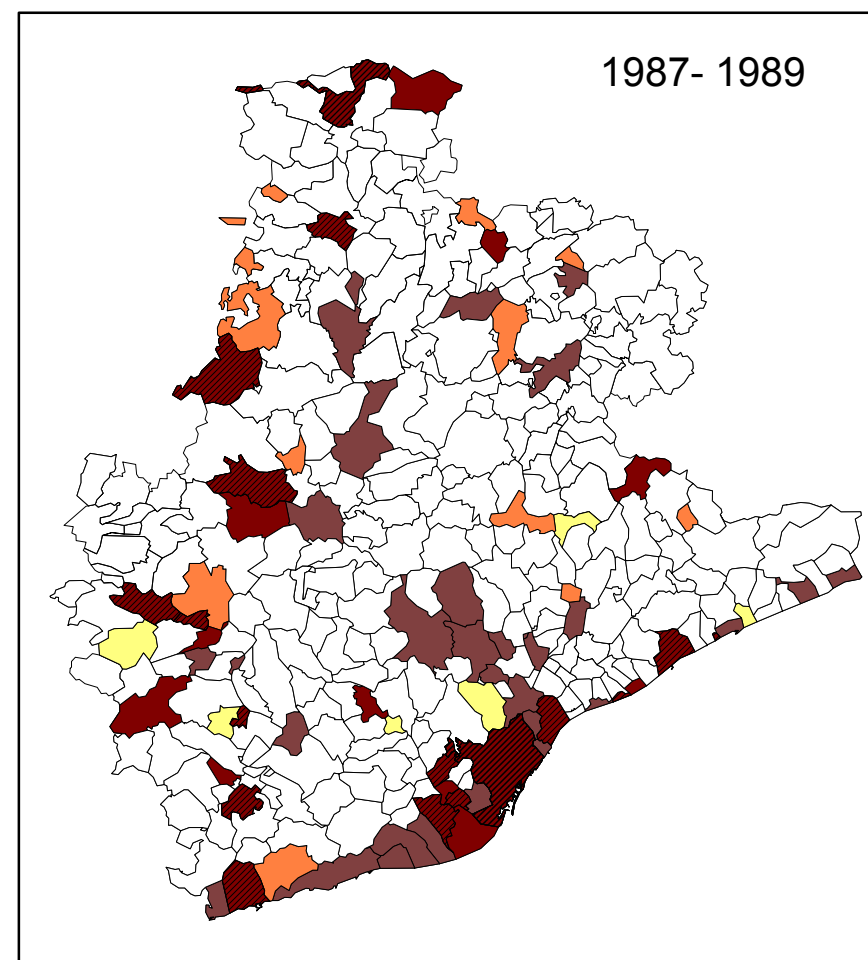
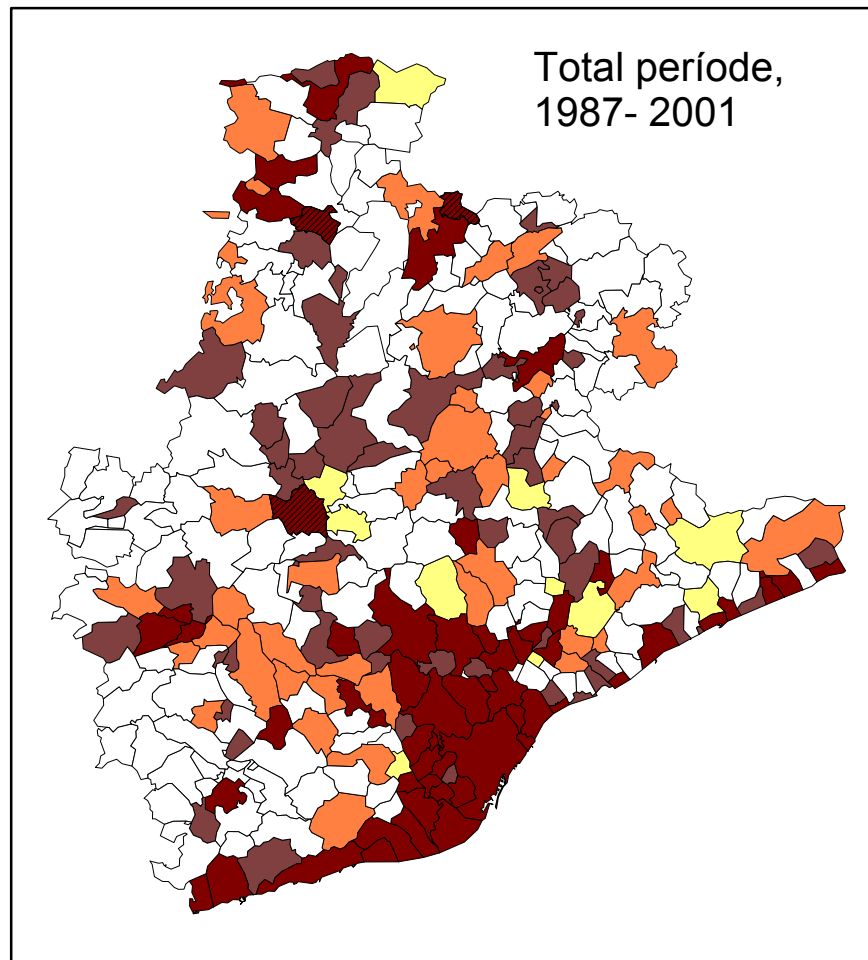
Habitatges unifamiliars

- PERFIL 1: més del 70% és habitatge aïllat
- PERFIL 2: més del 50% és habitatge adossat
- PERFIL 4: més del 30% és habitatge aïllat més del 30% habitatge adossat
- Habitatges > 150 m²

<i>n municipis</i>		<i>Total període</i>	<i>1987 - 1989</i>	<i>1993 - 1995</i>	<i>1999- 2001</i>
Perfil 1	menys 150m ²	23	41	15	29
	mes 150 m ²	34	24	55	33
	Total	67	65	70	62
Perfil 2	menys 150m ²	15	29	18	26
	mes 150 m ²	11	54	21	20
	Total	26	83	39	46
Perfil 4		41	37	25	26



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

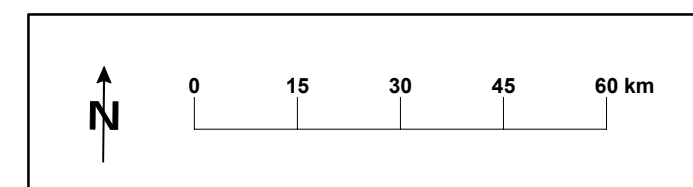


Habitatges acabats a la província de Barcelona. Perfils d'especialització municipal segons tipologia i superfície (m²). (Percentatge sobre el total construït a cada municipi)

Habitatges plurifamiliars i mixte

- PERFIL 3: més del 70% és habitatge plurifamiliar
- PERFIL 6: més del 30% és habitatge aïllat i més del 30% és habitatge plurifamiliar
- PERFIL 5: més del 30% és habitatge aïllat i més del 30% és habitatge plurifamiliar
- PERFIL 7: Parc d'habitatges diversificat
- Habitatges > 150 m²

<i>n municipis</i>		<i>Total període</i>	<i>1987 - 1989</i>	<i>1993 - 1995</i>	<i>1999- 2001</i>
Perfil 3	menys 150m ²	56	12	40	80
	mes 150 m ²	5	16	14	5
	Total	59	28	54	85
Perfil 5		40	10	35	29
Perfil 6		57	30	32	25
Perfil 7		12	17	7	10



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

Resum de resultats

La cartografia elaborada per sintetitzar l'evolució dels diferents *perfils d'especialització residencial* mostra l'evolució en el temps de l'estructura dels parcs d'habitatge:

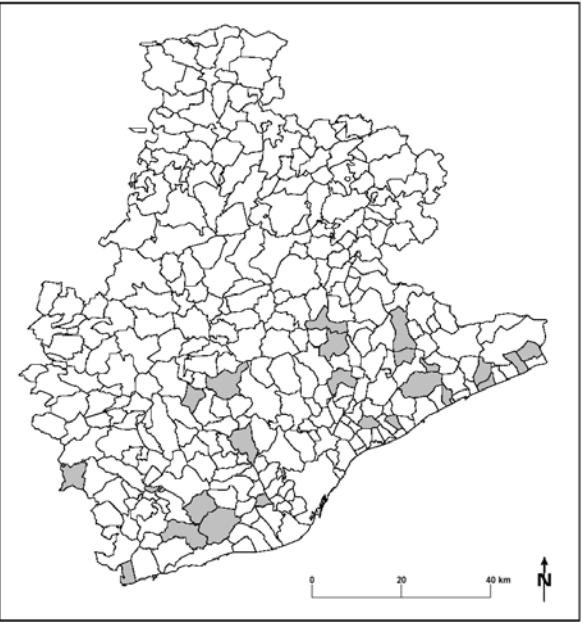
- 1987-89** (La concentració territorial de l'habitatge unifamiliar): aquest primer període mostra una majoria de municipis que orienten la seva producció vers l'habitatge de baixa densitat. Concretament, tots els integrats als perfils I (més del 70% del parc com aïllat), II (més del 50% com adossat) i V (combinació d'aïllat i en bloc) van creant nous parcs d'habitatge on a més a més de la presència important de l'habitatge unifamiliar predominen els habitatges de més de 150 m2.
- 1993-1995** (la consolidació de les tendències de dispersió de l'habitatge): Les produccions de baixa densitat més especialitzades es comencen a desplaçar cap a la segona i tercera corones i s'inicia l'esponjament dels territoris que havien concentrat els valors elevadíssims de l'habitatge unifamiliar a finals dels vuitanta. Comparativament, l'habitatge aïllat no només manté les seves superfícies sinó que augmenta, de fet, el predomini dels habitatges grans. En canvi, l'habitatge adossat comença a reduir les seves superfícies construïdes i predominen els habitatges de menys de 150 m2. En aquest període s'enregistren municipis que passen de produir bàsicament habitatge unifamiliar a combinar-lo amb l'habitatge en bloc.
- 1999-2001** (la substitució dels territoris que sustenten la dispersió de la residència unifamiliar): L'esponjament de la regió metropolitana pel que fa a la producció d'habitatge de baixa densitat continua fins a deixar tot l'espai central orientat vers la construcció d'habitatges en bloc i, a més a més, de menys de 150 m2. L'Alt Penedès i la Catalunya central són els territoris que adquireixen un protagonisme que no havien tingut als moments anteriors i es detecten continuïtats territorials on l'habitatge adossat representa més del 50% del construït.
- L'anàlisi dels *perfils d'especialització residencial* en moments diferents permet reconstruir *l'itinerari d'especialització residencial* de cada municipi en el decurs del període 1987-2001. Apareixen així municipis que sempre s'han mantingut dins d'un perfil determinat, com Lliçà d'Amunt o Sant Fost de Campsentelles – on els habitatges aïllats sempre representen més del 70% de la producció i, per tant, sempre apareixen dins del perfil I – juntament amb altres que han anat canviant el seu perfil d'especialització – com passa a Sant Quirze del Vallès o Rubí – que comencen al perfil II (més del 50% del parc com adossat) per a anar progressivament combinant aquesta producció amb l'habitatge en bloc. En aquest sentit la comparació dels 2 diagrames de barres que es presenten a continuació és ben interessant doncs es palesa com tot just quan els municipis que més havien portat el pes de la baixa densitat des dels vuitanta comencen a deixar d'orientar-se vers l'habitatge unifamiliar a finals dels noranta hi ha tot un grup de nous municipis que pren el relleu i acaba el període 1999-2001 dins dels perfils d'especialització més associats amb l'habitatge aïllat o a l'adossat. Localitzant aquests municipis sobre el territori s'observa la localització en segona i tercera corona de la majoria d'ells en comparació amb les localitzacions de primera i segona corona dels municipis que havien sostingut el cicle unifamiliar anterior. Els dos mapes que tanquen aquest apartat són prou explícits en aquest sentit.
- Pel que fa a les tipologies de municipi clarament orientades vers la producció d'habitatge unifamiliar, es tracta de territoris que, en molts casos, han experimentat creixements importants de població gràcies a les famílies que han triat aquell municipi com nou lloc de residència. Com s'aprecia a la selecció de municipis de segona corona que es mostra a la taula adjunta, la majoria d'ells pertanyen al perfil I (més del 70% del parc com aïllat):

Creixements migratoris 1996- 2001 i especialització en habitatge unifamiliar 1987- 2001

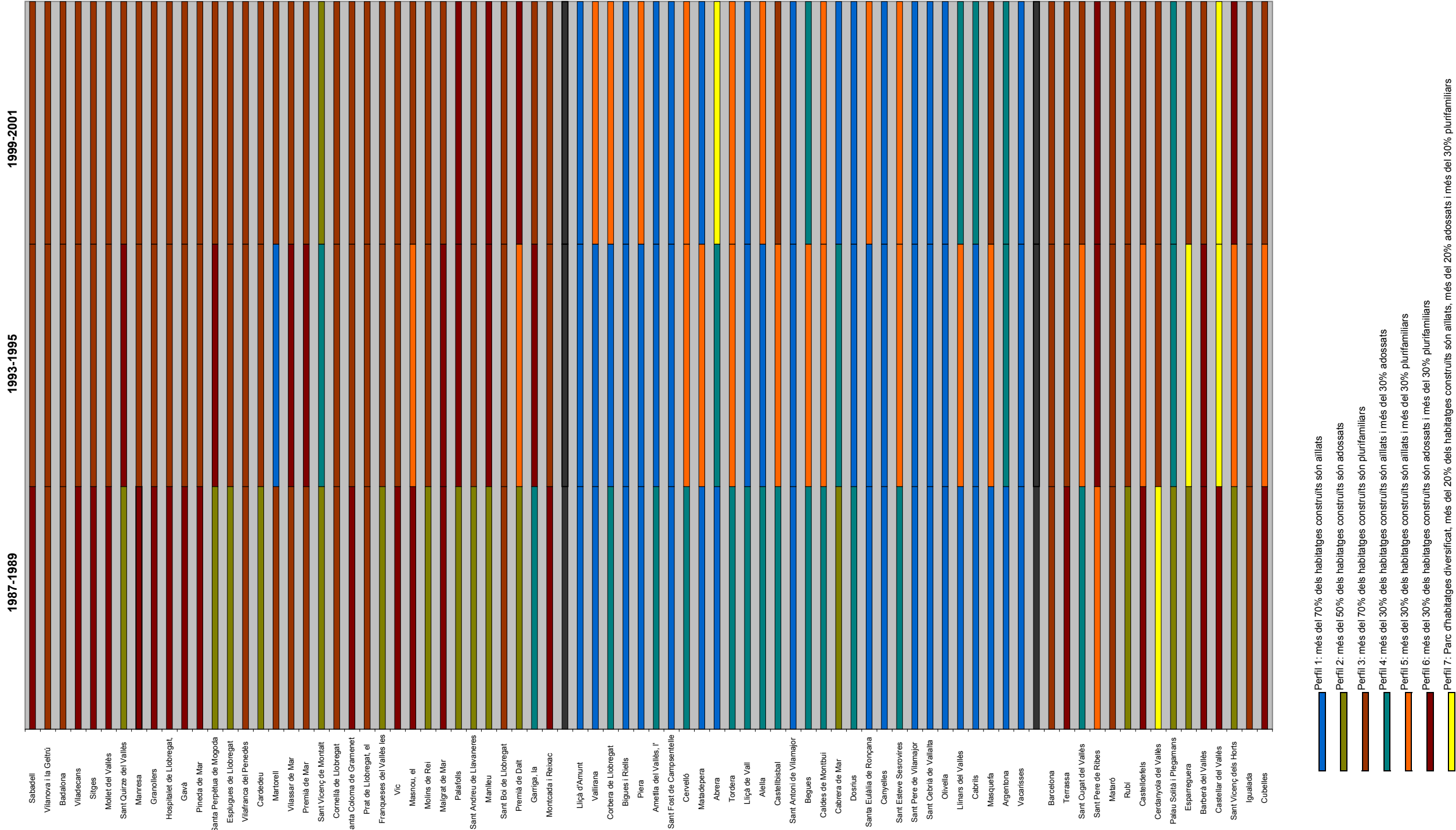
Municipi	Perfil d'especialització residencial	Creixement migratori 1996-2001	Població 2002	Habitatges unifamiliars 1987-2001*
Begues	5	45,6%	4.775	65,45%
Bigues i Riells	1	45,2%	6.032	85,62%
Cabrils	4	35,3%	5.282	85,30%
Castellbisbal	5	40,4%	9.344	39,40%
Collbató	4	53,3%	2.519	90,70%
Cubelles	7	54,9%	7.733	37,72%
Dosrius	1	32,9%	3.293	93,71%
Lliçà d'Amunt	1	34,8%	10.281	89,72%
Olesa de Bonesvalls	1	45,2%	1.085	97,21%
Olivella	1	49,6%	1.552	92,26%
Palafolls	6	39,8%	6.010	50,99%
Pontons	1	43,6%	408	93,33%
Sant Antoni de Vilamajor	1	33,2%	3.951	89,70%
Sant Cebrià de Vallalta	1	43,1%	2.060	82,46%
Sant Pere de Vilamajor	1	45,3%	2.934	86,59%
Sant Pol de Mar	6	37,4%	4.035	42,69%
Sant Quirze Safaja	1	47,2%	441	73,08%
Sant Vicenç de Montalt	2	64,9%	4.123	83,07%
Santa Coloma de Cervelló	3	60,9%	5.633	26,18%
Santa Fe del Penedès	4	33,5%	321	86,96%
Santa Susanna	4	41,8%	2.258	64,84%
Vacarisses	1	82,5%	3.181	94,17%
Vallromanes	5	37,7%	1.595	67,11%
Vilalba Sasserra	2	37,3%	498	65,26%

*Percentatge d'habitatges unifamiliars sobre el total del parc construït al municipi, 1987-2001

Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona i les dades disponibles a www.idescat.es

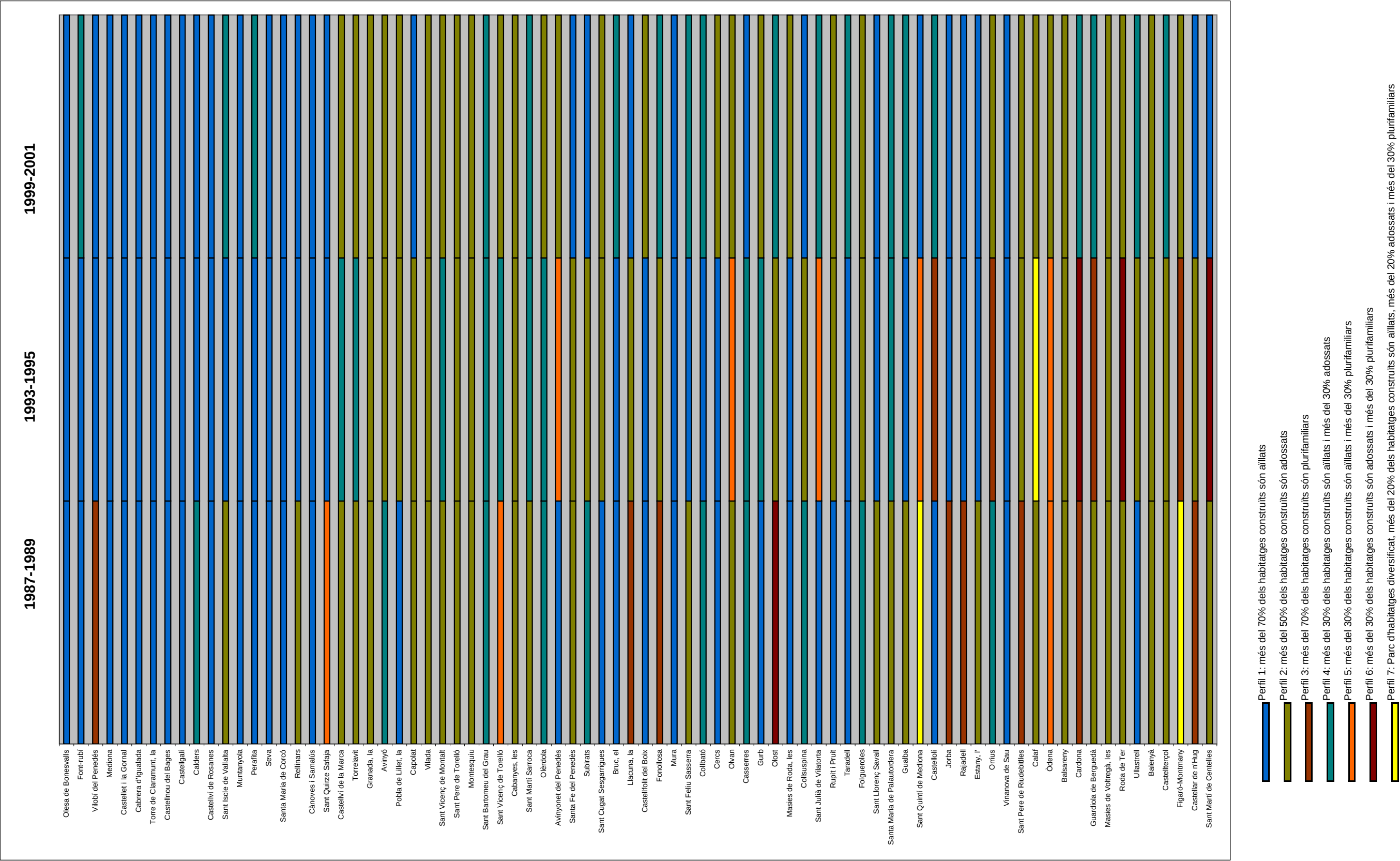


Itineraris residencials segons perfils d'especialització municipal. Els 80 municipis que construeixen més habitatge de baixa densitat a la província de Barcelona, 1987-2001



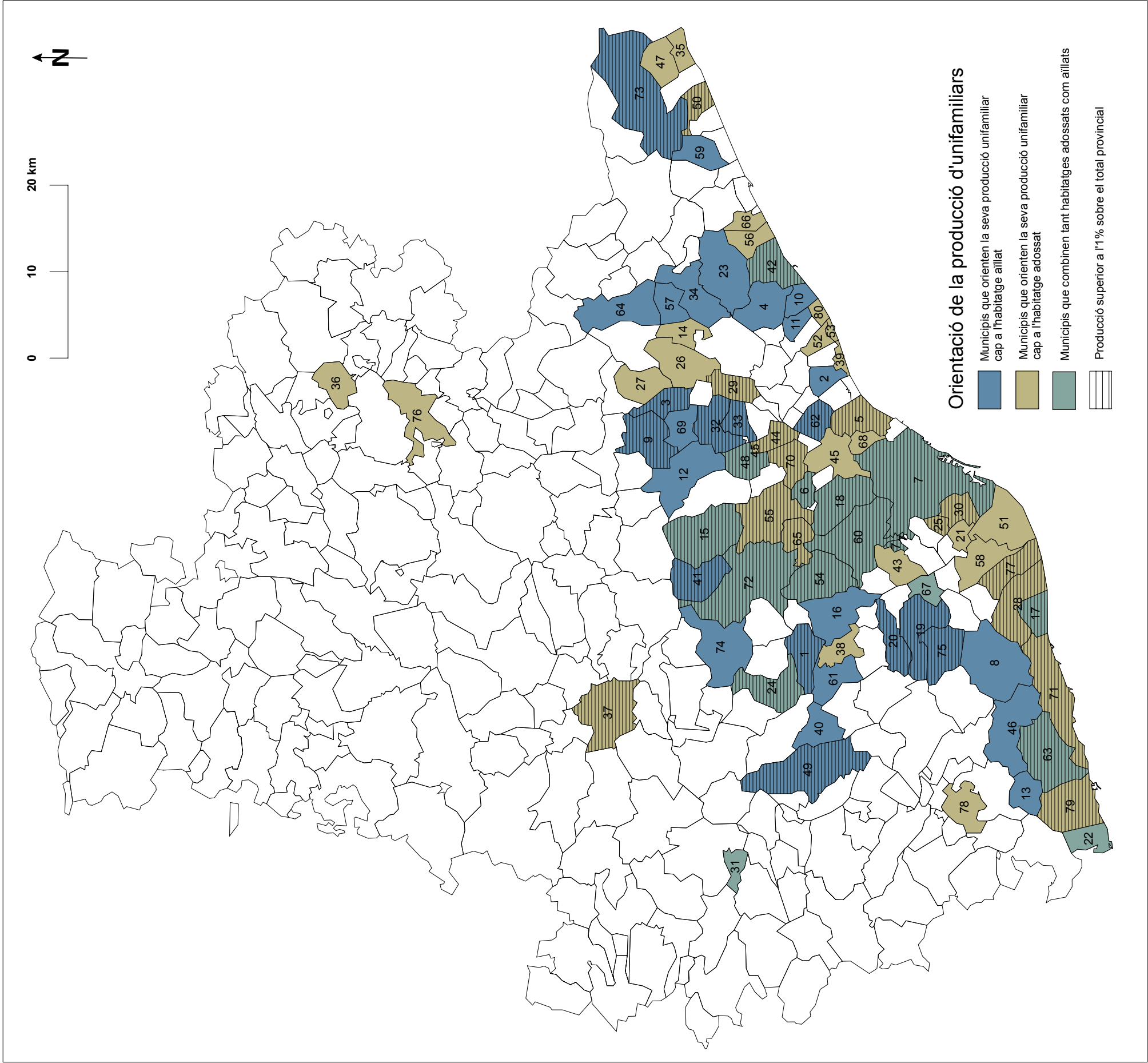
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

80 municipis que consoliden la seva producció d'habitatge de baixa densitat en el decurs i a finals dels anys noranta



- Perfil 1: més del 70% dels habitatges construïts són aïllats
- Perfil 2: més del 50% dels habitatges construïts són adossats
- Perfil 3: més del 70% dels habitatges construïts són plurifamiliars
- Perfil 4: més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% adossats
- Perfil 5: més del 30% dels habitatges construïts són aïllats i més del 30% plurifamiliars
- Perfil 6: més del 30% dels habitatges construïts són adossats i més del 30% plurifamiliars
- Perfil 7: Parc d'habitatges diversificat, més del 20% dels habitatges construïts són aïllats, més del 20% adossats i més del 30% plurifamiliars

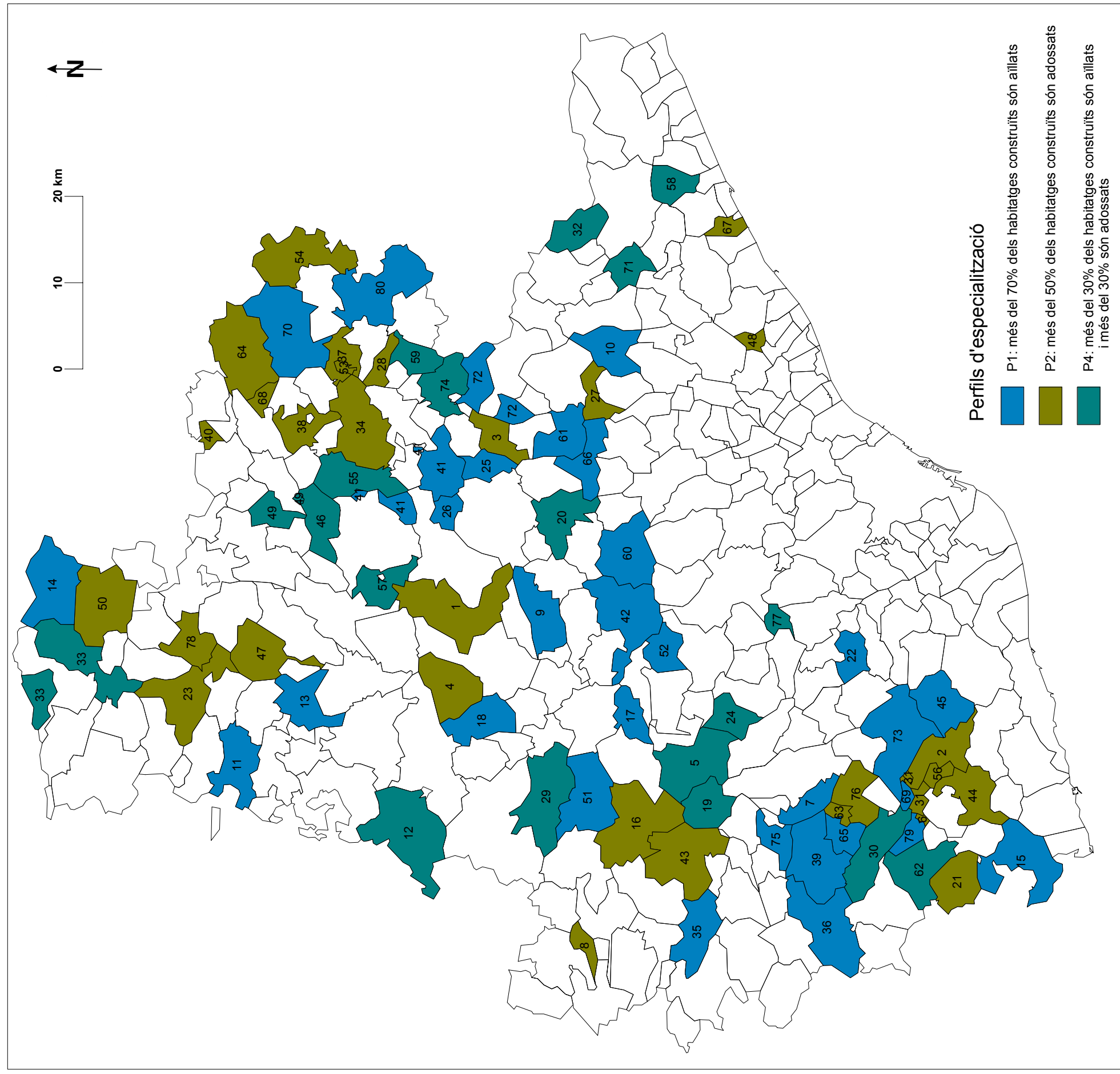
Els 80 municipis que construeixen més habitatge de baixa densitat a la província de Barcelona, 1987-2001



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

1 Abrera	41 Matadepera	61 Sant Esteve Sesrovires
2 Alella	42 Mataró	62 Sant Fost de Campsentelles
3 Ametlla del Vallès, l'	43 Molins de Rei	63 Sant Pere de Ribes
4 Argentona	44 Mollet del Vallès	64 Sant Pere de Vilamajor
5 Badalona	45 Montcada i Reixac	65 Sant Quirze del Vallès
6 Barberà del Vallès	46 Olivella	66 Sant Vicenç de Montalt
7 Barcelona	47 Palafolls	67 Sant Vicenç dels Horts
8 Begues	48 Palau Solità i Plegamans	68 Santa Coloma de Gramenet
9 Bígues i Riells	49 Piera	69 Santa Eulàlia de Ronçana
10 Cabrera de Mar	50 Pineda de Mar	70 Santa Perpètua de Mogoda
11 Cabrils	51 Prat de Llobregat, el	71 Sitges
12 Caldes de Montbui	52 Premià de Dalt	72 Terrassa
13 Canyelles	53 Premià de Mar	73 Tordera
14 Cardedeu	54 Rubí	74 Vacarisses
15 Castellar del Vallès	55 Sabadell	75 Vallirana
16 Castellbisbal	56 Sant Andreu de Llavaneres	76 Vic
17 Castelfel dels Riells	57 Sant Antoni de Vilamajor	77 Viladecans
18 Cerdanyola del Vallès	58 Sant Boi de Llobregat	78 Vilafranca del Penedès
19 Cervelló	59 Sant Cebrià de Vallalta	79 Vilanova i la Geltrú
20 Corbera de Llobregat	60 Sant Cugat del Vallès	80 Vilassar de Mar

80 municipis que consoliden la seva producció d'habitatge de baixa densitat en el decurs i a finals dels anys noranta



1	Avinyó	21	Castellví de la Marca	41	Muntanyola	61	Sant Martí de Centelles
2	Avinyonet del Penedès	22	Castellví de Rosanes	42	Mura	62	Sant Martí Sarroca
3	Balençà	23	Cercs	43	Òdena	63	Sant Pere de Riudebitlles
4	Balsareny	24	Collbató	44	Olèrdola	64	Sant Pere de Torelló
5	Bruc, el	25	Collsuspina	45	Olesa de Bonesvalls	65	Sant Quintí de Mediona
6	Cabanyes, les	26	Estany, l'	46	Olost	66	Sant Quirze Safaja
7	Cabrera d'Igualada	27	Figaró-Montmany	47	Olvan	67	Sant Vicenç de Montalt
8	Calaf	28	Folgueroles	48	Orius	68	Sant Vicenç de Torelló
9	Calders	29	Fonollosa	49	Perafita	69	Santa Fe del Penedès
10	Cànoves i Samalús	30	Font-rubí	50	Pobla de Lillet, la	70	Santa Maria de Corcó
11	Capolat	31	Granada, la	51	Rajadell	71	Santa Maria de Palautordera
12	Cardona	32	Gualba	52	Rellinars	72	Seva
13	Casserres	33	Guardiola de Berguedà	53	Roda de Ter	73	Subirats
14	Castellar de n'Hug	34	Gurb	54	Rupit i Pruit	74	Taradell
15	Castellet i la Gornal	35	Jorba	55	Sant Bartomeu del Grau	75	Torre de Claramunt, la
16	Castellfollit del Boix	36	Llacuna, la	56	Sant Cugat Sesgarrigues	76	Torrelavit
17	Castellgalí	37	Masies de Roda, les	57	Sant Feliu Sasserra	77	Ullastrell
18	Castellnou del Bages	38	Masies de Voltregà, les	58	Sant Iscle de Vallalta	78	Vilada
19	Castellolí	39	Mediona	59	Sant Julià de Vilatorrada	79	Vilobí del Penedès
20	Castellterçol	40	Montesquiu	60	Sant Llorenç Savall	80	Vilanova de Sau

L'especialització morfològica del territori residencial i la segregació social: l'accessibilitat familiar a l'habitatge



L'especialització morfològica del territori residencial i la segregació social: l'accessibilitat familiar a l'habitatge

En aquest tercer bloc es posa en comú l'especialització morfològica del paisatge residencial amb la segregació social dels habitants a partir de l'estudi de l'habitatge al qual es pot tenir o no accés. Un habitatge que diferirà en termes de tipologia edificatòria – aïllat, adossat o en bloc – i de la seva superfície – major o menor de 150 m² –. L'anàlisi comença amb l'estudi de l'evolució dels preus de l'habitatge a una sèrie de municipis representatius; continua amb el càlcul de l'accessibilitat familiar a l'habitatge segons el municipi tot detectant avantatges comparatius entre parcs d'habitatge diferents; i acaba avaluant el tipus de producció residencial que ha caracteritzat els municipis amb un parc d'habitatges més accessible. Els resultats mostren la important presència de l'habitatge adossat de grandària petita en aquests municipis on l'habitatge s'ha mantingut a un preu més econòmic.

L'especialització morfològica del territori residencial i la segregació social: l'accessibilitat familiar a l'habitatge

En aquest tercer bloc es posa en comú l'especialització morfològica del paisatge residencial amb la segregació social dels habitants a partir de l'estudi de l'habitatge al qual es pot tenir o no accés. Un habitatge que diferirà en termes de tipologia edificatòria – aïllat, adossat o en bloc – i de la seva superfície – major o menor de 150 m² –. L'anàlisi comença amb l'estudi de l'evolució dels preus de l'habitatge a una sèrie de municipis representatius; continua amb el càlcul de l'accessibilitat familiar a l'habitatge segons el municipi tot detectant avantatges comparatius entre parcs d'habitatge diferents; i acaba avaluant el tipus de producció residencial que ha caracteritzat els municipis amb un parc d'habitatges més accessible. Els resultats mostren la important presència de l'habitatge adossat de grandària petita en aquests municipis on l'habitatge s'ha mantingut a un preu més econòmic.

La urbanització dispersa i l'accessibilitat diferencial a l'habitatge nou per part de la població

Un dels processos territorials associats amb l'expansió de la urbanització dispersa consisteix en la redistribució de les famílies al territori metropolità en funció dels diferents nivells d'accessibilitat que presenten els parcs d'habitatge de municipis diferents. Així, darrera els processos d'especialització morfològica del paisatge residencial i dels parcs d'habitatge municipals es poden intuir diferents llindars d'accessibilitat familiar a l'habitatge nou. L'habitatge aïllat, per exemple, seria una tipologia edificatòria a l'abast de poques famílies. Tant per la seva major superfície com per la seva localització al territori, l'habitatge aïllat és un tipus d'habitatge molt filtrat socialment. En canvi, l'habitatge en bloc i també l'habitatge adossat presentarien una situació més flexible i diversificada.

És veritat que, com moltes vegades s'ha plantejat, una part important dels nous habitants suburbans està constituïda per famílies que volen canviar d'habitat urbà tot cercant una major qualitat de l'ambient i de la pròpia casa. Són famílies que volen i poden canviar d'habitat gràcies a la major disponibilitat de recursos i millor situació en termes de major renda familiar. Hi hauria, però, tot un gruix de població suburbana que accedeix a l'habitat unifamiliar per una via diferent: a partir d'un accés diferit a l'habitatge unifamiliar de tipologia adossada. Es tracta d'un grup de població molt important que no pot accedir a l'habitatge aïllat però tampoc no acaba vivint 'en compacte' tot i que podria fer-ho i, de fet, en molts casos, voldria fer-ho. Es tracta de poblacions que, a causa de l'elevat preu de l'habitatge als centres urbans i a l'avantatge comparatiu que suposen els preus més barats de l'habitatge fora d'aquestes àrees més urbanitzades, acaba litigant a mercats d'habitatge suburbans on la presència important de l'habitatge unifamiliar fa canviar les opcions de compra inicials de l'habitatge en bloc a l'habitatge adossat.

Aquesta anàlisi es pot desenvolupar a partir de tres variables clau:

- La producció d'habitatge segons tipologia edificatòria
- La superfície diferencial de l'habitatge construït
- El preu dels habitatges nous

Així, dins dels municipis que han produït més habitatge unifamiliar, és evident que aquells més especialitzats en habitatge aïllat de major superfície han mantingut preus de l'habitatge nou molt elevats. En canvi, aquells municipis que han produït més habitatge adossat, en la majoria de casos amb importants produccions d'habitatge en bloc, han estat oferint parcs d'habitatge nou de menor superfície i a preus més assequibles. Així, tot un grup de municipis de primera i segona corona haurien atret famílies que haurien deixat de viure 'en compacte' per viure 'en dispers' després d'avaluar el fet que per una mateixa inversió econòmica obtenien més metres quadrats d'habitatge nou i amb millors condicions. Una decisió, per tant, d'arrel econòmica, filtrada pel mercat i dictada pels preus de l'habitatge i no lligada a una *elecció* lliure en termes de voler millorar la qualitat de l'habitat o viure en un entorn més ecològic o *natural*.

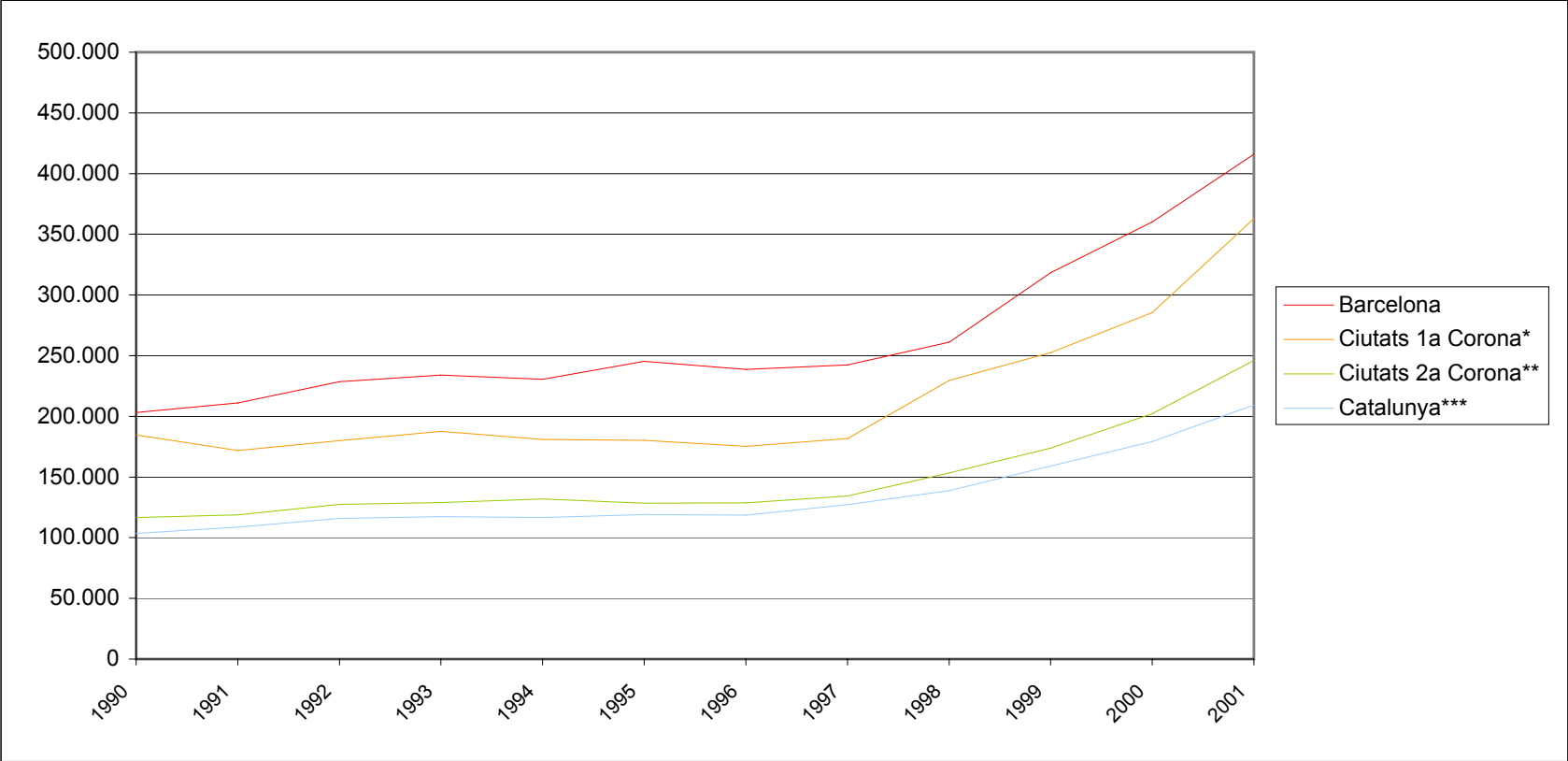
A continuació es resumeixen alguns resultats significatius d'aquesta anàlisi.

Resum de resultats

- Comparant els indicadors de preus del m² d'habitatge nou i de preus mitjans finals de venda de l'habitatge, es pot argumentar que existeix un diferencial de preus força estable durant tota la dècada dels noranta entre Barcelona i la resta de municipis metropolitans.
- El càlcul de l'accessibilitat *bruta* (mesurada com l'esforç econòmic necessari per a accedir a un habitatge) i *neta* (mesurada en metres quadrats d'habitatge nou accessibles segons renda) tot creuant la renda familiar disponible de cada municipi amb els preus de l'habitatge a la resta de municipis considerats, mostra com existeixen grans diferències entre els municipis menys accessibles com Barcelona, Sant Cugat o Sant Just Desvern; la resta dels municipis del continuum urbà barceloní i els caps de comarca metropolitans; alguns municipis del Delta del Llobregat, com el Prat o Sant Boi, i del Vallès, com Cerdanyola o Mollet; i, finalment, els municipis més accessibles dins del 28 exemples considerats, com Vilanova, Viladecans, Rubí o Montcada i Reixac. Existeixen, així doncs, avantatges i desavantatges comparatius a l'hora d'accedir a l'habitatge en un mercat d'escala supramunicipal.
- Es dibuixa així una cartografia de la mobilitat residencial potencial que tradueix sobre el territori el paper organitzador que els preus de l'habitatge exerceixen sobre la mobilitat de la població que cerca habitatge. Les diferències, comparant quatre situacions municipals representatives, Badalona, Barcelona, Sant Cugat i Vilanova, són evidents:
 - Badalona mostra el cas dels municipis del continuum urbà i propers a Barcelona per als quals els elevats preus de l'habitatge a la ciutat central suposen un veritable filtre de moviments residencials potencials.
 - El cas de Barcelona mostra les dificultats per a mantenir població habitant amb uns llindars de preus de l'habitatge comparativament molt més assequibles a la majoria de municipis metropolitans.
 - El cas de Sant Cugat mostra un cas extrem de fàcil accessibilitat a la resta de municipis en comparació amb el que representa l'esforç econòmic per a accedir a l'habitatge al propi municipi.
 - Vilanova planteja el cas contrari. Un municipi molt accessible en relació a la resta, de forma que, accedir a l'habitatge a d'altres ciutats implica, en la majoria de casos, un sobre-esforç econòmic respecte a l'esforç necessari per a fer-ho a la pròpia ciutat.
- El manteniment dels preus baixos en alguns municipis més accessibles mostra clares regularitats quan es compara amb la producció d'habitatge de grandària petita, no només en bloc sinó també adossat. En canvi, els municipis caracteritzats per grans produccions d'habitatge aïllat de gran superfície mantenen preus molt més elevats. Es confirma així que els municipis més accessibles han mantingut preus assequibles tot just quan produïen volums d'habitatge en bloc i adossat de menys de 150 m². Els casos més representatius corresponen a municipis de segona corona localitzats majoritàriament al Baix Llobregat i al Vallès: Castelldefels, Sant Boi de Llobregat, Viladecans, Vilanova i la Geltrú, Cerdanyola, Granollers, Mollet del Vallès, Sabadell i Terrassa. En tots aquests casos s'ha comprovat la coincidència entre una major accessibilitat familiar a l'habitatge i l'existència d'un parc d'habitatges on l'adossat de menor grandària està molt representat. Aquests resultats permeten pensar en un accés diferit a l'habitatge adossat per part de famílies que no tenien com objectiu inicial comprar un habitatge unifamiliar. Com es deia abans, a causa dels avantatges comparatius en termes de preu, haurien acabat litigant en parcs d'habitatge suburbans de major accessibilitat i on l'habitatge adossat manté preus assequibles en comparació amb l'habitatge en bloc que s'ofereix a les trames compactes de municipis més centrals.

Evolució del preu mitjà del m² construït d'habitatge nou (ptes.), 1990-2001

Grans àmbits territorials



Evolució del preu mitjà del m² construït d'habitatge nou (ptes.)

Corones	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Barcelona	203.274	210.925	228.471	233.937	230.485	245.239	238.555	242.463	260.976	318.328	360.283	415.914
Ciutats 1a Corona*	184.696	171.886	179.948	187.597	181.063	180.117	175.343	181.747	229.532	252.511	285.533	362.868
Ciutats 2a Corona**	116.677	118.917	127.541	129.028	131.967	128.487	128.752	134.444	153.447	173.767	202.098	246.131
Catalunya***	103.592	108.804	115.870	117.359	116.715	118.968	118.686	127.326	138.824	159.096	179.206	209.270

* Es consideren l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès

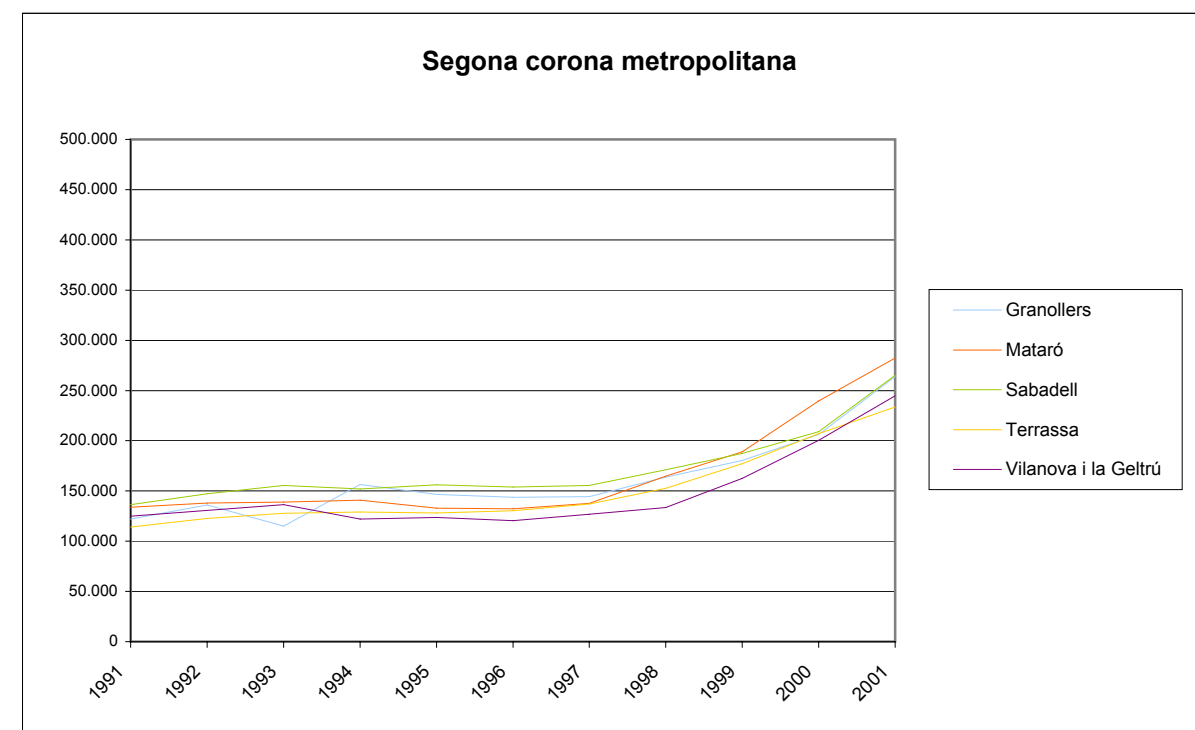
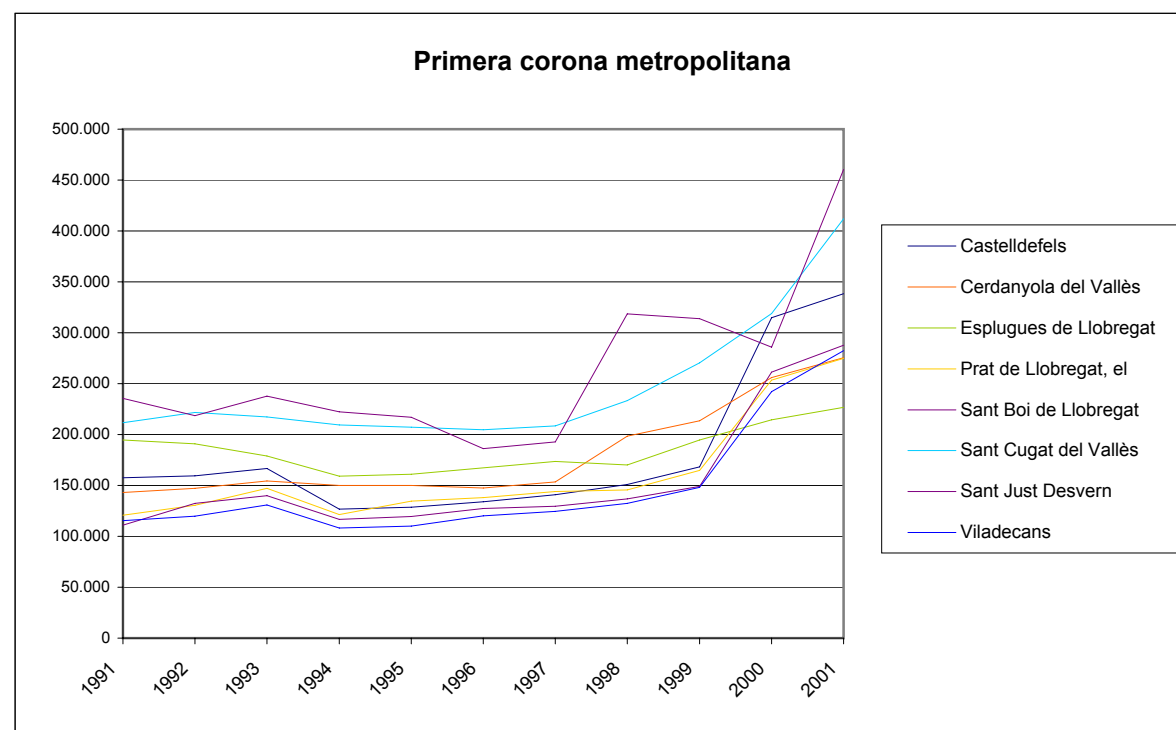
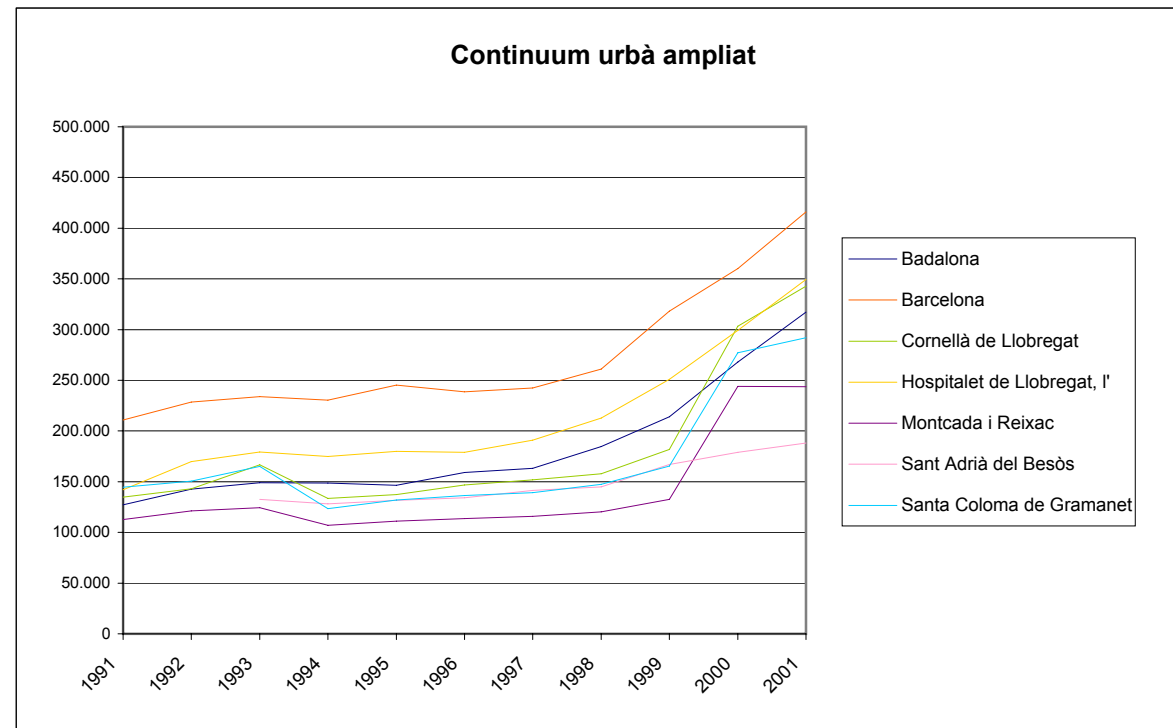
** Es consideren Sabadell, Terrassa, Mataró, Vilanova i la Geltrú, Vilafranca, Granollers i Martorell

*** Sense Barcelona ni les ciutats considerades a la primera corona

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya, núms. 38, 44, 51, 57, 63 i 67 (1990 - 2001)

Evolució del preu mitjà del m² construït d'habitatge nou (ptes.), 1991 - 2001

Municipis metropolitans per corones

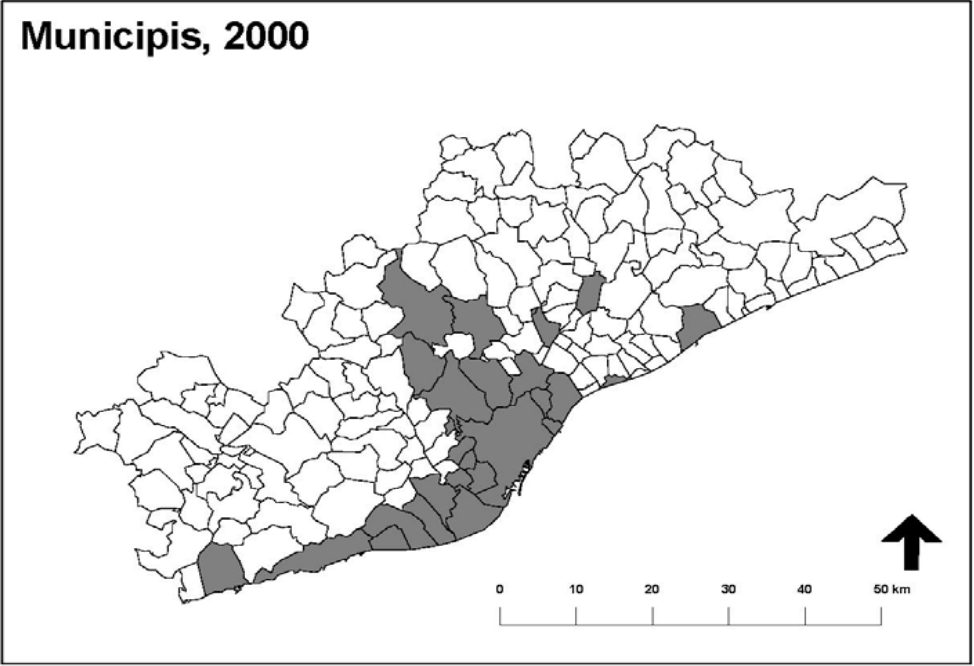
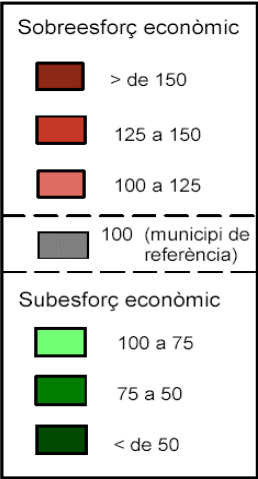


Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya", núms. 38, 44, 51, 57, 63 i 67 (1990 - 2001)

Matriu de comparació intermunicipal (2000)
Accessibilitat familiar "bruta" (esforç econòmic necessari per a accedir a l'habitatge).
"Ranking" d'accessibilitat municipal decreixent.

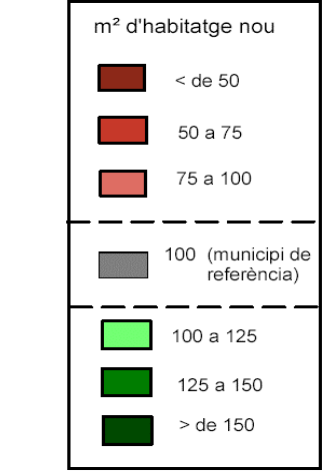
Municipi	Sant Adrià	Mollet	Prat, el	Terrassa	Vilanova	Viladecans	Rubí	Santa Coloma	Sabadell	Mataró	Sant Boi	Esplugues	Gavà	Granollers	Castelldefels	Montcada	Hospitalet, l'	Cerdanyola	Badalona	Cornellà	Sitges	Barcelona	Masnou, el	Sant Cugat	Sant Just
Sant Adrià	100	79	78	77	75	73	72	69	67	66	64	61	60	59	59	59	58	58	56	56	55	39	35	33	25
Mollet del Vallès	126	100	99	97	95	92	91	87	85	83	81	76	76	75	75	74	73	73	71	70	70	49	44	42	32
Prat de Llobregat, el	128	101	100	99	96	93	93	88	86	85	82	77	77	76	76	75	74	74	72	71	71	50	45	43	32
Terrassa	130	103	101	100	97	94	94	89	87	86	83	78	78	77	77	76	75	75	73	72	72	50	45	43	32
Vilanova i la Geltrú	133	106	104	103	100	97	96	92	90	88	85	81	80	79	79	78	77	77	75	74	74	52	46	44	33
Viladecans	137	109	107	106	103	100	99	94	92	91	88	83	82	81	81	81	79	79	77	76	76	53	48	46	34
Rubí	138	109	108	107	104	101	100	95	93	91	88	84	83	82	82	81	80	80	78	77	77	54	48	46	35
Santa Coloma de Gramanet	145	115	114	112	109	106	105	100	98	96	93	88	87	86	86	85	84	84	82	81	81	57	51	48	36
Sabadell	149	118	116	115	111	108	107	102	100	98	95	90	89	88	88	87	86	86	84	83	82	58	52	50	37
Mataró	151	120	118	117	113	110	109	104	102	100	97	92	91	90	89	89	88	87	85	84	84	59	53	50	38
Sant Boi de Llobregat	157	124	123	121	118	114	113	108	105	104	100	95	94	93	93	92	91	91	88	87	87	61	55	52	39
Esplugues de Llobregat	165	131	129	127	124	120	119	114	111	109	105	100	99	98	98	97	96	95	93	92	92	64	58	55	41
Gavà	167	132	131	129	125	122	121	115	112	110	107	101	100	99	99	98	97	97	94	93	93	65	58	56	42
Granollers	169	134	132	130	127	123	122	116	114	112	108	102	101	100	100	99	98	97	95	94	94	66	59	56	42
Castelldefels	169	134	132	131	127	123	122	116	114	112	108	103	101	100	100	99	98	98	95	94	94	66	59	56	42
Montcada	171	135	133	132	128	124	123	117	115	113	109	103	102	101	101	100	99	98	96	95	95	66	59	57	43
Hospitalet de Llobregat, l'	173	137	135	133	129	126	125	119	116	114	110	105	103	102	102	101	100	100	97	96	96	67	60	58	43
Cerdanyola del Vallès	173	137	135	134	130	126	125	119	116	114	110	105	104	103	102	102	100	100	98	96	96	67	60	58	43
Badalona	178	141	139	137	133	129	128	122	119	117	113	107	106	105	105	104	103	103	100	99	98	69	62	59	44
Cornellà de Llobregat	180	142	140	139	135	131	130	124	121	119	115	109	107	106	106	105	104	104	101	100	100	70	63	60	45
Sitges	180	143	141	139	135	131	130	124	121	119	115	109	108	107	106	106	104	104	102	100	100	70	63	60	45
Barcelona	257	203	201	198	193	187	186	177	173	170	164	156	154	152	152	151	149	148	145	143	143	100	90	86	64
Masnou, el	287	227	224	221	215	209	207	197	193	190	183	174	172	170	169	168	166	166	162	160	159	112	100	96	72
Sant Cugat del Vallès	300	238	234	232	225	219	217	206	202	198	191	182	179	178	177	176	174	173	169	167	166	117	105	100	75
Sant Just Desvern	400	316	312	308	300	291	289	275	269	264	255	242	239	237	236	235	232	231	225	222	222	156	139	133	100

Font: elaboració pròpia

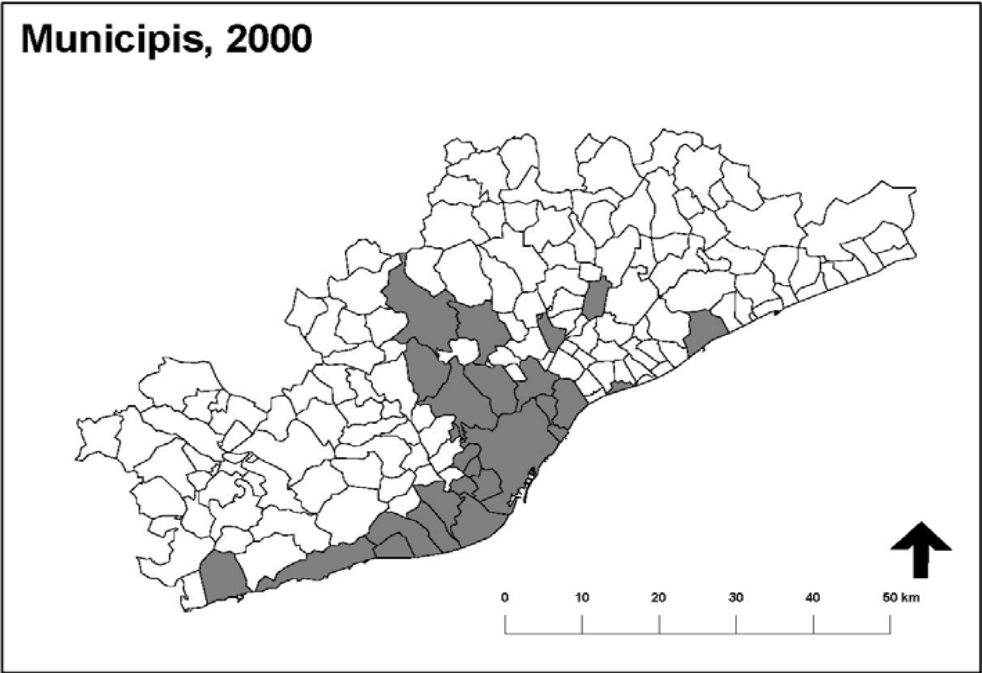


Matriu de comparació intermunicipal (2000):
Accessibilitat familiar "neta" (m2 accessibles d'habitatge nou amb la renda familiar disponible anual mitjana).
Ranking d'accessibilitat municipal creixent.

Municipi	Barcelona	Sant Cugat	Castelldefels	Sitges	Cornellà	Hospitalet, l'	Sant Just	Santa Coloma	Badalona	Masnou, el	Sant Boi	Cerdanyola	Prat, el	Gavà	Montcada	Viladecans	Mataró	Rubí	Mollet	Esplugues	Sabadell	Terrassa	Granollers	Vilanova	Sant Adrià
Barcelona	100	88	87	86	84	83	79	77	74	74	73	71	70	69	68	67	66	62	62	60	58	57	57	56	50
Sant Cugat del Vallès	113	100	99	98	95	94	90	87	84	83	82	80	80	78	77	76	75	70	70	67	66	65	65	63	56
Castelldefels	114	101	100	99	96	95	91	88	85	84	83	81	81	79	77	77	76	71	70	68	66	66	65	64	57
Sitges	116	102	101	100	97	96	92	89	86	85	84	82	81	79	78	78	77	72	71	69	67	66	66	64	57
Cornellà de Llobregat	119	105	104	103	100	99	94	91	88	88	86	84	84	82	80	80	79	74	73	71	69	68	68	66	59
Hospitalet de Llobregat, l'	120	107	105	104	101	100	96	93	90	89	87	86	85	83	82	81	80	75	74	72	70	69	69	67	60
Sant Just Desvern	126	112	110	109	106	105	100	97	94	93	91	90	89	87	85	85	84	78	78	75	73	72	72	70	63
Santa Coloma de Gramanet	130	115	114	112	109	108	103	100	97	96	94	92	92	89	88	87	86	81	80	77	76	75	74	72	65
Badalona	134	119	118	116	113	112	107	103	100	99	98	96	95	92	91	90	89	83	83	80	78	77	77	75	67
Masnou, el	135	120	118	117	114	112	107	104	101	100	98	96	95	93	92	91	90	84	83	81	79	78	77	75	67
Sant Boi de Llobregat	138	122	121	119	116	115	109	106	103	102	100	98	97	95	93	93	92	86	85	82	80	79	79	77	69
Cerdanyola del Vallès	141	125	123	122	118	117	112	108	105	104	102	100	99	97	95	95	94	87	87	84	82	81	80	78	70
Prat de Llobregat, el	142	126	124	123	120	118	113	109	106	105	103	101	100	98	96	95	94	88	87	85	82	82	81	79	71
Gavà	146	129	127	126	123	121	116	112	108	108	106	104	103	100	99	98	97	90	90	87	85	84	83	81	72
Montcada i Reixac	148	131	129	128	124	123	117	114	110	109	107	105	104	101	100	99	98	92	91	88	86	85	84	82	73
Viladecans	149	132	130	129	125	124	118	114	111	110	108	106	105	102	101	100	99	92	92	89	86	86	85	83	74
Mataró	150	133	131	130	127	125	119	116	112	111	109	107	106	103	102	101	100	93	93	90	87	86	86	84	75
Rubí	161	143	141	139	136	134	128	124	120	119	117	114	113	111	109	108	107	100	99	96	94	93	92	90	80
Mollet del Vallès	162	144	142	140	137	135	129	125	121	120	118	115	114	111	110	109	108	101	100	97	94	93	93	90	81
Esplugues de Llobregat	168	149	147	145	141	139	133	129	125	124	122	119	118	115	114	113	112	104	103	100	98	97	96	94	83
Sabadell	172	152	151	149	145	143	137	132	128	127	125	122	121	118	117	116	115	107	106	103	100	99	98	96	86
Terrassa	174	154	152	151	146	145	138	134	129	128	126	124	123	119	118	117	116	108	107	104	101	100	100	97	86
Granollers	175	155	153	151	147	145	139	134	130	129	127	124	123	120	118	117	116	109	108	104	102	100	100	97	87
Vilanova i la Geltrú	180	159	157	155	151	149	142	138	134	133	130	128	126	123	122	121	119	111	111	107	104	103	103	100	89
Sant Adrià del Besòs	201	178	176	174	169	167	160	155	150	149	146	143	142	138	136	135	134	125	124	120	117	116	115	112	100

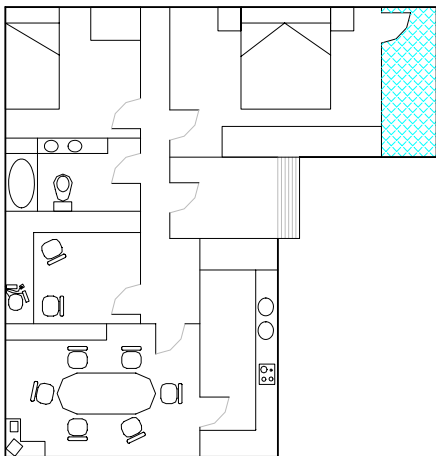


Font: elaboració pròpia

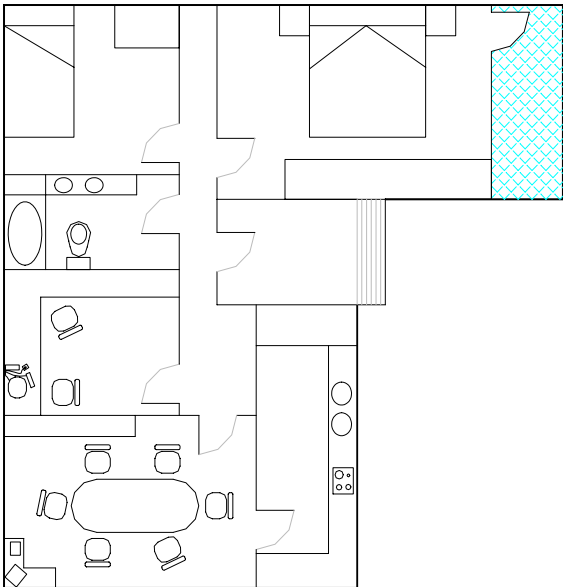


Accessibilitat familiar “neta” a l’habitatge, 2000

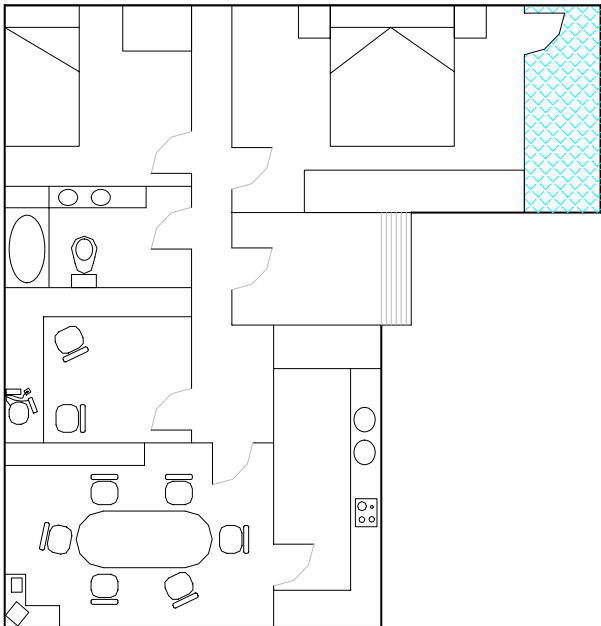
m2 accessibles d’habitatge nou construït amb la renda familiar disponible anual mitjana de Barcelona. Comparació municipis més accessibles



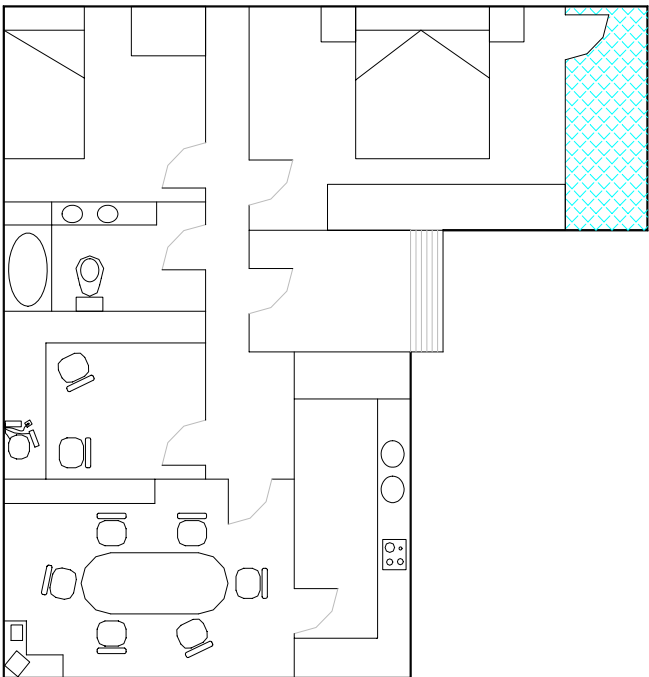
Barcelona
100 m²



Rubí
161 m²



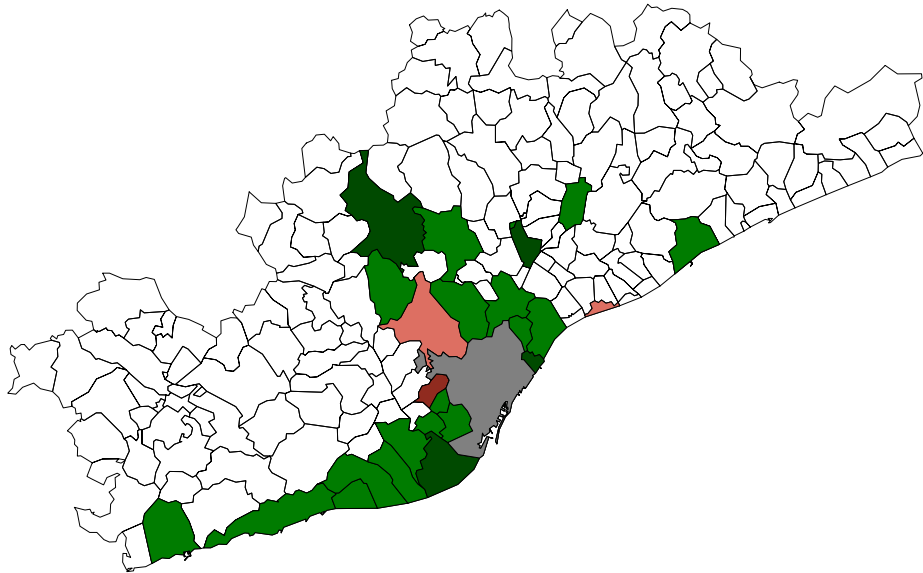
Vilanova i la Geltrú
191 m²



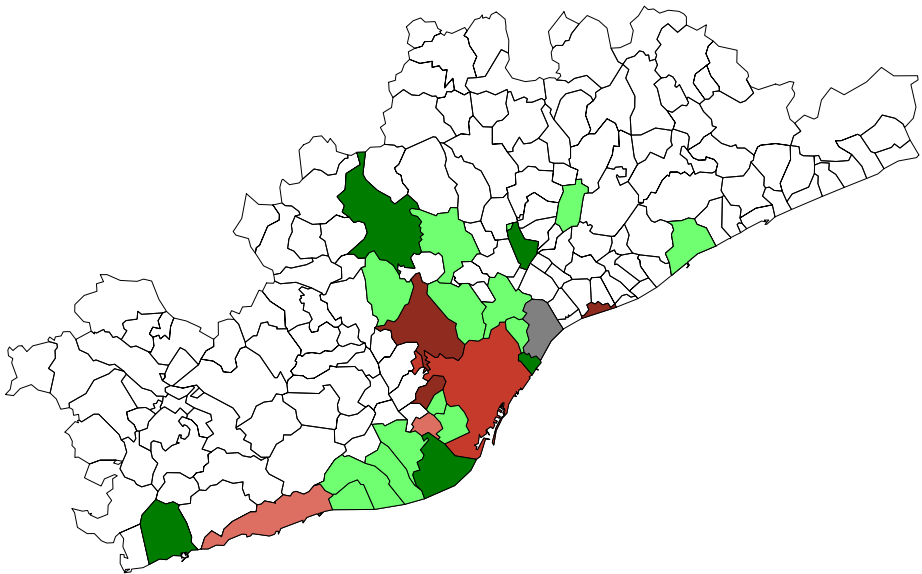
Sant Adrià del Besòs
223 m²

Font: Elaboració pròpia

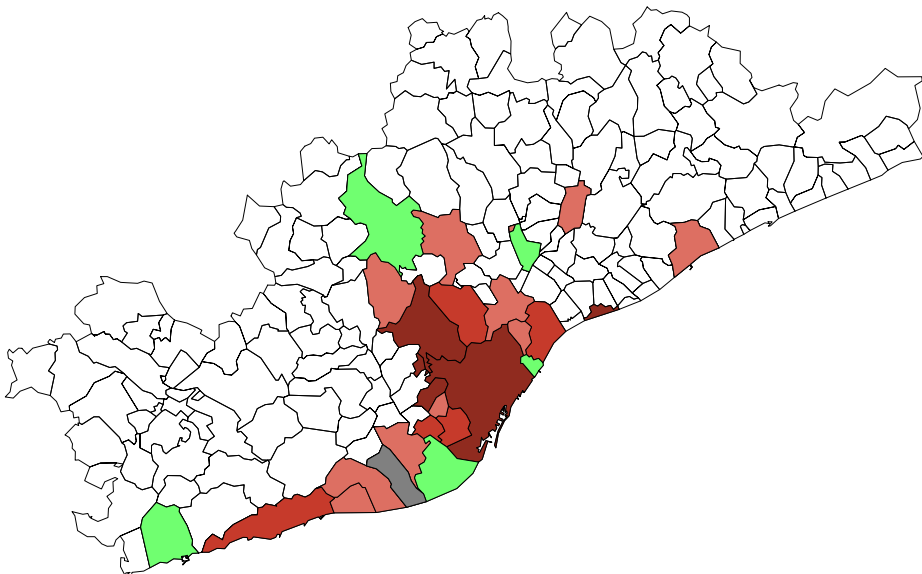
Accessibilitat familiar "bruta"
(Renda familiar disponible necessària per accedir a
l'habitatge nou construït) **Barcelona**, 2000



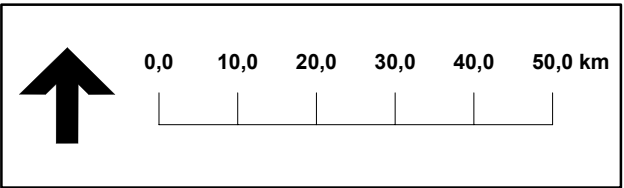
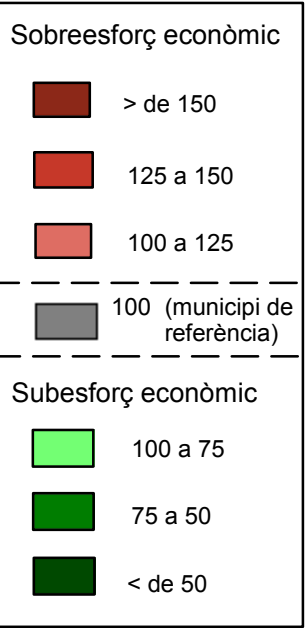
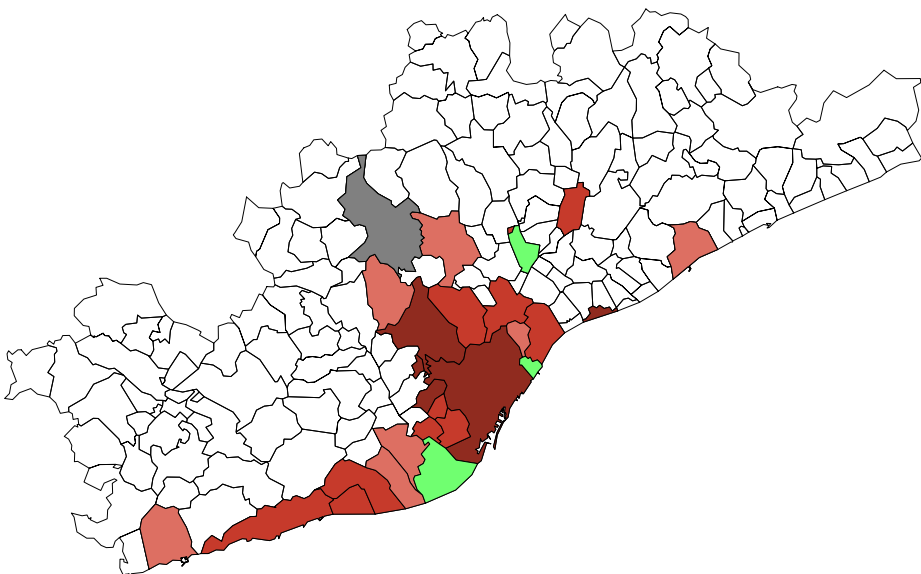
Accessibilitat familiar "bruta"
(Renda familiar disponible necessària per accedir a
l'habitatge nou construït) **Badalona**, 2000



Accessibilitat familiar "bruta"
(Renda familiar disponible necessària per accedir a
l'habitatge nou construït) **Viladecans**, 2000

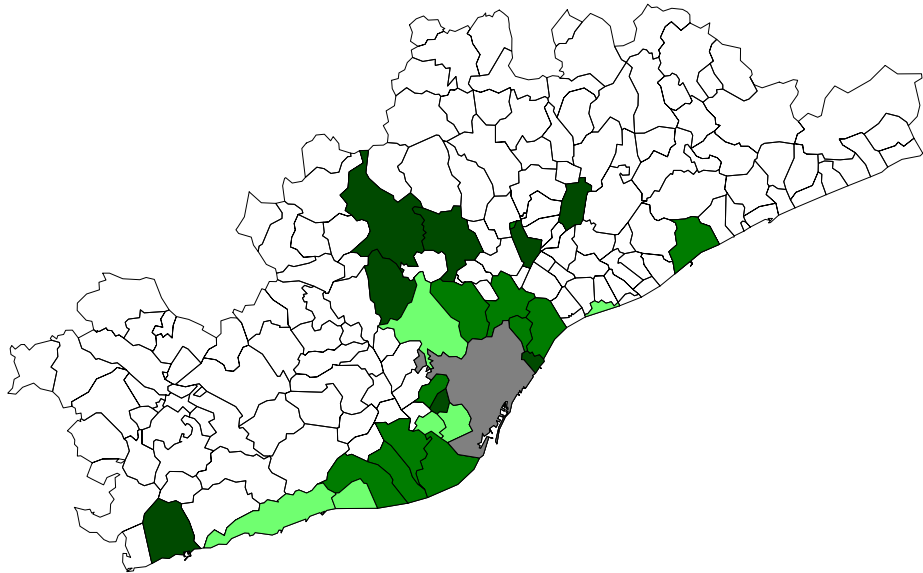


Accessibilitat familiar "bruta"
(Renda familiar disponible necessària per accedir a
l'habitatge nou construït) **Terrassa**, 2000

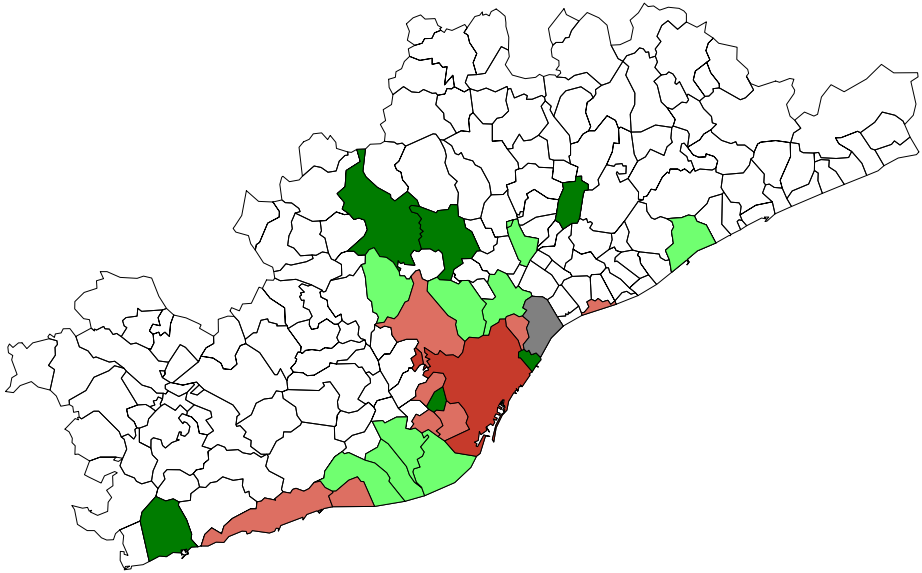


Font: elaboració pròpia a partir de les dades publicades per
Sociedad de Tasación S.A. i Generalitat de Catalunya
(Dept. PTOP i Dept. Economia i Finances)

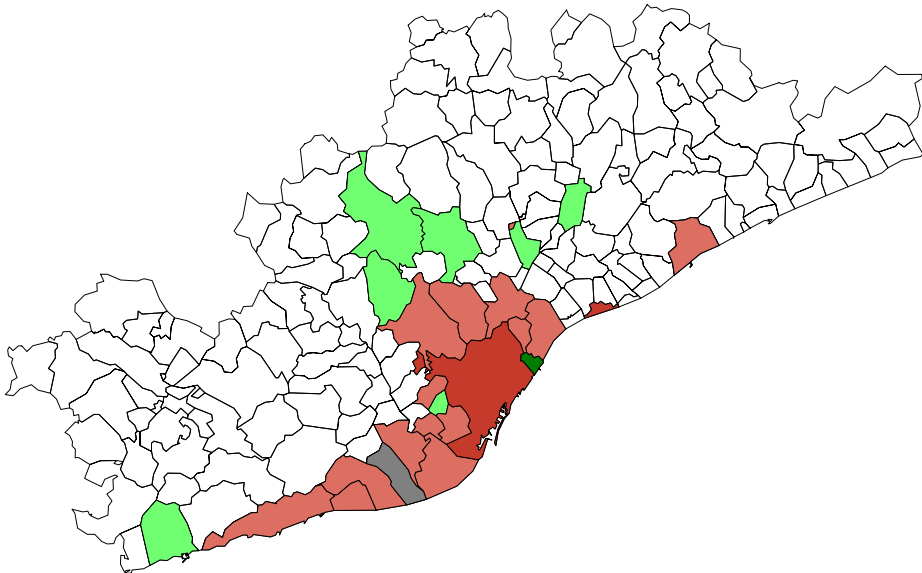
Accessibilitat familiar "neta"
(m² d'habitatge nou accessibles segons renda
familiar disponible) **Barcelona**, 2000



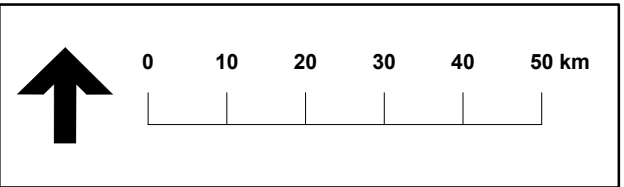
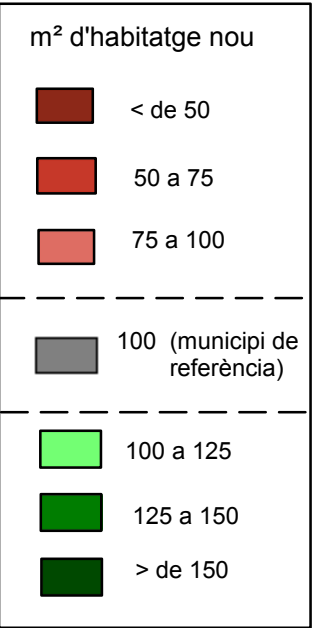
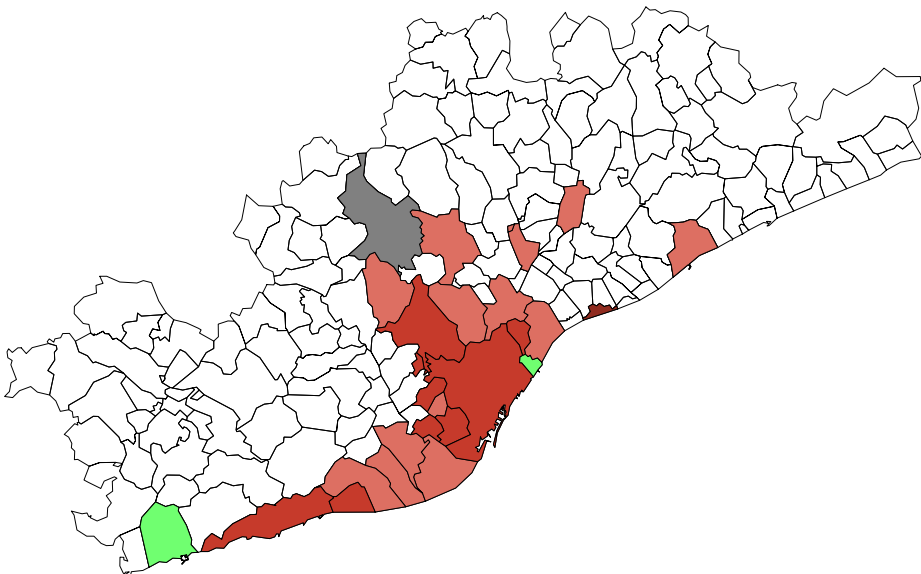
Accessibilitat familiar "neta"
(m² d'habitatge nou accessibles segons renda
familiar disponible) **Badalona**, 2000



Accessibilitat familiar "neta"
(m² d'habitatge nou accessibles segons renda
familiar disponible) **Viladecans**, 2000



Accessibilitat familiar "neta"
(m² d'habitatge nou accessibles segons renda
familiar disponible) **Terrassa**, 2000



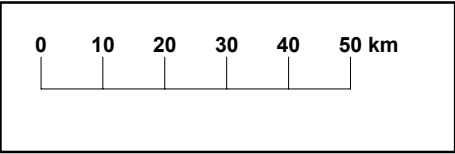
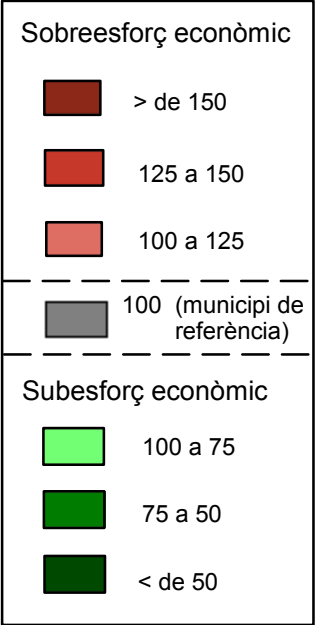
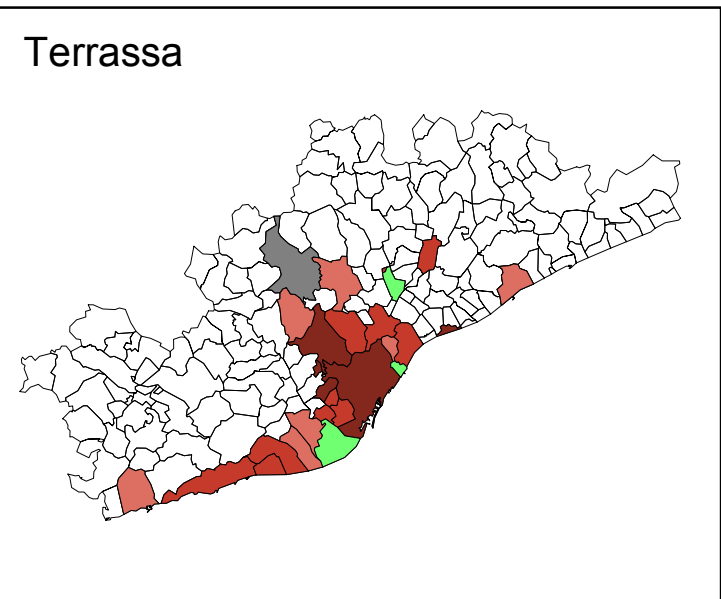
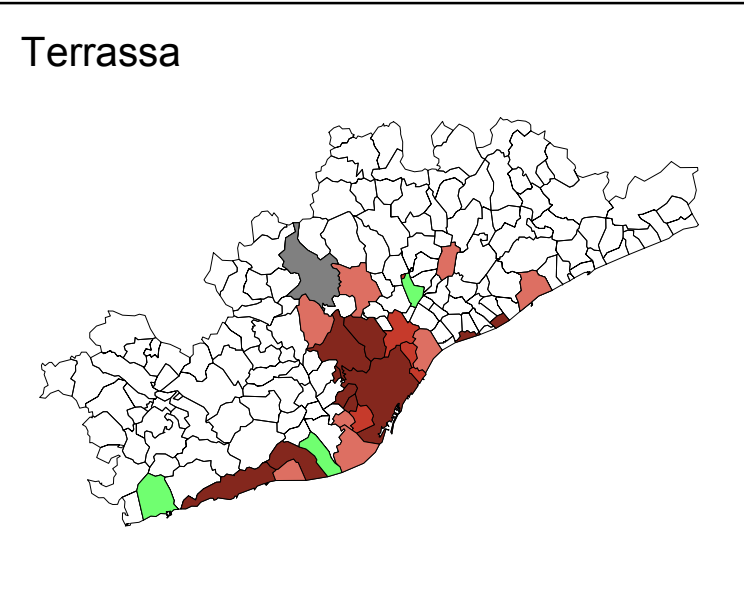
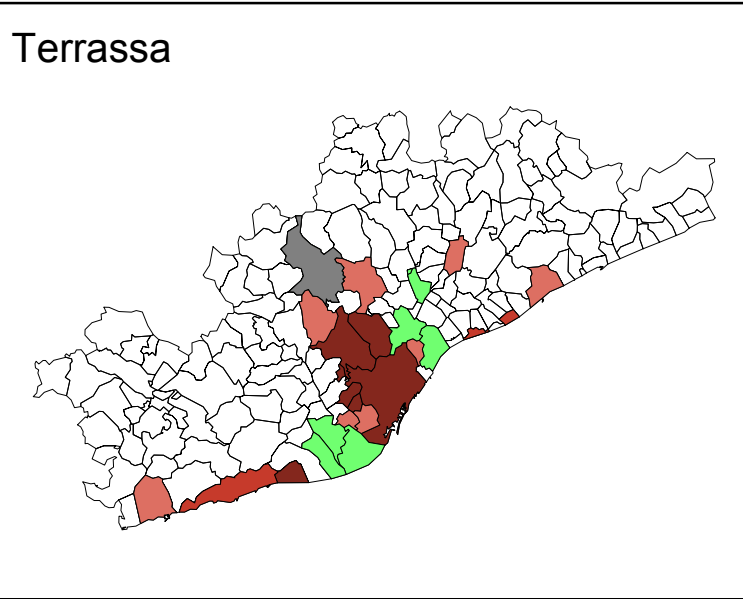
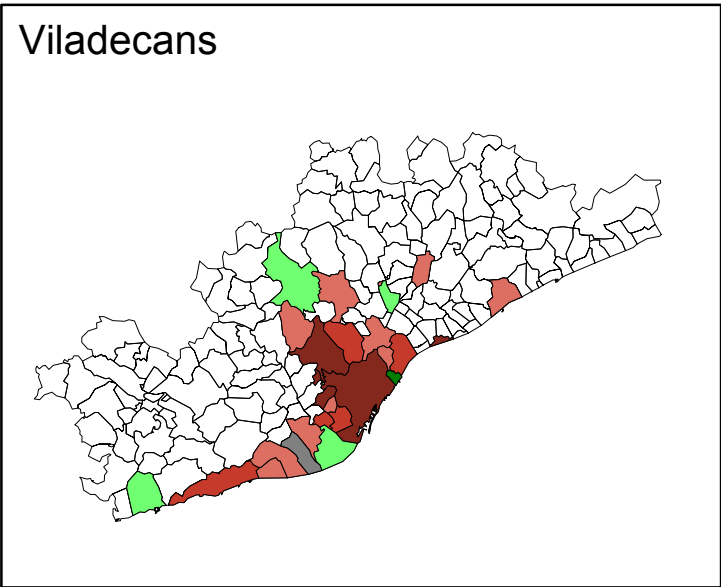
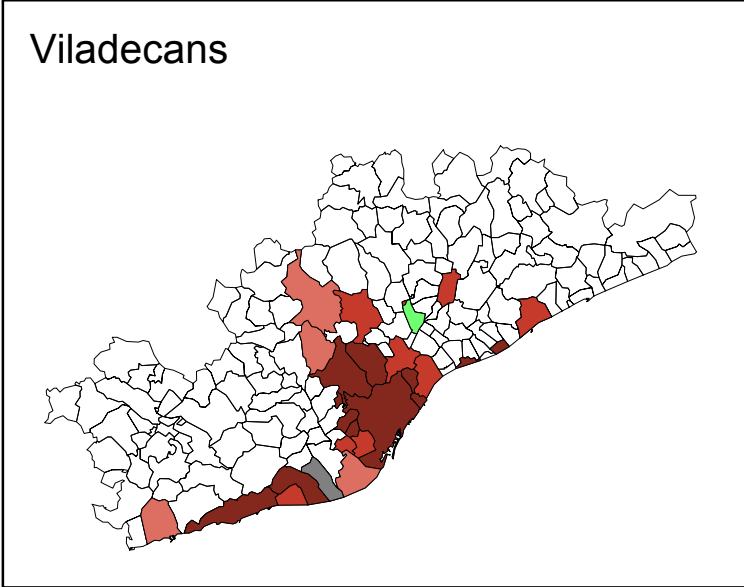
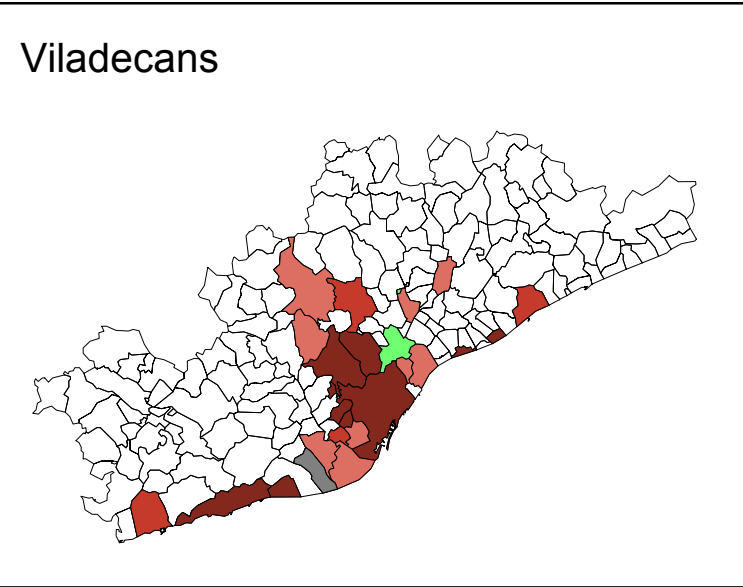
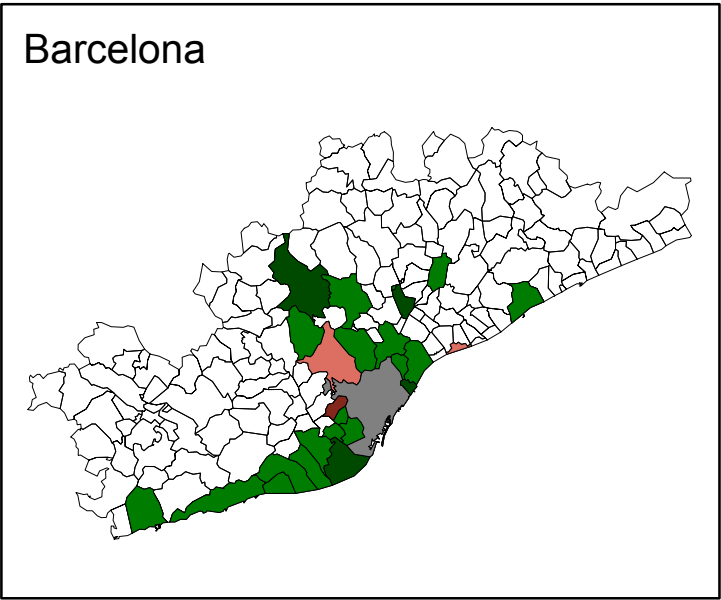
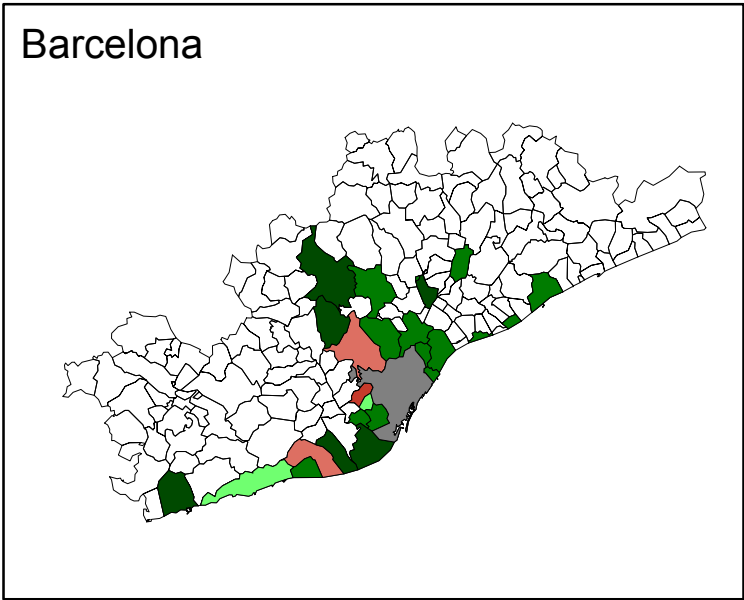
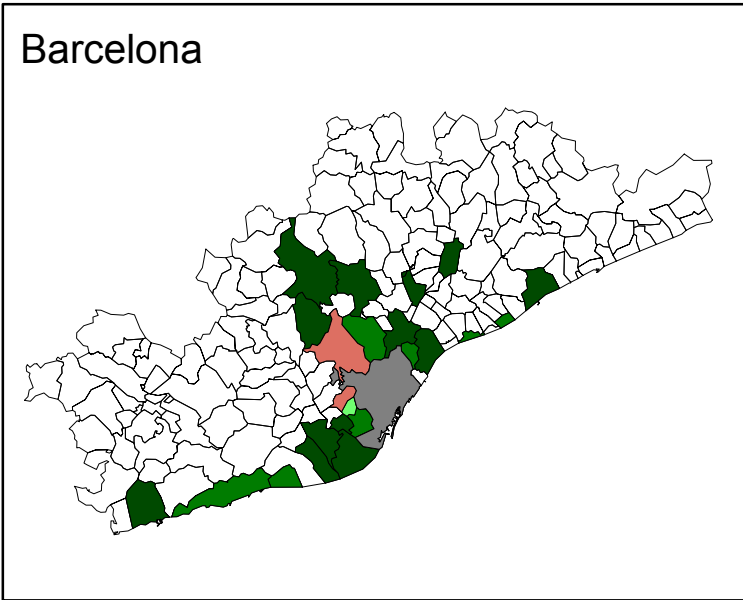
Font: elaboració pròpia a partir de les dades publicades per
Sociedad de Tasación S.A. i Generalitat de Catalunya
(Dept. PTOP i Dept. Economia i Finances)

Accessibilitat bruta. Comparació interanual pels municipis de Barcelona, Viladecans i Terrassa

1991

1995

2000



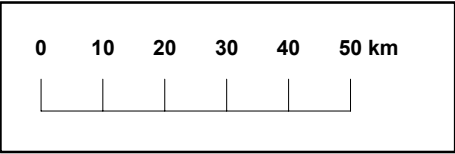
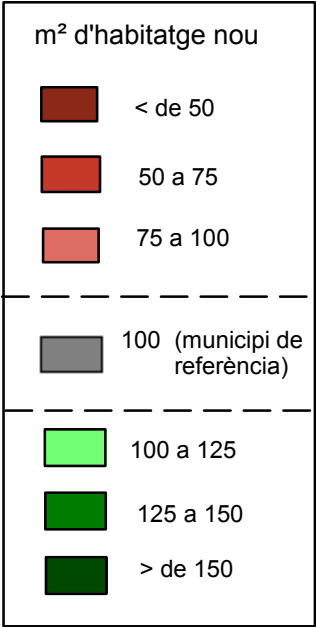
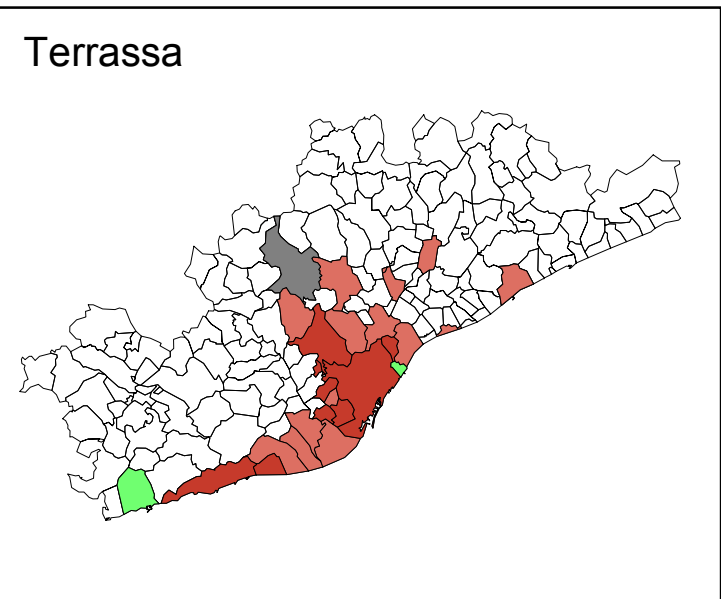
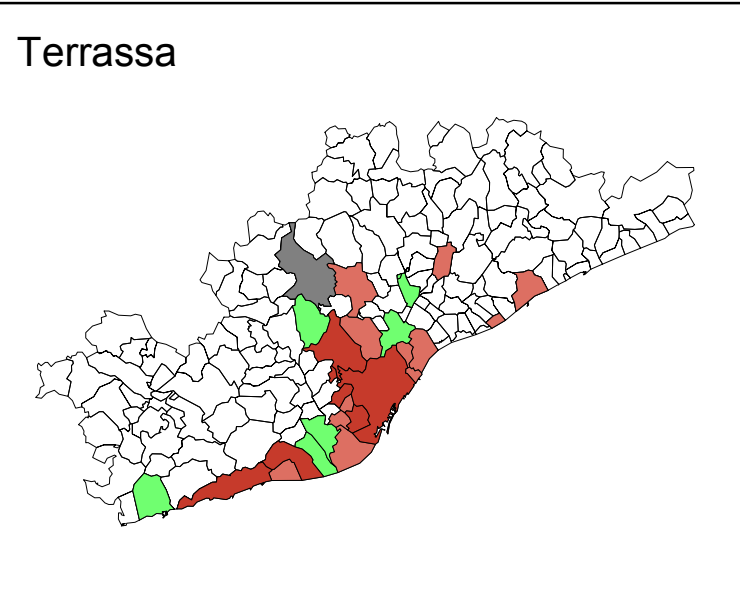
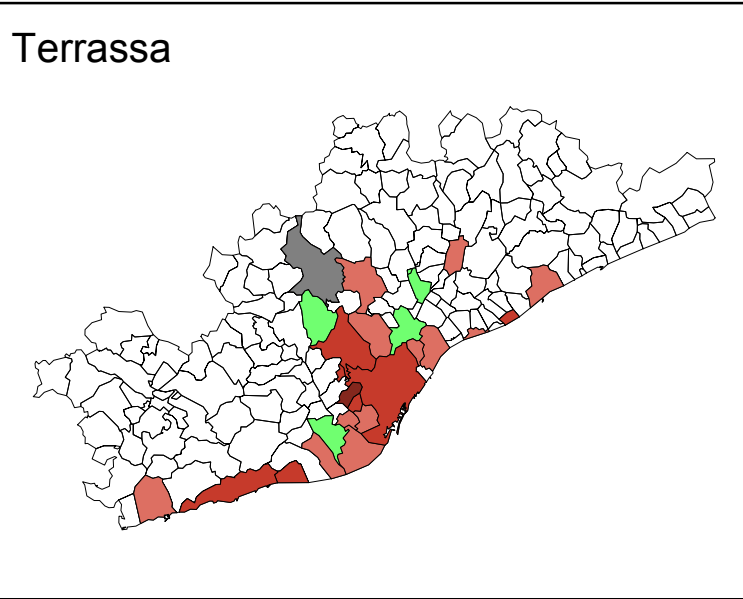
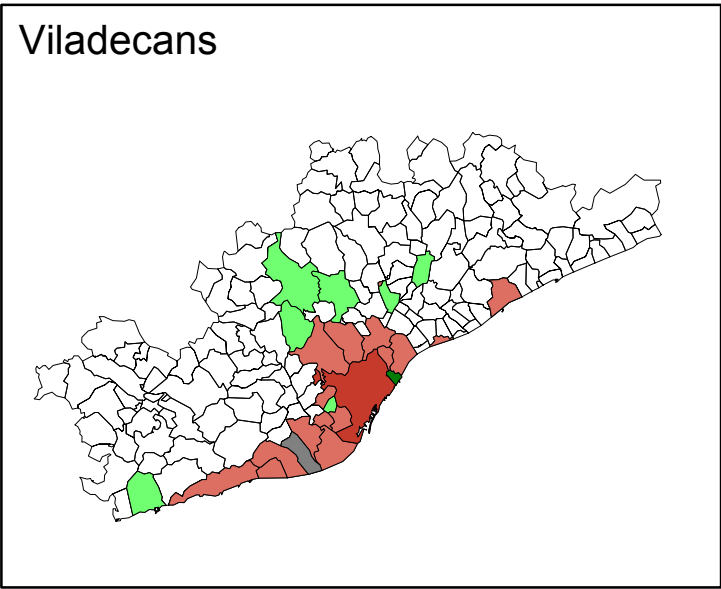
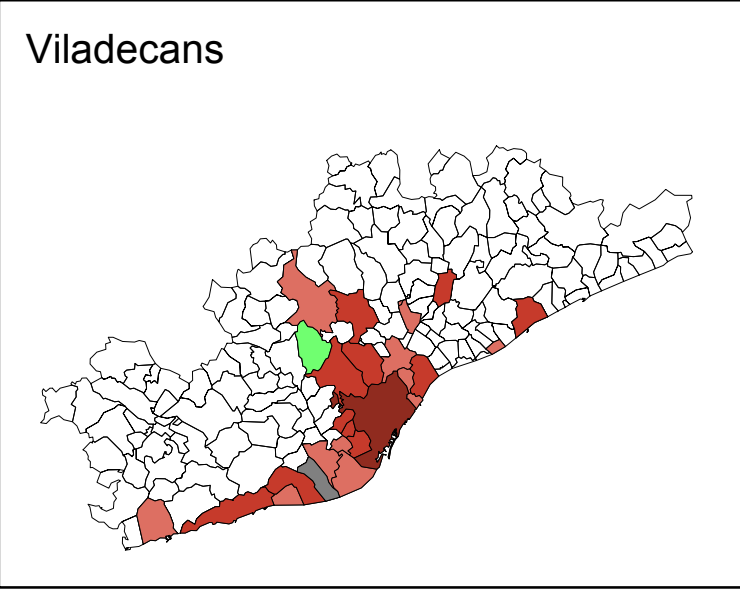
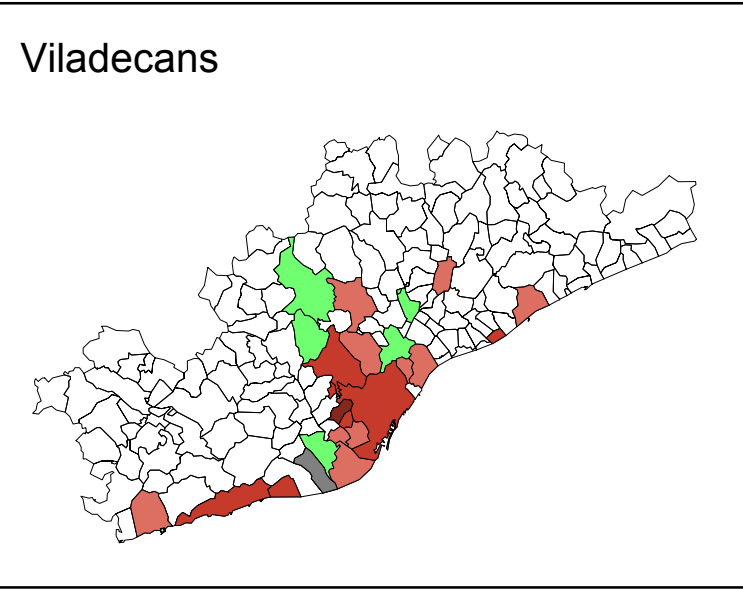
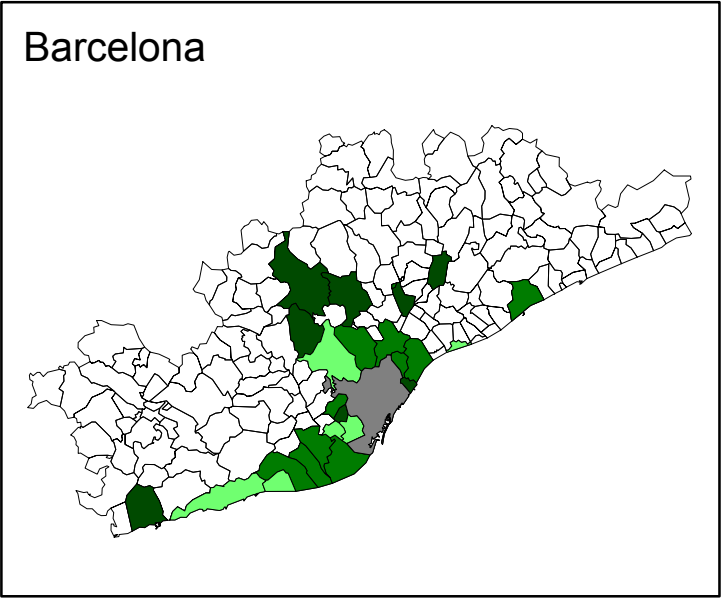
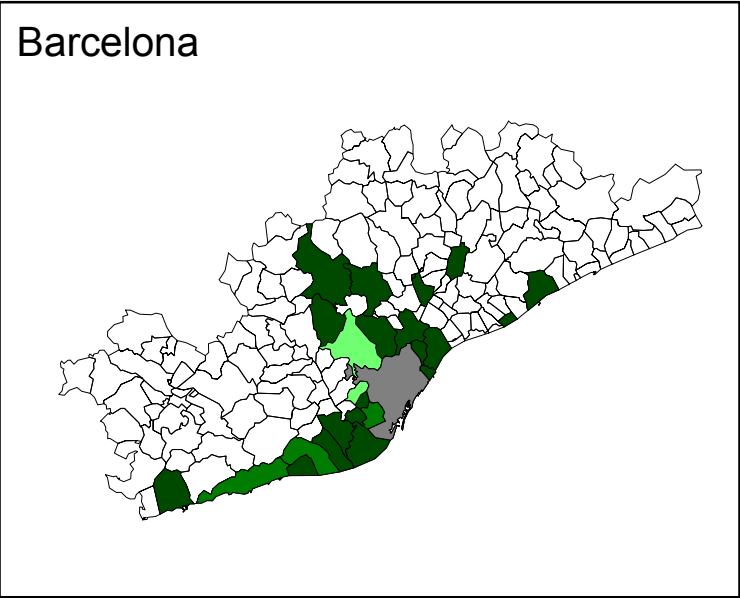
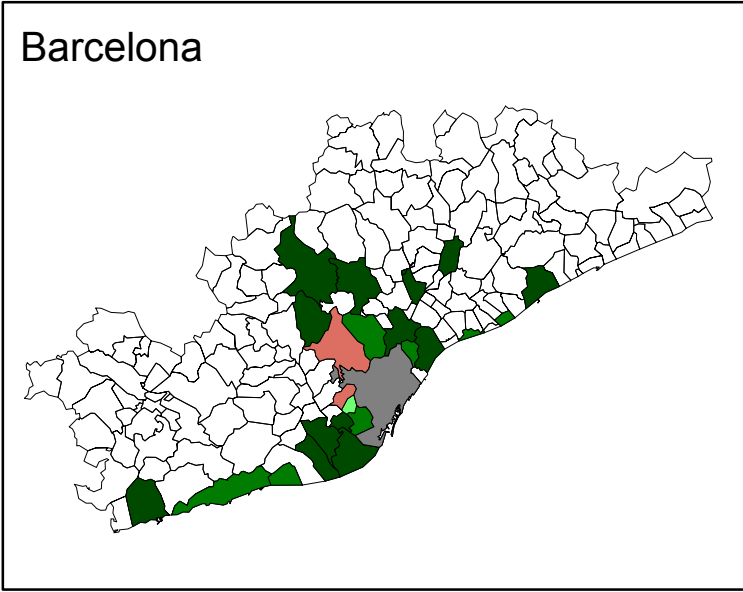
Font: elaboració pròpia a partir de les dades publicades perSociedad deTasación S.A. i Generalitat de Catalunya (Dept. PTOP i Dept. Economia i Finances)

Accessibilitat neta. Comparació interanual pels municipis de Barcelona, Viladecans i Terrassa

1991

1995

2000

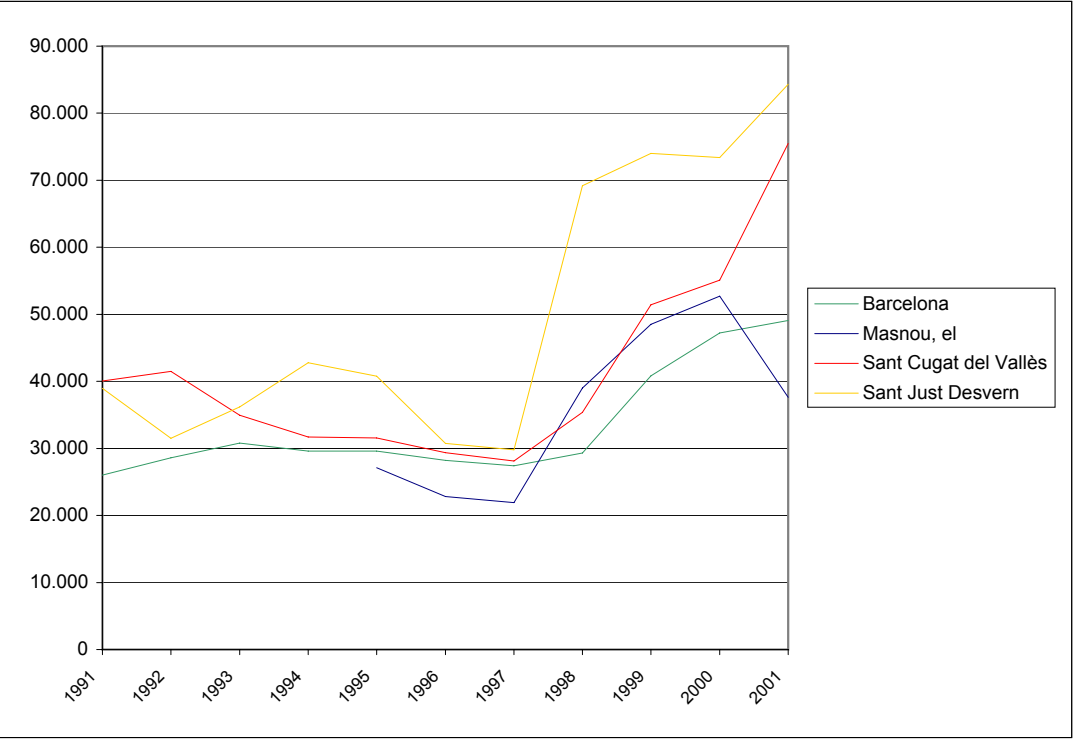


Font: elaboració pròpia a partir de les dades publicades per Sociedad de Tasación S.A. i Generalitat de Catalunya (Dept. PTOP i Dept. Economia i Finances)

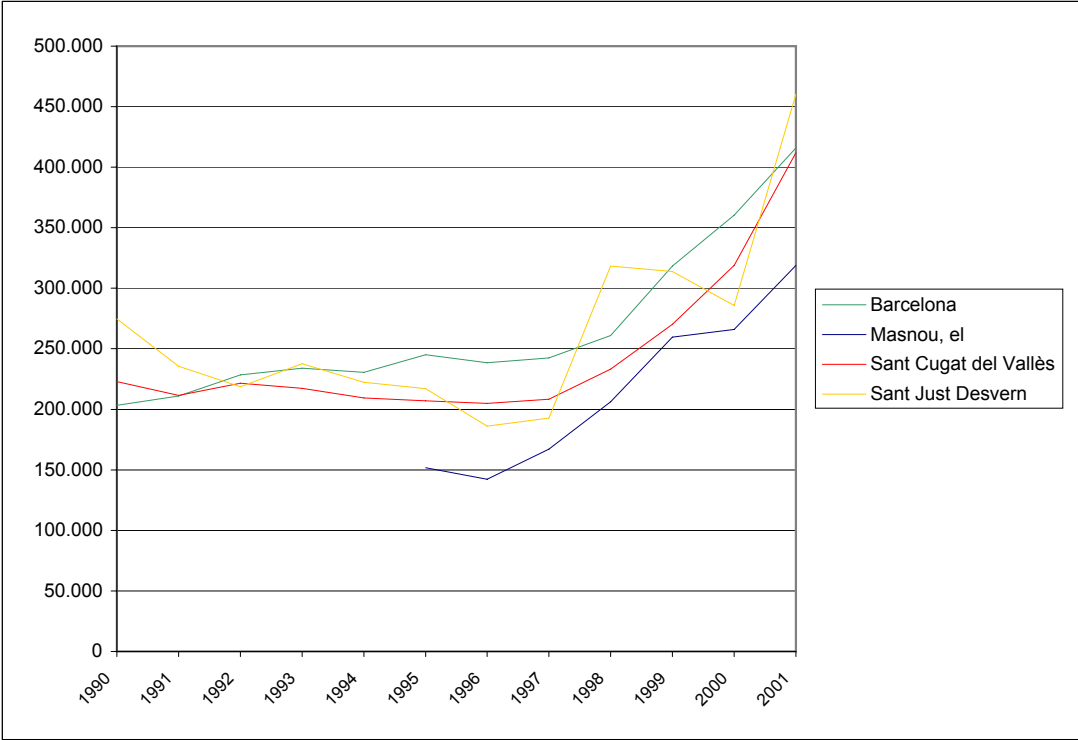
Evolució del preu mitjà de venda i del preu mitjà per m² de l'habitatge nou construït, 1990-2001

Comparació de municipis segons accessibilitat diferencial a l'habitatge

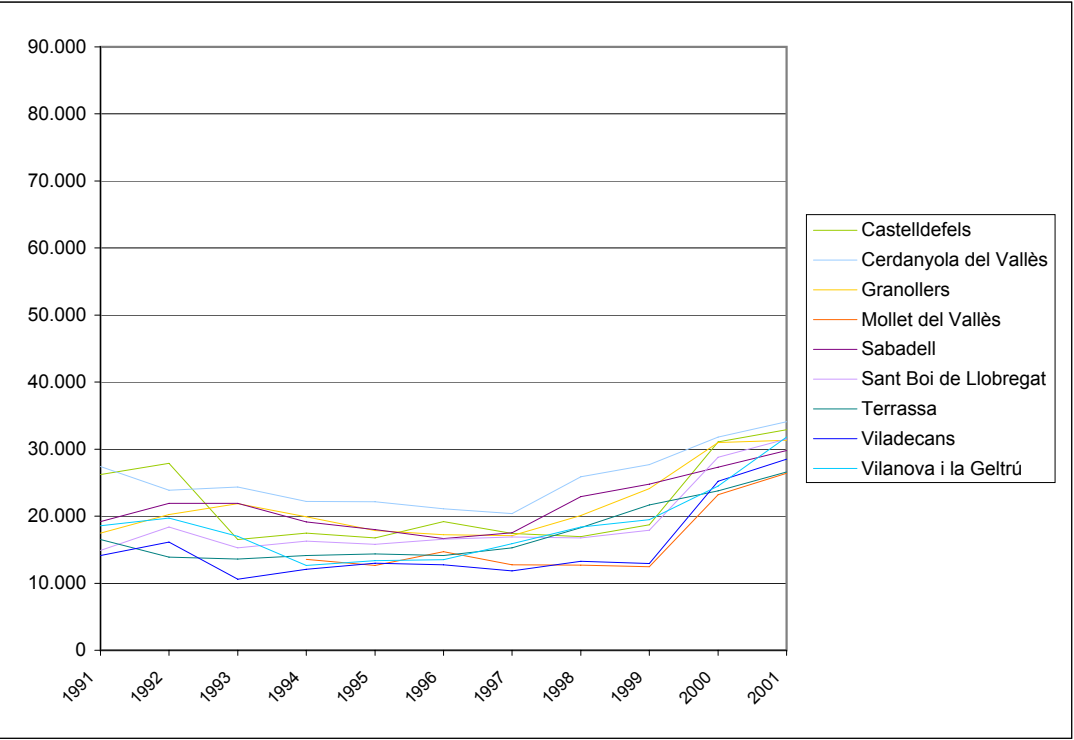
Evolució del preu mitjà (milers de ptes.) de venda de l'habitatge nou construït



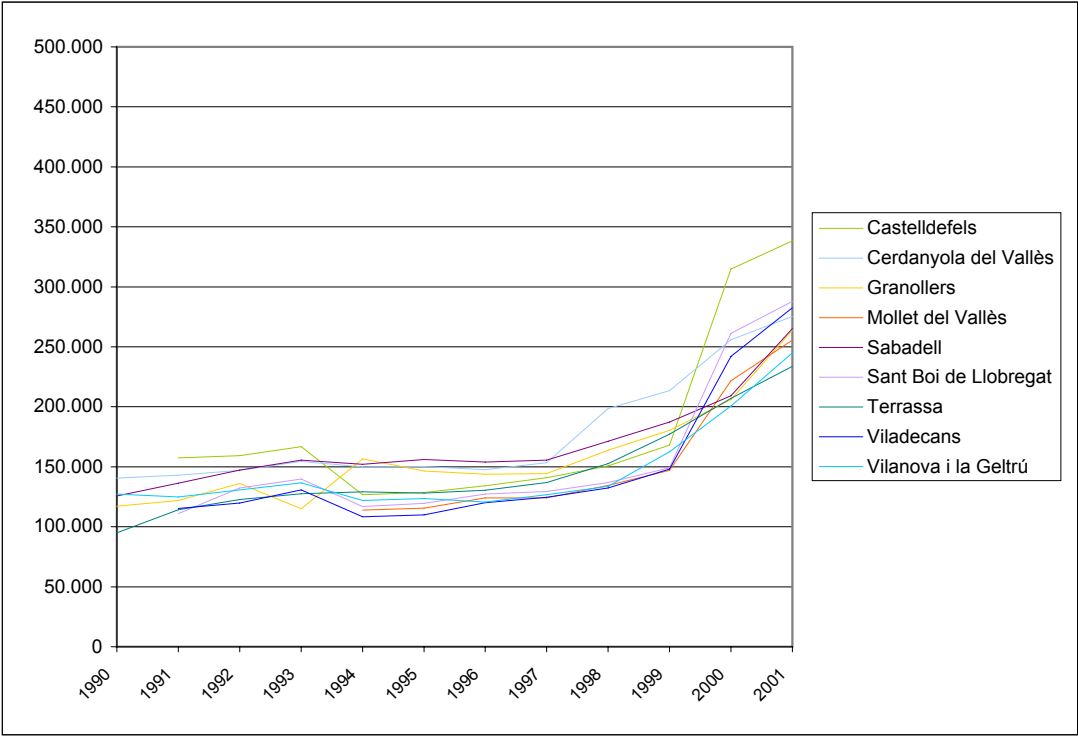
Evolució del preu mitjà (ptes.) per m² de l'habitatge nou construït



Evolució del preu mitjà (milers de ptes.) de venda de l'habitatge nou construït

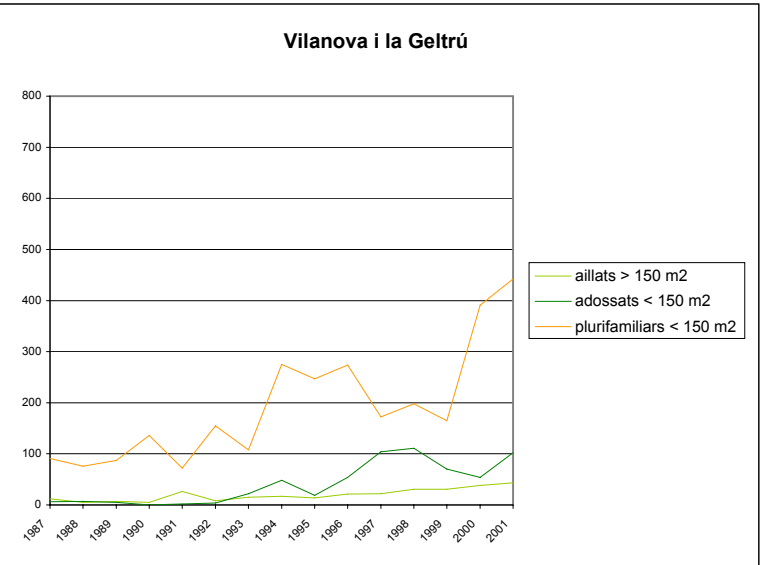
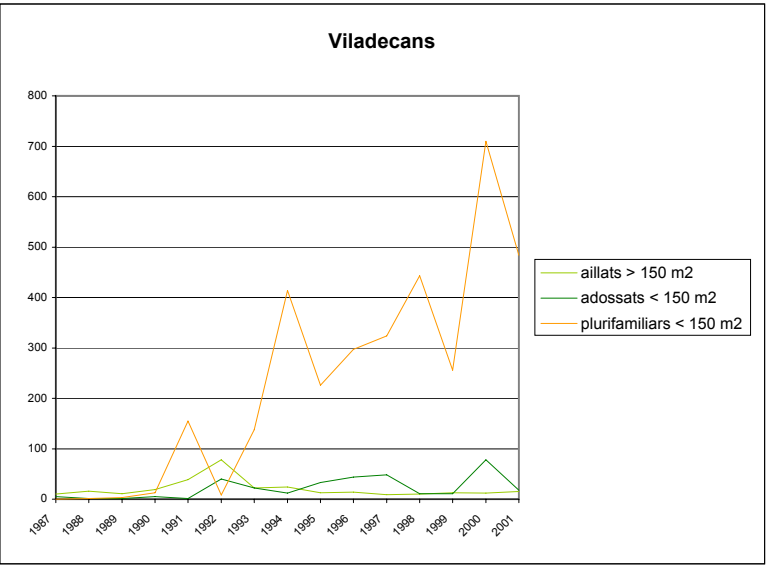
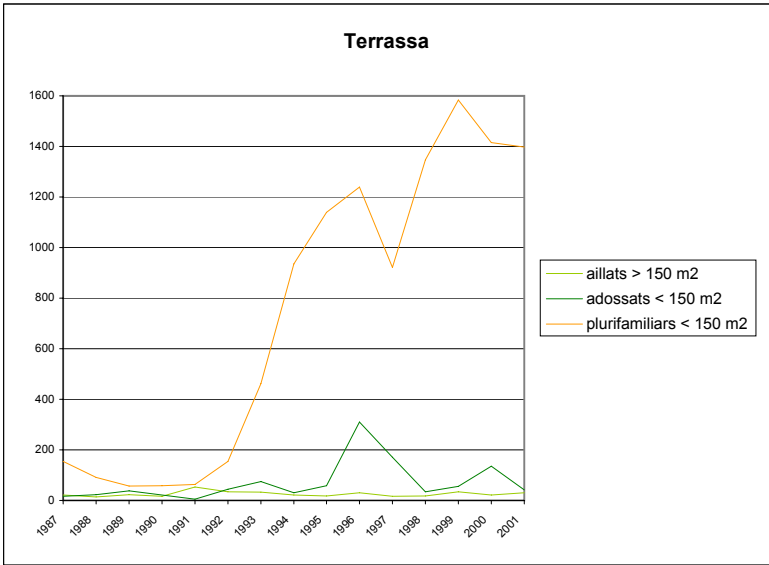
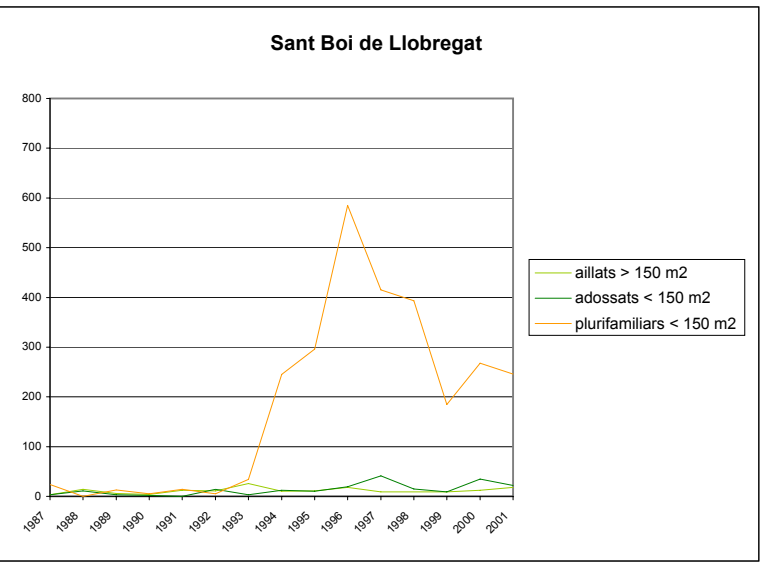
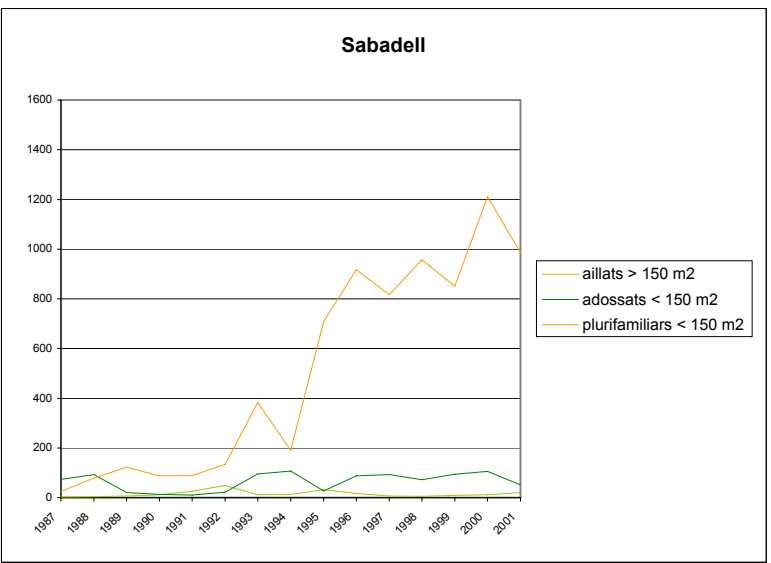
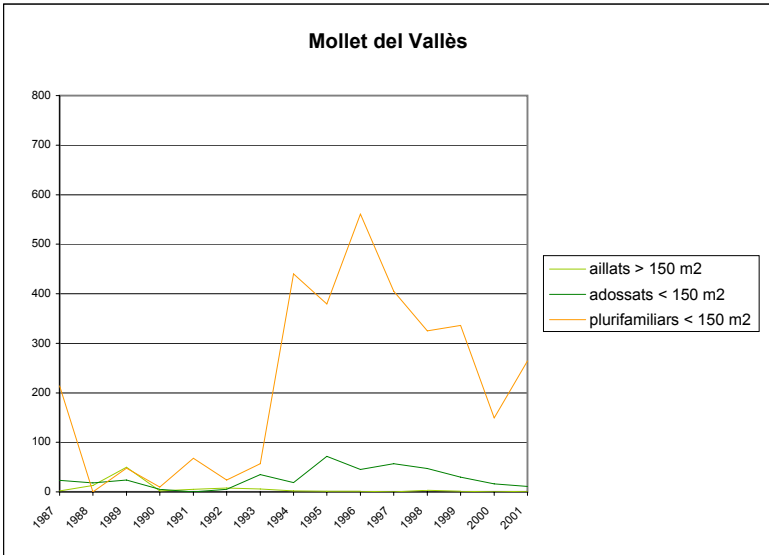
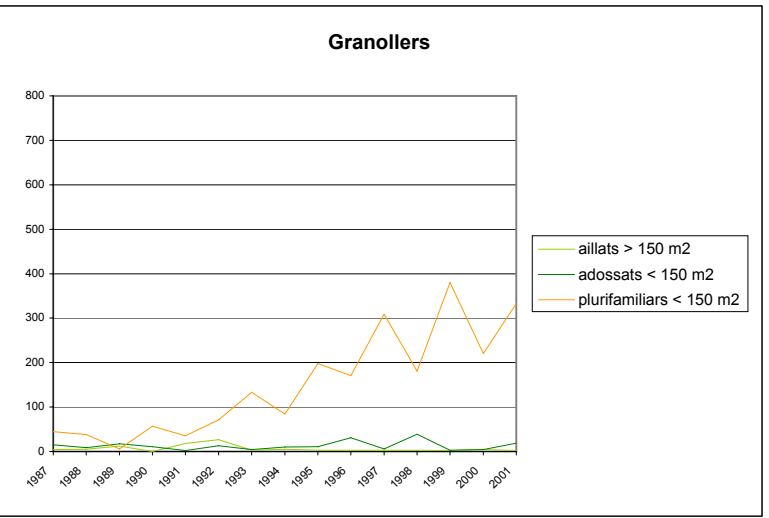
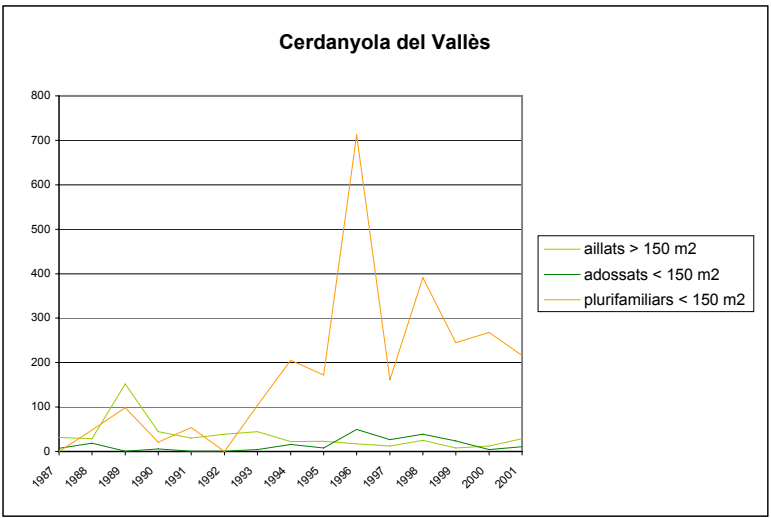
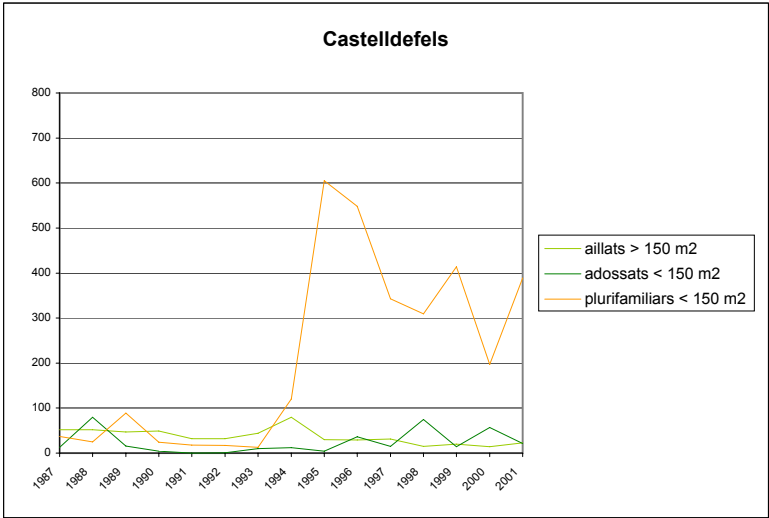


Evolució del preu mitjà (ptes.) per m² de l'habitatge nou construït



Evolució de la producció d'habitatge segons superfície (aïllat de més de 150 m² ; adossat de menys de 150 m² ; plurifamiliars de menys de 150 m²). Valors absoluts

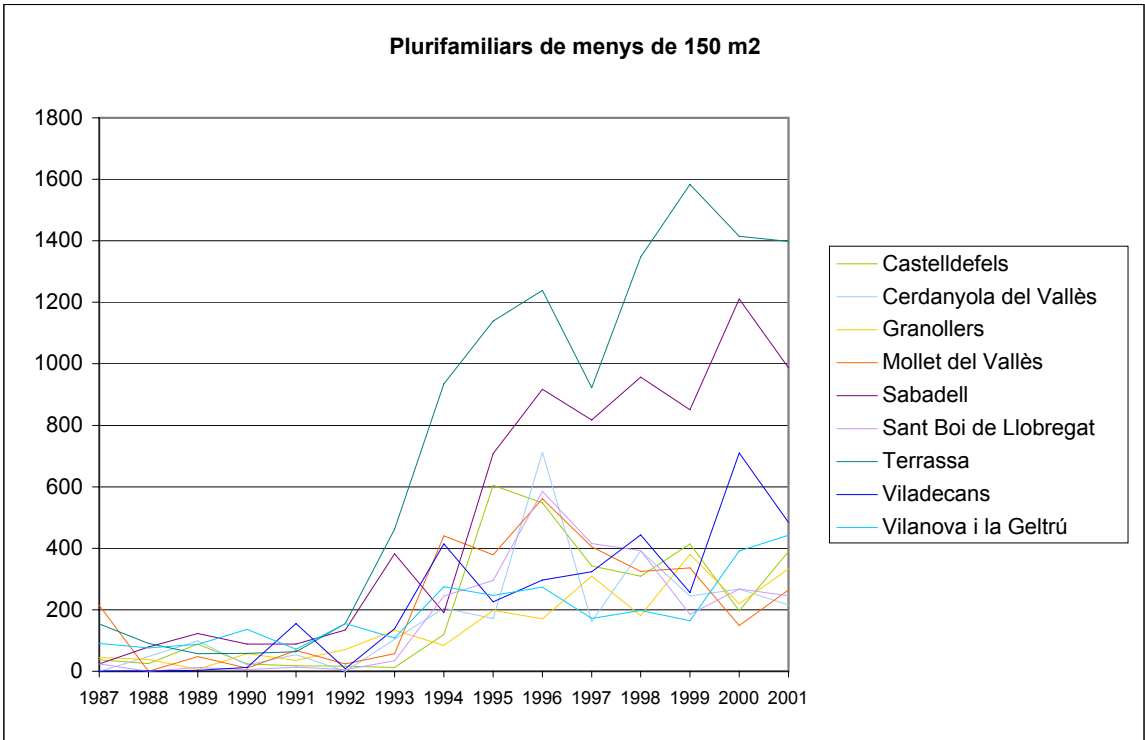
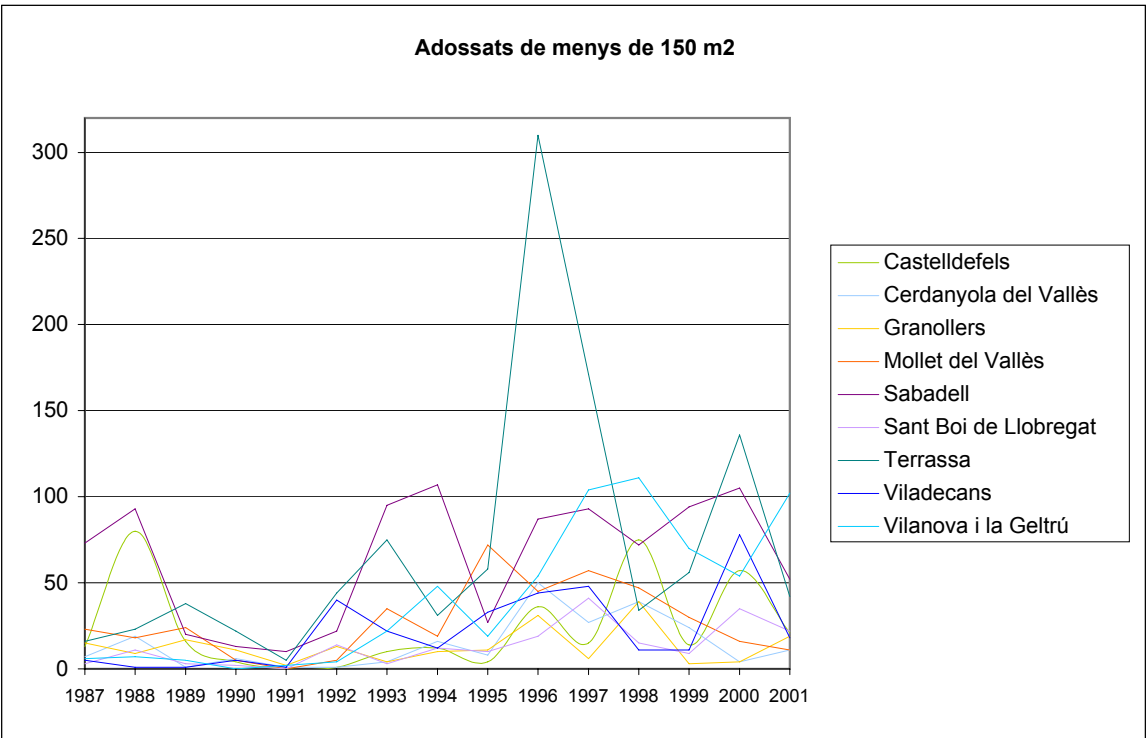
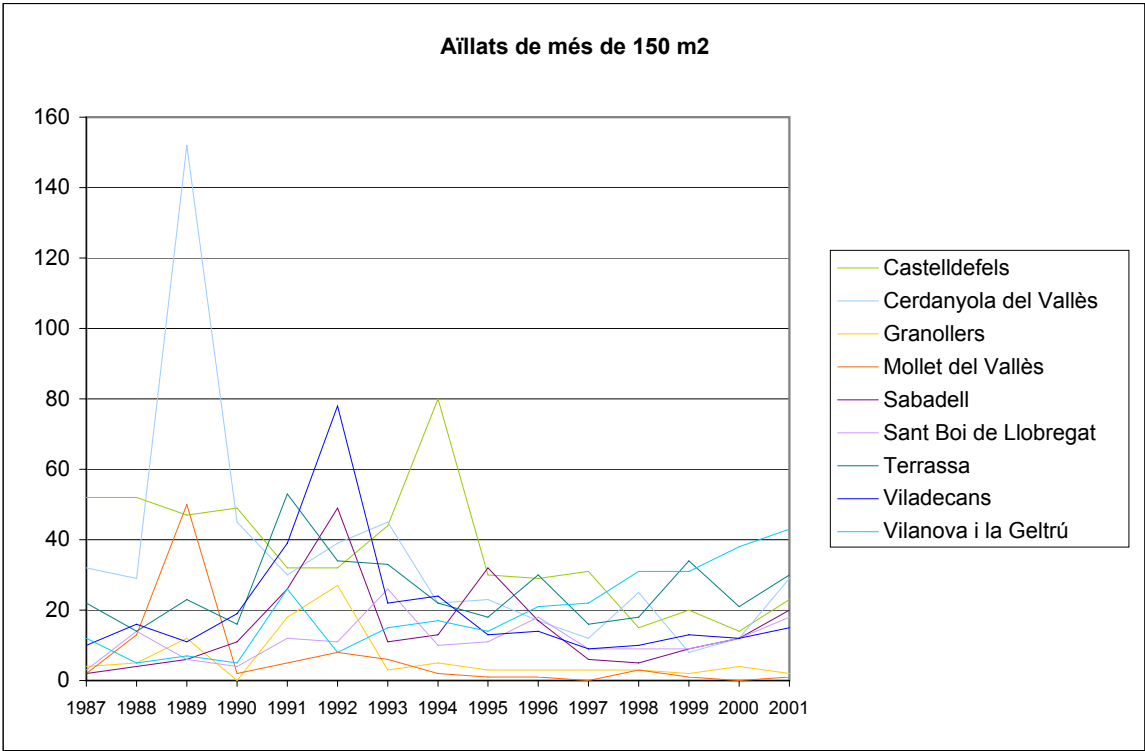
Comparació a partir de la selecció de municipis segons accessibilitat familiar a l'habitatge



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

Evolució de la producció d'habitatge segons superfície (aïllats de més de 150 m²; plurifamiliars de menys de 150 m²; adossats de menys de 150 m²). Valors absoluts

Comparació a partir de la selecció de municipis segons accessibilitat familiar a l'habitatge



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.