Divulga UAB

Revista de difusió de la recerca de la Universitat Autònoma de Barcelona

09/10/2026

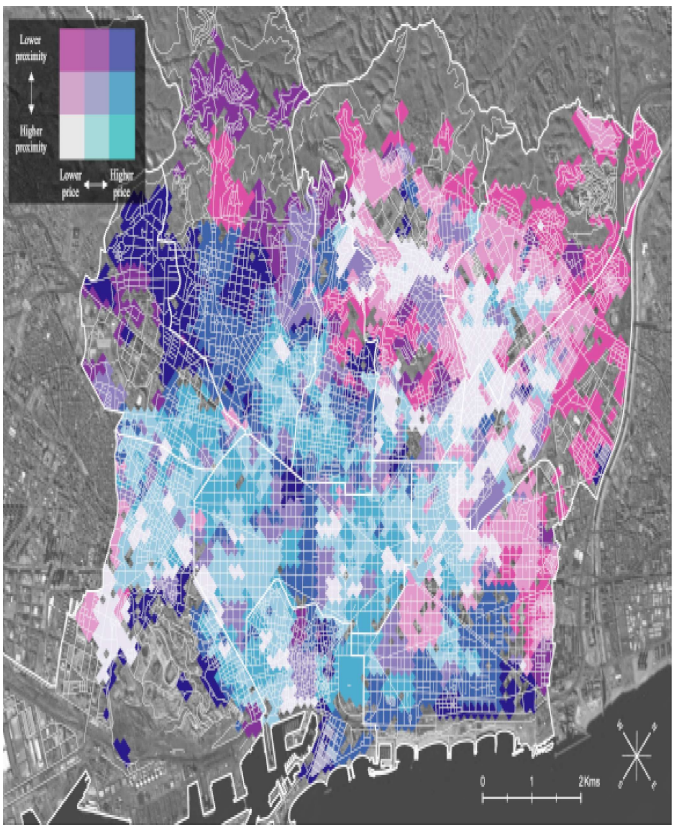
Pot la ciutat dels 15 minuts afectar l'assequibilitat de l'habitatge?



Un estudi recent de la UAB analitza com la proximitat a destinacions quotidianes es relaciona amb els preus del lloguer en quatre ciutats espanyoles que ja presenten característiques associades a l'anomenada «Ciutat dels 15 minuts»: Barcelona, València, Palma i Granada.

iStock/Renata Tyburczy

En els darrers anys, el model de ciutat dels 15 minuts ha guanyat protagonisme en el debat urbanístic com una estratègia per millorar la qualitat de vida urbana, reduint la necessitat de desplaçaments llargs i facilitant l'accés a serveis bàsics (com comerços, centres educatius o equipaments sanitaris) a poca distància de la llar. Tanmateix, encara sabem poc sobre com aquest tipus de configuracions urbanes poden influir en l'accés a l'habitatge.



Mapa de Barcelona amb la relació entre major o menor proximitat i els preus del lloguer.

El nostre estudi aborda precisament aquesta qüestió, examinant la relació entre la proximitat als serveis del dia a dia i els preus del lloguer mitjançant tècniques d'anàlisi espacial i regressions segmentades que permeten captar diferències dins de cada ciutat i entre diferents tipus d'estructura urbana.
Els resultats mostren que aquesta relació és considerablement més complexa del que sovint s'assumeix:

- Tot i amb matisos importants, la proximitat als serveis quotidians tendeix a capitalitzar-se com una prima en el mercat del lloguer. És a dir, viure a prop d'equipaments i serveis sol tenir un reflex en els preus de l'habitatge, si bé aquest efecte depèn del nivell d'accessibilitat existent i del context urbà específic.

- Tanmateix, els equipaments educatius i de cures no segueixen aquest patró general: una major proximitat a aquests serveis s'associa sistemàticament amb preus de lloguer més baixos.

- La relació entre proximitat i preus del lloguer és clarament no lineal. A les àrees més accessibles, els lloguers tendeixen a augmentar a mesura que millora la proximitat als serveis. No obstant això, en àrees amb nivells intermedis d'accessibilitat ocorre el contrari: una major proximitat s'associa amb preus més baixos. A les zones menys accessibles, els preus tornen a incrementar-se lleugerament amb millores en accessibilitat.

- La distribució espacial d'aquesta relació difereix entre sistemes urbans monocèntrics i policèntrics. Així, en ciutats monocèntriques, com Palma o Granada, la proximitat quotidiana sol concentrar-se als centres urbans, on també

es troben els preus immobiliaris més elevats. Per contra, en ciutats policèntriques, com Barcelona, es poden trobar diferents barris que actuen com a subcentres urbans, amb distàncies quotidianes molt curtes disponibles a preus baixos, mitjans i alts, cosa que indica que l'accessibilitat no es tradueix de manera uniforme en valor immobiliari.

En conjunt, aquests resultats suggereixen que, si bé millorar l'accessibilitat quotidiana pot contribuir a ciutats més sostenibles i habitables, també pot tenir implicacions sobre l'assequibilitat de l'habitatge i, en última instància, sobre la composició social dels barris. Incorporar aquesta dimensió en el disseny de polítiques urbanes podria ser clau per evitar que els beneficis de la proximitat es distribueixin de manera desigual.

Pablo Villar Abeijón
Departament de Geografia
Grup d'Estudis en Mobilitat, Transport i Territori (GEMOTT)
Pablo.Villar@uab.cat

Referències

Villar-Abeijón, P., Miralles-Guasch, C., & Marquet, O. (2026). **The impact of proximity to amenities on housing affordability: Insights from Mediterranean 15-minute cities**. *Cities*, 172, 106859. doi: 10.1016/j.cities.2026.106859.

View low-bandwidth version