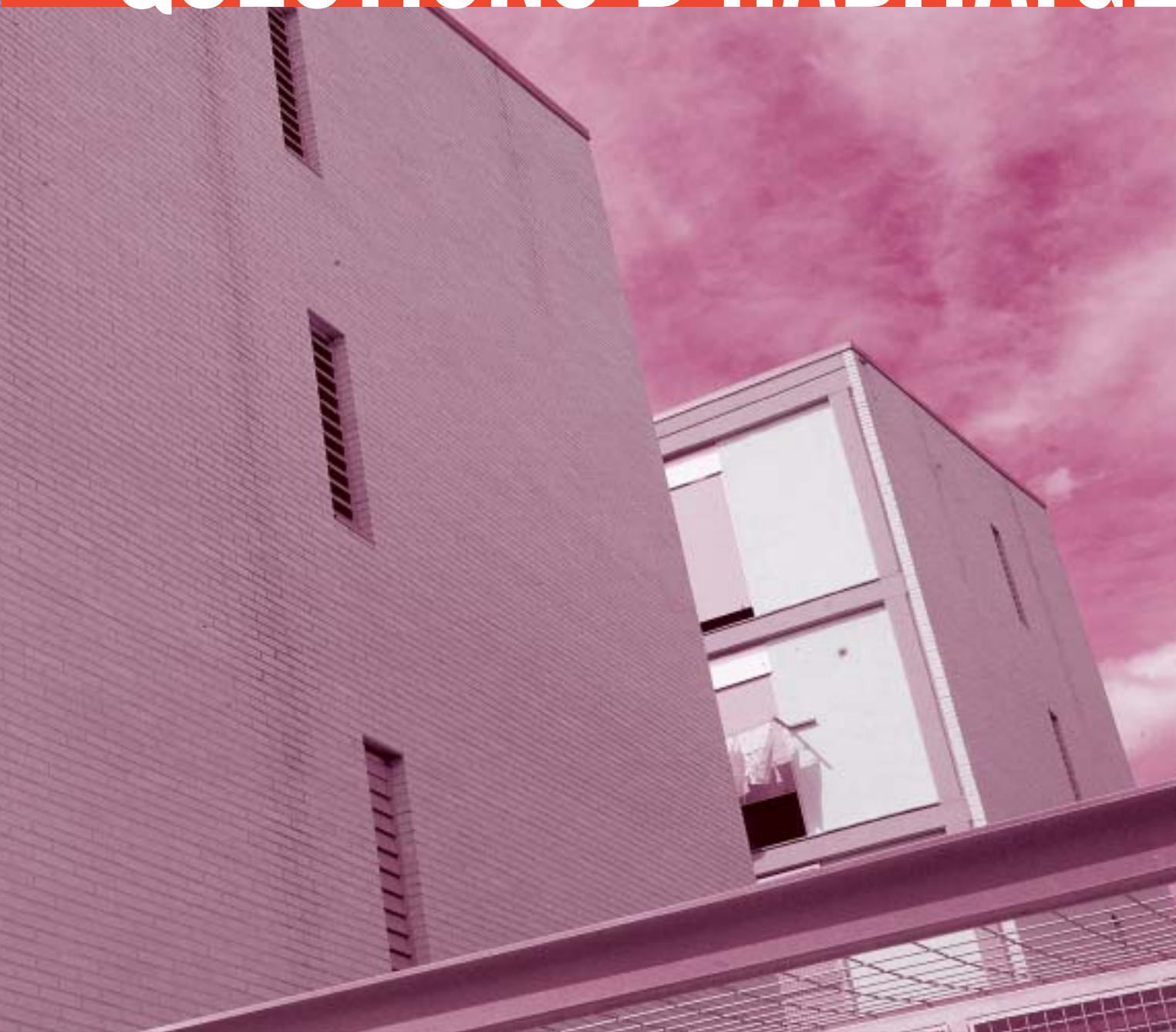


febrer 1999

ESTUDI COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DELS MERCATS
D'HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A BARCELONA I MADRID. 1997

QÜESTIONS D'HABITATGE



sumari EDITORIAL 2 INTRODUCCIÓ 4 POBLACIÓ, OFERTA I PREUS 6 OFERTA PER TRAMS DE PREUS 18
CONCLUSIONS 20 BIBLIOGRAFIA 21

editorial



«L'habitatge és un element imprescindible de la qualitat de vida i la dignitat personal, que ha d'estar a l'abast de tots els ciutadans, si es vol que Barcelona continuï essent una ciutat social i demogràficament equilibrada. Per aquest motiu es pretén que la política d'habitatge sigui fonamental durant el proper mandat i, en especial, les iniciatives adreçades a millorar l'oferta de lloguer assequible per a joves.»

Així es concretaven les intencions de l'equip de Govern en el Pla d'Actuació Municipal (1995-1999) i el Patronat ha estat, entre d'altres, un dels promotors que ha fet realitat les expectatives que en un primer moment es van plantejar. D'una banda, es tractava de cobrir una oferta d'habitatge per a aquells sectors de població amb poder adquisitiu per sota dels màxims que estableix la normativa del règim de protecció oficial; i d'una altra, potenciar la fórmula de lloguer, com a una nova tendència a l'hora d'entendre la promoció d'habitatges públics, i orientar-la cap a nous grups socials, fins a la data no reconeguts com a prioritaris per a rebre aquest tipus d'ajut. Avui podem ja parlar de resultats. El projecte de les Vores del Cinturó, que ha suposat la construcció de 431 pisos de lloguer per a joves, edificats amb criteris bioclimàtics i mediambientals, ha estat un gir copernicà en la dinàmica fins ara desenvolupada per nosaltres.

L'estudi «Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona», encarregat pel Patronat i elaborat per l'economista Joan Ràfols i el seu equip, palesava aquests canvis tant a nivell sociològic com urbanístic i ens aportava una base científica. Un punt de partida per a apropar-nos a la certesa d'una realitat que apunta cap a un nou panorama. Això, si més no, ens ha de fer pensar que quelcom està canviant i que no podem obviar els nous fets que ens envolten, i intentar esbrinar les causes per a poder avançar-nos a les solucions.

En aquesta línia d'actuació apareix **Qüestions d'Habitatge** amb l'objectiu d'aprofundir en problemes d'evident importància com, per exemple, la prioritat d'adaptar el programa d'habitatge davant les necessitats dels joves i la gent gran — col·lectiu sobre el qual ha incidit de manera especial l'aplicació de la LAU—. La transformació pel que fa al nombre dels caps de llar, abans ocupats per famílies més nombroses i ara, en gran part, de caràcter unipersonal. En definitiva, observar les tipologies d'habitatge, sense deixar de banda altres aspectes com seria el de no obviar el considerable nombre d'habitatges buits a la ciutat i el tractament que se'ls hauria d'aplicar, i l'augment de població de caràcter extracomunitari.

Qüestions d'Habitatge és, doncs, una publicació que neix en un moment en el qual es produeixen grans canvis a Barcelona, com la transformació urbanística de la façana marítima i del Poblenou, el Pla de Sant Andreu-La Sagrera, etc. Una nova situació que comporta grans reptes com el manteniment del sòl productiu, la redefinició del concepte d'indústria —parant especial atenció a les noves tecnologies—, l'ús de les energies alternatives i l'aposta per a una ciutat sostenible. En aquest context, a on també hem observat les conseqüències de l'aplicació de la Carta Municipal, volem ser un fòrum de debat. Una publicació que ens permetrà periòdicament, a través de diferents àmbits pluridisciplinars, arribar a conclusions, material imprescindible per a definir futures polítiques d'habitatge, que facin possible que des del PMH puguem continuar treballant per a aconseguir que els col·lectius sense recursos suficients tinguin l'oportunitat d'accedir a un habitatge digne.

Eugeni Forradellas

*President del Patronat Municipal de l'Habitatge
Regidor ponent d'Habitatge*

Introducció

La realització d'estudis sobre les característiques dels mercats i de l'oferta immobiliària requereix cada cop més un esforç de precisió en les metodologies utilitzades.

Aquesta major exigència de precisió s'ha de manifestar en tres grans apartats: la delimitació del producte que s'estudia, l'explicació dels mètodes d'obtenció d'informació i del seu tractament i l'especificació dels àmbits territorials d'anàlisi amb el pes demogràfic que els caracteritza.

Producte. Des del punt de vista del producte, és important trobar el punt just d'aquell conjunt d'elements que defineix suficientment l'objecte de l'estudi, i el punt just de la representativitat de la mostra de productes estudiats, tant territorialment com per tipologies, com per nivells de qualitat.

No necessàriament resulten més fiables els treballs que analitzen d'una manera exhaustiva el nombre màxim de components (aspectes constructius, acabats, equipaments) encara que tampoc resulten útils (des d'un punt de vista comparatiu) els treballs que es limiten a uns pocs paràmetres i a un nombre escàs de mostres.

La creixent diversificació de l'oferta d'habitatge: protegit o lliure; apartament, habitatge complet, unifamiliar aïllada o unifamiliar adossada; noves formes d'adaptació a ús residencial, de construccions destinades a altres usos, etc., obliga a la recopilació de dades que permetin diferenciar entre cada un d'aquests tipus, ja que les mitjanes de preus agregades no donen una idea precisa de cap d'ells.

Un dels subàmbits immobiliaris on la claredat en la classificació dels productes estudiats és més habitual és el del mercat d'oficines. Rara vegada els informes sobre aquest mercat parlen de preus mitjos globals per places de negocis. Gairebé sempre les informacions distingeixen entre estàndards de qualitat dels productes i grau de centralitat de les seves ubicacions. Així, per exemple, la comparació no s'estableix habitualment mai entre oficines de Londres i de Madrid, en general, sinó entre oficines de la perifèria de Londres de qualitat mitjana i oficines de la zona centre de Madrid de qualitat alta, o amb oficines de la segona corona de Madrid, de qualitat mitjana.

Mètode. Igualment, per tal que les informacions sobre el mercat immobiliari siguin útils i operatives cal precisar al màxim les vies d'obtenció de les dades. Les formes d'aproximació són múltiples, totes elles legítimes, però donen com a resultat xifres no necessàriament coincidents; no és el mateix un treball de camp de consulta a les oficines de venda de les noves promocions, que un treball de valoració o de taxació immobiliària, o una recerca de valors declarats en operacions de compra venda o, encara, un sondeig d'opinió entre agents que operen en el sector sobre operacions realitzades.

Davant el fet incontestable que a Espanya, de moment, no és possible de conèixer el preu exacte de tancament de les transaccions immobiliàries (tant si són del mercat nou com del de segona mà), totes aquestes vies només donen aproximacions al que seria el "preu veritable" i, per tant, no tenen perquè ser coincidents.

El coneixement de les motivacions que porten als diversos tipus d'anàlisi és una ajuda important per matisar els resultats obtinguts i per trobar els possibles punts de coincidència entre ells, salvant així les contradiccions aparents.

Àmbit. Un dels camps en el qual la difusió d'informacions immobiliàries dona més lloc a confusió és el de la comparació entre zones o entre poblacions. Naturalment, si la base metodològica d'obtenció de la informació i la definició de producte són homogènies, qualsevol comparació de mercats, no només és possible, sinó que és útil i orientativa: entre províncies, entre comarques, entre ciutats, entre grans zones geogràfiques, com per exemple països, es poden establir jerarquitzacions de cost i de nivells de mercat, significatives.

El problema esdevé quan d'aquestes comparacions se'n volen extreure consideracions no ja només descriptives i enumeratives, sinó valoratives de quins són els mecanismes de mercat que determinen els preus mitjans utilitzats per a la jerarquització. La consideració dels preus mitjans com una mesura del grau d'eficàcia i equitat dels mercats immobiliaris, és en el rerafons de la utilització propagandística dels preus i de les comparacions entre zones. Segons això, els preus serien la conseqüència (exitosa o fallida) dels comportaments dels agents que operen en els diversos mercats i de les polítiques de sòl i d'habitatge que s'articulen per regular-los. És justament per la transcendència social i política que tenen aquest tipus de valoracions que cal extremar al màxim la precisió en la comparabilitat de les bases dels estudis.

Per baixar, doncs, a nivells d'anàlisi territorial, resulta imprescindible treballar sobre bases geogràfiques i poblacionals estrictament comparables ja que, sinó, l'estructura de base de l'estudi distorsiona substancialment els resultats i confon, fent veure com homòlegs conceptes que no ho són.

Aquest és el fenomen que sorgeix quan en els informes immobiliaris es comparen dues ciutats com per exemple Barcelona i Madrid. Darrera d'uns preus mitjans globals relativament semblants (en algun moment més elevat l'un, i, en d'altres, més elevat l'altre), s'amaguen dues realitats de sòl, de dimensió geogràfica i, sobretot, de realitat demogràfica radicalment divergents, que demanen una baixada a la seva ponderació per poder concloure els mecanismes explicatius del funcionament dels dos mercats i de la formació dels preus respectius.

L'objecte d'aquest treball és demostrar com la realitat immobiliària de la ciutat de Madrid només és comparable amb la d'un àmbit supraciutat de Barcelona, que seria el configurat pels 32 municipis que formen l'actual Entitat Metropolitana de Barcelona, o bé que, per ser més estrictes i si es vol veure des de l'altre angle, demostrar com la realitat immobiliària de la ciutat de Barcelona només és comparable amb una zona centre de Madrid que estaria formada pels set districtes centrals, els districtes de Ciudad Lineal i Moratalaz i alguns barris de Fuencarral i de Moncloa, és a dir una "Almendra Central" ampliada.

Com es pot veure en el primer requadre, resum de les dades bàsiques de les dues zones a estudiar, no es produeix cap correspondència entre les dues ciutats, ni sota l'òptica de població, ni de la d'ocupació de territori, ni de la de producció d'habitatges.

Els preus corresponen a l'any 1997. No es disposa d'informació completa respecte del 1998. Les primeres dades disponibles de 1998 indiquen la fi de la relativa estabilitat dels preus en termes reals del període 1993-1997, però no afecten les conclusions del present estudi.

	Població 1996	Superfície km ²	Densitat hab./km ²	Habitatges 96-97
Barcelona ciutat	1.508.805	98	15.500	9.402
Entitat Metropolitana de BCN	2.908.687	585	4.970	33.099
Madrid ciutat	2.866.850	606	4.730	35.352

Mentre que si la comparació es fa entre la ciutat de Madrid i l'Entorn Metropolità de Barcelona, aplegant la ciutat central i els 32 municipis que l'envolten i que es troben enumerats en tots els quadres annexos, tots els paràmetres esdevenen de la mateixa magnitud: població al voltant dels 2,9 milions d'habitants, superfície al voltant de 600 km² densitats a l'entorn dels 4.800 habitants/km² i producció d'habitatges a l'entorn dels 17.000 anuals.

El segon requadre és el que permet comparar la ciutat de Barcelona amb el nucli central de Madrid, format pels esmentats districtes i barris de Madrid que es troben encerclats pel cinturó de la M30 (ampliats amb els districtes de Ciudad Lineal i Moratalaz) (vegeu també quadre 1).

	Població 1996	Superfície km ²	Densitat hab./km ²	Habitatges 96-97
Barcelona ciutat	1.508.805	98	15.500	9.402 visats 7.052 en oferta
Madrid Almendra Central ampliada	1.481.682	109	13.600	13.789 en oferta
Madrid Almendra Central	915.318	42	21.800	8.749 en oferta

Quan la comparació es limita a aquests territoris, els paràmetres tornen a ser equivalents pel que fa a població: entre 1,4 i 1,5 milions de persones i a superfície, al voltant dels 100 km², per bé que en aquest cas, l'oferta a l'Almendra Central ampliada de Madrid gairebé dobra la de la ciutat de Barcelona.

En ambdues comparacions sorgeixen elements que impedeixen un paral·lelisme exacte, com es lògic en realitats geogràfiques i socials que han tingut trajectòries no dissenyades artificialment des d'un laboratori.

La ciutat de Madrid ofereix un perfil de mercat més fluït perquè funciona com un tot compacte mentre que en un entorn com el metropolità de Barcelona, la connexió sense solució de continuïtat (com és el cas de Madrid) només es dona (avui) entre els districtes de la ciutat i els municipis més estretament units a ella com l'Hospitalet de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat, Sant Adrià del Besós, Santa Coloma de Gramenet o Badalona.

En aquest nivell ampli, la comparació no seria vàlida si volíem parlar de "mercat immobiliari unificat", però si que ho és si el que volem és veure com aquest mercat atén les necessitats d'un volum de població equivalent.

Població, oferta i preus

Població. Per dur a terme l'anàlisi comparativa dels mercats immobiliaris de Barcelona i Madrid, tal com s'ha dit, s'ha partit de la tesi que no es pot valorar l'eficàcia i el cost relatiu d'un mercat d'habitatge sinó és referenciant-lo amb la base demogràfica a la que ha de donar servei i que les bases demogràfiques de Madrid i Barcelona, enteses com a municipis, no són homòlogues.

Quadre 1.

POBLACIÓ DE MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA, PER DISTRICTES I MUNICIPIS 1996

Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
Districtes i municipis	Població	Districtes	Població
1. Barcelona Ciutat Vella	83.829	1. Centro	122.615
2. Barcelona L'Eixample	248.777	2. Arganzuela	114.700
3. Barcelona Sants-Montjuïc	167.390	3. Retiro	120.445
4. Barcelona Les Corts	81.864	4. Salamanca	142.001
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	129.573	5. Chamartín	135.301
6. Barcelona Gràcia	115.753	6. Tetuán	135.367
7. Barcelona Horta-Guinardó	169.832	7. Chamberí	144.889
8. Barcelona Nou Barris	170.849		
9. Barcelona Sant Andreu	135.579	Almendra central	915.318
10. Barcelona Sant Martí	205.359	8. Fuencarral Sur (1)	172.520
		9. Moncloa Este (2)	74.682
		14. Moratalaz	105.456
		15. Ciudad lineal	213.706
Barcelona	1.508.805	Almendra central ampliada (3)	1.481.682
Sant Adrià del Besós	33.361	8. Fuencarral Norte	26.733
Badalona	210.987	9. Moncloa Oeste	27.340
Montgat	7.659	10. Latina	255.741
Tiana	8.918	11. Carabanchel	217.868
Santa Coloma de Gramenet	123.175	12. Usera	113.706
Montcada i Reixac	27.068	13. Puente de Vallecas	224.882
Ripollet	28.903	16. Hortaleza	140.517
Barberà del Vallès	25.484	17. Villaverde	123.475
Badia del Vallès	17.058	18. Villa de Vallecas	60.383
Cerdanyola del Vallès	50.503	19. Vicálvaro	41.336
Sant Cugat del Vallès	47.210	20. San Blas	119.395
El Papiol	3.434	21. Barajas	33.792
Molins de Rei	18.752		
Sant Feliu de Llobregat	35.797		
Sant Just Desvern	13.306		
Esplugues de Llobregat	46.810		
L'Hospitalet de Llobregat	255.050		
El Prat de Llobregat	63.255		
Cornellà de Llobregat	82.490		
Sant Joan Despí	26.805		
Sant Boi de Llobregat	78.005		
Santa Coloma de Cervelló	3.358		
Sant Vicenç dels Horts	22.621		
Castellbisbal	6.271		
Pallejà	6.846		
Sant Andreu de la Barca	18.332		
Torrelles de Llobregat	3.114		
Sant Climent de Llobregat	2.476		
Vladecans	53.235		
Gavà	37.985		
Castelldefels	38.509		
Begues	3.105		
Total	2.908.687	Total	2.866.850

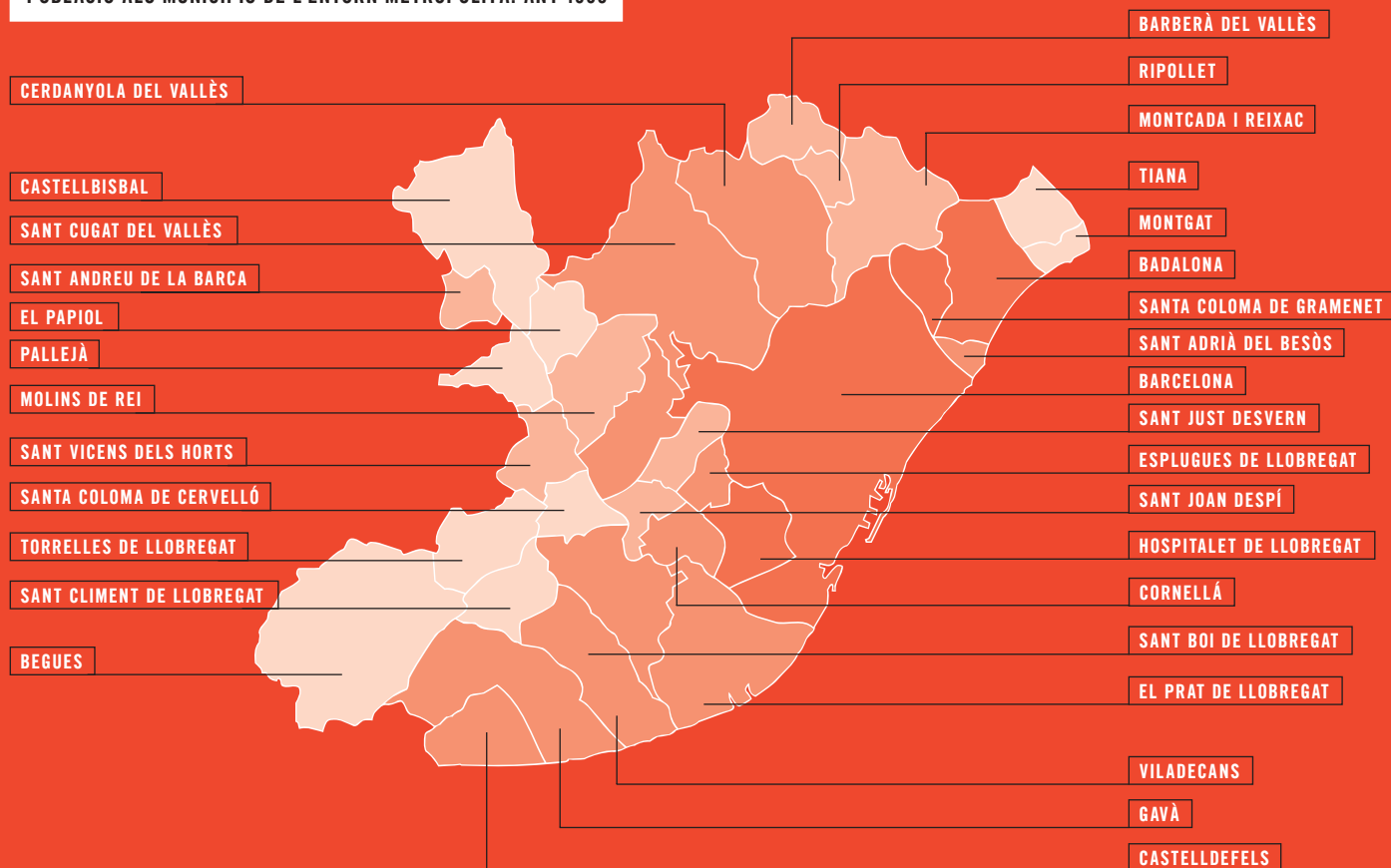
(1) Per Fuencarral Sur, en aquest quadre, s'entenen els barris de Peñagrande, El Pilar, La Paz i Valverde.

(2) Per Moncloa Este, en aquest quadre, s'entenen els barris d'Argüelles, Ciudad Universitaria, Valdezarza i Valdeamarín.

(3) L'"Almendra central ampliada" en aquest quadre s'entén formada per la zona delimitada pel cinturó de la M 30, ampliada amb els districtes de Ciudad Lineal i de Moratalaz.

Font: Elaboració pròpia, a partir dels resultats del padró de 1996.

POBLACIÓ ALS MUNICIPIS DE L'ENTORN METROPOLITÀ. ANY 1996



TRAMS DE POBLACIÓ

- > de 100.000
- de 30.000 a 100.000
- de 10.000 a 30.000
- < de 10.000

És per aquesta raó de vinculació de mercat —bàsicament volums d'oferta i preus—, amb població, que hem dibuixat dues opcions: una primera d'eixamplament de la base poblacional de Barcelona, agregant els municipis del seu entorn immediat, fins a fer-la coincidir amb la base poblacional de la ciutat de Madrid; i una segona de reducció de la base poblacional de Madrid, limitant-la a uns districtes i barris centrals, per fer-la coincident, amb la de la ciutat de Barcelona.

Com es veu en el quadre 1 i en els mapes que l'acompanyen, en la primera opció amb unes àrees de 600 km² arribem a uns conjunts poblacionals de 2,9 milions de persones i unes densitats mitjanes al voltant de 5.000 persones/km², i en la segona opció baixem a uns conjunts poblacionals de 1,5 milions de persones, amb unes àrees, de l'ordre dels 100 km² i unes densitats d'entre 14.000 i 15.000 habitants/km².

D'aquesta manera, en qualsevol dels dos supòsits la informació es manté dins les premisses de comparabilitat que justifiquen la selecció efectuada de municipis (en el primer cas) i de districtes (en el segon).

En efecte, per a la primera opció s'han afegit al municipi de Barcelona els 32 municipis del seu entorn més immediat que integren l'actual Entitat Metropolitana de Barcelona, que són els que, com s'ha vist, acaben configurant una extensió semblant a la de la ciutat de Madrid i acollint també un volum de població del mateix ordre.

Pel que fa a la segona opció, s'ha rebutjat una primera aproximació a la que s'anomena l'Almendra Central de Madrid, formada pels districtes 1 a 7 (Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán i Chamberí).

POBLACIÓ DE LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 1996



TRAMS DE POBLACIÓ

- > de 200.000
- de 100.000 a 200.000
- < de 100.000

Aquesta àrea sol utilitzar-se per comparar el seu mercat d'habitatge amb el de Barcelona ciutat, per causa de les tensions de densitat i, com es veurà més endavant, a l'equivalència entre els volums d'oferta de nova construcció. No obstant això, l'Almendra Central no respon a la mateixa realitat demogràfica de la ciutat de Barcelona.

El quadre 1 i els requadres inicials mostren, en efecte, com aquesta àrea no arriba al milió de persones (915.318, l'any 96), cosa que representa 2/3 parts de la ciutat de Barcelona.

En efecte, la forta densitat de l'Almendra Central, de prop de 22.000 persones per km² és comparable a la de la ciutat de Barcelona que arriba a 21.500 habitants/km², si es considera el sòl urbà de la ciutat (71 km²) i s'exclou la superfície de Collcerola.

Justament aquesta similitud entre fortes densitats és una de les bases d'explicació de la pèrdua de població que enregistren ambdues àrees. L'Almendra Central ha perdut entre 1991 i 1996, 75.361 habitants (un 53 % de la pèrdua total de la ciutat de Madrid), és a dir, un 7,6 % de la població originària, al mateix temps que Barcelona en perdia 134.737, és a dir, un 8,2 %.

Per arribar, doncs, a una delimitació més semblant a la de Barcelona en termes globals d'habitants, s'ha ampliat l'Almendra Central amb aquells barris d'altres districtes que també es veuen encerclats per la M 30 i amb els districtes sencers de Ciudad Lineal i Moratalaz.

Amb aquesta delimitació, s'aconsegueix l'objectiu d'homogeneització encara que, com veurem en parlar d'oferta, la producció de Madrid en aquest àmbit gairebé duplica la de la ciutat de Barcelona.

Quadre 2.1

HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN OFERTA A MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. 1997

Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
Districtes i municipis	Habitatges (*)	Districtes	Habitatges (**)
1. Barcelona Ciutat Vella	393	1. Centro	666
2. Barcelona L'Eixample	1.102	2. Arganzuela	3.050
3. Barcelona Sants-Montjuïc	1.025	3. Retiro	2.040
4. Barcelona Les Corts	230	4. Salamanca	364
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	624	5. Chamartín	1.170
6. Barcelona Gràcia	278	6. Tetuán	936
7. Barcelona Horta—Guinardó	562	7. Chamberí	523
8. Barcelona Nou Barris	271		
9. Barcelona Sant Andreu	895		
10. Barcelona Sant Martí	1.674		
Barcelona	7.052	Almendra central	8.749
Sant Adrià del Besòs	194	8. Fuencarral Sur (1)	1.477
Badalona	1.421	9. Moncloa Este (2)	1.233
Santa Coloma de Gramenet	367	14. Moratalaz	204
Sant Cugat del Vallès	1.892	15. Ciudad lineal	2.126
Sant Feliu de Llobregat	1.713		
Sant Just Desvern	1 73		
Esplugues de Llobregat	262		
L'Hospitalet de Llobregat	929		
Barcelona ampliada 1a corona	14.003	Almendra central ampliada (3)	13.789
Montgat	209	8. Fuencarral Norte	229
Tiana	81	9. Moncloa Oeste	451
Montcada i Reixac	680	10. Latina	834
Ripollet	620	11. Carabanchel	484
Barberà del Vallès	286	12. Usera	812
Badia del Vallès	0	13. Puente de Vallecas	527
Cerdanyola del Vallès	630	16. Hortaleza	1.174
El Papiol	55	17. Villaverde	983
Molins de Rei	478	18. Villa de Vallecas	344
El Prat de Llobregat	764	19. Vicálvaro	
Cornellà de Llobregat	1.058	20. San Blas	1.967
Sant Joan Despí	381	21. Barajas	991
Sant Boi de Llobregat	1.005		
Santa Coloma de Cervelló	379		
Sant Vicenç dels Horts	359		
Castellbisbal	321		
Pallejà	281		
Sant Andreu de la Barca	1.171		
Torrelles de Llobregat	44		
Sant Climent de Llobregat	99		
Viladecans	724		
Gavà	315		
Castelldefels	794		
Begues	91		
Total en oferta 1997	24.824	Total en oferta 1997	22.585
Total visats 1996 i 1997	33.099	Total visats 1996 i 1997	35.352

(*) Estimació dels habitatges en oferta, a partir dels visats d'aparelladors dels anys 96 i 97.

(**) Habitatges en oferta detectats en els estudis de mercat de 1997 realitzats per Tecnigràma.

(1) vegeu quadre 1

(2) vegeu quadre 1

(3) vegeu quadre 1

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigràma, S.L.

Quadre 2.2

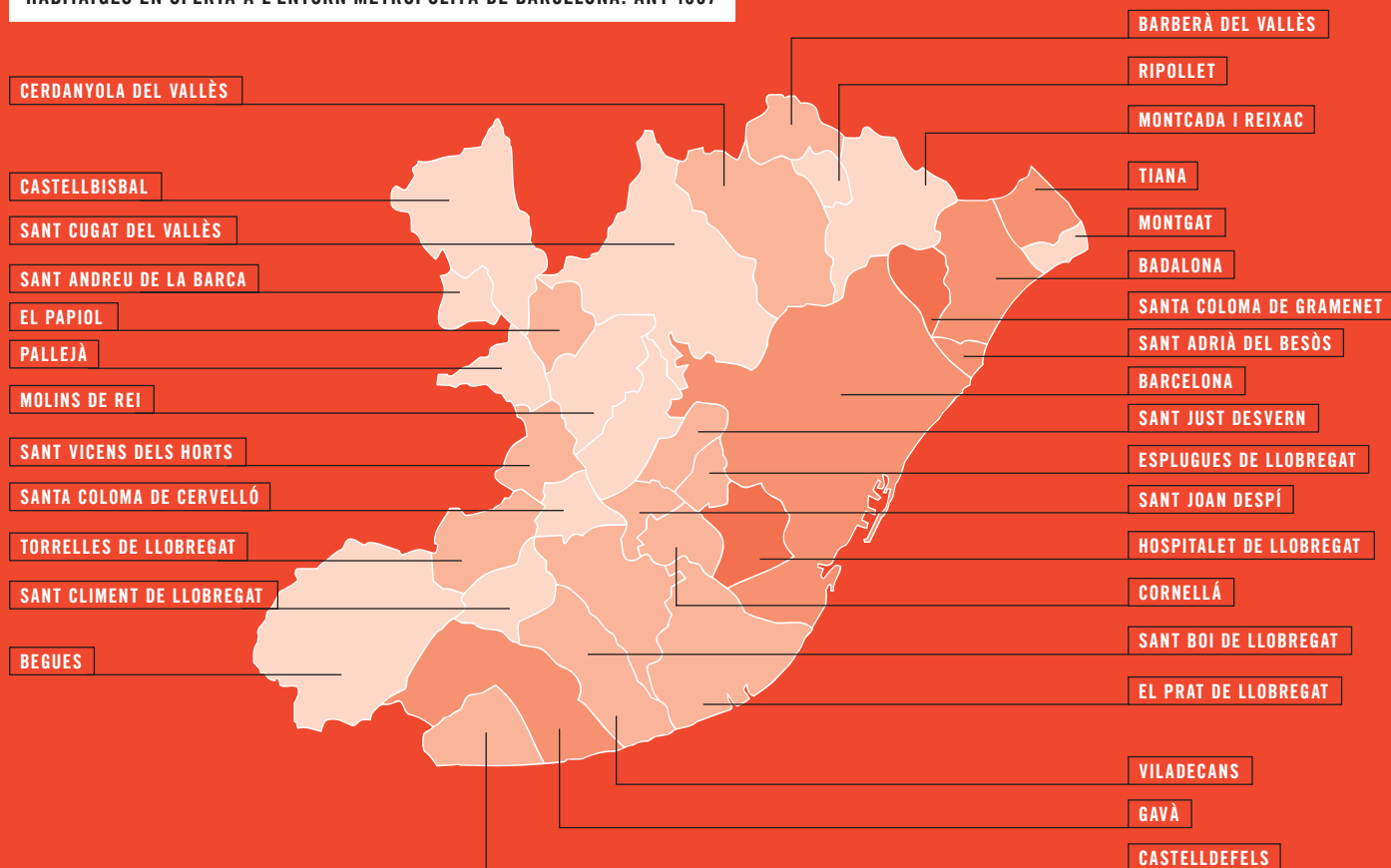
RELACIÓ ENTRE HABITATGES EN OFERTA I POBLACIÓ A MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. 1997

Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
Districtes i municipis	Habitatges en oferta/ 1000 habitants	Districtes	Habitatges en oferta/ 1000 habitants
Santa Coloma de Cervelló	112,8	21. Barajas	29,3
Sant Andreu de la Barca	63,9	2. Arganzuela	26,6
Castellbisbal	51,2	3. Retiro	16,9
Sant Feliu de Llobregat	47,9	9. Moncloa	16,5
Pallejà	41,1	20. San Blas	16,5
Sant Cugat del Vallès	40,1	15. Ciudad lineal	9,9
Sant Climent de Llobregat	40,0	Almendra central ampliada (1)	9,9
Begues	29,2	"Almendra central"	9,6
Montgat	27,2	5. Chamartín	8,6
Molins de Rei	25,5	8. Fuencarral	8,6
Montcada i Reixac	25,1	16. Hortaleza	8,4
Ripollet	21,4	17. Villaverde	8,0
Castelldefels	20,6	12. Usera	7,1
El Papiol	15,9	6. Tetuán	6,9
Sant Vicenç dels Horts	15,8	18. Villa de Vallecas	5,7
Sant Joan Despí	14,2	1. Centro	5,4
Torrelles de Llobregat	14,2	7. Chamberí	3,6
Viladecans	13,6	10. Latina	3,3
Sant Just Desvern	13,0	4. Salamanca	2,6
Sant Boi de Llobregat	12,9	13. Puente de Vallecas	2,3
Cornellà de Llobregat	12,8	11. Carabanchel	2,2
Cerdanyola del Vallès	12,5	14. Moratalaz	1,9
El Prat de Llobregat	12,1	19. Vicálvaro	0,0
Barberà del Vallès	11,2		
Tiana	9,1		
Gavà	8,3		
10. Barcelona Sant Martí	8,2		
Badalona	6,7		
9. Barcelona Sant Andreu	6,6		
3. Barcelona Sants-Montjuïc	6,1		
Sant Adrià del Besòs	5,8		
Esplugues de Llobregat	5,6		
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	4,8		
1. Barcelona Ciutat Vella	4,7		
Barcelona	4,7		
2. Barcelona L'Eixample	4,4		
L'Hospitalet de Llobregat	3,6		
7. Barcelona Horta-Guinardó	3,3		
Santa Coloma de Gramenet	3,0		
4. Barcelona Les Corts	2,8		
6. Barcelona Gràcia	2,4		
8. Barcelona Nou Barris	1,6		
Badia del Vallès	0,0		
Total en oferta 1997	8,5	Total en oferta 1997	7,9

(1) vegeu quadre 1

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrama, S.L.

HABITATGES EN OFERTA A L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. ANY 1997



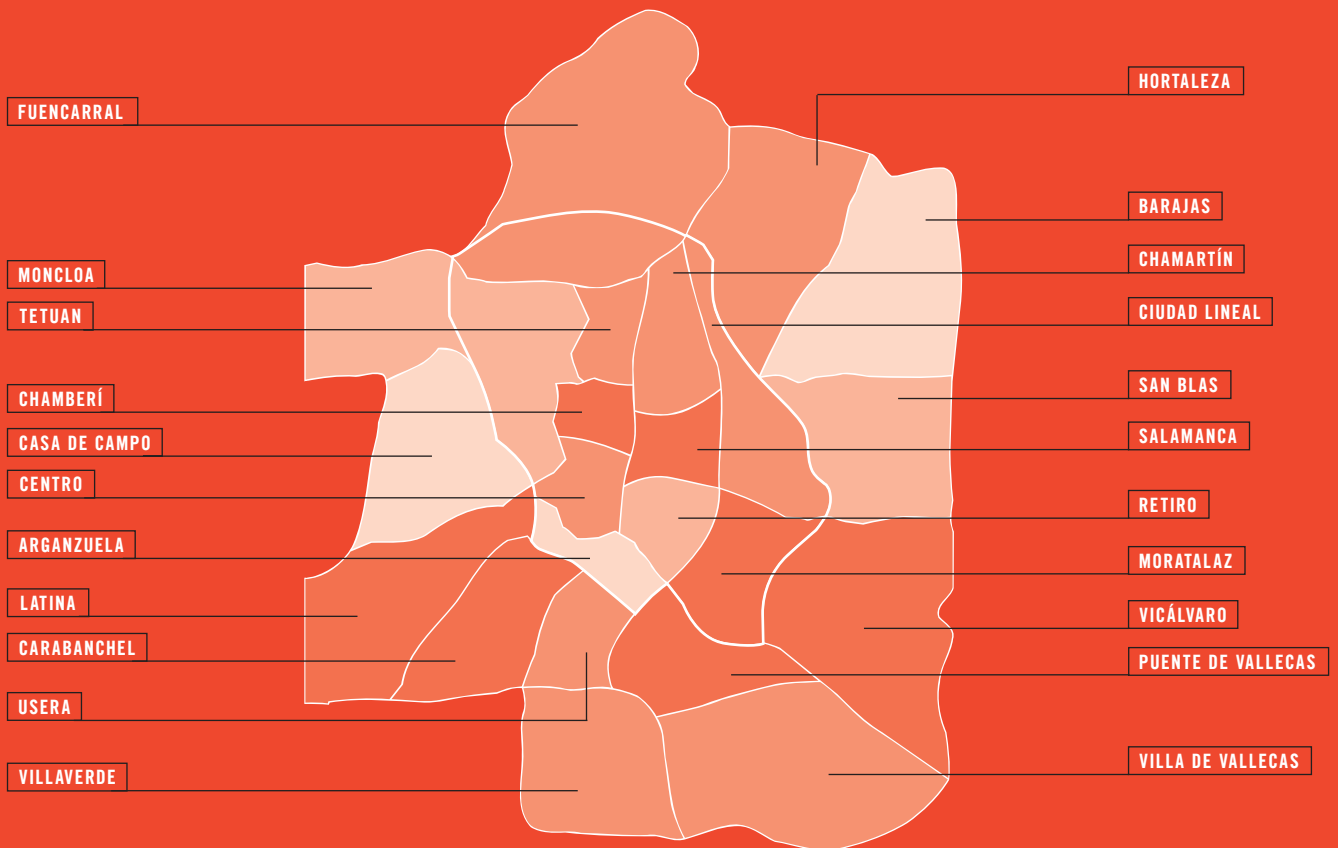
HABITATGES / 100 HABITANTS

- < de 2
- de 2 a 5
- de 5 a 10
- > de 10

Oferta. Per a l'estudi de l'oferta d'habitatges de nova construcció, en els casos en els quals no es disposa d'informació directa, s'ha formulat la hipòtesi, contrastada per l'experiència de sèries llargues d'estudis de mercat, d'una elevada i estable correlació entre els habitatges que han obtingut visats en els col·legis d'aparelladors al llarg de dos exercicis i els habitatges que apareixen en oferta en el mercat. La proporció constatada és, segons això, d'un volum d'oferta equivalent al 75 % dels habitatges visats durant dos anys.

Aquesta hipòtesi és la que s'ha aplicat per determinar l'oferta de l'Entorn Metropolità de Barcelona, mentre que per la ciutat de Madrid s'ha pogut utilitzar la base de dades d'oferta dels estudis de mercat de Tecnigràma per als anys 96 i 97. Es pot observar en el quadre 2.1 la forta coincidència entre visats de l'Entorn Metropolità de Barcelona (33.099) i els de la ciutat de Madrid (35.352) en el darrer bienni.

Els 24.824 habitatges suposats en oferta a l'Entitat Metropolitana de Barcelona són el 75 % dels visats, mentre que a Madrid la relació entre visats i oferta baixa a un 65 % ja que una molt bona part de la nova producció d'aquesta ciutat correspon a cooperatives que no comercialitzen els seus productes amb vendes a peu d'obra. Un cas paradigmàtic d'aquest fenomen, que té una especial rellevància a Madrid, és el del districte de Vicálvaro que apareix amb cap habitatge en oferta en els darrers anys, quan és un dels més actius per les cooperatives.

HABITATGES EN OFERTA A LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 1997

HABITATGES / 1000 HABITANTS

- < de 2
- de 2 a 5
- de 5 a 10
- > de 10

Aquesta elevada correspondència entre producció i població, si es consideren les dues grans àrees, porta a unes ràtios d'habitatges en oferta per 1.000 habitants al voltant de 8. La superioritat de l'Entitat Metropolitana de Barcelona, amb 8,5 habitatges/1.000 habitants, s'explicaria per la mateixa raó abans esmentada d'oferta fora de mercat de Madrid, ja que si la ràtio es determinés a partir dels visats totals seria Madrid qui oferiria una proporció més elevada: 12,3 contra 11,4.

Enfront d'aquesta equivalència en el territori ampli, contrasta, de manera clara, la gran disparitat entre les ofertes de les àrees limitades a 1,5 milions d'habitants: l'oferta de l'Almendra Central ampliada (13.789) gairebé duplica la de Barcelona Ciutat (7.052), oferint unes ràtios de 9,9, contra 4,7 habitatges/1.000 habitants.

La major disponibilitat de sòl, tant a l'Almendra Central (42 km²) com a l'Almendra Central ampliada (109 km²) respecte del sòl disponible real de Barcelona ciutat (71km²) es troba, lògicament, a la base de l'explicació de la molt superior capacitat d'oferta i determina, d'una manera difícil de corregir, unes molt superiors prestacions d'oferta respecte de la demanda potencial de les zones respectives.

La ciutat de Barcelona només assegura per sota d'un 30 % dels nous habitatges que necessita tot l'entorn metropolità, quan la seva població és el 52 %, mentre que l'Almendra Central ampliada, amb un pes de població pràcticament idèntic sobre tota la ciutat (52 %) assegura una producció del 60 %.

Quadre 3.1

PREUS D'OFERTA DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ A MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. 1997

Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
Districtes i municipis	Preus/m ² construït	Districtes	Preus/m ² construït
1. Barcelona Ciutat Vella	218.029	1. Centro	274.766
2. Barcelona L'Eixample	259.893	2. Arganzuela	238.300
3. Barcelona Sants-Montjuïc	209.486	3. Retiro	269.053
4. Barcelona Les Corts	265.763	4. Salamanca	307.064
5. Barcelona Sarrià-Sant Gevasi	394.005	5. Chamartín	326.349
6. Barcelona Gràcia	233.784	6. Tetuán	259.526
7. Barcelona Horta-Guinardó	223.104	7. Charnberí	338.144
8. Barcelona Nou Barris	207.580	Almendra central	271.122
9. Barcelona Sant Andreu	202.330	8. Fuencarral sur (1)	232.533
10. Barcelona Sant Martí	212.814	9. Moncloa este (2)	274.279
Barcelona	242.463	14. Moratalaz	240.266
Sant Adrià del Besòs	167.104	15. Ciudad lineal	290.175
Badalona	163.101	Almendra central ampliada (3)	269.752
Montgat	163.100	8. Fuencarral Norte	232.533
Tiana	187.000	9. Moncloa Oeste	274.279
Santa Coloma de Gramenet	170.000	10. Latina	209.924
Montcada i Reixac	154.000	11. Carabanchel	210.644
Ripollet	148.560	12. Usera	203.853
Barbera del Vallès	149.000	13. Puente de Vallecas	206.038
Badia del Vallès	149.000	16. Hortaleza	264.776
Cerdanyola del Vallès	153.486	17. Villaverde	162.093
Sant Cugat del Vallès	208.342	18. Villa de Vallecas	171.618
El Papiol	148.000	19. Vicálvaro	205.601
Molins de Rei	150.000	20. San Blas	231.668
Sant Feliu de Llobregat	185.000	21. Barajas	
Sant Just Desvern	192.682		
Esplugues de Llobregat	190.000		
L'Hospitalet de Llobregat	191.125		
El Prat de Llobregat	148.000		
Cornellà de Llobregat	160.000		
Sant Joan Despí	175.000		
Sant Boi de Llobregat	148.000		
Santa Coloma de Cervelló	140.000		
Sant Vicenç dels Horts	132.000		
Castellbisbal	137.000		
Pallejà	150.000		
Sant Andreu de la Barca	135.856		
Torrelles de Llobregat	160.000		
Sant Climent de Llobregat	150.000		
Viladecans	165.000		
Gavà	168.900		
Castelldefels	180.000		
Begues	150.000		
Mitjana ponderada	188.015	Mitjana ponderada	248.436

(1) vegeu quadre 1

(2) vegeu quadre 1

(3) vegeu quadre 1

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudis de mercat de Tecnigrana, S.L. i TINSA.

Quadre 3.2

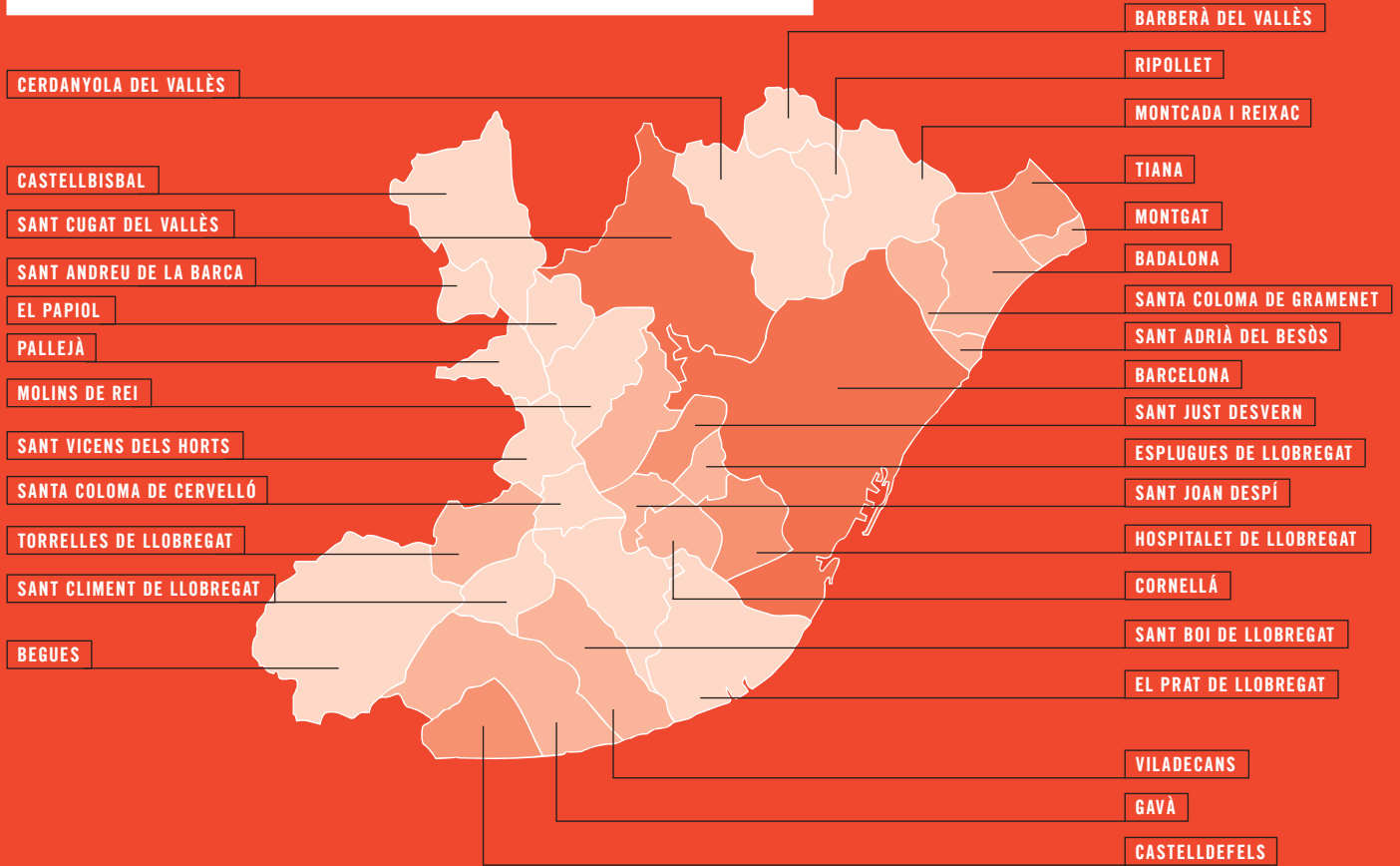
Ordenació de zones de Madrid i l'Entorn Metropolità de Barcelona, segons preus d'oferta 1997

Grans àrees	Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
	Districtes i municipis	Preus/m ² construït	Districtes	Preus/m ² construït
A. >300.000	5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	394.005	7. Chamberí 5. Chamartín 4. Salamanca	338.144 326.349 307.064
B. 250.000/ 300.000	4. Barcelona Les Corts 2. Barcelona L'Eixample Barcelona	265.763 259.893 242.463	15. Ciudad lineal 1. Centro 9. Moncloa Almendra central Almendra central ampliada (1) 3. Retiro 16. Hortaleza 6. Tetuán	290.175 274.766 274.279 271.122 269.752 269.053 264.776 259.526
C. 200.000/ 250.000	6. Barcelona Gràcia 7. Barcelona Horta-Guinardó 1. Barcelona Ciutat Vella 10. Barcelona Sant Martí 3. Barcelona Sants-Montjuïc Sant Cugat del Vallès 8. Barcelona Nou Barris 9. Barcelona Sant Andreu	233.784 223.104 218.029 212.814 209.486 208.342 207.580 202.330	Mitjana ponderada ciutat 14. Moratalaz 2. Arganzuela 8. Fuencarral 21. Barajas 11. Carabanchel 10. Latina 13. Puente de Vallecas 20. San Blas 12. Usera	248.436 240.266 238.300 232.533 231.668 210.644 209.924 206.038 205.601 203.853
D. <200.000	Sant Just Desvern L'Hospitalet de Llobregat Esplugues de Llobregat Mitjana ponderada EMB Tiana Sant Feliu de Llobregat Castelldefels Sant Joan Despí Santa Coloma de Gramenet Gavà Sant Adrià del Besòs Viladecans Badalona Montgat Cornellà de Llobregat Torrelles de Llobregat Montcada i Reixac Cerdanyola del Vallès Pallejà Molins de Rei Begues Sant Climent de Llobregat Badia del Vallès Barberà del Vallès Ripollet El Papiol El Prat de Llobregat Sant Boi de Llobregat Santa Coloma de Cervelló Castellbisbal Sant Andreu de la Barca Sant Vicenç dels Horts	192.682 191.125 190.000 188.015 187.000 185.000 180.000 175.000 170.000 168.900 167.104 165.000 163.101 163.100 160.000 160.000 154.000 153.486 150.000 150.000 150.000 150.000 149.000 149.000 148.560 148.000 148.000 148.000 140.000 137.000 135.856 132.000	18. Villa de Vallecas 19. Vicálvaro 17. Villaverde	171.618 170.000 162.093

(1) Vegeu quadre 1

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudis de mercat de Tecnigrama S.L. i TINSA.

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE A L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. ANY 1997



PTA / M² CONSTRUÏT

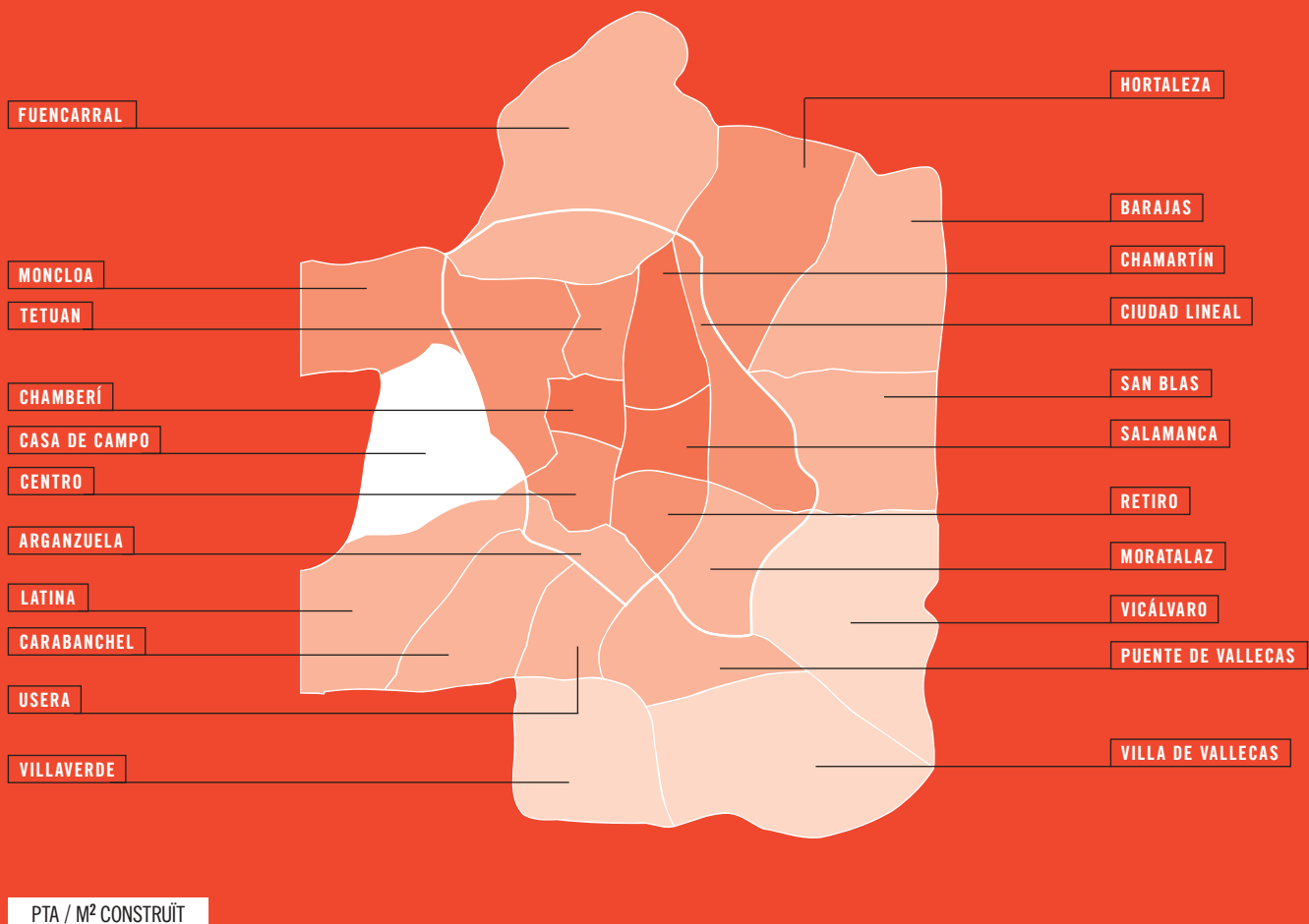
- > de 200.000
- de 185.000 a 200.000
- de 160.000 a 185.000
- < de 160.000

Per trobar un nivell d'oferta equivalent al de l'Almendra Central ampliada (13.789) s'haurien d'annexionar a Barcelona els municipis de Sant Adrià del Besòs, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat i l'Hospitalet de Llobregat, tal com mostra el quadre 2.1, amb els quals s'assoliria un nivell de 14.000 habitatges.

Novament, aquí apareixen diferències de densitats importants: 29.927 contra 13.600 habitants/km² que expliquen novament els dèficits d'oferta i l'expulsió de població. També novament aquí es reproduceix un nivell d'infraatenció a les necessitats poblacionals bàsiques ja que, tot i que comparem una població de 1,4 milions de persones de l'Almendra Central ampliada, amb una població de 2,2 milions de persones en aquest àmbit format per Barcelona i 1a. corona, es mantenen encara unes ràtios diferencials de 9,9 i 6,3 habitatges/1.000 habitants.

Aquest dèficit diferencial d'oferta (en termes quantitius), entre el centre estricte de Madrid i Barcelona, i entre un centre ampliat i una Barcelona ampliada a un primer cinturó, dona raó del procés d'expulsió de població cap a un entorn més capaç de donar satisfacció a les necessitats d'habitatge i també explicaria una major tensió sobre els preus de les zones amb major infraoferta relativa.

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE A LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 1997



Preus. Els estudis de mercat disponibles per a les àrees estudiades, completats amb informacions d'empreses de taxacions i opinions d'experts coneixedors dels mercats, han permès d'elaborar el quadre 3.1, de preus mitjans de venda a tots els districtes i municipis, mesurats en termes de pessetes/m² construït.

En front de les opinions, notícies i anàlisis que situen en un pla d'igualtat, als efectes de comparació, les 242.463 PTA/m² construït de la ciutat de Barcelona i les 248.436 PTA/m² construït de la ciutat de Madrid, que el quadre reflecteix, podem seguir el fil argumental dels apartats anteriors i afirmar que les realitats efectivament comparables no són les esmentades sinó:

- a) la mitjana de 188.015 PTA/m² de l'Entitat Metropolitana de Barcelona, amb les 248.436 PTA/m² de Madrid,
- b) o bé les 242.463 PTA/m² de la ciutat de Barcelona amb les 269.752 PTA/m² de l'Almendra Central ampliada de Madrid.

En ambdós casos les mitjanes són sensiblement superiors en l'àmbit de Madrid que en el de Barcelona: un 33 % en l'àmbit gran i un 11 % en l'àmbit petit, cosa que contrasta i sembla paradoxal respecte de les observacions realitzades en l'apartat anterior que feien referència a una major oferta relativa en el mercat Central de Madrid, la qual s'hauria de traduir en un nivell menor de preus.

El fet que el volum d'oferta, respecte de les necessitats de base, no doni una explicació plausible d'un diferencial en el nivell de preus ens ha de portar a una consideració del cost dels factors de producció.

Els materials de construcció i la mà d'obra ofereixen diferències imperceptibles sobre aquests nivells de preus i, per tant, sense cap dubte, l'element explicatiu profund l'hem de trobar en la repercussió en el preu de l'habitatge del cost del sòl. Novament, aquí sorpren, que una ciutat com Madrid millor dotada de sòl que Barcelona, fins i tot en les seves àrees centrals, no aconsegueixi preus comparativament més baixos.

La distribució del quadre 3.2 dels municipis i districtes estudiats, en grans zones homogènies, permet concloure una hipòtesi explicativa al dilema que estem plantejant: el centre de Madrid no disposa d'un entorn competitiu, amb preus prou baixos com per pressionar a la baixa sobre el centre, mentre que la ciutat de Barcelona veu frenada la seva tendència a l'alça dels preus per un entorn amb ofertes molt més assequibles.

La política de gestió de sòl en els municipis de l'entorn de Barcelona haurà permès uns nivells de preus clarament inferiors als dels districtes de les diverses corones de Madrid, i això ha determinat que, tot i l'innegable nivell excessiu dels preus de la ciutat de Barcelona (excessiu per a la capacitat d'accés de la major part de famílies), aquest resti per sota dels de la ciutat de Madrid, molt més rica en sòl.

Oferta per trams de preus

Una altra manera d'observar les diferències entre els dos mercats que analitzem és considerar el grau de concentració de l'oferta d'habitatge en diversos trams de preus. Aquest exercici es el que ofereixen els quadres 4.1 i 4.2.

Segons aquests quadres, la ciutat de Madrid no només té uns preus mitjans més elevats que la ciutat de Barcelona, sinó que presenta una molt menor dispersió de preus.

A Madrid, no hi ha oferta d'habitatges per sota de les 160.000 PTA/m² (parlant en termes mitjans de districtes), el 94,1 % de l'oferta se situa per sobre de les 200.000 PTA/m², i un 47 % per sobre de les 250.000 PTA/m² (prop de 10.000 habitatges).

Contràriament, en l'àmbit metropolità de Barcelona, només el 8 % supera les 250.000 PTA/m² (2.000 habitatges), el 52 % es troba per sota de les 185.000 i gairebé el 30 % per sota de les 160.000 (7.200 habitatges).

El quadre 4.2 ofereix aquest mateix tipus d'estratificacions per les àrees reduïdes de la ciutat de Barcelona i l'Almendra Central Ampliada.

Encara amb major intensitat s'observa aquí el molt més elevat percentatge d'habitatges per sobre de les 250.000 PTA/m² a la ciutat de Madrid: 62 % que a la ciutat de Barcelona és del 28 %.

Quadre 4.1

HABITATGES EN OFERTA PER TRAMS DE PREUS A MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. 1997

Trams de preus	Nombre d'habitatges en oferta		% / total oferta		% / total oferta acumulada	
	E.M. Barcelona	Madrid	E.M. Barcelona	Madrid	E.M. Barcelona	Madrid
> 300.000	624	2.057	2,5	9,1	2,5	9,1
250.000 a 300.000	1.332	8.626	5,4	38,2	7,9	47,3
200.000 a 250.000	6.988	10.575	28,2	46,8	36,0	94,1
185.000 a 200.000	3.158	0	12,7	0,0	48,8	94,1
160.000 a 185.000	5.463	1.327	22,0	5,9	70,8	
< 160.000	7.259	0	29,2	0,0		
Total	24.824	22.585	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrà S. L.

Quadre 4.2

HABITATGES EN OFERTA PER TRAMS DE PREUS A MADRID CENTRE I LA CIUTAT DE BARCELONA. 1997

Trams de preus	Nombre d'habitatges en oferta		% / total oferta		% / total oferta acumulada	
	Barcelona	Almendra central ampliada	Barcelona	Almendra central ampliada	Barcelona	Almendra central ampliada
> 300.000	624	2.057	8,8	14,9	8,8	14,9
250.000 a 300.000	1.332	7.001	18,9	50,8	27,7	65,7
200.000 a 250.000	5.096	4.527	72,3	32,8	100,0	98,5
< 200.000	0	204	0,0	1,5		
Total	7.052	13.789	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrà S. L.

Conclusions

De totes les informacions exposades se'n pot concloure:

1. No és correcte fer anàlisi o donar notícies sobre una suposada equivalència de cost entre les ciutats de Madrid i Barcelona (han aparegut en els darrers temps notícies als diaris que afirmen que Barcelona ha esdevingut una ciutat “més cara” que Madrid).
2. La ciutat de Madrid, des d'una òptica de població s'ha de comparar amb un àmbit format per Barcelona ciutat i 32 municipis (l'actual Entitat Metropolitana de Barcelona), i la ciutat de Barcelona s'ha de comparar amb una zona central de Madrid (Almendra Central Ampliada) formada pels districtes interiors a la M 30 més els de Ciudad Lineal i Moratalaz.
3. L'habitatge a les grans ciutats es, majoritàriament utilitzat com a primera residència habitual i, per tant, el seu cost no és comparable en termes estrictes d'inversió i de rendibilitat financera, com es pot fer en d'altres béns immobiliaris (singularment oficines) sinó que s'ha de posar en relació amb la capacitat d'accés de les poblacions a les que ha de donar servei.
No n'hi ha prou, per tant, en agafar dos valors mitjans descontextuats, sinó que cal referenciar tota l'oferta amb tota la base de demanda i veure com la primera satisfà a la segona en preus i volums.
4. La ciutat de Madrid presenta unes menors densitats relatives en tots els àmbits centrals que li permeten uns majors volums d'oferta per a iguals bases demogràfiques que Barcelona.
5. Malgrat això, tant l'àmbit central de Madrid com la ciutat de Barcelona estan expulsant població cap a les perifèries perquè les ratios respectives d'oferta són insuficients per la demanda.
6. Tant si es considera la ciutat de Barcelona en sentit estricte, com una àrea formada per Barcelona i la 1a. Corona, la infraoferta és superior a la de les zones equivalent de Madrid (9,9 contra 4,7 i 9,9 contra 6,3 habitatges/ 1.000 habitants).
7. La menor disponibilitat de sòl i la menor oferta de Barcelona hauria de comportar uns nivells relatius de preus més elevats d'aquesta ciutat, que no només no es detecten en els estudis de camp, sinó que apareixen com a inferiors.
8. Els preus mitjans de l'Almendra Central Ampliada de Madrid són superiors als de la ciutat de Barcelona (11 %) i els de tot el municipi de Madrid són superiors als de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (33 %).
9. El grau de concentració de l'oferta entorn d'uns preus mitjans elevats és molt més acusat a Madrid: 47 % de l'oferta per sobre de 250.000 PTA/m² (66 % en l'Almendra Central Ampliada) que a Barcelona: 28 % de l'oferta per sobre de 250.000 PTA/m² (8 % en l'Entitat Metropolitana de Barcelona).
10. El diferencial de mercat observat, que no respon a diferencials d'oferta ni a diferencials de costos de construcció, només es pot explicar per unes polítiques de gestió de sòl que, a l'entorn de Barcelona, han permès uns nivells de preus dissuassoris de pujades superiors en el Centre (Barcelona ciutat), mentre que a Madrid han determinat uns nivells alts de tot l'entorn i impedeixen una relaxació del Centre.

Bibliografia

Avance del Padrón de habitantes de 1996. Instituto Nacional de Estadística i Institut d'Estadística de Catalunya.

Informe de coyuntura inmobiliaria de la ciudad de Madrid. Primer y segundo semestres de 1997. Tecnigrama. Madrid, 1998.

Estudi sobre l'oferta de nou habitatge a les principals ciutats de Catalunya. 1997. Tecnigrama/Generalitat de Catalunya. Barcelona, 1998.

Informe de coyuntura inmobiliaria de la ciudad de Barcelona. Primer y segundo semestre de 1997. Barcelona, 1997/1998.

Estudio de la oferta inmobiliaria en el cinturón metropolitano de Barcelona. 1991 y 1992. Tecnigrama/Proelsa. Barcelona, 1991/1992.

Valoración de la vivienda de nueva oferta en Catalunya. 1997. TINSA.

Oferta de vivienda nueva en Madrid y Barcelona. Segundo semestre 1997. D. G. de Programación Económica y Presupuestaria. Ministerio de Fomento. Subsecretaría. Madrid, 1998.

Habitatges iniciats i acabats als municipis i comarques de Catalunya. 1996 i 1997. D. G. d'Actuacions concertades, arquitectura i habitatge. Generalitat de Catalunya. Barcelona, 1996/1997.

Boletín estadístico. Obras en edificación (visados de dirección de obra). D. G. Programación Económica y Presupuestaria. Ministerio de Fomento.

Informació sobre sòl i població. Comunidad de Madrid i Generalitat de Catalunya.

Textos

Joan Ràfols i Esteve

amb la col·laboració de:

Maria Assumpció Gispert-Saüc Viader

© Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge

Febrer 1999

Reservats tots els drets d'edició

Edició a cura de

VCA editors. Valeri Consultors Associats, s.r.l.

Bailèn 7, 2n. 2a. 08010 Barcelona

Disseny gràfic

Claret Serrahima i Associats, s. l.

Fotocomposició i fotomecànica

Baber, s.c.p.

Imprimeix

Gràfiques Pacífic, S. A.

Passatge Antoni Bori 37, local 12. 08912 Badalona

Dipòsit Legal B-4847/99

