

setembre 2002

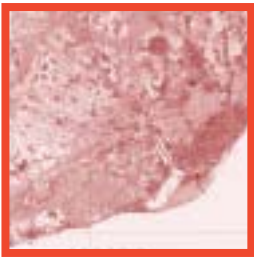
Carme Trilla

PREU DE L'HABITATGE I SEGREGACIÓ SOCIAL DE L'ESPAI A L'ÀMBIT
METROPOLITÀ DE BARCELONA

QÜESTIONS D'HABITATGE



presentació



Les preferències a l'hora de formular un desig de lloc de residència tant en els processos d'emancipació com en els de necessitats familiars canviants, assenyalen generalment, sobre el paper, les zones més properes a l'entorn familiar anterior: el mateix barri, la mateixa zona, el mateix municipi, el municipi més ben comunicat, etc.

Quan aquests desigs o necessitats de proximitat més àmpliament constatats no es compleixen i es comprova que, contradictòriament, s'imposa la separació, l'allunyament, la distància residencial, convé analitzar les raons explicatives.

Acceptat, que en els darrers vint-i-cinc anys, malgrat una estabilitat de creixement demogràfic global, la mobilitat demogràfica dins de la Regió Metropolitana ha mantingut una elevada intensitat, i que les raons d'habitatge i de família han pres el relleu a les de treball, interessa aprofundir sobre quins aspectes de l'habitatge determinen els canvis de residència i si aquests aspectes configuren una «especialització» territorial segons l'origen dels nous residents, o dit d'una altra manera, si aquestes raons són germen de segregació.

La pretensió d'aquest treball és aportar un sistema d'anàlisi del mercat de l'habitatge en els municipis de l'àmbit metropolità de Barcelona que ajudi a entendre la responsabilitat decisiva que està tenint el fenomen del preu, és a dir, que demostrï l'elevada correlació existent entre preu de l'habitatge i canvi d'ubicació, en els darrers anys, per tal d'ajudar a discernir si es pertinent parlar de correlació entre preus de l'habitatge i segregació social de l'espai en l'àmbit metropolità de Barcelona.

La segregació social de l'espai és una dinàmica que en successives generacions es va realitzant en funció del mercat immobiliari i el poder adquisitiu dels diferents grups socials. Les diferents categories de migrants es comporten en cada cas segons l'estatus social, les expectatives i el poder adquisitiu que tenen, i així ho mostren els llocs de residència, tant dels migrants interiors com dels immigrants de fora de Catalunya.

(A. PASCUAL I J CARDELÚS)¹.

1. Justificació del treball

Les preferències a l'hora de formular un desig de lloc de residència tant en els processos d'emancipació com en els de necessitats familiars canviants, assenyalen generalment, sobre el paper, les zones més properes a l'entorn familiar anterior: el mateix barri, la mateixa zona, el mateix municipi, el municipi més ben comunicat, etc.

Els estudis generals d'habitatge i els específics de demanda confirmen aquest decantament per l'entorn ja conegut. L'Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona enfoca directament la qüestió de la previsió de lloc on pensen anar a residir les llars que volen (o han) de canviar d'habitatge i les respostes, en un 53 % dels casos, l'any 1990, i en un 55 %, l'any 1995, assenyalaven clarament el mateix barri o el mateix municipi (vegeu quadre adjunt). També l'estudi promogut, l'any 2001, per la Secretaria General de Joventut entre els joves catalans, a l'hora de parlar de la cerca d'un habitatge, posava de relleu un desig important, de l'ordre del 65 % dels casos, de permanença en el lloc d'origen. Encara més alt, fins al 84 %, resultava aquest percentatge en un estudi de la D.G. d'Arquitectura i Habitatge de l'any 1993 que interrogava no només els joves sinó el conjunt de la població catalana, sobre les seves preferències de localització en la compra d'habitatge.

Concretament, a la «Encuesta Sociodemográfica 1991», realitzada per l'INE i explotada, per a la província de Barcelona, pel Centre d'Estudis Demogràfics, va demostrar que «del total de persones que havien canviat d'habitatge durant la seva vida, si més no un cop, un 78 % van fer tots els canvis dintre del municipi, i que del total de canvis enregistrats a la província, el 81 % van ser dintre del municipi»².

A França, l'explotació dels censos, orientada a copsar la realitat dels canvis demogràfics, corrobora la mateixa propensió: «Els censos d'habitatge demostren que les famílies es muden d'habitatge el més sovint sense abandonar la zona d'atracció que representa la ZIPU³; per les 2/3 parts de famílies que han canviat de domicili en els darrers 4 anys, la persona de referència vivia en la mateixa ZIPU, quatre anys abans i la meitat no havia canviat de municipi»⁴.

Però no només els treballs de camp i censos parlen d'aquestes preferències, sinó que els estudis sociològics sobre les transformacions de la família assenyalen la paradoxal necessitat de major proximitat familiar com més intensos són els canvis en l'estatus i la configuració de les llars. Catherine Bonvalet ja titulava tot el primer apartat del llibre que va coordinar l'any 1988⁵ amb el nom

¹ Pascual, A. i Cardelús, J. (1998) pàg. 196.

² Esmentat per Ràfols, J. (1997), pàg. 167.

³ «Zona de poblament industrial i urbà», categoria urbanística d'abast supramunicipal.

⁴ Pitrou, L. (1997), pàg. 33.

⁵ Bonvalet, C. (1988), pàg. 8.

CANVI D'HABITATGE I DESIG D'UBICACIÓ

Previsió del lloc on pensa anar a residir (per als que tenen previst canviar de residència)			Zona d'habitatge buscada		Lloc de residència desitjat	
Enquesta metropolitana	1990	1995	Joves i Habitatge	2000	Preferències compradors d'habitatge	1993
PROXIMITAT MÀXIMA	52,7	54,4	PROXIMITAT MÀXIMA	64,7	PROXIMITAT MÀXIMA	84,4
Al mateix barri però a una altra casa	31,6	30,5	Al mateix carrer, barri o zona	23,5	Al mateix municipi	84,4
Al mateix municipi però a un altre barri	7,8	24	A la mateixa ciutat/poble	41,2		
A un altre barri de Barcelona	11,7					
Al centre de la població	1,6					
ALLUNYAMENT	28	27,5	ALLUNYAMENT	23,5	ALLUNYAMENT	15,6
A Barcelona	2,7		En un altre ciutat o poble	23,5	En un altre municipi	15,6
Al camp	3,3					
A la resta de la regió Metropolitana	16,4	17,4				
A la resta de Catalunya	1,9	5,2				
A fora de Catalunya	3,7	4,9				
INDIFERÈNCIA	19,3	18	INDIFERÈNCIA	11,8	INDIFERÈNCIA	
A qualsevol lloc	0,5					
Encara no ho sé	16,8					
No tinc preferències	2	18	Indiferent	11,8		
TOTAL	100	100	TOTAL	100	TOTAL	100

Font: elaboració pròpia.

de *Cicles de vida, mobilitat i necessitats de proximitat*. Segons ella, «si el desenvolupament de la vida familiar no és lineal sinó que per a molts consisteix en una seqüència de cicles parcials, i si augmenten els canvis en l'estructura familiar (i, sovint, amb ells, la mobilitat residencial), tot això porta com a contrapartida una més gran fragilitat, una necessitat de suport, que implica proximitat i hauria de condicionar la política d'habitatge».

També Xavier Roigé i Mireia Mascarell expressen el mateix tipus de preocupació quan afirmen que l'evolució de les formes de residència és contradictòria⁶: «cada cop hi ha menys llars extenses i llars múltiples⁷ (del 26 %, en el cens de 1970, al 16 %, el 1981, i al 12 %, en el de 1991), però en canvi s'està produint un considerable retard en l'emancipació juvenil i una «re-coresidència» en els darrers anys en la vida dels pares, quan aquests necessiten assistència (80 % de les àvies de 90 anys, 70 % de les de 85 anys i el 45 % de les de 80, vivien en grups familiars a Espanya, segons la Encuesta

⁶ Roigé, X. i Mascarell, M. (1996), pàg. 27.

⁷ *Llar extensa* és el nom donat a un grup conjugal amb un parent afegit, i *llar múltiple*, a la convivència de dos o més nuclis familiars (pares casats, amb fills també casats, p. e.)

Sociodemogràfica de 1991). Probablement, en les properes dècades el fenomen es mantindrà o s'incrementarà, car els vincles generacionals són avui dia més intensos, com a conseqüència d'una «coresidència» més llarga durant l'etapa juvenil, d'unes vinculacions econòmiques més fortes i de les previsible restriccions de l'estat del benestar, que obligaran la família a afrontar la disminució de la cobertura pública».

Quan aquests desigs o necessitats de proximitat més àmpliament constatats no es compleixen i es comprova que, contradictòriament, s'imposa la separació, l'allunyament, la distància residencial, convé analitzar les raons explicatives. L'Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona, com la majoria de tractats sobre mobilitat, ofereix tres grans grups de raons per al canvi de residència⁸: les **familiars**, com ara fundar una llar, el desig d'independència o emancipació, el divorci o separació, la defunció d'un membre de la llar, etc., les raons **de treball**, entre les que hi cap l'apropament al lloc de treball, el trasllat forçós o el canvi de feina, entre d'altres, i finalment, les vinculades estrictament amb l'**habitatge**, que inclouen l'habitatge inadaptat a les necessitats de la família, el contracte de lloguer no renovat, l'habitatge molt degradat, la manca de comoditats, el lloguer massa elevat, l'obligació de vendre, el sinistre, i la demolició o expropiació.

De cara a ponderar adequadament el paper que juga el mercat de l'habitatge entre les raons explicatives del canvi de residència convindria interpretar allò que l'Enquesta Metropolitana anomena «raons familiars», també com a «raons d'habitatge», ja que la formació d'una nova llar, l'emancipació, la separació, etc., no són cap d'ells motius que intrínsecament impliquin trasllat de municipi. Ans al contrari, tal com dèiem al principi, la voluntat manifestada per la majoria és la de romandre en el lloc d'origen i, per tant, el canvi s'hauria d'atribuir a la dificultat de trobar-hi allotjament per la nova etapa familiar.

Deixant de banda desigs d'allunyament per raons personals, que en les nostres societats no assoleixen una dimensió significativa des del punt de vista quantitatiu, els motius de feina han estat, tradicionalment, els bàsics per explicar la mobilitat demogràfica o migratòria de la població, és a dir aquella que comporta canvi de domicili, tant si aquest canvi és de llarga distància com si és entre àrees de relativa proximitat.

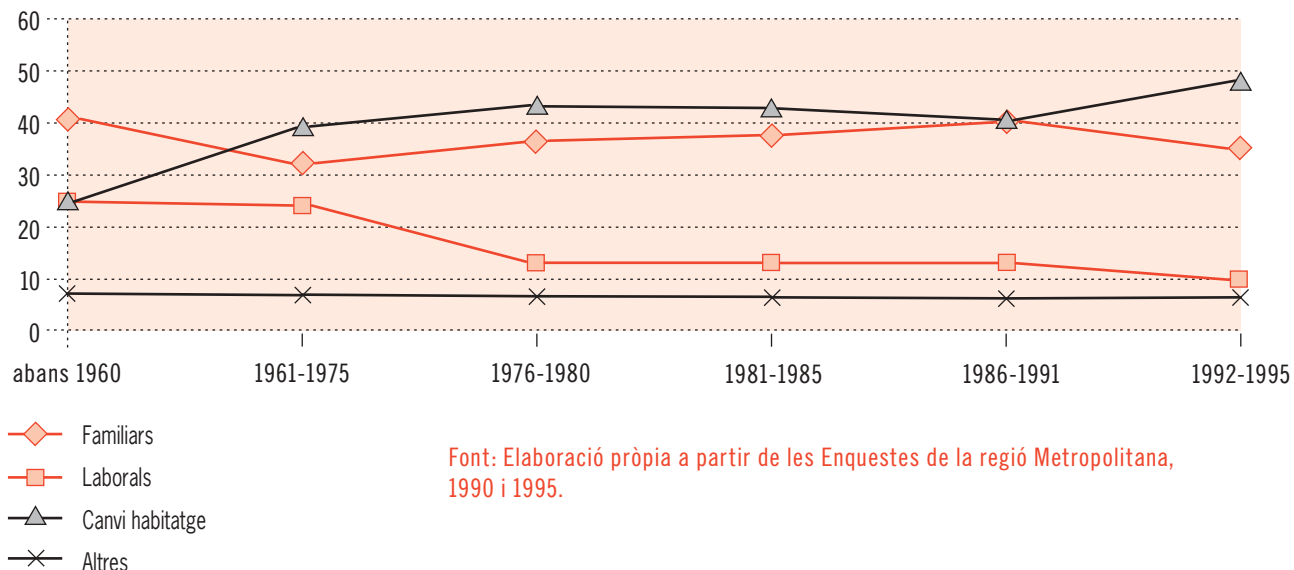
Des d'una perspectiva metropolitana, però, han estat cada cop més importants els avenços en matèria d'infraestructures de transport i això ha permès que bona part dels canvis de residència per motius laborals hagin pogut obviar-se, substituint-los per una mobilitat obligada diària (*mobilitat habitual*). L'augment del nombre de viatges diaris per raons de treball indica clarament aquest procés: l'any 1996 s'enregistraven 1.487.498 desplaçaments diaris dintre de l'àmbit metropolità de Barcelona⁹. L'òptim basat en la màxima coincidència entre lloc de residència i lloc de treball perd força en un context que redueix significativament la dedicació temporal al desplaçament fins a límits raonables. Fins i tot hi ha llars que decideixen anar a viure a un municipi diferent d'aquell on treballen, aprofitant els avantatges de comunicació. «L'increment de la mobilitat habitual és, en certa manera, un fenomen també qualitatiu que jugaria en la línia de frenar les migracions amb canvi de residència, si bé, en algun cas pot, en canvi, propiciar-les»¹⁰. Dintre d'aquestes franges de proximitat territorial, dintre d'una mateixa regió, la cerca d'un habitatge en un municipi diferent de l'originari, s'explica doncs, cada cop menys per raó de feina.

⁸ S'entén canvi de residència municipal.

⁹ IDESCAT: Mobilitat obligada per desplaçaments residència-treball. (1996).

¹⁰ Pascual, A. (1998), pàg. 195.

MOTIUS DE LA DARRERA MIGRACIÓ SEGONS L'ANY EN QUE ES VA EMIGRAR



També ha experimentat canvis importants en els darrers vint anys la mobilitat migratòria de més llarga distància: «Dels diversos components del fenomen migratori recent de Catalunya n'hi ha un que sens dubte és el de major importància quantitativa i d'una notable significació. Es tracta dels desplaçaments de població a l'interior del país»¹¹. «La major part de la mobilitat migratòria que té lloc a Catalunya es genera completament en el seu si i supera la que procedeix de l'exterior»¹². La baixada de la migració de llarga distància en favor de la migració interior té una relació directa amb les causes que originen el moviment migratori.

Veiem, amb Enric Mendizábal, en els seus comentaris als resultats de l'Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona de l'any 1990¹³, que «pel que fa als motius principals de la darrera migració relacionats amb l'any en què es va realitzar, es pot observar que hi ha una diferència important entre les migracions ocorregudes abans i després de 1975. L'any 1975 assenyalava un punt de ruptura en l'evolució de les migracions a Catalunya. Les anteriors a aquesta data responen en molt bona part a raons laborals (per sobre del 20 %), mentre que en les posteriors aquest motiu cau fins a nivells del 12 % i del 10 % i els motius principals passen a ser el conjunt de raons lligades amb l'habitatge, seguides de les familiars».

Les raons lligades amb l'habitatge haurien passat del 24 % d'abans de l'any 75, a situar-se per sobre del 40 % a partir d'aleshores i les familiars també haurien crescut del 30 % al 40 % (amb una lleugera inflexió en el període 92-95). Si, tal com dèiem abans, les «raons familiars» són, de fet, també en el fons «raons d'habitatge», podríem afirmar que, en el cas de la Regió Metropolitana de Barcelona, la majoria de migracions dels darrers 25 anys es poden situar en el grup de les lligades a l'habitatge, mentre que les raons laborals han anat perdent pes com a element explicatiu del canvi d'habitatge: tant en la llarga distància, per la caiguda del flux migratori, com en la curta distància, per les millores en infraestructures de transport.

El relleu en els motius de la migració explica, d'altra banda, que els moviments migratoris no s'hagin aturat dins la Regió Metropolitana de Barcelona,

¹¹ Pascual, A i Cardelús, J. (1998), a «La societat catalana», pàg. 198.

¹² Módenes, J. A. i Pascual, J. (1998), pàg. 217.

¹³ Mendizábal, E. «Els moviments migratoris a la Regió Metropolitana de Barcelona a l'Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona», 1990, pàg. 18.

sinó que fins i tot, per a molts municipis hagin estat font de major moviment que l'enregistrat abans de l'any 1975. Com diu J. Ràfols¹⁴ «La dinàmica migratòria de la regió metropolitana ha sobreviscut a l'aturada de les grans onades d'immigració que es troben a l'origen del seu desenvolupament. Actualment, la mobilitat residencial metropolitana constitueix el principal flux de sortida i entrada dels municipis que integren la regió, essent en molts casos el principal component del creixement (decreixement en el cas de Barcelona) de la població dels municipis metropolitans, atès el comportament regressiu de la fecunditat».

Acceptat, doncs, que en els darrers vint-i-cinc anys, malgrat una estabilitat de creixement demogràfic global, la mobilitat demogràfica dins de la Regió Metropolitana ha mantingut una elevada intensitat, i que les raons d'habitatge i de família han pres el relleu a les de treball, interessa aprofundir sobre quins aspectes de l'habitatge determinen els canvis de residència i si aquests aspectes configuren una «especialització» territorial segons l'origen dels nous residents, o dit d'una altra manera, si aquestes raons són germen de segregació.

La preocupació per aquest tipus de fenòmens és molt recent i encara poc estudiat, «si existeixen biblioteques senceres de literatura sobre segregació social, econòmica o ètnica, la segregació demogràfica no suscita gaire curiositat científica»¹⁵, i això es contraposa a la importància creixent que la segregació espacial està adquirint: «la dispersió i l'especialització [de les àrees urbanes] s'acompanya també, lamentablement, d'un risc creixent de segregació de les persones en barris o municipis diferents, en funció del seu nivell de vida»¹⁶.

La pretensió d'aquest treball és aportar un sistema d'anàlisi del mercat de l'habitatge en els municipis de l'àmbit metropolità de Barcelona que ajudi a entendre la responsabilitat decisiva que està tenint el fenomen del preu, és a dir, que mostri l'elevada correlació existent entre preu de l'habitatge i canvi d'ubicació, en els darrers anys. Altres elements de l'habitatge, com la tipologia (unifamiliar, plurifamiliar), la superfície, els equipaments (garatge, zones ajardinades, dotacions esportives, etc) es troben a la base també de la mobilitat demogràfica esmentada; en alguns casos, aquestes demandes originen canvi d'habitatge per raó de preu, però en molts d'altres, l'origen del canvi es troba en la simple manca d'oferta dels productes demandats en els municipis d'origen.

Especialment clara resulta la insuficiència d'oferta d'habitatge amb dotacions en els municipis centrals de la Regió Metropolitana, és a dir de la comarca del Barcelonès. L'estudi d'aquests elements és objecte de treballs específics que depassen l'abast d'aquest paper, que es vol limitar a fer una aproximació al fenomen del preu i de la capacitat econòmica de les llars, per tal d'ajudar a discernir si es pertinent parlar de correlació entre preus de l'habitatge i segregació social de l'espai en l'àmbit metropolità de Barcelona, com ho fa Oriol Nel·lo¹⁷ quan diu: «El mercat de l'habitatge actua ensems com a motor i com a filtre de la distribució del poblament metropolità. N'és el principal motor perquè molts dels desplaçaments s'expliquen, més que per la recerca de condicions de vida pretesament menys urbanes, o per la preferència de determinades tipologies arquitectòniques, per una raó de força més contingent: la dificultat de trobar el tipus d'habitatge que es cerca al preu que hom pot pagar al municipi d'origen. I n'és el principal filtre perquè, en estar la capacitat d'accedir a l'habitatge en relació directa amb la renda, el mercat de l'habitatge permet (o aconduïx) certs grups socials a fer determinats moviments i ho impedeix a d'altres».

¹⁴ Ràfols, J. (1997), pàg. 9.

¹⁵ Bonvalet, C. (1988), pàg. 5.

¹⁶ Nel·lo, Oriol, «Urbanismo solidario», a El País, 1 de febrer de 2002.

¹⁷ Nel·lo, Oriol, (2001), pàg. 104 i 106.

2. Metodologia

Per estudiar els possibles canvis de residència en funció del preu, s'ha partit de la hipòtesi que una llar o unes persones que volen constituir una llar busquen el seu habitatge en aquell municipi, zona o districte, en el qual l'esforç econòmic que han de realitzar els sigui més favorable. Per calcular aquest esforç utilitzem les variables següents:

- **RFD:** Renda Familiar Disponible, com a indicador de capacitat econòmica mitjana de les llars de cada zona.
- **Preu de l'habitatge,** com a indicador de les condicions específiques de l'oferta de cada zona i mesurat com preu total.
- **Condicions dels préstecs hipotecaris:** tipus d'interès, percentatge de cobertura i llargada del període d'amortització, idèntic per a totes les zones.

I les posem en relació a través de la fórmula següent:

$$\text{Taxa d'esforç d'accés (t)} = \text{Quota d'amortització (t)} * 1000 / \text{RFD (t)}$$

(on (t) assenyalà l'any inicial de pagament del préstec)

La **RFD de cada municipi o districte de Barcelona** per l'any 2001 és el resultat d'una extrapolació dels valors corresponents a l'any 1996, facilitats per l'IDESCAT, extrapolació realitzada a partir de la hipòtesi que les diferències relatives entre els diversos municipis i la ciutat de Barcelona s'haguessin mantingut estables en els cinc darrers anys. La RFD per càpita de la ciutat de Barcelona de l'any 2001, de 2.406.771 ptes¹⁸, constitueix la base per a l'atribució de valors a tota la resta de municipis i districtes. Per fer el pas de la RFD per càpita a la RFD mitjana s'ha multiplicat la RFD per càpita pel nombre mitjà de persones per llar que a cada municipi es van obtenir en el Padró de 1996 (BCN = 2.406.771 * 2,6 = 6.257.605 ptes anuals, o 521.467 ptes. mensuals), assumint el risc que l'any 2001 el nombre mitjà de persones per llar haurà, probablement, baixat i que, per tant, la RFD pugui resultar lleugerament sobrevalorada.

El **preu de l'habitatge** és el facilitat per l'empresa Tecnigrama a la D.G. d'Arquitectura i Habitatge, com a resultat de l'estudi dut a terme en el darrer trimestre de 2001, de l'oferta d'obra nova. S'utilitzen en aquest treball els preus mitjans absoluts, en comptes dels preus per metre quadrat construït, per donar la significació necessària a la dimensió dels habitatges; el preu per metre quadrat construït pressuposaria que l'oferta de tots els municipis seria homogènia pel que fa a superfície, quan, en realitat, es constaten diferències significatives (p. e. entre els 89 m² construïts de Ciutat Vella i els 184 m² construïts de Sant Cugat del Vallès).

Per al càlcul de l'**amortització del préstec** s'ha partit d'un percentatge d'endeutament del 80 % del preu dels habitatges, d'un tipus d'interès del 5,1 % (valor corresponent al del tipus de referència del mercat hipotecari del conjunt d'entitats, del mes de novembre de 2001) i d'una llargada dels préstecs de 25 anys.

La quota mensual que la llar hauria de pagar en el primer any de compra de l'habitatge, posada en relació amb els seus ingressos mensuals (RFD mensual), dóna la taxa d'esforç econòmic que volem comparar.

L'esforç així calculat és, evidentment, una simplificació, en la mesura que correspon només al pagament de l'hipoteca en el primer any d'amortització de capital i no té en compte l'esforç que ha suposat per a la mateixa llar

¹⁸ Estimació del Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona.

el pagament de la despesa inicial de l'habitatge (20 % del preu de venda més les despeses de tramitació, notarial i fiscals). No obstant això, en tractar-se d'un estudi comparat i utilitzar el mateix mètode de càlcul per a totes les zones, la comparabilitat de l'esforç resta garantida.

L'exercici proposat consisteix en avaluar l'esforç que suposa cada potencial zona (municipi o districte) de destinació per a una llar que disposi de la RFD mitjana de la seva zona (municipi o districte) d'origen.

3. Anàlisi de la mobilitat residencial

Les taules de doble entrada que s'ofereixen a continuació són el resultat dels càlculs abans explicats, aplicats als 10 districtes de la ciutat de Barcelona i a 25 municipis d'un entorn metropolità entès d'una manera àmplia, fins a Sitges, Terrassa o el Masnou¹⁹. Els districtes de Barcelona operen, dins d'aquest joc, com municipis d'una xarxa més àmplia, competint en dificultats i atractius. En primer lloc s'ofereixen els municipis ordenats en funció del seu nivell de renda de l'any 2001, des de Nou Barris (districte VIII de Barcelona), amb la RFD més baixa, de 365.027 ptes mensuals (30 % per sota de la mitjana de la ciutat de Barcelona), fins a Sant Cugat del Vallès, amb la RFD més alta del conjunt, de 783.377 ptes mensuals (50 % per sobre de la mitjana de la ciutat de Barcelona).

3.1. En la primera aproximació (Taules I, II i III) es destaca la **dificultat intrínseca de cada zona**, és a dir la capacitat que té cada zona per donar resposta a les necessitats d'habitatge de la seva població amb rendes moderades o baixes; les caselles ombrejades mostren les taxes d'esforç que les llars haurien de realitzar a finals de l'any 2001 per restar a viure en un nou habitatge en la mateixa zona d'origen i indiquen la capacitat de cada zona, ordenades les zones des de la de major capacitat —o menor esforç— fins a la de menys capacitat —o major esforç—. La diagonal de punts de creuament permet constatar les grans diferències entre el 22,47 % dels ingressos que les llars de Martorell han de destinar a comprar un habitatge al seu municipi, o el 26,1 % de Castelldefels, fins a l'extrem del 93,63 % del districte Sarrià-Sant Gervasi, o del 51,26 % de Sant Just Desvern, o encara del 51,03 % de Nou Barris. La mitjana de la ciutat de Barcelona es situa al voltant del 43,4 %.

El mapa I, resum d'aquestes taules, aplega en tres grans grups els municipis, en funció de l'esforç d'accés que exigeixen a la seva població: els que demanen un esforç per sota del 30 % dels ingressos serien els òptims, els que demanen entre el 30 % i el 40 %, poden retenir encara part de la seva població, mentre que els que assenyalen uns nivells per sobre del 40 % clarament aboquen la població amb rendes mitjanes i baixes a marxar fora del municipi.

Aquesta primera aproximació ajuda a entendre la diagnosi que proposa Oriol Nel·lo en el seu llibre *Ciutat de ciutats*²⁰, quan diu: «la segregació dels grups socials perdura, però més que en els contrastos entre grans àmbits territorials propis del període anterior, es reflecteix ara en taques més menudes (entre barris de les grans ciutats, entre els municipis de les corones metropolitanes)».

Especialment evidents es fan aquestes afirmacions si tenim en compte que l'exercici s'ha fet sobre rendes familiars mitjanes i que, per tant, la dificultat

¹⁹ La selecció de municipis ha vingut condicionada per la disponibilitat de dades homogènies sobre el comportament del mercat immobiliari. Els treballs de camp promoguts i publicats per la D.G. d'Arquitectura i Habitatge (Tecnigrama) han constituït la base operativa.

²⁰ Nel·lo, Oriol, íd. Pàg. 162.

d'accés al propi mercat de l'habitatge, ja important per a aquestes llars en els municipis o àrees amb taxes per sobre del 30 %, s'agreuja per a les franges de població amb rendes per sota de la mitjana.

3.2. Un segon enfocament, el de les Taules IV, V i VI, vol posar de relleu la major o menor capacitat de recepció, **receptivitat de població d'altres zones** que té cada zona de destí, basant-se en el preu de l'habitatge en cada una d'elles. En aquest cas les taules tenen una lectura vertical, des de la perspectiva del receptor i mostren, ombrejades, per cada zona de destí, les caselles d'intersecció amb aquells municipis, la població dels quals (amb rendes mitjanes o per sota de la mitjana) difícilment podran atreure, ja que la taxa d'esforç que haurien de realitzar es situaria per sobre del 35 % dels ingressos de la llar, és a dir, que, teòricament, no podrien realitzar la compra sense un risc important d'insolvència. Sota aquesta perspectiva resta clar que els municipis Mollet del Vallès, Rubí, Terrassa i Martorell, són els que compten amb capacitat d'atracció de població amb renda mitjana d'un nombre més important de zones. En sentit contrari, els districtes de Les Corts-Pedralbes i Sarrià-Sant Gervasi i els municipis de Sant Just Desvern i Sant Cugat del Vallès resulten dissuasius per a la població amb rendes mitjanes de qualsevol zona de l'entorn metropolità. A la ciutat de Barcelona, els districtes d'Horta-Guinardó i l'Eixample només podrien rebre accedents amb rendes mitjanes que vinguessin de Sant Cugat del Vallès i Sant Just Desvern, mentre que el ventall que admeten Nou Barris, Sant Andreu, Sants Montjuïc o Sant Martí, o Gràcia, és molt més ampli.

El Mapa II dibuixa tres grans grups de municipis en funció del seu «atractiu de cost immobiliari»; els d'«atractiu alt» que poden cridar població de 23 o més zones, que, segons l'ordenació proposada en els quadres, van des del districte de Nou Barris de Barcelona al de Sant Martí; els d'«atractiu mitjà», que resultarien adequats per població entre 12 i 22 zones, i que van de Viladecans a Martorell; i els d'«atractiu baix» des de Sant Joan Despí a Sant Just Desvern, que només poden aspirar a rebre població d'11 o menys zones.

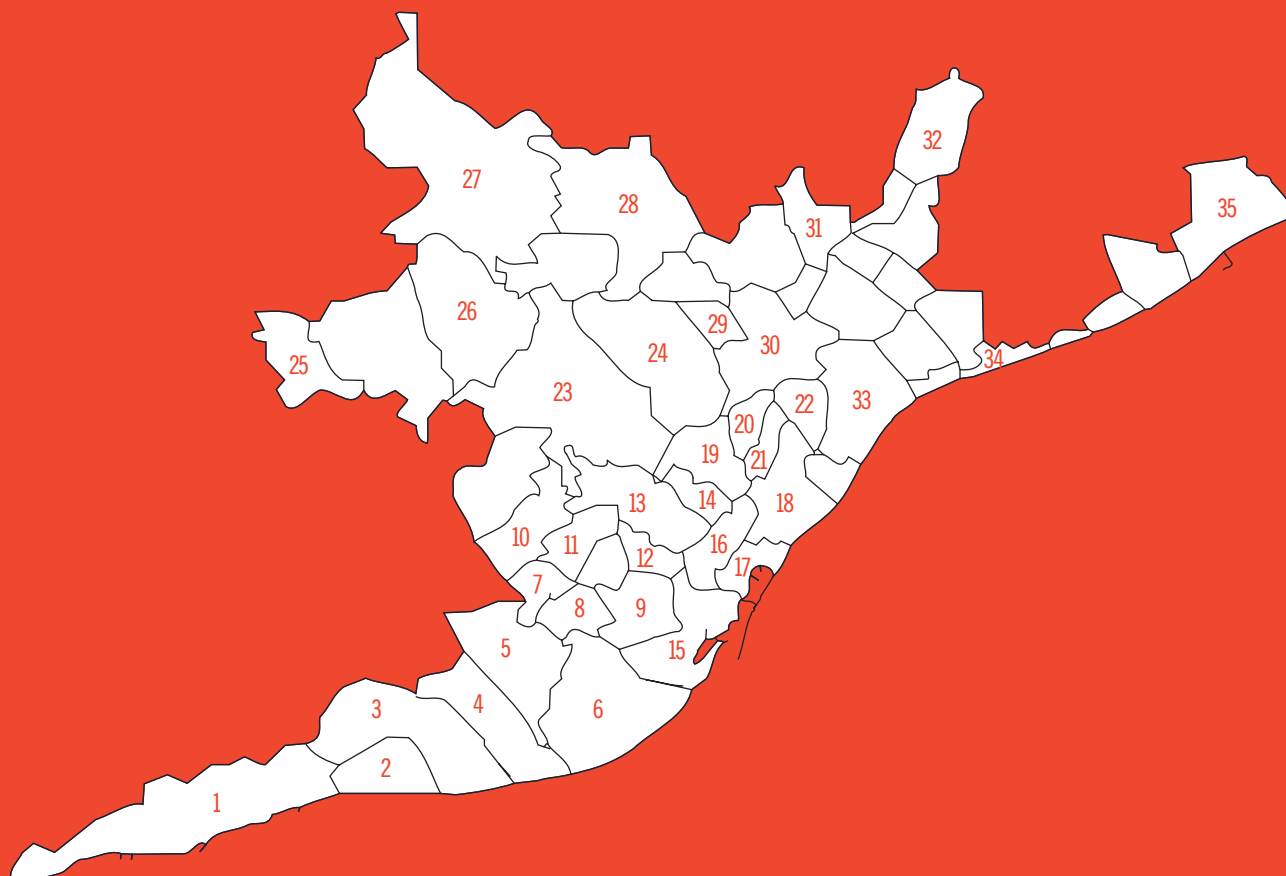
3.3. Finalment, les Taules VII, VIII i IX volen atreure l'atenció cap a les possibilitats que té la població amb rendes moderades o baixes de cada zona d'origen, de cercar habitatge en altres zones de l'àmbit metropolità. Aquí pren el protagonisme la renda mitjana de les llars i la lectura horitzontal indica amb caselles ombrejades, les zones on la població d'origen pot trobar habitatge que li exigeixi un esforç econòmic per sota del de la seva pròpia zona. El major nombre de zones ombrejades assenyala major **potencial de mobilitat** per a la població de referència. Trobem com a zones de màxim potencial de mobilitat els districtes de Les Corts-Pedralbes i Sarrià-Sant Gervasi (cas extrem) i Sant Just i Sant Cugat, i, en l'extrem contrari, amb menor potencial, les llars de Martorell que no troben cap altra zona més assequible que la seva pròpia (22,47 %) o les de Mollet del Vallès, Rubí, Terrassa o Viladecans, que en troben molt poques pels seus ingressos (26,13 %, 25,55 %, 25,45 % o 27,41 %).

El mapa III tradueix, en nombre de zones, el potencial de mobilitat que la població de cada zona d'origen té, amb una gradació des dels que poden moure's cap a 24 i més zones, que van des de Sarrià Sant-Gervasi a Nou Barris de Barcelona; els que poden anar a entre 12 i 23 zones, des del districte de Sant Martí a Sant Feliu de Llobregat; o els que s'han de limitar a 11 o menys zones, que inclouen des de Mataró fins a Martorell.

DISTRICTES DE BARCELONA I MUNICIPIS DE L'ÀMBIT METROPOLITÀ, SEGONS NIVELL DE RENDA. 2001

Àrea d'origen	RFD	% / BARCELONA
BCN Nou Barris (VIII)	365.027	-30,00
BCN Ciutat Vella (I)	370.241	-29,00
Santa Coloma de Gramanet	431.639	-17,23
L'Hospitalet de Llobregat	435.920	-16,41
BCN Sant Andreu (IX)	443.247	-15,00
Cornellà de Llobregat	450.509	-13,61
BCN Horta-Guinardó (VII)	453.676	-13,00
BCN Sants- Montjuïc (III)	458.891	-12,00
Badalona	462.185	-11,37
Prat de Llobregat, el	463.523	-11,11
Ripollet	470.144	-9,84
Mollet del Vallès	476.795	-8,57
Sant Boi de Llobregat	478.534	-8,23
BCN Sant Martí (X)	479.749	-8,00
Viladecans	491.119	-5,82
Rubí	491.158	-5,81
Terrassa	493.226	-5,42
Montcada i Reixac	493.760	-5,31
Mataró	503.788	-3,39
Sabadell	504.192	-3,31
Gavà	514.661	-1,31
Sant Feliu de Llobregat	516.094	-1,03
Barcelona (mitjana)	521.467	
BCN Gràcia (VI)	531.896	2,00
Martorell	531.912	2,00
Sant Joan Despí	543.041	4,14
Granollers	544.844	4,48
BCN Eixample (II)	582.478	11,70
Cerdanyola del Vallès	586.342	12,44
Castelldefels	595.565	14,21
Sitges	632.357	21,27
Masnou, el	661.056	26,77
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	672.692	29,00
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	719.624	38,00
Sant Just Desvern	776.318	48,87
Sant Cugat del Vallès	783.377	50,23

CODIS DE LES ZONES



Descripció dels codis

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1 Sitges | 13 BCN Sarrià-Sant Gervasi | 25 Martorell |
| 2 Castelldefels | 14 BCN Gràcia | 26 Rubí |
| 3 Gavà | 15 BCN Sants-Montjuïc | 27 Terrassa |
| 4 Viladecans | 16 BCN Eixample | 28 Sabadell |
| 5 Sant Boi de Llobregat | 17 BCN Ciutat Vella | 29 Ripollet |
| 6 Prat de Llobregat, el | 18 BCN Sant Martí | 30 Montcada i Reixac |
| 7 Sant Joan Despí | 19 BCN Horta-Guinardó | 31 Mollet del Vallès |
| 8 Cornellà de Llobregat | 20 BCN Nou Barris | 32 Granollers |
| 9 L'Hospitalet de Llobregat | 21 BCN Sant Andreu | 33 Badalona |
| 10 Sant Feliu de Llobregat | 22 Santa Coloma de Gramenet | 34 Masnou, el |
| 11 Sant Just Desvern | 23 Sant Cugat del Vallès | 35 Mataró |
| 12 BCN Les Corts-Pedralbes | | |

4. Conclusions

Els moviments migratoris en l'àmbit metropolità de Barcelona responen de forma creixent, des de l'any 1975, a raons relacionades amb l'habitatge, en contraposició amb les raons laborals que havien estat les explicatives dels grans moviments anteriors a aquella data.

Aquesta «nova mobilitat» sembla contradictòria amb el desig de proximitat familiar majoritàriament concretat amb una voluntat de restar en el barri o municipi previ.

D'entre els diversos elements que destaquen en l'elecció de l'habitatge els habitualment més irrenunciabls són el preu i l'adaptació a les necessitats familiars. Ambdós elements són causa de mobilitat geogràfica, en la mesura que no es poden satisfer en la zona d'origen, bé sigui per tipologia o per preu de l'oferta que s'hi troba.

L'element del preu, que és l'estudiat en aquest treball, es demostra que pot ser la base per al dibuix d'uns mapes de fluxos migratoris importants entre districtes de la ciutat de Barcelona i municipis de l'entorn metropolità.

Les zones que es configuren com de major atracció de llars amb rendes mitjanes o baixes, tant de la seva pròpia població com de la d'altres zones de l'entorn, inclouen municipis allunyats de Barcelona, com Mollet del Vallès, Rubí, Terrassa o Martorell, però també altres de més propers com Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac o Viladecans, o fins i tot algun districte de la pròpia ciutat, com el de Ciutat Vella.

En l'extrem contrari, les zones amb menor capacitat d'atracció de llars amb rendes mitjanes o baixes són, en la mateixa mesura que alguns districtes de la ciutat com Les Corts-Pedralbes o Sarrià Sant-Gervasi els municipis molt propers de Sant Cugat del Vallès i Sant Just Desvern, però també apareix en aquest bloc, Sitges.

Això demostra que aquests fluxos vinculats als preus dels habitatges no dibuixen un mapa coincident exactament amb la distància física al nucli central de la Regió Metropolitana, sinó que reflecteixen la forta incidència que sobre els preus han tingut les diverses estratègies o possibilitats de desenvolupament urbanístic dels municipis.

Bibliografia

BARÓ, EZEQUIEL, FLAMARICH, MIQUEL I FALGUERAS, FRANCESC, (CENTRE D'ESTUDIS DE PLANIFICACIÓ) (1994). *Preferències dels compradors d'habitatges a Catalunya*. D. G. D'Arquitectura i Habitatge, Consell de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària de Catalunya, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Barcelona.

BONVALET, CATHERINE I MERLIN, PIERRE (ed.) (1988): *Transformation de la Famille et Habitat*. Tavaux et Documents, Cahier n.º 120. INED. DREIF. IDEF. Presses Universitaires de France.Paris.

DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA I HABITATGE. «Estadístiques de la construcció d'habitatge a Catalunya». Generalitat de Catalunya. Barcelona.

INSTITUT D'ESTUDIS METROPOLITANS DE BARCELONA, (1993), Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona 1990. Volum 1 de l'Informe general de l'estudi. Aspectes demogràfics i característiques familiars i relacionals. Barcelona.

INSTITUT D'ESTUDIS METROPOLITANS DE BARCELONA, (1996), Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona 1995. Volum 2. Dades estadístiques bàsiques de les comarques. Barcelona.

INSTITUT DEP I TRILLA, CARMÉ (2000): *Els joves catalans i l'habitatge*. Secretaria General de Joventut. Generalitat de Catalunya. Barcelona.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1991). *Encuesta Sociodemográfica*. Madrid.

MÓDENES, JUAN ANTONIO, PASCUAL, JORDI, (1988): «Les migracions interiors a Catalunya. Intensitat, selectivitat i estructura espacial dels fluxos migratoris», a *La societat catalana*, Giner, Salvador (ed.). Institut d'estadística de Catalunya. Barcelona.

NEL·LO, ORIOL, (2001): *Ciutat de ciutats. Reflexions sobre el procés d'urbanització a Catalunya*. Biblioteca Universal. Editorial Empúries. Barcelona.

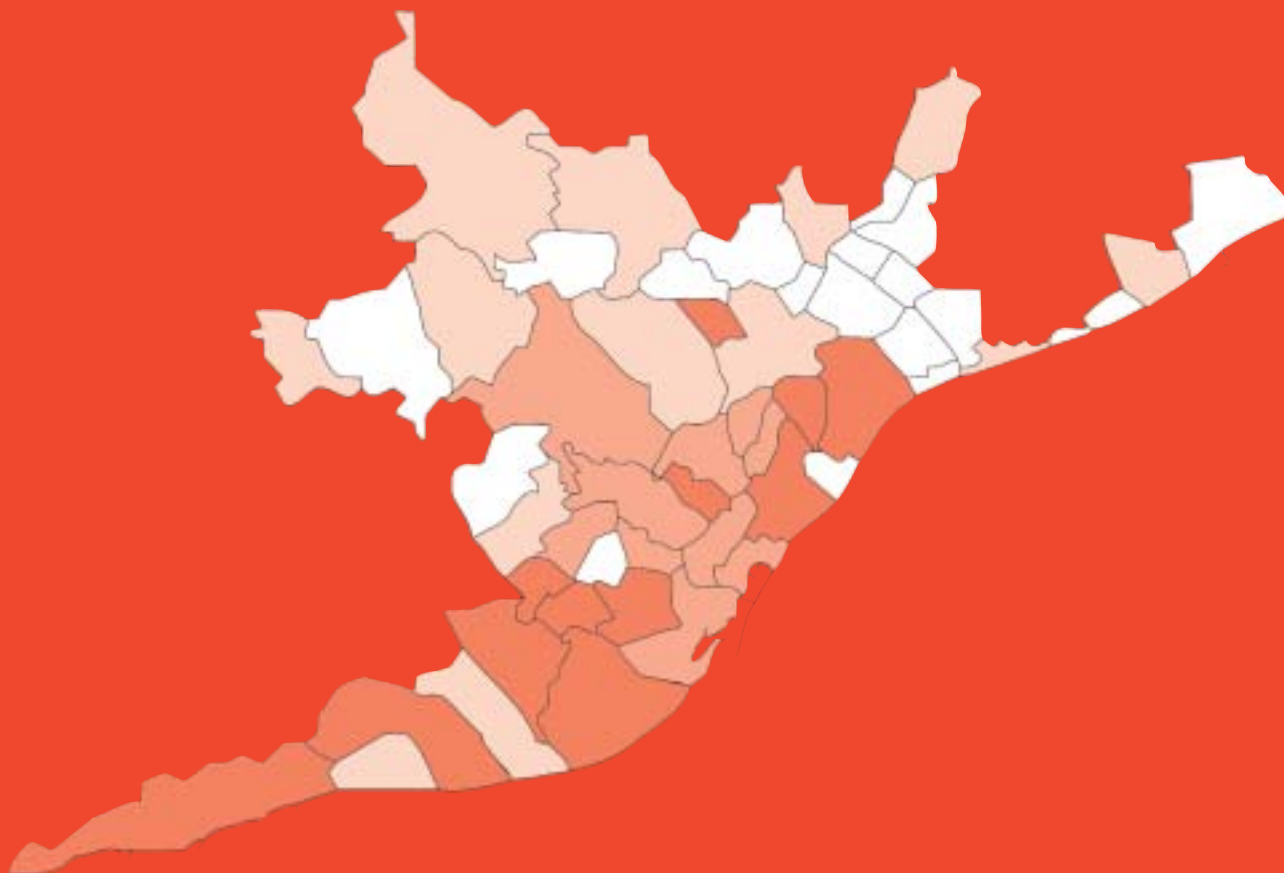
PASCUAL, ÀNGELS I CARDELÚS, JORDI, (1998): «Migracions a Catalunya: entre la mobilitat i l'assentament», a *La societat catalana*, Giner, Salvador (ed.). Institut d'estadística de Catalunya. Barcelona.

PITROU, LAURE (1997): «La mobilité résidentielle des ménages», a *Les ménages et leur logement, Analyse des enquêtes logement de l'INSEE*. Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement. Econòmica. Paris.

RAFOLS, JOAN (1997): *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*. Patronat Municipal de l'Habitatge. Barcelona.

ROIGÉ, XAVIER I MASCARELL, MIREIA (1996): «Viure a la casa, viure en família. Habitatge i transformacions de la família a la Catalunya actual». *La Punxa*, Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Girona, n.º 23, Girona.

SERRANO, PEDRO, (1997): «La vivienda como determinante de la emancipación juvenil», a *La edad de emancipación de los jóvenes*, VERGÉS, RICARDO (ed). Seminaris Urbans (I). Urbanitats. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona.

Mapa I. DIFICULTAT INTRÍNSECA**ESFORÇ ECONÒMIC D'ACCÉS A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN LA PRÒPIA ZONA D'ORIGEN**
(% ingressos destinat al pagament del préstec hipotecari)

- 40% i més
- 30% - 39%
- Menys del 30%

Taula I. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001)

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Martorell	Terrassa	Rubí	Castelldefels	Mollet del Vallès	Masnou, el	Granollers	Viladecans	Cerdanyola del Vallès	Sabadell	Montcada i Reixac	Sant Feliu de Llobregat
Martorell	22,47	23,59	23,59	29,22	23,43	33,35	27,75	25,31	30,24	26,49	26,32	28,46
Terrassa	24,23	25,45	25,45	31,52	25,26	35,97	29,93	27,29	32,61	28,57	28,39	30,69
Rubí	24,33	25,55	25,55	31,65	25,37	36,12	30,05	27,41	32,75	28,69	28,50	30,82
Castelldefels	20,07	21,07	21,07	26,10	20,92	29,79	24,78	22,60	27,01	23,66	23,51	25,42
Mollet del Vallès	25,06	26,32	26,32	32,60	26,13	37,21	30,96	28,23	33,73	29,55	29,36	31,75
Masnou, el	18,08	18,99	18,99	23,52	18,85	26,84	22,33	20,36	24,33	21,31	21,18	22,90
Granollers	21,93	23,03	23,03	28,53	22,87	32,56	27,09	24,71	29,52	25,86	25,70	27,79
Viladecans	24,33	25,55	25,55	31,65	25,37	36,12	30,06	27,41	32,75	28,69	28,51	30,82
Cerdanyola del Vallès	20,38	21,40	21,40	26,51	21,25	30,26	25,17	22,96	27,43	24,03	23,88	25,82
Sabadell	23,70	24,89	24,89	30,83	24,71	35,19	29,28	26,70	31,90	27,95	27,77	30,03
Montcada i Reixac	24,20	25,42	25,42	31,48	25,24	35,93	29,89	27,26	32,57	28,54	28,35	30,66
Sant Feliu de Llobregat	23,16	24,32	24,32	30,12	24,14	34,38	28,60	26,08	31,16	27,30	27,13	29,33
Mataró	23,72	24,91	24,91	30,86	24,73	35,22	29,30	26,72	31,92	27,97	27,79	30,05
Ripollet	25,42	26,69	26,69	33,06	26,50	37,74	31,40	28,63	34,21	29,97	29,78	32,20
Sant Boi de Llobregat	24,97	26,23	26,23	32,48	26,04	37,07	30,85	28,13	33,61	29,44	29,26	31,64
Sant Joan Despi	22,01	23,11	23,11	28,63	22,95	32,67	27,18	24,79	29,62	25,95	25,78	27,88
Santa Coloma de Gramenet	27,69	29,08	29,08	36,01	28,87	41,10	34,20	31,19	37,26	32,64	32,44	35,07
Prat de Llobregat, el	25,78	27,08	27,08	33,54	26,88	38,27	31,84	29,04	34,70	30,40	30,20	32,66
Sitges	18,90	19,85	19,85	24,58	19,70	28,06	23,34	21,29	25,43	22,28	22,14	23,94
Badalona	25,86	27,15	27,15	33,63	26,96	38,39	31,94	29,13	34,80	30,49	30,29	32,75
L'Hospitalet de Llobregat	27,41	28,79	28,79	35,66	28,58	40,70	33,86	30,88	36,90	32,32	32,12	34,73
BCN Sant Martí (X)	24,91	26,16	26,16	32,40	25,97	36,98	30,77	28,06	33,52	29,37	29,18	31,56
BCN Gràcia (VI)	22,47	23,60	23,60	29,23	23,43	33,35	27,75	25,31	30,24	26,49	26,32	28,46
Cornellà de Llobregat	26,53	27,86	27,86	34,51	27,66	39,38	32,76	29,88	35,70	31,28	31,08	33,60
Gavà	23,22	24,39	24,39	30,20	24,21	34,47	28,68	26,16	31,25	27,38	27,20	29,41
BCN Sant Andreu (IX)	26,96	28,31	28,31	35,07	28,11	40,03	33,30	30,37	36,29	31,79	31,59	34,15
BCN Sants-Montjuïc (III)	26,04	27,35	27,35	33,87	27,15	38,66	32,17	29,34	35,05	30,70	30,51	32,99
Barcelona (mitjana)	22,92	24,07	24,07	29,81	23,90	34,02	28,31	25,82	30,84	27,02	26,85	29,03
BCN Ciutat Vella (I)	32,28	33,90	33,90	41,99	33,65	47,92	39,87	36,36	43,44	38,06	37,81	40,89
Sant Cugat del Vallès	15,25	16,02	16,02	19,84	15,91	22,65	18,84	17,18	20,53	17,99	17,87	19,32
BCN Eixample (II)	20,52	21,55	21,55	26,69	21,39	30,46	25,34	23,11	27,61	24,19	24,04	25,99
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	17,76	18,66	18,66	23,11	18,52	26,37	21,94	20,01	23,91	20,95	20,81	22,50
BCN Nou Barris (VIII)	32,74	34,38	34,38	42,59	34,14	48,60	40,44	36,88	44,06	38,60	38,35	41,47
Sant Just Desvern	15,39	16,17	16,17	20,02	16,05	22,85	19,01	17,34	20,72	18,15	18,03	19,50
BCN Horta-Guinardó (VII)	26,34	27,66	27,66	34,26	27,47	39,11	32,54	29,67	35,45	31,06	30,86	33,37
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	16,61	17,44	17,44	21,60	17,32	24,65	20,51	18,71	22,35	19,58	19,46	21,04

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge en la pròpia zona d'origen.

Taula II. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001)

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Mataró	Ripollet	Sant Boi de Llobregat	Sant Joan Despí	Santa Coloma de Gramenet	Prat de Llobregat, el	Sitges	Badalona	L'Hospitalet de Llobregat	BCN Sant Martí	BCN Gràcia	Cornellà de Llobregat
Martorell	28,05	26,65	27,95	32,30	25,95	29,85	41,19	31,80	30,57	33,91	38,85	32,53
Terrassa	30,25	28,74	30,14	34,83	27,98	32,19	44,42	34,29	32,96	36,57	41,90	35,08
Rubí	30,38	28,86	30,26	34,98	28,10	32,32	44,60	34,44	33,10	36,72	42,08	35,23
Castelldefels	25,05	23,80	24,96	28,85	23,17	26,66	36,78	28,40	27,30	30,28	34,70	29,05
Mollet del Vallès	31,30	29,73	31,18	36,03	28,95	33,30	45,95	35,48	34,10	37,83	43,34	36,29
Masnou, el	22,57	21,44	22,49	25,99	20,88	24,02	33,14	25,59	24,59	27,28	31,26	26,17
Granollers	27,39	26,02	27,28	31,53	25,33	29,14	40,21	31,04	29,84	33,10	37,93	31,76
Viladecans	30,38	28,86	30,27	34,98	28,10	32,33	44,61	34,44	33,10	36,72	42,08	35,23
Cerdanyola del Vallès	25,45	24,18	25,35	29,30	23,54	27,08	37,36	28,85	27,73	30,76	35,24	29,51
Sabadell	29,59	28,11	29,48	34,07	27,37	31,49	43,45	33,55	32,25	35,77	40,99	34,32
Montcada i Reixac	30,22	28,71	30,11	34,79	27,95	32,15	44,37	34,26	32,93	36,53	41,85	35,04
Sant Feliu de Llobregat	28,91	27,47	28,80	33,29	26,74	30,76	42,45	32,77	31,50	34,95	40,04	33,52
Mataró	29,62	28,14	29,51	34,10	27,40	31,51	43,49	33,57	32,27	35,80	41,02	34,34
Ripollet	31,74	30,15	31,62	36,54	29,36	33,77	46,60	35,98	34,58	38,36	43,96	36,80
Sant Boi de Llobregat	31,18	29,62	31,06	35,90	28,84	33,18	45,78	35,35	33,97	37,69	43,19	36,16
Sant Joan Despí	27,48	26,10	27,37	31,64	25,42	29,23	40,34	31,15	29,94	33,21	38,06	31,86
Santa Coloma de Gramenet	34,57	32,84	34,44	39,80	31,98	36,78	50,75	39,19	37,67	41,78	47,88	40,08
Prat de Llobregat, el	32,19	30,58	32,07	37,06	29,78	34,25	47,26	36,49	35,08	38,91	44,58	37,33
Sitges	23,60	22,42	23,51	27,17	21,83	25,11	34,64	26,75	25,71	28,52	32,68	27,36
Badalona	32,28	30,67	32,16	37,17	29,86	34,35	47,40	36,60	35,18	39,02	44,71	37,44
L'Hospitalet de Llobregat	34,23	32,52	34,10	39,41	31,66	36,42	50,26	38,80	37,30	41,37	47,41	39,69
BCN Sant Martí (X)	31,10	29,55	30,98	35,81	28,77	33,09	45,66	35,26	33,89	37,59	43,08	36,06
BCN Gràcia (VI)	28,05	26,65	27,95	32,30	25,95	29,85	41,19	31,80	30,57	33,91	38,85	32,53
Cornellà de Llobregat	33,12	31,46	33,00	38,13	30,64	35,24	48,63	37,55	36,09	40,03	45,87	38,41
Gavà	28,99	27,54	28,88	33,38	26,82	30,85	42,57	32,87	31,59	35,04	40,15	33,62
BCN Sant Andreu (IX)	33,66	31,98	33,54	38,76	31,14	35,82	49,42	38,16	36,68	40,69	46,62	39,03
BCN Sants-Montjuïc (III)	32,52	30,89	32,39	37,44	30,08	34,60	47,74	36,86	35,43	39,30	45,03	37,70
Barcelona (mitjana)	28,61	27,18	28,51	32,94	26,47	30,44	42,01	32,44	31,18	34,59	39,63	33,18
BCN Ciutat Vella (I)	40,30	38,29	40,15	46,40	37,28	42,88	59,17	45,69	43,91	48,71	55,82	46,73
Sant Cugat del Vallès	19,05	18,09	18,98	21,93	17,62	20,27	27,97	21,59	20,75	23,02	26,38	22,09
BCN Eixample (II)	25,62	24,34	25,52	29,49	23,70	27,26	37,61	29,04	27,91	30,96	35,48	29,70
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	22,18	21,07	22,10	25,54	20,52	23,60	32,57	25,14	24,17	26,81	30,72	25,72
BCN Nou Barris (VIII)	40,88	38,83	40,72	47,06	37,81	43,49	60,02	46,34	44,54	49,41	56,61	47,40
Sant Just Desvern	19,22	18,26	19,15	22,13	17,78	20,45	28,22	21,79	20,94	23,23	26,62	22,29
BCN Horta-Guinardó (VII)	32,89	31,24	32,76	37,87	30,42	34,99	48,29	37,28	35,84	39,75	45,55	38,14
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	20,73	19,70	20,66	23,87	19,18	22,06	30,44	23,50	22,59	25,06	28,72	24,04

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge en la pròpia zona d'origen.

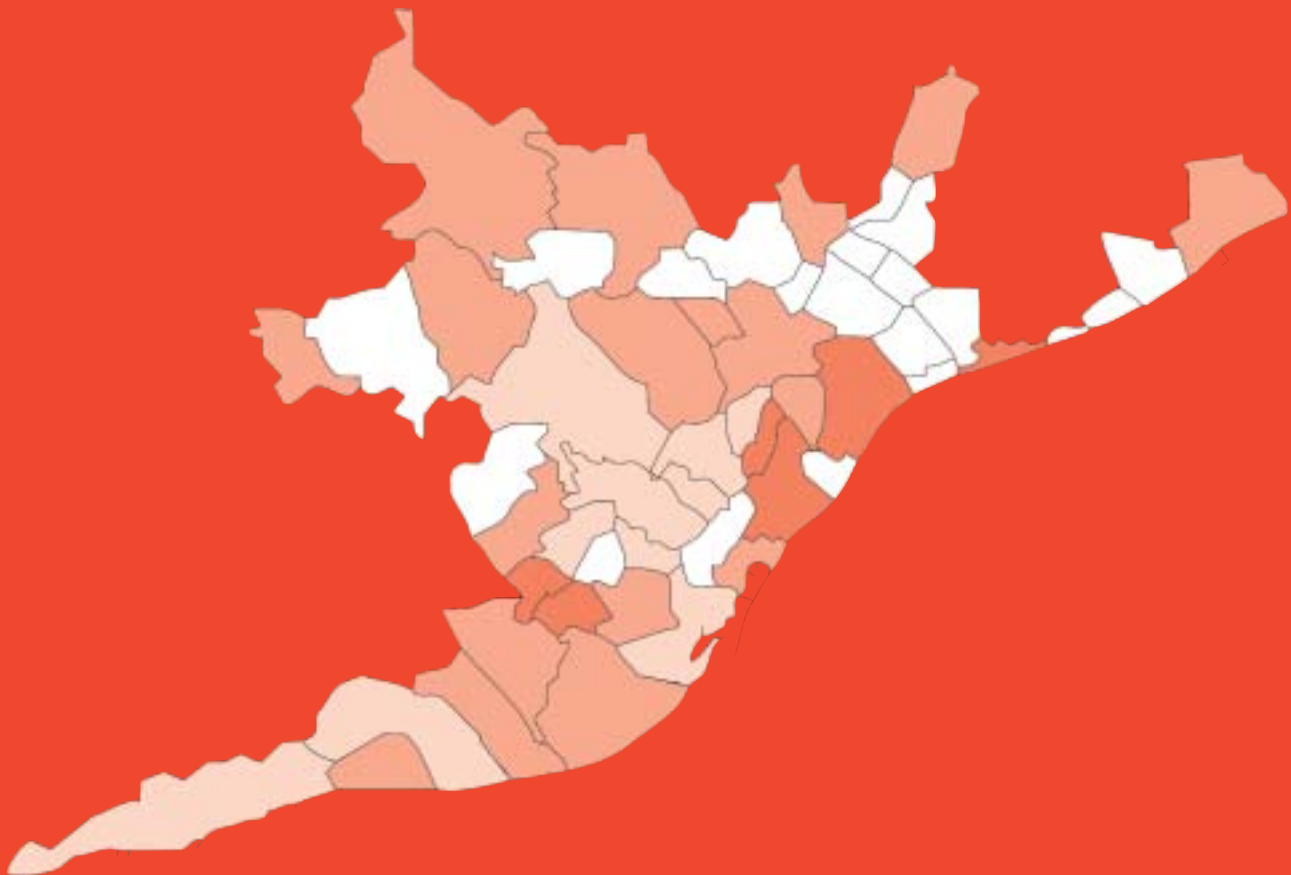
Taula III. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001)

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Gavà	BCN Sant Andreu	BCN Sants-Montjuïc	Barcelona (mitjana)	BCN Ciutat Vella	Sant Cugat del Vallès	BCN Eixample	BCN Les Corts-Pedralbes	BCN Nou Barris	Sant Just Desvern	BCN Horta-Guinardó	BCN Sarrià Sant Gervasi
Martorell	38,54	33,89	36,81	42,54	30,33	67,05	50,79	62,72	35,02	74,82	47,53	126,67
Terrassa	41,56	36,54	39,70	45,87	32,71	72,31	54,78	67,64	37,77	80,68	51,26	136,60
Rubí	41,74	36,70	39,87	46,07	32,84	72,62	55,01	67,92	37,93	81,02	51,47	137,18
Castelldefels	34,42	30,26	32,88	37,99	27,09	59,89	45,37	56,01	31,28	66,82	42,45	113,13
Mollet del Vallès	42,99	37,80	41,07	47,45	33,83	74,81	56,67	69,97	39,07	83,46	53,02	141,31
Masnou, el	31,01	27,27	29,62	34,23	24,40	53,95	40,87	50,47	28,18	60,20	38,24	101,92
Granollers	37,63	33,08	35,94	41,53	29,61	65,46	49,59	61,23	34,19	73,04	46,40	123,66
Viladecans	41,74	36,70	39,87	46,07	32,85	72,62	55,01	67,93	37,93	81,03	51,48	137,19
Cerdanyola del Vallès	34,96	30,74	33,40	38,59	27,51	60,83	46,08	56,90	31,77	67,87	43,12	114,91
Sabadell	40,66	35,75	38,84	44,87	32,00	70,74	53,59	66,17	36,94	78,93	50,14	133,63
Montcada i Reixac	41,52	36,51	39,66	45,82	32,67	72,24	54,72	67,56	37,73	80,60	51,20	136,46
Sant Feliu de Llobregat	39,72	34,93	37,94	43,84	31,26	69,11	52,35	64,64	36,09	77,11	48,98	130,55
Mataró	40,69	35,78	38,87	44,91	32,02	70,80	53,63	66,22	36,97	78,99	50,18	133,74
Ripollet	43,60	38,34	41,65	48,12	34,31	75,86	57,47	70,96	39,62	84,64	53,77	143,31
Sant Boi de Llobregat	42,84	37,67	40,92	47,28	33,71	74,53	56,46	69,71	38,93	83,16	52,83	140,80
Sant Joan Despí	37,75	33,19	36,06	41,66	29,71	65,68	49,75	61,43	34,30	73,28	46,55	124,07
Santa Coloma de Gramenet	47,49	41,76	45,37	52,42	37,37	82,63	62,59	77,29	43,15	92,20	58,57	156,09
Prat de Llobregat, el	44,23	38,89	42,25	48,81	34,80	76,95	58,29	71,97	40,19	85,85	54,54	145,36
Sitges	32,42	28,50	30,97	35,78	25,51	56,40	42,73	52,76	29,46	62,93	39,98	106,55
Badalona	44,35	39,00	42,37	48,95	34,90	77,17	58,46	72,18	40,30	86,10	54,70	145,78
L'Hospitalet de Llobregat	47,03	41,35	44,92	51,90	37,01	81,82	61,98	76,53	42,73	91,29	57,99	154,56
BCN Sant Martí (X)	42,73	37,57	40,82	47,16	33,63	74,34	56,32	69,54	38,83	82,95	52,70	140,44
BCN Gràcia (VI)	38,54	33,89	36,82	42,54	30,33	67,06	50,80	62,72	35,02	74,82	47,53	126,67
Cornellà de Llobregat	45,50	40,01	43,47	50,22	35,81	79,17	59,97	74,05	41,35	88,33	56,12	149,56
Gavà	39,83	35,02	38,05	43,96	31,35	69,30	52,50	64,82	36,19	77,32	49,12	130,91
BCN Sant Andreu (IX)	46,25	40,67	44,18	51,04	36,40	80,47	60,96	75,26	42,02	89,78	57,04	152,01
BCN Sants-Montjuïc (III)	44,67	39,28	42,67	49,30	35,15	77,72	58,88	72,70	40,59	86,72	55,09	146,82
Barcelona (mitjana)	39,31	34,57	37,55	43,39	30,94	68,40	51,81	63,97	35,72	76,31	48,48	129,21
BCN Ciutat Vella (I)	55,37	48,68	52,89	61,11	43,57	96,33	72,97	90,10	50,31	107,48	68,28	181,98
Sant Cugat del Vallès	26,17	23,01	25,00	28,88	20,59	45,53	34,49	42,59	23,78	50,80	32,27	86,01
BCN Eixample (II)	35,19	30,94	33,62	38,84	27,70	61,23	46,38	57,27	31,98	68,32	43,40	115,67
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	30,47	26,79	29,11	33,63	23,98	53,02	40,16	49,59	27,69	59,16	37,58	100,16
BCN Nou Barris (VIII)	56,16	49,38	53,65	61,98	44,19	97,71	74,02	91,39	51,03	109,02	69,26	184,58
Sant Just Desvern	26,41	23,22	25,22	29,14	20,78	45,94	34,80	42,97	23,99	51,26	32,56	86,79
BCN Horta-Guinardó (VII)	45,19	39,73	43,16	49,87	35,56	78,62	59,55	73,53	41,06	87,72	55,72	148,51
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	28,49	25,05	27,21	31,44	22,42	49,56	37,54	46,36	25,88	55,30	35,13	93,63

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge en la pròpia zona d'origen.

Mapa II. RECEPTIVITAT**ATRACTIU ECONÒMIC DE LES ZONES DE DESTÍ**

(Població d'altres zones que pot atreure cada zona de destí, permetent un esforç econòmic inferior al 35 % de la RFD mitjana de la zona d'origen)



- Atractiu alt (de 23 zones o més)
- Atractiu mitjà (de 12 a 22 zones)
- Atractiu baix (d'11 zones o menys)

Taula IV. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura vertical

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Mollet del Vallès	Rubí	Terrassa	Martorell	Santa Coloma de Gramenet	Ripollet	Sant Boi de Llobregat	Viladecans	Montcada i Reixac	Mataró	Sabadell	Granollers
BCN Nou Barris (VIII)	34,14	34,38	34,38	32,74	37,81	38,83	40,72	36,88	38,35	40,88	38,60	40,44
BCN Ciutat Vella (I)	33,65	33,90	33,90	32,28	37,28	38,29	40,15	36,36	37,81	40,30	38,06	39,87
Santa Coloma de Gramenet	28,87	29,08	29,08	27,69	31,98	32,84	34,44	31,19	32,44	34,57	32,64	34,20
L'Hospitalet de Llobregat	28,58	28,79	28,79	27,41	31,66	32,52	34,10	30,88	32,12	34,23	32,32	33,86
BCN Sant Andreu (IX)	28,11	28,31	28,31	26,96	31,14	31,98	33,54	30,37	31,59	33,66	31,79	33,30
Cornellà de Llobregat	27,66	27,86	27,86	26,53	30,64	31,46	33,00	29,88	31,08	33,12	31,28	32,76
BCN Horta-Guinardó (VII)	27,47	27,66	27,66	26,34	30,42	31,24	32,76	29,67	30,86	32,89	31,06	32,54
BCN Sants-Montjuïc (III)	27,15	27,35	27,35	26,04	30,08	30,89	32,39	29,34	30,51	32,52	30,70	32,17
Badalona	26,96	27,15	27,15	25,86	29,86	30,67	32,16	29,13	30,29	32,28	30,49	31,94
Prat de Llobregat, el	26,88	27,08	27,08	25,78	29,78	30,58	32,07	29,04	30,20	32,19	30,40	31,84
Ripollet	26,50	26,69	26,69	25,42	29,36	30,15	31,62	28,63	29,78	31,74	29,97	31,40
Mollet del Vallès	26,13	26,32	26,32	25,06	28,95	29,73	31,18	28,23	29,36	31,30	29,55	30,96
Sant Boi de Llobregat	26,04	26,23	26,23	24,97	28,84	29,62	31,06	28,13	29,26	31,18	29,44	30,85
BCN Sant Martí (X)	25,97	26,16	26,16	24,91	28,77	29,55	30,98	28,06	29,18	31,10	29,37	30,77
Viladecans	25,37	25,55	25,55	24,33	28,10	28,86	30,27	27,41	28,51	30,38	28,69	30,06
Rubí	25,37	25,55	25,55	24,33	28,10	28,86	30,26	27,41	28,50	30,38	28,69	30,05
Terrassa	25,26	25,45	25,45	24,23	27,98	28,74	30,14	27,29	28,39	30,25	28,57	29,93
Montcada i Reixac	25,24	25,42	25,42	24,20	27,95	28,71	30,11	27,26	28,35	30,22	28,54	29,89
Mataró	24,73	24,91	24,91	23,72	27,40	28,14	29,51	26,72	27,79	29,62	27,97	29,30
Sabadell	24,71	24,89	24,89	23,70	27,37	28,11	29,48	26,70	27,77	29,59	27,95	29,28
Gavà	24,21	24,39	24,39	23,22	26,82	27,54	28,88	26,16	27,20	28,99	27,38	28,68
Sant Feliu de Llobregat	24,14	24,32	24,32	23,16	26,74	27,47	28,80	26,08	27,13	28,91	27,30	28,60
Barcelona (mitjana)	23,90	24,07	24,07	22,92	26,47	27,18	28,51	25,82	26,85	28,61	27,02	28,31
BCN Gràcia (VI)	23,43	23,60	23,60	22,47	25,95	26,65	27,95	25,31	26,32	28,05	26,49	27,75
Martorell	23,43	23,59	23,59	22,47	25,95	26,65	27,95	25,31	26,32	28,05	26,49	27,75
Sant Joan Despí	22,95	23,11	23,11	22,01	25,42	26,10	27,37	24,79	25,78	27,48	25,95	27,18
Granollers	22,87	23,03	23,03	21,93	25,33	26,02	27,28	24,71	25,70	27,39	25,86	27,09
BCN Eixample (II)	21,39	21,55	21,55	20,52	23,70	24,34	25,52	23,11	24,04	25,62	24,19	25,34
Cerdanyola del Vallès	21,25	21,40	21,40	20,38	23,54	24,18	25,35	22,96	23,88	25,45	24,03	25,17
Castelldefels	20,92	21,07	21,07	20,07	23,17	23,80	24,96	22,60	23,51	25,05	23,66	24,78
Sitges	19,70	19,85	19,85	18,90	21,83	22,42	23,51	21,29	22,14	23,60	22,28	23,34
Masnou, el	18,85	18,99	18,99	18,08	20,88	21,44	22,49	20,36	21,18	22,57	21,31	22,33
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	18,52	18,66	18,66	17,76	20,52	21,07	22,10	20,01	20,81	22,18	20,95	21,94
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	17,32	17,44	17,44	16,61	19,18	19,70	20,66	18,71	19,46	20,73	19,58	20,51
Sant Just Desvern	16,05	16,17	16,17	15,39	17,78	18,26	19,15	17,34	18,03	19,22	18,15	19,01
Sant Cugat del Vallès	15,91	16,02	16,02	15,25	17,62	18,09	18,98	17,18	17,87	19,05	17,99	18,84

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge per sobre del 35% dels ingressos mitjans de la zona d'origen.

Taula V. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura vertical

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Sant Feliu de Llobregat	Castelldefels	Prat de Llobregat	BCN Ciutat Vella	Cerdanyola del Vallès	L'Hospitalet de Llobregat	Badalona	Sant Joan Despí	Cornellà de Llobregat	Masnou, el	BCN Sant Andreu	BCN Sant Martí
BCN Nou Barris (VIII)	41,47	42,59	43,49	44,19	44,06	44,54	46,34	47,06	47,40	48,60	49,38	49,41
BCN Ciutat Vella (I)	40,89	41,99	42,88	43,57	43,44	43,91	45,69	46,40	46,73	47,92	48,68	48,71
Santa Coloma de Gramenet	35,07	36,01	36,78	37,37	37,26	37,67	39,19	39,80	40,08	41,10	41,76	41,78
L'Hospitalet de Llobregat	34,73	35,66	36,42	37,01	36,90	37,30	38,80	39,41	39,69	40,70	41,35	41,37
BCN Sant Andreu (IX)	34,15	35,07	35,82	36,40	36,29	36,68	38,16	38,76	39,03	40,03	40,67	40,69
Cornellà de Llobregat	33,60	34,51	35,24	35,81	35,70	36,09	37,55	38,13	38,41	39,38	40,01	40,03
BCN Horta-Guinardó (VII)	33,37	34,26	34,99	35,56	35,45	35,84	37,28	37,87	38,14	39,11	39,73	39,75
BCN Sants-Montjuïc (III)	32,99	33,87	34,60	35,15	35,05	35,43	36,86	37,44	37,70	38,66	39,28	39,30
Badalona	32,75	33,63	34,35	34,90	34,80	35,18	36,60	37,17	37,44	38,39	39,00	39,02
Prat de Llobregat, el	32,66	33,54	34,25	34,80	34,70	35,08	36,49	37,06	37,33	38,27	38,89	38,91
Ripollet	32,20	33,06	33,77	34,31	34,21	34,58	35,98	36,54	36,80	37,74	38,34	38,36
Mollet del Vallès	31,75	32,60	33,30	33,83	33,73	34,10	35,48	36,03	36,29	37,21	37,80	37,83
Sant Boi de Llobregat	31,64	32,48	33,18	33,71	33,61	33,97	35,35	35,90	36,16	37,07	37,67	37,69
BCN Sant Martí (X)	31,56	32,40	33,09	33,63	33,52	33,89	35,26	35,81	36,06	36,98	37,57	37,59
Viladecans	30,82	31,65	32,33	32,85	32,75	33,10	34,44	34,98	35,23	36,12	36,70	36,72
Rubí	30,82	31,65	32,32	32,84	32,75	33,10	34,44	34,98	35,23	36,12	36,70	36,72
Terrassa	30,69	31,52	32,19	32,71	32,61	32,96	34,29	34,83	35,08	35,97	36,54	36,57
Montcada i Reixac	30,66	31,48	32,15	32,67	32,57	32,93	34,26	34,79	35,04	35,93	36,51	36,53
Mataró	30,05	30,86	31,51	32,02	31,92	32,27	33,57	34,10	34,34	35,22	35,78	35,80
Sabadell	30,03	30,83	31,49	32,00	31,90	32,25	33,55	34,07	34,32	35,19	35,75	35,77
Gavà	29,41	30,20	30,85	31,35	31,25	31,59	32,87	33,38	33,62	34,47	35,02	35,04
Sant Feliu de Llobregat	29,33	30,12	30,76	31,26	31,16	31,50	32,77	33,29	33,52	34,38	34,93	34,95
Barcelona (mitjana)	29,03	29,81	30,44	30,94	30,84	31,18	32,44	32,94	33,18	34,02	34,57	34,59
BCN Gràcia (VI)	28,46	29,23	29,85	30,33	30,24	30,57	31,80	32,30	32,53	33,35	33,89	33,91
Martorell	28,46	29,22	29,85	30,33	30,24	30,57	31,80	32,30	32,53	33,35	33,89	33,91
Sant Joan Despí	27,88	28,63	29,23	29,71	29,62	29,94	31,15	31,64	31,86	32,67	33,19	33,21
Granollers	27,79	28,53	29,14	29,61	29,52	29,84	31,04	31,53	31,76	32,56	33,08	33,10
BCN Eixample (II)	25,99	26,69	27,26	27,70	27,61	27,91	29,04	29,49	29,70	30,46	30,94	30,96
Cerdanyola del Vallès	25,82	26,51	27,08	27,51	27,43	27,73	28,85	29,30	29,51	30,26	30,74	30,76
Castelldefels	25,42	26,10	26,66	27,09	27,01	27,30	28,40	28,85	29,05	29,79	30,26	30,28
Sitges	23,94	24,58	25,11	25,51	25,43	25,71	26,75	27,17	27,36	28,06	28,50	28,52
Masnou, el	22,90	23,52	24,02	24,40	24,33	24,59	25,59	25,99	26,17	26,84	27,27	27,28
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	22,50	23,11	23,60	23,98	23,91	24,17	25,14	25,54	25,72	26,37	26,79	26,81
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	21,04	21,60	22,06	22,42	22,35	22,59	23,50	23,87	24,04	24,65	25,05	25,06
Sant Just Desvern	19,50	20,02	20,45	20,78	20,72	20,94	21,79	22,13	22,29	22,85	23,22	23,23
Sant Cugat del Vallès	19,32	19,84	20,27	20,59	20,53	20,75	21,59	21,93	22,09	22,65	23,01	23,02

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge per sobre del 35% dels ingressos mitjans de la zona d'origen.

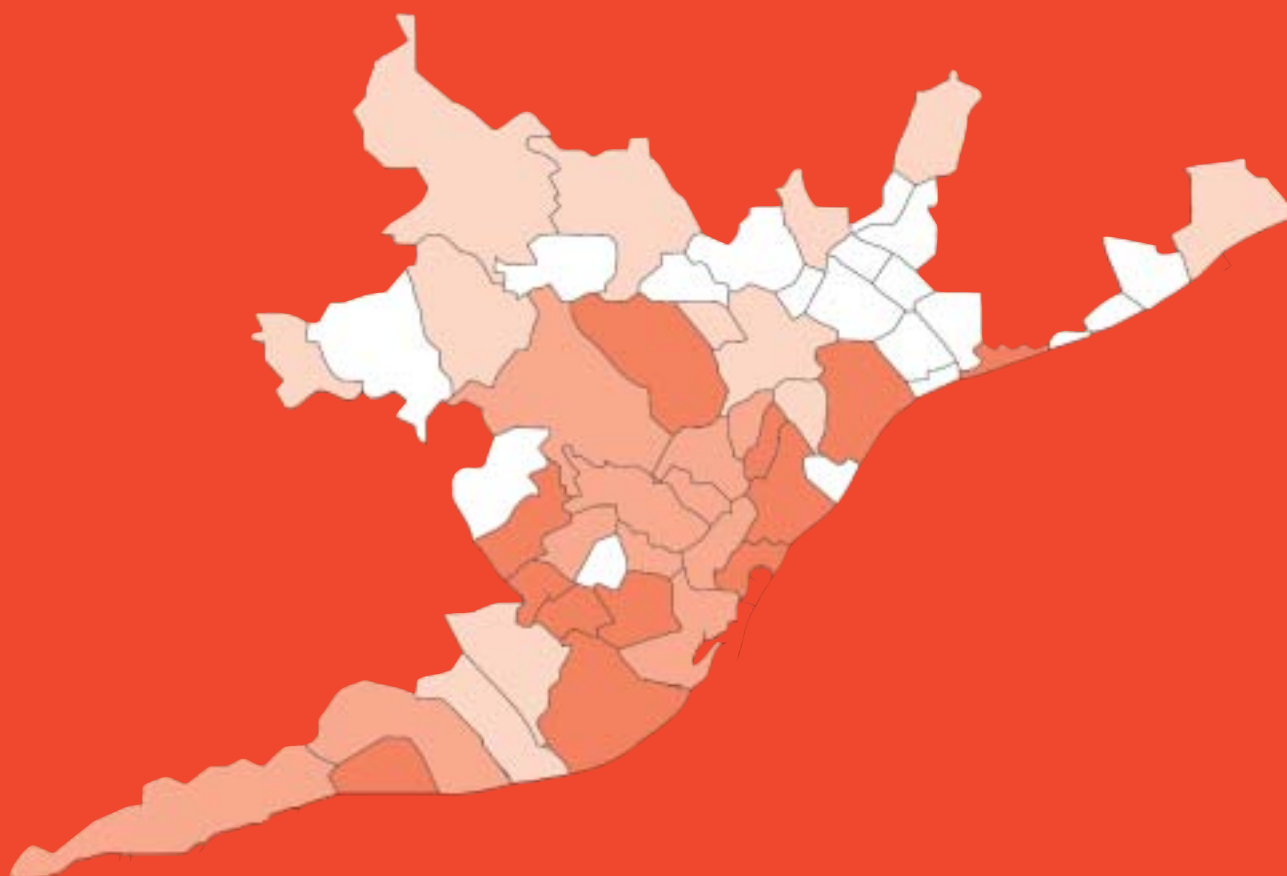
**Taula VI. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura vertical**

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	BCN Nou Barris	BCN Sants-Montjuïc	Rubí	Gavà	BCN Gràcia	Sitges	BNC Horta-Guinardó	BCN Eixample	BCN Les Corts-Pedralbes	BCN Sarrià-Sant Gervasi	Sant Just Desvern	Dant Cugat del Vallès
BCN Nou Barris (VIII)	51,03	53,65	56,16	56,61	60,02	61,98	69,26	74,02	91,39	184,58	109,02	97,71
BCN Ciutat Vella (I)	50,31	52,89	55,37	55,82	59,17	61,11	68,28	72,97	90,10	181,98	107,48	96,33
Santa Coloma de Gramenet	43,15	45,37	47,49	47,88	50,75	52,42	58,57	62,59	77,29	156,09	92,20	82,63
L'Hospitalet de Llobregat	42,73	44,92	47,03	47,41	50,26	51,90	57,99	61,98	76,53	154,56	91,29	81,82
BCN Sant Andreu (IX)	42,02	44,18	46,25	46,62	49,42	51,04	57,04	60,96	75,26	152,01	89,78	80,47
Cornellà de Llobregat	41,35	43,47	45,50	45,87	48,63	50,22	56,12	59,97	74,05	149,56	88,33	79,17
BCN Horta-Guinardó (VII)	41,06	43,16	45,19	45,55	48,29	49,87	55,72	59,55	73,53	148,51	87,72	78,62
BCN Sants-Montjuïc (III)	40,59	42,67	44,67	45,03	47,74	49,30	55,09	58,88	72,70	146,82	86,72	77,72
Badalona	40,30	42,37	44,35	44,71	47,40	48,95	54,70	58,46	72,18	145,78	86,10	77,17
Prat de Llobregat, el	40,19	42,25	44,23	44,58	47,26	48,81	54,54	58,29	71,97	145,36	85,85	76,95
Ripollet	39,62	41,65	43,60	43,96	46,60	48,12	53,77	57,47	70,96	143,31	84,64	75,86
Mollet del Vallès	39,07	41,07	42,99	43,34	45,95	47,45	53,02	56,67	69,97	141,31	83,46	74,81
Sant Boi de Llobregat	38,93	40,92	42,84	43,19	45,78	47,28	52,83	56,46	69,71	140,80	83,16	74,53
BCN Sant Martí (X)	38,83	40,82	42,73	43,08	45,66	47,16	52,70	56,32	69,54	140,44	82,95	74,34
Viladecans	37,93	39,87	41,74	42,08	44,61	46,07	51,48	55,01	67,93	137,19	81,03	72,62
Rubí	37,93	39,87	41,74	42,08	44,60	46,07	51,47	55,01	67,92	137,18	81,02	72,62
Terrassa	37,77	39,70	41,56	41,90	44,42	45,87	51,26	54,78	67,64	136,60	80,68	72,31
Montcada i Reixac	37,73	39,66	41,52	41,85	44,37	45,82	51,20	54,72	67,56	136,46	80,60	72,24
Mataró	36,97	38,87	40,69	41,02	43,49	44,91	50,18	53,63	66,22	133,74	78,99	70,80
Sabadell	36,94	38,84	40,66	40,99	43,45	44,87	50,14	53,59	66,17	133,63	78,93	70,74
Gavà	36,19	38,05	39,83	40,15	42,57	43,96	49,12	52,50	64,82	130,91	77,32	69,30
Sant Feliu de Llobregat	36,09	37,94	39,72	40,04	42,45	43,84	48,98	52,35	64,64	130,55	77,11	69,11
Barcelona (mitjana)	35,72	37,55	39,31	39,63	42,01	43,39	48,48	51,81	63,97	129,21	76,31	68,40
BCN Gràcia (VI)	35,02	36,82	38,54	38,85	41,19	42,54	47,53	50,80	62,72	126,67	74,82	67,06
Martorell	35,02	36,81	38,54	38,85	41,19	42,54	47,53	50,79	62,72	126,67	74,82	67,05
Sant Joan Despí	34,30	36,06	37,75	38,06	40,34	41,66	46,55	49,75	61,43	124,07	73,28	65,68
Granollers	34,19	35,94	37,63	37,93	40,21	41,53	46,40	49,59	61,23	123,66	73,04	65,46
BCN Eixample (II)	31,98	33,62	35,19	35,48	37,61	38,84	43,40	46,38	57,27	115,67	68,32	61,23
Cerdanyola del Vallès	31,77	33,40	34,96	35,24	37,36	38,59	43,12	46,08	56,90	114,91	67,87	60,83
Castelldefels	31,28	32,88	34,42	34,70	36,78	37,99	42,45	45,37	56,01	113,13	66,82	59,89
Sitges	29,46	30,97	32,42	32,68	34,64	35,78	39,98	42,73	52,76	106,55	62,93	56,40
Masnou, el	28,18	29,62	31,01	31,26	33,14	34,23	38,24	40,87	50,47	101,92	60,20	53,95
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	27,69	29,11	30,47	30,72	32,57	33,63	37,58	40,16	49,59	100,16	59,16	53,02
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	25,88	27,21	28,49	28,72	30,44	31,44	35,13	37,54	46,36	93,63	55,30	49,56
Sant Just Desvern	23,99	25,22	26,41	26,62	28,22	29,14	32,56	34,80	42,97	86,79	51,26	45,94
Sant Cugat del Vallès	23,78	25,00	26,17	26,38	27,97	28,88	32,27	34,49	42,59	86,01	50,80	45,53

● Taxa d'esforç d'accés a un habitatge per sobre del 35% dels ingressos mitjans de la zona d'origen.

Mapa III. POTENCIAL DE MOBILITAT**PÈRDUA DE POBLACIÓ DE LES ZONES D'ORIGEN**

(nombre de zones que ofereixen un esforç econòmic inferior al de la zona d'origen)



- Potencial de pèrdua alt (cap a 24 zones ó més)
- Potencial de pèrdua mitjà (cap a 12 a 23 zones)
- Potencial de pèrdua baix (cap a 11 zones ó menys)

Taula VII. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura horitzontal

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	BCN Sarrià Sant Gervasi	Sant Just Desvern	Sant Cugat del Vallès	BCN Les Corts-Pedr albes	BCN Eixample	BCN Horta-Guinardó	Barcelona (mitjana)	Sitges	BCN Gàcia	Gavà	BCN Sants Montjuïc	BCN Nou Barris
Martorell	126,67	74,82	67,05	62,72	50,79	47,53	42,54	41,19	38,85	38,54	36,81	35,02
Mollet del Vallès	141,31	83,46	74,81	69,97	56,67	53,02	47,45	45,95	43,34	42,99	41,07	39,07
Rubi	137,18	81,02	72,62	67,92	55,01	51,47	46,07	44,60	42,08	41,74	39,87	37,93
Terrassa	136,60	80,68	72,31	67,64	54,78	51,26	45,87	44,42	41,90	41,56	39,70	37,77
Viladecans	137,19	81,03	72,62	67,93	55,01	51,48	46,07	44,61	42,08	41,74	39,87	37,93
Santa Coloma de Gramenet	156,09	92,20	82,63	77,29	62,59	58,57	52,42	50,75	47,88	47,49	45,37	43,15
Montcada i Reixac	136,46	80,60	72,24	67,56	54,72	51,20	45,82	44,37	41,85	41,52	39,66	37,73
Sabadell	133,63	78,93	70,74	66,17	53,59	50,14	44,87	43,45	40,99	40,66	38,84	36,94
Ripollet	143,31	84,64	75,86	70,96	57,47	53,77	48,12	46,60	43,96	43,60	41,65	39,62
Granollers	123,66	73,04	65,46	61,23	49,59	46,40	41,53	40,21	37,93	37,63	35,94	34,19
Sant Boi de Llobregat	140,80	83,16	74,53	69,71	56,46	52,83	47,28	45,78	43,19	42,84	40,92	38,93
Mataró	133,74	78,99	70,80	66,22	53,63	50,18	44,91	43,49	41,02	40,69	38,87	36,97
Sant Feliu de Llobregat	130,55	77,11	69,11	64,64	52,35	48,98	43,84	42,45	40,04	39,72	37,94	36,09
Castelldefels	113,13	66,82	59,89	56,01	45,37	42,45	37,99	36,78	34,70	34,42	32,88	31,28
Prat de Llobregat, el	145,36	85,85	76,95	71,97	58,29	54,54	48,81	47,26	44,58	44,23	42,25	40,19
Cerdanyola del Vallès	114,91	67,87	60,83	56,90	46,08	43,12	38,59	37,36	35,24	34,96	33,40	31,77
BCN Ciutat Vella (I)	181,98	107,48	96,33	90,10	72,97	68,28	61,11	59,17	55,82	55,37	52,89	50,31
L'Hospitalet de Llobregat	154,56	91,29	81,82	76,53	61,98	57,99	51,90	50,26	47,41	47,03	44,92	42,73
Badalona	145,78	86,10	77,17	72,18	58,46	54,70	48,95	47,40	44,71	44,35	42,37	40,30
Sant Joan Despí	124,07	73,28	65,68	61,43	49,75	46,55	41,66	40,34	38,06	37,75	36,06	34,30
Cornellà de Llobregat	149,56	88,33	79,17	74,05	59,97	56,12	50,22	48,63	45,87	45,50	43,47	41,35
Masnou, el	101,92	60,20	53,95	50,47	40,87	38,24	34,23	33,14	31,26	31,01	29,62	28,18
BCN Sant Andreu (IX)	152,01	89,78	80,47	75,26	60,96	57,04	51,04	49,42	46,62	46,25	44,18	42,02
BCN Sant Martí (X)	140,44	82,95	74,34	69,54	56,32	52,70	47,16	45,66	43,08	42,73	40,82	38,83
BCN Nou Barris (VIII)	184,58	109,02	97,71	91,39	74,02	69,26	61,98	60,02	56,61	56,16	53,65	51,03
BCN Sants-Montjuïc (III)	146,82	86,72	77,72	72,70	58,88	55,09	49,30	47,74	45,03	44,67	42,67	40,59
Gavà	130,91	77,32	69,30	64,82	52,50	49,12	43,96	42,57	40,15	39,83	38,05	36,19
BCN Gràcia (VI)	126,67	74,82	67,06	62,72	50,80	47,53	42,54	41,19	38,85	38,54	36,82	35,02
Sitges	106,55	62,93	56,40	52,76	42,73	39,98	35,78	34,64	32,68	32,42	30,97	29,46
Barcelona (mitjana)	129,21	76,31	68,40	63,97	51,81	48,48	43,39	42,01	39,63	39,31	37,55	35,72
BCN Horta-Guinardó (VII)	148,51	87,72	78,62	73,53	59,55	55,72	49,87	48,29	45,55	45,19	43,16	41,06
BCN Eixample (II)	115,67	68,32	61,23	57,27	46,38	43,40	38,84	37,61	35,48	35,19	33,62	31,98
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	100,16	59,16	53,02	49,59	40,16	37,58	33,63	32,57	30,72	30,47	29,11	27,69
Sant Cugat del Vallès	86,01	50,80	45,53	42,59	34,49	32,27	28,88	27,97	26,38	26,17	25,00	23,78
Sant Just Desvern	86,79	51,26	45,94	42,97	34,80	32,56	29,14	28,22	26,62	26,41	25,22	23,99
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	93,63	55,30	49,56	46,36	37,54	35,13	31,44	30,44	28,72	28,49	27,21	25,88

● Zones amb una taxa d'esforç d'accés a un habitatge més baixa que la d'origen.

Taula VIII. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura horitzontal

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	BCN Sant Martí	BCN Sant Andreu	Masnou, el	Cornellà de Llobregat	Sant Joan Despí	Badalona	L'Hospitalet de Llobregat	BCN Ciutat Vella	Cerdanyola del Vallès	Prat de Llobregat	Castelldefels	Sant Feliu de Llobregat
Martorell	33,91	33,89	33,35	32,53	32,30	31,80	30,57	30,33	30,24	29,85	29,22	28,46
Mollet del Vallès	37,83	37,80	37,21	36,29	36,03	35,48	34,10	33,83	33,73	33,30	32,60	31,75
Rubí	36,72	36,70	36,12	35,23	34,98	34,44	33,10	32,84	32,75	32,32	31,65	30,82
Terrassa	36,57	36,54	35,97	35,08	34,83	34,29	32,96	32,71	32,61	32,19	31,52	30,69
Viladecans	36,72	36,70	36,12	35,23	34,98	34,44	33,10	32,85	32,75	32,33	31,65	30,82
Santa Coloma de Gramenet	41,78	41,76	41,10	40,08	39,80	39,19	37,67	37,37	37,26	36,78	36,01	35,07
Montcada i Reixac	36,53	36,51	35,93	35,04	34,79	34,26	32,93	32,67	32,57	32,15	31,48	30,66
Sabadell	35,77	35,75	35,19	34,32	34,07	33,55	32,25	32,00	31,90	31,49	30,83	30,03
Ripollet	38,36	38,34	37,74	36,80	36,54	35,98	34,58	34,31	34,21	33,77	33,06	32,20
Granollers	33,10	33,08	32,56	31,76	31,53	31,04	29,84	29,61	29,52	29,14	28,53	27,79
Sant Boi de Llobregat	37,69	37,67	37,07	36,16	35,90	35,35	33,97	33,71	33,61	33,18	32,48	31,64
Mataró	35,80	35,78	35,22	34,34	34,10	33,57	32,27	32,02	31,92	31,51	30,86	30,05
Sant Feliu de Llobregat	34,95	34,93	34,38	33,52	33,29	32,77	31,50	31,26	31,16	30,76	30,12	29,33
Castelldefels	30,28	30,26	29,79	29,05	28,85	28,40	27,30	27,09	27,01	26,66	26,10	25,42
Prat de Llobregat, el	38,91	38,89	38,27	37,33	37,06	36,49	35,08	34,80	34,70	34,25	33,54	32,66
Cerdanyola del Vallès	30,76	30,74	30,26	29,51	29,30	28,85	27,73	27,51	27,43	27,08	26,51	25,82
BCN Ciutat Vella (I)	48,71	48,68	47,92	46,73	46,40	45,69	43,91	43,57	43,44	42,88	41,99	40,89
L'Hospitalet de Llobregat	41,37	41,35	40,70	39,69	39,41	38,80	37,30	37,01	36,90	36,42	35,66	34,73
Badalona	39,02	39,00	38,39	37,44	37,17	36,60	35,18	34,90	34,80	34,35	33,63	32,75
Sant Joan Despí	33,21	33,19	32,67	31,86	31,64	31,15	29,94	29,71	29,62	29,23	28,63	27,88
Cornellà de Llobregat	40,03	40,01	39,38	38,41	38,13	37,55	36,09	35,81	35,70	35,24	34,51	33,60
Masnou, el	27,28	27,27	26,84	26,17	25,99	25,59	24,59	24,40	24,33	24,02	23,52	22,90
BCN Sant Andreu (IX)	40,69	40,67	40,03	39,03	38,76	38,16	36,68	36,40	36,29	35,82	35,07	34,15
BCN Sant Martí (X)	37,59	37,57	36,98	36,06	35,81	35,26	33,89	33,63	33,52	33,09	32,40	31,56
BCN Nou Barris (VIII)	49,41	49,38	48,60	47,40	47,06	46,34	44,54	44,19	44,06	43,49	42,59	41,47
BCN Sants-Montjuïc (III)	39,30	39,28	38,66	37,70	37,44	36,86	35,43	35,15	35,05	34,60	33,87	32,99
Gavà	35,04	35,02	34,47	33,62	33,38	32,87	31,59	31,35	31,25	30,85	30,20	29,41
BCN Gràcia (VI)	33,91	33,89	33,35	32,53	32,30	31,80	30,57	30,33	30,24	29,85	29,23	28,46
Sitges	28,52	28,50	28,06	27,36	27,17	26,75	25,71	25,51	25,43	25,11	24,58	23,94
Barcelona (mitjana)	34,59	34,57	34,02	33,18	32,94	32,44	31,18	30,94	30,84	30,44	29,81	29,03
BCN Horta-Guinardó (VII)	39,75	39,73	39,11	38,14	37,87	37,28	35,84	35,56	35,45	34,99	34,26	33,37
BCN Eixample (II)	30,96	30,94	30,46	29,70	29,49	29,04	27,91	27,70	27,61	27,26	26,69	25,99
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	26,81	26,79	26,37	25,72	25,54	25,14	24,17	23,98	23,91	23,60	23,11	22,50
Sant Cugat del Vallès	23,02	23,01	22,65	22,09	21,93	21,59	20,75	20,59	20,53	20,27	19,84	19,32
Sant Just Desvern	23,23	23,22	22,85	22,29	22,13	21,79	20,94	20,78	20,72	20,45	20,02	19,50
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	25,06	25,05	24,65	24,04	23,87	23,50	22,59	22,42	22,35	22,06	21,60	21,04

● Zones amb una taxa d'esforç d'accés a un habitatge més baixa que la d'origen.

Taula IX. ESFORÇ ECONÒMIC PER ACCEDIR A UN HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (2001).
Lectura horitzontal

ÀREA D'ORIGEN DEL COMPRADOR	UBICACIÓ DEL NOU HABITATGE											
	Mataró	Sant Boi de Llobregat	Granollers	Ripollet	Sabadell	Montcada i Reixac	Santa Coloma de Gramenet	Viladecans	Terrassa	Rubí	Mollet del Vallès	Martorell
Martorell	28,05	27,95	27,75	26,65	26,49	26,32	25,95	25,31	23,59	23,59	23,43	22,47
Mollet del Vallès	31,30	31,18	30,96	29,73	29,55	29,36	28,95	28,23	26,32	26,32	26,13	25,06
Rubí	30,38	30,26	30,05	28,86	28,69	28,50	28,10	27,41	25,55	25,55	25,37	24,33
Terrassa	30,25	30,14	29,93	28,74	28,57	28,39	27,98	27,29	25,45	25,45	25,26	24,23
Viladecans	30,38	30,27	30,06	28,86	28,69	28,51	28,10	27,41	25,55	25,55	25,37	24,33
Santa Coloma de Gramenet	34,57	34,44	34,20	32,84	32,64	32,44	31,98	31,19	29,08	29,08	28,87	27,69
Montcada i Reixac	30,22	30,11	29,89	28,71	28,54	28,35	27,95	27,26	25,42	25,42	25,24	24,20
Sabadell	29,59	29,48	29,28	28,11	27,95	27,77	27,37	26,70	24,89	24,89	24,71	23,70
Ripollet	31,74	31,62	31,40	30,15	29,97	29,78	29,36	28,63	26,69	26,69	26,50	25,42
Granollers	27,39	27,28	27,09	26,02	25,86	25,70	25,33	24,71	23,03	23,03	22,87	21,93
Sant Boi de Llobregat	31,18	31,06	30,85	29,62	29,44	29,26	28,84	28,13	26,23	26,23	26,04	24,97
Mataró	29,62	29,51	29,30	28,14	27,97	27,79	27,40	26,72	24,91	24,91	24,73	23,72
Sant Feliu de Llobregat	28,91	28,80	28,60	27,47	27,30	27,13	26,74	26,08	24,32	24,32	24,14	23,16
Castelldefels	25,05	24,96	24,78	23,80	23,66	23,51	23,17	22,60	21,07	21,07	20,92	20,07
Prat de Llobregat, el	32,19	32,07	31,84	30,58	30,40	30,20	29,78	29,04	27,08	27,08	26,88	25,78
Cerdanyola del Vallès	25,45	25,35	25,17	24,18	24,03	23,88	23,54	22,96	21,40	21,40	21,25	20,38
BCN Ciutat Vella (I)	40,30	40,15	39,87	38,29	38,06	37,81	37,28	36,36	33,90	33,90	33,65	32,28
L'Hospitalet de Llobregat	34,23	34,10	33,86	32,52	32,32	32,12	31,66	30,88	28,79	28,79	28,58	27,41
Badalona	32,28	32,16	31,94	30,67	30,49	30,29	29,86	29,13	27,15	27,15	26,96	25,86
Sant Joan Despí	27,48	27,37	27,18	26,10	25,95	25,78	25,42	24,79	23,11	23,11	22,95	22,01
Cornellà de Llobregat	33,12	33,00	32,76	31,46	31,28	31,08	30,64	29,88	27,86	27,86	27,66	26,53
Masnou, el	22,57	22,49	22,33	21,44	21,31	21,18	20,88	20,36	18,99	18,99	18,85	18,08
BCN Sant Andreu (IX)	33,66	33,54	33,30	31,98	31,79	31,59	31,14	30,37	28,31	28,31	28,11	26,96
BCN Sant Martí (X)	31,10	30,98	30,77	29,55	29,37	29,18	28,77	28,06	26,16	26,16	25,97	24,91
BCN Nou Barris (VIII)	40,88	40,72	40,44	38,83	38,60	38,35	37,81	36,88	34,38	34,38	34,14	32,74
BCN Sants-Montjuïc (III)	32,52	32,39	32,17	30,89	30,70	30,51	30,08	29,34	27,35	27,35	27,15	26,04
Gavà	28,99	28,88	28,68	27,54	27,38	27,20	26,82	26,16	24,39	24,39	24,21	23,22
BCN Gràcia (VI)	28,05	27,95	27,75	26,65	26,49	26,32	25,95	25,31	23,60	23,60	23,43	22,47
Sitges	23,60	23,51	23,34	22,42	22,28	22,14	21,83	21,29	19,85	19,85	19,70	18,90
Barcelona (mitjana)	28,61	28,51	28,31	27,18	27,02	26,85	26,47	25,82	24,07	24,07	23,90	22,92
BCN Horta-Guinardó (VII)	32,89	32,76	32,54	31,24	31,06	30,86	30,42	29,67	27,66	27,66	27,47	26,34
BCN Eixample (II)	25,62	25,52	25,34	24,34	24,19	24,04	23,70	23,11	21,55	21,55	21,39	20,52
BCN Les Corts-Pedralbes (IV)	22,18	22,10	21,94	21,07	20,95	20,81	20,52	20,01	18,66	18,66	18,52	17,76
Sant Cugat del Vallès	19,05	18,98	18,84	18,09	17,99	17,87	17,62	17,18	16,02	16,02	15,91	15,25
Sant Just Desvern	19,22	19,15	19,01	18,26	18,15	18,03	17,78	17,34	16,17	16,17	16,05	15,39
BCN Sarrià-Sant Gervasi (V)	20,73	20,66	20,51	19,70	19,58	19,46	19,18	18,71	17,44	17,44	17,32	16,61

● Zones amb una taxa d'esforç d'accés a un habitatge més baixa que la d'origen.

Conclusiones

Los movimientos migratorios en el ámbito metropolitano de Barcelona responden de forma creciente, desde el año 1975, a razones relacionadas con la vivienda, en contraposición con las razones laborales que habían sido las explicativas de los grandes movimientos anteriores a aquella fecha.

Esta «nueva movilidad» parece contradictoria con el deseo de proximidad familiar mayoritariamente concretado con una voluntad de permanecer en el barrio o municipio previo.

De entre los diversos elementos que destacan en la elección de la vivienda los habitualmente más irrenunciables son el precio y la adaptación a las necesidades familiares. Ambos elementos son causa de movilidad geográfica, en la medida que no se pueden satisfacer en la zona de origen, bien sea por la tipología, o por el precio de la oferta que se encuentra.

El elemento del precio, que es el estudiado en este trabajo, se demuestra que puede ser la base para el dibujo de unos mapas de flujos migratorios importantes entre distritos de la ciudad de Barcelona y municipios del entorno metropolitano.

Las zonas que se configuran como de mayor atracción de hogares con rentas medias o bajas, tanto de su propia población como de la de otras zonas del entorno, incluyen municipios alejados de Barcelona, como Mollet del Vallès, Rubí, Terrassa o Martorell, pero también otros más próximos como Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac o Viladecans, o incluso algún distrito de la propia ciudad, como el de Ciutat Vella.

En el extremo contrario, las zonas con menor capacidad de atracción de hogares con rentas medias o bajas son en la misma medida que algunos distritos de la ciudad, como Les Corts-Pedralbes o Sarrià-Sant Gervasi, los municipios muy próximos de Sant Cugat del Vallès y Sant Just Desvern, aunque también aparece en este bloque, Sitges.

Esto demuestra que estos flujos vinculados a los precios de las viviendas no dibujan un mapa coincidente exactamente con la distancia física al núcleo central de la Región Metropolitana, sino que reflejan la fuerte incidencia que sobre los precios han tenido las diversas estrategias o posibilidades de desarrollo urbanístico de los municipios.

Col·lecció
Qüestions d'habitatge

Textos
Carme Trilla

© Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge
setembre 2002
Reservats tots els drets d'edició

Edició a cura de
Patronat Municipal de l'Habitatge

Correcció lingüística
Centre de Normalització Lingüística de Barcelona

Disseny gràfic de la col·lecció
Claret Serrahima i Associats, s. l.

Fotocomposició i fotomecànica
Baber, s.c.p.

Imprimeix
Gràfiques l'Empordà
Diputació, 49, 08015 Barcelona

Dipòsit Legal B-4847/99

