

L'emigració de Barcelona: Causes i característiques. El mercat de l'habitatge com a factor incentivador de l'emigració

Ma Assumpta JANÉ RENAU

*Geògrafa. Master en Gestió Urbanística per la
Universitat Politècnica de Catalunya*

Ma Pilar GARCIA ALMIRALL

*Arquitecte. Master en Gestió Urbanística i
Valoracions Immobiliàries per la U.P.C.*

*Tècnic especialitzat del Centre de Política del
Sòl i Valoracions de la UPC*

Introducció

Aquest article és un resum de l'estudi sobre l'**Emigració de Barcelona en els darrers anys**, realitzat per comanda del Servei d'Estudis de l'Àrea d'Economia i Empreses de l'Ajuntament de Barcelona. La seva principal finalitat és l'anàlisi de les característiques socioeconòmiques dels emigrants i les motivacions que els indueixen a marxar.

El moviment migratori no és un fenomen recent. Al llarg de la història s'han produït nombrosos trasllats de població d'una àrea territorial vers una altra. Les causes que els han provocat són diverses, destacant-ne les relacionades amb cercar elements de subsistència i d'aixopluc, és a dir, treball i habitatge.

Les migracions esdevingudes a l'Estat Espanyol els anys 50 i 60 tenien una dimensió territorial àmplia, foren desplaçaments d'una Comunitat vers una altra i del camp a la ciutat que es manifestà com a nucli industrial en creixement. Aquesta dimensió es fa més reduïda a partir de principis dels anys vuitanta, assolint una major rellevància la mobilitat intraprovincial. Així, a l'Estat Espanyol, aquesta ha esdevingut l'any 1984, un 55 % de les migracions, quan deu anys abans era un 10 % menor.¹

De l'any 1950 a mitjans de la dècada de 1970 es produeix a Catalunya, i especialment a Barcelona, un creixement demogràfic expansiu, com a conseqüència de l'arribada d'onades immigratòries de població, preferentment d'edats joves i d'origen agrari, procedents d'altres àrees de l'Estat espanyol, a treballar al sector industrial en ple desenvolupament a Catalunya.

La immigració es va concentrar a les ciutats industrials catalanes. A Barcelona, s'hi va ubicar principalment, a la dècada dels 50. Als anys 60 i 70 Barcelona s'estengué com una taca d'oli cap als municipis veïns. A partir de 1970, el nombre d'habitants quedà estancat i des de 1977 les sortides de població superen el nombre d'entrades.

Entre 1980 i 1988, quasi 166.000 persones van marxar de Barcelona, i només en van entrar unes 84.000, per tant, **els emigrants doblaren als immigrants**. El 54% d'aquests emigrants tenen com a destí algun municipi de la província de Barcelona, traslladant-se el 46% restant fora de la mateixa. En els primers anys de la dècada, la destinació era equilibrada entre dins i fora de la província; en la segona part, la balança es decanta cap als àmbits més propers. Aquest protagonisme de la província com a àrea principal de destí dels ex-residents a Barcelona s'incrementà el 1987-88, amb un 59% enfront del 41% que s'instal·len a àrees més allunyades. Aquest aspecte que no és exclusiu de Barcelona, ja que, tal com s'ha exposat abans, en el conjunt de l'Estat espanyol predominen les migracions interprovincials. Aquest fenomen afecta també a d'altres àrees urbanes europees com la de París, Milà o Lió, per citar tres exemples relativament propers.

Durant el creixement industrial, aquestes ciutats foren focus d'atracció per a nombrosos immigrants que van deixar la seva residència a les àrees rurals en recerca de treball a la indústria i de millors condicions de vida a la ciutat. Més endavant, la població concentrada a les grans ciutats i els nous vinguts posteriors, s'instal·len als municipis de la perifèria de la ciutat central en recerca d'habitatge assequible (social, ...), aquest, és el cas, per exemple, de Sarcelles a la «banlieu» de París, Villeurbanne i Vaux-en-Valin a la de Lió, i Ciutat Badia (Cerdanyola-Barberà) a la de Barcelona.

Actualment, l'emigració de població d'aquestes ciutats s'esdevé cap a àrees de la seva perifèria cada cop més allunyades, en recerca d'habitatge, de qualitat ambiental i, en menor grau, de proximitat al lloc de treball.

El fenomen de descentralització no afecta tan sols al sector residencial, sinó també a l'industrial, el qual s'ubica a d'altres àrees més allunyades del centre que les genera, en recerca de preus de sòl més assequibles, així com de zones de serveis adequades a les seves necessitats.

A Barcelona, com a Lió i a d'altres ciutats grans, l'activitat productiva dominant ha passat a ésser la del sector serveis. En aquest sentit, s'orienta l'evolució econòmica de Barcelona; a partir de 1987-88, el municipi assoleix una dinàmica expansiva que afecta al conjunt de les branques derivades de l'activitat productiva industrial i de consum; de 1989 en endavant, tendeix a accentuar-se més el creixement del sector de serveis² mentre que el sector productiu industrial manifesta una dinàmica estacionària o fins i tot recessiva.

La tònica d'expansió detectada en el sector de serveis, denota una transformació en la concepció urbana de Barcelona que ha deixat de ser un nucli essencialment industrial i ha passat a convertir-se en un gran centre de serveis. És a dir, la ciutat industrial entesa com a nucli de producció en el que s'hi concentra un gran nombre de població (coexistent habitatge/indústria), s'ha transformat per imperatiu dels elevats valors de sòl i gràcies al desenvolupament del transport i de les vies de comunicació, fets que han anat desplaçant les indústries a d'altres àrees del territori. Es produeix, així, l'ampliació de l'àmbit econòmic o de residència, propiciant una certa descongestió del nucli central (Barcelona), al mateix temps es consoliden, al seu entorn, noves zones urbanes que desenvolupen un sistema metropolità que funciona com una sola unitat residencial, de producció i de serveis, amb distints àmbits, dins dels quals les relacions són més intenses.

Objectiu i contingut del treball

L'objectiu aquest treball és l'aprofundir en les característiques socio-econòmiques, dels motius de marxa i de les àrees de destinació dels emigrants barcelonins més recents; és l'evidenciar la incidència de l'habitatge en aquest canvi de residència i especialment la inadequació de l'oferta d'habitatge de Barcelona a un ampli segment de la demanda, en contraposició a l'oferta dels municipis de l'entorn que és més adequada a les necessitats dels emigrants. Aquests són els objectius principals de l'estudi, que resumim en aquest article.

L'estudi està estructurat en tres parts ben diferenciades:

1. Anàlisi de l'emigrant actual: en aquest primer apartat s'estudien, entre d'altres, les característiques més destacables de les persones que el 1988 van marxar de Barcelona, les seves motivacions, el seu lloc de destinació, i les previsions respecte al manteniment d'una relació de treball o d'estudi amb la ciutat central.

2. Anàlisi de «l'emigrant consolidat»³: aquesta segona part valora aspectes similars als anteriors, les motivacions de marxa, el grau de satisfacció derivat del canvi de residència, la vinculació actual amb Barcelona i la integració al municipi de residència.

3. Anàlisi de l'oferta d'habitatge als municipis de l'entorn que reben actualment un elevat flux de barcelonins, per tal de comparar la relació qualitat/preu que es detecta en ells respecte a la de Barcelona.

L'obtenció de la informació relativa a la població s'ha realitzat mitjançant enquesta. Es va dissenyar una primera enquesta, la de l'emigrant actual, destinada a les famílies que el 1988 marxaven a viure fora de Barcelona. Aquesta enquesta la complimentaven els emigrants en el mateix moment de tramitar la baixa del Padró d'habitants. El qüestionari recull, essencialment, informació sobre les característiques personals, socio-professionals i econòmiques de les famílies, les característiques de l'habitatge on vivien a Barcelona i d'aquell al qual anaven a residir, els motius de marxa i els factors determinants de l'elecció del nou municipi, així com el grau de relació previst amb Barcelona un cop instal·lats a la nova residència.

Es van entrevistar 1.476 persones, les quals representen el 6% de la totalitat de persones que es van donar de baixa del Padró d'habitants de Barcelona l'any 1988.

L'enquesta dirigida a «l'emigrant consolidat», consta de la mateixa informació abans esmentada per l'emigrant actual, si bé s'hi inclouen d'altres temes, relatius al grau d'integració, coneixement i satisfacció de viure en el nou municipi, així com una constatació més precisa del grau de relació que es manté amb Barcelona. S'entrevistaren un total de 2.694 persones, distribuïdes en 802 famílies residents a 27 dels municipis que van rebre més nombre de barcelonins entre 1984 i 1987, escollits per criteris de grandària, diversitat econòmica i distància a Barcelona. Aquestes famílies representen un 10,8% dels emigrants barcelonins a aquests municipis.

L'estudi de l'oferta d'habitatge va consistir en realitzar una prospecció del mercat immobiliari recollint les característiques més rellevants dels habitatges en oferta en els municipis amb un elevat flux migratori de població barcelonina, així com de l'oferta en mercat al municipi de Barcelona. L'estudi es va realitzar actuant com a compradors i resumint les característiques constructives i qualitatives de l'habitatge en una fitxa de camp dissenyada per la recaptació d'aquest tipus d'informació. Sobre la informació tipificada s'han avaluat les diferències existents entre aquests mercats en relació al de Barcelona.

Principals aportacions de l'estudi

Emigrant actual (1988)

En l'emigració de Barcelona es constata **el predomini del trasllat a àrees properes** per damunt de la mobilitat interprovincial. Així, el 55% de les persones analitzades s'instal·laren a municipis de la pròpia província.

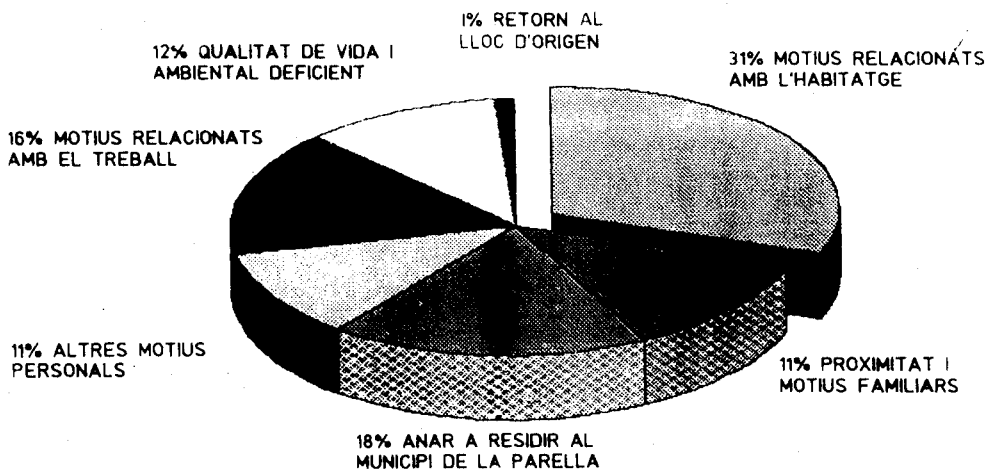
A les àrees més allunyades, els motius relacionats amb el treball (proximitat, recerca o millora) són la **principal causa d'emigració**, com ho demostra el **46% de les famílies** que per aquests motius se'n van fora de la província. En canvi a **àmbits espacials més propers**, la motivació laboral té menor incidència: només l'han manifestada **un 16% de les famílies**. La majoria de treballadors suporten els inconvenients dels trasllats diaris residència-treball sense canviar de residència, ja que tan sols un 11% manifesta haver emigrat de Barcelona per apropar-se al treball.

El trobar un habitatge adequat a les necessitats de la família és el condicionant principal de l'emigració als municipis propers, així ho manifesta el **31% de les famílies** que s'instal·len a la província. Afegint a aquesta xifra el **12% que emigra en recerca de millor qualitat de vida i ambiental** prop de la meitat de les famílies van marxar cap a la província per millorar d'habitat i perquè el que Barcelona els oferia no s'adequava a la seva demanda.

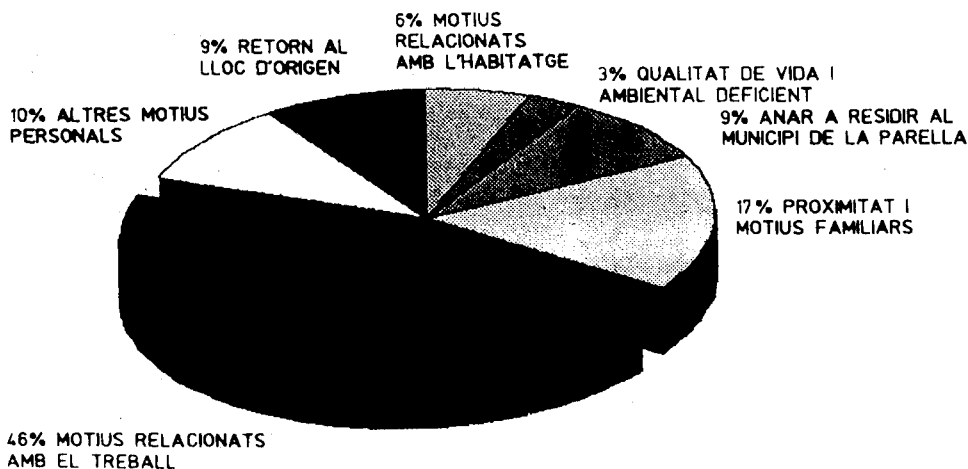
L'elevada relació preu/qualitat és el principal factor que addueixen el 78% de les famílies que han manifestat no trobar a Barcelona l'habitatge que volen, la manca de varietat de tipologies i els lloguers cars són els mòbils complementaris.

Motius principals d'emigració agregats
Gràfic comparatiu segons destinació

Municipis de la província de Barcelona



Resta d'àrees



Font: elaboració pròpia (CPSV) en base a les dades obtingudes de l'enquesta.

L'anar a residir al municipi de la parella és una altra causa esmentada pel **18% de les famílies**. Darrera d'aquesta resposta es troba també l'habitatge, ja que el **80% de joves** que van al municipi de la parella, donen com a segon motiu l'haver trobat en ell **una oferta d'habitatge apropiada a les seves possibilitats**.

La proximitat i diversos motius relacionats **amb la família**, així com assumptes personals heterogenis, també són causes de marxar cap als municipis més propers, implicant a quasi una quarta part de les famílies analitzades.

A les àrees més allunyades, la recerca d'habitatge i de qualitat ambiental són poc atractives, tan sols un 6 i un 3% de les famílies que s'hi desplacen ho fan per aquests condicionants. Contràriament, la proximitat i causes familiars agrupen a un 17% de les famílies, i els motius personals un 10%. No s'acompleix un dels plantejaments inicials de l'estudi on es donava protagonisme al retorn al lloc d'origen, especialment de jubilats, ja que aquesta causa només incideix en el 9% de les famílies; el tenir-hi la vida resolta potencia el conservadurisme de l'actual residència.

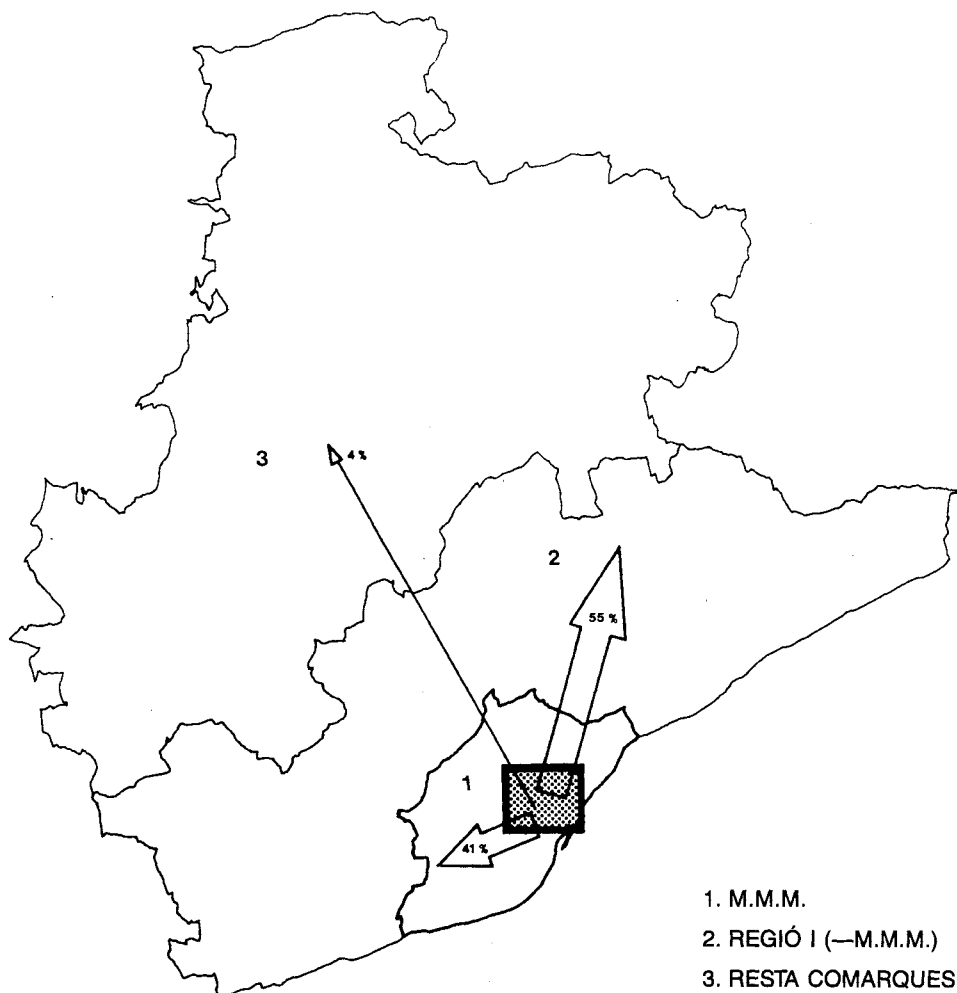
Els motius causants de l'emigració es reflecteixen en els àmbits territorials on s'instal·len les famílies. Així, en el cas dels emigrats fora de la província, **les comarques de Girona** són el principal focus de recepció; a més del 60% d'aquestes s'hi traslladen per motius de feina, vinculat al creixement econòmic que en elles es desenvolupa. Igual passa a les comarques de **Tarragona** i de **Madrid**.

L'emigració que es trasllada més a prop de Barcelona no té una única àrea de destinació. Són molts els municipis receptors, no obstant, el continu urbà amb l'**Hospitalet** es fa més atractiu ja que hi arriba un **8% del total de famílies** que van a la província. Les persones que emigren **procedeixen de tots els districtes** de Barcelona, i independentment de la tipologia i dels estrats socials més representatius del districte, **l'habitatge n'és el condicionant principal**. Així, doncs Ciutat Vella, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Nou Barris i Sant Martí el tenen com a primer motiu.

La relació entre la professió del cap de família i el motiu de marxa a la província, palesa que **els estrats socials elevats** tendeixen a ser **els més sensibilitzats** per la recerca d'un **habitatge de més qualitat** que l'actual i una requalificació social (43% de directius, 19% de professionals i tècnics, ...), ja que han manifestat que l'entorn urbà on residien a Barcelona tenia poca qualitat o era de nivell social baix. En canvi, **els estrats socials amb menor poder adquisitiu recerquen habitatges més assequibles**, així el 22% dels obrers diuen que no trobaren a Barcelona l'habitatge que buscaven, bàsicament pel preu i la grandària.

Els joves protagonitzen l'emigració, principalment cap a l'àmbit de la província. Prop de les tres quartes parts dels emigrants (65%) són menors de 35 anys, i els que tenen entre 20 i 34 anys representen el 39% del total, percentatges molt superiors als de la població resident a Barcelona, 47% i 21% respectivament. **En els qui marxen més lluny són més reduïts**, però, també per sobre de les proporcions de residents, el 59% tenen menys de 35 anys, i el 28% té entre 20 i 34 anys. El dinamisme familiar, laboral, i les expectatives del cicle vital d'ingressos en fase ascendent, justifiquen aquestes proporcions. Complementàriament, els jubilats es mouen poc degut a què tenen situacions personals estables.

Àrees de nova residència dels emigrants



Font: Elaboració pròpia (CPSV) en base a les dades obtingudes de l'enquesta.

L'èxode de persones joves, contribueix a l'envelliment de la piràmide d'edats de Barcelona, ja que la seva marxa comporta també la dels seus descendents, i per tant potencia el creixement vegetatiu negatiu.

Una conseqüència de l'emigració de joves és que se'n va un elevat percentatge de població ocupada, especialment a les comarques de Barcelona: un 42% del total de persones, front al 34% dels qui marxen fora i al 31% de residents. No es detecta una emigració important de desocupats en recerca de treball, ja que els percentatges són similars als dels

residents a Barcelona; per tant, sembla que fora de Barcelona no es donen expectatives de treball millors. En l'estructura professional dels emigrants s'observa certa **diferenciació entre els qui s'instal·len als municipis de la província i els qui en surten. Entre els primers, el col·lectiu relacionat amb el sector productiu és el predominant; els obrers signifiquen la proporció més elevada, 37% del total de les professions front del 27% dels qui emigren més lluny i del 32% dels residents. En canvi, els treballadors del segon col·lectiu estan més relacionats amb el sector serveis, els tècnics i els professionals liberals són els més nombrosos amb un 34% del total (28% en els qui es queden a prop i 15% entre els residents a Barcelona).**

Si es té en compte l'elevat percentatge d'emigrats a la província que treballen a Barcelona (70%) es comprèn que la mobilitat de base diària fora del municipi de residència s'incrementarà. Confirmant-se que, en general, **a la balança econòmica de les famílies pesa més el trobar un habitatge adequat a les pròpies necessitats que els inconvenients derivats dels desplaçaments diaris residència-treball.**

L'emigració de Barcelona l'efectuen diversitat d'estrats socials. Així es pot deduir de l'**heterogeneïtat del nivell econòmic de les famílies**, abastant un ampli ventall que va des del 4% de famílies insolvents fins el 2% que declara ingressar més de mig milió al mes. Existeix certa **correlació entre el nivell sòcio-professional-econòmic i la tipologia de l'habitatge** escollida. L'habitatge de baixa densitat es relaciona amb el nivell sòcio-professional elevat; els tècnics i els professionals liberals representen un bon percentatge d'habitatges unifamiliars aïllats (33%) o en filera (24%) mentre que els plurifamiliars (bloc o entremiterges), són els més representatius dels obrers, 40 i 35% respectivament.

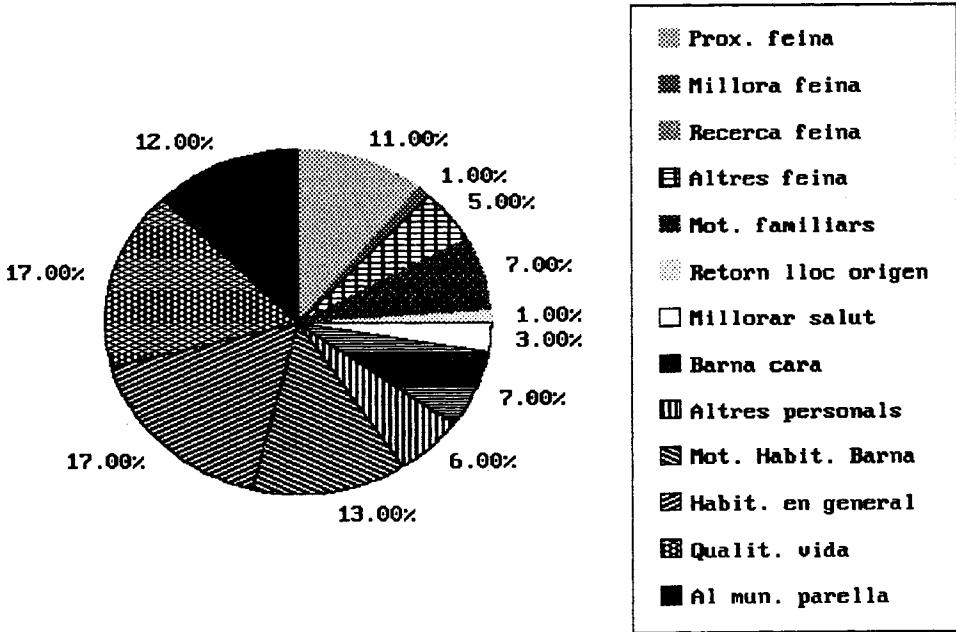
«Emigrant consolidat» (1984-87)

Les causes d'emigració de les persones que van marxar fa entre 4 i 7 anys als municipis de la província, així com les seves característiques sòcio-econòmiques, són similars a les detectades en els emigrants actuals; **l'habitatge fou la causa principal de marxa i les persones eren joves i procedents de tots els districtes.**

Una tercera part (30%) de les famílies van emigrar per motius relacionats amb l'habitatge, afegint-hi el 17% que esmentaren la qualitat de vida i la qualitat ambiental deficientes a Barcelona: **quasi la meitat de les famílies van marxar per millorar d'habitat.** L'efecte de la recerca del primer habitatge **també es manifesta entre els joves** de forma encoberta: la meitat de les famílies que havien dit, com a causa principal, l'anar a residir al municipi de la parella (12%), donen com a segona causa l'habitatge.

Tal com succeïa en els emigrants actuals, un 11% dels «consolidats» van marxar de Barcelona per apropar-se al treball, i, especialment, respecte a les àrees més allunyades d'aquesta, com és el cas de Granollers, un 6% de famílies va esmentar altres motius relacionats amb la feina. Un 7% van emigrar perquè Barcelona era cara, i el 17% restant, ho feren per diversos motius familiars i personals.

Primer motiu d'emigració

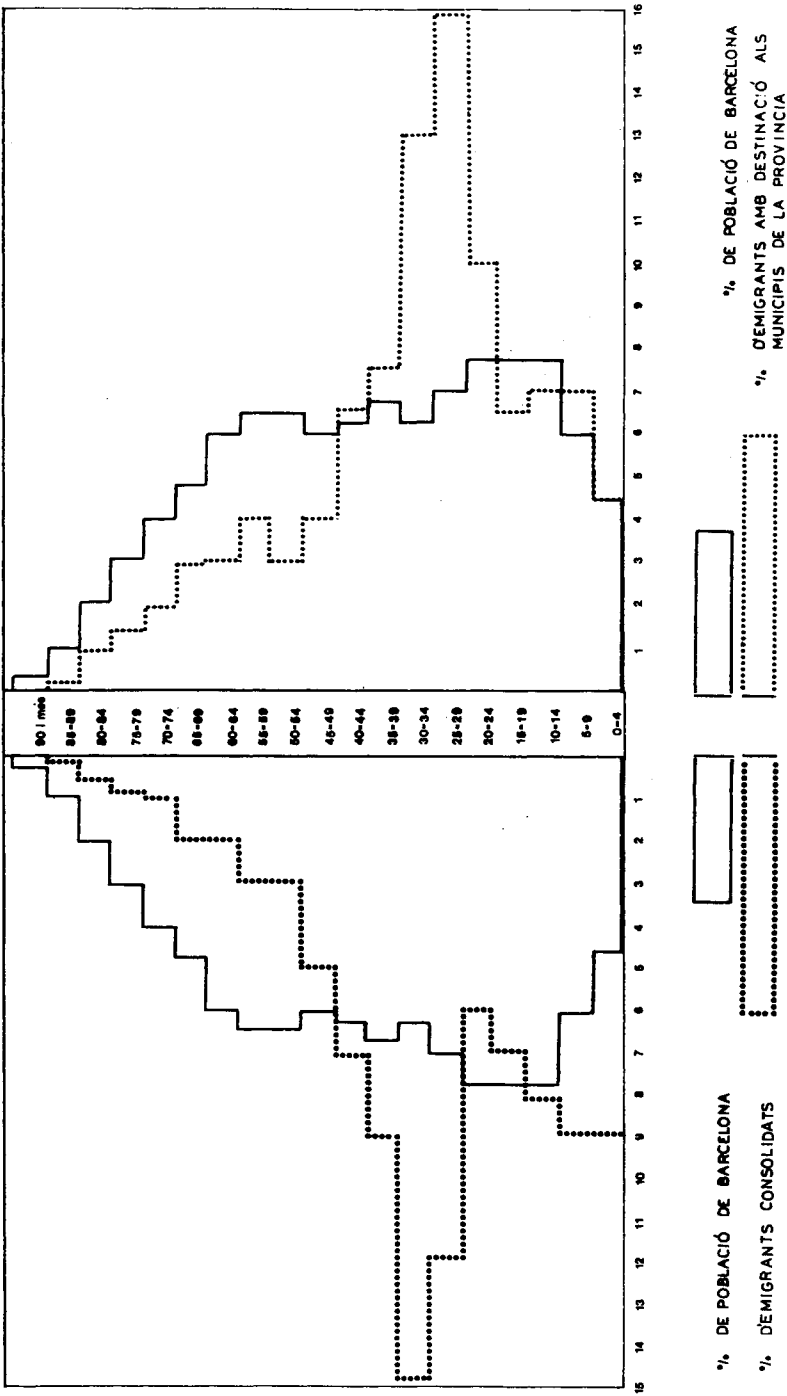


Font: Elaboració pròpia (CPSV) en ades a les dades obtingudes de l'enquesta.

Els motius d'elecció del nou municipi i els d'emigració, estan estretament lligats. Les àrees amb habitatges de preus més assequibles foren escollides bàsicament per aquesta raó; és el cas de Santa Coloma de Gramenet, amb un 28% de les famílies. A les zones amb qualitat ambiental i tradició d'estiueig, la tranquil·litat i la conversió de la segona residència en principal, hi tenen força pes; Castelldefels i Alella en són exemples amb un 19 i un 25%, respectivament. A les àrees més allunyades, les famílies s'hi traslladaren per apropar-se a la feina i estalviar-se el cost del trasllat residència-treball (47% de les que van anar a Granollers). A les àrees contigües a Barcelona, l'Hospitalet principalment, els llaços familiars futurs són els més determinants amb un 27%.

L'emigració prioritària de persones joves no és recent. Els emigrats «consolidats» van marxar amb edats similars a les dels actuals, així es desprèn de la comparació de les dues piràmides d'edats, on s'observa un desplaçament cap a la cúspide dels estrats d'edats de 20 a 24 anys i de 25 a 29 anys, que correspon als cinc anys aproximats transcorreguts des del moment de l'emigració fins al de realització de l'enquesta. Actualment, el 67% de les persones que van anar-se'n fa poc temps, tenen menys de 35 anys d'edat.

Comparació estructura d'edats dels emigrants consolidats amb la dels emigrants actuals i la població de Barcelona



Font: Elaboració pròpia (CPSV) en base a les dades obtingudes de l'enquesta i el padró d'habitants de 1986.

Els emigrants més antics, com els actuals, **procedeixen de tots els districtes**. S'observa certa tendència de les famílies a instal·lar-se al municipi contigu al seu districte d'origen. Així, un bon nombre de les famílies que anaren a l'Hospitalet vivien a Sants-Montjuïc, i les de Badalona procedien de Sant Andreu i Sant Martí. També es dona una relació entre el nivell socio-ambiental del districte d'origen i el de la nova àrea de residència. Com a exemple podem citar que a les zones de nivell social i de medi mig-alt, les persones que s'hi instal·laren procedien bàsicament, de districtes ben qualificats; així, famílies de les Corts i Sarrià-Sant Gervasi van anar a Sant Cugat, Sant Just i Esplugues.

El grau d'ocupació entre els emigrats «consolidats», com en els actuals, és superior al dels residents: el 43% front al 31%. La desocupació tenia poca incidència, afectant només a un 4% de les persones. No s'han produït canvis substancials en els grups professionals que emigren actualment respecte als d'anys anteriors. Les proporcions són similars, especialment respecte als administratius, 21% en els «consolidats» i 19% en els actuals, i als obrers, 35% i 37%, respectivament.

Quasi tres quartes parts **dels treballadors (67%)** es desplacen diàriament fora del municipi de residència per anar a treballar. Malgrat aquesta mobilitat, tan sols un 2% ha canviat de municipi de treball per apropar-lo a la residència. **El 56% dels treballadors es desplacen a treballar a Barcelona**, per tant, en són ciutadans «de dia», alhora que són ciutadans «de nit» del municipi on tenen l'habitatge. La localització del treball a Barcelona, confirma la premissa inicial de l'estudi que assenyalava que malgrat l'actual residència fora d'ella, s'hi conservaria el lloc de treball degut a la gran oferta d'ocupació que s'hi localitza.

Malgrat els desplaçaments residència-treball, els emigrants «consolidats» estan satisfets de viure al nou municipi. No obstant, prop de la meitat de les famílies troben a faltar Barcelona en algun aspecte, i un 7% hi volen tornar.

L'oci i l'equipament personal són les activitats periòdiques que més van a cercar **al centre metropolità**. Els productes d'ús quotidià com l'alimentació, són satisfets, principalment, a l'actual àrea de residència; no obstant, el pes de Barcelona es denota en la funció de lloc d'oferta complementari. Al plantejar l'estudi esperàvem trobar una relació més intensa amb Barcelona, tant per treball com per compres i serveis, de la que realment es produeix. L'autosuficiència de la nova àrea de residència, la proximitat territorial, i el tipus de producte, són els que determinen el grau de relació amb el centre metropolità.

Respecte a la situació econòmica de les famílies, s'observa **un major nivell de renda en el col·lectiu d'emigrats «consolidats»** que en el d'actuals. Així ho indica la renda mitjana familiar de 185.000 pessetes mensuals, davant de les 124.000 ptes. dels emigrats actuals. A més, les rendes superiors a 200.000 ptes. es decanten cap els «consolidats» amb un 22% davant el 12% dels «actuals». Aquestes diferències poden ser degudes a varis factors, entre d'altres, a un major índex de jubilats i de desocupats en el col·lectiu emigrant actual, i al grup de joves que se'n van a residir al municipi de la parella (6%), ja que, en aquest cas, només es detecta la renda del membre de la parella que emigra i no la dels dos components. En els emigrats «consolidats» això no succeeix, a més les persones joves no solen tenir rendes massa elevades que, al cap dels anys tendeixen a incrementar-se.

Existeix una relació entre el nivell de renda de les famílies i l'àrea d'instal·lació de la nova residència, aspecte que també es detecta en el col·lectiu d'emigrants més recents. Les famílies que anaren a residir a àrees amb qualitat ambiental, com Sant Cugat, Premià i Alella, tenen nivells de renda superiors a les 250.000 ptes. al mes. En canvi, entre les famílies que van anar a municipis de tradició industrial, com l'Hospitalet o Santa Coloma de Gramenet, predominen les rendes inferiors a la mitjana. El nivell d'ingressos familiars també està lligat a la tipologia i a la qualitat de l'habitatge; Alella, per exemple, es destaca com àrea on la tipologia unifamiliar aïllada assoleix el percentatge més alt (29%) del total de la mostra. La tipologia unifamiliar adossada apareix fonamentalment distribuïda a les àrees de Sant Cugat i també a Alella. La plurifamiliar en bloc obté una bona proporció a les àrees de Barberà i Corbera, el 25 i el 20% respectivament. Finalment, la plurifamiliar entremitgeres es troba molt a l'Hospitalet i a Santa Coloma de Gramenet amb un 37% i 16% corresponentment.

Renda familiar segons àrea de residència

| Renda Neta (ptes. corrents 1989) | % Famílies segons lloc de residència | | | | | | | | | | | | | Total |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|----|----|---|----|---|---|---|----|----|----|----|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| < 100.000 | 27 | 3 | 6 | 14 | 8 | 16 | 7 | 8 | 4 | 1 | 1 | 2 | 3 | 100 |
| 100.001-200.000 | 20 | 7 | 7 | 13 | 8 | 14 | 1 | 9 | 7 | 2 | 3 | 4 | 5 | 100 |
| > 200.000 | 8 | 6 | 23 | 4 | 3 | 1 | — | 4 | 9 | — | 4 | 31 | 7 | 100 |

1. l'Hospitalet de Llobregat
2. Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern.
3. Sant Cugat del Vallès.
4. Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Rubí.
5. Montcada i Reixac, Santa Perpètua de Mogoda.
6. Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besòs.
7. Badalona.
8. Cornellà de Llobregat, el Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat.
9. Corbera, Lliçà d'Amunt, Palau de Plegamans, Sant Quirze del Vallès.
10. Sabadell.
11. Granollers.
12. Alella, Premià de Mar, Vilassar de Mar.
13. Castelldefels, Sitges.

Font: Elaboració pròpia (CPSV) en base a les dades obtingudes de l'enquesta.

El mercat de l'habitatge als municipis de l'àmbit, en relació al de Barcelona

L'estudi del patró de **valors residencials** (referits a l'any 1989) detectats en els diferents municipis denota una clara **segmentació d'aquest**. D'una banda, els municipis que gaudeixen d'una **bona qualitat ambiental**, a més d'una **àmplia oferta d'habitatge unifamiliar**, sovint de qualitat, com és el cas de Sant Cugat, Castelldefels o de Bellaterra, a Cerdanyola, amb uns preus de venda elevats en les localitzacions més apreciades. Així mateix, Alella, Corbera i Vilassar també representen un entorn bastant qualificat amb oferta d'unifamiliars a uns valors més assequibles. Per altra part, trobem els municipis que ofereixen un preu d'habitatge moderat amb unes **característiques constructives mitjanes** en un entorn urbà modest, com Santa Coloma de Gramenet, Mollet, Montcada, el Prat i Sant Boi.

Mentre que, a Badalona i, especialment, a l'Hospitalet, els valors detectats són una mica superiors, com a conseqüència de la seva grandària i vinculació amb Barcelona.

En relació al nivell socio-professional, **la demanda que es desplaça cap als municipis de la conurbació presenta, també, dos perfils ben diferenciats.** D'una banda, el més qualificat, constituït per un grup socio-professional mitjà-alt al que pertanyen els directius, professionals liberals, tècnics superiors i mitjans, etc; de l'altra, el perfil està representat per un grup socio-professional de menor qualificació, format prioritàriament per obrers. Malgrat el diferent nivell econòmic, els dos grups tendeixen a dirigir-se fonamentalment **a edificacions usades**, excepte en alguns municipis concrets (Alella, Corbera, Mollet i Palau de Plegamans) en els que predomina la nova planta.

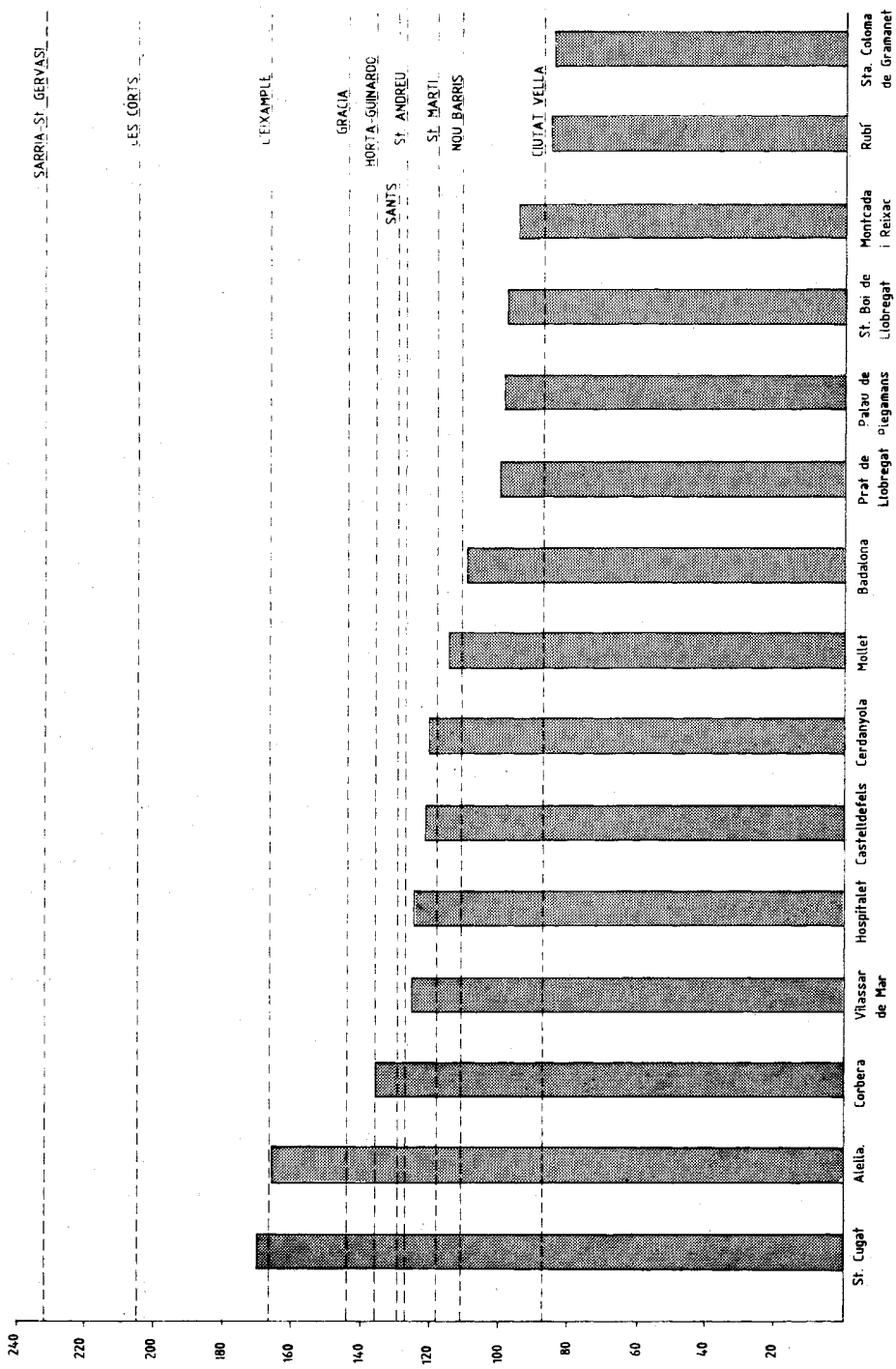
En canvi, on es fa evident la diferència establerta pel nivell socio-professional és a l'estudiar **la tipologia triada** i, especialment, el nivell qualitatiu de l'habitatge. Així, el primer grup tendeix a triar la **tipologia unifamiliar** (adossada o aïllada) així com, la **plurifamiliar bloc de certa qualitat** amb serveis a l'edifici (jardí i aparcament). Són habitatges situats preferentment a Sant Cugat, Alella, Castelldefels, Vilassar de Mar o Corbera, amb preus entre les 180 i 120.000 ptes/m², aproximadament. Mentre que el segon grup presenta en relació al cost estimat del nou habitatge i al seu nivell qualitatiu, **una gradació de valors** que varia entre les 115 i les 75.000 ptes/m² en **funció del submercat específic** al qual s'ha dirigit la demanda (nivell qualitatiu, nova planta, segona mà...) i **del tipus de municipi**, essent un factor determinant la seva qualitat ambiental i la proximitat o relació amb Barcelona.

La comparació de submercats residencials, relativament equivalents quant a nivell d'antiguitat i localització, dels municipis de l'AM amb els de Barcelona, evidencia que **els valors dels habitatges són tendencialment més baixos als municipis** que al centre metropolità, gaudint els primers, d'un millor nivell qualitatiu i de dotacions el que significa a més d'un estalvi econòmic important, entrar en un tipus d'oferta més amplia i per tant més possibilitats de trobar allò que s'ajusta a les necessitats de la família.

L'habitatge condiona molt directament **l'emigració de la població de Barcelona**, com a conseqüència de la **rigidesa de l'oferta** en mercat i de **l'alt nivell de preus**, així com d'altres aspectes relacionats amb l'entorn ambiental, grau de densificació de la ciutat, conegistió de carrers, fum, soroll, i d'altres problemes propis d'una gran ciutat.

La marxa de Barcelona, **suposa una renúncia a nivell locacional** i comporta, a un bon nombre d'emigrats, els inconvenients de viure en un nucli reduït quant a nivell d'equipament comercial, cultural i d'esbarjo escàs o sovint insuficient, així com una major dificultat en els desplaçaments de base diària en hores punta, o en recerca de serveis públics. No obstant, les famílies que se'n van assumeixen aquesta situació com un mal menor subsanable en el temps, doncs **els reporta contrapartides molt positives**, entre les quals cal citar l'estalvi econòmic en l'adquisició de l'habitatge, entrar en una oferta més amplia en relació a la tipologia, terreny, qualitat, etc..., gaudir d'una major proximitat a la natura, d'un entorn menys densificat, més tranquil, i d'una qualitat ambiental més agradable.

Valors de venda m² d'habitatge als municipis de l'àmbit en relació als dels districtes de Barcelona



Proposta d'actuacions

En definitiva, per tal de solucionar les disfuncions que es produeixen en la nova estructura de ciutat, cal plantejar mesures que afavoreixen l'equilibri urbà dins el conjunt de l'àmbit que ultrapassa la històrica àrea metropolitana, incloent el Garraf, el Vallès i el Maresme, és a dir, que es tracta de la Regió I. Algunes **línies d'actuació** es concreten en els temes següents:

a) *En política de sòl i d'habitatge*

— **Incrementar l'oferta de sòl i habitatge en mercat** per tal d'incidir directament en la formació de preus. L'administració ha de patrimonialitzar sòl desenvolupat que li permeti la construcció d'habitatges de promoció pública, o mitjançant la gestió mixta, la cessió en dret de superfície dels terrenys, etc. Cercar la coordinació de la previsió, gestió i execució del planejament, agilitzar el procés de creació de sòl, tot això, pot estimular l'actuació del sector privat en els àmbits de nova creació.

— Actuar decididament en la **renovació urbana** dels sectors més deprimits de «la ciutat», encaminada a promoure la revialització de barris i polígons degradats.

— **Incentivar l'ampliació del parc d'habitatges en lloguer** i delimitar un marc legal coherent d'arrendament.

— Assegurar l'increment de l'oferta d'habitatges establint formes de **control i penalització als propietaris o arrendataris** del conjunt d'habitatges buits o infrautilitzats en l'àmbit de Barcelona i, a la vegada, la incentivació econòmica per la seva reutilització.

— Promoure la **diversificació de l'oferta qualitativa** d'habitatges, especialment al municipi de Barcelona, tant a nivell de grandària, com de serveis, acabats, tipologia, etc...

— **Adequar la política d'habitatges de protecció oficial i promoció pública** a la realitat actual del mercat immobiliari, especialment en els àmbits més conflictius com són les grans ciutats.

— **Establir mesures de control** de la demanda per tal d'evitar la seva concentració temporal.

— Realitzar un acurat **seguiment dels adjudicataris** d'un habitatge públic o de protecció oficial, per tal de què compleixin els requisits pels quals van ser escollits com a adjudicataris.

— Realitzar previsions de la demanda i estudiar les necessitats reals d'aquesta per tal d'intentar assegurar **l'adequació de l'oferta a la demanda**.

b) *A nivell d'infraestructures, serveis i distribució del usos del sòl*

— **L'expansió de les funcions urbanes a un àmbit supramunicipal** suposa un considerable augment del tràfic i un impacte important sobre les actuals infraestructures. Cal

preveure la creació de noves xarxes de transport públic i la intensificació de les existents, així com una política de difusió territorial dels usos del sòl, cercant la **descentralització de les activitats econòmiques**, de lleure, i comercials, cercant polaritzar l'atenció del ciutadà cap a diferents indrets.

— La potenciació d'usos alternatius encaminats al foment de la **consolidació de les noves àrees de centralitat** per tal de poder controlar la terciarització del centre.

— Dimensionar la xarxa de distribució de serveis i suministres adequant-la al nou àmbit urbà.

c) Quant a l'equipament en general

— Cercar l'**adequació** entre els **serveis existents** als municipis receptors, de dimensió reduïda, i l'onada immigratòria que els arriba.

— **Corregir els desequilibris socials** de segregació espacial que es produeixen en la trama urbana.

— Una proposta integral del conjunt de la ciutat real sobre la base d'una anàlisi exhaustiva de les deficiències pròpies de les àrees que integren aquest àmbit, en el sentit més ampli, i de les conseqüents **polítiques de reequilibri territorial de l'Àrea Metropolitana**.

Notes

¹ Puyol Antolín, R. «La movilidad de la población española (1970-86)», a Revista *Situación*, núm. 3, editada pel Banco Bilbao-Vizcaya, 1988.

² Indicadors econòmics de Barcelona, revista **Barcelona Econòmica**, núm. del 2 al 7. Ajuntament de Barcelona. Àrea d'Economia i Empreses.

³ Hem emprat aquesta denominació per diferenciar els emigrants que van marxar fa temps dels que ho han fet més recentment, malgrat que per definició només se's emigra en el moment de canvi de municipi.