

És obvi que, alguns d'aquests diferencials d'esforç econòmic no es tradueixen en desplaçaments reals per a accedir a l'habitatge. És a dir, per molt avantatge comparatiu que existeixi entre els municipis esmentats els desplaçaments amb origen Sant Cugat presenten direccions ben definides dins la regió metropolitana.

- Al 2000, per a una família de Montcada, (vegeu taula 14.18.13) mentre que accedir amb la seva renda disponible anual mitjana a un habitatge nou al propi municipi suposava un esforç econòmic de 5,6 vegades els seus ingressos mitjans anuals, la decisió de comprar un habitatge nou a Barcelona implicava haver d'assumir un esforç econòmic superior a 8 i de 13 vegades la renda a Sant Just Desvern.

#### 14.11.1. La matriu de comparació intermunicipal segons l'accessibilitat bruta

Tot i l'esforç de síntesi que suposa l'indicador d'accessibilitat i el fet que es pot analitzar en detall el cas de cada municipi en relació amb la resta, és difícil la comparació directa entre totes les ciutats de forma simultània. És per això que s'ha decidit completar les taules individuals ja comentades amb una matriu de comparació intermunicipal per a cada moment: 1991; 1995; 2000; i període 1995-2000. A la figura 14.19 es mostra la matriu del 1991 amb tots els municipis representats i a la figura 14.20 els municipis apareixen ordenats segons la seva accessibilitat en ordre decreixent. El primer municipi és Montcada i Reixac i l'últim és Sant Cugat del Vallès. Com es pot apreciar a la matriu, els valors 100 configuren una cascada que deixa molt clar quins són els territoris més i menys accessibles en termes de poder o no litigar per un habitatge nou. La taula 14.20b mostra encara de forma més evident quins municipis apareixen com més o menys accessibles des d'un altre municipi determinat. Els colors verd i vermell fan referència a avantatges i desavantatges comparatius per accedir-hi a una ciutat determinada tot mostrant llindars de sobre-esforç i sub-esforç econòmic. Les taules 14.21 a 14.23 mostren fragments concrets de la matriu total per ajudar a la seva comparació.

Les taules següents – de la 14.24 a la 14.38 – mostren les matrius de comparació intermunicipal pels altres moments.

Per a elaborar la primera matriu s'han seguit els passos següents:

- Primer, s'han transformat les dades corresponents a cada municipi. Així, s'ha considerat que el valor d'accessibilitat del municipi triat era 100 i s'han recalculat la resta de valors d'accessibilitat municipal en relació a aquest. El resultat mostra llavors les distàncies, mesurades en un índex 100, entre els diferents municipis en termes d'esforç econòmic.
- A continuació, els municipis s'han ordenat de menor a major valor de l'índex 100, de forma que per sota del valor 100, corresponent al propi municipi, es situarien els municipis on accedir a l'habitatge suposava menys esforç econòmic i per sobre del mateix aquelles ciutats on passa el contrari, sempre en relació a la renda familiar anual mitjana del municipi de referència. Així per exemple, en el cas de Badalona, Sant Just apareix amb un índex superior al de la pròpia Badalona, 100. És a dir, que l'esforç econòmic d'una família de Badalona per a accedir a l'habitatge a Sant Just és més del doble del que li suposa la compra de l'habitatge nou al propi municipi. Aquesta és doncs la lectura vertical de les columnes de la matriu.
- Tota vegada obtingut aquest "rànkning" d'accessibilitat en termes d'esforç econòmic per a cada municipi en relació a la resta, s'ha comprovat que, efectivament, les posicions al rànkning es mantien sempre constants i, en conseqüència, s'ha procedit a ajuntar tots els municipis en una única taula<sup>88</sup>. Una taula-matriu que permet comparar de forma directa l'accessibilitat diferencial per a qualsevol municipi en relació a la resta i on els valors 100, marcats en negreta, assenyalen el punt a partir del qual els municipis següents són menys accessibles que el de referència per què accedir a l'habitatge suposava més esforç econòmic.

Un valor més alt de l'índex 100 indicarà, llavors, un sobre-esforç econòmic per a accedir a l'habitatge, doncs el preu mitjà de l'habitatge equivaldrà a més vegades la renda familiar disponible anual mitjana del municipi de referència.

És a dir, que quan més avall a la columna estigui situat el valor 100, hi hauran menys municipis on l'esforç econòmic necessari per a accedir a un habitatge nou sigui superior al de referència i, per tant, es tractaria d'un municipi poc accessible (vegeu els casos de Barcelona, Sant Cugat, Sant Just o Sitges a les diferents matrius). A l'inrevés, si el valor 100 ocupa les primeres posicions de la columna, això voldrà dir que a la majoria de municipis, l'esforç econòmic necessari per a accedir a l'habitatge nou supera el requerit al municipi de referència, que serà doncs un municipi força accessible (vegeu els casos de Vilanova, Viladecans o Terrassa).

- Finalment, per a facilitar les comparacions, les diferents columnes s'han ordenat per a configurar el rànkning de municipis ja esmentat, començant pel més accessible i acabant amb el menys accessible. La cascada de valors 100 que es configura d'esquerra a dreta divideix, de fet, la matriu en dos meitats: la dels municipis més accessibles al de referència en cada cas (meitat superior/per sota del valor 100; en color verd) i la dels municipis menys accessibles al de referència en cada cas (meitat inferior/per sobre del valor 100; en color vermell).

La lectura vertical de la matriu, en conclusió, permet visualitzar ràpidament l'esforç econòmic diferencial que per a una família tipus del municipi de referència suposa accedir a un habitatge nou a la resta de municipis. Tot i que aquesta és la lectura correcta de la matriu, hi ha, a més, una lectura horitzontal possible, configurada com a subproducte de l'explotació realitzada. En efecte, si es prenen els valors 100 com a punts situats a les fileres, en lloc de a les columnes de la matriu per a cada municipi concret, s'observa com les fileres van decreixent d'esquerra a dreta i com el que reflecteixen és una distribució inversa a la que mostra la lectura vertical. És a dir, si, com s'ha dit, a l'eix vertical un valor major de índex 100 indica un progressiu sobre-esforç econòmic per a accedir a l'habitatge, a l'eix horitzontal indicarà tot el contrari, és a dir una valoració, mesurada segons l'índex 100, de l'avantatge comparatiu i del menor esforç que suposa accedir a l'habitatge en relació al municipi de referència, el valor 100.

#### 14.11.2. La matriu de comparació intermunicipal segons l'accessibilitat neta

Aquesta estimació dels probables itineraris de mobilitat residencial a partir dels preus finals de l'habitatge, s'ha de matisar però amb l'indicador d'accessibilitat neta (Renda familiar disponible anual mitjana del municipi considerat/preu del m<sup>2</sup> d'habitatge nou). L'indicador apareix resumit per a cada municipi a les taules 14.38.1 a 14.38.26 i mostra quants metres d'habitatge nou es poden obtenir amb una renda determinada litigant al mercat d'habitatge de diferents municipis. Es poden comentar els mateixos exemples que ja s'havien comentat a partir de l'indicador d'accessibilitat bruta:

- Al 2000, una família de Badalona (vegeu taula 14.38.1), mentre que amb la seva renda disponible anual mitjana podia accedir a 20 m<sup>2</sup> d'habitatge nou al propi municipi, a Barcelona només podia accedir a 15 m<sup>2</sup>. En canvi, amb la mateixa renda es podien comprar entre 25 i 30 m<sup>2</sup> a Sabadell, Vilanova, Terrassa i Sant Adrià de Besòs.
- Al 2000, una família de Barcelona (vegeu taula 14.38.2) podia accedir amb la seva renda familiar anual mitjana a 17 m<sup>2</sup> d'habitatge nou a la pròpia ciutat, mentre que a municipis del continuum urbà com Badalona o Santa Coloma la mateixa renda permetia comprar sobre els 22 m<sup>2</sup> i més de 30 m<sup>2</sup> a Sant Adrià de Besòs. A Sant Cugat o Sant Just es podien comprar pocs metres més que a Barcelona (menys de 25 m<sup>2</sup>) però la resta de municipis les diferències assolien sostres considerables: Així, la mateixa renda permetia accedir a molts més metres quadrats d'habitatge nou a Mollet, Rubí, Sabadell, Terrassa o Vilanova (a prop o al voltant dels 30 m<sup>2</sup> accessibles).

<sup>88</sup> L'únic municipi que ha presentat un ranking diferent al de la resta ha estat Granollers que ha estat exclòs de la taula-matriu.

- Al 2000, una família de Sant Cugat podia accedir a 28 m<sup>2</sup> d'habitatge nou amb la seva renda anual mitjana mentre que aquesta mateixa renda permetia accedir a més metres quadrats d'habitatge nou a qualsevol altre municipi, excepte a Barcelona. En els casos de Vilanova, Terrassa, Granollers o Esplugues la renda de Sant Cugat permetia comprar 40 m<sup>2</sup> d'habitatge nou (vegeu taula 14.38.19).
- Al 2000, una família de Montcada i Reixac podia accedir amb la seva renda anual mitjana a 23 m<sup>2</sup> d'habitatge nou mentre que a Barcelona només es podia accedir a 15,5 m<sup>2</sup>. Únicament a municipis com Rubí es podia litigar al mercat d'habitatge i obtenir més metres quadrats.

A l'igual que s'ha fet en el càlcul de l'accessibilitat bruta, les taules de cada municipi incorporen els valors de l'índex 100. En el cas de l'accessibilitat neta, l'índex 100 fa referència a quants metres podrien obtenir-se amb la mateixa renda amb la qual s'obtenen 100 m<sup>2</sup> al municipi de residència.

És aquesta la millor expressió de l'indicador d'accessibilitat i apareix a les matrius de comparació intermunicipal que mostren l'accessibilitat neta (vegeu taula 14.40b). La cascada de valors 100 i els colors vermell i verd delimiten les fronteres de l'accessibilitat metropolitana a l'habitatge. Així, al 1991 amb la mateixa renda familiar que es podien comprar 100 m<sup>2</sup> a Barcelona quasi es podien comprar el doble de m<sup>2</sup> a Rubí (198 m<sup>2</sup>) o a Rubí (196). En canvi, la mateixa renda que permetia obtenir 100 m<sup>2</sup> d'habitatge nou a Mollet no era suficient més que per accedir a la meitat a Barcelona (51 m<sup>2</sup>).

L'elaboració de les matrius d'accessibilitat neta és idèntica a les d'accessibilitat bruta ja explicades. Únicament cal recordar que la variable ara relacionada amb la renda no són els preus finals de venda sinó els metres quadrats accessibles. La lectura correcta d'aquestes noves matrius és la següent:

Un valor més elevat de l'índex 100 indica que es poden accedir a més metres quadrats d'habitatge nou amb la mateixa renda familiar disponible anual mitjana, la del municipi de referència en cada cas.

Per tant, quan més avall a la columna estigui situat el valor 100, hi hauran menys municipis on es puguin comprar més metres quadrats que al de referència amb la seva renda familiar i, per tant, es tractaria d'un municipi molt accessible (vegeu els casos de Rubí o Mollet a la taula-matriu 14.40b referida al 1991). A l'inrevés, si el valor 100 ocupa les primeres posicions de la columna, això voldrà dir que a la majoria de municipis es poden comprar més metres quadrats d'habitatge nou que al municipi de referència, que serà doncs un municipi poc accessible (vegeu els casos de Barcelona, Sant Just, Sant Cugat, Esplugues o Sitges a la mateixa taula).

Com s'observa, aquesta segona matriu s'organitza de forma inversa a la primera. La cascada de valors 100 que es configura d'esquerra a dreta divideix, així, la taula-matriu en dos meitats: la dels municipis menys accessibles al de referència en cada cas (meitat superior/per sota del valor 100; en vermell) i la dels municipis més accessibles al de referència en cada cas (meitat inferior/per sobre del valor 100; en verd). És a dir, exactament a la inversa del que passava a la primera matriu.

Comparant alguns exemples d'aquesta lectura vertical es poden comparar els municipis seleccionats pel comentari i la seva situació a l'any 2000 (vegeu taula-matriu 14.50b):

- Per cada 100 m<sup>2</sup> d'habitatge nou als que una família de Badalona podia accedir amb la seva renda al propi municipi, podia accedir a 134 m<sup>2</sup> a Vilanova i la Geltrú i a 150 m<sup>2</sup> a Sant Adrià de Besòs. En canvi, només podia comprar a 74 m<sup>2</sup> a Barcelona.
- Una família tipus de Barcelona, amb la seva renda anual mitjana, podia comprar més metres d'habitatge nou a tota la resta de municipis considerats que no pas a la pròpia ciutat. S'enregistren diferències molt importants: Així, al grup de municipis integrat per Rubí, Mollet del Vallès, Esplugues, Sabadell, Terrassa, Granollers, Vilanova i Sant Adrià de Besòs, permetia a aquesta família tipus barcelonina accedir, amb la mateixa renda, a més de 160 m<sup>2</sup> mentre que a la pròpia ciutat no podia accedir a més de 100 m<sup>2</sup>.

- Una família tipus de Sant Cugat podia, amb la seva renda anual mitjana, litigar amb comoditat a la resta de mercats d'habitatge de forma molt semblant al cas anterior (vegeu taula-matriu 14.50b).

- Per cada 100 m<sup>2</sup> que una família de Montcada podia comprar al propi municipi amb la seva renda anual mitjana, podia comprar pràcticament els mateixos metres quadrats d'habitatge nou a Viladecans o Rubí, mentre que aquesta mateixa renda, només li permetia comprar 68 m<sup>2</sup> a Barcelona.

La situació al 2000 plantejava llinars d'accessibilitat i d'inaccessibilitat molt clars. Així, a l'any 2000, la mateixa renda que permetia accedir a 100 m<sup>2</sup> d'habitatge nou a Barcelona feia possible comprar 180 m<sup>2</sup> d'habitatge nou a Vilanova i la Geltrú. A la inversa, una renda suficient per accedir a 100 m<sup>2</sup> a Vilanova només donava per comprar 56 m<sup>2</sup> a Barcelona. Al mateix temps, les famílies residents a Barcelona o Sant Cugat tenien la seguretat de que a qualsevol altre municipi obtindrien més m<sup>2</sup> d'habitatge nou que a la pròpia ciutat (vegeu taula 14.50b). Les figures 14.5 a 14.7 mostren aquestes relacions desiguals entre municipis en termes d'accessibilitat diferencial a l'habitatge nou. Es mostra d'una forma molt visual com es pot accedir a més m<sup>2</sup> d'habitatge si enlloc de comprar habitatge al propi municipi es fa a un municipi amb una estructura de preus més accessible. Així, al 1991, la renda mitjana de Sant Just Desvern permetia comprar més del doble de m<sup>2</sup> a Mollet del Vallès que a la pròpia ciutat (vegeu figura 14.5); Igualment, la renda mitjana de Barcelona permetia comprar 223 m<sup>2</sup> d'habitatge nou a Viladecans mentre que a la pròpia ciutat es podien obtenir 100 m<sup>2</sup> (vegeu figura 14.6); Al 2001, Rubí, Vilanova o Sant Adrià mantenien avantatges sobre el preu de l'habitatge nou de Barcelona entre el 60% i el 123% (vegeu figura 14.7).

Com es pot comprovar, les comparacions entre els diferents municipis, tot i les limitacions dels indicadors construïts, ofereixen dades interessants i molt explícites que informen sobre el diferencial de preus de l'habitatge, de la renda familiar i sobre les diferents condicions d'accessibilitat a l'habitatge. Una accessibilitat diferencial que és al mateix temps un indicador directe de la segregació social e indirecte de l'especialització del territori residencial.

#### 14.12. La cartografia de l'accessibilitat diferencial a l'habitatge

Com il·lustració final dels resultats de les matrius d'accessibilitat bruta i neta s'han elaborat una sèrie de mapes que mostren els avantatges comparatius i les fronteres que els preus suposen entre uns municipis i uns altres. De nou, el color verd i vermell s'utilitzen per indicar possibilitat o impossibilitat de litigar en un parc d'habitatges d'un municipi determinat. Les figures 14.8 a 14.15 mostren els llinars d'accessibilitat de Barcelona, Badalona, Viladecans i Terrassa i permeten apreciar d'una manera visual i immediata quins municipis estaven oferint avantatges comparatius en termes de preu de l'habitatge nou en diferents moments – 1991, 1995 i 2000 – en relació al preu de l'habitatge d'aquests municipis (vegeu figura 14.8).

Com a resum d'aquesta sèrie cartogràfica es presenten les figures 14.16 i 14.17 que proposen una comparació interanual per a tres municipis. Es pot així apreciar l'evolució de Barcelona, Viladecans i Terrassa en termes d'accessibilitat a l'habitatge nou als tres moments abans esmentats. Són especialment significatius dos resultats:

- Tant Terrassa com Viladecans es mantenen com municipis prou accessibles per les poblacions metropolitanes en comparació amb els preus de l'habitatge de la resta de municipis metropolitans. Als mapes predomina el color vermell que fa referència a que qualsevol altre municipi on s'intenti comprar habitatge obligarà a realitzar un esforç econòmic major si es vol tenir la mateixa grandària de l'habitatge. Des d'ambdues ciutats, el continuum urbà barceloní apareix com un territori difícil per fixar la residència o comprar habitatge en tant en quant durant tota la dècada representa un sobreesforç econòmic molt clar (vegeu figura 14.16).
- Barcelona mostra molt bé no només com tota la resta de municipis van quedant com més accessibles que la pròpia ciutat sinó també com els municipis propers del continuum urbà i el delta del Llobregat evolucionen vers una situació menor accessibilitat si es compara el 1995 amb el 2000; és a dir, van incrementant els seus preus. Aquesta és la raó per la qual apareixen en un tó de verd més clar – que indica menys accessibilitat – i no tant per que la ciutat de Barcelona hagi baixat els seus preus de l'habitatge i sigui més accessible en relació amb ells.

#### 14.13. L'especialització morfològica del paisatge residencial i la segregació social a la regió de Barcelona. Una assaig de demostració empírica

Als capítols anteriors d'aquest treball s'ha demostrat com els parcs d'habitatge que s'han anat produint durant la dècada dels noranta als municipis de la província de Barcelona es caracteritzen per l'especialització morfològica i per haver conformat un paisatge residencial orientat vers les tipologies d'habitatge de baixa densitat en molts territoris.

L'anàlisi de les superfícies construïdes va posar de relleu un segon nivell d'especialització pel que feia no només a les tipologies edificatòries predominants sinó també a la grandària de l'habitatge.

Es van detectar així municipis molt orientats vers la producció de:

- Habitatge aïllat de grandària superior (més de 150 m<sup>2</sup>).
- Habitatge plurifamiliar de menor grandària (menys de 150 m<sup>2</sup>).
- Habitatge adossat de menor grandària (menys de 150 m<sup>2</sup>).

En aquest capítol dedicat a l'accessibilitat familiar a l'habitatge s'ha posat de manifest com hi ha hagut municipis que han presentat llindars de preus força elevats – como Barcelona o Sant Cugat – i d'altres que s'han mantingut com espais accessibles de forma més o menys constant durant la dècada dels noranta – com Terrassa, Vilanova o Viladecans –. Aquestes diferències haurien donat forma a una cartografia de la mobilitat residencial directament determinada pels avantatges i desavantatges comparatius que l'estructura de preus de l'habitatge nou ha anat configurant sobre el territori.

Si es té en compte que el preu de l'habitatge està directament en relació amb la superfície construïda i els perfils diferencials que representen les tres tipologies citades – l'aïllat gran i el plurifamiliar i adossat de menys de 150 m<sup>2</sup> – es pot pensar que totes dues anàlisis poden estar íntimament relacionades.

Com ja es va dir al començament d'aquest capítol, la última hipòtesi de treball d'aquesta tesi intenta demostrar, precisament, un accés *diferit* de moltes famílies de renda mitjana i mitjana-baixa a l'habitatge unifamiliar de menor superfície en hàbitats que haurien combinat l'habitatge adossat amb l'habitatge en bloc. En canvi, aquells territoris especialitzats en la producció d'habitatge aïllat de gran superfície s'haurien caracteritzat per acollir poblacions de majors recursos econòmics i superiors nivells de renda. L'especialització morfològica del paisatge residencial hauria anat així de la mà de la segregació social i aquesta, per tant, seria una última característica de la urbanització dispersa.

Per intentar demostrar aquesta hipòtesi s'han prè en consideració els municipis que l'anàlisi de l'evolució dels preus i llindars d'accessibilitat familiar ha mostrat com més accessibles. En bona lògica, i d'acord amb la hipòtesi de recerca, aquests municipis s'haurien caracteritzat per la producció d'habitatge de menor superfície – i per tant més barat – i aquest volum d'habitatge més assequible no només hauria de respondre a l'habitatge en bloc sinó que la tipologia adossada hauria de tenir prou protagonisme. Aquests són els passos que s'han seguit:

- Anàlisi de la producció d'habitatge segons tipologia – aïllats; adossats; plurifamiliars – any per any (1987-2001).
- Anàlisi de l'evolució del preu mitjà de venda i del preu per m<sup>2</sup> de l'habitatge nou any per any (1990-2001).
- Anàlisi de la producció d'habitatge segons superfície – aïllats > 150 m<sup>2</sup>; adossats < 150 m<sup>2</sup>; plurifamiliars < 150 m<sup>2</sup> – any per any (1987-2001).
- Comparació entre l'evolució dels preus de l'habitatge; la producció d'adossats < 150 m<sup>2</sup>; i la producció de plurifamiliars < 150 m<sup>2</sup>.

La qualitat variable de la sèrie temporal de preus d'habitatge segons els municipis ha aconsellat no considerar totes les ciutats que l'anàlisi de preus ha caracteritzat com prou accessibles. Alhora, i tot i el nombre limitat de casos, s'ha intentat mantenir una representació de municipis de localització diversa per garantir la màxima representativitat a l'anàlisi. Aquests són els municipis accessibles finalment seleccionats:

- Municipis del Baix Llobregat i Garraf: Castelldefels; Sant Boi de Llobregat; Viladecans; Vilanova.
- Municipis del Vallès: Cerdanyola; Granollers; Mollet; Sabadell i Terrassa.

Les figures 14.18 i 14.19 mostra les produccions d'habitatge segons tipologia en tots aquests municipis i permeten apreciar com en tots ells predomina la construcció d'habitatge en bloc, que va creixent de forma exponencial durant el període en molts casos com passa a Sabadell, Terrassa o Viladecans de forma molt clara. Els gràfics permeten observar com la producció adossada predomina sobre l'aïllada a la majoria de municipis. Únicament a Castelldefels i Cerdanyola l'habitatge unifamiliar s'orienta vers l'aïllat de forma important però, fins i tot en aquests casos, l'habitatge adossat augmenta els seus valors i ultrapassa la producció aïllada durant la segona meitat dels anys noranta.

La figura 14.20 resumeix força bé l'evolució dels preus d'aquests municipis i els compara amb la de municipis molt menys accessibles com Barcelona, el Masnou, Sant Cugat i Sant Just Desvern. Com es pot observar, mentre aquestes últimes ciutats es mantenen en preus d'habitatge molt propers als 30 milions de pesetes durant bona part del període, la majoria de municipis del grup més accessibles resta per sota dels 20 milions de pesetes. Els preus per m<sup>2</sup> també confirmen les tendències de forma evident. Es confirma així que:

- Existeix un clar diferencial de preus entre tots dos grups de municipis
- Els municipis més accessibles presenten evolucions molt semblants i tots els casos s'agrupen al gràfic corresponent.

La figura 14.21 és molt important de cara a la contrastació de la hipòtesi. En ella es mostra la producció d'habitatge segons tipologia edificatòria i superfície construïda. Com es pot apreciar a tots els casos, els plurifamiliars de menor grandària constitueixen la tipologia edificatòria més important però els habitatges adossats petits també assoleixen un protagonisme molt clar, sobretot durant la segona meitat dels anys noranta. En canvi, els habitatges aïllats de gran superfície estan molt poc representats. Únicament apareixen de forma rellevant a Castelldefels i a Cerdanyola però es tracta d'una producció que correspon al moment d'explosió de la baixa densitat residencial, finals dels anys vuitanta, de manera que es veuen superats més tard per la producció d'adossats de menor superfície de forma clara des del 1995-96.

Finalment, les figures 14.22 i 14.23 són en si mateixes una bona conclusió d'aquesta anàlisi i serveixen per comprovar afirmativament l'hipòtesi de recerca. A la figura 14.22 apareixen tres gràfics referits a la producció d'habitatge segons tipologia i superfície de tots els municipis seleccionats la qual cosa permet comparar directament les evolucions i contrastar la seva similitud:

- El primer mostra l'evolució de la producció d'habitatges aïllats de gran superfície.
- El segon mostra l'evolució de la producció d'habitatges adossats de menys de 150 m<sup>2</sup>.
- El tercer mostra l'evolució de la producció d'habitatges en bloc de menys de 150 m<sup>2</sup>.

A la figura 14.23 es comparen l'evolució dels preus de l'habitatge amb la producció d'habitatges adossats i en bloc de menys de 150 m<sup>2</sup>.

Com s'aprecia comparant totes dues figures tots els municipis seleccionats s'han caracteritzat per una producció d'habitatges de grandària petita de tipus plurifamiliar i també adossat durant el període en el qual, com s'ha vist abans, mantenen els preus de l'habitatge en llindars baixos i estables.

#### 14.14. Síntesi de resultats

Tot seguit es presenta un resum dels principals resultats i dades més significatives reflectides a l'anàlisi:

1. Comparant els indicadors de preus del m<sup>2</sup> d'habitatge nou i de preus mitjans finals de venda de l'habitatge, es pot argumentar que existeix un diferencial de preus força estable durant tota la dècada entre Barcelona i la resta d'entorns metropolitans. Aquest fet es palesa comparant els preus amb les dues corones metropolitanes i també amb les dades de municipis concrets.
2. Es configura una estructura territorial dels preus de l'habitatge nou amb una forta inèrcia. L'anàlisi tant dels preus per m<sup>2</sup> d'habitatge nou com dels preus finals mitjans de venda de l'habitatge nou per al període 1991-2001 mostra com:
  - Els municipis més accessibles al 1991 ho continuen essent al 2001 però amb preus més elevats.
  - Els municipis mitjans estabilitzen els seus preus, sobretot des del 1993 i fins a finals de la dècada.
3. El càlcul de l'accessibilitat *bruta* o esforç econòmic necessari per a accedir a l'habitatge mostra com existeixen grans diferències entre els municipis menys accessibles com Barcelona, Sant Cugat o Sant Just Desvern, la resta dels municipis del continuum urbà barceloní i els caps de comarca metropolitans, alguns municipis del Delta del Llobregat, com el Prat o Sant Boi, i del Vallès, com Cerdanyola o Mollet i, finalment, els municipis més accessibles dins del 28 exemples considerats, com Vilanova, Viladecans, Rubí o Montcada i Reixac.
4. El càlcul de l'accessibilitat *neta*, mesurada en metres quadrats habitatge nou accessibles, mostra les mateixes tendències que l'indicador anterior i evidencia una estructura territorial en la qual la llunyania al centre metropolità està relacionada amb millors condicions d'accessibilitat familiar a l'habitatge.
5. El càlcul de l'accessibilitat *bruta* i *neta* tot creuant la renda familiar disponible de cada municipi amb els preus de l'habitatge a la resta permet construir una aproximació al que serien els avantatges i desavantatges comparatius d'accedir a l'habitatge en un mercat d'escala supramunicipal. D'una altra manera, mostra els itineraris residencials més i menys accessibles, en termes d'esforç econòmic.
6. Es dibuixa així una cartografia de la mobilitat residencial potencial que tradueix sobre el territori el paper organitzador que els preus de l'habitatge exerceixen sobre la mobilitat de la població que cerca habitatge. Les diferències, comparant quatre situacions municipals representatives, Badalona, Barcelona, Sant Cugat i Montcada, són evidents:
  - Badalona mostra el cas dels municipis del continuum urbà i propers a Barcelona per als quals els elevats preus de l'habitatge a la ciutat central suposen un veritable filtre de moviments residencials potencials.
  - El cas de Barcelona mostra les dificultats per a mantenir població habitant amb uns llindars de preus de l'habitatge comparativament molt més assequibles a la majoria de municipis metropolitans.
  - El cas de Sant Cugat mostra un cas extrem de fàcil accessibilitat a la resta de municipis en comparació amb el que representa l'esforç econòmic per a accedir a l'habitatge al propi municipi.
  - Montcada planteja el cas contrari. Un municipi molt accessible en relació a la resta, de forma que, accedir a l'habitatge a d'altres ciutats implica, en la majoria de casos, un sobreesforç econòmic respecte a l'esforç necessari per a fer-ho a la pròpia ciutat.
7. Els resultats obtinguts de l'anàlisi dels indicadors d'accessibilitat bruta i neta calculats permeten argumentar com el procés d'especialització del territori residencial, plantejat als capítols anteriors, a més d'una segregació morfològica del paisatge, va acompanyat d'una segregació social dels protagonistes de la mobilitat residencial.

8. El manteniment dels preus baixos en alguns municipis més accessibles mostra clares regularitats quan es compara amb la producció d'habitatge de grandària petita, no només en bloc sinó també adossat. En canvi, els municipis caracteritzats per grans produccions d'habitatge aïllat de gran superfície mantenen preus molt més elevats. Es confirma que els municipis més accessibles han mantingut preus assequibles tot just quan produïen volums d'habitatge en bloc i adossat de menys de 150 m<sup>2</sup>. Els casos més representatius corresponen a municipis de segona corona localitzats majoritàriament al Baix Llobregat i al Vallès: Castelldefels, Sant Boi de Llobregat, Viladecans, Vilanova i la Geltrú, Cerdanyola, Granollers, Mollet del Vallès, Sabadell i Terrassa. En tots aquests casos s'ha comprovat la coincidència entre major accessibilitat familiar a l'habitatge i l'existència d'un parc d'habitatges on l'adossat de menor grandària està molt representat. Aquests resultats permeten pensar, com la cinquena hipòtesi suggeria, en un accés diferit a l'habitatge adossat per part de famílies que no tenien com objectiu inicial comprar un habitatge de baixa densitat. Degut als avantatges comparatius en termes de preu, haurien acabat litigant en parcs d'habitatge suburbans de més accessibilitat i on l'habitatge adossat manté preus assequibles en comparació amb l'habitatge en bloc que s'ofereix a les trames compactes de municipis més centrals.

## Capítol 14 (annex)

### *Els preus i l'accessibilitat familiar a l'habitatge com indicador de segregació social i territorial*

Evolució dels preus per m<sup>2</sup> i finals de l'habitatge nou. Selecció de municipis de la província de Barcelona 1990-2001

Evolució de la renda familiar disponible. Selecció de municipis de la província de Barcelona 1990-2001

L'accessibilitat diferencial a l'habitatge nou :

Accessibilitat bruta ( esforç econòmic necessari per accedir a un habitatge nou )  
Accessibilitat neta ( m<sup>2</sup> d'habitatge nou accessibles amb la renda familiar mitjana )

Matrius de comparació intermunicipal :

Matriu accessibilitat bruta ( 1990, 1995, 2000 )

Matriu accessibilitat neta ( 1990, 1995, 2000 )

Comparació entre accessibilitat familiar a l'habitatge nou i producció de l'habitatge segons tipologia edificatòria:

Comparació de municipis segons accessibilitat diferencial a l'habitatge i producció de tipologies edificatòries segons superfície :

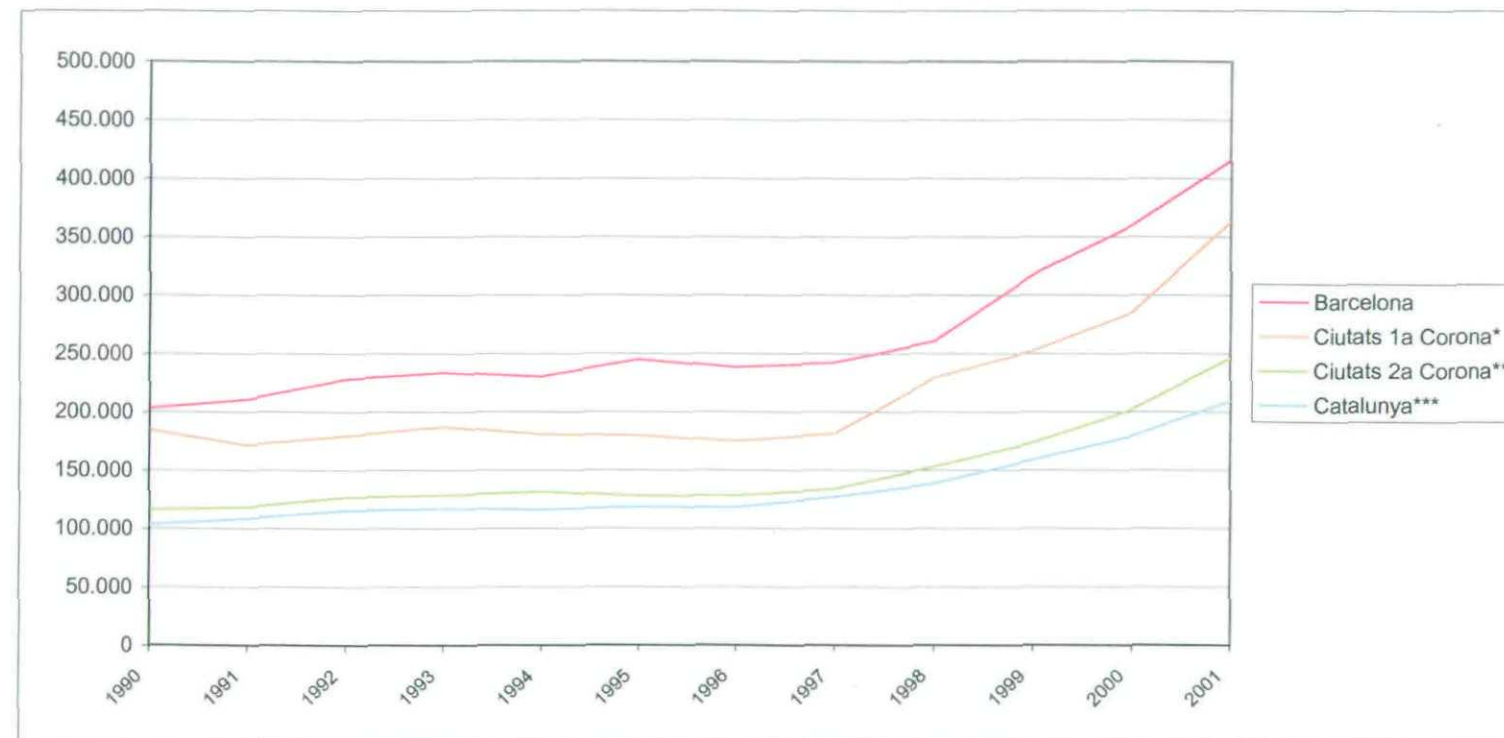
aïllat >150 m<sup>2</sup>  
plurifamiliar < 150 m<sup>2</sup>  
adossat < 150 m<sup>2</sup>

Taules 14.1 a 14.55b

Figures 14.1 a 14.23

**Figura 14.1. Evolució del preu mitjà del m<sup>2</sup> construït d'habitatge nou (ptes.), 1990-2001**

Grans àmbits territorials



*Evolució del preu mitjà del m<sup>2</sup> construït d'habitatge nou (ptes.)*

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

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

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

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

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

**Taula 14.1. Evolució del preu mitjà del metre quadrat construït d'habitatge nou 1990- 2001 (en pts). Grans àmbits territorials**

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

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

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

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

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

**Taula 14.2. Evolució del preu mitjà del metre quadrat construït d'habitatge nou (ptes.). Municipis metropolitans**

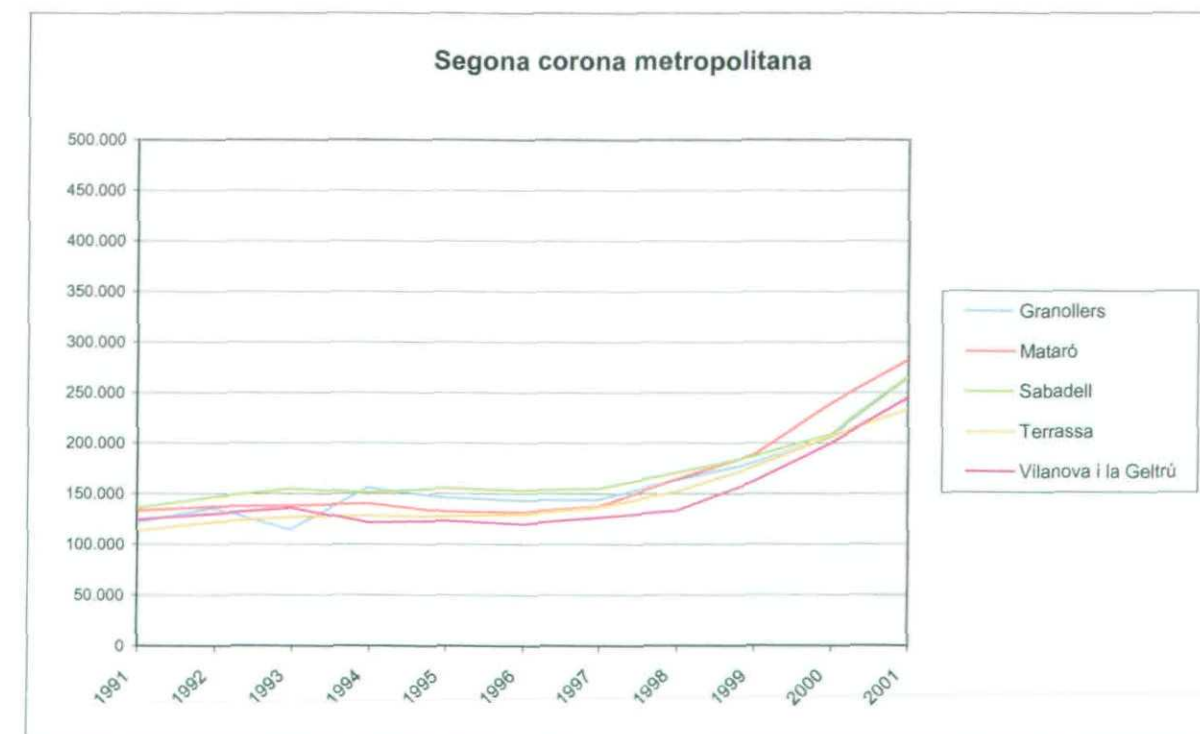
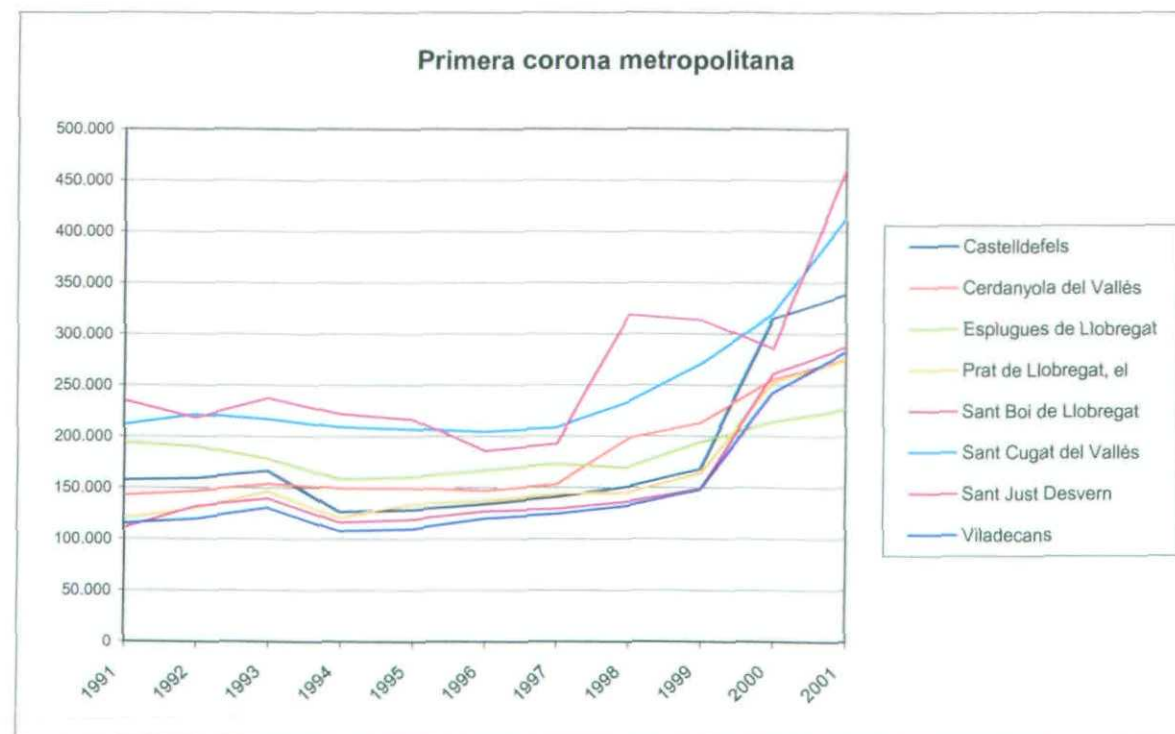
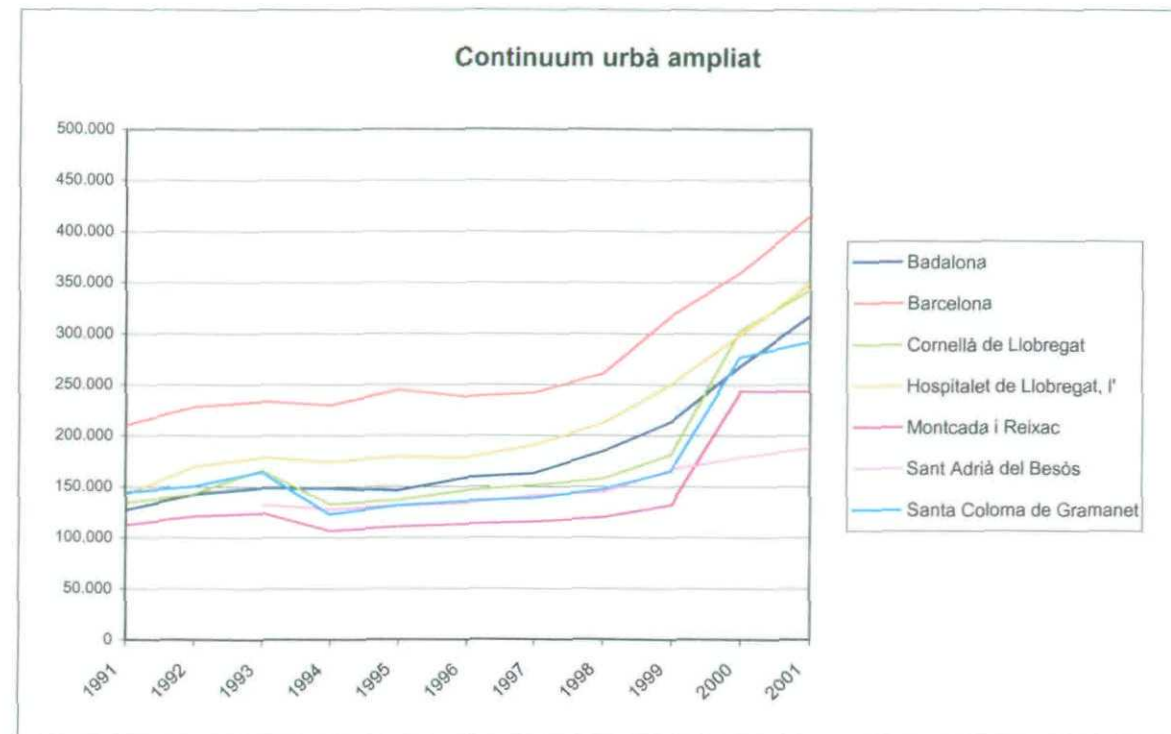
| Municipis                   | 1990    | 1991    | 1992    | 1993    | 1994    | 1995    | 1996    | 1997    | 1998    | 1999    | 2000*          | 2001*          |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|----------------|
| Badalona                    | 133.007 | 127.190 | 142.523 | 149.037 | 148.809 | 146.383 | 159.142 | 163.101 | 184.519 | 214.018 | 267.912        | 317.168        |
| Barcelona                   | 203.274 | 210.925 | 228.471 | 233.937 | 230.485 | 245.239 | 238.555 | 242.463 | 260.976 | 318.328 | 360.283        | 415.914        |
| Castelldefels               |         | 157.467 | 159.415 | 166.800 | 126.800 | 128.600 | 134.100 | 140.900 | 150.800 | 168.200 | <b>314.876</b> | <b>338.313</b> |
| Cerdanyola del Vallès       | 140.636 | 143.036 | 147.069 | 154.451 | 149.988 | 150.090 | 147.498 | 153.486 | 198.563 | 213.568 | 255.977        | 275.421        |
| Cornellà de Llobregat       |         | 134.771 | 142.873 | 166.800 | 133.600 | 137.300 | 146.800 | 151.800 | 157.700 | 181.800 | <b>303.254</b> | <b>342.786</b> |
| Esplugues de Llobregat      |         | 194.760 | 190.878 | 179.000 | 159.100 | 160.900 | 167.300 | 173.600 | 170.000 | 194.500 | 214.500        | 226.800        |
| Gavà                        |         |         | 181.827 | 145.600 |         | 176.525 | 161.542 | 168.900 | 197.449 | 212.596 | 247.308        | 326.454        |
| Granollers                  | 117.165 | 121.910 | 135.949 | 115.031 | 156.568 | 146.480 | 143.687 | 144.377 | 163.774 | 180.319 | 206.053        | 263.993        |
| Hospitalet de Llobregat, l' | 152.427 | 141.947 | 169.878 | 179.255 | 174.845 | 179.945 | 179.009 | 191.125 | 212.884 | 250.808 | 299.202        | 349.509        |
| Masnou, el                  |         | 130.854 | 131.426 |         |         | 151.897 | 142.361 | 166.997 | 206.135 | 259.761 | 265.997        | 318.769        |
| Mataró                      | 118.171 | 133.756 | 138.079 | 138.954 | 140.846 | 132.815 | 132.107 | 137.793 | 164.634 | 188.816 | 239.559        | 282.489        |
| Mollet del Vallès           |         | 106.716 | 116.165 |         | 114.000 | 115.500 | 124.000 | 124.000 | 134.500 | 147.000 | <b>221.821</b> | <b>255.521</b> |
| Montcada i Reixac           |         | 112.584 | 121.079 | 124.300 | 107.000 | 111.000 | 113.500 | 116.000 | 120.200 | 132.500 | <b>243.952</b> | <b>243.703</b> |
| Montgat                     |         |         |         |         |         | 111.000 | 111.000 | 111.000 |         |         |                |                |
| Prat de Llobregat, el       |         | 120.700 | 130.548 | 147.200 | 121.500 | 134.500 | 138.000 | 144.000 | 145.500 | 164.700 | <b>253.588</b> | <b>274.816</b> |
| Premià de Mar               |         |         |         |         |         | 144.500 | 147.000 | 147.000 |         |         |                |                |
| Rubí                        |         | 107.865 | 118.724 |         | 106.500 | 109.000 | 112.500 | 116.000 | 124.500 | 130.500 | <b>223.605</b> | <b>259.474</b> |
| Sabadell                    | 125.772 | 136.445 | 147.347 | 155.644 | 151.998 | 156.028 | 153.904 | 155.604 | 171.220 | 187.251 | 209.207        | 265.266        |
| Sant Adrià del Besòs        |         |         |         | 132.500 | 128.000 | 131.500 | 134.000 | 141.500 | 145.000 | 167.000 | 179.000        | 188.200        |
| Sant Boi de Llobregat       |         | 110.870 | 132.416 | 139.900 | 116.800 | 119.500 | 127.300 | 129.500 | 136.800 | 149.100 | <b>261.305</b> | <b>287.845</b> |
| Sant Cugat del Vallès       | 222.785 | 211.614 | 221.631 | 217.411 | 209.283 | 207.099 | 204.849 | 208.342 | 233.221 | 270.357 | 318.798        | 412.015        |
| Sant Just Desvern           | 274.623 | 235.642 | 218.638 | 237.832 | 222.391 | 217.067 | 186.219 | 192.682 | 318.481 | 313.806 | 285.777        | 460.226        |
| Santa Coloma de Gramanet    |         | 144.703 | 150.559 | 165.200 | 123.300 | 131.800 | 136.400 | 139.100 | 147.300 | 165.500 | <b>277.051</b> | <b>292.070</b> |
| Sitges                      |         | 164.702 | 198.761 |         |         | 180.500 | 178.600 | 178.600 |         |         | 311.586        | 354.388        |
| Terrassa                    | 94.934  | 114.146 | 122.721 | 127.644 | 129.021 | 128.091 | 130.466 | 136.929 | 152.685 | 177.196 | 207.006        | 233.716        |
| Viladecans                  |         | 115.343 | 119.693 | 130.800 | 108.200 | 110.000 | 120.000 | 124.500 | 132.300 | 148.200 | 242.040        | 282.443        |
| Vilanova i la Geltrú        | 127.343 | 124.999 | 130.673 | 136.529 | 122.056 | 123.645 | 120.541 | 126.708 | 133.641 | 162.431 | 200.583        | 244.847        |
| Vilassar de Mar             |         | 156.351 | 166.912 |         |         | 141.500 | 141.500 | 139.000 |         |         |                |                |

\* Les dades de 2000 i 2001 a Castelldefels, Cornellà, Mollet, Montcada i el Prat procedeixen de Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.  
Les dades anteriors (1990-1999) provenen de Sociedad de Tasación S.A.

Font: 1. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya", núms. 38, 44, 51, 57, 63 i 67 (1990 - 2001)  
2. Sociedad de Tasación S.A. "Precios medios de vivienda nueva en Catalunya", butlletins anuals de 1994 a 2001.  
3. Tecnígrama, dades de municipis de l'entorn metropolità per als anys 1991 i 1992.  
4. Centre de Política de Sòl i Valoracions, CPSV, "Estudi del mercat immobiliari de l'Àrea Metropolitana de Barcelona" (1993)

**Figura 14.2. Evolució del preu mitjà del m<sup>2</sup> construït d'habitatge nou (ptes.), 1991 - 2001**

*Municipis metropolitans per corones*



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

**Taula 14.3. Preu del m2 construït al mercat de segona mà (ptes.). Percentatge de variació interanual 1996 - 1997 (quart trimestre) i comparació amb preus del 1993. Municipis metropolitans**

| Municipi                    | Quart trim.<br>1997 | Quart trim.<br>1996 | Variació<br>interanual<br>(%) | 1993    | Variació 1993<br>- 19997 (%) |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|---------|------------------------------|
| Badalona                    | 142.500             | 131.200             | 9                             | 115.300 | 24                           |
| Barcelona                   | 165.300             | 165.700             | 0                             | 207.501 | -20                          |
| Castelldefels               | 161.700             | 141.700             | 14                            | 134.900 | 20                           |
| Cerdanyola del Vallès       | 137.900             | 129.500             | 6                             | 110.400 | 25                           |
| Cornellà de Llobregat       | 142.600             | 138.600             | 3                             | 123.500 | 15                           |
| Esplugues de Llobregat      | 157.600             |                     |                               | 139.000 | 13                           |
| Gavà                        | 137.400             | 130.000             | 6                             | 129.300 | 6                            |
| Granollers                  | 127.100             | 115.700             | 10                            |         |                              |
| Hospitalet de Llobregat, l' | 137.700             | 142.600             | -3                            | 146.400 | -6                           |
| Masnou, el                  | 160.800             | 142.700             | 13                            |         |                              |
| Mataró                      | 112.800             | 115.700             | -3                            |         |                              |
| Mollet del Vallès           |                     |                     |                               |         |                              |
| Montcada i Reixac           | 116.600             | 112.100             |                               | 104.700 | 11                           |
| Montgat                     |                     |                     | 4                             |         |                              |
| Prat de Llobregat, el       | 132.800             | 128.500             | 3                             | 177.800 | 13                           |
| Premià de Mar               | 149.400             | 129.600             | 15                            |         |                              |
| Rubí                        | 113.000             | 99.400              | 14                            |         |                              |
| Sabadell                    | 119.100             | 112.900             | 5                             |         |                              |
| Sant Adrià del Besòs        | 135.200             |                     |                               | 108.000 | 25                           |
| Sant Boi de Llobregat       | 137.300             | 131.600             | 4                             | 113.700 | 21                           |
| Sant Cugat del Vallès       | 179.200             | 148.600             | 21                            |         |                              |
| Sant Just Desvern           | 188.300             |                     |                               | 219.200 | -14                          |
| Santa Coloma de Gramanet    | 138.500             | 128.700             | 8                             | 117.800 | 18                           |
| Sitges                      | 177.500             | 158.600             | 12                            |         |                              |
| Terrassa                    | 104.200             | 96.200              | 8                             |         |                              |
| Viladecans                  | 132.700             | 123.700             | 7                             | 99.000  | 34                           |
| Vilanova i la Geltrú        | 101.400             | 103.900             | -2                            |         |                              |
| Vilassar de Mar             |                     |                     |                               |         |                              |

Font. Tinsa, Taxacions immobiliàries i AMB (1995) "Dinàmiques Metropolitanes a l'àrea i la regió de Barcelona"  
(a partir de CPSV, 1993, "Estudi del mercat immobiliari de l'Àrea Metropolitana de Barcelona")

**Taula 14.4. Evolució del preu mitjà del m<sup>2</sup> construït d'habitatge nou (milers de ptes). Municipis metropolitans per corones, 1991 - 2001**

| Municipis "continuum urbà ampliat" |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                    | 1991    | 1992    | 1993    | 1994    | 1995    | 1996    | 1997    | 1998    | 1999    | 2000    | 2001    |
| Badalona                           | 127.190 | 142.523 | 149.037 | 148.809 | 146.383 | 159.142 | 163.101 | 184.519 | 214.018 | 267.912 | 317.168 |
| Barcelona                          | 210.925 | 228.471 | 233.937 | 230.485 | 245.239 | 238.555 | 242.463 | 260.976 | 318.328 | 360.283 | 415.914 |
| Cornellà de Llobregat              | 134.771 | 142.873 | 166.800 | 133.600 | 137.300 | 146.800 | 151.800 | 157.700 | 181.800 | 303.254 | 342.786 |
| Hospitalet de Llobregat, l'        | 141.947 | 169.878 | 179.255 | 174.845 | 179.945 | 179.009 | 191.125 | 212.884 | 250.808 | 299.202 | 349.509 |
| Montcada i Reixac                  | 112.584 | 121.079 | 124.300 | 107.000 | 111.000 | 113.500 | 116.000 | 120.200 | 132.500 | 243.952 | 243.703 |
| Sant Adrià del Besòs               |         |         | 132.500 | 128.000 | 131.500 | 134.000 | 141.500 | 145.000 | 167.000 | 179.000 | 188.200 |
| Santa Coloma de Gramanet           | 144.703 | 150.559 | 165.200 | 123.300 | 131.800 | 136.400 | 139.100 | 147.300 | 165.500 | 277.051 | 292.070 |

| Municipis primera corona |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                          | 1991    | 1992    | 1993    | 1994    | 1995    | 1996    | 1997    | 1998    | 1999    | 2000    | 2001    |
| Castelldefels            | 157.467 | 159.415 | 166.800 | 126.800 | 128.600 | 134.100 | 140.900 | 150.800 | 168.200 | 314.876 | 338.313 |
| Cerdanyola del Vallès    | 143.036 | 147.069 | 154.451 | 149.988 | 150.090 | 147.498 | 153.486 | 198.563 | 213.568 | 255.977 | 275.421 |
| Esplugues de Llobregat   | 194.760 | 190.878 | 179.000 | 159.100 | 160.900 | 167.300 | 173.600 | 170.000 | 194.500 | 214.500 | 226.800 |
| Prat de Llobregat, el    | 120.700 | 130.548 | 147.200 | 121.500 | 134.500 | 138.000 | 144.000 | 145.500 | 164.700 | 253.588 | 274.816 |
| Sant Boi de Llobregat    | 110.870 | 132.416 | 139.900 | 116.800 | 119.500 | 127.300 | 129.500 | 136.800 | 149.100 | 261.305 | 287.845 |
| Sant Cugat del Vallès    | 211.614 | 221.631 | 217.411 | 209.283 | 207.099 | 204.849 | 208.342 | 233.221 | 270.357 | 318.798 | 412.015 |
| Sant Just Desvern        | 235.642 | 218.638 | 237.832 | 222.391 | 217.067 | 186.219 | 192.682 | 318.481 | 313.806 | 285.777 | 460.226 |
| Viladecans               | 115.343 | 119.693 | 130.800 | 108.200 | 110.000 | 120.000 | 124.500 | 132.300 | 148.200 | 242.040 | 282.443 |

| Municipis segona corona |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                         | 1991    | 1992    | 1993    | 1994    | 1995    | 1996    | 1997    | 1998    | 1999    | 2000    | 2001    |
| Granollers              | 121.910 | 135.949 | 115.031 | 156.568 | 146.480 | 143.687 | 144.377 | 163.774 | 180.319 | 206.053 | 263.993 |
| Mataró                  | 133.756 | 138.079 | 138.954 | 140.846 | 132.815 | 132.107 | 137.793 | 164.634 | 188.816 | 239.559 | 282.489 |
| Sabadell                | 136.445 | 147.347 | 155.644 | 151.998 | 156.028 | 153.904 | 155.604 | 171.220 | 187.251 | 209.207 | 265.266 |
| Terrassa                | 114.146 | 122.721 | 127.644 | 129.021 | 128.091 | 130.466 | 136.929 | 152.685 | 177.196 | 207.006 | 233.716 |
| Vilanova i la Geltrú    | 124.999 | 130.673 | 136.529 | 122.056 | 123.645 | 120.541 | 126.708 | 133.641 | 162.431 | 200.583 | 244.847 |

Font. 1. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, "Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya", núms. 38, 44, 51, 57, 63 i 67 (1990- 2001)  
2. Sociedad de Tasación S.A. "Precios medios de vivienda nueva en Catalunya", bulletins anuals de 1994 a 2001.  
3. Tecnigrama, dades de municipis de l'entorn metropolità per als anys 1991 i 1992.  
4. Centre de Política de Sòl i Valoracions, CPSV, "Estudi del mercat immobiliari de l'Àrea Metropolitana de Barcelona" (1993)