

# L'habitatge a l'entorn metropolità de Barcelona

## Un marc de referència per a l'Hospitalet

CARME TRILLA I BELLART

ECONOMISTA. CONSULTORA PRIVADA

JOFFRE LÓPEZ I OLLER

SOCIÒLEG. MEMBRE DE GIRS

L'estudi de l'habitatge en un municipi no es pot deslligar del context territorial en què se situa, i això resulta particularment cert quan es tracta de municipis que formen part d'un continu urbà, com és el cas de l'Hospitalet. La major part dels trets definitoris del sector de l'habitatge en aquest municipi són comuns als de la resta del Barcelonès, i es veuen, com els altres municipis, fortament influïts per la pertinença a una àrea metropolitana potent i, fins i tot, a un àmbit provincial molt ric en matèria de mobilitat i residència.

La finalitat d'aquest article és aportar alguns elements generals que permetin emmarcar la situació de l'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat en el conjunt de l'entorn metropolità de Barcelona. No s'entra en cap cas en l'anàlisi específica del municipi sinó que es pressuposa una molt alta identificació entre els principals trets i les principals dinàmiques municipals i les del seu entorn comarcal.

L'estructura argumental consta de tres parts ben diferenciades: a la primera s'examinen les pautes demogràfiques més recents de la província i la comarca del Barcelonès; a la segona es mencionen els trets definidors del parc d'habitatges; i, ja a la tercera, es comparen els principals indicadors dels mercats de l'habitatge en les diverses zones. La juxtaposició de les tres anàlisis permet una visió de conjunt de les característiques de l'habitatge a la comarca del Barcelonès i la contradicció entre les dinàmiques d'un centre, el Barcelonès, difusor de població i de necessitats, i un entorn metropolità i provincial, receptor, en diversos graus i segons corones concèntriques, d'aquestes necessitats no ateses.

## 1. Context demogràfic

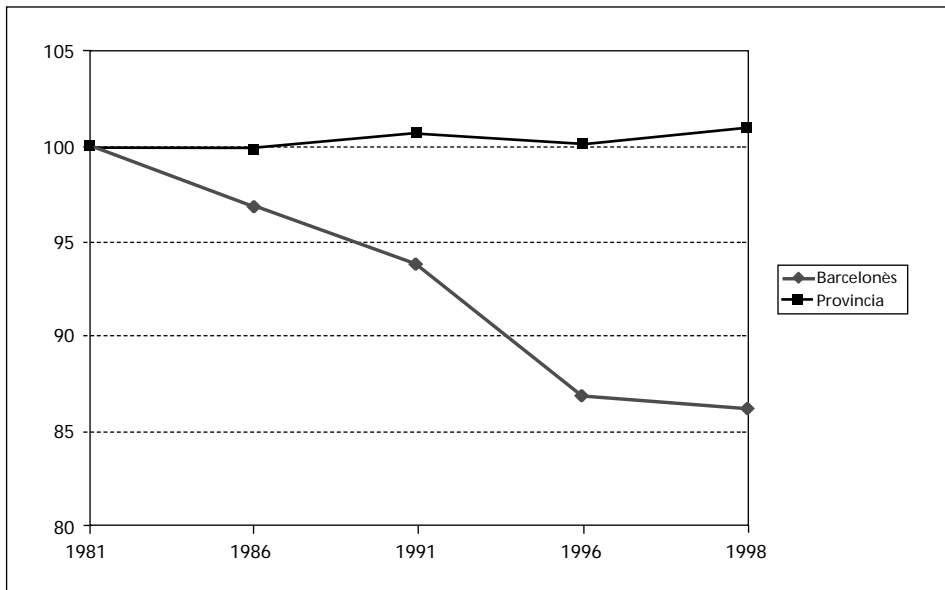
El primer aspecte a tenir en compte en parlar de l'habitatge en un indret qualsevol és el de les característiques i l'evolució de la seva població i de les seves llars. En primer lloc, perquè les variacions en el nombre de llars i la seva dimensió fan augmentar o disminuir el volum d'habitatges necessaris per a primera residència (habitatges principals). En segon lloc perquè, en una societat on l'habitatge ha esdevingut un mercaderia, el component demogràfic és un dels elements més rellevants a l'hora de definir les tipologies i la magnitud de la demanda existent.

Un repàs dels trets bàsics que, als darrers anys, han caracteritzat l'evolució de la població i les llars a la comarca del Barcelonès i la província de Barcelona ajudarà a encaixar i entendre la dinàmica de l'Hospitalet.

## La progressiva pèrdua de població

Parlem, en primer lloc, de la progressiva **pèrdua de població** en el conjunt de la comarca del Barcelonès en passar de 2.454.491 persones l'any 1981 a 2.117.496 el 1998. Com mostra la gràfica que posa en relació aquesta comarca amb el conjunt de la província, aquesta disminució és fruit de la desconcentració territorial que està experimentant la província de Barcelona. Mentre que el conjunt de la població provincial s'ha mantingut força estable i, fins i tot, ha crescut un 0,9% entre el 1981 i el 1998, la comarca del Barcelonès ha reduït el seu pes absolut de 336.995 persones (gairebé 20.000 anuals), i la seva significació relativa en el conjunt ha baixat del 53,1% al 45,4%, en benefici de les comarques més immediates (principalment el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental).

**Gràfica 1**  
**EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ AL BARCELONÈS I LA PROVÍNCIA DE BARCELONA. ÍNDEX 100 (1981=100)**



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

## Els factors explicatius de la reducció de població

Els factors explicatius d'aquesta reducció són dobles. D'una banda, la caiguda rau en la pèrdua de dinamisme del creixement natural de la població, però, d'altra, aquest menor dinamisme no s'ha vist compensat per una entrada migratòria, com era habitual fins al final dels anys 70, sinó que, al contrari, ara la comarca enregistra importants saldos migratoris negatius.

De la banda del creixement vegetatiu, és a dir, del balanç entre naixements i defuncions, la caiguda del nombre mitjà de fills per dona, que ha passat, com a mitjana de la província, d'1,37 l'any 86 a 1,15 el 96, ha estat molt més intensa que la reducció de la mortalitat. D'acord amb això, al Barcelonès, el saldo vegetatiu de l'any 94 (darrera dada disponible) va ser de -3.090 efectius. I la reducció en el nombre de naixements que aquesta retracció ha comportat ha contribuït a reforçar una estructura de població cada cop més envellida.

De la banda del creixement migratori, els municipis del Barcelonès han rebut menys persones que les que n'han marxat. Entre el 1988 i el 1999, el saldo migratori al Barcelonès ha oscil·lat entre -20.780 (1988) i -33.073 (1999). Aquestes xifres no contemplen la immigració estrangera sinó tan sols els moviments de població interns (que fonamentalment s'han produït dins la mateixa província); als darrers anys, el nombre de persones vingudes de l'estranger, de fet, no ha parat de créixer d'una manera significativa: en els onze anys compresos entre el 1988 i el 1999, la immigració estrangera ha augmentat un 356%<sup>1</sup>. Malgrat això, però, l'arribada d'estrangers només ha contrarestat, molt parcialment, la pèrdua de població interior, i, per tant, el saldo migratori negatiu ve a afegir-se al saldo vegetatiu, també negatiu, cosa que accentua la pèrdua absoluta de població.

## L'envelliment de la població

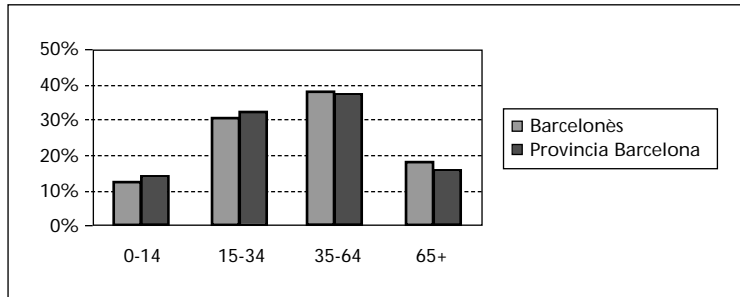
El tercer element a tenir en compte és el de l'envelliment de la població, més intens a la comarca del Barcelonès que al conjunt de la província. Si a l'augment de l'esperança de vida i a la reducció de la fecunditat afegim que la desconcentració territorial ha estat protagonitzada per les noves llars joves i aquelles que, ja constituïdes, cerquen millorar llurs condicions d'habitabilitat, el resultat és, en efecte, una població comparativament més envellida: 18% de persones de més de 65 anys al Barcelonès, davant del 15% provincial. Aquest procés, característic de les societats occidentals contemporànies, es palesa en una reducció del pes específic dels grups d'edat més joves i un increment paral·lel del dels més grans.

---

<sup>1</sup> Segons les xifres oficials facilitades per l'Institut d'Estadística de Catalunya, la migració estrangera ha passat de 906 persones l'any 1988 a 4.130 l'any 1999.

## Gràfica 2

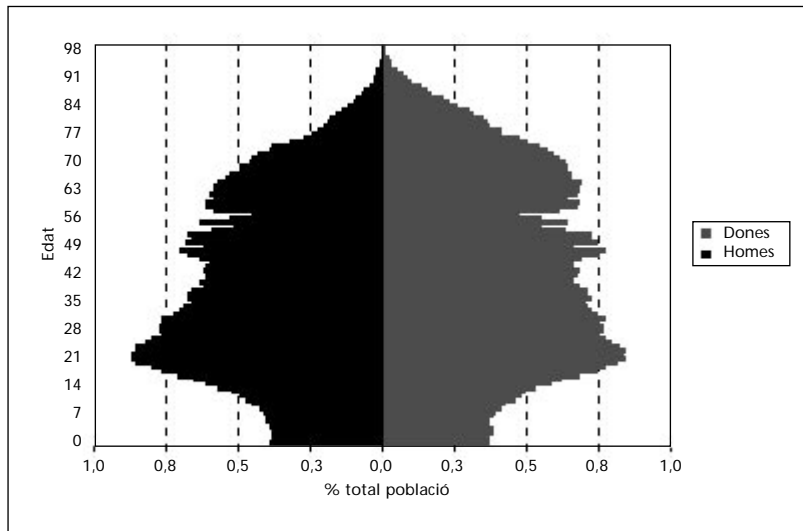
### ESTRUCTURA D'EDATS COMPARADA. BARCELONÈS I PROVÍNCIA DE BARCELONA. 1996



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

## Gràfica 3

### ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ DEL BARCELONÈS (1996)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

## L'augment del nombre de llars

Un quart aspecte demogràfic de la màxima significació a tenir en compte és l'augment del nombre de llars, motivat tant per factors estrictament sociodemogràfics (estructura d'edats i sexe, disminució de la dimensió de les llars, augment de les llars unipersonals...) com per d'altres, socioculturals, vinculats a les dissolucions de parelles, l'endarreriment en l'edat d'emancipació dels joves i el canvi del paper social de la dona. En efecte, mentre, com hem vist, la població ha seguit un ritme continuadament decreixent, l'any 1996 al Barcelonès hi havia 7.611 llars més que l'any 1991. Certament la intensitat és la més

baixa de la província, atès que representa un creixement de l'1% del 7,8% total, però implica una tendència de comportament que cal tenir present en qualsevol anàlisi d'habitatge. La contrapartida de l'augment en el nombre de llars és la reducció de la seva dimensió mitjana: al Barcelonès s'ha passat de 2,9 persones per habitatge l'any 91 a 2,72 el 96, i en el conjunt de la província el salt ha estat de 3,13 a 2,89 en el mateix període.

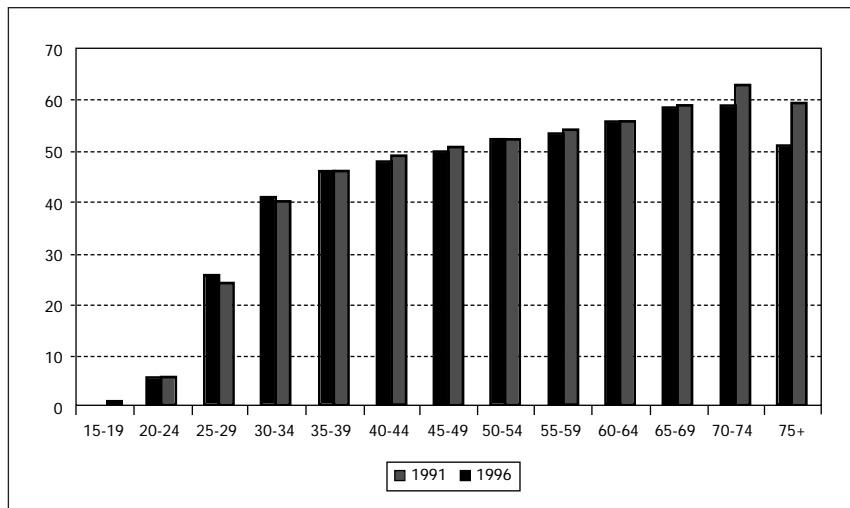
## Reestructuració de les taxes de principalitat

En termes d'habitatge, aquestes evolucions en la constitució i en la dimensió de les llars s'han traduït en una **reestructuració de les taxes de principalitat**. Les taxes de principalitat són un indicador òptim emprat a l'hora de projectar les necessitats d'habitatge. A grans trets, podria resumir-se assenyalant que consisteixen a establir la proporció de "caps de llars" per diferents trams d'edat<sup>2</sup>, cosa que permet "identificar" el nombre de llars de cada tram d'edats.

La utilitat d'aquesta aproximació deriva de la correspondència que s'estableix entre llars i habitatges, de manera que cada llar hauria de gaudir d'un habitatge com a nucli de residència. Tal com mostra la gràfica, entre l'any 1981 i el 1996, les taxes de principalitat han canviat notablement en el sentit de mostrar un envelliment progressiu i generalitzat dels caps de llars; malgrat la creixuda de la magnitud total de llars, la taxa de "caps de llars" entre els joves de 25 a 29 anys disminueix del 26,1% al 24,4%, alhora que la de la població més gran creix passant, per a les persones de més de 75 anys, del 51% al 59%.

### Gràfica 4

#### EVOLUCIÓ DE LES TAXES DE PRINCIPALITAT A LA PROVÍNCIA DE BARCELONA (1991-1996)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

<sup>2</sup> Parlant en termes estrictes, la taxa de cap de llar es pot definir com al quocient entre el nombre de cap de llars i el total de la població per als diferents trams d'edat.

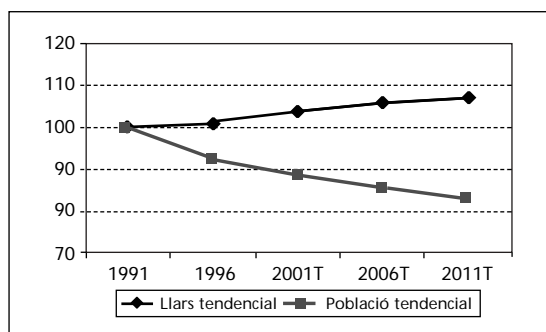
Fins a quin punt aquests patrons es mantindran estables en el temps? Responen únicament a una conjuntura específica, o bé són el començament d'una tendència que es perllongarà? Tot sembla indicar que l'etapa dels anys seixanta i setanta, en la qual Barcelona i els nuclis industrialitzats de les seves rodalies foren un punt d'atracció de població i creixement exponencial del sector immobiliari, ja fa temps que ha conclòs.

Les projeccions de població dutes a terme per l'Institut d'Estadística estableixen que el Barcelonès continuarà perdent població com a mínim fins a l'any 2011. La reducció dependrà dels escenaris que s'adoptin: pot oscil·lar entre 83.807 i 207.507 persones, segons els guanys esperats en l'esperança de vida, la recuperació de les taxes de fecunditat de la població femenina, però, sobretot, segons que el procés de difusió territorial es mantingui com fins ara o s'intensifiqui encara més. Això contrasta amb el guany de població absolut que les mateixes fonts preveuen per al conjunt de la província i que se situa entre les 175.000 i les 186.000 persones<sup>3</sup>.

D'altra banda, el Centre d'Estudis Demogràfics<sup>4</sup> ha elaborat un sistema per determinar, a partir de les anteriors projeccions de població, la futura evolució de les llars a Catalunya. En el cas de la província de Barcelona, preveu una prolongació del creixement del nombre de llars i la disminució de la seva grandària mitjana, de tal manera que l'any 2011 podrien arribar a tenir 2,5 membres com a terme mig, a diferència dels 3,14 que tenien l'any 1991 o dels 2,89 de l'any 1996. A causa d'aquesta disminució, el nombre de noves llars que es preveu per al període 1996-2011 és entre 366.000 i 348.000, segons els diversos escenaris.

Pel que fa a la comarca del Barcelonès, tal com es veu en la gràfica, malgrat la caiguda de la població, les llars augmentaran, entre 48.000 i 86.000, a causa de la reducció de la seva mida mitjana, de 2,97 membres l'any 1991 a 2,31 o 2,36 el 2011.

**Gràfica 5**  
**EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I LES LLARS AL BARCELONÈS (1981-2011). ÍNDEX 100:1991**



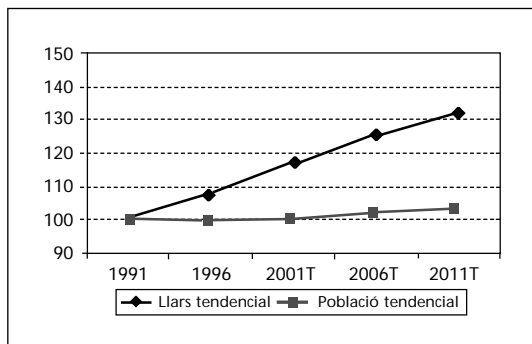
Font: Elaboració pròpia a partir de les projeccions de l'Institut d'Estadística de Catalunya i del Centre d'Estudis Demogràfics (Escenari Tendencial).

<sup>3</sup> IDESCAT (1998), *Projeccions de la població de Catalunya 2010-20130*. Escenaris "Tendencial" i "Central".

<sup>4</sup> BLANES, A., MENACHO, T. i HOULE, R. (1998): *Evolució de la població i de les llars a Catalunya: una aplicació a la demanda d'habitatge*. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics.

## Gràfica 6

### EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I LES LLARS A LA PROVÍNCIA DE BARCELONA (1981-2011). ÍNDEX 100:1991



Font: Elaboració pròpia a partir de les projeccions de l'Institut d'Estadística de Catalunya i del Centre d'Estudis Demogràfics (Escenari Tendencial).

Aquesta projecció de llars es pot traduir en necessitats de nous habitatges en el període 1996-2011, que per al conjunt de la comarca del Barcelonès serien entre 48.000, en l'Escenari Tendencial, i 86.000 en el Central. I per al conjunt de la província, oscil·larien entre 366.000 en l'Escenari Tendencial i 350.000 en el Central, és a dir, al voltant de les 24.000 anuals.

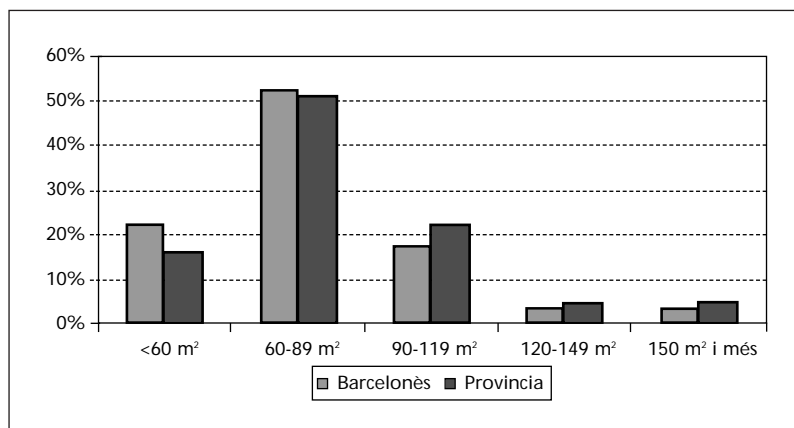
A aquestes xifres de necessitats d'habitatge per a la formació de noves llars, caldria afegir les que es deriven de la reposició del parc, que són de difícil quantificació però que es poden aproximar calculant un 0,15% anual del parc d'habitatges principals, cosa que faria pujar la xifra de la comarca en unes 18.000 unitats (1.200 anuals) i la de la província en 37.500 unitats (2.500 anuals).

## 2. El parc d'habitatges

Les característiques del parc d'habitatges permeten situar les condicions d'allotjament de la població i, des del punt de vista de necessitats, permeten veure fins a quin punt el parc existent té recursos disponibles no utilitzats, i fins a quin punt, en canvi, mostra deficiències que poden dur a la rehabilitació o a la substitució. En primer lloc convé remarcar que, recorrent a les darreres xifres oficials (el Cens de Població i Habitatges), l'any 1991, el parc d'habitatges del Barcelonès s'havia reduït gairebé un 3% respecte de les xifres del 81, en contra de l'evolució de tota la resta de comarques, les quals en conjunt havien experimentat un creixement del 6,3% en el mateix temps. Aquesta disminució del Barcelonès és molt significativa i lliga amb la trajectòria descrita per a la població.

Un altre punt de divergència entre el Barcelonès i la província de Barcelona és la tipologia dels habitatges. De fet, el Barcelonès era la comarca de la província amb una major proporció d'habitatges principals, és a dir, d'habitatges emprats com a residència habitual, amb un 87,1% del parc (un 69,3% era la proporció provincial). Només un 2,8% dels habitatges era destinat a residència secundària (amb un augment d'un punt respecte del cens del 81), i el restant 9,9% estava format per habitatges desocupats. També la superfície mitjana dels habitatges principals és inferior al Barcelonès que a la resta del territori provincial: els habitatges de menys de 60 m<sup>2</sup> representaven el 22,5% al Barcelonès, davant del 16,1% de mitjana provincial, mentre que els habitatges de més de 90 m<sup>2</sup> de la comarca eren el 24,9%, i els de la província el 32,7%. El tram predominant d'habitatges entre 60 i 90 m<sup>2</sup>, en canvi, era molt equivalent, a l'entorn del 52%. De fet, a mesura que l'àmbit geogràfic s'allunya de la ciutat de Barcelona, augmenta la superfície dels habitatges.

**Gràfica 7**  
**SUPERFÍCIE DELS HABITATGES COMPARADA**

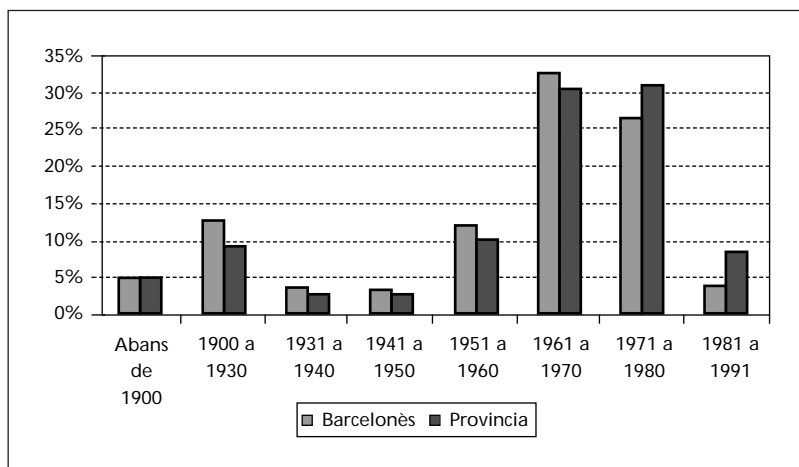


Font: Dades Idescat. Cens de Població i Habitatge. 1991.

Tenint en compte l'any de construcció, també s'observen les repercussions del *boom* immobiliari de les dècades dels seixanta i setanta. Al Barcelonès, els habitatges principals construïts en aquests anys representen prop del 45% del total, mentre que a la resta de la província se situen just al 40%. Del 40% restant, el 18% és anterior al 1930, la qual cosa, a més d'indicar un altre punt de contrast amb la mitjana provincial (14%), revela possibles majors dèficits per obsolescència.



## Gràfica 8 ANTIGUITAT COMPARADA DEL PARC D'HABITATGES



Font: Dades Idescat. Cens de Població i Habitatge. 1991.

La construcció més recent, posterior al 1980, ha estat també molt més important al conjunt de la província que al Barcelonès: 40% contra 30%. Aquestes dades provenen del Cens del 1991 i, lògicament, el nou Cens del 2001 permetrà ajustar uns valors que donaran encara un biaix més desfavorable per a la comarca central. Concretament, com s'exposa més endavant, la construcció de nous habitatges al darrer decenni, 1991-2000, ha suposat un increment del 0,8% respecte al parc d'habitatges principals existents l'any 1991 a la comarca del Barcelonès, contra un 2,2% al conjunt de la província.

Segons el règim de tinença dels habitatges principals, la propietat és la modalitat majoritària tant al Barcelonès com a la província, però el Barcelonès manté una major proporció de lloguer: del 32%, davant del 25% provincial, com a conseqüència de la important presència de lloguer a la ciutat de Barcelona.

Aquesta preponderància de la propietat comporta desavantatges per a aquells sectors de la població que busquen allotjament transitori o no gaudeixen de prou capacitat adquisitiva per comprar una propietat. Una de les particularitats del mercat de l'habitatge a Barcelona i Catalunya és, de fet, l'escassa oferta disponible d'habitatges de lloguer a uns preus assequibles.

L'anàlisi dels equipaments dels habitatges, tot i l'antiguitat de la font de les dades (1991), permet emfasitzar que al Barcelonès encara hi havia un 1,5% dels habitatges principals sense aigua corrent i sense bany o dutxa fixos, i un altre 2,4% sense energia elèctrica. Aquest parc constitueix un element prioritari de les actuacions de rehabilitació.

### 3. El mercat de l'habitatge

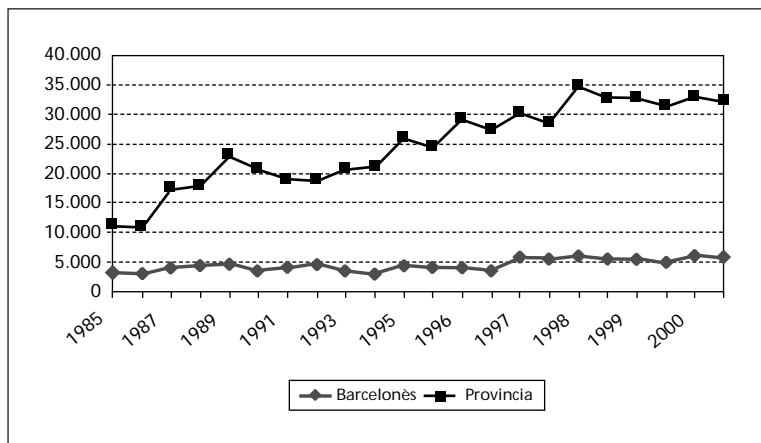
El comportament del mercat de l'habitatge, tant des de l'òptica de l'oferta com de la demanda, respon als paràmetres poblacionals i del parc ja existent que acabem de descriure alhora que, d'una manera recíproca, el mercat esdevé també una base explicativa dels moviments poblacionals. La comarca del Barcelonès, marcada per una inqüestionable i insuperable barrera en la disponibilitat de sòl en un termini més o menys immediat, és la que ofereix les ràtios més baixes de construcció i també més estables en el temps.

#### L'evolució de producció d'habitatge

La informació facilitada pels col·legis d'aparelladors sobre els inicis i els acabaments d'obres dona una perspectiva dels ritmes i les magnituds de la producció d'habitatges als últims quinze anys. L'evolució general ha estat d'un creixement continuat, amb puntes en determinats moments, com l'any 1989 o com les del darrer període 1998-2000, molt més accentuades, i fases de desacceleració lleu com la compresa entre els anys 1989 i 1995.

El desglossament territorial manifesta que el Barcelonès –tal com mostra la gràfica– ha estat precisament la comarca de la província on les oscil·lacions han estat menys sobtades arran de la reubicació de la població des del nucli central cap a la primera i la segona corones, i també el pes molt important que ha tingut l'edificació de segones residències durant aquest període, que s'han focalitzat especialment en altres comarques com el Maresme o el Garraf.

**Gràfica 9**  
**EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ**

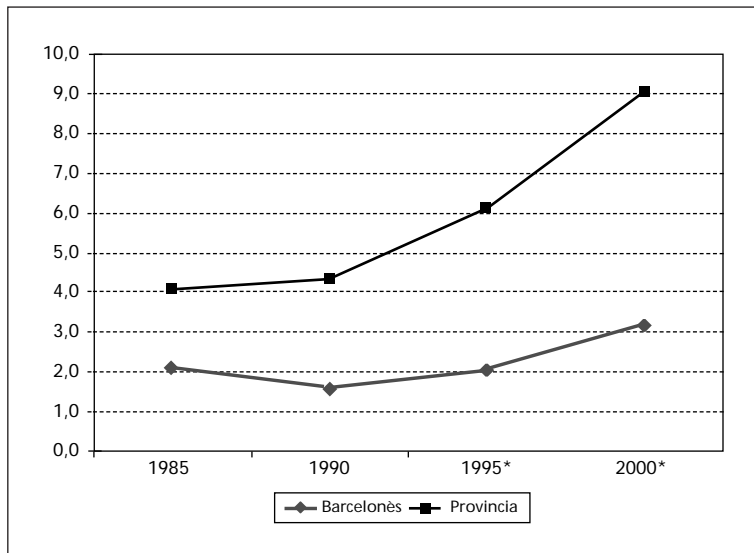


Font: elaboració pròpia a partir de dades de la DGAIH de la Generalitat de Catalunya, i els Col·legis d'Aparelladors.

Un altre indicador interessant per avaluar la importància relativa de la construcció és el que relaciona els habitatges iniciats o acabats amb la població resident: el nombre d'habitatges/1.000 habitants.

### Gràfica 10

#### HABITATGES INICIATS PER 1.000 HABITANTS (1985-2000)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la DGAIH de la Generalitat de Catalunya i els Col·legis d'Aparelladors.

Com es pot veure en la gràfica adjunta, aquest indicador és molt més moderat en la comarca del Barcelonès, on els inicis d'obres han anat oscil·lant entre l'1,6/1.000 de l'any 1990 i el 3,2/1.000, que en el conjunt de la província –on des de l'any 85 se situa per sobre del 4/1.000– als darrers anys ha superat el nivell de 9/1.000.

Això significa que la producció d'habitatges del Barcelonès no és suficient per atendre les necessitats de nou habitatge habitual que planteja la població resident, que es podrien establir al voltant dels 5 habitatges per cada 1.000 habitants, és a dir, de l'ordre dels 11.000 habitatges anuals i, per tant, gairebé la meitat de les necessitats comarcals s'han de desplaçar cap a les comarques de l'entorn per ser satisfetes. Aquesta nova informació corrobora el moviment poblacional que veïem al primer apartat.

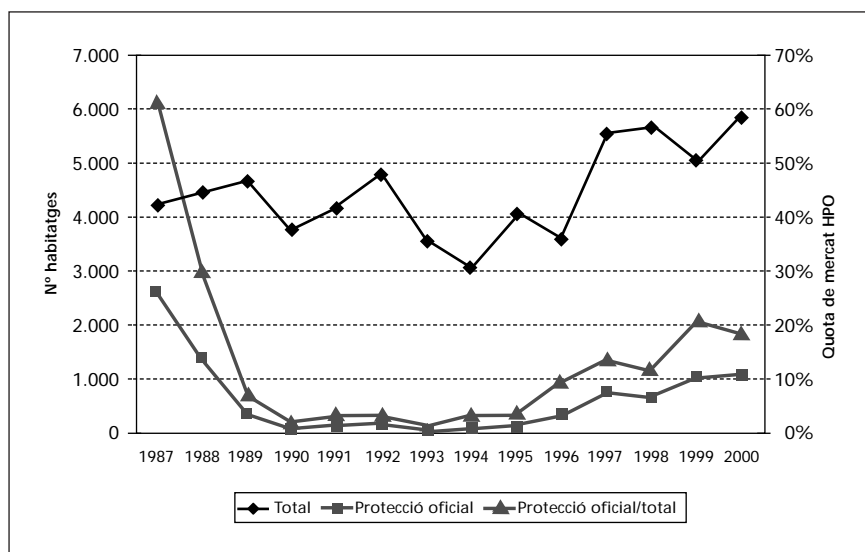
### L'anàlisi de l'oferta de l'habitatge protegit

Una perspectiva complementària des del punt de vista de satisfacció de necessitats la trobem en l'anàlisi de l'oferta d'habitatge protegit. La construcció d'habitatges de protecció oficial, és a dir, d'aquells adreçats a garantir l'accessibilitat dels trams de

població que no poden fer front a les exigències del mercat, ha seguit una dinàmica inversa a la descrita per a la construcció en conjunt. La participació de la protecció oficial en el conjunt de l'oferta d'habitatges a la comarca del Barcelonès era superior al 50% al final dels anys vuitanta, caigué fortament a partir de l'any 1989 i, després d'un breu revifament entre el 1995 i el 1999, tornà a davallar per sota del 10% l'any passat (2000).

En la perspectiva dels dos o tres propers anys (període mitjà que abasta la construcció d'un habitatge), la quota de mercat de la protecció oficial encara serà menor, atès que el nombre d'habitatges iniciats en qualsevol de les modalitats protegides, al 1999 i el 2000, ha disminuït encara més en relació als anys anteriors.

**Gràfica 11**  
**HABITATGES ACABATS AL BARCELONÈS (1985-2000)**



Font: Elaboració pròpia a partir de dades DGAIH de la Generalitat de Catalunya i els Col·legis d'Aparelladors.

## El desenvolupament del mercat de l'habitatge

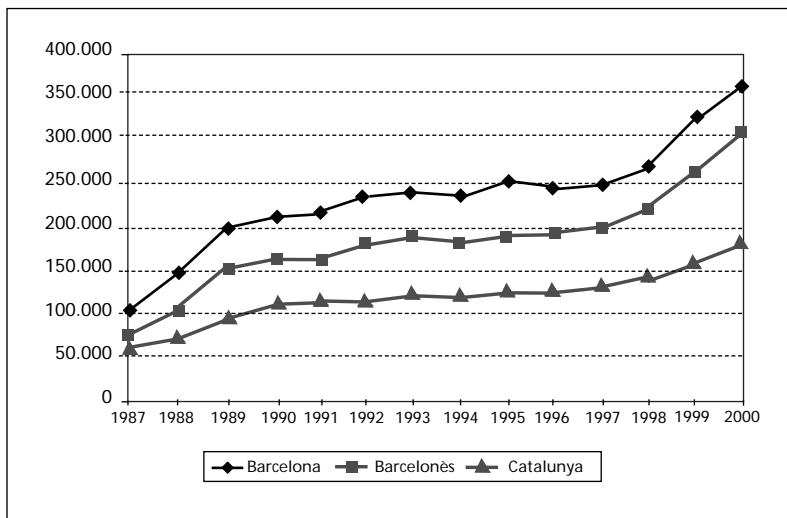
Un element clau en el desenvolupament del mercat de l'habitatge, més enllà del volum d'oferta i la tipologia d'oferta que hem vist abans, són els preus. En mercats amb escassetat d'oferta, com hem vist que era el cas del Barcelonès, i amb poca quota de mercat d'habitatge de protecció oficial, és a dir, a preu controlat, el comportament dels preus del mercat lliure esdevé una de les peces explicatives de l'exclusió del mercat. De fet, són els preus els que seleccionen la població que no té cabuda en el mercat d'un municipi.

Als darrers quinze anys, l'evolució dels preus de l'habitatge lliure a la majoria de municipis de Catalunya ha seguit unes tendències comunes i molt semblants a les del conjunt de l'Estat. Les diferències es troben més en els nivells relatius que en les evolucions.

Tal com mostra la gràfica, des de mitjan anys 80 es poden diferenciar diverses etapes en el comportament dels preus dels habitatges lliures de nova oferta. La dècada dels vuitanta finalitzà amb unes fortes pujades, amb variacions anuals del 30% i el 40%; la primera meitat dels anys noranta es va veure caracteritzada per la contenció en les pujades de preus en termes nominals, cosa que en la pràctica va significar una certa caiguda en termes reals (descomptada la inflació); i, a partir del 1997, s'han reprès els augments progressius fins a assolir màxims històrics: més de 350.000 pessetes per metre quadrat a la ciutat de Barcelona i més de 300.000 com a mitjana de la comarca del Barcelonès.

Vist d'una manera agregada, entre el 1996 i el 2000, els preus del Barcelonès s'han apujat un 61%, percentatge força més elevat que el que ha experimentat la ciutat de Barcelona i la mitjana de Catalunya, ambdós al voltant del 51%, cosa que ha contribuït a escurçar la diferència entre la ciutat central i el seu entorn immediat i a augmentar la diferència entre els preus del Barcelonès i els de la mitjana de Catalunya.

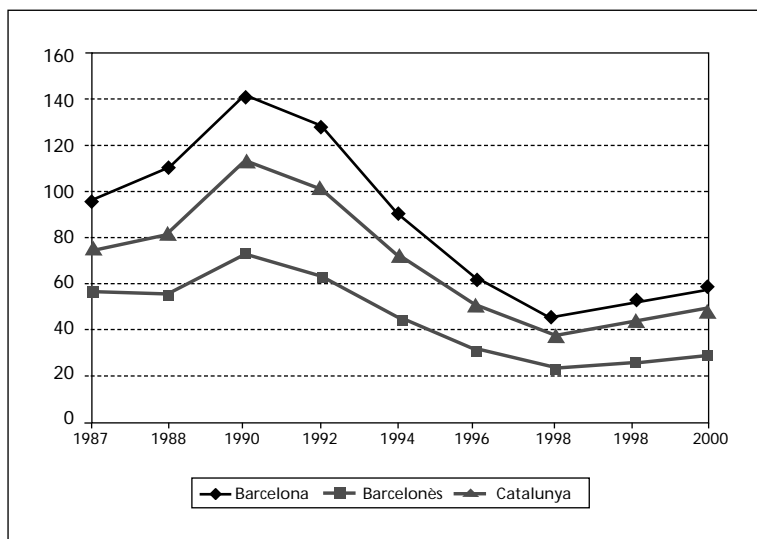
**Gràfica 12**  
**EVOLUCIÓ DELS PREUS DELS HABITATGES DE NOVA OFERTA. PREU MITJÀ PER M<sup>2</sup> (PTA CORRENT)**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, la DGAIH de la Generalitat de Catalunya i TECNIGRAMA, SL.

Gràfica 13

EVOLUCIÓ DE L'ESFORÇ PER ACCEDIR A UN HABITATGE (1987-2000)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE, la DGAIH de la Generalitat de Catalunya i TECNIGRAMA, SL.

### Els factors determinants de la demanda d'habitatge

El darrer element que intervé en les relacions de mercat és la demanda, és a dir, la capacitat de les persones per accedir a un habitatge. Els factors determinants que hi intervenen són els ingressos disponibles i les condicions del mercat financer (especialment els tipus d'interès). Prenent com a referència les despeses mitjanes d'una llar de dues persones<sup>5</sup>, el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris i considerant un habitatge de 90 metres quadrats de superfície útil com a habitatge tipus, hom pot calcular l'esforç per comprar un habitatge, entès com la proporció dels ingressos mensuals dedicats a retornar el préstec hipotecari.

Després del llindar màxim de l'any 1990, superior al 100%, l'esforç disminuí successivament fins a l'any 1998. Ara bé, l'alça recent, tant dels tipus d'interès com dels preus, ha suposat un nou enduriment de les condicions per accedir a un habitatge. Els nivells ara se situen al 57,5% a Barcelona i al 49,3% al Barcelonès, mentre que la mitjana de Catalunya, on tenen un pes important els preus de les zones interiors, no arriba al 30%. L'única raó explicativa d'aquestes diferències es troba, tenint present la metodologia dels càlculs, en la diferència relativa dels preus. El conjunt de la comarca es veu influït per la pressió de demanda de la ciutat de Barcelona i per la pròpia pressió de les poblacions municipals que la integren, i això fa que molts districtes i barris amb nivells de renda moderats no puguin trobar oferta al mercat local i siguin desplaçats cap a la resta de l'àrea metropolitana.

## 4. Conclusions

L'Hospitalet de Llobregat es troba immers en les dinàmiques demogràfiques i residencials de l'entorn de Barcelona i molt especialment de la comarca del Barcelonès. A grans trets, aquestes dinàmiques es poden resumir assenyalant que, a l'envelliment de la població, s'afegeix la pèrdua de població provocada pel canvi o la cerca de nous habitatges a indrets més assequibles des del punt de vista econòmic però, alhora, ben comunicats amb el nucli de la província i la seva corona, que continuen localitzant molts llocs de treball.

Al marge de les repercussions en termes de mobilitat i comunicacions que aquests processos determinen pel que fa a l'àmbit de l'habitatge, aquesta reubicació ha comportat una pèrdua de parc i una difusió territorial de les noves demandes. Difusió provocada de manera incontestable a la insuficiència d'oferta de nous habitatges respecte a les necessitats de la població, però no neutral pel que fa als sectors de població que afecta. La forta pressió de la demanda en el centre de l'entorn metropolità es tradueix en nivells de preus dels habitatges molt més elevats que a la segona corona i la resta de la província. Així doncs, les capes de població més propenses a haver de desplaçar-se del centre a la perifèria són les de menor poder adquisitiu i, per tant, més fàcilment excloses del mercat. Entre aquestes capes cal assenyalar, com a col·lectiu més nombrós, el dels joves que cerquen el primer habitatge. La manca d'oferta d'habitatges protegits és un factor d'agreuament de la situació descrita i impedeix corregir o mitigar les tendències.

Un altre component de desplaçament és el tipològic, és a dir, les dificultats de trobar en l'oferta del centre les varietats tipològiques d'habitatges (superfície, dotacions, equipaments, entorn) que es troben en zones més allunyades. En aquest cas, la població desplaçada és la que vol millorar d'habitatge, normalment situada en els trams d'edats de consolidació familiar, la qual cosa també comporta pèrdua de població jove del centre.

A diferència de les previsions de creixement de la població per a la província de Barcelona fins a l'any 2011, les previsions demogràfiques per a la zona geogràfica que inclou l'Hospitalet són encara de pèrdua de població, de menor o major intensitat segons que el procés de difusió de la població cap a la resta del territori es mantingui com fins ara o s'intensifiqui. El nombre de llars, en canvi, seguirà creixent –encara que en menor proporció que la mitjana provincial– en virtut de la caiguda en la dimensió mitjana de les llars i l'augment del nombre de llars unipersonals.

El parc d'habitatges del Barcelonès és dels més envellits de la província i el que té una major proporció de construcció dels anys seixanta i setanta; ambdues característiques impliquen, o implicaran en un breu termini, unes majors exigències de rehabilitació i reposició que en altres zones, on té major pes la construcció més recent.

---

<sup>5</sup> A partir de l'*Encuesta Continua de Presupuestos Familiares*, realitzada per l'Institut Nacional d'Estadística.

Les necessitats d'habitatge principal en l'entorn de l'Hospitalet són, doncs, creixents, no només perquè l'actual oferta és insuficient sinó perquè s'incrementaran les necessitats de reposició del parc i també perquè la formació de noves llars es preveu creixent.

Les polítiques d'habitatge en la zona hauran de tenir en compte aquestes tendències per tal d'ajustar les necessitats dels diversos estrats de població a les possibilitats dels parcs existents i de la nova oferta.