

**L'EMIGRACIO DE BARCELONA 1988-1992: CAUSES I
CARACTERISTIQUES.**

**EL MERCAT DE L'HABITATGE COM A FACTOR
INCENTIVADOR DE L'EMIGRACIO**

SINTESE DE L'ESTUDI:

Autores:

Pilar García-Almirall

Assumpta Jane Renau

Estudi realitzat per a L'Ajuntament
de Barcelona entre 1988-1992



Centre Específic de Recerca Unieivsitat Politècnica de Catalunya

CENTRE DE POLÍTICA DE SÒL I VALORACIONS
BARCELONA

SINTESI DE L'ESTUDI:

L'EMIGRACIO DE BARCELONA: CAUSES I CARACTERISTIQUES.
EL MERCAT DE L'HABITATGE COM A FACTOR INCENTIVADOR DE L'EMIGRACIO

NOTES D'AUTOR:

Les investigadores responsables de la recerca i autores de l'estudi volen fer constar que aquest text conté errades tipogràfiques perquè esta pendent de revisar completament i procedeix directament del text paper escanejat.

M^a Pilar GARCIA ALMIRALL.

Dra. Arquitecte. Professor Investigador de la UPC

Departament de Construccions Arquitectòniques I

Centre de Política de Sol i Valoracions

Màster en Gestió Urbanística i Valoracions Immobiliàries per la U.P.C .

M^a Assumpta JANE RENAU.

Geògrafa. Màster en Gestió Urbanística per la Universitat Politècnica de Catalunya.

Objectiu de l'estudi

Aprofundir en les característiques socio-econòmiques, els motius de marxa i les àrees de destí més freqüents, dels emigrants barcelonins més recents, 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 entre d'altres, els objectius principals de l'estudi que aquí es presenta, realitzat en el marc del Centre de política del Sol i Valoracions de la universitat Politècnica de Catalunya per encàrrec de l'Àrea d'Economia i Empreses de l'Ajuntament de Barcelona.

Introducció

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

Les migracions esdevingudes a l'Estat Espanyol els anys 50 i 60 tenen una dimensió territorial ampla, són desplaçaments d'una Comunitat vers una altra i del camp a la ciutat que es manifesta com a nucli industrial en creixement. Aquesta dimensió es fa més reduïda, a partir de principis dels 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% menor¹

L'evolució de la població de Barcelona ha estat estretament vinculada a les variacions poblacionals esdevingudes a Catalunya i a la resta de l'Estat. 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 és on s'hi va ubicar principalment, a la dècada dels anys 50; als anys 60 i 70 Barcelona s'estén com una taca d'oli cap als municipis veïns. A partir de 1970 queda estancada. i des de 1977 les sortides de població superen el nombre d'entrades.

¹ Puyol Antolin, R. La movilidad de la población española (1970-86). Revista **situación** numero 3, editada por el Banco Bilbao-Vizcaya, 1988.

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'aquets emigrants feren com a destí algun municipi de la província de Barcelona, traslladant-se el 46% restant fora de la mateixa. Més significatiu es l'evolució d'aquesta proporció; els quatre primers anys de la dècada la destinació dins o fora de la província, era equilibrada (50%), de 1984 a 1986 la balança es va decantar cap als municipis de la província, 53% front al 47%. Aquest protagonisme de la província com a ara a principal de destí dels ex-residents a Barcelona s'incrementa el 1987-88, amb un 59% enfront del 41% que s'instal·len a la resta d'àrees. Aspecte que no és exclusiu de Barcelona donat que en el conjunt de l'Estat espanyol s'ha vist que les migracions interprovincials predominen. Així mateix, aquest fenomen afecta a d'altres àrees urbanes com la: de París, Milà o Lió, per citar tres exemples 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, ...) com, és el cas per exemple, de Sarcelles a la "banlieu" de París, Villeurbanne i Vaux-en-Valin a la de Lió, Ciutat Badia (Cerdanyola-Barbera) a la de Barcelona.

Aquestes grans concentracions urbanes al voltant dels nuclis productius o d'atracció econòmica es manifesten ben aviat amb problemes econòmics. En primer lloc, pel protagonisme que assoleix el valor de sol que s'encareix ràpidament desencadenant l'especulació en el producte edificat (habitatge, oficines, etc.). En segon lloc, pel conjunt de factors negatius atribuïbles a una gran àrea urbana com són l'alta densificació, la congestió viària, la pol·lució etc, aspectes que no són fàcilment resolubles donada la preexistència del traçat urbà i el creixement desproporcionat dels costos dels serveis urbans (com per exemple, garantir unes adequades condicions d'higiene i salubritat en els subministraments i el posterior tractament de les aigües, així com la minimització del temps de transport públic, la distribució de mercaderies, etc), tots aquets factors han propiciat en els darrers anys, el desplaçament de la població dels nuclis més densificats cap a municipis de l'entorn.

Aquest fenomen de descentralització afecta a més del sector residencial, a l'industrial que s'ubica a altres àrees més allunyades del centre que les genera, en recerca de preus de sol més assequibles així com una àrea de serveis adequades a les seves necessitats.

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. Així, a Lió, entre 1968 i 1975, les persones emigraven a la "banlieu" de la primera corona (Venissieux, La Mulatière, ...)² ; en canvi, entre 1975 i els primers anys de la dècada dels 80, van marxar cap a la segona corona situada als "cantons" de Pont-de-Chérvy, Montivert, entre altres, superant sovint els límits de l'aglomeració; tant és així que cal apreciar el fenomen a una escala regional. En aquest sentit, els municipis rurals tenen un saldo migratori positiu, en canvi, els urbans més grans de 5.000 habitants, tenen a partir de 1975, saldos migratoris negatius, amb repercussions directes sobre l'estructura d'edats de la seva població.

Respecte a l'activitat econòmica, a Lió també li succeeix el mateix que a d'altres grans ciutats, l'activitat productiva s'ha anat substituint pel sector serveis.

A París i la seva regió, també la mobilitat de base diària és força important; allí, les vies de comunicació hi juguen un paper cabdal ja que la planificació dels transports s'ha dissenyat força descentralitzats, i en molts trajectes no cal passar per la ciutat central per desplaçar-se entre dos municipis de l'àrea metropolitana.

A Milà, la solució optada s'ha basat en la construcció de grans àrees d'aparcament a la perifèria, properes als punts de sortida dels transports públics, evitant-se així situacions d'embús. Aquesta també és l'opció presa per altres ciutats europees.

El relleu d'aquestes ciutats europees recull les noves tendències urbanes, de la ciutat post-industrial centrada en el comerç i l'oci, on la qualitat ambiental juga un paper rellevant i on comencen a valorar-se els nous espais de lleure. La ciutat es polaritza creant-se àrees de nova centralitat fora del centre tradicional.

El sector industrial es renova i pren un aire més tecnològic, desplaçant-se fora del nucli urbà.

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 i de consum, a partir de 1989 tendeix a accentuar-se el creixement del sector de serveis mentre que el sector productiu manifesta una dinàmica estacionària o fins i tot recessiva.

La tònic d'expansió detectada en el sector de serveis, denota una transformació en la concepció urbana de Barcelona que deixa de ser un nucli essencialment productiu i passa a convertir-se en un centre de serveis. Es 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 sol i gràcies al desenvolupament del transport i de les vies de comunicació, que ha anat desplaçant les indústries a altres àrees del territori. Es produeix així l'ampliació de l'àmbit econòmic o de residència, propiciant una certa descongestió del nucli central (Barcelona), consolidant al

² Bonet, Jaques. Lyon et ses agglomérations. La documentation française. 1987.

seu entorn noves zones urbanes que desenvolupen un sistema metropolitana que funciona com una sola unitat residencial, de producció i serveis, dins la qual es diferencien subàrees amb entitat pròpia.

Cal reflexionar sobre tots aquets aspectes, pensant que ens dirigim cap un nou concepte de "ciutat de major dimensió / per tant promoure l'adequació de les infraestructures i serveis així com una planificació que resolgui els problemes estructurals que es manifesten en tot procés de transformació.

Contingut del treball

Aquest estudi s'ha estructurat en tres parts ben diferenciades. En primer lloc s'analitzen les característiques més destacables de la població que actualment (juny 1988) marxa de Barcelona -les motivacions que l'impulsen, si marxa a les rodalies de Barcelona o fora de la província, si preveu mantenir una relació de treball/estudi amb la ciutat comtal, etc

En segon lloc, sobre el conjunt de famílies que varen marxar de Barcelona ja fa uns anys (entre 1984-1987), que anomenem "emigrant consolidat", s'estudia una mostra representativa dels municipis amb un major flux de Barcelonins per tal de conèixer també les seves motivacions de marxa, el grau de satisfacció que els hi bé donat el canvi de residència, si mantenen realment una vinculació amb Barcelona o si aquesta s'ha transformat amb una relació amb el municipi de residència o amb d'altres, etc Finalment i complementàriament als estudis realitzats sobre la població que marxa de Barcelona, s'ha realitzat un estudi sobre 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 aquests municipis amb la de Barcelona, aspecte que pot resultar bastant determinant de l'abandó de la ciutat per alguns dels seus residents.

L'obtenció de la informació relativa a la població s'ha realitzat per mitjà d'una enquesta. Es va dissenyar una primera enquesta de l'emigrant actual, per les famílies que marxaven a viure fora de Barcelona, la qual es va complimentar en el mateix moment de tramitar la baixa del Padró de la població.

El qüestionari ha recollit essencialment informació sobre les característiques personals, socio-professionals i econòmiques de les famílies, les característiques més rellevants de l'habitatge on vivien a Barcelona i al que anaven a residir, els motius de marxa i els factors determinants de l'elecció del nou municipi, així com el grau de relació prevista amb Barcelona un cop instal·lats al nou municipi

Si han entrevistat 1.476 persones, les quals representen el 6% de la totalitat de persones que es varen donar de baixa del padró d'habitants de Barcelona l'any 1988, (24.593 persones).

L'enquesta dirigida a l'emigrant "consolidat", consta de la mateixa informació abans esmentada per l'emigrant actual, si bé s'hi afegeixen 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. Sobre el conjunt de municipis que han rebut un important fluxe de Barcelonins entre els anys 1984-87 s'ha triat un total de 27 municipis atenent a criteris de grandària, diversitat d'economia base, i de distància a Barcelona entre d'altres, en els quals s'ha escollit aleatòriament un nombre de famílies a enquestar representatives del fluxe de Barcelonins

Malgrat per definició només són emigrant en el moment de canvi de municipi, i aquesta condició no es manté en el temps, hem emprat aquesta denominació per a diferenciar els emigrants que van marxar fa temps dels que ho han fet més recentment rebuts.

S'han entrevistat 802 famílies que representen el 3,7% del total d'emigrants de Barcelona (21.833 famílies) en el període 1984-87, un 6,8% del total de famílies immigrades als municipis de la província de Barcelona (11.749 famílies), i un 10,8 % de les famílies que havien emigrat de Barcelona cap als 27 municipis objecte d' estudi de la província de Barcelona (7.402 famílies) i en total, 1^a enquesta va ser contestada per 2.694 persones.

L'estudi de l'oferta d'habitatge ha consistit en realitzar una prospecció del mercat immobiliari recollint les característiques més rellevants dels habitatges en oferta en els municipis amb un elevat fluxe migratori de població barcelonina, *així* com de l'oferta en mercat a Barcelona ciutat. Estudi que es realitza 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, avaluant els factors qualitius ambientals i econòmics (relació qualitat preu òptima) que incideixen més directament en l'adquisició de l'habitatge, així com les causes desencadenants de la tendència detectada de traslladar la residència de Barcelona cap als municipis de les rodalies.

Finalment, i com a síntesi de tot el treball s'ha estudiat els diferents perfils tipus d'emigrant barceloní, sobre la base d'informació de l'emigrant " consolidat" el qual pot gaudir d'una mostra representativa per àrees. Les variables explicatives del perfil són la tipologia de l'habitatge escollit, tamany, nombre de banys, nivell socio-professional del cap de família, àrea de residència escollida, i motiu de marxa adduït en primer lloc. Mitjançant una anàlisi de correspondències múltiples que ens fa una interpretació qualitativa del conjunt de mostra estudiada i una posterior classificació obtenim 6 perfils d'emigrants ben diferenciats vinculats a distintes àrees -geogràfiques i amb un distint nivell econòmic i social així com quant a les característiques de l'habitatge escollit.

Resultats Obtinguts. Conclusions

L' anàlisi del conjunt de la informació que hem recollit ens apropa molt directament al fenomen de l'emigració de Barcelona, les seves característiques, condicionants i possibles consistències sobre la ciutat. Sintetitzem aquí alguns dels resultats més rellevants que es desprenen de l'estudi realitzat, tot seguint l'estructura del treball en tres apartats diferents:

a) L'emigració 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.

Es destaca com a principal condicionant de l'emigració als municipis més propers el fet de no trobar a Barcelona un habitatge adequat a les necessitats de la família, 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

Així mateix l'elevada relació preu/qualitat es l' aspecte més rellevant (78 %) adduït per les famílies que manifesten no trobar a Barcelona l'habitatge que volen; la manca de varietat de tipologies: els lloguers cars en són altres mòbils complementaris. Aspectes que denoten implícitament una demanda disconforme amb la tendència general de l'oferta excessivament rígida i molt clarament dirigida a uns sectors determinats deixant de banda a un ampli ventall de la demanda potencial.

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 un oferta d'habitatge apropiada a les seves possibilitats.

La proximitat i diversos motius relacionats amb la família, així com els motius personals, assoleixen un grau d'incidència relativament reduït (tot el 15 agregats es situa prop el 25 %) tant pels qui marxen a àmbits propers com els qui van als més allunyats. Aspecte que trenca amb la hipòtesi inicial en la que el retorn al lloc d'origen semblava tenir un protagonisme més rellevant, especialment entre la gent gran, però aquesta causa només incideix en el 9 % de les famílies; el tenir la vida resolta aquí potencia el conservadorisme de l'actual residència.

Els motius relacionats amb el treball (proximitat, recerca o millora) són la principal causa d'emigració de les famílies fora de la província, amb un 46% del total. A àmbits allunyats la incidència de l'habitatge i la qualitat ambiental és reduïda, amb percentatges per sota el 10%.

En l'elecció de l'àrea de destí, s'aprecien entre els que abandonen la província motivacions laborals, destacant-se les comarques Gironines com a principal

focus d'atracció on més del 60 % de famílies s'hi traslladen per motius de feina, vinculat al creixement econòmic que en les es desenvolupa, al igual que a les comarques de Tarragona i a Madrid. Mentre que els que es traslladen prop de Barcelona l'elecció es diversifica entre els distints municipis de l'entorn, essent rellevant l'atractiu d'Hospitalet que absorbeix el 8 % de les famílies emigrants, possiblement con a conseqüència de la seva contigüitat amb la ciutat i la fàcil comunicació amb aquesta.

Quant a l'habitatge, que ha constitut en bastants casos motiu de marxa, cal destacar l'acusada tendència (40 %) a triar tipologies de baixa densitat, unifamiliars aïllades (15'3 %) o parellades (23'9 %). Essent aquestes les que gaudeixen en general d'un més alt nivell qualitatiu i de serveis. Així mateix s'estableix una certa correlació entre el nivell socioprofessional i la tipologia escollida, l'habitatge de baixa densitat es relaciona amb el nivell socio-professional elevat, els tècnics i els liberals representen un bon percentatge dels habitatges unifamiliars aïllats (33 %) o en filera (24 %), mentre que les plurifamiliars bloc o entre mitjanes, són els més representatius dels obrers, 40 % i 35% respectivament.

Els joves protagonitzen l'emigració, principalment cap a l'àmbit de la província, prop de 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 que tenen situacions personals estables. 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, en 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 i per tant sembla que a fora de Barcelona no es donen expectatives de treball millors.

En l'estructura professional dels emigrants s'observa certa diferenciació entre als 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 en 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 % entre els qui es queden a prop i 15 % respecta els residents a Barcelona).

Si es té en compte l'elevat percentatge d'emigrants a la província que treballen a Barcelona (70 %) es compren que la mobilitat de base diària fora del municipi de residència s'incrementarà. Confirmant-se que en general, a la balan9a 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 a 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.

b) "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 socioeconòmiques, 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 ambiental deficient 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 anar a residir al municipi de la parella (12 %), donen com a segona causa l'habitatge.

Tal com succeïa en els emigrants actuals, "consolidats" un 11 % dels marxar de Barcelona per apropar-se al lloc de treball, 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.

Prop del 10 % de famílies (7 %) van emigrar perquè Barcelona era cara, i el 17 % restant ho feren per diversos motius familiars i personals.

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 eixa raó, aquest és el cas de Santa Coloma de Gramenet amb un 28% de les famílies. A aquelles amb qualitat ambiental i tradició d'estiuatge, 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, s'hi traslladaren per apropar-se a la feina i estalviar-se el cost del trasllat residència-treball (47 % de les famílies de Granollers). A les àrees contigües a Barcelona, l'Hospitalet principalment, els llaços familiars futurs són el més determinants amb un 27 %.

L'emigració prioritària de persones joves no és recent, els emigrants "consolidats" van marxar amb edats similars a les dels actuals, així es desprèn de la comparació de la piràmide d'edats de l'emigrant "consolidat" amb l'actual, 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 corresponen als cinc anys aproximats transcorreguts des del moment de l'emigració fins el de realització de l'enquesta. Actualment, el 67 %, de les persones que van marxar fa poc temps tenen menys de 35 anys d'edat.

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; un bon nombre de les famílies que anaren a L'

Hospitalet venien de Sants-Montjuïc, i les de Badalona eren de S. Andreu i S. Martí. També es palesa una relació entre el nivell socio-ambiental del districte d'origen i el de la nova àrea de residència, a les zones de nivell social i de medi mig-alt, les persones que hi van anar procedien bàsicament, de districtes ben qualificats, és el cas per exemple, de S. Cugat, S. Just i Esplugues amb famílies de Les Corts i Sarrià-S. Gervasi.

El grau d'ocupació entre els emigrats "consolidats", com en els actuals, és superior al dels residents, el 43 % en front al 31 %. La desocupació tenia poca incidència, afectant només a un 4 % de les persones.

Tot sembla indicar que no han esdevingut canvis essencials en els grups professionals que emigren actualment respecte als di anys anteriors. Entre aquests darrers, el grup de directius i tècnics representen el 34% dels treballadors, i els obrers i administratius el 56 %. La comparació posa de manifest la similitud de proporcions entre els emigrants anteriors i els actuals, sobretot quant als administratius, 21 % en els "consolidats" i 19 % en els actuals, i als obrers, 35 % i 37 i, respectivament.

Més de la meitat 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 estan vinculats amb Barcelona ja que s'hi desplacen diàriament a treballar, per tant, els que són ciutadans "de dia", alhora que són ciutadans "de nit" del municipi on tenen l'habitatge. La localització del treball a Barcelona, confirma la hipòtesi inicial 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 ubica.

Els emigrants "consolidats" estan satisfets de viure al nou municipi de residència, 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 metropolitana. 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 com lloc d'oferta complementaria. Al plantejament de l'estudi esperàvem trobar una relació més intensa amb Barcelona d'aquella que realment es produeix, tant per treball com per compres i serveis. La proximitat territorial, el tipus de producte i l'autosuficiència de la nova àrea de residència són fonamentals per a determinar el grau de relació amb el centre metropolitana.

En quant a la situació econòmica, s'observa un major nivell de renda en el col·lectiu d'emigrants "consolidats" que en el d'actuals. Així ho indica la renda mitjana familiar de 185.000 pessetes mes, en front de les 124.000 pta. dels emigrants actuals. A més, les rendes superiors a 200.000 pta es decanten cap els "consolidats" amb un 22 % davant el 12 % dels actuals.

La distribució territorial de les famílies, indica un relació entre el seu nivell de renda l'àrea d'instal·lació, aspecte que també es detecta entre els qui han emigrat més recentment. Les famílies que varen anar a residir a àrees amb qualitat ambiental com S. Cugat, Premià i Alella tenen nivells de renda superiors a les 250.000 pta. al

mes. En canvi entre les famílies que van anar a municipis de tradició industrial, com l'Hospitalet o Sta. Coloma de Gramenet, hi predominen les rendes inferiors a la mitjana (186.000 pta/mes).

S'aprecia una clara correlació entre l'àrea de residència, el nivell socioeconòmic de la família i la tipologia i qualitat de l'habitatge. Els més alts nivells de representació dels professionals liberals i tècnics, directius d'empresa i quadres entremetjats es troba als àmbits d'Alcella, s. Cugat on es produeixen els més elevats percentatges d'habitatges unifamiliars aïllats o adossats, que a més gaudeixen d'un bon nivell qualitatiu (amplia superfície, gran nombre de serveis a l'edifici, etc). Oposadament a les àrees de Barbera del Vallès, S. Coloma de Gramenet i l'Hospitalet s'hi dirigeixen les famílies amb un baix nivell de recursos (els obrers són els més alternants representats), els habitatges escollits són de qualitat mitjana o baixa, de reduïdes dimensions i escàs nivell de serveis, situats prioritàriament en edificacions plurifamiliars.

Al comparar les característiques qualitatives del nou habitatge respecte de l'anterior, també s'aprecia una tendència a millorar les característiques de l'habitatge, malgrat aquests nous habitatges són en general de una qualitat mitjana. Per aquest motiu, resulta previsible que un dels factors determinants del canvi de residència és la diversitat de possibilitats que ofereix l'oferta de mercat a la conurbació, d'aconseguir tipologies de més baixa densitat, així com una relació qualitat preu més ajustada.

c) El mercat de l'habitatge als municipis, comparació amb Barcelona

L'estudi del patró de valors residencials (referits a l'any 1989) detectats en els diferents municipis denota una clara segmentació dels municipis. En primer lloc els municipis que gaudeixen d'una bona qualitat ambiental, a més d'una ampla oferta d'habitatge unifamiliar sovint de qualitat, aquest és el cas de Sant Cugat, Castelldefels o Cerdanyola (l'àmbit de Bellaterra) amb uns preus de venda elevats en les localitzacions més apreciades (290.000, 200/250.000 i 200.000 pts/m² respectivament) o més reduïts en d'altres localitzacions (180.000, 130.000 i 147.000 pts/m'). Així mateix, Alella, Corbera i Vilassar també representen un entorn bastant qualificat amb oferta d'unifamiliars a uns valors més assequibles 140/145.000 pts/m'.

En segon lloc hi trobem els municipis que ofereixen un preu d'habitatge moderat amb unes característiques constructives mitjanes en un entorn urbà modest. Aquests són Santa Coloma de Gramenet, Mollet, Montcada, el Prat i Sant Boi, on un habitatge nou en edificació plurifamiliar es situa entre 100 i 115.000 pts/m². Mentre que a Badalona i especialment a L'Hospitalet els valors detectats són superiors (115/140.000 pts/m' i 135 a 155.000 pts/m' respectivament). D'oferta unifamiliar de qualitat mitja en trobem als municipis de Rubí i Palau de Plegamans (105/135.000 pts/m').

Analitzant la demanda que es desplaça cap als municipis de la conurbació presenta també, en relació al nivell socioprofessional, dos perfils ben diferenciats, d'una banda el més qualificat consti tot per un grup socio-professional mitja-alt al que pertanyen els directius, professionals liberals, tècnics superiors i mitjans, etc .. , l'altre, representat per un grup socio-professional menys qualificat format prioritàriament per obrers.

Ambdós grups tendeixen a dirigir-se fonamentalment a edificacions usades excepte en alguna municipis concreta (Alella, Corbera, Mollet i Palau de Plegamans) en els que predomina la nova planta.

La diferència, establerta pel nivell socio-professional es fa evident a l'estudiar la tipologia triada i més clarament en 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), habitatges situats preferentment a Sant Cugat, Alella, Castelldefels, Vilassar de Mar o Corbera i amb un preu aproximat d'entre 180 i 120.000 pts/m². 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 115 i 75.000 pts/m² en funció del sub mercat específic i al que es dirigeix la demanda (nivell qualitatiu, Nova Planta, -segona mà) i al tipus de municipi: essent un factor determinant la qualitat ambiental d'aquest i la seva proximitat o relació amb Barcelona.

De la comparació del mercat residencial als municipis de la conurbació amb el de Barcelona, analitzant submercats relativament equivalents a nivell d'antiguitat i de localització, evidencia que els valors dels habitatges són tendencialment més baixos als municipis que a la gran ciutat, gaudint els primers de 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 al lo que s'ajusta a les necessitats de la família.

Un habitatge de certa antiguitat a Sant Cugat del Vallés costa en valor metre quadrat aproximadament un 75 % del que pot costar a Barcelona (175.700 front a les 223.000 pts/m) . Malgrat el valor de venda total és sensiblement superior a San Cugat (28'16 milions respecte 26'8) les contrapartides qualitatives són molt importants doncs gaudeix d'una major superfície útil (16915/111' 3 m2), l' estar és més ampli (3119/25'1 m2), disposa de més dormitoris (3'9, 3'6) i banys (2'2/1'69) .

Badalona en relació al districte de Sant Andreu també gaudeix d'un millor nivell qualitatiu de l'habitatge tot i que el valor metre quadrat és un 15% més baix, la superfície útil és superior en un 20%, l'estar en un 28% el nombre de banys en un 15%, aproximadament. Mentre que Montcada i Reixac ofereix en relació a Hou Barris unes certes avantatges quant al nivell de valor per metre quadrat (és un 15 % inferior) podent-se avaluar la millora qualitativa en un 25% més de superfície útil, quasi un 40% més de superfície d'estar, igual que en el nombre de banys, essent un 25% més el nombre de dormitoris.

L'habitatge condiciona molt directament la marxa de la població barcelonina com a conseqüència de la rigidesa de l'oferta en mercat i 11 alt nivell de preus, així com d'altres aspectes relacionats amb l'entorn ambiental, grau de densificació de la ciutat, congestió de carrers, fum, soroll i d'altres problemes propis d'una gran ciutat.

L'abandó de Barcelona suposa una renúncia a nivell locacional i comporta als emigrants 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 serveis públics. No obstant, les famílies que marxen assumeixen aquesta situació com un mal menor subsanable en el temps i dones els reporta contrapartides molt positives quant a l'estalvi econòmic en l'adquisició de l'habitatge, entrar en un 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, d' una qualitat ambiental més agradable, entre altres.

Propostes d'actuació

La proposta de futur de Barcelona ha de preveure el funcionament de l'àmbit real de "la ciutat", tenint en compte que ultrapassa la històrica àrea metropolitana incloent el Garraf, el Vallès i el Maresme, és a dir que es tracta de la Regió ampliada. En aquest sentit, 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. Algunes línies d'actuació es concreten en els temes següents:

A) Una adequada política de sol i habitatge

* Incrementar l'oferta de sol i habitatge en mercat per tal d'incidir directament en la formació de preus. Cal d'una banda l'actuació decidida de l'administració per patrimonialitzar sòl desenvolupat³ que li permeti la construcció d'habitatge, de promoció pública, o mitjançant la gestió mixta, la cessió en dret de superfície dels terrenys ... , per tal de pal·liar els efectes de l'escassetat de sol vacant. Així mateix, cal buscar una major coordinació en la previsió, gestió i execució del planejament, agilitzar el procés. de creació de sol significa reduir el temps i en conseqüència els costos financers, el que pot estimular l'actuació del sector privat en els Àmbits de nova creació.

* D'altra banda, cal plantejar-se una actuació de renovació urbana dels sectors més deprimits de lila ciutat". Promoure la revitalització de barris i polígons degradats, acollint-se a les àrees de remodelació o delimitant-ne de noves, creant incentius per atraure als sectors privats. Sobre la base d'un control acurat del producte acabat a nivell de qualitat, (grandària, serveis, etc) preu de venda o arrendament, caldria pensar en contrapartides de tipus fiscal per als promotors o propietaris que s'integrin en aquest tipus d'actuació. Creant mesures individualitzades, proporcionals a l'estatus social i econòmic del propietari, d'ajut a la rehabilitació d'habitatges (o edificis) vells, obsolets que no reuneixen les condicions mínimes per entrar en mercat (lloguer o venda), amb la finalitat de incorporar-los amb unes condicions estàndards segons el mercat actual, d'habitabilitat.

³ La disposició de sol en reserva pot jugar un paper cabdal a l'hora de frenar el creixement dels preus, malgrat les limitacions del pressupost municipal i de les comunitats autònoms sovint, ha rellegat a un segon terme aquesta qüestió. No obstant el Pla d'habitatge 1991-95 preveu la creació d'una línia preferent de Crèdit en el Banc de Crèdit Local per finançar 11 adquisició i urbanització de sol per part d' Ajuntaments i Comunitats Autònomes. Endegar aquesta via pot semblar difícil però un cop iniciada el camí serà més fàcil especialment, si s'assegura la reinversió de les plusvàlues.

* Incentivar l'ampliació del pare d'habitatges en lloguer.

En aquest sentit, el "Plan de viviendas 1991-95" preveu la construcció d' habitatge social de lloguer en sòl cedit pels ajuntaments i finançat per crèdits subsidiaris. No obstant cal ampliar aquesta proposta a habitatge de lloguer de tipus mitja (ja sigui de nova planta o segona ma ben conservat) per tal d'acollir als més joves, procedents dels sectors socials Inter mitjos que no disposen de fons per invertir en la compra o reforma de l'habitatge. Una altra mesura pot ser l'ajuda directa per part dels ajuntaments a les famílies arrendatàries amb baixos ingressos, especialment als col·lectius de joves i avis, la qual és pot concretat en la delimitació d'un nivell d'esforç; màxim dedicat al allotjament, entorn al 15 o 20% dels ingressos familiars, superat aquest, els ajuntaments haurien de subvencionar part del lloguer.

* En tot això, delimitar un marc legal coherent d'arrendament és un dels temes prioritaris a resoldre per tal de retornar la confiança en el lloguer tant a arrendadors com a arrendataris, als primers, assegurant unes rendes actualitzables i als segons, un període estable de permanència. Aspecte que en cas de que sigui recollit per la revisió de l' actual llei d' Arrendaments Urbans, farà possible la flexibilització del mercat de lloguers forçant d'una banda, l'entrada en mercat de molts habitatges buits o infrautilitzats i d' altra, frenant l'interès dels propietaris per captar els més alts nivells de renda.

* Complementàriament i per tal d'assegurar l'increment de l'oferta d'habitatge, cal estudiar formes de control i penalització del conjunt d'habitatges buits o infrautilitzats en l'àmbit de Barcelona. Alguns exemples existents s'han encaminat a mesures impositives sobre els habitatges buits, o a la incentivació econòmica per la seva reutilització.

* Quant al municipi de Barcelona cal promoure la diversificació de l'oferta qualitativa d'habitatge tant a nivell de grandària, com de serveis, acabats, tipologia, etc. La rigidesa de l'oferta d'habitatge esta generant un tipus di habitatge familiar molt similar en tota la ciutat amb una superfície útil mitjana per damunt dels 100m², la majoria amb 2 banys i tres dormitoris o més, el que significa una mitjana de 30 milions de valor en venda (si bé els mínims es situen al voltant de 20 milions). Manca aquí una major oferta d'apartaments de 30-40 m² per aquells que viuen sols (tendència cada cop més acusada en d'altres ciutats europees), habitatges petits de dues habitacions de 55 o 60 m² útils, per parelles joves o grans, habitatges de 80 o 90 m² útils amb 3 dormitoris per famílies amb fills. La construcció d'aquests tipus d'habitatges en barris en vies de regeneració (el casc antic per exemple), podria atraure als ciutadans que no gaudeixen de grans estalvis però que podrien adquirir un habitatge en condicions per 6 o 8 milions, 10 o 12, 16 o 18, així com per un lloguer raonable.

* Adequar la política d' habitatge de protecció oficial i promoció pública a la realitat actual del mercat immobiliari especialment en els 2nbits més conflictius com són les grans ciutats. Intentant flexibilitzar els requeriments per accedir a aquest tipus d'habitatge, així com ampliant la diversitat edificatòria que pot gaudir de les avantatges d'aquestes promocions, tot això encaminat a incentivar als promotors del sector privat i a la vegada a augmentar el ventall de la demanda amb possibilitats d' acollir-se a aquest tipus di oferta, especialment destinat als extractes socials més desatesos entre els que cal destacar els joves.

* Mesures de control de la demanda per tal d'evitar la seva concentració temporal. En aquest sentit estarien les actuacions dirigides a les formes de finançament subvencionat establertes en base als ingressos familiars.

* Propostes de seguiment dels adjudicatariis di un habitatge públic o de protecció oficial (en regim de venda o de lloguer). En el cas de venda assegurar la permanència en ell d'un període prefixat (20 anys). En el cas de lloguer verificar cada 2 anys, per exemple, que segueixen acomplint els requisits pels que van ser adjudicatariis.

* 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. L'estudi que s' ha realitzat sobre l' emigració de Barcelona denota la manca d' oferta d' un tipus d'habitatge mig, sovint senzill o no gaire gran entre 70 i 90 m² útils. L'estudi en profunditat, de la demanda insatisfeta possiblement ens aportaria una major diversitat d'oferta inexistent a l'àmbit de Barcelona, la qual caldria produir en els propers anys.

B) Previsió de les infraestructures redistribució sobre el territori dels serveis necessaris, i usos del sol.

* L'expansió de les funcions urbanes a un àmbit supramunicipal suposa un considerable augment del tràfic a les hores punta, d'accés al nucli urbà de Barcelona, així com entre els municipis perifèrics. Aspecte que suposa un impacte important sobre les actuals infraestructures, motiu pel qual cal preveure l'ampliació de les vies existents així com la creació de noves xarxes de transport públic i la intensificació (en freqüència i recorregut) de les existents, 'ja que aquestes resulten inadequades a les necessitats plantejades, sobretot a les anomenades "hores punta". No obstant, a més de facilitar l'accés al centre metropolitana i per tant potenciar el transport públic, cal evitar els desplaçaments forçats mitjançant una política de difusió territorial dels usos del sol, cercant la descentralització de les activitats econòmiques, de lleure, i comercials cal polaritzar l'atenció del ciutadà cap a diferents indrets. Malgrat aquesta és una actuació que s'està portant actualment a cap, cal intensificar-la amb una òptica de planejament global per a tota la Àrea Metropolitana, mitjançant la coordinació dels diferents plans urbanístics municipals, l'articulació i gestió global del territori metropolitana.

* La potenciació d'usos alternatius encaminats al foment de la consolidació de les noves àrees de centralitat és un altre element de planificació que cal potenciar, així com l'impuls a l'activitat ciutadana dels nuclis ja existents. Això és, creant centres d'activitat socio-cultural, recreatius o d'oci coexistent amb els destinats a l'activitat econòmica (oficines, comercial, etc ...). Impulsar l'animació social i la recuperació dels espais públics com a àrees destinades a activitats lúdiques i de relació urbana.

* D'altra banda, cal dimensionar la xarxa de distribució de serveis i subministres adequant-la al nou àmbit urbà, així com les instal·lacions pertinents (evocadors, tractants d'aigües residuals, etc ...) per tal de actuar coordinadament d'acord amb la nova economia d'escala. En aquest sentit, l'existència d'un òrgan de coordinació i cooperació Inter municipal d'àmbit metropolita., afavorirà l'adequació dels serveis a les noves necessitats del conjunt de la població.

* Quan al centre de la metròpolis, cal controlar la seva terciarització perquè no resulti excessiva amb els consegüents inconvenients que se'n deriven, de predomini de l'emigració sobre la immigració manca d'activitat ciutadana en dies festius o en hores nocturnes, o congestió viària en els accessos, entre altres. La distribució territorial a l'àrea metropolita. dels serveis terciaris serà una alternativa a la seva concentració excessiva a Barcelona.

C) Noves propostes d'equipaments en general

* En l'expansió del nou àmbit urbà l'increment de població al voltant del nucli de Barcelona arrossega algunes deficiències estructurals importants en temes d'equipaments. Alguns exemples indicatius els trobem als municipis més densificats com Hospitalet, Santa Coloma de Gramenet i Badalona entre d'altres, els quals presenten un baix nivell d'equipament esportiu, mentre que d'altres municipis petits com Barbera del Vallès, Sant Quirze del Vallès, Corbera o Alella tot i que gaudeixen d'un acceptable nivell d'equipaments esportius, presenten problemes en el nivell d'equipaments docents. La poca adequació entre els serveis existents als municipis receptors, especialment en els de dimensió reduïda, i l'onada immigratòria que els hi arriba, és una de les conseqüències més negatives per als municipis petits. L'estudi més permeneritzat d'aquests temes aportaria la informació suficient sobre les necessitats més urgents de reequipament del conjunt de l'àmbit metropolita.

* Les propostes d'actuació en el conjunt de la Regió I ampliada han de dirigir-se a corregir els desequilibris socials de segregació espacial que es produeixen en la trama urbana. Aconseguir dotar a la nova ciutat d'una qualitat ambiental digna, rehabilitant els espais intersticials amb edificacions marginals i un nivell d'urbanització deficient.

* En aquesta perspectiva s'emmarquen les actuals obres d'infraestructura i equipaments esportius derivades de la celebració dels jocs

olímpics que poden pal·liar part del dèficit existent, així com les propostes (reducció desequilibris socials, consolidació posició central en el territori metropolitana) del Pla Estratègic de Barcelona. No obstant, es fa necessària 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 les conseqüents polítiques de reequilibri territorial de l'Àrea Metropolitana.