

DOSSIER EL PARC D'HABITATGES A BARCELONA

JULI ESTEBAN I NOGUERA I AMADOR FERRER I AIXALÀ. Gabinet d'Estudis Urbanístics

Introducció

El present Dossier està dedicat a la situació de l'habitatge a la ciutat de Barcelona. Les característiques de la publicació i la disponibilitat d'espai han portat a elaborar una radiografia resumida de la qüestió, que destaca únicament els aspectes més interessants i significatius del parc que hi ha actualment a la ciutat, així com del seu ús.

El Dossier ha estat construït a partir de dos treballs realitzats pel Gabinet d'Estudis Urbanístics i el Departament d'Estadística municipal. El primer, titulat *El parc d'habitatge a Barcelona. Aproximació en base a dades padronals i cadastrals*, amb data de maig de 1994, és un estudi elaborat a partir de les dades censals i cadastrals de 1991. La combinació de les dues fonts d'informació permet analitzar aspectes com l'edat de la població resident o l'ocupació dels habitatges. El segon, amb el títol *El teixit immobiliari de Barcelona* (febrer de 1995), té un abast més ampli, ja que analitza, a més del parc d'habitatges, altres temes com la parcel·lació del sòl, les qualificacions urbanístiques o el parc d'edificis. L'anàlisi es realitza exclusivament a partir del Cadastre de 1991.

No es tracta de presentar un compendi exhaustiu de les dades disponibles o publicades en els citats treballs. D'altra banda, hi ha àrees poc documentades estadísticament. Així, per exemple, les dades que apareixen en el Dossier no donen resposta a la qüestió de quants habitatges no es destinen a aquest ús, ni

de quin pes específic tenen les diverses causes que fan que això succeeixi (ja es tracti d'habitatges en el mercat no venuts ni llogats, o bé d'habitatges buits o destinats a altres usos).

També cal tenir present l'opinió àmpliament compartida segons la qual les dades censals són de poca fiabilitat quan es refereixen a habitatge, ja que les respostes estan sovint falsejades respecte als usos principals i secundaris d'aquests i, per altra banda, el cens d'habitatges buits no es realitza i no es poden conèixer les causes d'aquesta situació.

És important subratllar que les dades corresponen a l'any 1991. No es recullen, per tant, les actuacions d'habitatge portades a terme amb motiu dels Jocs Olímpics o com a conseqüència d'aquests, com tampoc, evidentment, les modificacions que hi ha hagut els darrers tres anys en el Padró d'habitants.

L'objectiu del Dossier, tot i dins de

les citades limitacions, és contribuir a un major coneixement de la situació del parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona, especialment en aspectes com la seva distribució espacial, el seu nivell de qualitat i estat de conservació, i el seu grau d'ocupació. Una part molt important de les dades que s'ofereixen són poc conegudes o han estat, fins ara, poc divulgades. És per això que considerem de gran interès oferir el present resum.

El nombre d'habitatges

A Barcelona hi ha, d'acord amb les dades cadastrals corresponents a l'any 1991, 711.440 habitatges. La distribució d'aquesta xifra per districtes (taula 1) revela com la major acumulació es produeix encara, amb diferència, a l'Eixample (130.404 habitatges), seguit de Sant Martí (88.456 habitatges) i de Sants-Montjuïc (77.655 habitatges); en el

Taula 1
Nombre i densitat d'habitatges, per districtes

Districtes	Total		Superfície del districte (Ha.)	Densitat (Habitg/Ha.)	Superfície parcel·lada (Ha.)	Densitat (Habitg/Ha.parc.)
	Nombre	%				
Barcelona	711.440	100	9.907,4	71,8	8.011	88,8
1. Ciutat Vella	51.808	7,3	430,6	120,3	339,2	152,7
2. Eixample	130.404	18,3	746,7	174,6	485,5	268,6
3. Sants-Montjuïc	77.655	10,9	2.087,0	37,2	1.771,4	43,8
4. Les Corts	37.186	5,2	598,1	62,2	447,5	83,1
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	9,2	2.001,1	32,6	1.800,2	36,3
6. Gràcia	59.656	8,4	415,4	143,6	329,6	181,0
7. Horta-Guinardó	73.611	10,3	1.192,3	61,7	1.019,5	72,2
8. Nou Barris	70.423	9,9	800,2	88,0	643,2	109,5
9. Sant Andreu	56.970	8,0	653,0	87,2	505,4	112,7
10. Sant Martí	88.456	12,4	983,0	90,0	669,4	132,2

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

darrer lloc se situa Les Corts (37.186 habitatges), com a conseqüència de la gran superfície destinada a instal·lacions esportives i universitàries.

Per zones estadístiques o barris (taula 2), les zones amb més habitatges són l'Esquerra de l'Eixample (50.556 habitatges), Sant Gervasi (48.638 habitatges), i Gràcia (45.025 habitatges). A continuació se situen Roquetes-Verdum (36.074 habitatges), Sants (35.964 habitatges) i Guinardó (31.187 habitatges). Les zones amb menor nombre d'habitatges són Montjuïc (només 695 habitatges), Vallvidrera-Les Planes (1.674 habitatges) i Trinitat Vella (3.361 habitatges).

Els mapes 1 i 2 permeten llegir globalment la distribució dels habitatges a la ciutat. En el primer apareixen destacades les zones estadístiques amb més de 30.000 habitatges (l'Esquerra de l'Eixample, Sants, Les Corts, Sant Gervasi, Gràcia i Roquetes-Verdum) que, conjuntament amb les que superen els 20.000, configuren les àrees residencials més importants, que corresponen a la franja intermèdia de la ciutat. Aquesta lectura, amb un gra més fi, resulta també de la distribució per zones de recerca, on es delimiten millor les principals àrees d'habitatge. Apareixen en aquest cas destacades les que acumulen més de 3.500 habitatges, quasi totes en la mateixa franja intermèdia, entre l'Eixample i els barris immediats. Sectors com Sagrada Família, Hospital de Sant Pau, Camp de l'Arpa, Font d'en Fargas, Paral·lel-Poble Sec, Passeig Zona Franca, Sants-Hosta-

Taula 2
Nombre i densitat d'habitatges, per zones estadístiques

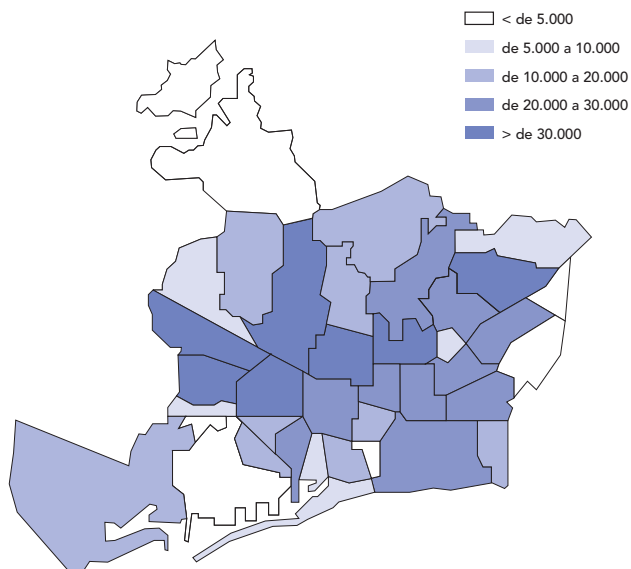
Districtes	Total		Superfície del districte (Ha.)	Densitat (Habitg/Ha.)	Superfície parcel·lada (Ha.)	Densitat (Habitg/Ha.parc.)
	Nombre	%				
Barcelona	711.440	100	9.907,4	71,8	8.011,0	88,8
1. Barceloneta	8.210	1,2	127,0	64,7	100,2	81,9
2. Parc	13.208	1,9	112,8	117,1	87,3	151,4
3. Gòtic	8.823	1,2	81,1	108,7	64,2	137,4
4. Raval	21.567	3,0	109,7	196,6	87,5	246,4
5. Sant Antoni	18.789	2,6	81,0	231,8	48,8	384,6
6. Esquerra Eixample	50.556	7,1	255,5	197,9	171,3	295,1
7. Dreta Eixample	22.848	3,2	212,3	107,6	135,0	169,3
8. Estació Nord	13.903	2,0	93,4	148,9	61,9	224,7
9. Sagrada Família	24.308	3,4	104,5	232,7	68,4	355,3
10. Poble-sec	17.706	2,5	73,8	240,1	51,7	342,2
11. Montjuïc	695	0,1	507,8	1,4	459,1	1,5
12. Zona Franca-Port	10.710	1,5	1.212,9	8,8	1.037,9	10,3
13. Font de la Guatlla	4.257	0,6	45,0	94,7	33,8	125,8
14. Bordeta-Hostafrancs	8.323	1,2	59,1	140,9	42,5	196,0
15. Sants	35.964	5,1	188,5	190,8	146,4	245,7
16. Les Corts	31.368	4,4	311,9	100,6	224,4	139,8
17. Pedralbes	5.818	0,8	286,2	20,3	223,2	26,1
18. Sant Gervasi	48.638	6,8	518,3	93,8	412,1	118,0
19. Sarrià	14.959	2,1	441,1	33,9	385,8	38,8
20. Vallvidrera-Les Planes	1.674	0,2	1.041,8	1,6	1.002,3	1,7
21. Gràcia	45.025	6,3	204,0	220,7	150,6	299,0
22. Vallcarca	14.631	2,1	211,4	69,2	179,0	81,8
23. Guinardó	31.187	4,4	208,7	149,5	155,5	200,5
24. Horta	29.905	4,2	404,5	73,9	330,1	90,6
25. Vall d'Hebron	12.519	1,8	579,2	21,6	534,0	23,4
26. Vilapicina-Turó de la Peira	28.928	4,1	193,4	149,5	142,3	203,3
27. Roquetes-Verdum	36.074	5,1	298,5	120,8	219,4	164,4
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	5.421	0,8	308,2	17,6	281,6	19,3
29. Sagrera	21.342	3,0	144,4	147,8	100,8	211,8
30. Congrés	6.278	0,9	40,4	155,5	27,0	232,7
31. Sant Andreu	21.152	3,0	177,7	119,1	132,7	159,4
32. Bon Pastor	4.837	0,7	208,1	23,2	173,8	27,8
33. Trinitat Vella	3.361	0,5	82,5	40,8	71,2	47,2
34. Fort Pius	4.985	0,7	43,3	115,2	26,3	189,4
35. Poblenou	22.471	3,2	503,6	44,6	371,2	60,5
36. Barris Besòs	10.269	1,4	105,6	97,2	62,1	165,4
37. Clot	27.910	3,9	143,2	194,8	94,9	294,2
38. Verneda	22.821	3,2	187,2	121,9	114,9	198,6

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

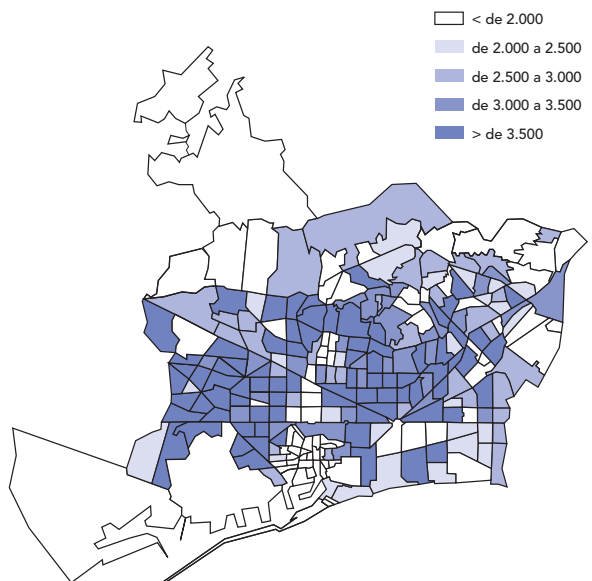
francs, etc., responen a aquest perfil. Cal tenir en compte que es tracta de xifres absolutes, en les quals influeix la grandà-

ria de la zona (algunes zones petites, com per exemple a Ciutat Vella, apareixen amb menys de 2.000 habitatges).

Mapa 1
Nombre d'habitatges



Mapa 2
Nombre d'habitatges



El sostre construït

Les taules 3 i 4 mostren els totals de superfície de sostre destinat a habitatge, per districtes i per zones estadístiques, respectivament. El sostre construït total a la ciutat, destinat a habitatge, és de 57.252.558 metres quadrats (5.725,25 ha). Aquesta quantitat, sobre el total construït a Barcelona, de 109.872.454 metres quadrats (10.987,24 ha), representa el 52,11%. És a dir, el sostre destinat a habitatge equival a una mica més de la meitat del total de la ciutat.

Tal com les dades relatives al nombre d'habitatges fan preveure, l'Eixample és el districte que concentra una major quantitat de sostre per a l'ús d'habitatge (11.806.057 m²st, és a dir, el 20,6% del

total de Barcelona destinat a aquest ús). Cal, però, assenyalar que no sempre aquest és l'ús real, ja que molts habitatges han estat transformats en despatxos pro-

fessionals, o bé es destinen a altres activitats, sense comptar els que estan buits.

A certa distància del districte de l'Eixample, els districtes de Sarrià-Sant

Taula 3
Superfície de sostre destinada a habitatge, per districte

Districtes	Superfície (m ²)	%	Nombre Habitatges	%
Barcelona	57.252.558	100	711.440	100
1. Ciutat Vella	3.531.750	6,2	51.808	7,3
2. Eixample	11.806.057	20,6	130.404	18,3
3. Sants-Montjuïc	5.459.928	9,5	77.655	10,9
4. Les Corts	3.563.225	6,2	37.186	5,2
5. Sarrià-Sant Gervasi	7.830.187	13,7	65.271	9,2
6. Gràcia	4.606.280	8,0	59.656	8,4
7. Horta-Guinardó	5.273.777	9,2	73.611	10,3
8. Nou Barris	4.595.555	8,0	70.423	9,9
9. Sant Andreu	4.117.673	7,2	56.970	8,0
10. Sant Martí	6.468.126	11,3	88.456	12,4

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 4
Superfície de sostre destinada a habitatge, per zones estadístiques

Zones estadístiques	Superfície (m²)	%	Nombre Habitatges	%
Barcelona	57.252.558	100	711.440	100
1. Barceloneta	361.816	0,6	8.210	1,2
2. Parc	937.630	1,6	13.208	1,9
3. Gòtic	833.029	1,5	8.823	1,2
4. Raval	1.399.275	2,4	21.567	3,0
5. Sant Antoni	1.531.743	2,7	18.789	2,6
6. Esquerra Eixample	4.536.123	7,9	50.556	7,1
7. Dreta Eixample	2.770.180	4,8	22.848	3,2
8. Estació Nord	1.152.202	2,0	13.903	2,0
9. Sagrada Família	1.815.808	3,2	24.308	3,4
10. Poble-sec	1.123.647	2,0	17.706	2,5
11. Montjuïc	53.591	0,1	695	0,1
12. Zona Franca-Port	800.271	1,4	10.710	1,5
13. Font de la Guatlla	321.881	0,6	4.257	0,6
14. Bordeta-Hostafrancs	598.024	1,0	8.323	1,2
15. Sants	2.562.515	4,5	35.964	5,1
16. Les Corts	2.646.152	4,6	31.368	4,4
17. Pedralbes	917.073	1,6	5.818	0,8
18. Sant Gervasi	5.825.141	10,2	48.638	6,8
19. Sarrià	1.812.674	3,2	14.959	2,1
20. Vallvidrera-Les Planes	192.372	0,3	1.674	0,2
21. Gràcia	3.384.219	5,9	45.025	6,3
22. Vallcarca	1.222.061	2,1	14.631	2,1
23. Guinardó	2.301.078	4,0	31.187	4,4
24. Horta	2.106.218	3,7	29.905	4,2
25. Vall d'Hebron	866.481	1,5	12.519	1,8
26. Vilapicina-Turó de la Peira	1.943.775	3,4	28.928	4,1
27. Roquetes-Verdum	2.311.016	4,0	36.074	5,1
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	340.764	0,6	5.421	0,8
29. Sagrera	1.601.183	2,8	21.342	3,0
30. Congrés	460.575	0,8	6.278	0,9
31. Sant Andreu	1.557.217	2,7	21.152	3,0
32. Bon Pastor	290.979	0,5	4.837	0,7
33. Trinitat Vella	207.719	0,4	3.361	0,5
34. Fort Pius	402.387	0,7	4.985	0,7
35. Poblenou	1.686.991	2,9	22.471	3,2
36. Barris Besòs	672.868	1,2	10.269	1,4
37. Clot	2.002.546	3,5	27.910	3,9
38. Verneda	1.703.334	3,0	22.821	3,2

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Gervasi (13,7%) i de Sant Martí (11,3%) són els únics que superen el percentatge del 10% sobre el sostre total. La resta dels districtes acumulen entre un 7 i un 10% del total, excepte Ciutat Vella i Les Corts,

que només contenen un 6,2% del sostre total d'habitatges.

L'anàlisi per zones estadístiques permet destacar Sant Gervasi amb 5.825.141 m²st, que per si sol representa el 10,2%

del total de la ciutat. L'Esquerra de l'Eixample conté 4.536.123 m²st (el 7,9% del total) i Gràcia, 3.384.219 m²st (5,9%).

La densitat d'habitatges

Es tracta d'un índex més representatiu que els anteriors per valorar els nivells de concentració dels habitatges a la ciutat. Per tal que els càlculs de densitats de població i habitatges donin xifres representatives del caràcter dels teixits urbans, quan es refereixin a àmbits amplis (districtes o conjunt de la ciutat), s'han exclòs aquelles àrees on la proporció d'habitatges és irrellevant (mapa 3). La superfície de sòl exclosa representa un 32% de la superfície del terme municipal, que conté només un 1% de la població total de Barcelona.

En el mapa que expressa la distribució, per zones de recerca, de les densitats residencials i d'habitatges (mapes 4 i 5) s'aprecien uns buits de considerable importància a l'Eixample central (eix del Passeig de Gràcia) i en un continu d'àrees que envolten el parc del Guinardó i la Font d'en Fargas, el Bon Pastor i el Poble Nou. Els motius d'aquests relatius "buits" residencials són diversos: des poblament per terciarització a l'Eixample central, topografia i tipologies de baixa densitat al Guinardó i Font d'en Fargas, o alta proporció de sòls destinats a altres activitats en el cas de Sant Martí i Bon Pastor. Així mateix, són zones amb densitats molt baixes la majoria de les que queden per sobre de la Ronda de Dalt i les del final de la Diagonal cap a ponent.

Notem especialment la baixa densitat del conjunt de sectors del Poble Nou, entre la Gran Via i el mar.

Les zones de densitat alta (amb 500 habitants per hectàrea i més de 200-240 habitatges per hectàrea) més significatives (els valors exactes apareixen a les anteriors taules 1 i 2) són:

- Poble Sec / Mercat de Sant Antoni / Avinguda Mistral / Riera Alta.
- Sector de Sagrada Família / Hospital de Sant Pau / Camp de l'Arpa.
- Sector del Mercat de Sants / Avinguda Madrid / Plaça del Centre.
- El Carmel.
- Alguns sectors al voltant de Felip II i Prosperitat.
- Algun sector de la Barceloneta, Mercat de Santa Caterina i Raval.

Podem notar que no es donen extensions molt grans de teixit d'alta densitat.

Per altre costat, la densitat dels teixits residencials en nombre d'habitatges no té cap relació amb la seva antiguitat. En canvi, es constata que les zones més denses corresponen invariablement a teixits organitzats per illes segons alineacions de vial (i, en major grau, en zones que no pertanyen a l'Eixample Cerdà). Els polígons dels anys seixanta i setanta se situen en densitats mitjanes, entre 80 i 200 habitatges/hectàrea, mentre que les àrees d'edificació aïllada en parcel·la tenen normalment densitats inferiors.

L'intercalat de zones de baixa densitat produeix un cert esponjament general, que és probablement la causa princi-

pal del to equilibrat que manté la ciutat en el seu conjunt (amb una densitat global, excloses les àrees d'escàs teixit residencial, de 241 habitants per hectàrea i 104,5 habitatges per hectàrea).

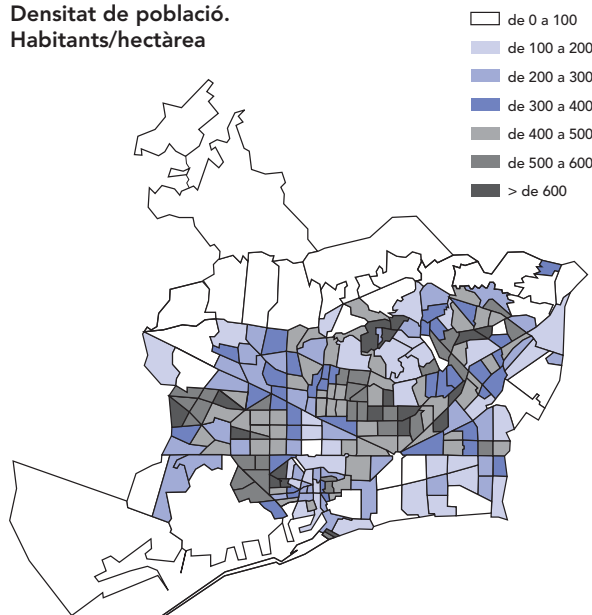
La superfície dels habitatges

Per analitzar la superfície dels habitatges i la seva distribució a la ciutat, s'han agrupat en cinc intervals les dades estadístiques relatives a superfície total de sostre: resulten cinc grups d'habitatges, corresponents als menors de 60 m², els que se situen entre 60 i 90 m², entre 90 i 125 m², entre 125 i 200 m², i els que tenen més de 200 m². També s'analitza la superfície mitjana dels habitatges en cada àmbit considerat (taules 5 i 6).

Mapa 3
Àrea de continuïtat del teixit residencial
Sup: 67,41 Km2, 68% Sup. Terme municipal.



Mapa 4
Densitat de població.
Habitants/hectàrea



Taula 5
Grandària dels habitatges, per districtes

Districtes	Total		<60m ²		60-90		90-125		125-200		>200m ²		Superf. mitjana (m ²)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Total	711.440	100	198.462	27,9	336.884	47,4	114.200	16,1	49.103	6,9	12.791	1,8	80
1. Ciutat Vella	51.808	100	28.053	54,1	13.305	25,7	6.256	12,1	3.457	6,7	737	1,4	68
2. Eixample	130.404	100	22.659	17,4	57.070	43,8	33.699	25,8	13.913	10,7	3.063	2,3	91
3. Sants-Montjuïc	77.655	100	24.880	32,0	42.332	54,5	9.131	11,8	1.190	1,5	122	0,2	70
4. Les Corts	37.186	100	5.742	15,4	15.491	41,7	10.321	27,8	4.528	12,2	1.104	3,0	96
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	100	9.554	14,6	15.933	24,4	16.173	24,8	17.307	26,5	6.304	9,7	120
6. Gràcia	59.656	100	17.357	29,1	28.802	48,3	9.632	16,1	3.204	5,4	661	1,1	77
7. Horta-Guinardó	73.611	100	23.487	31,9	39.940	54,3	7.746	10,5	2.005	2,7	433	0,6	72
8. Nou Barris	70.423	100	29.347	41,7	36.207	51,4	4.363	6,2	428	0,6	78	0,1	65
9. Sant Andreu	56.970	100	15.232	26,7	34.240	60,1	6.445	11,3	897	1,6	156	0,3	72
10. Sant Martí	88.456	100	22.151	25,0	53.564	60,6	10.434	11,8	2.174	2,5	133	0,2	73

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Els mapes de les mitjanes 7 i 8 expressen clarament la segmentació espacial de Barcelona i la formació progressiva d'un sector residencial de les classes benestants segons un model de contigüitat articulat al llarg d'algunes vies socialment significatives. Així doncs, podem observar com les àrees on les superfícies mitjanes dels habitatges superen els 115 m² formen un continu que arrenca de les Rambles i l'Eixample i puja pel Passeig de Gràcia i la Diagonal per arribar a Les Corts, Sarrià, Bonanova i Pedralbes (Montjuïc no és, en aquest sentit, rellevant); les àrees amb mitjanes que superen els 100 m² completen i fan més regular aquest continu; i les zones amb més de 85 m² eixamplen el continu.

Pel que fa a les àrees amb superfície mitjana dels habitatges inferior a 70 m², pot observar-se com apareixen clarament diferenciades de les anteriors: es tracta dels sectors de Nou Barris i Horta-Guinar-

dó, Sant Andreu, Sagrera, Poble Nou, Passeig Zona Franca, Sants-Hostafrancs, Camp de l'Arpa-Navas i Besòs, entre altres.

Podem, doncs, dividir nítidament Barcelona en dues parts: les que tenen una superfície mitjana superior a 85 m² i les que tenen una mitjana per sota dels 85 m². El mapa 6 expressa aquest fet amb molta claredat.

Considerant els habitatges petits (menys de 60 m²) i els habitatges grans (més de 125 m²), és possible obtenir unes imatges complementàries de la distribució a la ciutat (mapes 9, 10, 11 i 12).

Els habitatges petits abunden especialment a la Barceloneta, a determinades zones dels districtes de Ciutat Vella i de Nou Barris, i al polígon del Besòs (més del 50% del total). Aquest tipus d'habitatge abunda també (entre el 35 i el 50%) en altres sectors dels districtes d'Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí, però no tant a l'Eixample, Les

Corts o Sarrià-Sant Gervasi, on normalment no arriben al 25% del total.

Els habitatges grans, en canvi, únicament superen el 50% a Pedralbes, i representen entre el 30 i el 50% només a les zones de la Dreta de l'Eixample, Sant Gervasi i Sarrià. Als districtes del Nord de la ciutat se situen, per el contrari, per sota d'un escàs 5%. La divisòria és, doncs, nítida.

Els usuaris: estructura d'edats

L'estructura d'edats de la població és una dada rellevant als efectes d'entendre moltes de les característiques dels habitatges i, en especial, la seva ocupació.

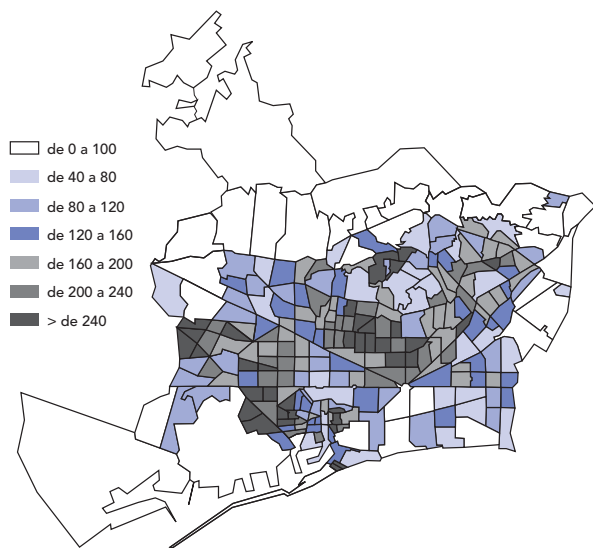
La taula 7 resumeix les dades relatives a mitjana d'edat, proporció de joves (menys de 15 anys) i proporció de vells (més de 64 anys) per districtes. La mitjana d'edat de Barcelona és de 40 anys. El districte amb mitjana més baixa és Les

Taula 6
Grandària dels habitatges, per zones estadístiques

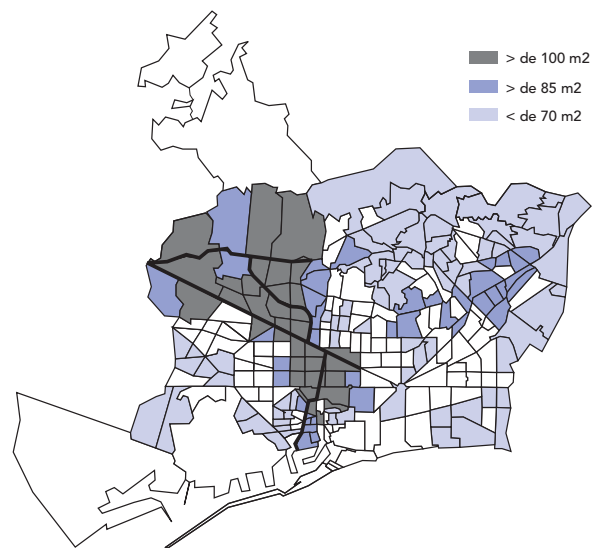
Zones estadístiques	Total		<60m2		60-90		90-125		125-200		>200m²		Superf. mitjana (m²)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	711.440	100	198.462	27,9	336.884	47,4	114.200	16,1	49.103	6,9	12.791	1,8	80
1. Barceloneta	8.210	100	6.591	80,3	1.393	17,0	182	2,2	43	0,5	1	0,0	44
2. Parc	13.208	100	6.548	49,6	3.546	26,8	1.863	14,1	1.051	8,0	200	1,5	71
3. Gòtic	8.823	100	2.586	29,3	2.495	28,3	2.010	22,8	1.391	15,8	341	3,9	94
4. Raval	21.567	100	12.328	57,2	5.871	27,2	2.201	10,2	972	4,5	195	0,9	65
5. Sant Antoni	18.789	100	3.643	19,4	9.264	49,3	4.790	25,5	1.043	5,6	49	0,3	82
6. Esquerra Eixample	50.556	100	7.940	15,7	21.693	42,9	15.149	30,0	5.090	10,1	684	1,4	90
7. Dreta Eixample	22.848	100	2.690	11,8	5.722	25,0	5.693	24,9	6.503	28,5	2.240	9,8	121
8. Estació Nord	13.903	100	2.379	17,1	7.041	50,6	3.694	26,6	725	5,2	64	0,5	83
9. Sagrada Família	24.308	100	6.007	24,7	13.350	54,9	4.373	18,0	552	2,3	26	0,1	75
10. Poble-sec	17.706	100	8.372	47,3	7.858	44,4	1.317	7,4	136	0,8	23	0,1	63
11. Montjuïc	695	100	331	47,6	299	43,0	31	4,5	25	3,6	9	1,3	77
12. Zona Franca-Port	10.710	100	1.872	17,5	7.527	70,3	1.234	11,5	52	0,5	25	0,2	75
13. Font de la Guatlla	4.257	100	1.008	23,7	2.406	56,5	690	16,2	145	3,4	8	0,2	76
14. Bordeta-Hostafrancs	8.323	100	2.137	25,7	4.850	58,3	1.232	14,8	90	1,1	14	0,2	72
15. Sants	35.964	100	11.160	31,0	19.392	53,9	4.627	12,9	742	2,1	43	0,1	71
16. Les Corts	31.368	100	5.390	17,2	14.891	47,5	8.749	27,9	2.103	6,7	235	0,7	84
17. Pedralbes	5.818	100	352	6,1	600	10,3	1.572	27,0	2.425	41,7	869	14,9	158
18. Sant Gervasi	48.638	100	7.140	14,7	11.453	23,5	12.294	25,3	13.202	27,1	4.549	9,4	120
19. Sarrià	14.959	100	1.971	13,2	4.104	27,4	3.517	23,5	3.798	25,4	1.569	10,5	121
20. Vallvidrera-Les Planes	1.674	100	443	26,5	376	22,5	362	21,6	307	18,3	186	11,1	115
21. Gràcia	45.025	100	13.702	30,4	21.894	48,6	6.870	15,3	2.250	5,0	309	0,7	75
22. Vallcarca	14.631	100	3.655	25,0	6.908	47,2	2.762	18,9	954	6,5	352	2,4	84
23. Guinardó	31.187	100	8.785	28,2	16.998	54,5	4.337	13,9	919	2,9	148	0,5	74
24. Horta	29.905	100	10.947	36,6	15.266	51,0	2.540	8,5	912	3,0	240	0,8	70
25. Vall d'Hebron	12.519	100	3.755	30,0	7.676	61,3	869	6,9	174	1,4	45	0,4	69
26. Vilapicina-Turó de la Peira	28.928	100	10.612	36,7	16.146	55,8	1.937	6,7	199	0,7	34	0,1	67
27. Roquetes-Verdum	36.074	100	15.773	43,7	17.935	49,7	2.215	6,1	129	0,4	22	0,1	64
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	5.421	100	2.962	54,6	2.126	39,2	211	3,9	100	1,8	22	0,4	63
29. Sagrera	21.342	100	3.972	18,6	14.180	66,4	2.974	13,9	183	0,9	33	0,2	75
30. Congrés	6.278	100	1.515	24,1	3.962	63,1	715	11,4	73	1,2	13	0,2	73
31. Sant Andreu	21.152	100	5.245	24,8	12.735	60,2	2.474	11,7	598	2,8	100	0,5	74
32. Bon Pastor	4.837	100	2.634	54,5	2.081	43,0	95	2,0	20	0,4	7	0,1	60
33. Trinitat Vella	3.361	100	1.866	55,5	1.282	38,1	187	5,6	23	0,7	3	0,1	62
34. Fort Pius	4.985	100	656	13,2	3.206	64,3	853	17,1	251	5,0	19	0,4	81
35. Poblenou	22.471	100	6.364	28,3	11.667	51,9	3.259	14,5	1.122	5,0	59	0,3	75
36. Barris Besòs	10.269	100	3.457	33,7	6.567	63,9	224	2,2	12	0,1	9	0,1	66
37. Clot	27.910	100	7.774	27,9	16.222	58,1	3.466	12,4	409	1,5	39	0,1	72
38. Verneda	22.821	100	3.900	17,1	15.902	69,7	2.632	11,5	380	1,7	7	0,0	75

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

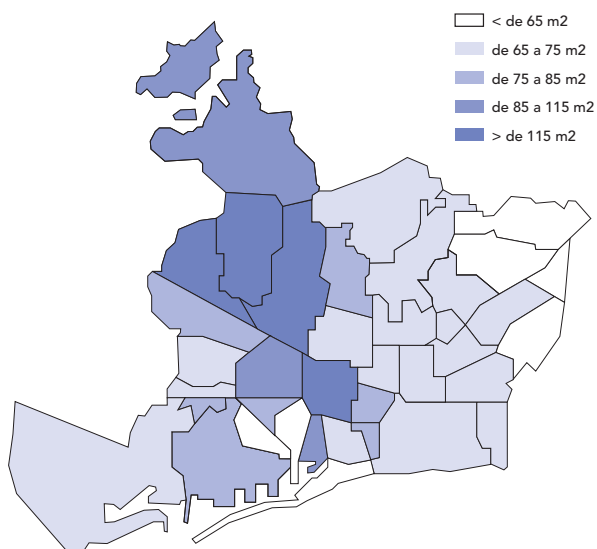
Mapa 5
Densitat habitatge. Habitatges/hectàrea



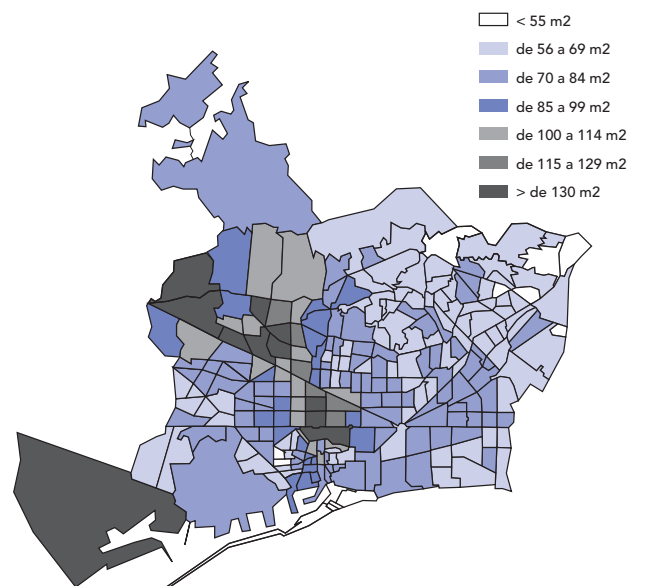
Mapa 6
Àrees dels habitatges més grans i dels més petits



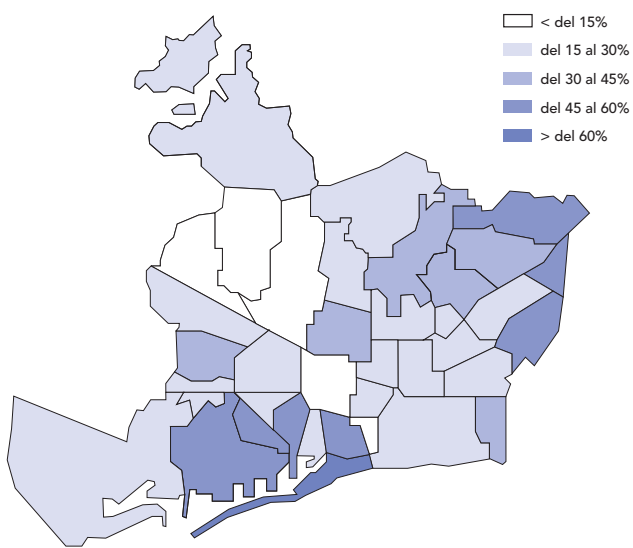
Mapa 7
Superfície mitjana dels habitatges



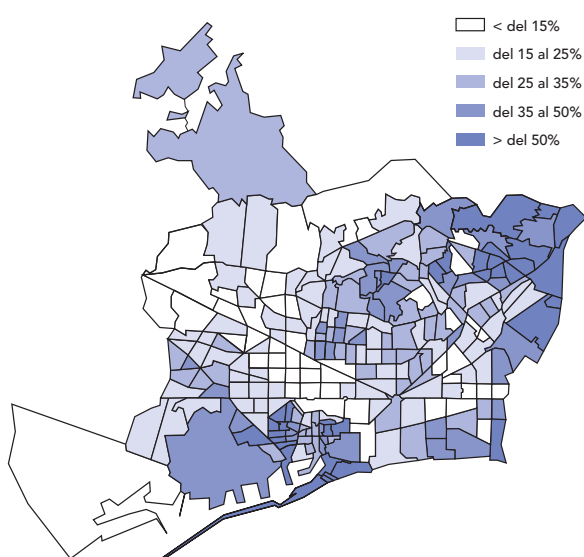
Mapa 8
Superfície mitjana dels habitatges



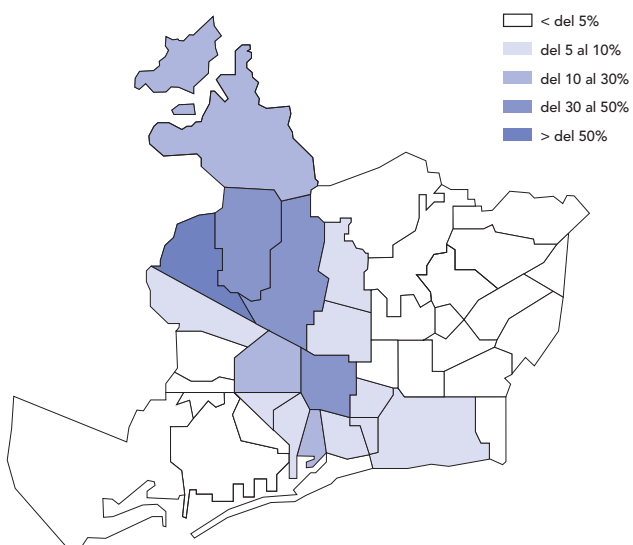
Mapa 9
Proporció d'habitatges petits. Menys de 60 m².



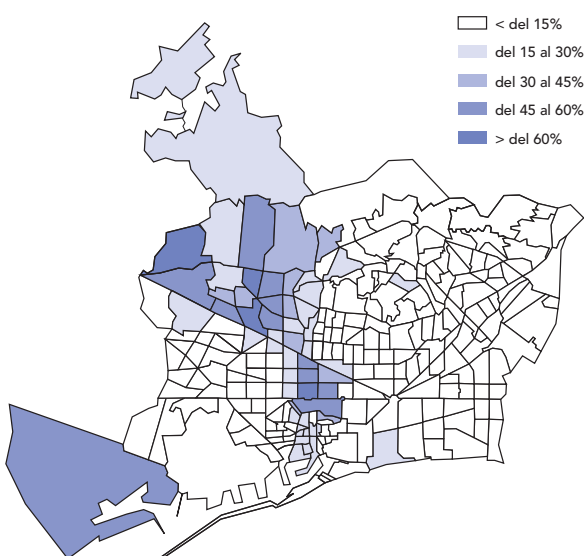
Mapa 10
Proporció d'habitatges petits. De menys de 60 m².



Mapa 11
Proporció d'habitatges grans. Més de 125 m².



Mapa 12
Proporció d'habitatges grans. Més de 125 m².



Corts (37 anys) i en l'altre extrem està Ciutat Vella (45 anys).

El mapa 13 mostra la proporció de persones amb menys de 15 anys. Pot

observar-se com la major part de les zones amb més rejuveniment (més del 20%) se situen a la franja NE de la ciutat, pròximes a Sant Adrià i el riu Besòs. Si

prenem com a llinard el 15%, les zones amb més rejuveniment configuren una certa corona al voltant del continu central format per Ciutat Vella, Eixample, Sants i Guinardó. Cal subratllar també el relatiu grau de rejuveniment que s'aprecia al Passeig de la Zona Franca, Estació del Nord i Fort Pius.

En tot cas, la major part de les zones del municipi mantenen una proporció de joves superior al 10%. Les zones amb menys joves són, per un costat, Ciutat Vella i l'Eixample central i, per un altre, els polígons d'habitatges dels anys cinquanta i seixanta (Montbau, Guineueta, Turó de la Peira, Habitatges del Congrés).

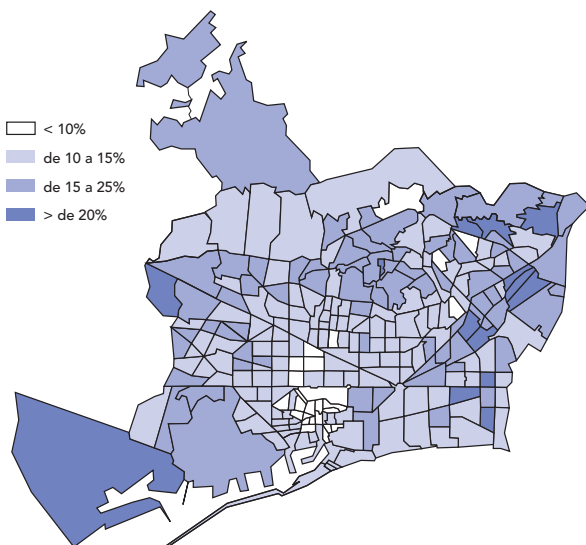
El mapa 14 és esclaridor pel que fa a les àrees amb més gran proporció de persones amb més de 64 anys. En efecte,

Taula 7
Edat de la població resident

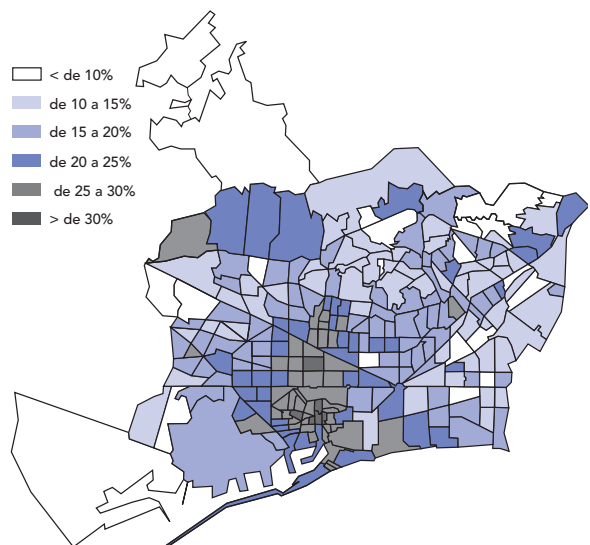
Districtes	Mitjana d'edat	% Més joves de 15 anys	% Més grans de 15 anys
Barcelona	40	14,41	17,37
1. Ciutat Vella	45	19,6	26,4
2. Eixample	43	12,5	22,2
3. Sants-Montjuïc	40	15,0	17,3
4. Les Corts	37	16,5	12,8
5. Sarrià-Sant Gervasi	40	13,8	17,3
6. Gràcia	42	13,3	20,4
7. Horta-Guinardó	39	14,9	14,4
8. Nou Barris	39	15,1	13,9
9. Sant Andreu	38	16,7	14,0
10. Sant Martí	39	15,7	15,4

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Mapa 13
Rejuveniment de la població.
Proporció de persones menys de 15 anys.



Mapa 14
Envel·liment de la població.
Proporció de persones més grans de 64 anys.



amb més del 25% trobem tota la Barcelona antiga: Ciutat Vella, l'Eixample central, Gràcia, així com algunes zones disperses (Poble Nou, Poble Sec-Satalia, Pedralbes, Sants-mercat, Habitatges del Congrés). Pot observar-se com no es dona sempre una correspondència inversa entre proporcions de joves i de vells. Hi ha casos típics de població homogèniament envellida, com a Habitatges del Congrés, on a l'alta proporció de vells correspon una baixa proporció de joves. En altres casos, com Guineueta, ens trobem amb una baixa proporció de joves i de vells, que és probablement el preludi d'un proper envelliment global.

En el mapa resum (mapa 15) s'expressen amb claredat les àrees urbanes més caracteritzades per l'alta pro-

porció de persones de més de 65 anys (més del 20%) o de persones menors de 15 anys (més del 15%), el que configura el mapa actual d'edats de la ciutat.

L'ocupació dels habitatges

Un aspecte molt significatiu de la situació actual del parc d'habitatges a Barcelona ve donat pels nivells d'ocupació. El nivell mitjà d'ocupació a la ciutat ha sofert una continua davallada en els darrers anys i se situa actualment en 2,79 persones per habitatge ocupat. Cap districte de la ciutat, globalment considerat, arriba als 3 habitants per habitatge. Ciutat Vella en té únicament 2,41.

Per altre costat és interessant comprovar que més d'una cinquena part dels

habitatges ocupats (el 21,1%) ho està únicament per una sola persona (en total, 123.948 habitatges) i el 47,6%, per 1 o 2 persones (279.719 habitatges). El mapa 16 mostra la distribució espacial dels habitatges unipersonals.

Les zones amb mitjana d'ocupació més baixa (menys de 2,5) són quasi tota Ciutat Vella i el centre de Gràcia (mapa 17).

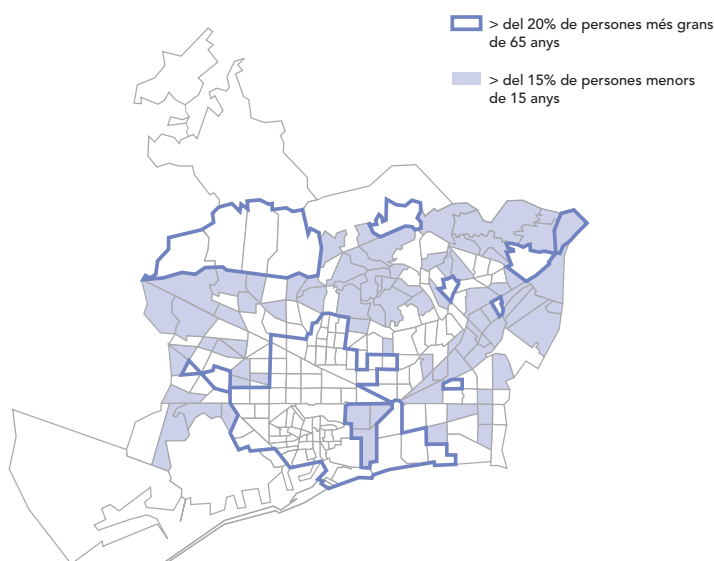
Les zones amb mitjana d'ocupació més alta són especialment presents en els dos extrems de la ciutat: a les zones situades per sobre del passeig de la Bonanova (amb un màxim de 3,62 a Pedralbes), i a les zones de l'extrem Nord de la ciutat (amb un màxim de 4,18 a Vallbona). Això no obstant, en el primer cas es tracta normalment d'habitatges grans, mentre que en el segon són quasi sempre de superfície reduïda; això vol dir que el nombre de metres quadrats per habitant és també ben distint en cada cas.

Quasi tot l'Eixample, amb extensions cap a Sants, Poble Nou, Clot i Camp de l'Arpa, manté una mitjana de 2,50 a 2,75.

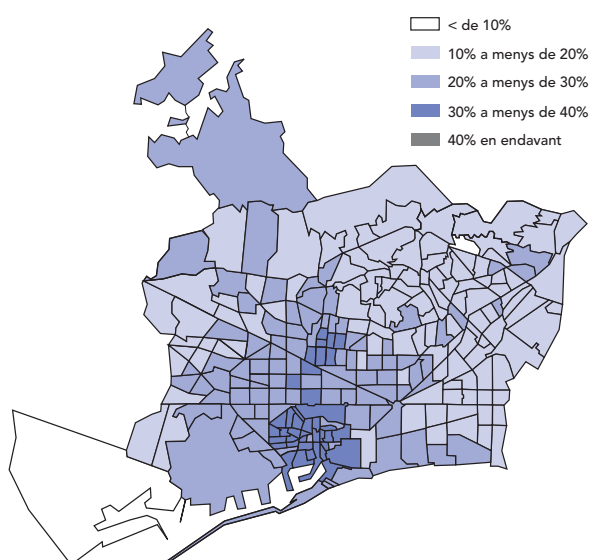
Els nivells d'ocupació alts, entre 2,75 i 3,25, corresponen a tota la corona de teixits de formació posterior: Besòs, Sant Martí, Sant Andreu, Sagrera, Guinardó, Nou Barris, Carmel, Tres Torres, Penitents, Sant Gervasi, Diagonal, Les Corts. Únicament s'exceptuen els centres més vells d'Horta o Sarrià, o algunes àrees homogèniament envellides, com Trinitat Nova o Habitatges del Congrés.

S'aprecia una clara correspondència entre l'antiguitat del teixit i el grau d'ocu-

Mapa 15
Àrees amb més vells i àrees amb més joves.



Mapa 16
Habitatges ocupats per 1 persona.



pació descendent, fins els límits que expressarien les ocupacions més baixes de Ciutat Vella. S'observen zones d'ocupació més alta, en relació al seu entorn, on es dona una certa renovació de l'edificació: Estació del Nord i Fort Pius, Passeig de la Zona Franca.

També hi ha una certa correlació entre ocupacions altes i tipologies de baixa densitat, presents als dos sectors urbans on s'agrupen les zones amb més nivell d'ocupació.

Les xifres de Ciutat Vella, d'algunes parts de Gràcia i de l'Eixample ens mostren les baixes ocupacions en el llinar on el procés pot arribar a estabilitzar-se. Aquest moment arribaria amb la consumició del cicle biològic dels primers ocupants i l'inici d'un procés de renova-

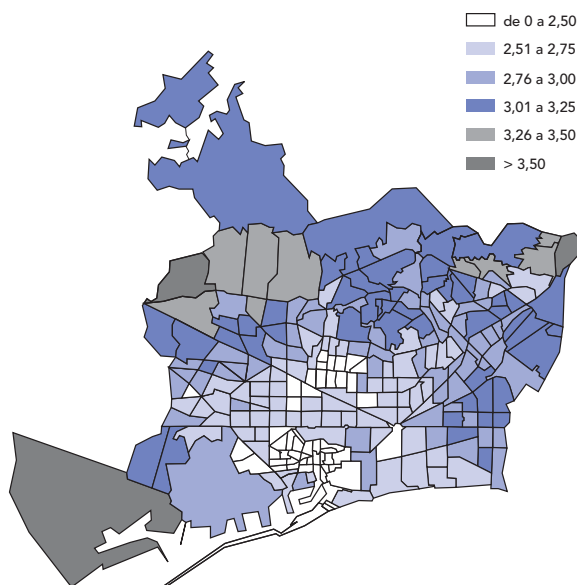
ció amb un ritme probablement baix però constant.

En els casos de teixits de formació fragmentària, és possible que aquest nivell límit sigui compatible amb una certa renovació de l'edificació a ritmes mitjans i també constants. Aquest podria ser l'estadi en què es troba tota l'àrea central amb nivells d'ocupació situats entre 2,50 i 2,75.

Altres factors de comportament social poden fer variar aquests nivells mitjans d'ocupació que considerem estabilitzats: variacions en el nombre de famílies monoparentals, tendència de la població gran a viure en residències geriàtriques, etc.

Hi ha una general correspondència entre les zones amb baixos nivells mit-

Mapa 17
Mitjana d'ocupació dels habitatges.



jans d'ocupació, les zones amb més alt percentatge d'habitatges ocupats per una sola persona i les zones d'edificació més antiga de la ciutat.

L'antiguitat i renovació del parc

Les dades relatives a antiguitat dels edificis corresponen a la informació continguda en el cadastre sobre la data de construcció de l'edifici (data que es diferencia de la que fa referència a modernització dels habitatges, obtinguda a partir de la darrera data en què es realitzen obres de rehabilitació o millora en un habitatge concret).

La periodicitat s'ha fet coincidir, dins del possible, amb etapes històriques significatives per a la ciutat. Així, s'agru-

pen les edificacions anteriors al present segle (abans de 1901) i les corresponents al primer terç, fins al final de la guerra civil (1901-1939); a continuació es delimita un període que inclou l'etapa de postguerra i les dècades de ràpid desenvolupament urbà, fins a coincidir pràcticament amb la posada en marxa del Pla General Metropolità aprovat el 1976 (període 1940-1980); i finalment, el període actual, coincident amb la plena aplicació de la normativa del Pla de 1976, que es fa començar el 1980 (taules 8 i 9)

L'edat mitjana dels edificis és de 57 anys (data mitjana de construcció: 1938), el que suposa una edat relativament jove si la comparem amb altres ciutats europees. L'edat del parc edificat no prejutja la qualitat edificatòria.

A Ciutat Vella la data mitjana de construcció dels edificis és l'any 1904,

mentre que a Nou Barris és el 1955.

El mapa 18 mostreja la distribució de les edats mitjanes, per zones de recerca. La imatge correspon a una figura concèntrica, amb les zones més velles a l'interior i les més noves a l'exterior. Poden destacar-se els barris més nous a l'interior dels districtes de Nou Barris i Sant Martí, així com de Sarrià Sant-Gervasi (a la Diagonal) i d'Horta-Guinardó (a la Vall d'Hebron). Per altre costat, es fan presents els únics barris on la mitjana d'edat és anterior a 1900, tots ells situats a Ciutat Vella: Santa Caterina, Sant Pere, Palau de la Generalitat, plaça de la Mercè i diverses àrees del Raval.

Una altra imatge interessant és la que resulta de comptabilitzar el nombre d'edificis construïts en cada període. Si destaquem els construïts abans de 1940 i els construïts després de 1969 tindrem una pintura de l'envelliment i del rejuve-

niment, respectivament, del parc edificat.

El mapa 19 mostra com l'envelliment del parc és un procés que afecta especialment Ciutat Vella, l'Eixample central i Gràcia, on més del 60% dels edificis són anteriors a l'any 1940. Altres àrees disperses amb la mateixa proporció són Poble Nou-Pere IV, Bon Pastor-Maquinista, Sant Andreu centre, com també sectors de Camp de l'Arpa, Sants i Horta. Hi ha una notable correspondència entre la configuració de la zona central amb més del 75% d'edificis anteriors a 1940 i la del conjunt de zones amb més del 25% de persones grans. Aquesta correspondència no es dona tan clarament a altres zones amb alta proporció d'habitatge vell, el que fa suposar que s'ha produït en elles una renovació més alta dels usuaris d'habitatge, facilitada per una menor terciarització del sostre construït.

Taula 8
Antiguitat de les edificacions, per districtes

Districtes	Total		Abans 1901		1901-1939		1940-1979		Després 1979		Antiguitat mitjana (any)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	80.416	100	15.661	19,5	23.387	29,1	37.356	46,5	4.012	5,0	1.938
1. Ciutat Vella	6.325	100	4.318	68,3	1.450	22,9	498	7,9	59	0,9	1.904
2. Eixample	9.091	100	2.644	29,1	3.298	36,3	2.722	29,9	427	4,7	1.927
3. Sants-Montjuïc	8.584	100	1.834	21,4	3.184	37,1	3.065	35,7	501	5,8	1.935
4. Les Corts	3.160	100	159	5,0	871	27,6	1.785	56,5	345	10,9	1.951
5. Sarrià-Sant Gervasi	9.600	100	916	9,5	2.385	24,8	5.700	59,4	599	6,2	1.946
6. Gràcia	7.731	100	1.782	23,1	2.536	32,8	3.020	39,1	393	5,1	1.933
7. Horta-Guinardó	11.452	100	667	5,8	2.741	23,9	7.496	65,5	548	4,8	1.949
8. Nou Barris	8.201	100	184	2,2	1.476	18,0	6.162	75,1	379	4,6	1.955
9. Sant Andreu	8.098	100	1.534	18,9	2.534	31,3	3.694	45,6	336	4,1	1.937
10. Sant Martí	8.174	100	1.623	19,9	2.912	35,6	3.214	39,3	425	5,2	1.934

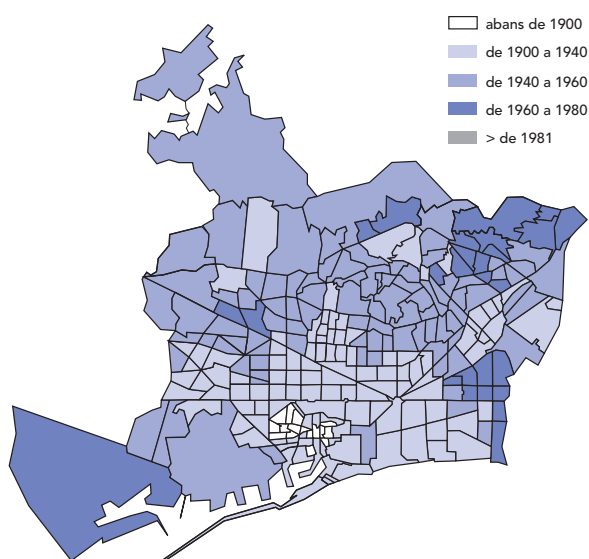
Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 9
Antiguitat de les edificacions, per zones estadístiques

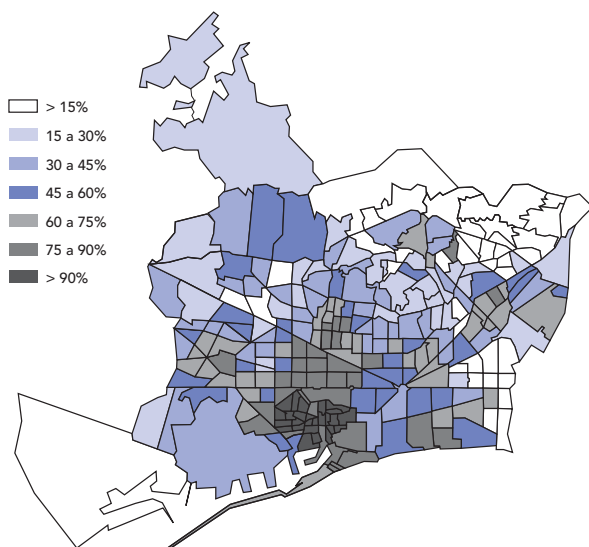
Zones estadístiques	Total		Abans de 1901		1901-1939		1940-1979		Després de 1979		Antiguitat mitjana (any)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Total	80.416	100	15.661	19,5	23.387	29,1	37.356	46,5	4.012	5,0	1.938
1. Barceloneta	1.012	100	448	44,3	369	36,5	176	17,4	19	1,9	1.915
2. Parc	1.698	100	1.202	70,8	395	23,3	90	5,3	11	0,6	1.901
3. Gòtic	1.379	100	978	70,9	305	22,1	88	6,4	8	0,6	1.902
4. Raval	2.236	100	1.690	75,6	381	17,0	144	6,4	21	0,9	1.901
5. Sant Antoni	1.147	100	426	37,1	359	31,3	321	28,0	41	3,6	1.924
6. Esquerra Eixample	3.111	100	788	25,3	1.116	35,9	1.040	33,4	167	5,4	1.931
7. Dreta Eixample	2.381	100	1.177	49,4	749	31,5	379	15,9	76	3,2	1.914
8. Estació Nord	728	100	123	16,9	236	32,4	313	43,0	56	7,7	1.939
9. Sagrada Família	1.724	100	130	7,5	838	48,6	669	38,8	87	5,0	1.938
10. Poble-sec	1.628	100	415	25,5	779	47,9	388	23,8	46	2,8	1.925
11. Montjuïc	414	100	29	7,0	113	27,3	243	58,7	29	7,0	1.949
12. Zona Franca-Port	1.158	100	7	0,6	204	17,6	784	67,7	163	14,1	1.961
13. Font de la Guatlla	351	100	42	12,0	147	41,9	142	40,5	20	5,7	1.938
14. Bordeta-Hostafrancs	770	100	244	31,7	238	30,9	247	32,1	41	5,3	1.929
15. Sants	4.263	100	1.097	25,7	1.703	39,9	1.261	29,6	202	4,7	1.929
16. Les Corts	2.272	100	126	5,5	766	33,7	1.157	50,9	223	9,8	1.948
17. Pedralbes	888	100	33	3,7	105	11,8	628	70,7	122	13,7	1.961
18. Sant Gervasi	5.047	100	373	7,4	1.322	26,2	3.035	60,1	317	6,3	1.948
19. Sarrà	3.065	100	491	16,0	847	27,6	1.522	49,7	205	6,7	1.942
20. Vallvidrera-Les Planes	1.488	100	52	3,5	216	14,5	1.143	76,8	77	5,2	1.956
21. Gràcia	5.185	100	1.664	32,1	1.773	34,2	1.548	29,9	200	3,9	1.926
22. Vallcarca	2.546	100	118	4,6	763	30,0	1.472	57,8	193	7,6	1.950
23. Guinardó	3.870	100	47	1,2	1.204	31,1	2.445	63,2	174	4,5	1.950
24. Horta	6.072	100	569	9,4	1.362	22,4	3.854	63,5	287	4,7	1.949
25. Vall d'Hebron	1.510	100	51	3,4	175	11,6	1.197	79,3	87	5,8	1.958
26. Vilapicina-Turó de la Peira	3.337	100	157	4,7	1.190	35,7	1.858	55,7	132	4,0	1.946
27. Roquetes-Verdum	3.462	100	16	0,5	269	7,8	3.037	87,7	140	4,0	1.963
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	1.402	100	11	0,8	17	1,2	1.267	90,4	107	7,6	1.966
29. Sagrera	1.415	100	276	19,5	338	23,9	720	50,9	81	5,7	1.941
30. Congrés	822	100	6	0,7	164	20,0	628	76,4	24	2,9	1.956
31. Sant Andreu	3.460	100	1.228	35,5	1.021	29,5	1.060	30,6	151	4,4	1.926
32. Bon Pastor	1.648	100	10	0,6	911	55,3	675	41,0	52	3,2	1.941
33. Trinitat Vella	753	100	14	1,9	100	13,3	611	81,1	28	3,7	1.959
34. Fort Pius	257	100	22	8,6	73	28,4	129	50,2	33	12,8	1.949
35. Poble Nou	3.767	100	813	21,6	1.622	43,1	1.154	30,6	178	4,7	1.929
36. Barris Besòs	459	100	7	1,5	130	28,3	311	67,8	11	2,4	1.951
37. Clot	2.795	100	766	27,4	1.041	37,2	855	30,6	133	4,8	1.929
38. Verneda	896	100	15	1,7	46	5,1	765	85,4	70	7,8	1.965

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

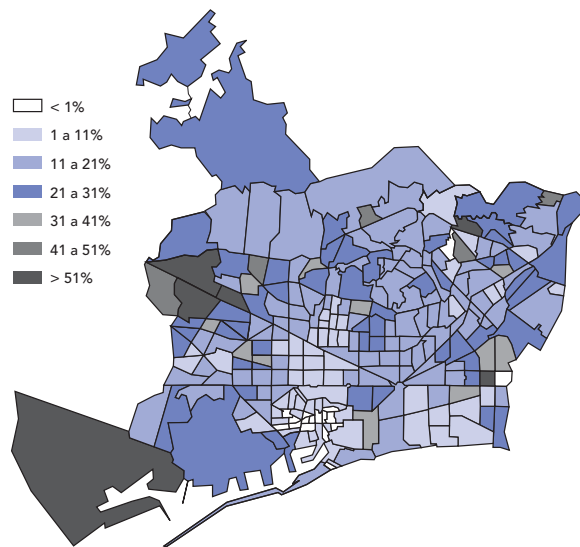
Mapa 18
Mitjana d'edat dels edificis.



Mapa 19
Envelliment del parc edificat.
Edificis construïts abans de 1940.



Mapa 20
Rejoeniment del parc edificat.
Edificis construïts després del 1969.



El mapa 20 permet constatar que les zones amb menys rejuveniment (menys del 10% d'edificis posteriors a 1969) coincideixen també amb la Barcelona antiga (eix Rambles-Pg. de Gràcia-Gràcia) i les restants zones aïllades abans esmentades, a més dels polígons d'habitatges dels anys cinquanta i seixanta. En canvi, les zones amb més rejuveniment denoten una certa dualitat de les actuacions immobiliàries, amb accent en les promocions per al segment econòmic mitjà-alt, que se situarien a ponent de l'entorn del final de la Diagonal.

A la part Nord de la ciutat se situarien les actuacions del segment més baix, moltes de protecció oficial, que adoptarien la configuració de polígon: Canyelles, Can Ensenya, Ciutat Meridiana. Aquests tipus d'actuacions han anat component el teixit d'aquesta part com un conglomerat de peces.

Les dotacions dels habitatges

El nivell de qualitat dels habitatges es pot mesurar mitjançant la consideració de la seva superfície o de la seva antiguitat, però també a partir d'algunes característiques internes i de l'existència o no de determinades dotacions. En aquest apartat considerarem únicament algunes de les dades més característiques, entre les que ofereix el cadastre, relatives a aquests aspectes: el nombre de dormitoris, el nombre de banys, la presència d'ascensor, la calefacció i l'aire condicionat.

Així doncs, si considerem la mitjana del nombre de dormitoris per habitatge (taules 10 i 11) apareixen destacats els barris de l'Eixample, Sarrià i Sant Gervasi (amb més de 3,5 dormitoris per habitatge). En l'altre extrem, la Barceloneta

és l'únic barri que no arriba als 2,5 dormitoris de mitjana. La resta de la ciutat es manté en una mitjana situada a l'entorn dels 3 dormitoris per habitatge: un 47,4% del habitatges tenen tres dormitoris i el 31,3% en tenen quatre. En canvi, són escassos els habitatges amb un sol dormitori: només un 2,1% del total.

Els barris amb un més alt nombre de dormitoris (quatre o més) són Pedralbes (un 78,70% del total), la Dreta de l'Eixample (65,80%), Sant Gervasi (64,90%), Estació del Nord (60,50%) i Sarrià (58,90%).

El nombre de banys per habitatge complementa les dades anteriors i aporta un índex molt significatiu del grau d'equipament dels habitatges (taules 12 i 13). La mitjana general de la ciutat és d'un bany per habitatge (sigui aquest

Taula 10
Nombre de dormitoris en els habitatges, per districtes

Districtes	Total		Cap		1 dormitori		2 dormitoris		3 dormitoris		4 dormitoris		5 i més		Mitjana del nombre de dormitoris
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	711.440	100	8.351	1,2	14.815	2,1	75.153	10,6	337.493	47,4	222.661	31,3	52.967	7,4	3,3
1. Ciutat Vella	51.808	100	1.566	3,0	2.715	5,2	16.557	32,0	18.951	36,6	8.270	16,0	3.749	7,2	2,8
2. Eixample	130.404	100	1.317	1,0	1.947	1,5	9.554	7,3	44.654	34,2	54.942	42,1	17.990	13,8	3,6
3. Sants-Montjuïc	77.655	100	696	0,9	1.611	2,1	7.809	10,1	43.355	55,8	22.160	28,5	2.024	2,6	3,2
4. Les Corts	37.186	100	389	1,0	751	2,0	2.822	7,6	13.192	35,5	16.473	44,3	3.559	9,6	3,5
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	100	1.105	1,7	2.279	3,5	5.598	8,6	15.118	23,2	24.378	37,3	16.793	25,7	3,8
6. Gràcia	59.656	100	867	1,5	2.108	3,5	6.563	11,0	25.398	42,6	20.970	35,2	3.750	6,3	3,3
7. Horta-Guinardó	73.611	100	834	1,1	1.135	1,5	7.152	9,7	44.646	60,7	18.106	24,6	1.738	2,4	3,1
8. Nou Barris	70.423	100	404	0,6	722	1,0	7.884	11,2	47.993	68,1	12.795	18,2	625	0,9	3,1
9. Sant Andreu	56.970	100	388	0,7	773	1,4	4.458	7,8	33.440	58,7	16.685	29,3	1.226	2,2	3,2
10. Sant Martí	88.456	100	785	0,9	774	0,9	6.756	7,6	50.746	57,4	27.882	31,5	1.513	1,7	3,2

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 11
Nombre de dormitoris en els habitatges, per zones estadístiques

Zones estadístiques	Total		Cap		1 dormitori		2 dormitoris		3 dormitoris		4 dormitoris		5 i més		Mitjana del nombre de dormitoris
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	711.440	100	8.351	1,2	14.815	2,1	75.153	10,6	337.493	47,4	222.661	##	52.967	7,4	3,3
1 Barceloneta	8.210	100	133	1,6	366	4,5	4.707	57,3	2.540	30,9	418	5,1	46	0,6	2,4
2 Parc	13.208	100	402	3,0	1.055	8,0	3.984	30,2	4.491	34,0	2.296	17,4	980	7,4	2,8
3 Gòtic	8.823	100	456	5,2	449	5,1	1.783	20,2	2.909	33,0	2.188	24,8	1.038	11,8	3,1
4 Raval	21.567	100	575	2,7	845	3,9	6.083	28,2	9.011	41,8	3.368	15,6	1.685	7,8	2,9
5 Sant Antoni	18.789	100	156	0,8	252	1,3	1.070	5,7	6.999	37,3	8.350	44,4	1.962	10,4	3,6
6 Esquerra Eixample	50.556	100	476	0,9	887	1,8	4.469	8,8	16.889	33,4	20.969	41,5	6.866	13,6	3,6
7 Dreta Eixample	22.848	100	441	1,9	401	1,8	1.668	7,3	5.291	23,2	7.521	32,9	7.526	32,9	4,0
8 Estació Nord	13.903	100	86	0,6	112	0,8	720	5,2	4.574	32,9	7.444	53,5	967	7,0	3,6
9 Sagrada Família	24.308	100	158	0,6	295	1,2	1.627	6,7	10.901	44,8	10.658	43,8	669	2,8	3,4
10 Poble Sec	17.706	100	225	1,3	425	2,4	2.819	15,9	9.758	55,1	4.135	23,4	344	1,9	3,0
11 Montjuïc	695	100	8	1,2	10	1,4	221	31,8	405	58,3	34	4,9	17	2,4	2,7
12 Zona Franca-Port	10.710	100	78	0,7	355	3,3	259	2,4	7.224	67,5	2.689	25,1	105	1,0	3,2
13 Font Guatlla	4.257	100	31	0,7	56	1,3	313	7,4	2.211	51,9	1.487	34,9	159	3,7	3,3
14 Bordeta-Hostafrancs	8.323	100	55	0,7	196	2,4	683	8,2	4.445	53,4	2.795	33,6	149	1,8	3,2
15 Sants	35.964	100	299	0,8	569	1,6	3.514	9,8	19.312	53,7	11.020	30,6	1.250	3,5	3,2
16 Les Corts	31.368	100	245	0,8	695	2,2	2.603	8,3	12.371	39,4	13.597	43,3	1.857	5,9	3,4
17 Pedralbes	5.818	100	144	2,5	56	1,0	219	3,8	821	14,1	2.876	49,4	1.702	29,3	4,0
18 Sant Gervasi	48.638	100	802	1,6	1.897	3,9	4.115	8,5	10.257	21,1	18.250	37,5	13.317	27,4	3,8
19 Sarrià	14.959	100	222	1,5	287	1,9	1.190	8,0	4.447	29,7	5.651	37,8	3.162	21,1	3,7
20 Vallvidrera-Les Planes	1.674	100	81	4,8	95	5,7	293	17,5	414	24,7	477	28,5	314	18,8	3,4
21 Gràcia	45.025	100	599	1,3	1.532	3,4	5.100	11,3	18.646	41,4	16.398	36,4	2.750	6,1	3,3
22 Vallcarca	14.631	100	268	1,8	576	3,9	1.463	10,0	6.752	46,1	4.572	31,2	1.000	6,8	3,3
23 Guinardó	31.187	100	315	1,0	593	1,9	3.015	9,7	16.011	51,3	10.427	33,4	826	2,6	3,2
24 Horta	29.905	100	374	1,3	428	1,4	3.094	10,3	19.288	64,5	5.957	19,9	764	2,6	3,1
25 Vall d'Hebron	12.519	100	145	1,2	114	0,9	1.043	8,3	9.347	74,7	1.722	13,8	148	1,2	3,0
26 Vilapicina-Turó Peira	28.928	100	168	0,6	281	1,0	1.997	6,9	20.381	70,5	5.803	20,1	298	1,0	3,1
27 Roquetes -Verdum	36.074	100	211	0,6	314	0,9	5.193	14,4	23.466	65,0	6.687	18,5	203	0,6	3,0
28 C.Meridiana-Vallbona	5.421	100	25	0,5	127	2,3	694	12,8	4.146	76,5	305	5,6	124	2,3	2,9
29 La Segrera	21.342	100	119	0,6	142	0,7	972	4,6	10.916	51,1	8.801	41,2	392	1,8	3,4
30 Congrés	6.278	100	32	0,5	51	0,8	428	6,8	4.108	65,4	1.478	23,5	181	2,9	3,2
31 Sant Andreu	21.152	100	185	0,9	490	2,3	2.115	10,0	12.184	57,6	5.605	26,5	573	2,7	3,2
32 Bon Pastor	4.837	100	23	0,5	28	0,6	375	7,8	3.983	82,3	396	8,2	32	0,7	3,0
33 Trinitat Vella	3.361	100	29	0,9	62	1,8	568	16,9	2.249	66,9	405	12,0	48	1,4	2,9
34 Fort Pius	4.985	100	38	0,8	43	0,9	317	6,4	2.097	42,1	2.363	47,4	127	2,5	3,4
35 Poblenou	22.471	100	160	0,7	254	1,1	2.410	10,7	11.707	52,1	7.385	32,9	555	2,5	3,2
36 Barri Besòs	10.269	100	67	0,7	22	0,2	880	8,6	7.748	75,5	1.543	15,0	9	0,1	3,0
37 Clot	27.910	100	433	1,6	440	1,6	2.337	8,4	14.016	50,2	10.064	36,1	620	2,2	3,2
38 Verneda	22.821	100	87	0,4	15	0,1	812	3,6	15.178	66,5	6.527	28,6	202	0,9	3,3

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 12
Nombre de banys en els habitatges

Districtes	Total		1 Auxiliar		1 Normal		1 Auxiliar + 1 Normal		2 Normals o més		N.C.		Mitjana del nombre banys
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	711.440	100	241.527	33,9	264.541	37,2	142.452	20,0	49.434	6,9	13.486	1,9	1,0
1. Ciutat Vella	51.808	100	35.117	67,8	7.794	15,0	2.207	4,3	294	0,6	6.396	12,3	0,6
2. Eixample	130.404	100	28.509	21,9	49.040	37,6	41.477	31,8	10.371	8,0	1.007	0,8	1,1
3. Sants-Montjuïc	77.655	100	30.491	39,3	31.549	40,6	13.002	16,7	1.560	2,0	1.053	1,4	0,9
4. Les Corts	37.186	100	4.195	11,3	11.886	32,0	13.428	36,1	7.536	20,3	141	0,4	1,3
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	100	5.466	8,4	16.703	25,6	21.935	33,6	20.721	31,7	446	0,7	1,4
6. Gràcia	59.656	100	20.925	35,1	21.935	36,8	12.853	21,5	2.487	4,2	1.456	2,4	0,9
7. Horta-Guinardó	73.611	100	28.165	38,3	32.995	44,8	9.691	13,2	2.013	2,7	747	1,0	0,9
8. Nou Barris	70.423	100	34.436	48,9	29.659	42,1	5.393	7,7	611	0,9	324	0,5	0,8
9. Sant Andreu	56.970	100	19.453	34,1	27.176	47,7	8.634	15,2	1.317	2,3	390	0,7	0,9
10. Sant Martí	88.456	100	34.770	39,3	35.804	40,5	13.832	15,6	2.524	2,9	1.526	1,7	0,9

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

normal o auxiliar). Amb un bany normal hi ha el 37,2% dels habitatges; amb un bany auxiliar (o "aseo"), un 33,9%; amb un bany normal i un auxiliar, un 20,0%; i amb dos banys o més, únicament el 6,9%. No hi ha dades sobre el restant 1,9% dels habitatges, localitzats principalment als barris de la Barceloneta, Parc i Raval (al districte de Ciutat Vella).

Si analitzem les dades per barris, resulta que l'únic barri on més de la meitat dels habitatges (exactament un 64,9%, molt per sobre de la resta) tenen dos banys o més, és Pedralbes. Aquest percentatge també és significativament alt a Sarrià (un 33,4%) i a Sant Gervasi (un 31,7%). En la gran majoria dels barris està per sota del 5%. En l'altre extrem, un 75,3% dels habitatges de la Barceloneta, i un 74,9% dels del Besòs, només disposa d'un bany auxiliar.

Pel que fa a la presència d'ascensor,

s'ha distingit entre els habitatges situats a la tercera planta de l'edifici, o més amunt, dels situats per sota. En aquests darrers, la inexistència d'ascensor és menys greu, com resulta obvi. Pel conjunt de la ciutat, un 59,2% dels habitatges disposa d'ascensor. Dels que no en tenen, un 17,8% estan situats a la planta tercera o més amunt, i un 23% a la planta segona o per sota.

Podem observar a les taules annexes com, al districte de Ciutat Vella, un 52,8% dels habitatges alts (planta tercera o superior) no disposa d'ascensor (taules 14 i 15). En el mateix cas es troben un 20,5 dels habitatges alts de Nou Barris, i un 20,3% dels de Sants-Montjuïc. El mapa 21 mostra la distribució del dèficit a la ciutat. Als districtes de Les Corts i de Sarrià-Sant Gervasi, en canvi, el percentatge d'habitatges poc servits és només del 5%.

Barcelona, potser pel seu clima relativament bo, és una ciutat amb pocs habitatges equipats amb calefacció. Un considerable 87,8% dels habitatges no en disposa. Els districtes amb més alt nombre d'habitatges amb calefacció són Sarrià-Sant Gervasi (un 39,7% del total) i Les Corts (32,3%). A l'Eixample, la proporció és només del 14,2%, i a Gràcia, del 12,4%. A Ciutat Vella, la calefacció és quasi inexistent: en disposa tant sols un 1,0% dels habitatges.

Finalment, resulta significativa la dada relativa a l'aire condicionat, un element molt poc present a la ciutat, tot i que l'increment ha estat notable en els darrers anys. Les dades cadastrals donen un total de 5.855 habitatges amb aire condicionat (el que representa un escassíssim 0,8% del total), dels quals més de la meitat es situen als districtes de Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts. Els barris de Sant

Taula 13
Nombre de banys en els habitatges, per zones estadístiques

Zones estadístiques	Total		1 Auxiliar		1 Normal		1 Auxiliar + 1 Normal		2 Normals o més		N.C.		Mitjana del nombre banys
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	711.440	100	241.527	33,9	264.541	37,2	142.452	20,0	49.434	6,9	13.486	1,9	1,0
1. Barceloneta	8.210	100	6.181	75,3	937	11,4	107	1,3	26	0,3	959	11,7	0,5
2. Parc	13.208	100	8.167	61,8	2.154	16,3	698	5,3	113	0,9	2.076	15,7	0,6
3. Gòtic	8.823	100	5.779	65,5	1.658	18,8	584	6,6	83	0,9	719	8,1	0,6
4. Raval	21.567	100	14.990	69,5	3.045	14,1	818	3,8	72	0,3	2.642	12,3	0,6
5. Sant Antoni	18.789	100	4.154	22,1	8.517	45,3	5.457	29,0	487	2,6	174	0,9	1,1
6. Esquerra Eixample	50.556	100	8.331	16,5	22.112	43,7	14.593	28,9	5.387	10,7	133	0,3	1,2
7. Dreta Eixample	22.848	100	4.012	17,6	6.372	27,9	9.041	39,6	3.216	14,1	207	0,9	1,2
8. Estació Nord	13.903	100	3.039	21,9	4.450	32,0	5.647	40,6	553	4,0	214	1,5	1,1
9. Sagrada Família	24.308	100	8.973	36,9	7.589	31,2	6.739	27,7	728	3,0	279	1,1	1,0
10. Poble-sec	17.706	100	10.140	57,3	5.533	31,2	1.486	8,4	176	1,0	371	2,1	0,7
11. Montjuïc	695	100	529	76,1	148	21,3	5	0,7	7	1,0	6	0,9	0,6
12. Zona Franca-Port	10.710	100	3.175	29,6	5.369	50,1	1.679	15,7	422	3,9	65	0,6	1,0
13. Font de la Guatlla	4.257	100	928	21,8	1.946	45,7	1.218	28,6	157	3,7	8	0,2	1,1
14. Bordeta-Hostafrancs	8.323	100	2.990	35,9	2.882	34,6	2.205	26,5	112	1,3	134	1,6	1,0
15. Sants	35.964	100	12.729	35,4	15.671	43,6	6.409	17,8	686	1,9	469	1,3	0,9
16. Les Corts	31.368	100	4.046	12,9	11.398	36,3	12.079	38,5	3.763	12,0	82	0,3	1,2
17. Pedralbes	5.818	100	149	2,6	488	8,4	1.349	23,2	3.773	64,9	59	1,0	1,7
18. Sant Gervasi	48.638	100	3.328	6,8	12.596	25,9	17.001	35,0	15.442	31,7	271	0,6	1,5
19. Sarrrià	14.959	100	1.513	10,1	3.615	24,2	4.722	31,6	4.991	33,4	118	0,8	1,4
20. Vallvidrera-Les Planes	1.674	100	625	37,3	492	29,4	212	12,7	288	17,2	57	3,4	1,0
21. Gràcia	45.025	100	17.609	39,1	15.632	34,7	9.049	20,1	1.470	3,3	1.265	2,8	0,9
22. Vallcarca	14.631	100	3.316	22,7	6.303	43,1	3.804	26,0	1.017	7,0	191	1,3	1,1
23. Guinardó	31.187	100	10.136	32,5	13.919	44,6	6.063	19,4	760	2,4	309	1,0	0,9
24. Horta	29.905	100	12.392	41,4	13.899	46,5	2.391	8,0	862	2,9	361	1,2	0,8
25. Vall d'Hebron	12.519	100	5.637	45,0	5.177	41,4	1.237	9,9	391	3,1	77	0,6	0,8
26. Vilapicina-Turó de la Peira	28.928	100	14.844	51,3	11.959	41,3	1.634	5,6	351	1,2	140	0,5	0,8
27. Roquetes-Verdum	36.074	100	16.610	46,0	15.407	42,7	3.681	10,2	236	0,7	140	0,4	0,8
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	5.421	100	2.982	55,0	2.293	42,3	78	1,4	24	0,4	44	0,8	0,7
29. Sagrera	21.342	100	5.051	23,7	11.073	51,9	4.740	22,2	410	1,9	68	0,3	1,0
30. Congrés	6.278	100	3.306	52,7	2.159	34,4	640	10,2	135	2,2	38	0,6	0,8
31. Sant Andreu	21.152	100	6.062	28,7	11.116	52,6	3.008	14,2	734	3,5	232	1,1	1,0
32. Bon Pastor	4.837	100	3.335	68,9	1.362	28,2	101	2,1	19	0,4	20	0,4	0,7
33. Trinitat Vella	3.361	100	1.699	50,6	1.466	43,6	145	4,3	19	0,6	32	1,0	0,8
34. Fort Pius	4.985	100	565	11,3	2.054	41,2	1.948	39,1	329	6,6	89	1,8	1,2
35. Poblenou	22.471	100	11.370	50,6	5.790	25,8	3.323	14,8	1.367	6,1	621	2,8	0,9
36. Barris Besòs	10.269	100	7.696	74,9	2.274	22,1	249	2,4	6	0,1	44	0,4	0,6
37. Clot	27.910	100	10.144	36,3	11.110	39,8	5.570	20,0	382	1,4	704	2,5	0,9
38. Verneda	22.821	100	4.995	21,9	14.576	63,9	2.742	12,0	440	1,9	68	0,3	1,0

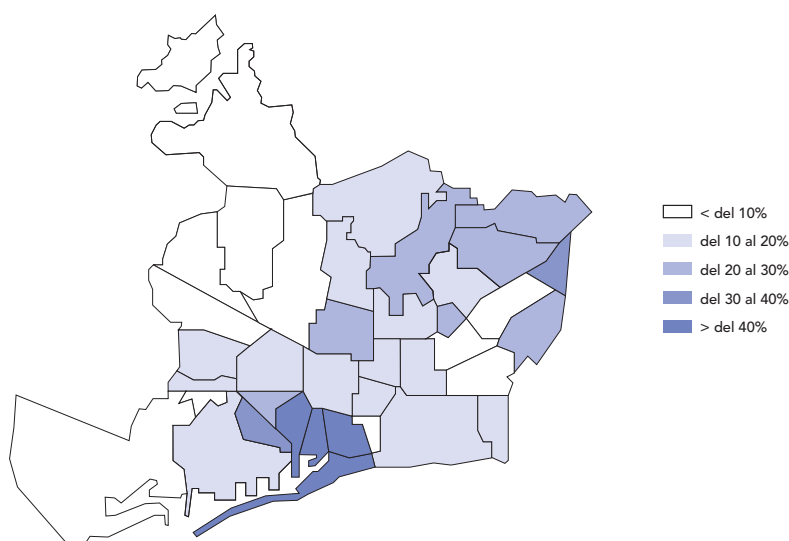
Nota: El càlcul de la mitjana del nombre de banys en els habitatges s'ha ponderat d'acord amb les variables següents:
1 bany auxiliar= 0,5; 1 bany normal= 1; 1 bany normal més 1 bany auxiliar= 1,5; més d'un de cada= 2; No Consta= s'han restat.
Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 14**Habitatges en edificis amb ascensor, per districtes**

Planta de l'edifici on es troben els habitatges, segons disposin o no d'ascensor

Districtes	Total		No en tenen				En tenen	
	Nombre	%	Inferior a pl.3a		A partir de pl. 3a		Nombre	%
			Nombre	%	Nombre	%		
Barcelona	711.440	100	163.691	23,0	126.758	17,8	420.991	59,2
1. Ciutat Vella	51.808	100	18.584	35,9	27.339	52,8	5.885	11,4
2. Eixample	130.404	100	14.077	10,8	21.807	16,7	94.520	72,5
3. Sants-Montjuïc	77.655	100	19.187	24,7	15.729	20,3	42.739	55,0
4. Les Corts	37.186	100	3.405	9,2	1.938	5,2	31.843	85,6
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	100	9.010	13,8	3.279	5,0	52.982	81,2
6. Gràcia	59.656	100	17.099	28,7	11.190	18,8	31.367	52,6
7. Horta-Guinardó	73.611	100	28.793	39,1	14.038	19,1	30.780	41,8
8. Nou Barris	70.423	100	23.115	32,8	14.420	20,5	32.888	46,7
9. Sant Andreu	56.970	100	14.114	24,8	6.167	10,8	36.689	64,4
10. Sant Martí	88.456	100	16.307	18,4	10.851	12,3	61.298	69,3

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Mapa 21**Percentatge d'habitatges sense ascensor situats a la 3a planta o més amunt.**

Gervasi (1.349 habitatges), Pedralbes (807 habitatges) i Sarrià (718 habitatges), superen en molt tots els altres, alguns dels quals (Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Fort Pius, Besòs) no tenen ni un sol habitatge equipat amb aire condicionat.

El règim de tinença

La informació cadastral (taules 16 i 17) sobre el règim de tinença dels habitatges només permet diferenciar entre els situats en edificis de propietat horitzontal (amb règim de comunitat de propietaris) i els situats en edificis de propietat vertical (calaix de sastre que inclou els edificis de pisos amb habitatges de lloguer, com també les cases, aïllades, entre mitgeres o en filera, de caràcter unifamiliar, i també altres possibles formes no assimilables a propietat horitzontal). Per aquesta raó, la interpretació de les dades cadastrals únicament permet conèixer amb exactitud el nombre d'habitatges en règim de propietat horitzontal, però no el nombre d'habitatges en règim de lloguer.

En general, dominen els habitatges en edificis de propietat horitzontal a les zones de nova construcció i als barris més moderns, i són més escassos en els barris urbans tradicionals, així com en els de ciutat-jardí o en els que compten amb una forta implantació de cases habitades per una sola família.

En total, 502.078 habitatges (sobre el total a la ciutat de 711.440), són de propietat horitzontal. És a dir, representen el 70,6% dels existents. Aquesta proporció és encara més elevada a districtes com

Taula 15

Habitatges en edificis amb ascensor, per zones estadístiques

Planta de l'edifici on es troben els habitatges, segons disposin o no d'ascensor

Zones estadístiques	Total		No en tenen				En tenen	
	Nombre	%	Inferior a pl.3a Nombre	%	A partir de pl. 3a Nombre	%	Nombre	%
Barcelona	711.440	100	163.691	23,0	126.758	17,8	420.991	59,2
1. Barceloneta	8.210	100	3.704	45,1	3.553	43,3	953	11,6
2. Parc	13.208	100	4.558	34,5	7.217	54,6	1.433	10,8
3. Gòtic	8.823	100	2.865	32,5	5.007	56,7	951	10,8
4. Raval	21.567	100	7.457	34,6	11.562	53,6	2.548	11,8
5. Sant Antoni	18.789	100	2.343	12,5	4.219	22,5	12.227	65,1
6. Esquerra Eixample	50.556	100	4.929	9,7	8.070	16,0	37.557	74,3
7. Dreta Eixample	22.848	100	2.472	10,8	4.032	17,6	16.344	71,5
8. Estació Nord	13.903	100	1.124	8,1	1.569	11,3	11.210	80,6
9. Sagrada Família	24.308	100	3.209	13,2	3.917	16,1	17.182	70,7
10. Poble-sec	17.706	100	4.713	26,6	6.333	35,8	6.660	37,6
11. Montjuïc	695	100	480	69,1	116	16,7	99	14,2
12. Zona Franca-Port	10.710	100	2.076	19,4	603	5,6	8.031	75,0
13. Font de la Guatlla	4.257	100	645	15,2	424	10,0	3.188	74,9
14. Bordeta-Hostafrancs	8.323	100	1.479	17,8	1.346	16,2	5.498	66,1
15. Sants	35.964	100	9.794	27,2	6.907	19,2	19.263	53,6
16. Les Corts	31.368	100	2.850	9,1	1.748	5,6	26.770	85,3
17. Pedralbes	5.818	100	555	9,5	190	3,3	5.073	87,2
18. Sant Gervasi	48.638	100	4.480	9,2	2.377	4,9	41.781	85,9
19. Sarrrià	14.959	100	3.206	21,4	872	5,8	10.881	72,7
20. Vallvidrera-Les Planes	1.674	100	1.324	79,1	30	1,8	320	19,1
21. Gràcia	45.025	100	11.544	25,6	9.103	20,2	24.378	54,1
22. Vallcarca	14.631	100	5.555	38,0	2.087	14,3	6.989	47,8
23. Guinardó	31.187	100	7.489	24,0	4.160	13,3	19.538	62,6
24. Horta	29.905	100	16.575	55,4	7.455	24,9	5.875	19,6
25. Vall d'Hebron	12.519	100	4.729	37,8	2.423	19,4	5.367	42,9
26. Vilapicina-Turó de la Peira	28.928	100	7.093	24,5	5.001	17,3	16.834	58,2
27. Roquetes-Verdum	36.074	100	13.247	36,7	8.139	22,6	14.688	40,7
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	5.421	100	2.775	51,2	1.280	23,6	1.366	25,2
29. Sagrera	21.342	100	2.038	9,5	892	4,2	18.412	86,3
30. Congrés	6.278	100	2.226	35,5	1.464	23,3	2.588	41,2
31. Sant Andreu	21.152	100	5.044	23,8	1.688	8,0	14.420	68,2
32. Bon Pastor	4.837	100	2.748	56,8	1.010	20,9	1.079	22,3
33. Trinitat Vella	3.361	100	2.058	61,2	1.113	33,1	190	5,7
34. Fort Pius	4.985	100	324	6,5	326	6,5	4.335	87,0
35. Poblenou	22.471	100	7.000	31,2	4.021	17,9	11.450	51,0
36. Barris Besòs	10.269	100	2.078	20,2	1.465	14,3	6.726	65,5
37. Clot	27.910	100	5.421	19,4	3.624	13,0	18.865	67,6
38. Verneda	22.821	100	1.484	6,5	1.415	6,2	19.922	87,3

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 16
Habitatges segons règim de tinença de l'edifici, per districtes

Districtes	Total		Horitzontal		Vertical	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Barcelona	711.440	100	502.078	70,6	209.362	29,4
1. Ciutat Vella	51.808	100	20.564	39,7	31.244	60,3
2. Eixample	130.404	100	84.766	65,0	45.638	35,0
3. Sants-Montjuïc	77.655	100	54.692	70,4	22.963	29,6
4. Les Corts	37.186	100	30.810	82,9	6.376	17,1
5. Sarrià-Sant Gervasi	65.271	100	44.406	68,0	20.865	32,0
6. Gràcia	59.656	100	37.138	62,3	22.518	37,7
7. Horta-Guinardó	73.611	100	54.668	74,3	18.943	25,7
8. Nou Barris	70.423	100	60.281	85,6	10.142	14,4
9. Sant Andreu	56.970	100	43.137	75,7	13.833	24,3
10. Sant Martí	88.456	100	71.616	81,0	16.840	19,0

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nou Barris, on són el 85,6%, o Les Corts, on són el 82,9% del total. Si analitzem les xifres per barris, trobem percentatges encara més alts a determinats indrets de la ciutat: per exemple, representen el 97,8% al Besòs, el 95,8% a la Verneda i el 91,3% a Roquetes-Verdum.

Pel contrari, a Ciutat Vella representen només un 39,7%, i a barris com la Dreta de l'Eixample, Bon Pastor, o Gràcia, no superen el 60%. La baixa proporció a Vallvidrera-Les Planes (23,7%) és a causa de la prevalença de cases unifamiliars.

Resum i conclusions

Podem resumir ara, seguint el mateix ordre de l'exposició, algunes de les dades principals resultants. Així doncs:

- El nombre total d'habitatges a Bar-

celona és de 711.440, amb una densitat global de 72 hab/ha.

- El sostre total destinat a habitatge és de 57.252.558 m²st, el que representa un 52% del sostre total. Una cinquena part d'aquest sostre està situat al districte de l'Eixample.

- Pel que fa a la grandària dels habitatges, cal destacar que quasi la meitat d'aquests tenen entre 60 i 90 m², i només un 8,7% té més de 125 m². La mitjana general és de 80 m². Malgrat la superfície generalment reduïda dels habitatges, la gran majoria (quasi un 80% del total) té entre tres i quatre dormitoris, però només una cambra de bany (71% del total). És a dir, globalment, es tracta d'habitatges amb un programa excessiu per la seva superfície (o, dit d'una altra manera, d'habitatges molt fraccionats, amb estances normalment petites).

- La superfície mitjana dels habitatges permet dibuixar dues parts de la ciutat perfectament diferenciades, la de centre i ponent (amb habitatge gran) i la nord (amb habitatge predominantment petit). A la resta de la ciutat es donen zones de mitjanes baixes i intermèdies, formant agrupacions zonals, que configuren sectors més amplis caracteritzats per la superfície -i se suposa que per la qualitat- de l'habitatge.

- Entre les característiques dels usuaris, destaquem que la seva edat mitjana és de 40 anys (població resident). La densitat de població i habitatge referida a la superfície del terme municipal on es dóna una presència de teixits residencials significants (67,41 km²) és de 241 habitants per hectàrea i 104 habitatges per hectàrea, respectivament. Barcelona està, doncs, en unes densitats força acceptables. Les pèrdues de població, a més del problema d'envelliment que comporten, poden ésser preocupants quantitativament en algunes zones de la ciutat.

- Dels 711.531 habitatges, un total de 588.551 estaven ocupats i destinats a aquest ús (és a dir, hi havia algú empadronat). La diferència no correspon estrictament a habitatges buits, sinó que inclou tota una sèrie de situacions diverses (habitatges amb altres activitats, despatxos, etc.). Segons els cens de 1991, el nombre d'habitatges desocupats a Barcelona era de 70.322.

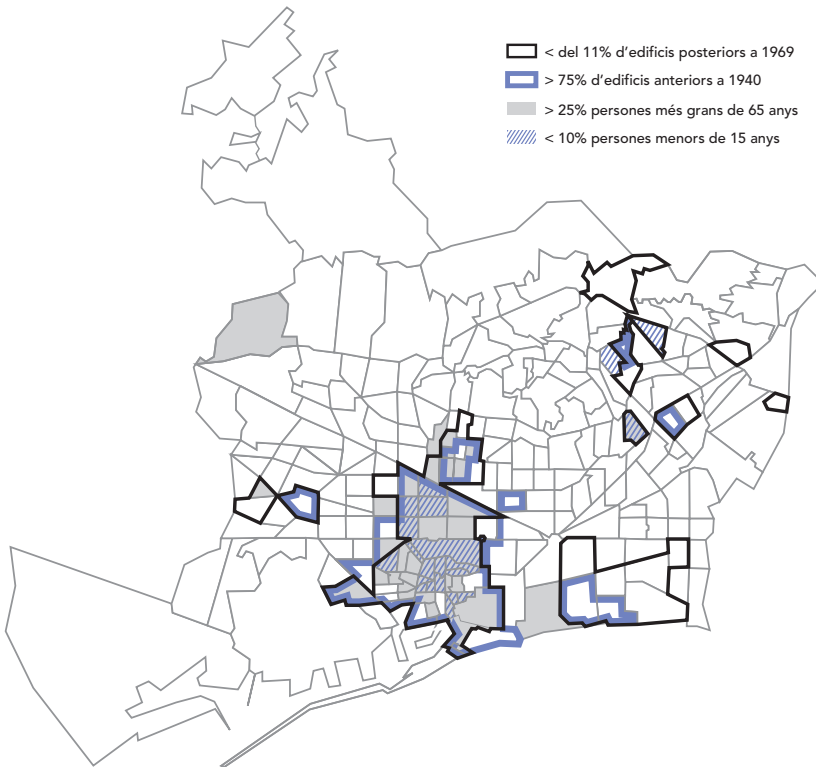
- És important assenyalar que el 21,1% dels habitatges ocupats ho estava per una sola persona (123.948 habi-

Taula 17
Habitatges segons règim de tinença de l'edifici, per zones estadístiques

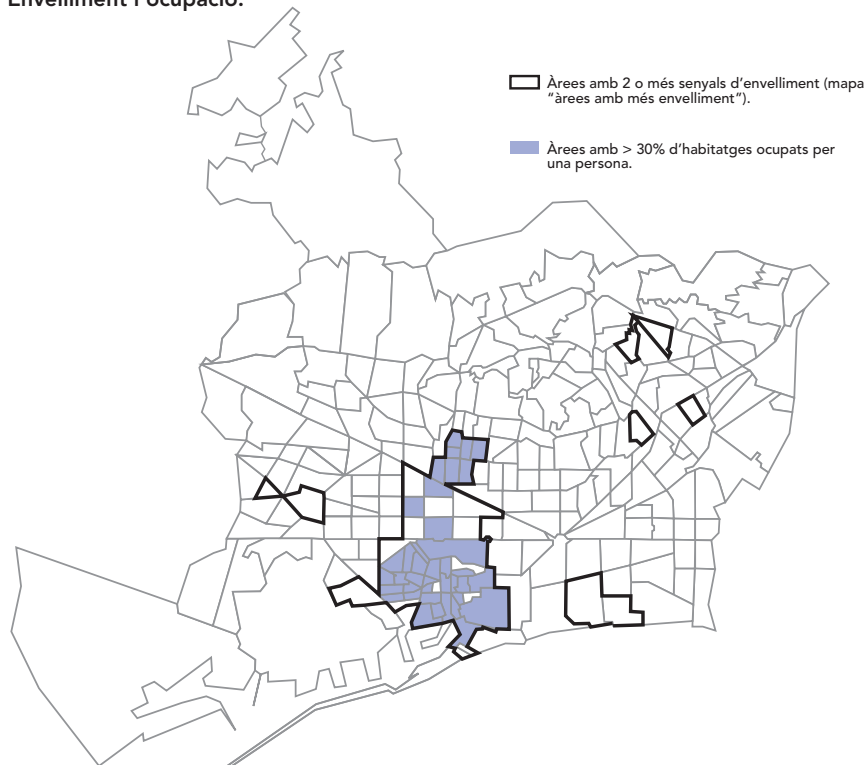
Zones estadístiques	Total		Horizontal		Vertical	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Barcelona	711.440	100	502.078	70,6	209.362	29,4
1. Barceloneta	8.210	100	3.968	48,3	4.242	51,7
2. Parc	13.208	100	5.129	38,8	8.079	61,2
3. Gòtic	8.823	100	3.254	36,9	5.569	63,1
4. Raval	21.567	100	8.213	38,1	13.354	61,9
5. Sant Antoni	18.789	100	12.481	66,4	6.308	33,6
6. Esquerra Eixample	50.556	100	33.798	66,9	16.758	33,1
7. Dreta Eixample	22.848	100	11.545	50,5	11.303	49,5
8. Estació Nord	13.903	100	9.693	69,7	4.210	30,3
9. Sagrada Família	24.308	100	17.249	71,0	7.059	29,0
10. Poble-sec	17.706	100	10.995	62,1	6.711	37,9
11. Montjuïc	695	100	199	28,6	496	71,4
12. Zona Franca-Port	10.710	100	9.138	85,3	1.572	14,7
13. Font de la Guatlla	4.257	100	3.407	80,0	850	20,0
14. Bordeta-Hostafrancs	8.323	100	6.463	77,7	1.860	22,3
15. Sants	35.964	100	24.490	68,1	11.474	31,9
16. Les Corts	31.368	100	25.996	82,9	5.372	17,1
17. Pedralbes	5.818	100	4.814	82,7	1.004	17,3
18. Sant Gervasi	48.638	100	33.754	69,4	14.884	30,6
19. Sarrià	14.959	100	10.255	68,6	4.704	31,4
20. Vallvidrera-Les Planes	1.674	100	397	23,7	1.277	76,3
21. Gràcia	45.025	100	26.896	59,7	18.129	40,3
22. Vallcarca	14.631	100	10.242	70,0	4.389	30,0
23. Guinardó	31.187	100	23.285	74,7	7.902	25,3
24. Horta	29.905	100	21.546	72,0	8.359	28,0
25. Vall d'Hebron	12.519	100	9.837	78,6	2.682	21,4
26. Vilapicina-Turó de la Peira	28.928	100	23.314	80,6	5.614	19,4
27. Roquetes-Verdum	36.074	100	32.930	91,3	3.144	8,7
28. Ciutat Meridiana-Vallbona	5.421	100	4.037	74,5	1.384	25,5
29. Sagrera	21.342	100	17.064	80,0	4.278	20,0
30. Congrés	6.278	100	5.138	81,8	1.140	18,2
31. Sant Andreu	21.152	100	15.707	74,3	5.445	25,7
32. Bon Pastor	4.837	100	2.798	57,8	2.039	42,2
33. Trinitat Vella	3.361	100	2.430	72,3	931	27,7
34. Fort Pius	4.985	100	4.155	83,4	830	16,6
35. Poble Nou	22.471	100	14.815	65,9	7.656	34,1
36. Barris Besòs	10.269	100	9.992	97,3	277	2,7
37. Clot	27.910	100	20.790	74,5	7.120	25,5
38. Verneda	22.821	100	21.864	95,8	957	4,2

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Mapa 22
Àrees de més envelliment. Teixit construït i població.



Mapa 23
Envelliment i ocupació.



tatges), i que el 47,6% dels habitatges ocupats ho estava per 1 o 2 persones (279.719 habitatges). El nivell mitjà d'ocupació de la ciutat és de 2,79 habitants per habitatge.

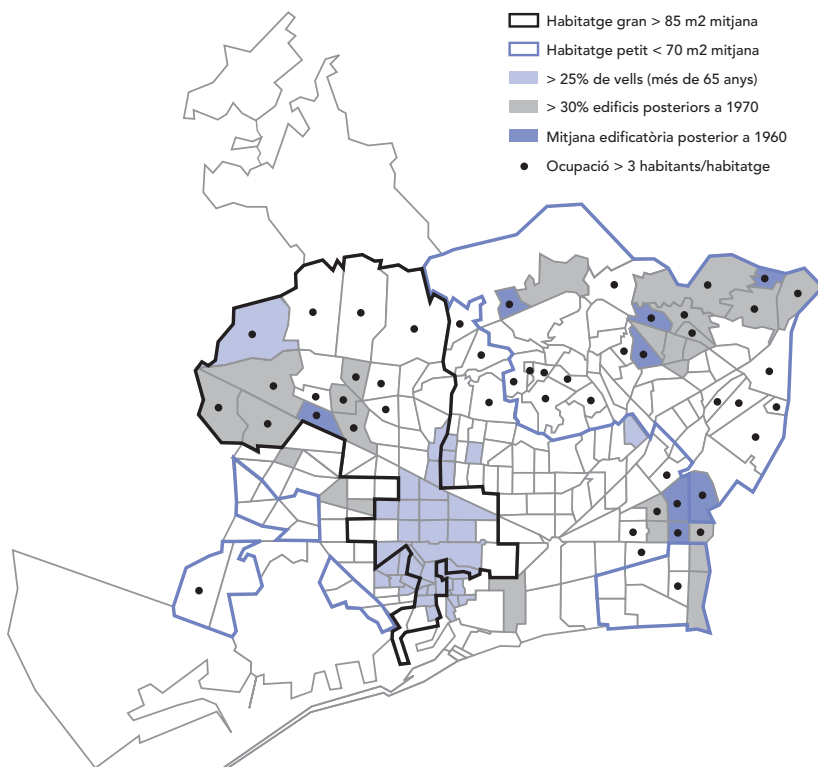
- S'aprecia una forta caracterització del teixit central de la ciutat (Ciutat Vella, Eixample central i una bona part de Gràcia) que configura un continu on es dona una gran coherència entre els senyals d'envelliment de l'edificació, la població i la baixa ocupació o el nombre d'habitatges ocupats per una sola persona. Per tant, malgrat les seves diferències tipològiques i pertànyer a districtes molt diferents, no s'hauria de perdre de vista que tenen problemes força comuns pel que fa a les variables esmentades.

- En relació al rejuveniment i envelliment de la població, és interessant l'exclusió mútua de les zones amb més vells i amb més joves, de forma que s'arriben a dibuixar dues parts de Barcelona: la dels vells (la zona central i prolongacions, amb l'afegit de les zones per sobre del passeig de la Bonanova) i la dels joves (que comprendria bona part de la resta de la ciutat).

- Per altre costat, el nombre d'habitatges amb un sol dormitori és molt petit: només un 2,1% del total, el que contrasta amb l'elevat nombre d'habitatges ocupats per una persona sola, o per dues persones.

- El nivell general d'equipament dels habitatges és baix. Per exemple, hi ha quasi un 18% dels habitatges situats per sobre de la planta tercera, sense ascensor. La calefacció és una instal·lació poc freqüent, inexistent en quasi el

Mapa 24



90% dels habitatges (en gran part explorable per les condicions climàtiques favorables). L'aire condicionat, és encara extremadament minoritari: només un 0,8% dels habitatges en disposen.

- El règim de tinença revela el caràcter majoritari de la propietat horitzontal (que afecta un 70% dels habitatges). El 30% restant engloba els habitatges situats en edificis amb un sol propietari (totes les

cases unifamiliars i altres, a més dels edificis d'habitatges en règim de lloguer). Com que no es disposa d'un major desglossament de la informació, no ha estat possible constatar l'alarmant escassetat d'habitatges de lloguer a la ciutat.

- Per altre banda voldríem també destacar algunes relacions espacials significatives entre variables. Són les següents:

– Àrees de més envelliment: teixit construït i població. El mapa 22 permet superposar les zones que superen respectivament quatre valors de variables que denoten envelliment (ja sigui del teixit construït o de la població resident). Els quatre símptomes d'envelliment considerats es donen en un àrea central de la ciutat que comprèn Ciutat Vella, l'Eixample central i una part de Gràcia, si bé l'escassetat de joves (menys del 10%) no té una correspondència tan forta com les altres tres variables. Fora d'aquesta àrea central apareixen situacions d'envelliment més fraccionàries: Sants-Mercat i Espanya Industrial a ponent, i Guineueta, Habitatges del Congrés i Sant Andreu-Mercat al nord.

– Envelliment i ocupació. En el mapa 23 podem constatar el grau de correspondència que es dona entre les zones envellides (es grafien les que tenen dues o més senyals d'envelliment d'acord amb el mapa anterior) i l'ocupació de l'habitatge (es grafien els dos intervals més baixos d'ocupació, corresponents a índexs menors de 2,5 i de 2,75).

– Un resum més global s'ofereix en el mapa 24, on es recullen les zones afectades per valors elevats significatius de distintes variables: la distribució de l'habitatge gran i petit, les parts més envellides i les parts més renovades, i la correspondència entre ocupació i renovació de l'edificació. ●