

maig 2001

ESTUDI COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DELS MERCATS
D'HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ A BARCELONA I MADRID. 2000

QÜESTIONS D'HABITATGE



sumari INTRODUCCIÓ 2 METODOLOGIA GENERAL 4 FONTS UTILITZADES 4 OFERTA D'HABITATGES A MADRID I
BARCELONA 6 PREUS 14 CONCLUSIONS 21

introducció



El número 1 de *Qüestions d'habitatge*, publicat el febrer de 1999, abordava l'estudi comparatiu dels mercats d'habitatge de nova construcció a Barcelona i Madrid. Es deia que l'anàlisi comparativa dels preus dels habitatges de nova construcció s'havia de fer deixant a part l'àmbit municipal, i referint-se a sistemes urbans, més homogenis quant a dimensió geogràfica, sòl i realitat demogràfica. En aquella anàlisi, s'abordava l'estudi comparatiu de Barcelona Ciutat, amb la denominada Almendra Central ampliada de Madrid (els 11 districtes centrals) i el conjunt de la ciutat de Madrid amb el conjunt de Barcelona ciutat i els 32 municipis del seu entorn metropolità. S'aconseguia així comparar realitats més homogènies:

	Població 1996	Superfície km ²	Densitat hab./km ²
Entitat Metropolitana de BCN	2.908.682	585	4.970
Madrid ciutat	2.866.850	606	4.730
Barcelona ciutat	1.508.805	98	15.500
Madrid - Almendra Central	1.481.602	109	13.600

Aquest enfoc, que trencava la referència a termes municipals en què es basava la difusió de les informacions que es fan públiques sobre els mercats immobiliaris —preus, producció, ritmes de vendes...—, s'amplia en aquestes pàgines a la realitat del mercat de l'habitatge de Madrid i Barcelona, és a dir, a les àrees urbanes entorn de les ciutats de Barcelona i Madrid on és possible residir i treballar al mateix temps. Només amb una base territorial homogènia, és correcte i útil una comparació entre mercats i submercats d'habitatge. Tal com es deia en el núm. 1 de *Qüestions d'habitatge* abans esmentat:

«El problema esdevé quan d'aquestes comparacions se'n volen extreure consideracions no ja només descriptives i enumeratives, sinó

valoratives de quins són els mecanismes de mercat que determinen els preus mitjans utilitzats per a la jerarquizació. La consideració dels preus mitjans com una mesura del grau d'eficàcia i equitat dels mercats immobiliaris, és en el rerafons de la utilització propagandística dels preus i de les comparacions entre zones. Segons això, els preus serien la conseqüència (exitosa o fallida) dels comportaments dels agents que operen en els diversos mercats i de les polítiques de sòl i d'habitatge que s'articulen per regular-los. És justament per la transcendència social i política que tenen aquest tipus de valoracions que cal extremar al màxim la precisió en la comparabilitat de les bases dels estudis.»

En el present estudi, l'anàlisi comparativa de preus i oferta es realitza per a Barcelona i entorn metropolità (32 municipis) que es compara amb el conjunt de la ciutat de Madrid (quadres 1 a 4), fan referència a dades dels nou primers mesos de l'any 2000. Més endavant (quadres 5 a 8), l'anàlisi es completa amb els municipis de la 2a corona metropolitana de Barcelona i l'entorn metropolità de Madrid. Per al cas de l'entorn metropolità, s'han considerat els municipis recollits en el Pla de l'Habitatge (Àrees A, B i C) excloent aquells amb menys de 10.000 habitants, i amb una població, el 1996, d'1.134.674 habitants. L'entorn metropolità de Madrid inclou 14 municipis amb 1.368.729 habitants. En conjunt, els àmbits considerats com a mercats d'habitatge i que es considera que permeten comparacions homogènies són els següents:

Barcelona	Població 1996	Madrid	Població 1996
Barcelona ciutat	1.508.805	Almendra Central ampliada	1.481.682
1a corona Metrop.	1.339.882	Resta Madrid municipi	1.385.168
2a corona Metrop.	1.134.674	Entorn metropolità	1.368.729
Total Àrea	4.043.361	Total Àrea	4.235.579

Metodologia general

En primer lloc, es presenta una estimació de l'oferta per municipis, la qual permet de fixar els preus mitjans per zones, ponderats, de manera que la seva comparació sigui realment homogènia.

En una segona instància, es valora la importància d'aquesta oferta en relació a la població de cada municipi (habitatges per 1.000 habitants) per detectar possibles diferències de comportament de la nova promoció, segons tipus de municipis.

Finalment, l'anàlisi dels preus mitjans, ofereix una nova perspectiva comparativa, que es complementa amb una agregació de municipis i districtes segons tram de preu.

Fonts utilitzades

La població utilitzada en el treball procedeix del *Padró de 1996*. S'ha considerat que els possibles canvis experimentats entre el 1996 i el 2000 només modificaran molt lleugerament les ràtios d'oferta relativa i la determinació de preus mitjans, i que, per tant, l'essència del treball no se'n veurà gaire alterada.

Pel que fa a les informacions d'oferta, s'han utilitzat les fonts d'habitatges visats pels *Col·legis d'Aparelladors* i les provinents directament dels estudis de mercat de la societat *TECNIGRAMA, S.L.*

Sobre preus de l'immobiliari, les fonts bàsiques d'informació han estat: els estudis de mercat de *TECNIGRAMA, S.L.*, per als períodes i municipis disponibles i, complementàriament, les informacions de la societat de taxacions immobiliàries *TINSA, S.A.*, en matèria de preus.

Les informacions sobre oferta existent en el mercat són directes quan es treballa amb estudis de mercat, com és el cas de *TECNIGRAMA, S.L.* En els municipis on no es disposa d'aquesta font directa es procedeix a una estimació indirecta, a partir de la promoció de nous habitatges que es controla amb els Visats de Direcció d'Obres del Col·legi d'Aparelladors.

En l'estudi anterior, corresponent a l'any 1997, es va considerar en base a les dades existents una equivalència entre oferta i el 75 % dels habitatges visats en els dos exercicis anteriors. En l'estudi actual, que fa referència als nou primers mesos del 2000, els forts ritmes de vendes dels dos darrers anys (98 i 99) han reduït dràsticament l'oferta disponible i, per tant, s'ha limitat l'estimació —d'altra banda contrastada amb els municipis dels quals se'n té una constància certa— al 90 % dels visats dels nou primers mesos de l'any 2000.

Pel que fa als preus ja s'ha dit que es treballa amb dues fonts, *TECNIGRAMA, S.L.* i *TINSA, S.A.*

Per al municipi de Madrid i el seu entorn metropolità les dades són exclusivament de *TECNIGRAMA, S.L.*, ja que es disposava de tots els municipis fins al segon semestre del 2000.

En el cas de Barcelona, també les informacions sobre la ciutat i els seus districtes són les de *TECNIGRAMA, S.L.*, per al segon semestre del 2000.

Pel que fa a la resta de municipis de l'àmbit metropolità, només disposàvem d'informacions relativament endarrerides d'aquells que havien estat estudiats

Quadre 1.

POBLACIÓ DE LES CIUTATS DE BARCELONA I MADRID I LA PRIMERA CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA, PER DISTRICTES I MUNICIPIS. 1996

Barcelona		Madrid	
Districtes	Població	Districtes	Població
1. Barcelona Ciutat Vella	83.829	1. Centro	122.615
2. Barcelona L'Eixample	248.777	2. Arganzuela	114.700
3. Barcelona Sants-Montjuïc	167.390	3. Retiro	120.445
4. Barcelona Les Corts	81.864	4. Salamanca	142.001
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	129.573	5. Chamartín	135.301
6. Barcelona Gràcia	115.753	6. Tetuán	135.367
7. Barcelona Horta-Guinardó	169.832	7. Chamberí	144.889
8. Barcelona Nou Barris	170.849		
9. Barcelona Sant Andreu	135.579	Almendra central	915.318
10. Barcelona Sant Martí	205.359	8. Fuencarral sur (1)	172.520
		9. Moncloa este (2)	74.682
		14. Moratalaz	105.456
		15. Ciudad lineal	213.706
Barcelona	1.508.805	Almendra central ampliada (3)	1.481.682
Badalona	210.987	8. Fuencarral norte	26.733
Badia del Vallès	17.058	9. Moncloa oeste	27.340
Barberà del Vallès	25.484	10. Latina	255.741
Begues	3.105	11. Carabanchel	217.868
Castellbisbal	6.271	12. Usera	113.706
Castelldefels	38.509	13. Puente de Vallecas	224.882
Cerdanyola del Vallès	50.503	16. Hortaleza	140.517
Cornellà de Llobregat	82.490	17. Villaverde	123.475
El Papiol	3.434	18. Villa de Vallecas	60.383
El Prat de Llobregat	63.255	19. Vicálvaro	41.336
Esplugues de Llobregat	46.810	20. San Blas	119.395
Gavà	37.985	21. Barajas	33.792
L'Hospitalet de Llobregat	255.050		
Molins de Rei	18.752		
Montcada i Reixac	27.068		
Montgat	7.659		
Pallejà	6.846		
Ripollet	28.903		
Sant Adrià del Besòs	33.361		
Sant Andreu de la Barca	18.332		
Sant Boi de Llobregat	78.005		
Sant Climent de Llobregat	2.476		
Sant Cugat del Vallès	47.210		
Sant Feliu de Llobregat	35.797		
Sant Joan Despí	26.805		
Sant Just Desvern	13.306		
Sant Vicenç dels Horts	22.621		
Santa Coloma de Cervelló	3.358		
Santa Coloma de Gramenet	123.175		
Tiana	8.918		
Torrelles de Llobregat	3.114		
Viladecans	53.235		
Barcelona i 1a corona metropolitana	2.908.682	Madrid	2.866.850

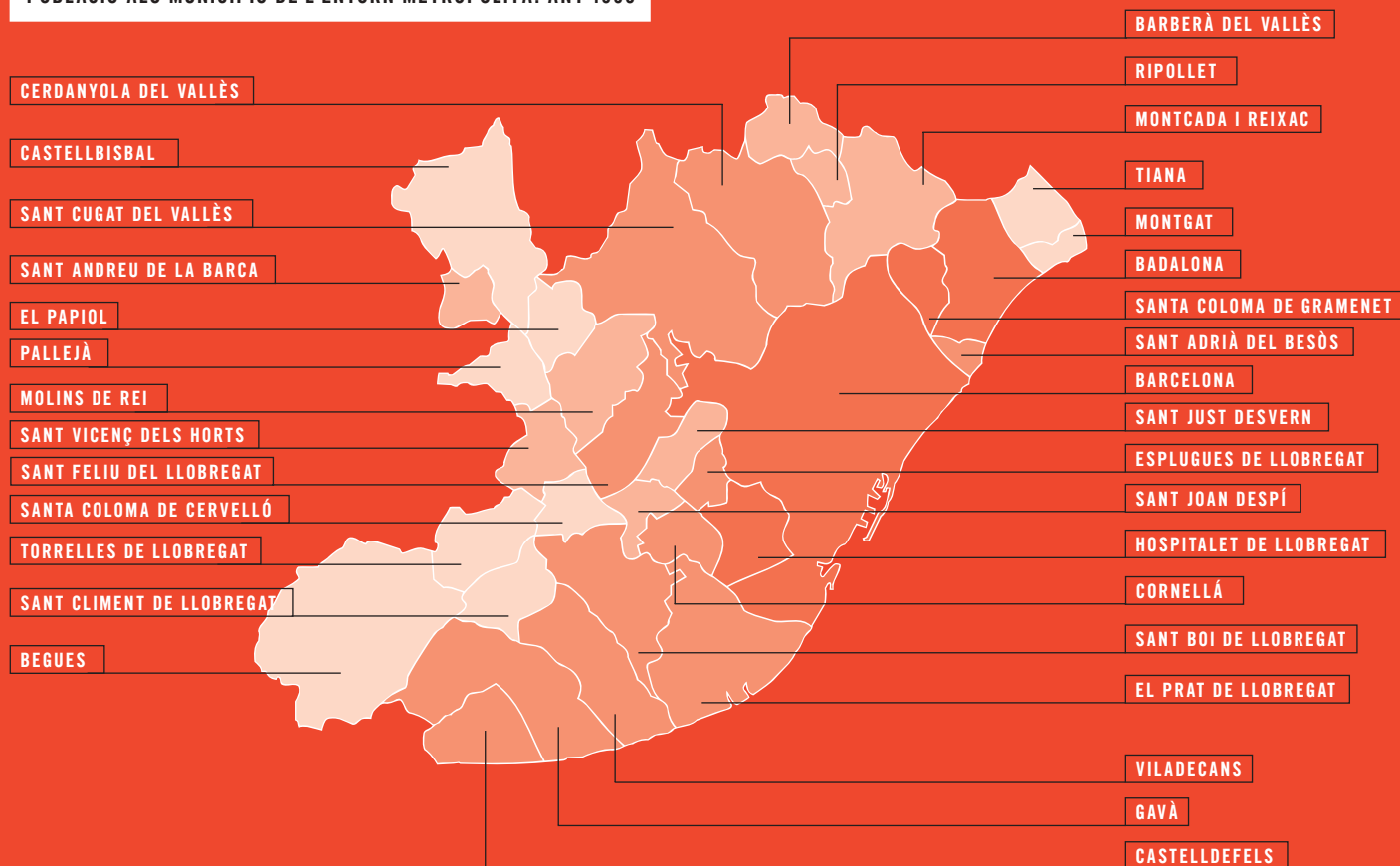
(1) Per Fuencarral Sur, en aquest quadre, s'entenen els barris de Peñagrande, El Pilar, La Paz i Valverde.

(2) Per Moncloa Este, en aquest quadre, s'entenen els barris d'Argüelles, Ciudad Universitaria, Valdezarza i Valdemarín.

(3) L'Almendra central ampliada en aquest quadre s'entén formada per la zona delimitada pel cinturó de la M 30, ampliada amb els districtes de Ciudad Lineal i de Moratalaz.

Font: Elaboració pròpia, a partir dels resultats del padró de 1996.

POBLACIÓ ALS MUNICIPIS DE L'ENTORN METROPOLITÀ. ANY 1996



per *Tecnigrama*, per encàrrec de la Generalitat de Catalunya (segon semestre del 99). Per tant, en aquest cas, hem optat per utilitzar els preus mitjans que publica *TINSA*.

No obstant això, les bases de determinació de les dues fonts no són equivalents i per aconseguir una ajustada correspondència s'ha incrementat en un 20 % els preus de *TINSA*, en base a què el preu de *TECNIGRAMA* compta la superfície construïda estricta de l'habitatge, i el de *TINSA*, la superfície amb elements comuns.

Oferta d'habitatges a Madrid i Barcelona

Tots els estudis de mercat indiquen que el nombre d'habitatges en oferta, tant a Madrid com a Barcelona, s'ha reduït des de 1997, com a conseqüència no d'una reducció del nombre d'habitatges en construcció, que ha crescut, sinó d'un més elevat ritme de les vendes. Hi ha més habitatges en construcció, però un major percentatge dels quals estan ja venuts i, en conseqüència, els habitatges en oferta s'han reduït quantitativament respecte de 1997 (Quadres 2.1 i 6.1).

Les xifres són similars per als conjunts metropolitans: 21.173 habitatges en oferta a Barcelona i 22.421 a Madrid. Aquestes xifres agregades no reflecteixen bé el que succeeix en les zones urbanes centrals, on Barcelona

POBLACIÓ DE LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 1996



TRAMS DE POBLACIÓ

- > de 200.000
- de 100.000 a 200.000
- < de 100.000

i la seva 1a corona metropolitana presenten xifres d'oferta d'habitatge més reduïdes que el conjunt dels districtes municipals encerclats per la M-30 (Almendra central ampliada) i la resta de districtes municipals de Madrid. Al contrari, a la 2a corona metropolitana de Barcelona, l'oferta és quantitativament superior a la dels municipis de l'entorn metropolità de Madrid considerats.

L'indicador d'habitatges en oferta per 1.000 habitants reflecteix amb claredat aquestes diferències:

HABITATGES EN OFERTA/1.000 HABITANTS. SEGON SEMETRE 2000

Barcelona	Població 1996	Madrid	Població 1996
Barcelona ciutat	2,1	Almendra Central ampliada	2,9
1a corona Metropolitana	5,5	Resta municipi Madrid	7,7
2a corona Metropolitana	9,2	Municipis entorn metropolità	5,5
Total Àrea	5,2	Total Àrea	5,3

Quadre 2.1

EVOLUCIÓ DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN OFERTA A LES CIUTATS DE BARCELONA I MADRID I LA PRIMERA CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA. ANYS 1997-2000

Entorn Metropolità de Barcelona (*)	Habitatges		Madrid (**)	Habitatges	
	1997 2n semestre	2000 2n semestre		1997 2n semestre	2000 2n semestre
Districtes i municipis			Districtes		
1. Barcelona Ciutat Vella	393	150	1. Centro	666	127
2. Barcelona L'Eixample	1.102	361	2. Arganzuela	3.050	1.706
3. Barcelona Sants-Montjuïc	1.025	192	3. Retiro	2.040	238
4. Barcelona Les Corts	230	58	4. Salamanca	364	338
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi	624	244	5. Chamartín	1.170	143
6. Barcelona Gràcia	278	238	6. Tetuán	936	315
7. Barcelona Horta-Guinardó	562	97	7. Chamberí	523	89
8. Barcelona Nou Barris	271	138			
9. Barcelona Sant Andreu	895	334			
10. Barcelona Sant Martí	1.674	1.312			
Barcelona	7.052	3.124	Almendra central	8.749	2.956
Badalona	1.421	855	8. Fuencarral sur (1)	1.477	78
Badia del Vallès	0	0	9. Moncloa este (2)	1.233	199
Barberà del Vallès	286	163	14. Moratalaz	204	254
Begues	91	77	15. Ciudad lineal	2.126	817
Castellbisbal	321	188			
Castelldefels	794	428	Almendra central ampliada (3)	13.789	4.304
Cerdanyola del Vallès	630	356	8. Fuencarral norte	229	350
Cornellà de Llobregat	1.058	302	9. Moncloa oeste	451	298
El Papiol	55	11	10. Latina	834	456
El Prat de Llobregat	764	163	11. Carabanchel	484	1.764
Esplugues de Llobregat	262	137	12. Usera	812	489
Gavà	315	749	13. Puente de Vallecas	527	123
L'Hospitalet de Llobregat	929	281	16. Hortaleza	1.174	641
Molins de Rei	478	239	17. Villaverde	983	1.486
Montcada i Reixac	680	319	18. Villa de Vallecas	344	326
Montgat	209	33	19. Vicálvaro	—	551
Pallejà	281	272	20. San Blas	1.967	3.251
Ripollet	620	485	21. Barajas	991	856
Sant Adrià del Besòs	194	87			
Sant Andreu de la Barca	1.171	169			
Sant Boi de Llobregat	1.005	319			
Sant Climent de Llobregat	99	28			
Sant Cugat del Vallès	1.892	431			
Sant Feliu de Llobregat	1.713	96			
Sant Joan Despí	381	239			
Sant Just Desvern	173	213			
Sant Vicenç dels Horts	359	115			
Santa Coloma de Cervelló	379	193			
Santa Coloma de Gramenet	367	251			
Tiana	81	120			
Torrelles de Llobregat	44	78			
Viladecans	724	260			
Barcelona i 1a corona metropolitana	24.825	10.780	Madrid	22.585	14.895

(*) Per a Barcelona, Tecnigrama, SL, i per als municipis de l'entorn metropolità, estimació dels habitatges en oferta, a partir dels visats d'aparelladors: 1997: 75% visats dels anys 96 i 97; 2000: 90% visats gener-setembre 2000.

(**) Tecnigrama, SL.

(1), (2) i (3), vegeu quadre 1.

Font: Elaboració pròpia, a partir de visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrama, S.L.

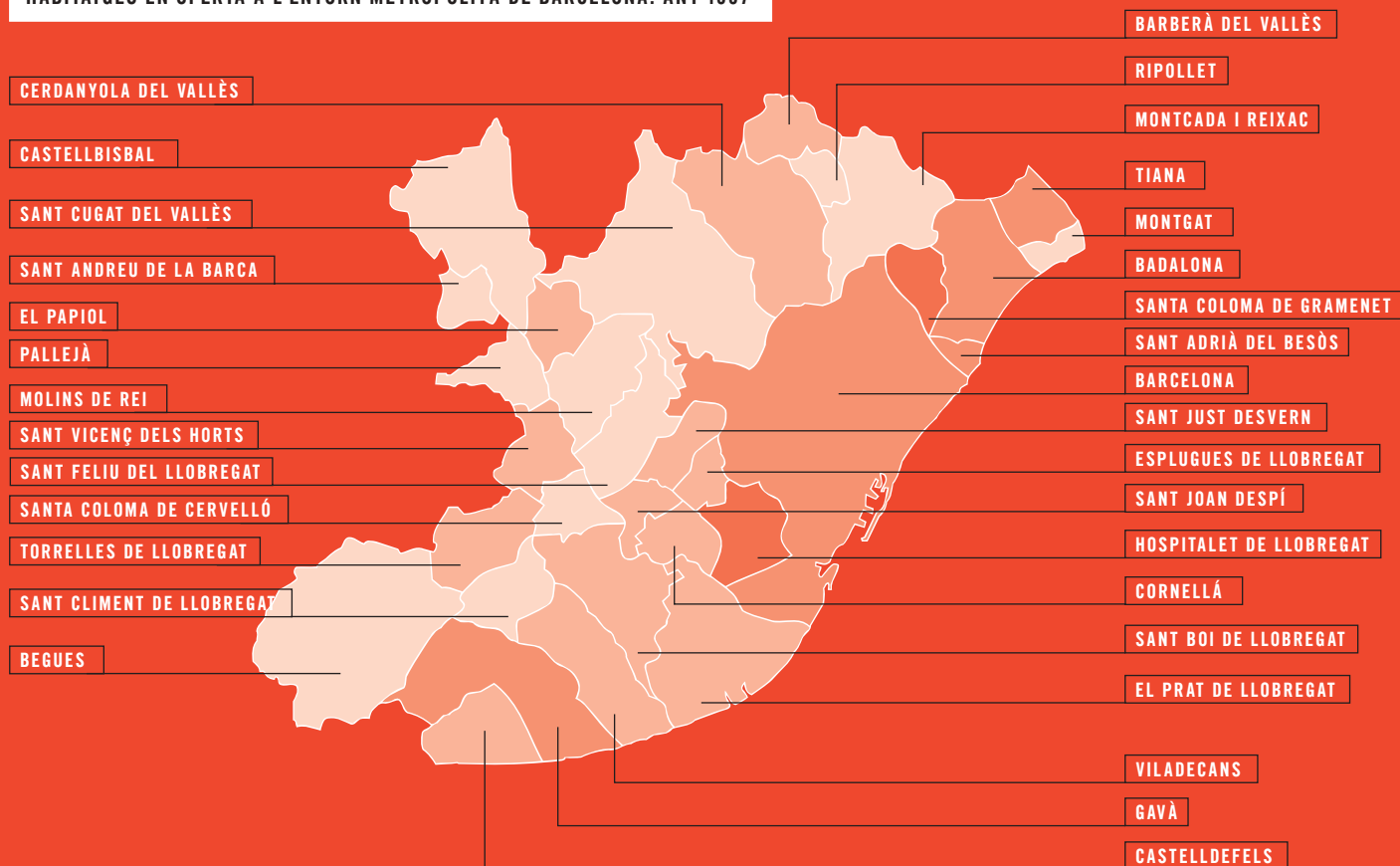
Quadre 2.2

RELACIÓ ENTRE HABITATGES EN OFERTA I POBLACIÓ A LES CIUTATS DE BARCELONA I MADRID, I A LA PRIMERA CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA. ANYS 1997-2000

Entorn Metropolità de Barcelona		Habitants		Madrid		Habitants	
Districtes i municipis		1997	2000	Districtes		1997	2000
Santa Coloma de Cervelló		112,8	57,4	20. San Blas		16,5	27,2
Pallejà		41,1	39,7	21. Barajas		29,3	25,3
Castellbisbal		51,2	30,0	2. Arganzuela		26,6	14,9
Torrelles de Llobregat		14,2	25,1	19. Vicálvaro		—	13,3
Begues		29,3	24,8	8. Fuencarral norte		8,6	13,1
Gavà		8,3	19,7	17. Villaverde		8,0	12,0
Ripollet		21,4	16,8	9. Moncloa oeste		16,5	10,9
Sant Just Desvern		13,0	16,0	11. Carabanchel		2,2	8,1
Tiana		9,1	13,4	18. Villa de Vallecas		5,7	5,4
Molins de Rei		25,5	12,7	16. Hortaleza		8,4	4,6
Montcada i Reixac		25,1	11,8	12. Usera		7,1	4,3
Sant Climent de Llobregat		40,0	11,3	15. Ciudad lineal		9,9	3,8
Castelldefels		20,6	11,1				
Sant Andreu de la Barca		63,9	9,2	Almendra central		9,6	3,2
Sant Cugat del Vallès		40,1	9,1				
Sant Joan Despí		14,2	8,9	Almendra central ampliada (3)		9,3	2,9
Cerdanyola del Vallès		12,5	7,1				
Barberà del Vallès		11,2	6,4	9. Moncloa este (2)		16,5	2,7
10. Barcelona Sant Martí		8,2	6,4	14. Moratalaz		1,9	2,4
Sant Vicenç dels Horts		15,8	5,1	4. Salamanca		2,6	2,4
Viladecans		13,6	4,9	6. Tetuán		6,9	2,3
Montgat		27,2	4,3	3. Retiro		16,9	2,0
Sant Boi de Llobregat		12,9	4,1	10. Latina		3,3	1,8
Badalona		6,7	4,1	5. Chamartín		8,6	1,1
Cornellà de Llobregat		12,8	3,7	1. Centro		5,4	1,0
El Papiol		15,9	3,1	7. Chamberí		3,6	0,6
Esplugues de Llobregat		5,6	2,9	13. Puente de Vallecas		2,3	0,5
Sant Feliu de Llobregat		47,9	2,7	8. Fuencarral sur (1)		8,6	0,5
Sant Adrià del Besòs		5,8	2,6				
El Prat de Llobregat		12,1	2,6				
9. Barcelona Sant Andreu		6,6	2,5				
Barcelona		4,7	2,1				
6. Barcelona Gràcia		2,4	2,1				
Santa Coloma de Gramenet		3,0	2,0				
5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi		4,8	1,9				
1. Barcelona Ciutat Vella		4,7	1,8				
2. Barcelona L'Eixample		4,4	1,5				
3. Barcelona Sants-Montjuïc		6,1	1,1				
L'Hospitalet de Llobregat		3,6	1,1				
8. Barcelona Nou Barris		1,6	0,8				
4. Barcelona Les Corts		2,8	0,7				
7. Barcelona Horta-Guinardó		3,3	0,6				
Badia del Vallès		0,0	0,0				
Barcelona i 1a corona metropolitana		8,5	3,7	Madrid		7,9	5,2

(1), (2) i (3), vegeu quadre 1

Font: elaboració pròpia, a partir de visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrama, S.L.

HABITATGES EN OFERTA A L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. ANY 1997

HABITATGES / 1000 HABITANTS

- < de 2
- de 2 a 5
- de 5 a 10
- > de 10

Les xifres disponibles de l'estudi corresponent a 1997 reflectien també aquesta realitat, que té l'explicació directa en l'esgotament del sòl urbà a Barcelona ciutat i en municipis del seu entorn immediat com l'Hospitalet, Badalona, Sant Just, Esplugues, Cornellà, etc. A Barcelona, només al districte de Sant Martí, on es concentren les operacions de renovació urbana

HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN OFERTA A LES CIUTATS DE BARCELONA I MADRID, ALS SEUS ENTORNS METROPOLITANS. ANY 2000

Barcelona	Habitatges	Madrid	Habitatges
Barcelona ciutat	3.124	Almendra Central ampliada	4.304
Barcelona i 1a corona Metropolitana	10.780	Madrid	14.895
2a corona Metropolitana de Barcelona	10.393	Municipis metropolitans de Madrid	7.526
Barcelona i entorn metropolità global	21.173	Madrid i entorn metropolità	22.421

Font: Elaboració pròpia.

HABITATGES EN OFERTA A LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 1997

HABITATGES / 1000 HABITANTS

- < de 2
- de 2 a 5
- de 5 a 10
- > de 10

amb substitució de sòls industrials obsolets per sòl residencial, hi ha una oferta significativa d'habitatges (6,4 habitatges / 1.000 habitants el 2000). En conseqüència, una part substancial de la demanda potencial d'aquestes zones urbanes colmatades s'ha de dirigir forçosament a l'entorn metropolità de Barcelona. En canvi, a l'àrea urbana de Madrid, el nucli central té una major disponibilitat d'oferta respecte de la seva demanda potencial. Aquest dèficit diferencial d'oferta en termes quantitius entre el centre estricte de Madrid i Barcelona, i entre un centre ampliat i una Barcelona ampluada a un primer cinturó metropolità, dóna explicació del procés d'expulsió de població cap a la 2a corona metropolitana de Barcelona, on hi ha sòl urbanitzable per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge. També explicaria una major tensió sobre els preus de les zones amb una menor oferta relativa.

S'ha d'assenyalar la reducció de les xifres d'habitatge en oferta en les dues àrees urbanes, respecte de les que s'enregistraren el 1997. Aleshores, a Barcelona ciutat i la 1a Corona Metropolitana hi havia 24.825 habitatges de nova construcció en oferta, en front de 10.780 el 2000. Al municipi de Madrid, l'oferta de nova construcció ha passat de 22.585 unitats el 1997 a 14.895 l'any 2000. Aquesta reducció de l'oferta ha estat conseqüència de la forta pressió de la demanda en les dues àrees urbanes, ja que el nombre d'habitatges iniciats s'ha duplicat l'any 2000 respecte del 1997.

Quadre 3.1

PREUS D'OFERTA DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ A MADRID MUNICIPI I LA CIUTAT I 1A CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA

Entorn Metropolità de Barcelona		Preus/m ² construït			Madrid		Preus/m ² construït		
Districtes i municipis		1997	2000	% Var	Districtes i municipis		1997	2000	% Var
5. Barcelona		394.005	490.885	24,6	7. Chamberí		338.144	572.905	69,4
Sarrià-Sant Gervasi		265.763	451.420	69,9	4. Salamanca		307.064	488.422	59,1
4. Barcelona Les Corts		259.893	404.621	55,7	1. Centro		274.766	432.872	57,5
2. Barcelona L'Eixample		223.104	395.298	77,2	5. Chamartín		326.349	407.419	24,8
7. Barcelona Horta-Guinardó		233.784	376.165	60,9	3. Retiro		269.053	351.577	30,7
6. Barcelona Gràcia		202.330	316.769	56,6	6. Tetuán		259.526	346.759	33,6
9. Barcelona Sant Andreu		209.486	313.525	49,7	2. Arganzuela		238.300	345.988	45,2
3. Barcelona Sants-Montjuïc		212.814	306.189	43,9					
10. Barcelona Sant Martí		218.029	289.296	32,7	Almendra central		271.122	376.343	38,8
1. Barcelona Ciutat Vella		207.580	283.095	36,4	9. Moncloa este (2)		274.279	459.187	67,4
8. Barcelona Nou Barris					15. Ciudad lineal		290.175	386.634	33,2
					8. Fuencarral sur (1)		232.533	365.673	57,3
					14. Moratalaz		240.266	294.396	22,5
Barcelona		242.463	360.283	48,6	Almendra central ampliada (3)		269.752	377.098	39,8
Esplugues de Llobregat		190.000	429.000	125,8	16. Hortaleza		264.776	392.716	48,3
Sant Just Desvern		192.682	354.120	83,8	9. Moncloa oeste		274.279	339.033	23,6
Castelldefels		180.000	321.240	78,5	21. Barajas		231.668	312.121	34,7
Sant Cugat del Vallès		208.342	320.880	54,0	20. San Blas		205.601	301.479	46,6
Gavà		168.900	318.480	88,6	8. Fuencarral norte		232.533	273.197	17,5
Tiana		187.000	300.000	60,4	10. Latina		209.924	253.224	20,6
Cerdanyola del Vallès		153.486	294.000	91,5	13. Puente de Vallecas		206.038	252.762	22,7
Sant Adrià del Besòs		167.104	288.000	72,3	11. Carabanchel		210.644	234.502	11,3
L'Hospitalet de Llobregat		191.125	270.840	41,7	18. Villa de Vallecas		171.618	225.287	31,3
Badalona		163.101	264.000	61,9	12. Usera		203.853	219.493	7,7
Montgat		163.100	264.000	61,9	19. Vicálvaro		—	209.116	—
Sant Boi de Llobregat		148.000	254.400	71,9	17. Villaverde		162.093	192.050	18,5
Santa Coloma de Gramenet		170.000	252.000	48,2					
Sant Vicenç dels Horts		132.000	243.240	84,3					
Sant Andreu de la Barca		135.856	242.520	78,5					
Ripollet		148.560	241.200	62,4					
El Papiol		148.000	237.600	60,5					
Montcada i Reixac		154.000	237.600	54,3					
Molins de Rei		150.000	234.000	56,0					
Viladecans		165.000	232.320	40,8					
El Prat de Llobregat		148.000	228.000	54,1					
Torrelles de Llobregat		160.000	228.000	42,5					
Sant Feliu de Llobregat		185.000	223.560	20,8					
Sant Joan Despí		175.000	223.200	27,5					
Badia del Vallès		149.000	220.800	48,2					
Barbera del Vallès		149.000	220.800	48,2					
Santa Coloma de Cervelló		140.000	219.000	56,4					
Cornellà de Llobregat		160.000	217.320	35,8					
Castellbisbal		137.000	216.000	57,7					
Pallejà		150.000	216.000	44,0					
Sant Climent de Llobregat		150.000	216.000	44,0					
Begues		150.000	210.000	40,0					
Barcelona i 1a corona metropolitana		188.015	294.097	56,4	Madrid		248.436	316.728	27,5

(1), (2) i (3), vegeu quadre 1.

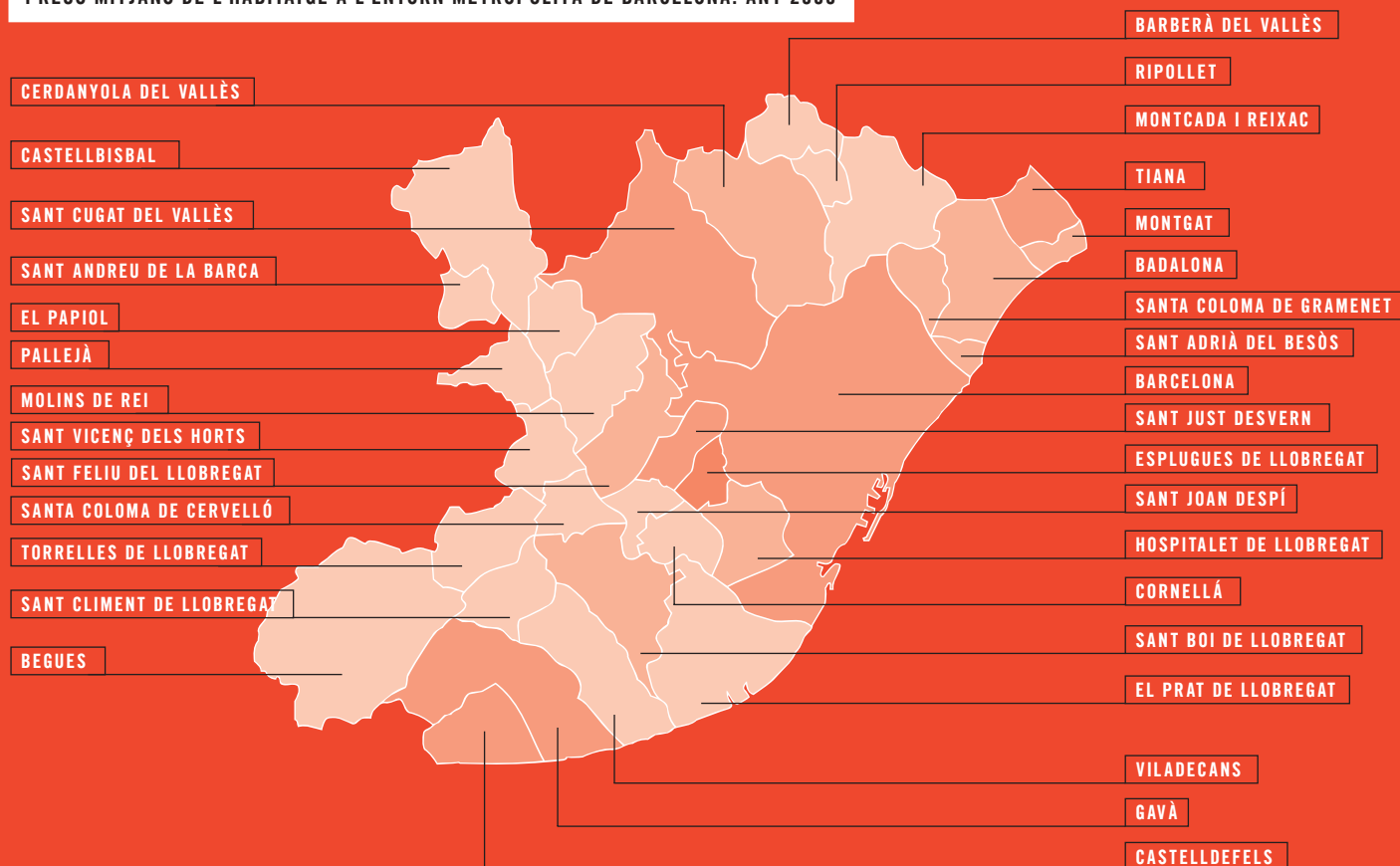
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Tecnigràma, S.L. per a Barcelona ciutat i Madrid, ciutat i entorn metropolità (1997, 2n. semestre, i 2000, 1r. semestre) i dades de Tinsa per a l'entorn metropolità de Barcelona (3r. trimestre del 2000).

Quadre 3.2

ORDENACIÓ DE ZONES DE MADRID I LA CIUTAT I 1A CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA, SEGONS PREUS D'OFERTA 2000

Grans àrees	Entorn Metropolità de Barcelona		Madrid	
	Districtes i municipis	Preus/m ² construït	Districtes	Preus/m ² construït
A. > 500.000			7. Chamberí	572.905
B. > 400.000	5. Barcelona Sarrià-Sant Gervasi 4. Barcelona Les Corts Esplugues de Llobregat 2. Barcelona L'Eixample	490.885 451.420 429.000 404.621	4. Salamanca 9. Moncloa este 1. Centro 5. Chamartín	488.422 459.187 432.872 407.419
C. 300.000/ 400.000	7. Barcelona Horta-Guinardó 6. Barcelona Gràcia	395.298 376.165	16. Hortaleza 15. Ciudad lineal	392.716 386.634
	Barcelona	360.283	Almendra central	376.343
	Sant Just Desvern Castelldefels Sant Cugat del Vallès Gavà 9. Barcelona Sant Andreu 3. Barcelona Sants-Montjuïc 10. Barcelona Sant Martí Tiana	354.120 321.240 320.880 318.480 316.769 313.525 306.189 300.000	8. Fuencarral sur 3. Retiro 6. Tetuán 2. Arganzuela 9. Moncloa oeste	365.673 351.577 346.759 345.988 339.033
			Madrid	316.728
D. 250.000/ 300.000	Barcelona i 1a corona	294.097	21. Barajas 20. San Blas	312.121 301.479
	Cerdanyola del Vallès 1. Barcelona Ciutat Vella Sant Adrià del Besós 8. Barcelona Nou Barris L'Hospitalet de Llobregat Badalona Montgat Sant Boi de Llobregat Santa Coloma de Gramenet	294.000 289.296 288.000 283.095 270.840 264.000 264.000 254.400 252.000	14. Moratalaz 8. Fuencarral norte 10. Latina 13. Puente de Vallecas	294.396 273.197 253.224 252.762
E. 200.000/ 250.000	Sant Vicenç dels Horts Sant Andreu de la Barca Ripollet El Papiol Montcada i Reixac Molins de Rei Viladecans El Prat de Llobregat Torrelles de Llobregat Sant Feliu de Llobregat Sant Joan Despí Badia del Vallès Barberà del Vallès Santa Coloma de Cervelló Cornellà de Llobregat Castellbisbal Pallejà Sant Climent de Llobregat Begues	243.240 242.520 241.200 237.600 237.600 234.000 232.320 228.000 228.000 223.560 223.200 220.800 220.800 219.000 217.320 216.000 216.000 216.000 210.000	11. Carabanchel 18. Villa de Vallecas 12. Usera 19. Vicálvaro	234.502 225.287 219.493 209.116
F. < 200.000			17. Villaverde	192.050

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE A L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. ANY 2000



PTA / M² CONSTRUÏT

- > de 500.000
- > de 400.000
- de 300.000 a 400.000
- de 250.000 a 300.000
- de 200.000 a 250.000
- < de 200.000

Preus

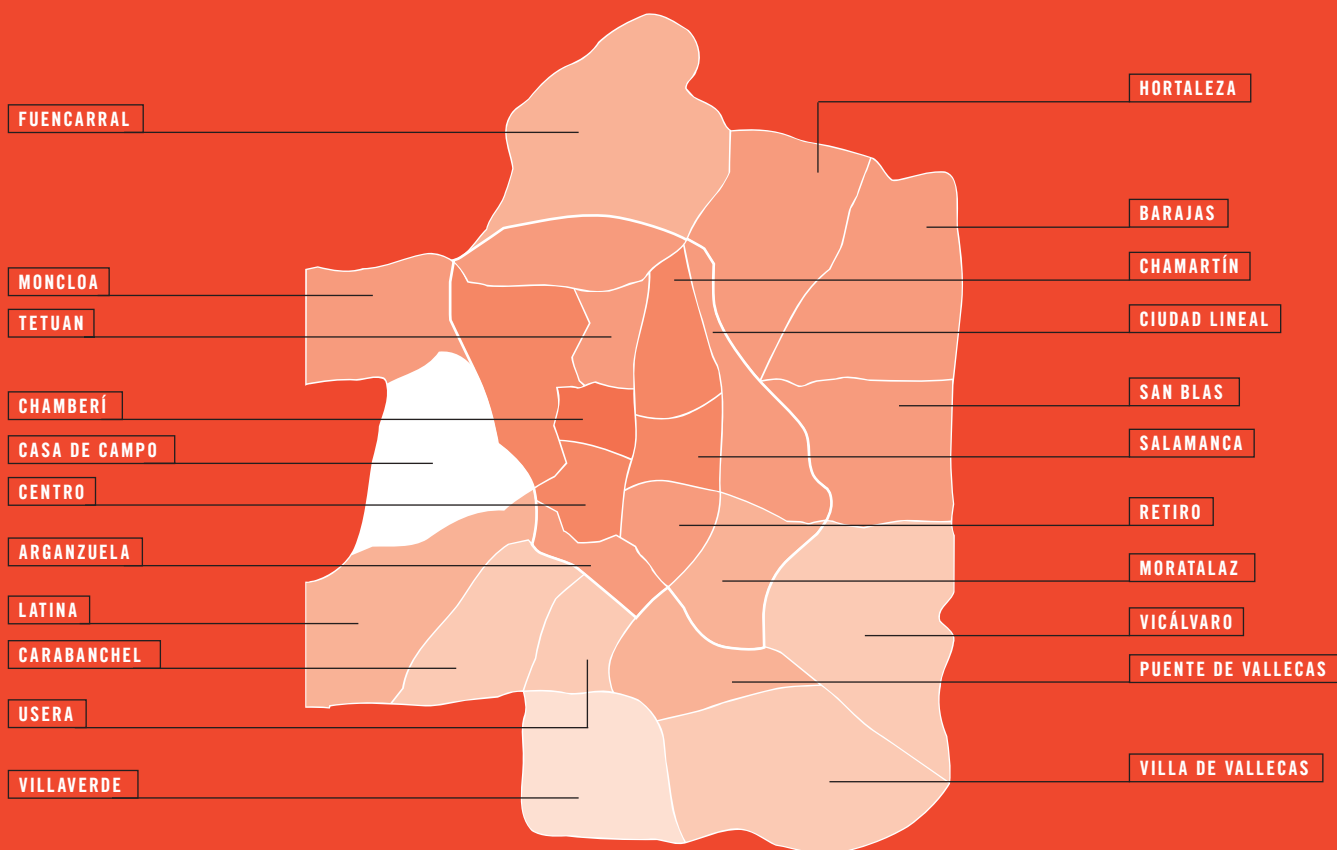
Els estudis de mercat disponibles per a les àrees estudiades —vegeu nota metodològica— han permès elaborar els quadres 3.1, 3.2, 7.1 i 7.2 que recullen els preus mitjans de venda per districtes i municipis, mesurats en termes de PTA/m² construït.

Una vegada més s'ha de dir que no són comparables, en una lògica urbana, un preu mitjà de 360.283 PTA/m² a Barcelona ciutat i de 316.728 PTA/m² al municipi de Madrid el segon semestre del 2000. L'anàlisi de les dades per a les realitats urbanes homogènies i comparables ofereix els següents resultats:

- a) Barcelona ciutat, amb 360.283 PTA/m² construït d'habitatge és comparable a l'Almendra Central ampliada de Madrid amb 377.098 PTA/m².
- b) Barcelona i 1a Corona Metropolitana registrava un preu mitjà de 294.097 PTA/m², comparable a les 316.728 PTA/m² del conjunt del municipi de Madrid.
- c) L'àrea de Barcelona, amb 4,04 milions d'habitants i un preu mitjà de 262.617 PTA/m², és comparable a l'àrea de Madrid amb 4,2 milions d'habitants i un preu mitjà de 281.665 PTA/m² construït.

Realitats urbanes comparables mostren que el preu mitjà dels habitatges és un 7,2 % superior a l'àrea de Madrid, respecte de l'àrea de Barcelona. El més elevat nivell de preus que es registra a l'àrea de Madrid és conseqüència de què els preus són més elevats, tant a l'Almendra Central ampliada respecte

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE A LA CIUTAT DE MADRID PER DISTRICTES. ANY 2000

PTA / M² CONSTRUÏT

- > de 500.000
- > de 400.000
- de 300.000 a 400.000
- de 250.000 a 300.000
- de 200.000 a 250.000
- < de 200.000

de Barcelona ciutat (un 4,7 % més), com per al conjunt del Municipi de Madrid, respecte de Barcelona ciutat i la 1a Corona Metropolitana (un 7,7 %). En canvi, el preu mitjà per m² és inferior en un 8,6 % en els municipis metropolitans de Madrid respecte als de la 2a Corona metropolitana de Barcelona.

L'anàlisi demostra que el preu mitjà dels habitatges és més car en el conjunt urbà de Madrid que en el conjunt urbà de Barcelona. Ara bé, les dades disponibles mostren que des de 1997 s'ha donat una forta convergència i que les diferències de preus entre les dues àrees metropolitanes han registrat una clara tendència a reduir-se, com a conseqüència d'un major ritme de creixement dels preus a Barcelona que a Madrid.

EVOLUCIÓ DEL PREU MITJÀ DE L'HABITATGE PTA/M² CONSTRUÏT

	2n semestre 1997	2n semestre 2000	% variació
Barcelona ciutat	242.463	360.283	48,6
Madrid Almendra Central ampliada	269.752	377.098	39,8
Barcelona i 1a Corona Metropolitana	188.015	294.097	56,4
Madrid Municipi	248.436	316.728	27,5

Quadre 4.1

HABITATGES EN OFERTA PER TRAMS DE PREUS A MADRID MUNICIPI I BARCELONA CIUTAT I 1A CORONA METROPOLITANA DE BARCELONA. ANY 2000

Grans àrees	Nombre d'habitatges en oferta		% / total oferta		% / total oferta acumulada	
	Barcelona	Madrid	Barcelona	Madrid	Barcelona	Madrid
> 500.000		89	0	0,6		0,6
> 400.000	800	807	7,4	5,4	7,4	6,0
300.000 a 400.000	4.114	8.200	38,2	55,1	45,6	61,1
250.000 a 300.000	2.470	1.183	22,9	7,9	68,5	69,0
200.000 a 250.000	3.397	3.130	31,5	21,0	10,0	90,0
< 200.000	0	1.486	0,0	10,0		100,0
Total oferta	10.781	14.895	100,0	100,0	100,0	100,0

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrama S. L.

L'any 1997, el preu mitjà de Barcelona ciutat era un 11,2 % inferior al de l'Almendra Central ampliada de Madrid. En el segon semestre del 2000, la diferència era del 4,7 %. Pel municipi de Madrid, el preu mitjà dels habitatges era el 1997 un 33 % més elevat que el registrat a Barcelona i la 1a Corona metropolitana. En el segon semestre del 2000, la diferència de preus s'havia reduït al 7,7 %.

Els quadres 4.1 i 8.1 recullen la distribució dels habitatges de nova construcció en oferta, en cadascuna de les àrees urbanes, segons els nivells de preus. El 61,1 % de l'oferta a Madrid municipi tenia un preu superior a les 300.000 PTA/m² construït, mentre aquest percentatge era del 45,6 % a Barcelona ciutat i la 1a Corona Metropolitana. A la segona corona metropolitana de Barcelona, el 51 % de l'oferta se situa entre 200.000 i les 250.000 PTA/m² construït; en canvi, als municipis metropolitans de Madrid es dona una més gran dispersió en els preus d'oferta, amb un 33,6 % que superen les 250.000 PTA/m²

Quadre 4.2

HABITATGES EN OFERTA PER TRAMS DE PREUS A MADRID I L'ENTORN METROPOLITÀ DE BARCELONA. ANY 2000

Grans àrees	Nombre d'habitatges en oferta		% / total oferta		% / total oferta acumulada	
	E. M. Barcelona	Madrid	E. M. Barcelona	Madrid	E. M. Barcelona	Madrid
> 500.000		89	0	0,4		0,4
> 400.000	800	807	3,8	3,6	3,78	1,5
300.000 a 400.000	4.499	8.599	21,2	38,4	25,03	42,35
250.000 a 300.000	3.763	3.316	17,8	14,8	42,80	57,14
200.000 a 250.000	8.742	5.049	41,3	22,5	84,09	79,66
< 200.000	3.369	4.561	15,9	20,3		100,00
Total oferta	21.173	22.421	100,0	100,0	100,0	100,00

Font: Elaboració pròpia a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors i dels estudis de mercat de Tecnigrama S. L.

Quadre 5

POBLACIÓ DE LES CIUTATS DE BARCELONA I MADRID I ELS SEUS ENTORNS METROPOLITANS. ANY 1996

Barcelona i entorn metropolità	Població	Madrid i entorn metropolità	Població
Barcelona i 1a corona metropolitana	2.908.687	Madrid	2.866.850
Sabadell	185.798	Móstoles	196.173
Terrassa	163.862	Leganés	174.593
Mataró	102.018	Fuenlabrada	163.567
Manresa	64.385	Getafe	143.153
Rubí	54.085	Alcorcón	141.465
Granollers	50.951	Torrejón	88.821
Vilanova i la Geltrú	47.979	Alcobendas	83.031
Mollet del Vallès	41.911	Coslada	76.001
Igualada	32.512	Parla	69.163
Vic	30.397	Pozuelo de Alarcón	60.120
Vilafraça del Penedès	28.553	San Sebastián de los Reyes	57.632
Blanes	27.713	Rozas	45.280
Premià de Mar	24.420	Majadahonda	40.042
Masnou, El	20.387	San Fernando de Henares	29.688
Sant Pere de Ribes	18.695		
Santa Perpètua de Mogoda	18.124		
Pineda de Mar	17.884		
Martorell	17.822		
Caldes d'Estrac	17.521		
Manlleu	17.035		
Sitges	16.801		
Castellar del Vallès	15.845		
Vilassar de Mar	14.821		
Malgrat de Mar	12.707		
Parets del Vallès	12.601		
Montornès del Vallès	11.970		
Torelló	11.952		
Arenys de Mar	11.827		
Calella	11.687		
Llagosta, La	11.264		
Cardedeu	10.805		
Sant Quirze del Vallès	10.342		
2a corona metropolitana Barcelona (1)	1.134.674	Municipis metropolitans de Madrid (3)	1.368.729
Barcelona i entorn metropolità global (2)	4.043.361	Madrid i entorn metropolità	4.235.579

(1) Municipis de més de 10.000 habitants.

(2) Municipis de l'entorn metropolità, segons el Pla de l'Habitatge (Àrees A, B i C), exclosos els menors de 10.000 habitants.

Font: Elaboració pròpia, a partir dels resultats del Padró de 1996.

i un 40,9 % per sota del nivell de les 200.000 PTA/m², reflecteixen una realitat urbana menys homogènia com a mercat d'habitatge, que el conjunt de municipis de la 2a corona metropolitana de Barcelona amb més de 10.000 habitants.

L'any 1997 només un 9,1 % a Madrid municipi i el 2,5 % a Barcelona ciutat i la 1a Corona metropolitana, superava el nivell de les 300.000 PTA/m² construït. En acabar el 2000, aquests percentatges eren respectivament del 61,1 % i del 45,5 %.

Al conjunt de la 1a corona metropolitana de Barcelona, l'any 1997, el 64 % de l'oferta tenia preus inferiors a les 200.000 PTA/m², mentre que l'any 2000, no hi havia oferta per sota d'aquella xifra.

Quadre 6.1

HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN OFERTA A LES CIUTATS DE MADRID I BARCELONA I ELS SEUS ENTORNS METROPOLITANS. ANY 2000

Barcelona i entorn metropolità	Habitatges (*)	Madrid i entorn metropolità	Habitatges (**)
Barcelona i 1a corona metropolitana	10.780	Madrid	14.895
Terrassa	1.457	Rozas	1.069
Sabadell	1.128	Alcorcón	1.013
Rubí	840	Parla	974
Mataró	703	Getafe	781
Manresa	636	Leganés	746
Vilanova i la Geltrú	464	Majadahonda	605
Sant Quirze del Vallès	442	Torrejón	573
Cardedeu	397	Alcobendas	409
Sitges	386	Pozuelo de Alarcón	399
Blanes	370	Fuenlabrada	397
Igualada	368	Móstoles	385
Vilafranca del Penedès	362	Coslada	79
Vic	360	San Sebastián de los Reyes	50
Malgrat de Mar	305	San Fernando de Henares	46
Martorell	278		
Pineda de Mar	228		
Granollers	220		
Santa Perpètua de Mogoda	178		
Sant Pere de Ribes	168		
Mollet del Vallès	158		
Manlleu	145		
Castellar del Vallès	117		
Calella	115		
Parets del Vallès	107		
Arenys de Mar	90		
Torelló	85		
Montornés del Vallès	68		
Llagosta, La	64		
Premià de Mar	53		
Vilassar de Mar	50		
Masnou, el	35		
Caldes d'Estrac	17		
2a corona metropolitana Barcelona	10.393	Municipis metropolitans de Madrid	7.526
Barcelona i entorn metropolità global	21.173	Madrid i entorn metropolità	22.421

(*) Per a Barcelona, Tecnigrama, SL, i per als municipis de l'entorn metropolità, el 90 % dels habitatges visats pels col·legis d'aparelladors, fins al tercer trimestre del 2000.

(**) Tecnigrama, 1r semestre 2000.

Font: Elaboració pròpia, a partir de dades dels col·legis d'aparelladors i de Tecnigrama, SL.

Quadre 7.1

PREUS D'OFERTA DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ ALS ENTORNS METROPOLITANS DE BARCELONA I MADRID. ANY 2000

Barcelona i entorn metropolità	Preus/m ² construït	Madrid i entorn metropolità	Preus/m ² construït
Barcelona i 1a corona metropolitana	294.097	Madrid	316.728
Sitges	340.080	Pozuelo de Alarcón	303.388
Mataró	295.320	Majadahonda	298.293
Caldes d'Estrac	288.000	Alcobendas	288.817
Vilassar de Mar	288.000	Rozas	269.477
Arenys de Mar	288.000	San Sebastián de los Reyes	266.698
Santa Perpètua de Mogoda	286.800	San Fernando de Henares	218.715
Masnou, El	276.000	Alcorcón	218.166
Granollers	259.200	Coslada	213.567
Sabadell	247.680	Getafe	206.849
Vilanova i la Geltrú	243.480	Leganés	188.140
Premià de Mar	241.680	Torrejón	170.955
Castellar del Vallès	240.000	Móstoles	167.546
Terrassa	237.720	Fuenlabrada	165.209
Mollet del Vallès	234.480	Parla	142.193
Calella	231.960		
Rubí	230.640		
Montornés del Vallès	228.000		
Cardedeu	224.400		
Sant Quirze del Vallès	222.000		
Parets del Vallès	206.520		
Sant Pere de Ribes	199.080		
Malgrat de Mar	195.480		
Vilafranca del Penedès	194.640		
Martorell	194.520		
Llagosta, La	192.000		
Vic	190.920		
Manresa	186.600		
Igualada	184.440		
Blanes	176.760		
Pineda de Mar	168.000		
Manlleu	164.520		
Torelló	161.760		
2a corona metropolitana Barcelona	229.965	Municipis metropolitans de Madrid	210.291
Barcelona i entorn metropolità global	262.617	Madrid i entorn metropolità	281.665

Font: Elaboració pròpia, a partir de dades de Tecnigrama, S.L. per Barcelona ciutat i Madrid, ciutat i entorn metropolità (2n. semestre 2000), i dades de Tinsa per l'entorn metropolità de Barcelona (3r. trimestre del 2000).

Quadre 7.2

ORDENACIÓ DE ZONES METROPOLITANES DE MADRID I BARCELONA, SEGONS PREUS D'OFERTA 2000

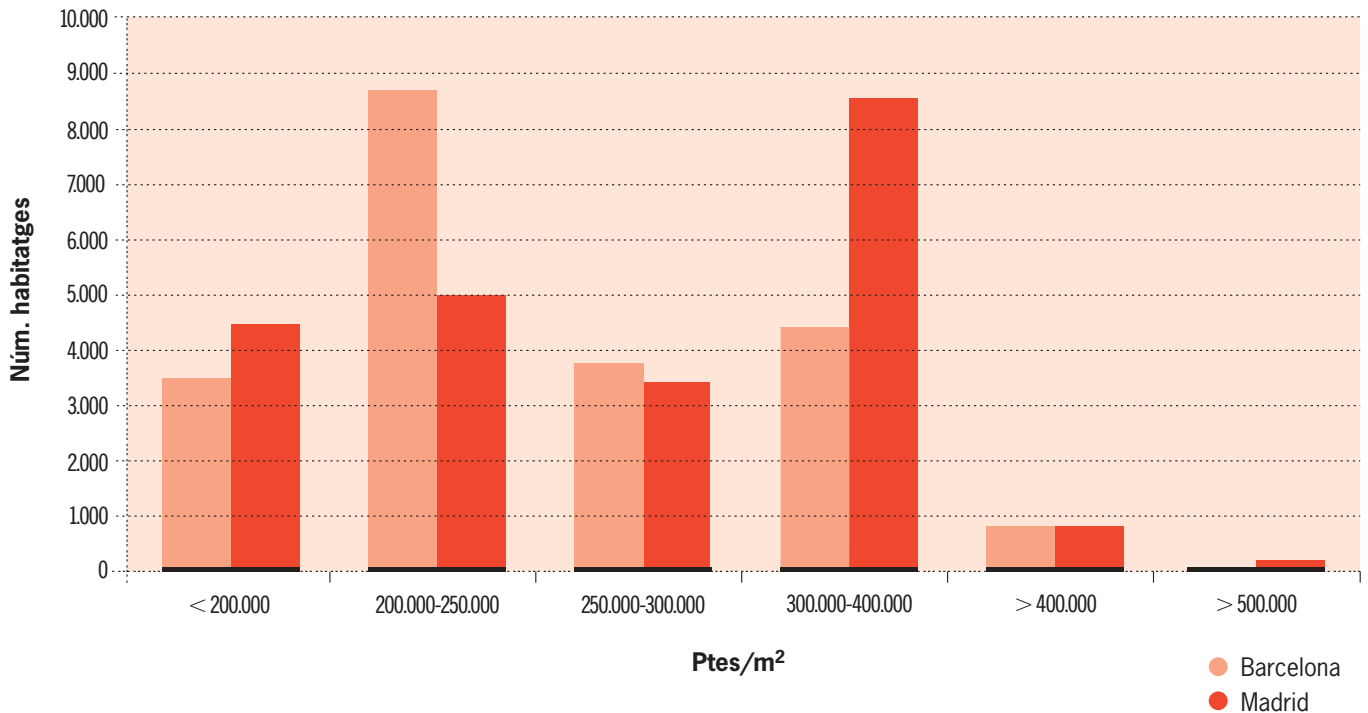
Grans àrees	Entorn Metropolità de Barcelona		Entorn Metropolità de Madrid	
	Municipis	Preus/m ² construït	Municipis	Preus/m ² construït
A. > 250.000	Sitges	340.080	Pozuelo de Alarcón	303.388
	Mataró	295.320	Majadahonda	298.293
	Caldes d'Estrac	288.000	Alcobendas	288.817
	Vilassar de Mar	288.000	Rozas	269.477
	Arenys de Mar	288.000	San Sebastián de los Reyes	266.698
	Santa Perpètua de Mogoda	286.800		
	Masnou, El	276.000		
	Granollers	259.200		
B. 200.000/ 250.000	Sabadell	247.680	San Fernando de Henares	218.715
	Vilanova i la Geltrú	243.480	Alcorcón	218.166
	Premià de Mar	241.680	Coslada	213.567
	Castellar del Vallès	240.000	Getafe	206.849
	Terrassa	237.720		
	Mollet del Vallès	234.480		
	Calella	231.960		
	Rubí	230.640		
	Montornès del Vallès	228.000		
	Cardedeu	224.400		
	Sant Quirze del Vallès	222.000		
Parets del Vallès	206.520			
C. < 200.000	Sant Pere de Ribes	199.080	Leganés	188.140
	Malgrat de Mar	195.480	Torrejón	170.955
	Vilafranca del Penedès	194.640	Móstoles	167.546
	Martorell	194.520	Fuenlabrada	165.209
	Llagosta, La	192.000	Parla	142.193
	Vic	190.920		
	Manresa	186.600		
	Igualada	184.440		
	Blanes	176.760		
	Pineda de Mar	168.000		
	Manlleu	164.520		
	Torelló	161.760		

Quadre 8.1

HABITATGES EN OFERTA PER TRAMS DE PREUS ALS ENTORNS METROPOLITANS DE MADRID I BARCELONA. 2000

Grans àrees	Nombre d'habitatges en oferta		% / total oferta		% / total oferta acumulada	
	E. M. Barcelona	E. M. Madrid	E. M. Barcelona	E. M. Madrid	E. M. Barcelona	E. M. Madrid
A. > 250.000	1.679	2.532	16,2	33,6	16,2	33,6
B. 200.000/250.000	5.346	1.919	51,4	25,5	67,6	59,1
C. < 200.000	3.369	3.075	32,4	40,9		
Total oferta	10.394	7.526	100,0	100,0	100,0	100,0

Habitatges en oferta a les àrees urbanes de Madrid i Barcelona segons nivells de preus. 2n semestre 2000



Conclusions

De l'anàlisi comparativa de les característiques dels mercats d'habitatge de nova construcció a les àrees urbanes de Madrid i Barcelona, per a l'any 2000 se'n pot concloure:

1. Per al conjunt de les dues àrees urbanes, els preus dels habitatges de nova construcció és superior en un 7,2 % a Madrid respecte de Barcelona. De les zones homogènies d'anàlisi —Barcelona ciutat versus Almendra Central ampliada de Madrid; Barcelona ciutat i 1a Corona metropolitana versus municipi de Madrid; i 2a corona metropolitana de Barcelona versus municipis metropolitans de Madrid—, les dues primeres registren preus superiors a Madrid, mentre que a la 2a corona metropolitana de Barcelona els preus són superiors als dels municipis metropolitans de Madrid.
2. En el període 1997-2000, el preu dels habitatges de nova construcció ha crescut més ràpidament en el conjunt urbà de Barcelona que en el de Madrid, 56,4 % en front del 27,5 %. Aquest fet ha reduït les diferències de preus que han passat de ser superiors en un 33 % en el municipi de Madrid l'any 1997, a tan sols el 7,7 % l'any 2000, respecte dels enregistrats a Barcelona ciutat i la 1a Corona metropolitana.
3. L'evolució dels preus a les àrees urbanes de Madrid i Barcelona mostren una clara convergència. Es fa evident que en moments d'expansió del cicle econòmic, com el que hem viscut des de 1997, l'elevada pressió de la demanda porta a nivells de preus que no tenen més límit que la capacitat adquisitiva familiar. En aquest context, no és doncs estrany que a les àrees urbanes de Madrid i Barcelona, amb un sòl disponible per edificar escàs, amb similar dinamisme econòmic i creixement de la renda familiar, i amb mercats financers fortament competitius, els nivells de preus dels habitatges tendeixin a igualar-se.

Col·lecció
Qüestions d'habitatge
coordinada per **Joan Carles Fernández**

Textos
Joan Ràfols i Esteve
Carme Trilla i Belart

© Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge
maig 2001
Reservats tots els drets d'edició

Edició a cura de
VCA editors. Valeri Consultors Associats, s.r.l.
Bailèn 7, 2n. 2a. 08010 Barcelona

Disseny gràfic de la col·lecció
Claret Serrahima i Associats, s. l.

Fotocomposició i fotomecànica
Baber, s.c.p.

Imprimeix
Gràfiques Pacífic, S. A.
Passatge Antoni Bori 37, local 12. 08912 Badalona

Dipòsit Legal B-26074/2001

