

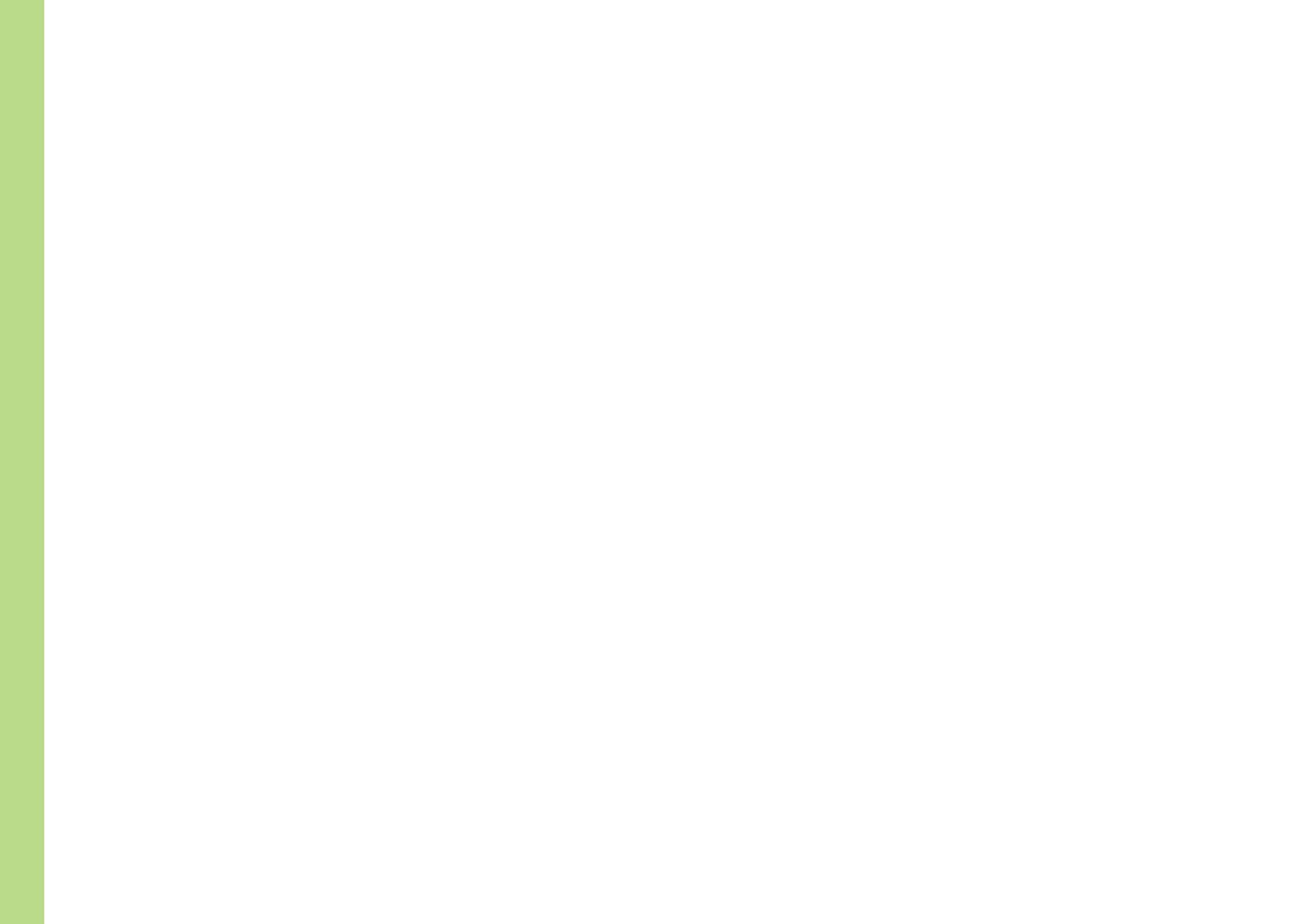
Xifres d'Habitatge

**COMPENDI D'INFORMACIÓ RESIDENCIAL
DE LA CIUTAT DE BARCELONA**
editat pel Patronat Municipal de l'Habitatge

■
elaborat per Carme Trilla i Bellart

Any 2003
Primer semestre

12

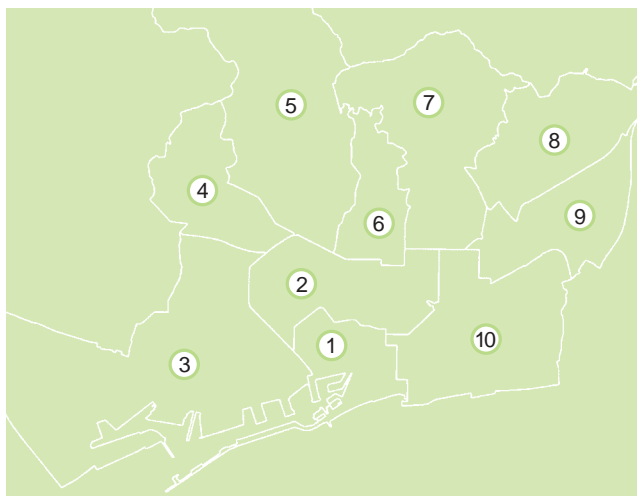


Xifres d'Habitatge

COMPENDI D'INFORMACIÓ RESIDENCIAL
DE LA CIUTAT DE BARCELONA
editat pel Patronat Municipal de l'Habitatge



elaborat per Carme Trilla i Bellart



Nom dels districtes:

- ① Ciutat Vella
- ② Eixample
- ③ Sants-Montjuic
- ④ Les Corts
- ⑤ Sarrià-Sant Gervasi
- ⑥ Gràcia
- ⑦ Horta-Guinardó
- ⑧ Nou Barris
- ⑨ Sant Andreu
- ⑩ Sant Martí

En la primera mitad del año 2003 en la ciudad de Barcelona se ha producido una ligera recuperación de las nuevas viviendas iniciadas respecto del mismo período del año pasado (+5,4%), con 2.379 unidades que se debe tomar con cierta cautela ya que son fruto de un comportamiento errático:

un primer trimestre muy activo (1.683 viviendas con licencia), y un segundo trimestre flojo (696 viviendas). El 26% de este volumen de obra se sitúa en el Distrito de Sant Martí, donde alcanza una ratio de 6 viviendas por cada 1.000 habitantes, pero también es importante el volumen de obra de Horta-Guinardó (18%) y de Sants-Montjuic (15%) (ver el gráfico 2 del final del documento). Por lo que respecta a los **finales de obras**, a pesar de los aumentos de actividad de los años anteriores, se están atrasando y han caído substancialmente en este primer semestre, situándose en 1.602 viviendas (-43%). El mayor número de inicios respecto a los finales de obras, provoca un incremento **de la obra en curso** en la ciudad de cerca del 4,1%, con 11.548 viviendas. También cabe señalar el aumento continuo de las plazas de aparcamiento incluidas en las nuevas licencias de obras, que, probablemente, hará que a finales de año se superen las 10.000.

La vivienda protegida acabada en la ciudad (sin incluir la promoción pública, de la que no se dispone información hasta finales de año) ha bajado, como parte integrante del descenso general de las viviendas acabadas antes comentado, pero en menor medida que la vivienda libre (-39%), lo que supone mantener la oferta protegida en los niveles de los dos últimos años.

La protección se concentra en el Distrito de Sant Martí (el 62% del total), como resultado de la dedicación normativa del 25% del nuevo techo para esta finalidad. La modalidad predominante dentro del conjunto de vivienda protegida son las denominadas viviendas de protección pública que han supuesto el 70% del total. En el ámbito de la **rehabilitación** ha bajado bastante el número de licencias de obras mayores de reforma y ampliación y también, pero en menor medida, las licencias de obras menores; en cambio, se ha recuperado considerablemente la actividad acogida a las ayudas públicas, con 8.740 viviendas en obras. Los distritos con mayor intensidad rehabilitadora en términos relativos son Ciutat Vella y l'Eixample, con 20 viviendas en obras por cada 1.000 habitantes, lo que determina que Ciutat Vella pueda competir e incluso superar a Sant Martí y Sants-Montjuic en intensidad de obra general en curso (obra nueva y rehabilitación agregadas por 1.000 habitantes), como se puede observar en el gráfico 3 del final del documento. **L'Institut del Paisatge Urbà** recupera fuerza con 1.251 actuaciones aprobadas (un 43% por encima del mismo semestre del año anterior), entre las que destacan las de fachada y las que mejoran la insonorización de los edificios que van ganando cada vez más importancia.

En el **mercado inmobiliario** sigue sorprendiendo la capacidad de absorción de nuevas viviendas. La cifra de 2.842 en oferta, un 12,4% inferior a los 3.245 de finales de 2002, contrasta con el incremento del volumen de obra en curso en la ciudad y con los nuevos crecimientos espectaculares de precios. El precio medio de las **viviendas nuevas** de la ciudad se ha situado en los 3.282 €/m² construido, con un máximo de 4.506 €/m² en Sarrià-Sant Gervasi (+10,7%), y un mínimo de 2.562 €/m² en Nou Barris (+14,8%). Este valor medio supone un aumento anual de 21,6% y semestral del 12,2%. En comparación con estas subidas, el mercado de **segunda mano** se ha mostrado más moderado, con un precio medio de 2.967 €/m² y un aumento del +11,3%, y también en el del **alquiler** que se ha encarecido un 10,9%.

El esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva ha aumentado relativamente mucho menos que los precios (46,9% de los ingresos del hogar para pagar una hipoteca media de la ciudad), porque la superficie media de las viviendas se ha reducido un poco, 117,7 m², pero sobre todo porque los tipos de interés han vuelto a bajar. El indicador de esfuerzo sintético de los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler) incluso se ha suavizado ligeramente, situándose en el 28,4% de los ingresos familiares.

En la primera meitat de l'any 2003 a la ciutat de Barcelona s'ha produït una lleugera recuperació dels nous habitatges iniciats respecte del mateix període de l'any passat (+5,4%), amb 2.379 unitats que cal

prendre amb una certa cautela ja que són el fruit d'un comportament erràtic: un primer trimestre molt actiu (1.683 habitatges amb llicència), i un segon trimestre fluix (696 habitatges). El 26% d'aquest volum d'obra es situa al districte de Sant Martí, on arriba a suposar una ràtio de 6 habitatges per cada 1.000 habitants, però també és important el volum d'obra d'Horta-Guinardó (18%) i de Sants-Montjuïc (15%) (vegeu gràfic 2 del final del document). Pel que fa als **acabaments d'obres**, malgrat els augments d'activitat dels anys anteriors, s'estan endarrerint i han caigut substancialment en aquest primer semestre, situant-se en 1.602 habitatges (-43%). El major nombre d'inicis respecte d'acabaments provoca un increment de **l'obra en curs** a la ciutat de prop del 4,1%, amb 11.548 habitatges. També cal assenyalar l'augment continu de les places d'aparcament incloses en les noves llicències d'obres que, probablement, farà que a final d'any se superin les 10.000.

L'**habitatge protegit** acabat a la ciutat (sense incloure la promoció pública, de la qual no disposem d'informació fins a finals d'any) ha baixat, com a part integrant del descens general dels habitatges acabats abans comentat, però en menor mesura que l'habitatge lliure (-39%), cosa que suposa mantenir l'oferta protegida en els nivells dels dos darrers anys. La protecció es concentra al districte de Sant Martí (el 62% del total), com a resultat de la dedicació normativa del 25% del nou sostre a aquesta finalitat. La modalitat predominant dins del conjunt d'habitatge protegit són els anomenats habitatges de protecció pública que han suposat el 70% del total.

En l'àmbit de la **rehabilitació** ha baixat força el nombre de llicències d'obres majors de reforma i ampliació, i també, en molt menor mesura, les llicències d'obres menors; però, en canvi, s'ha recuperat considerablement l'activitat acollida a ajuts públics, amb 8.740 habitatges en obres. Els districtes amb més intensitat rehabilitadora en termes relatius són Ciutat Vella i l'Eixample, amb 20 habitatges en obres per cada 1.000 habitants, cosa que determina

que Ciutat Vella pugui competir i fins i tot superi Sant Martí, i Sants-Montjuïc en intensitat d'obra general en curs (obra nova i rehabilitació agregades per 1.000 habitants), com es pot veure en el gràfic 3 del final del document.

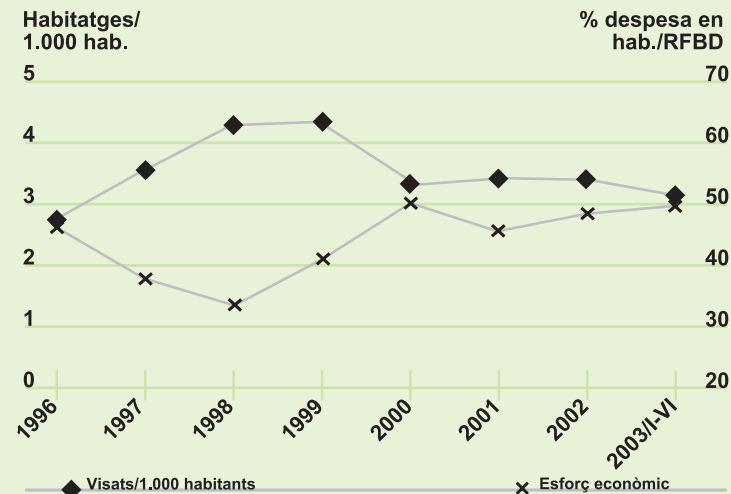
L'**Institut del Paisatge Urbà** recupera força amb 1.251 actuacions aprovades (un 43% per sobre del mateix semestre de l'any anterior), entre les quals destaquen les de façanes i les que milloren la insonorització dels edificis, les quals van guanyant cada cop més importància.

En el **mercat immobiliari** segueix sorprenent la capacitat d'absorció de nous habitatges. La xifra de 2.842 en oferta, un 12,4% inferior als 3.245 de finals de 2002, contrasta amb l'increment del volum d'obra en curs a la ciutat, i amb els nous creixements espectaculars de preus. El preu mitjà dels **habitatges nous** de la ciutat s'ha situat en els 3.282 €/m² construït, amb un màxim de 4.506 €/m² a Sarrià-Sant Gervasi (+10,7%), i un mínim de 2.562 €/m² a Nou Barris (+14,8%). Aquest valor mitjà suposa uns augments anual del 21,6%, i semestral del 12,2%. En comparació amb aquestes pujades, el mercat de **segona mà** s'ha mostrat més moderat, amb un preu mitjà de 2.967 €/m² i un augment del +11,3%, i també el del lloguer que s'ha encarrit un 10,9%.

L'esforç d'accés al mercat d'obra nova ha augmentat relativament molt menys que els preus (46,9% dels ingressos de la llar per pagar una hipoteca mitjana de la ciutat), perquè la superfície mitjana dels habitatges s'ha reduït una mica, 117,7 m², però sobre tot, perquè els tipus d'interès han tornat a baixar. L'indicador d'esforç sintètic dels tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer) fins i tot s'ha suavitzat lleugerament i s'ha situat en el 28,4% dels ingressos familiars.

BARCELONA	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	5.104	1.683	696	2.379	5,4
Iniciats/1.000 habitants	3,4	4,5	1,8	3,2	
Habitatges acabats	4.908	756	846	1.602	-43,2
Acabats/1.000 habitants	3,3	2,0	2,2	2,1	
En construcció	11.249	11.895	11.548	11.548	4,1
Places d'aparcament	10.853	4.598	1.017	5.615	55,6
Habitatge protegit	1.328	268	15	283	-39,0
Promoció pública	460	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	85	3	15	18	-78,8
PO Règim general	107	70	0	70	-26,3
PTaxat/de protecció	676	195	0	195	-31,3
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	1.082	164	317	481	-30,4
Obres menors	8.913	2.428	1.772	4.200	-5,8
Hab. afectats per obres protegides	17.070	3.560	5.180	8.740	29,1
Obra protegida/1.000 habitants	11,3	9,5	13,8	11,6	
Obra protegida/parc	2,5	0,5	0,8	0,8	
Paisatge Urbà (actuacions)	1.669	548	703	1.251	43,0
Façanes	1.491	96	258	354	-38,4
Terrats i cobertes	310	18	38	56	-58,5
Supressió barreres	152	12	44	56	3,7
Substitució antenes	97	6	11	17	-57,5
Plaques solars	8	1	2	3	200,0
Calefacció urbana	8	1	1	2	-66,7
Insonorització	272	70	199	269	69,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	3.245	2.842	2.842	2.842	8,6
Preu mitjà/m ²	2.924,00	3.282,00	3.282,00	3.282,00	21,6
Superfície mitjana	118,5	117,7	117,7	117,7	2,5
Preu mitjà places aparcament	18.830,00	20.850,00	20.850,00	20.850,00	13,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.763,00	2.967,00	2.967,00	2.967,00	11,3
Lloguer					
Nous contractes	18.037	4.643	5.246	9.889	14,9
Lloguer mitjà/m ²	9,17	8,94	9,19	9,19	10,9
Superfície mitjana	72,0	72,0	71,0	71,0	0,0
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.360,00	1.587,20	1.587,20	1.587,20	28,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	45,7	48,9	46,9	46,9	5,0
Esforç mitjà ponderat (EMD)	31,1	31,3	29,5	29,5	-1,4

Indicadors de construcció

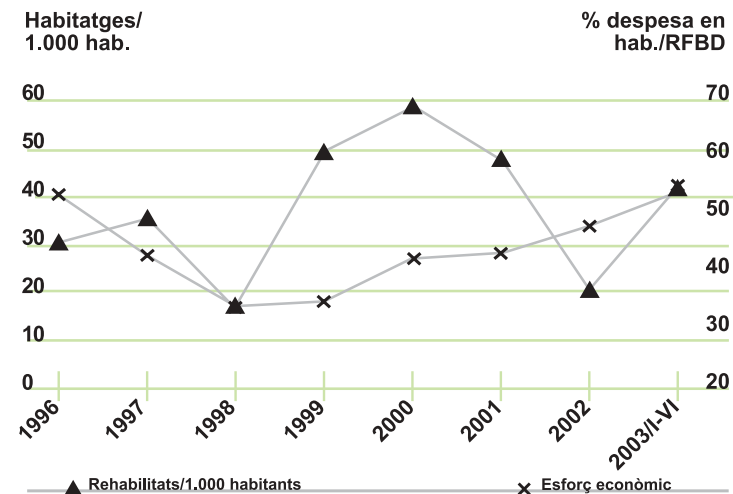


Lleugera recuperació dels nous habitatges iniciats, amb 2.379 unitats i descens dels acabats, 1.602, amb el consegüent increment del volum d'obra en curs (+4,1%). Caiguda de la protecció oficial: 283 habitatges acabats. Descens en l'activitat de llicències per reforma, però increment de les rehabilitacions amb ajut públic (+29,1%), o aprovades per l'Institut del Paisatge Urbà (+43%). Fort increment dels preus d'obra nova (+21,6%), però pujades més suaus en el mercat de segona mà (+11,3%), i en el del lloguer (+10,9%).

Ligera recuperación de las nuevas viviendas iniciadas, con 2.379 unidades y descenso de las acabadas, 1.602, con el consiguiente incremento del volumen de obra en curso (+4,1%). Caída de la protección oficial: 283 viviendas acabadas. Descenso en la actividad de licencias por reforma, no obstante incremento de las rehabilitaciones con ayuda pública (+29,1%), o aprobadas por el Instituto del Paisaje Urbano (+43%). Fuerte incremento de los precios de obra nueva (+21,6) pero subidas más suaves en el mercado de la segunda mano (+11,3%), y en el del alquiler (+10,9%).

Districte 1: Ciutat Vella	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	228	73	74	147	19,5
Iniciats/1.000 habitants	2,6	3,3	3,3	3,3	
Habitatges acabats	111	6	35	41	-16,3
Acabats/1.000 habitants	1,3	0,3	1,6	0,9	
En construcció	346	404	431	431	33,6
Places d'aparcament	846	80	72	152	34,5
Habitatge protegit	26	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	26	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	272	47	98	145	-21,6
Obres menors	1.184	291	289	580	-2,7
Hab. afectats per obres protegides	1.777	344	1.487	1.831	107,4
Obra protegida/1.000 habitants	20,0	15,5	67,0	41,2	
Obra protegida/parc	3,6	0,7	3,0	3,7	
Paisatge Urbà (actuacions)	242	86	78	164	33,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	144	129	129	129	18,3
Preu mitjà/m ²	3.006,00	3.341,00	3.341,00	3.341,00	33,2
Superfície mitjana	86,7	96,1	96,1	96,1	6,2
Preu mitjà places aparcament	22.000,00	25.520,00	25.520,00	25.520,00	28,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.501,00	2.842,00	2.842,00	2.842,00	22,4
Lloguer					
Nous contractes	1.978	495	521	1.016	3,6
Lloguer mitjà/m ²	8,77	8,41	8,15	8,15	6,0
Superfície mitjana	64,0	65,0	66,0	66,0	1,5
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.210,00	1.472,00	1.472,00	1.472,00	28,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	48,2	57,3	54,9	54,9	19,1
Esforz mitjà ponderat (EMP)	32,6	34,1	32,3	32,3	4,2

Indicadors de construcció

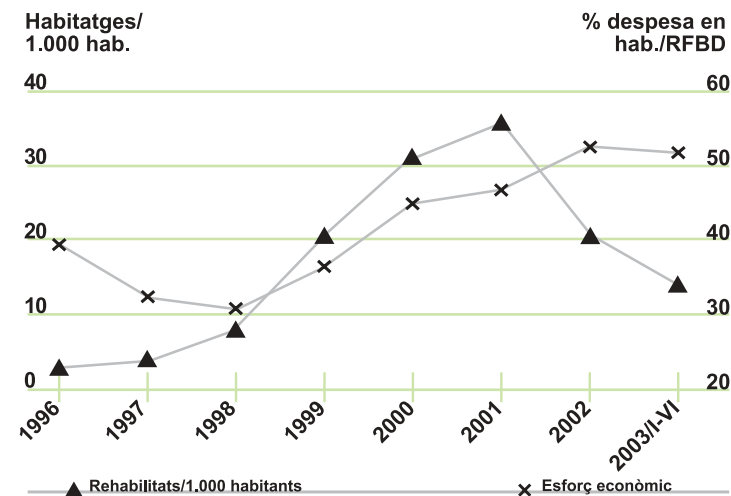


Augment dels habitatges iniciats (+19,5%) i de l'obra en curs (+33,6%). Destacat augment de les actuacions de rehabilitació d'habitatges afectats per obres protegides que s'han doblat per arribar als 1.831. Ha estat el districte més inflacionista de la ciutat en el primer semestre, amb el major increment de preus de l'obra nova (+33,2%) i de la segona mà (+22,4%), i el consegüent augment més fort de l'esforç per accedir a l'obra nova (+19,1%).

Aumento de las viviendas iniciadas (+19,5%) y de la obra en curso (+33,6%). Destacado aumento de las actuaciones de rehabilitación de viviendas afectadas por obras protegidas que se han doblado para llegar hasta las 1.831. Ha sido el distrito más inflacionista de la ciudad en el primer semestre, con el mayor incremento de precios en obra nueva (+33,2) y en segunda mano (+22,4), y con el consiguiente aumento más fuerte del esfuerzo para acceder a la obra nueva (+19,1%)

Districte 2:	2002	2003		2003	
Eixample		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	520	77	55	132	-36,5
Iniciats/1.000 habitants	2,1	1,2	0,9	1,1	
Habitatges acabats	409	89	38	127	-51,5
Acabats/1.000 habitants	1,6	1,4	0,6	1,0	
En construcció	1.218	1.185	1.190	1.190	7,6
Places d'aparcament	1.241	188	37	225	-49,1
Habitatge protegit	0	0	15	15	0,0
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	15	15	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	335	23	80	103	-53,2
Obres menors	1.948	469	355	824	-17,5
Hab. afectats per obres protegides	5.080	855	829	1.684	-16,9
Obra protegida/1.000 habitants	20,5	13,8	13,4	13,6	
Obra protegida/parc	4,2	0,7	0,7	3,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	355	120	166	286	57,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	574	464	464	464	-8,1
Preu mitjà/m ²	3.742,00	4.092,00	4.092,00	4.092,00	24,8
Superfície mitjana	118,9	115,8	115,8	115,8	1,2
Preu mitjà places aparcament	21.480,00	21.800,00	21.800,00	21.800,00	5,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.122,00	3.290,00	3.290,00	3.290,00	14,4
Lloguer					
Nous contractes	4.535	1.146	1.376	2.522	20,5
Lloguer mitjà/m ²	8,99	8,72	9,17	9,17	7,8
Superfície mitjana	84,0	83,0	78,0	78,0	-2,5
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.584,00	1.830,00	1.830,00	1.830,00	22,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	52,3	54,0	51,3	51,3	6,0
Esforz mitjà ponderat (EMP)	31,9	31,0	28,6	28,6	-7,2

Indicadors de construcció

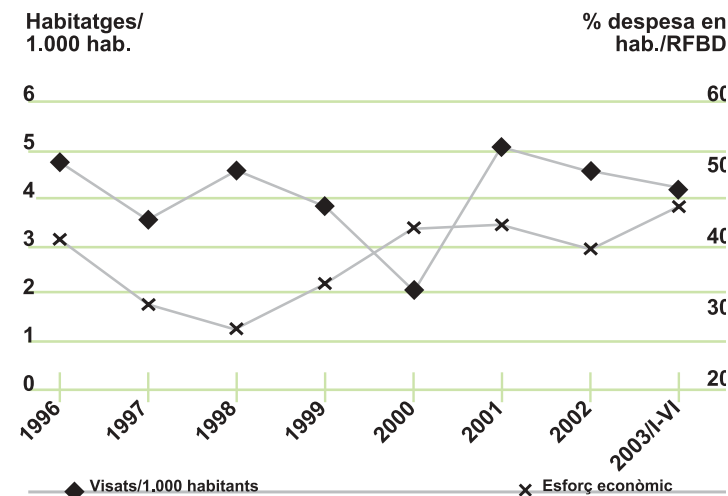


Important reducció de l'activitat constructiva: caiguda dels habitatges iniciats (-36,5%), de les places d'aparcament (-49,1%) i de les llicències per treballs de rehabilitació (-53%). Important concentració d'actuacions aprovades per l'Institut del Paisatge Urbà (286). Recuperació del mercat de lloguer, amb 2.522 nous contractes, que suposen una quarta part de tots els contractes subscrits a la ciutat durant el primer semestre de l'any.

Importante reducción de la actividad constructiva: caída en las viviendas iniciadas (-36,5%), de las plazas de aparcamiento (-49,1%) y de las licencias por trabajos de rehabilitación (-53%). importante concentración de actuaciones aprobadas por el Instituto del Paisaje Urbano (286). Recuperación del mercado de alquiler, con 2.522 nuevos contratos, que suponen una cuarta parte de todos los contratos subscritos en la ciudad durante el primer semestre del año.

Districte 3:	2002	2003	2003	2003	
Sants-Montjuïc		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	750	261	84	345	3,6
Iniciats/1.000 habitants	4,5	6,2	2,0	4,1	
Habitatges acabats	242	49	16	65	-58,9
Acabats/1.000 habitants	1,4	1,2	0,4	0,8	
En construcció	2.459	2.637	2.694	2.694	23,6
Places d'aparcament	974	1.062	62	1.124	79,0
Habitatge protegit	147	48	0	48	-5,9
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	51	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	96	48	0	48	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	131	24	31	55	-47,1
Obres menors	965	209	129	338	-24,6
Hab. afectats per obres protegides	2.019	441	706	1.147	105,2
Obra protegida/1.000 habitants	12,1	10,6	16,9	13,7	
Obra protegida/parc	2,7	0,6	0,9	2,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	199	63	66	129	35,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	337	192	192	192	-34,5
Preu mitjà/m ²	2.339,00	2.738,00	2.738,00	2.738,00	17,0
Superfície mitjana	113,0	119,5	119,5	119,5	4,9
Preu mitjà places aparcament	16.740,00	16.310,00	16.310,00	16.310,00	5,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.543,00	2.768,00	2.768,00	2.768,00	13,0
Lloguer					
Nous contractes	1.897	487	532	1.019	11,5
Lloguer mitjà/m ²	9,11	9,29	8,57	8,57	8,5
Superfície mitjana	61,0	62,0	59,0	59,0	-4,8
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.185,00	1.265,00	1.265,00	1.265,00	15,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	39,4	nd	45,0	45,0	2,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,9	28,4	25,7	25,7	-11,1

Indicadors de construcció



Tendència a la recuperació dels nous inicis d'obres (+3,6%), amb 345 habitatges (el 15% de la ciutat) i fort augment de les obres en curs (23,6%). Recuperació de la rehabilitació, amb 1.147 habitatges en obres. Creixement dels preus d'obra nova més suau que la mitjana de la ciutat (+17%) i pràctica igualació amb els preus de segona mà (+13%), ambdós lleugerament per sobre dels 2.700 €/m².

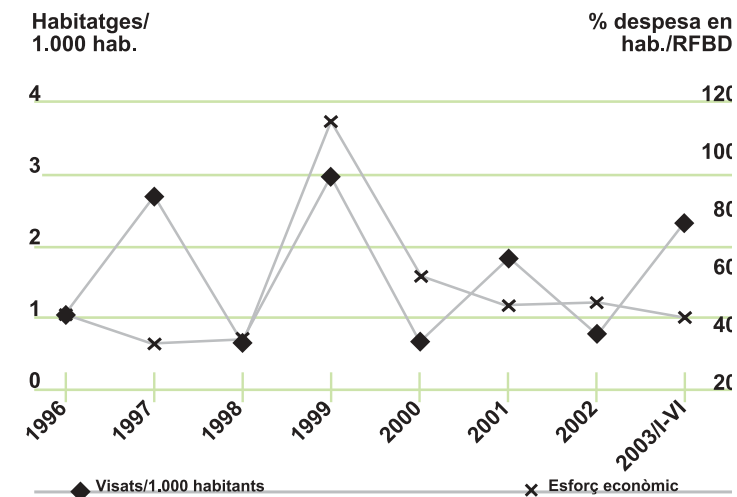
Tendencia a la recuperación de los nuevos inicios de obras (+3,6%), con 345 viviendas (el 15% de la ciudad) y fuerte aumento de las obras en curso (23,6%). Recuperación de la rehabilitación, con 1.147 viviendas en obras. Crecimiento de los precios de obra nueva más suave que la media de la ciudad (+17%) y práctica igualdad con los precios de segunda mano (+13%), ambos ligeramente por encima de los 2.700 €/m².

Districte 4:

Les Corts

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	64	80	15	95	313,0
Iniciats/1.000 habitants	0,8	3,9	0,7	2,3	
Habitatges acabats	77	80	0	80	48,1
Acabats/1.000 habitants	0,9	3,9	0,0	1,9	
En construcció	289	269	283	283	1,4
Places d'aparcament	181	340	11	351	-
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	38	3	9	12	140,0
Obres menors	414	122	92	214	-12,3
Hab. afectats per obres protegides	449	21	68	89	-77,8
Obra protegida/1.000 habitants	5,5	1,0	3,3	2,2	
Obra protegida/parc	1,3	0,1	0,2	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	59	24	28	52	73,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	40	64	64	64	137,0
Preu mitjà/m ²	4.140,00	3.723,00	3.723,00	3.723,00	12,6
Superfície mitjana	117,6	128,5	128,5	128,5	-4,8
Preu mitjà places aparcament	21.030,00	18.920,00	18.920,00	18.920,00	-10,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.292,00	3.518,00	3.518,00	3.518,00	6,1
Lloguer					
Nous contractes	652	165	211	376	21,3
Lloguer mitjà/m ²	10,93	9,60	10,33	10,33	3,6
Superfície mitjana	77,0	74,0	75,0	75,0	7,1
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.759,00	1.760,00	1.760,00	1.760,00	10,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	50,2	47,2	44,9	44,9	-10,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	28,6	28,4	26,7	26,7	-7,3

Indicadors de construcció

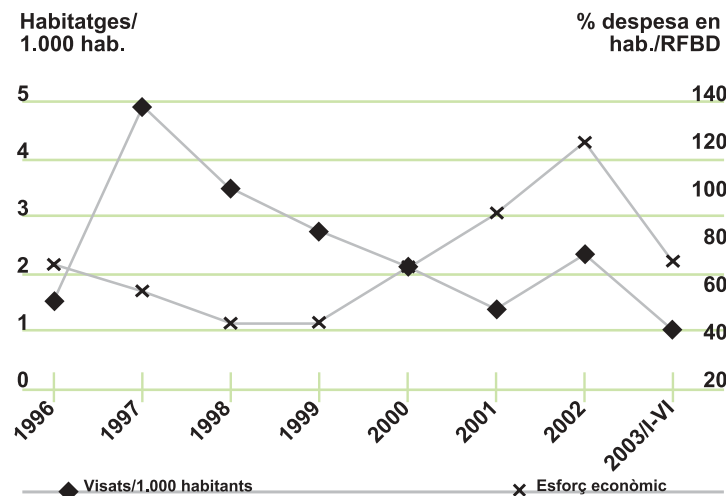


Important increment de l'activitat constructora: més habitatges iniciats que en tot l'exercici 2002 (95 unitats), i les places d'aparcament gairebé doblen les de l'exercici anterior (351 unitats). Únic districte amb augment d'obres acabades (+48%). Espectacular augment de l'oferta d'habitatges d'obra nova (+137%) i moderació en la pujada dels preus: l'obra nova un +12,6% (després de l'espectacular pujada de finals de 2002), la segona mà un +6,1% i el lloguer un +3,6%. Descens de l'esforç d'accés als diferents mercats.

Importante incremento de la actividad constructora: más viviendas iniciadas que en todo el ejercicio 2002 (95 unidades), y las plazas de aparcamiento casi doblan las del ejercicio anterior (351 unidades). Único distrito con aumento de obras acabadas (+48%). Espectacular aumento de la oferta de viviendas de obra nueva (+137%) y moderación en la subida de los precios: la obra nueva un +12,6% (después de la espectacular subida de finales de 2002), la segunda mano un +6,1% y el alquiler un +3,6%. descenso del esfuerzo de acceso a los diferentes mercados.

Districte 5:	2002	2003	2003	2003	
Sarrià-Sant Gervasi		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	306	30	37	67	-53,5
Iniciats/1.000 habitants	2,3	0,9	1,1	1,0	
Habitatges acabats	375	96	43	139	-11,5
Acabats/1.000 habitants	2,8	2,9	1,3	2,1	
En construcció	594	511	495	495	-29,2
Places d'aparcament	1.118	58	71	129	-69,5
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	101	22	23	45	-38,4
Obres menors	971	281	180	461	-6,3
Hab. afectats per obres protegides	712	21	82	103	-80,6
Obra protegida/1.000 habitants	5,4	0,6	2,5	1,6	
Obra protegida/parc	1,2	0,0	0,1	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	148	46	69	115	27,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	48	81	81	81	17,4
Preu mitjà/m ²	4.873,00	4.506,00	4.506,00	4.506,00	10,7
Superfície mitjana	264,5	185,6	185,6	185,6	12,7
Preu mitjà places aparcament	21.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00	24,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.718,00	3.817,00	3.817,00	3.817,00	15,0
Lloguer					
Nous contractes	1.787	477	538	1.015	21,1
Lloguer mitjà/m ²	10,39	9,98	10,90	10,90	10,9
Superfície mitjana	84,0	91,0	85,0	85,0	-5,6
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.920,00	2.003,85	2.003,85	2.003,85	9,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	122,6	77,1	73,3	73,3	4,6
Esforz mitjà ponderat (EMP)	32,7	32,5	30,6	30,6	-5,6

Indicadors de construcció



El conjunt de l'activitat constructiva ha experimentat un important retrocés: els habitatges iniciats i les places d'aparcament han patit la major caiguda de tota la ciutat (-53,5% i -69,5%, respectivament) i l'activitat rehabilitadora ha baixat notòriament (-80,6% en les actuacions amb ajut públic). Moderació de la inflació dels preus d'obra nova (10,7%), malgrat ser el districte amb preus mitjans més alts, 4.506 €/m². Lleugera millora de l'indicador d'esforç d'accés al conjunt de mercats (-5,6%).

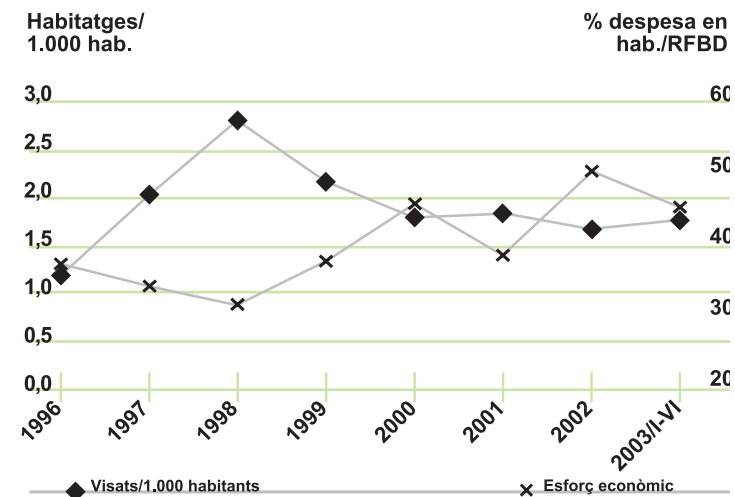
El conjunto de la actividad constructiva ha experimentado un importante retroceso: las viviendas iniciadas y las plazas de aparcamiento han sufrido el mayor descenso de toda la ciudad (-53,5% y -69,5%, respectivamente) y la actividad rehabilitadora ha bajado notoriamente (-80,6% en las actuaciones con ayuda pública). Moderación en la inflación de los precios de obra nueva (10,7%), a pesar de ser el distrito con los precios medios más altos, 4.506 €/m². Ligera mejora del indicador de esfuerzo de acceso al conjunto de los mercados (-5,6%).

Districte 6:

Gràcia

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	189	71	29	100	44,9
Iniciats/1.000 habitants	1,7	2,5	1,0	1,8	
Habitatges acabats	162	25	54	79	-3,7
Acabats/1.000 habitants	1,4	0,9	1,9	1,4	
En construcció	733	768	732	732	2,1
Places d'aparcament	346	64	25	89	-26,4
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	78	28	26	54	25,6
Obres menors	896	300	163	463	10,0
Hab. afectats per obres protegides	1.043	447	195	642	80,8
Obra protegida/1.000 habitants	9,1	15,7	6,8	11,3	
Obra protegida/parc	1,9	0,8	0,3	1,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	188	52	89	141	51,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	138	34	34	34	-71,7
Preu mitjà/m ²	3.314,00	3.617,00	3.617,00	3.617,00	18,9
Superfície mitjana	118,1	104,3	104,3	104,3	-4,8
Preu mitjà places aparcament	19.790,00	21.020,00	21.020,00	21.020,00	1,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.864,00	3.152,00	3.152,00	3.152,00	16,8
Lloguer					
Nous contractes	1.964	517	548	1.065	10,7
Lloguer mitjà/m ²	10,02	9,64	9,38	9,38	13,6
Superfície mitjana	67,0	66,0	64,0	64,0	-3,0
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.431,00	1.495,00	1.495,00	1.495,00	15,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	50,4	47,0	44,7	44,7	-5,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,9	24,3	22,6	22,6	-12,4

Indicadors de construcció



Important recuperació dels inicis d'habitatges (+44,9%), amb un total de 100 unitats, i de l'activitat de rehabilitació, que ha crescut un 80% en les obres protegides. Bona capacitat d'absorció de l'obra nova en el mercat, amb reducció espectacular del nombre d'habitatges en oferta (-71,7%), amb pujada de preus inferior a la mitjana de la ciutat (+18,9%). Segon districte més inflacionista en el mercat de la segona mà (+16,8%), després de Ciutat Vella.

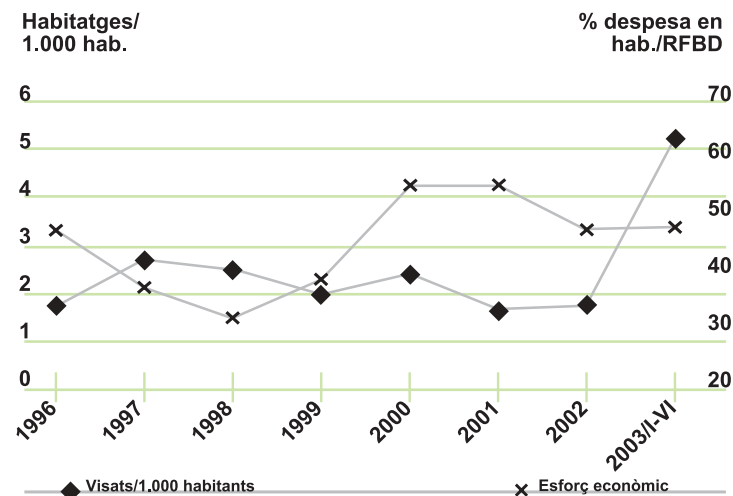
Importante recuperación de los inicios de viviendas (+44,9%), con un total de 100 unidades, y de la actividad de rehabilitación, que ha crecido un 80% en las obras protegidas. Buena capacidad de absorción de la obra nueva en el mercado, con reducción espectacular del número de viviendas en oferta (-71,7%) con subida de precios inferior a la media de la ciudad (+18,9%). Segundo distrito más inflacionista en el mercado de la segunda mano (+16,8%), después de Ciutat Vella.

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	288	337	97	434	146,6
Iniciats/1.000 habitants	1,7	8,1	2,3	5,2	
Habitatges acabats	392	22	82	104	-31,1
Acabats/1.000 habitants	2,4	0,5	2,0	1,3	
En construcció	658	936	929	929	11,3
Places d'aparcament	661	476	315	791	84,8
Habitatge protegit	12	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	12	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	38	2	35	37	117,6
Obres menors	679	180	144	324	-13,4
Hab. afectats per obres protegides	884	453	274	727	66,7
Obra protegida/1.000 habitants	5,3	10,9	6,6	8,8	
Obra protegida/parc	1,3	0,7	0,4	1,5	
Paisatge Urbà (actuacions)	143	44	45	89	15,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	320	284	284	284	48,7
Preu mitjà/m ²	2.729,00	3.082,00	3.082,00	3.082,00	13,1
Superfície mitjana	114,7	111,9	111,9	111,9	-5,2
Preu mitjà places aparcament	19.550,00	21.760,00	21.760,00	21.760,00	15,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.551,00	2.703,00	2.703,00	2.703,00	8,3
Lloguer					
Nous contractes	1.456	354	457	811	14,2
Lloguer mitjà/m ²	8,53	9,02	9,45	9,45	23,4
Superfície mitjana	63,0	63,0	65,0	65,0	1,6
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.208,00	1.276,50	1.276,50	1.276,50	11,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,4	50,4	48,0	48,0	-10,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	30,5	31,5	29,7	29,7	-2,6

Indicadors de construcció



Espectacular increment del nombre d'habitatges iniciats (+146,6%), fins a un total de 434 unitats, xifra que ja supera el nombre total d'obres iniciades al llarg de tot l'exercici 2002. Augment considerable de la construcció de places d'aparcament (+84,8%) i de les actuacions de rehabilitació. Increment dels habitatges en oferta (284 unitats, +48,7%). Districte amb la màxima pujada dels preus del lloguer (+23,4%), que el situa entre els més cars de la ciutat (9,45€/m²/mes).

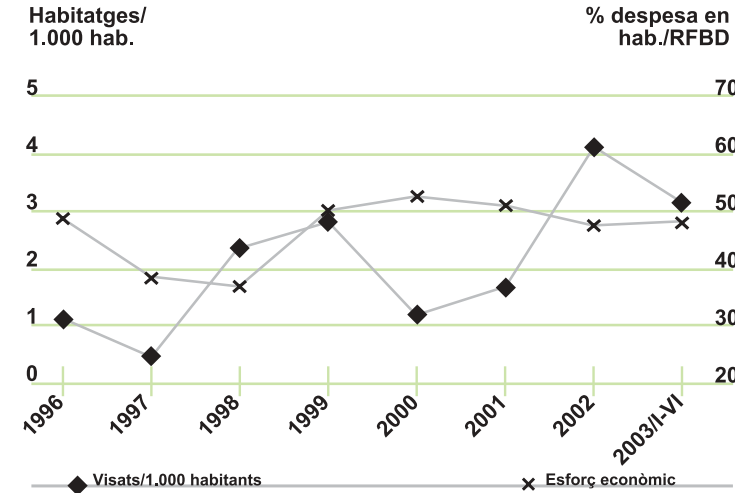
Espectacular incremento del número de viviendas iniciadas (+146,6%), hasta un total de 434 unidades, cifra que ya supera el número total de obras iniciadas a lo largo de todo el ejercicio 2002. Aumento considerable de la construcción de plazas de aparcamiento (+84,8%) y de las actuaciones de rehabilitación. Incremento de las viviendas en oferta (284 unidades, +48,7%). Distrito con la mayor subida de los precios del alquiler (+23,4%) que lo sitúa entre los más caros de la ciudad (9,45 €/m²/mes).

Districte 8:

Nou Barris

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	678	191	70	261	-2,2
Iniciats/1.000 habitants	4,1	4,7	1,7	3,2	
Habitatges acabats	621	8	126	134	-25,6
Acabats/1.000 habitants	3,8	0,2	3,1	1,6	
En construcció	382	545	463	463	-10,9
Places d'aparcament	777	899	95	994	137,8
Habitatge protegit	622	46	0	46	-48,9
Promoció pública	372	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	18	46	0	46	155,6
PTaxat/de protecció	232	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	8	2	6	8	100,0
Obres menors	452	157	101	258	49,1
Hab. afectats per obres protegides	2.146	185	464	649	147,7
Obra protegida/1.000 habitants	13,1	4,5	11,3	7,9	
Obra protegida/parc	3,2	0,3	0,7	1,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	88	42	47	89	93,5
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	58	55	55	55	-21,4
Preu mitjà/m ²	2.319,00	2.562,00	2.562,00	2.562,00	14,8
Superfície mitjana	109,5	108,1	108,1	108,1	-10,1
Preu mitjà places aparcament	18.630,00	20.230,00	20.230,00	20.230,00	17,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.204,00	2.381,00	2.381,00	2.381,00	7,0
Lloguer					
Nous contractes	968	264	309	573	17,9
Lloguer mitjà/m ²	8,62	7,79	9,33	9,33	18,3
Superfície mitjana	62,0	64,0	61,0	61,0	-1,6
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	994,00	1.005,70	1.005,70	1.005,70	13,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,4	50,3	47,8	47,8	-13,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	29,1	28,3	28,4	28,4	-9,5

Indicadors de construcció



Pràctica estabilització dels inicis d'habitatges (-2,2%). Un dels pocs districtes amb augment de la rehabilitació (+147%) i amb la pujada més forta de la ciutat de les actuacions de l'Institut del Paisatge Urbà. Reducció de l'oferta d'obra nova (-21,4%). Descens de la superfície mitjana dels habitatges, que ha comportat millora en l'indicador d'esforç d'accés al mercat (47,8% dels ingressos familiars). Segon districte pel que fa a l'increment dels preus en el mercat de lloguer (18,3%).

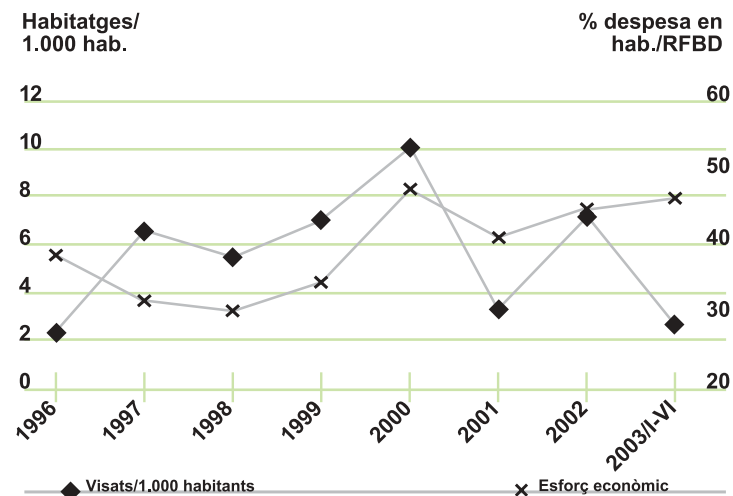
Práctica estabilización de los inicios de viviendas (-2,2%). Uno de los pocos distritos con aumento de la rehabilitación (+147%) y con la subida más fuerte de la ciudad de las actuaciones del Instituto del Paisaje Urbano. Reducción de la oferta de obra nueva (-21,4%). Descenso de la superficie media de las viviendas, que ha comportado mejora en el indicador de esfuerzo de acceso al mercado (47,8% de los ingresos familiares). Segundo distrito en cuanto al incremento de los precios en el mercado de alquiler (18,3%).

Districte 9:

Sant Andreu

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	953	88	93	181	-74,0
Iniciats/1.000 habitants	7,0	2,6	2,7	2,7	
Habitatges acabats	1.114	88	154	242	-59,9
Acabats/1.000 habitants	8,2	2,6	4,6	3,6	
En construcció	1.313	1.291	1.197	1.197	-28,3
Places d'aparcament	1.553	358	230	588	-46,5
Habitatge protegit	80	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	80	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	57	13	7	20	-39,4
Obres menors	554	169	94	263	6,0
Hab. afectats per obres protegides	1.016	301	274	575	-18,1
Obra protegida/1.000 habitants	7,5	8,9	8,1	8,5	
Obra protegida/parc	1,9	0,6	0,5	1,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	108	30	45	75	19,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	320	365	365	365	11,3
Preu mitjà/m ²	2.545,00	2.901,00	2.901,00	2.901,00	30,3
Superfície mitjana	112,6	112,5	112,5	112,5	4,0
Preu mitjà places aparcament	18.030,00	24.140,00	24.140,00	24.140,00	46,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.420,00	2.582,00	2.582,00	2.582,00	7,5
Lloguer					
Nous contractes	1.119	331	323	654	20,2
Lloguer mitjà/m ²	7,62	7,70	8,03	8,03	11,7
Superfície mitjana	65,0	69,0	68,0	68,0	0,0
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.112,00	1.186,80	1.186,80	1.186,80	29,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,2	48,8	46,4	46,4	13,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	31,5	33,2	32,1	32,1	5,1

Indicadors de construcció



Reducció de l'activitat constructiva: és el districte en el qual han disminuït més els habitatges iniciats (-74%), les obres en construcció (-28,3%) i les places d'aparcament (-46,5%); també ha perdut pes la rehabilitació (-18%). En conseqüència, s'ha situat com a segon districte amb major increment de preu de l'obra nova (+30,3%) i en empitjorament de l'esforç d'accés al mercat (+13,6%).

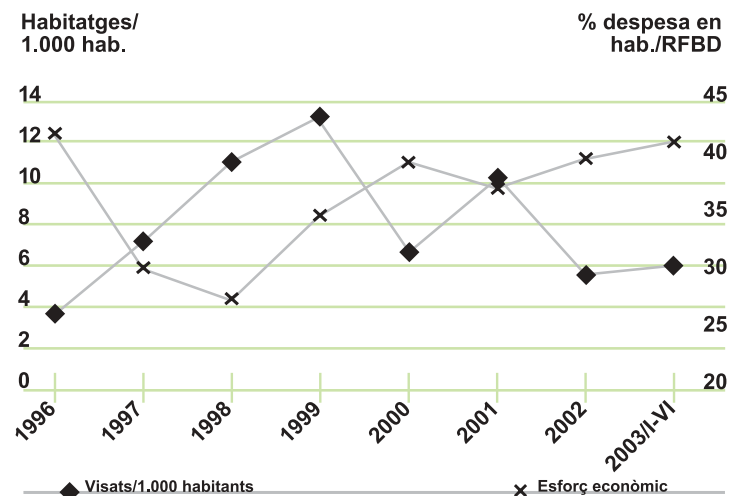
Reducción de la actividad constructiva: es el distrito donde han disminuido más las viviendas iniciadas (-74%), las obras en construcción (-28,3%) y las plazas de aparcamiento (-46,5%); también ha perdido peso la rehabilitación (-18%). En consecuencia se ha situado como el segundo distrito con el mayor incremento de precio de la obra nueva (+30,3%) y en empeoramiento del esfuerzo de acceso al mercado (+13,6%).

Districte 10:

Sant Martí

	2002	2003		2003	
		primer trimestre	segon trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	1.128	475	142	617	184,3
Iniciats/1.000 habitants	5,5	9,2	2,8	6,0	
Habitatges acabats	1.405	293	298	591	-47,4
Acabats/1.000 habitants	6,8	5,7	5,8	5,7	
En construcció	3.258	3.349	3.134	3.134	13,4
Places d'aparcament	3.156	1.073	99	1.172	-
Habitatge protegit	353	174	0	174	-33,1
Promoció pública	88	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	85	3	0	3	-96,5
PO Règim general	26	24	0	24	-7,7
PTaxat/de protecció	242	147	0	147	-1,3
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	24	0	2	2	-71,4
Obres menors	850	250	225	475	2,6
Hab. afectats per obres protegides	1.944	492	801	1.293	109,9
Obra protegida/1.000 habitants	9,4	9,5	15,5	12,5	
Obra protegida/parc	2,4	0,6	1,0	2,6	
Paisatge Urbà (actuacions)	139	41	70	111	46,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	1.266	1.174	1.174	1.174	29,9
Preu mitjà/m ²	2.437,00	2.844,00	2.844,00	2.844,00	21,1
Superfície mitjana	113,9	110,4	110,4	110,4	0,5
Preu mitjà places aparcament	17.880,00	19.190,00	19.190,00	19.190,00	5,8
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.556,00	2.723,00	2.723,00	2.723,00	11,5
Lloguer					
Nous contractes	1.681	407	431	838	9,3
Lloguer mitjà/m ²	8,99	9,24	8,70	8,70	4,7
Superfície mitjana	64,0	62,0	65,0	65,0	0,0
Sòl					
Preu/m ² repercussió sòl	1.159,00	1.755,00	1.755,00	1.755,00	30,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,0	43,4	41,3	41,3	2,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	33,9	35,8	33,9	33,9	2,0

Indicadors de construcció

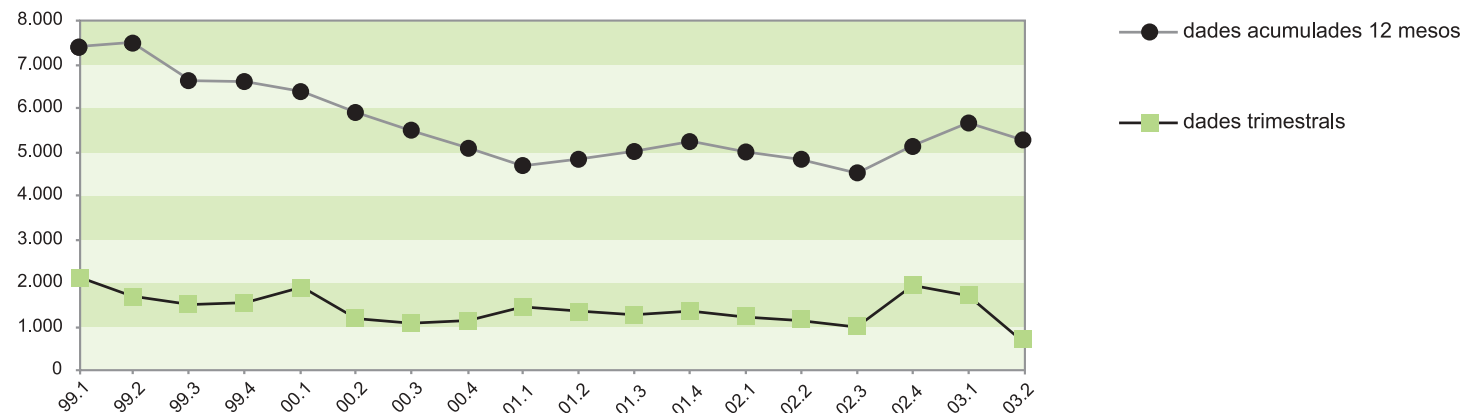


Recuperació d'activitat, després de la moderació de l'any 2002, amb 617 habitatges iniciats (el 26% del total de la ciutat). Comportament trimestral erràtic. Important concentració de l'habitatge protegit de la ciutat (62%). S'han doblat les actuacions de rehabilitació amb ajut públic (+109,9%). Increment del nombre d'habitatges en oferta a causa fonamentalment de l'augment de nous inicis d'obres.

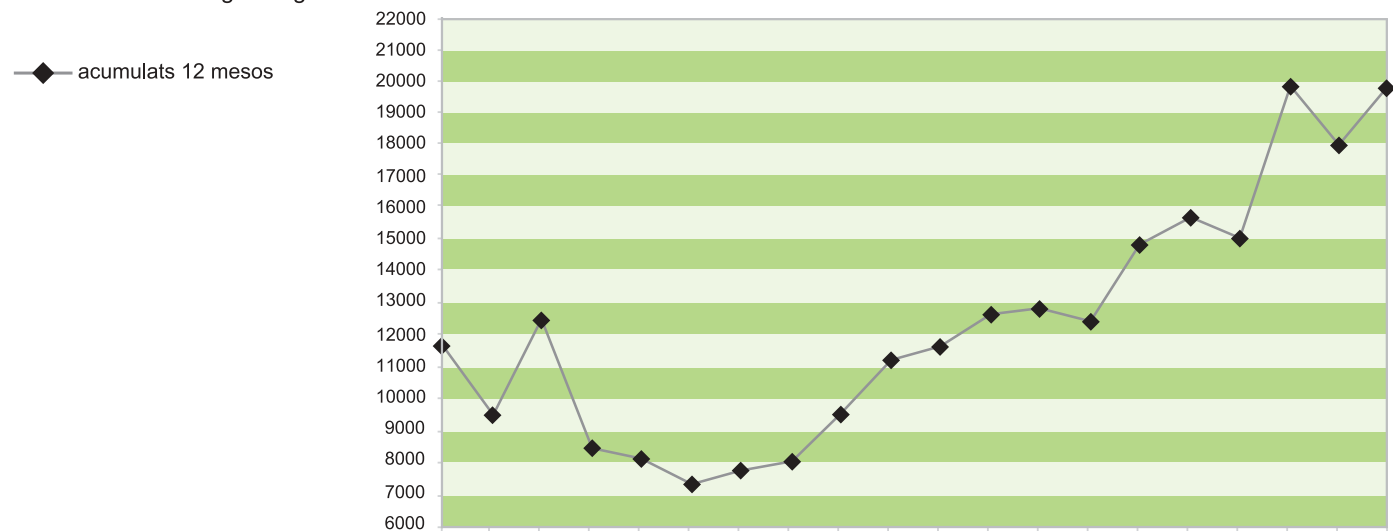
Recuperación de la actividad después de la moderación del año 2002, con 617 viviendas iniciadas (el 26% del total de la ciudad). Comportamiento trimestral errático. Importante concentración de la vivienda protegida de la ciudad (62%). Se han doblado las actuaciones de rehabilitación con ayuda pública (+109,9%). Incremento del número de viviendas en oferta debido fundamentalmente al aumento de nuevos inicios de obras.

Gràfiques

1. Evolució dels habitatges iniciats a la ciutat de Barcelona. Habitatges amb llicència municipal

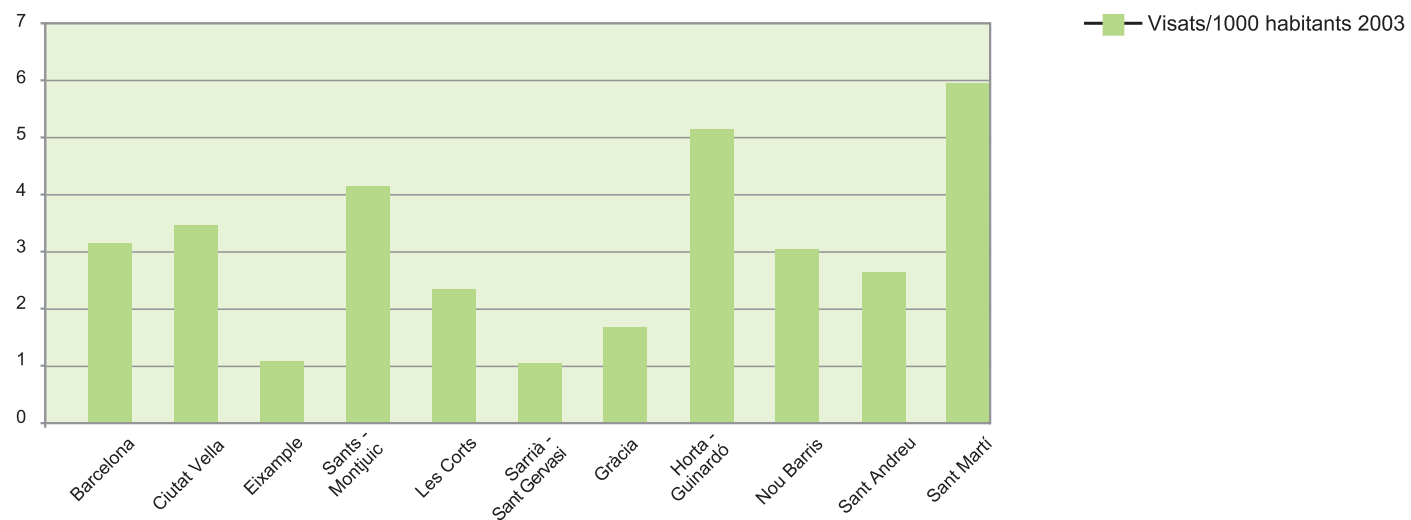


2. Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. Contractes de lloguer signats



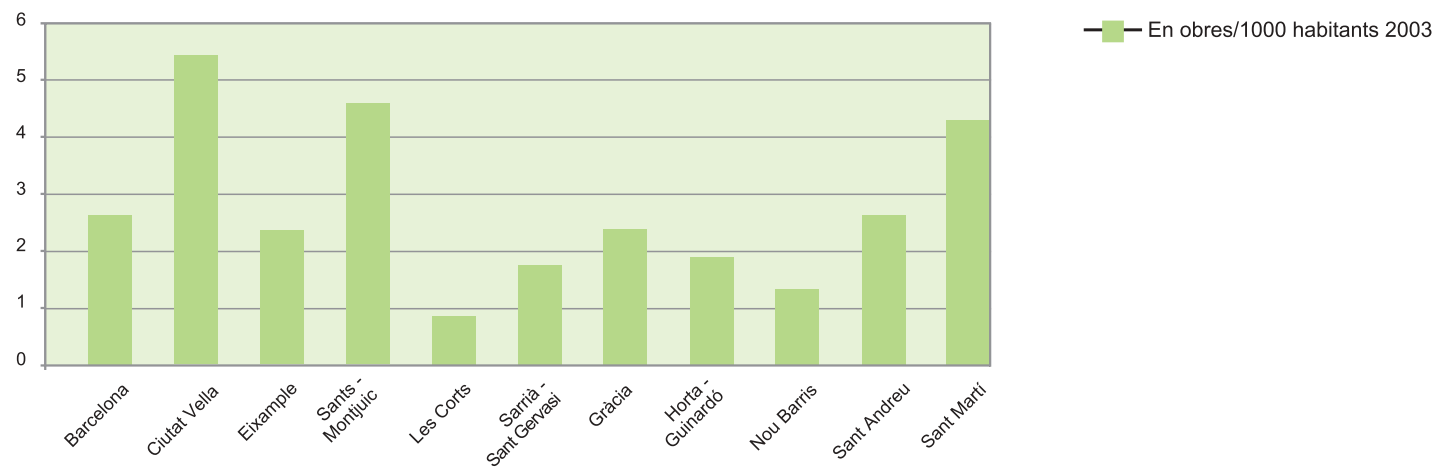
Gràfiques

3. Intensitat de nova construcció 2003



4. Intensitat d'obra

Habitatges en construcció i en rehabilitació 2003



FONTS DE DADES I UNITATS

Habitatges iniciats: habitatges inclosos en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges acabats: Certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges en construcció: elaboració pròpia a partir de les dues referències anteriors (sèrie revisada amb nous càlculs a partir de l'any 97). Nombre d'habitatges.

Places d'aparcament: places incloses en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre de places.

Promoció Pública: DGAIH i PMH. Nombre d'habitatges.

Protecció Oficial: DGAIH i PMH. Nombre d'habitatges.

Reformes i ampliacions: habitatges a reformar o ampliar, inclosos en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Obres menors: habitatges inclosos en les Llicències d'obra menor, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges afectats per obres protegides: DGAIH. Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats.

Paisatge Urbà: sol·licituds d'ajuts rebudes per l'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'actuacions.

Oferta d'obra nova: Tecnigrama. Nombre d'habitatges.

Preu d'obra nova: Tecnigrama. €/m² construït.

Superfície d'obra nova: Tecnigrama. Mitjana de m² construïts per habitatge.

Preu places d'aparcament: Tecnigrama. Preu mitjà per plaça.

Preu de segona mà: estimació pròpia a partir de les dades del D.d'Estudis Fiscals, Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona. €/m² útil.

Lloguer, nous contractes: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Preu del lloguer: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. €/m²/mes.

Superfície del lloguer: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Mitjana de m² útils per habitatge.

Preu sòl: estimació pròpia. €/m² repercussió.

Esforç d'accés al mercat, obra nova: Elaboració pròpia. Relació entre cost d'accés a un habitatge d'obra nova i renda familiar (%).

Esforç mitjà ponderat (EMP): Elaboració pròpia. Relació entre el cost mitjà d'accés als diversos submercats, de compra d'obra nova, de segona mà, o de lloguer, i renda familiar (%).

Octubre 2003

Autora
Carme Trilla i Bellart

Coordinadora edició
Sira Garcia

Correcció Lingüística
Centre de Normalització
Lingüística de Barcelona

Disseny gràfic
egg-design

Fotomecànica
Gràfiques l'Empordà

Impressió
Gràfiques l'Empordà

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

12

Ajuntament  de Barcelona

Patronat Municipal de l'Habitatge