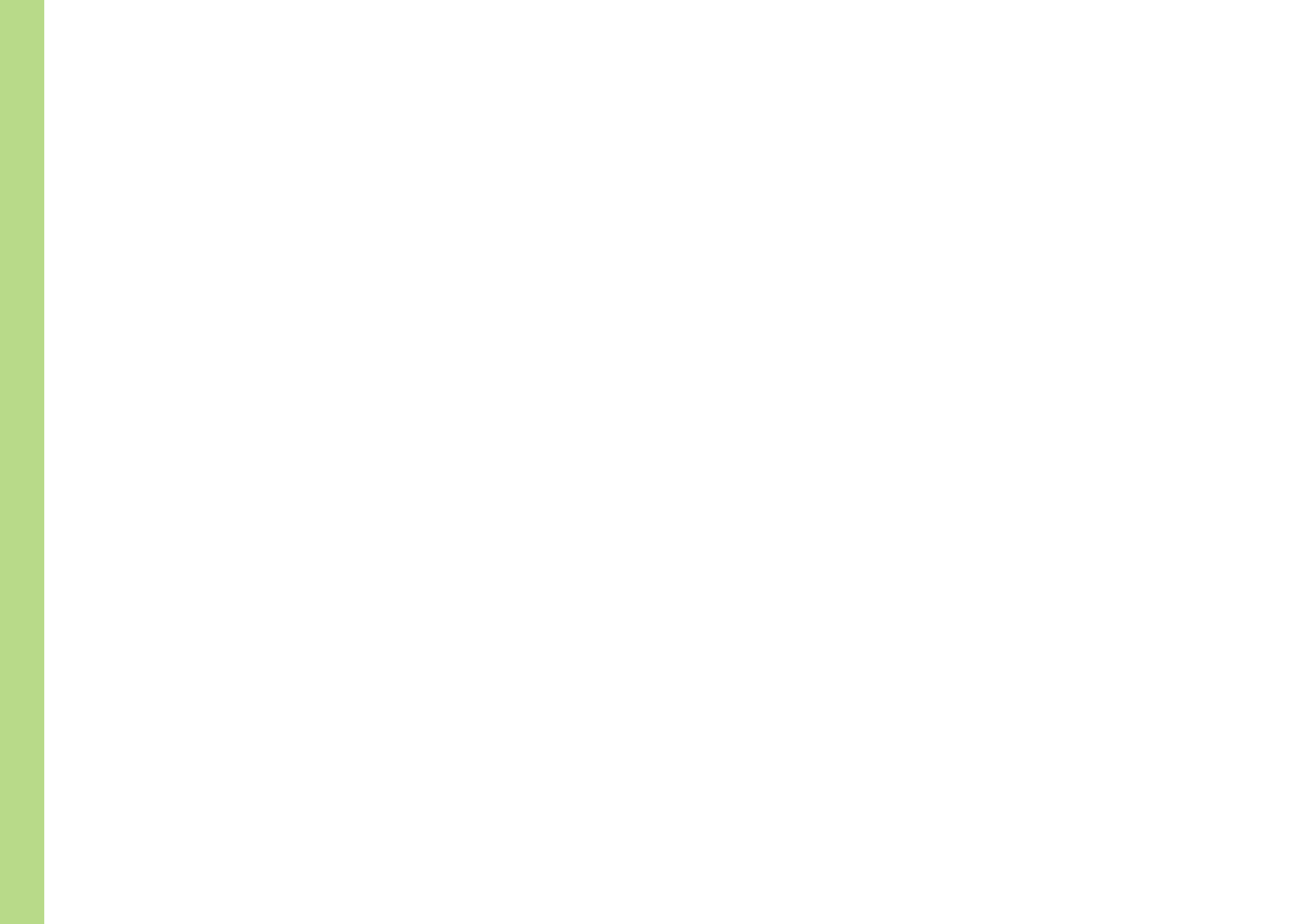


Xifres d'Habitatge

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

Any 2003
Segon semestre

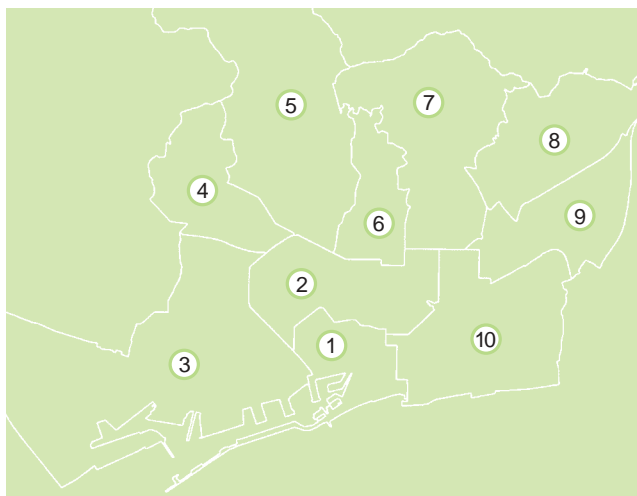
13



Xifres d'Habitatge

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





Nom dels districtes:

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

A pesar de las fuertes oscilaciones trimestrales, en el conjunto del año 2003 se ha alcanzado un nivel de nuevos inicios de obras muy equivalente al del año anterior, con 4.831 unidades

Aparte del protagonismo del distrito de Sant Martí, en este ámbito, con 1.216 viviendas que suponen el 25% del total, otros distritos que también han destacado han sido el de Sants-Montjuïc y Horta Guinardó, con 654 viviendas cada uno y el de Sant Andreu y Nou Barris, alrededor de las 480. Las **viviendas acabadas** han caído un 18% respecto del año 2002, no obstante según nuestros cálculos se ha registrado un aumento del número de viviendas en curso de construcción. Las **viviendas protegidas** han supuesto el 21% del total de las acabadas y se han repartido de manera muy homogénea entre las cuatro modalidades existentes: promoción pública (para realojamientos urbanísticos), régimen especial, régimen general y protección pública.

La actividad de rehabilitación se ha moderado en el conjunto del año, tanto en el ámbito de las licencias de obras de reforma y ampliación (-23,4%) y de las obras menores (-17%), como por las obras que han solicitado ayuda pública a la Generalitat (-21%). En este contexto destaca, en cambio, el fuerte incremento de las actuaciones que se han tramitado en el Institut del Paisatge Urbà (2.542), entre las que cabe señalar las 1.288 de fachadas y las 556 de insonorización. El distrito con mayor actividad rehabilitadora ha sido Ciutat Vella con 3.074 solicitudes de ayuda que equivalen a 34,6 viviendas por cada 1.000 habitantes.

El **mercado inmobiliario** ha seguido una trayectoria muy intensa durante el año 2003 y las viviendas nuevas en oferta han bajado hasta 2.454. Se trata de un nuevo ejercicio fuertemente inflacionista, tanto en el ámbito de la obra nueva con un incremento medio de los precios del 18,9%, como en el de la segunda mano, +19,8%. Los precios medios se han situado entre los 3.476 y 3.311 €/m² construidos respectivamente. Los distritos que más se han encarecido han sido Sant Martí (+33,8%), Sants-Montjuïc (+29,9%) y Ciutat Vella (+27,9%), y en contraposición, los dos más caros han visto un descenso de los precios: las Corts- Pedralbes y Sarrià-Sant Gervasi, lo que comporta una mayor homogeneización entre distritos. El **mercado del alquiler** ha experimentado subidas más moderadas (+10,6%, de media), lo que evidencia que este mercado tiene un techo de crecimiento mucho más bajo que el de compra. El alquiler medio de final de 2003 es de 10,14 €/m²/mes.

En referencia al **coste de acceso al mercado de obra nueva**, ha empeorado a pesar de que las superficies medias se han reducido y los tipos de interés también. El nivel alcanzado es del 49% de los ingresos.

Malgrat unes fortes oscil·lacions trimestrals, en el conjunt de l'any 2003 s'ha assolit un nivell de nous inicis d'obres força equivalent al de l'any anterior, amb 4.831 unitats.

A part del paper fortament protagonista del districte de Sant Martí, en aquest àmbit, amb 1.216 habitatges que representen el 25% del total, altres districtes que també han destacat han estat el de Sants-Montjuïc i Horta-Guinardó, amb 654 habitatges, cada un, i el de Sant Andreu i Nou Barris, al voltant de 480. Els **habitatges acabats** han caigut un 18% respecte de l'any 2002 però, segons els nostres càlculs s'ha enregistrat un augment del nombre d'habitatges en curs de construcció. Els **habitatges protegits** han representat el 21% del total d'acabats i s'han repartit de manera molt homogènia entre les quatre modalitats existents: promoció pública (per a reallotjaments urbanístics), règim especial, règim general i protecció pública. L'activitat de rehabilitació s'ha moderat en el conjunt de l'any, tant pel fet que han recollit les llicències d'obres de reforma i ampliació (-23,4%) i les obres menors (-17%), com per les obres que han sol·licitat ajut públic a la Generalitat (-21%). En aquest context destaca, en canvi, el fort increment de les actuacions que s'han tramitat a l'Institut del Paisatge Urbà (2.542), entre les quals cal assenyalar les 1.288 de façanes i les 556 d'insonorització. El districte amb més activitat rehabilitadora ha estat Ciutat Vella amb 3.074 sol·licituds d'ajut que equivalen a 34,6 habitatges per cada 1.000 habitants.

El **mercat immobiliari** ha seguit una trajectòria molt intensa

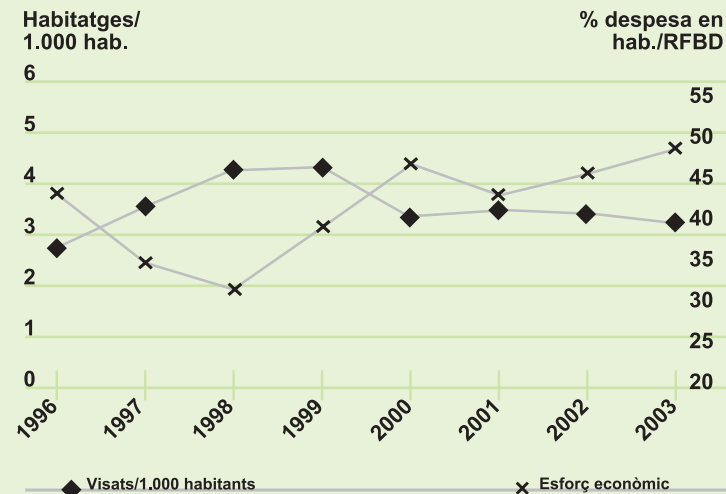
durant l'any 2003 i els habitatges nous en oferta han baixat fins a 2.454. Es tracta d'un nou exercici fortament inflacionista, tant en l'àmbit de l'obra nova, amb un increment mitjà dels preus del 18,9%, com en la segona mà, +19,8%. Els preus mitjos s'han situat en els 3.476 i 3.311 euros/m² construït, respectivament. Els districtes que més s'han encarit han estat Sant Martí (+33,8%), Sants Montjuïc (+29,9%) i Ciutat Vella (+27,9%), i, en contraposició, els dos més cars han vist un descens dels preus: les Corts-Pedralbes i Sarrià-Sant Gervasi, amb la qual cosa s'observa una major homogeneïtzació entre districtes.

El **mercat del lloguer** ha experimentat pujades més moderades (+10,6%, de mitjana), cosa que posa en evidència que aquest mercat té un sostre de creixement molt més baix que el de compra. El lloguer mitjà de final del 2003 és de 10,14 euros/m²/mes.

Pel que fa al **cost d'accés al mercat d'obra nova**, ha empitjorat malgrat que les superfícies mitjanes han minvat i els tipus d'interès també. El nivell assolit és el 49% dels ingressos.

BARCELONA	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	5.104	935	1.517	4.831	-5,3
Iniciats/1.000 habitants	3,4	2,5	4,0	3,2	
Habitatges acabats	4.908	1.389	1.020	4.011	-18,3
Acabats/1.000 habitants	3,3	3,7	2,7	2,7	
En construcció	11.249	10.792	10.985	10.985	2,4
Places d'aparcament	10.853	1.573	2.207	9.395	-13,4
Habitatge protegit	1.328	204	358	845	-36,4
Promoció pública	460	0	263	263	-42,8
PO Règim especial	85	152	11	181	112,9
PO Règim general	107	52	84	206	92,5
PTaxat/de protecció	676	0	0	195	-71,2
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	1.082	173	175	829	-23,4
Obres menors	8.913	1.448	1.748	7.396	-17,0
Hab. afectats per obres protegides	17.070	2.475	2.270	13.483	-21,0
Obra protegida/1.000 habitants	11,3	6,6	6,0	9,0	
Obra protegida/parc	2,5	0,4	0,3	2,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	1.669	547	744	2.542	52,3
Façanes	1.491	301	633	1.288	-13,6
Terrats i cobertes	310	64	118	238	-23,2
Supressió barreres	152	44	63	163	7,2
Substitució antenes	97	14	36	67	-30,9
Plaques solars	8	0	1	4	-50,0
Calefacció urbana	8	1	0	3	-62,5
Insonorització	272	150	137	556	104,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	3.245	2.454	2.454	2.454	-24,4
Preu mitjà/m ²	2.924,00	3.476	3.476	3.476,00	18,9
Superfície mitjana	118,5	115	115	114,8	-3,1
Preu mitjà places aparcament	18.830,00	20.750	20.750	20.750,00	10,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.763,00	3.311	3.311	3.311,00	19,8
Lloguer					
Nous contractes	18.037	4.694	5.793	20.376	13,0
Lloguer mitjà/m ²	9,17	9,76	10,14	10,14	10,6
Superfície mitjana	72,0	70,0	72,0	72,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	46,0	52,1	49,0	49,0	6,6
Esforç mitjà ponderat (EMD)	30,6	29,5	28,5	28,5	-6,7

Indicadors de construcció

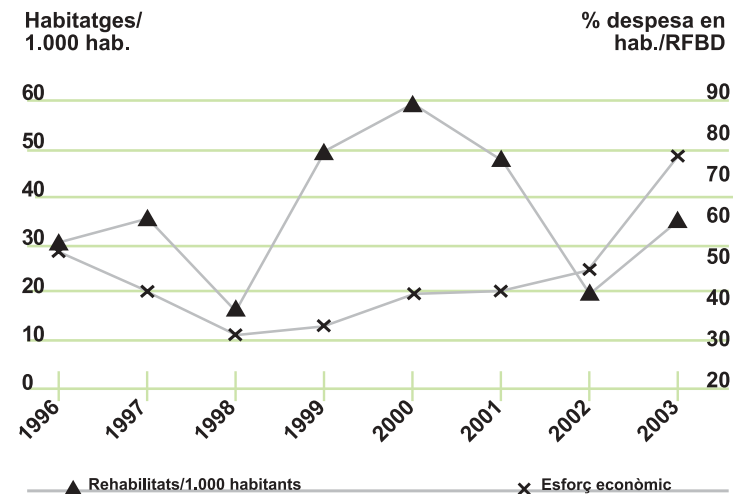


Lleuger descens de la nova construcció, amb un total de 4.831 nous habitatges iniciats (-5,3%) i un cert endarreriment en els acabaments d'obres: 4.011 unitats acabades (-18,3). Malgrat la disminució de llicències per a reformes o ampliacions i per a obres menors, destacat increment del conjunt de les actuacions aprovades per l'Institut del Paisatge Urbà (+52,3%), a causa de l'augment de treballs d'insonorització. Reducció de l'oferta d'obra nova (-24,4%). Fortes pujades de preus en els mercats de compra però augments més moderats en el mercat del lloguer.

Liger descenso de la nueva construcción, con un total de 4.831 nuevas viviendas iniciadas (-5,3%) y un retraso en las finalizaciones de obra: 4.011 unidades acabadas (-18,3). A pesar de la disminución de licencias por reformas o ampliaciones y por obras menores, destacado incremento del conjunto de las actuaciones aprobadas por el Instituto del Paisaje Urbano (+52,3%), debido al aumento de trabajos de insonorización. Reducción de la oferta de obra nueva (-24,4%). Fuertes subidas de precios en los mercados de compra pero aumentos más moderados en el mercado de alquiler.

Districte 1: Ciutat Vella	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	228	47	77	271	18,9
Iniciats/1.000 habitants	2,6	2,1	3,5	3,1	
Habitatges acabats	111	128	12	181	63,1
Acabats/1.000 habitants	1,3	5,8	0,5	2,0	
En construcció	346	326	381	381	10,3
Places d'aparcament	846	35	20	207	-75,5
Habitatge protegit	26	67	12	79	203,8
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	43	0	43	-
PO Règim general	0	24	12	36	-
PTaxat/de protecció	26	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	272	26	72	243	-10,7
Obres menors	1.184	156	207	943	-20,4
Hab. afectats per obres protegides	1.777	810	420	3.074	248,1
Obra protegida/1.000 habitants	20,0	36,5	18,9	34,6	
Obra protegida/parc	3,6	1,6	0,8	6,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	242	71	70	305	26,0
MERCAT					
Obra nova		92	92	92	-36,1
Habitatges en oferta	144				
Preu mitjà/m ²	3.006,00	3.844,00	3.844,00	3.844,00	27,9
Superfície mitjana	86,7	114,7	114,7	114,7	32,3
Preu mitjà places aparcament	22.000,00	27.000,00	27.000,00	27.000,00	22,7
Segona mà		3.238,00	3.238,00	3.238,00	29,5
Preu mitjà/m ²	2.501,00				
Lloguer		444	665	2.125	7,4
Nous contractes	1.978				
Lloguer mitjà/m ²	8,77	8,87	9,24	9,24	5,4
Superfície mitjana	64,0	67,0	70,0	70,0	9,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	48,6	81,1	76,3	76,3	57,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	32,4	36,1	34,0	34,0	5,0

Indicadors de construcció

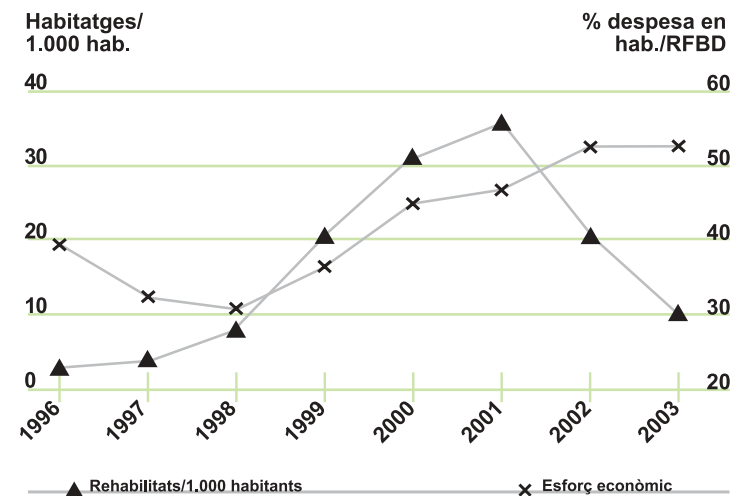


Augment de l'activitat constructiva, amb un total de 271 habitatges iniciats i un augment del 10,3% de les obres en curs. Fort augment de la rehabilitació protegida (+148%). Bona capacitat d'absorció en el mercat d'obra nova, amb una reducció del -36,1% dels nous habitatges en oferta, malgrat l'augment constructiu. Un dels districtes amb majors pujades de preus de la ciutat: +27,9% l'obra nova i +29,5% la segona mà, amb el consegüent fort empitjorament de l'esforç d'accés al mercat d'obra nova (+57,2%).

Aumento de la actividad constructiva, con un total de 271 viviendas iniciadas y un aumento del 10,3% de las obras en curso. Fuerte incremento de la rehabilitación protegida (+148%). Buena capacidad de absorción en el mercado de obra nueva, con una reducción del -36,1% de las nuevas viviendas en oferta, a pesar del aumento constructivo. Es uno de los distritos con mayores subidas de precio de la ciudad: +27,9% la obra nueva y +29,5% la segunda mano, con el consiguiente fuerte empeoramiento del esfuerzo de acceso en el mercado de obra nueva (+57,2%).

Districte 2: Eixample	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	520	114	139	385	-26,0
Iniciats/1.000 habitants	2,1	1,8	2,2	1,6	
Habitatges acabats	409	72	99	298	-27,1
Acabats/1.000 habitants	1,6	1,2	1,6	1,2	
En construcció	1.218	1.210	1.221	1.221	0,3
Places d'aparcament	1.241	198	269	692	-44,2
Habitatge protegit	0	0	0	15	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	15	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	335	46	47	196	-41,5
Obres menors	1.948	353	355	1.532	-21,4
Hab. afectats per obres protegides	5.080	465	400	2.540	-50,0
Obra protegida/1.000 habitants	20,5	7,5	6,4	10,2	
Obra protegida/parc	4,2	0,4	0,3	2,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	355	111	165	562	58,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	574	338	338	338	-41,1
Preu mitjà/m ²	3.742,00	4.182	4.182	4.182,00	11,8
Superfície mitjana	118,9	115	115	114,5	-3,7
Preu mitjà places aparcament	21.480,00	23.120	23.120	23.120,00	7,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.122,00	3.620	3.620	3.620,00	16,0
Lloguer					
Nous contractes	4.535	1.204	1.450	5.176	14,1
Lloguer mitjà/m ²	8,99	9,30	10,05	10,05	11,8
Superfície mitjana	84,0	77,0	81,0	81,0	-3,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	52,7	56,0	52,7	52,7	0,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	31,7	27,8	27,7	27,7	-12,5

Indicadors de construcció



Caiguda generalitzada de l'activitat constructiva, així com de les llicències de rehabilitació per a reformes i ampliacions (-41,5%), d'obres menors (-21,4%) i de la rehabilitació protegida (-50%). Malgrat això ha estat el districte amb el major nombre d'actuacions de paisatge urbà (562, que representen el 22% del total d'actuacions de la ciutat). Els preus de l'obra nova han augmentat suament (+11,8%). Aquest districte aglutina una quarta part dels nous contractes de lloguer que s'han fet a la ciutat (5.176 contractes).

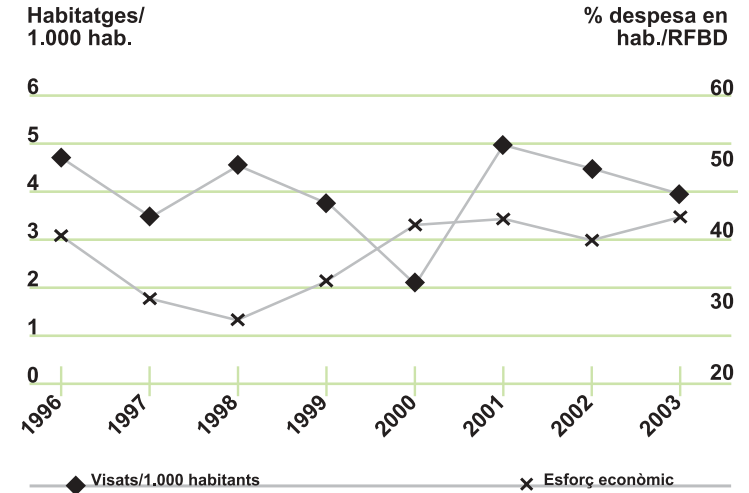
Caída generaliza de la actividad constructiva, así como de las licencias de rehabilitación por reformas y ampliaciones (-41,5%), de obras menores (-21,4%) y de la rehabilitación protegida (-50%). A pesar de esto ha sido el distrito con el mayor número de actuaciones de paisaje urbano (562, que representan el 22% del total de actuaciones de la ciudad). Los precios de obra nueva han aumentado suavemente (+11,8%). Este distrito aglutina una cuarta parte de los nuevos contratos de alquiler que se han celebrado en la ciudad (5.176).

Districte 3:

Sants-Montjuïc

	2002	2003		2003 acumulat	variació
		tercer trimestre	quart trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	750	140	169	654	-12,8
Iniciats/1.000 habitants	4,5	3,3	4,0	3,9	
Habitatges acabats	242	67	90	222	-8,3
Acabats/1.000 habitants	1,4	1,6	2,2	1,3	
En construcció	2.459	2.743	2.792	2.792	13,6
Places d'aparcament	974	457	296	1.877	92,7
Habitatge protegit	147	0	30	78	-46,9
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	51	0	30	30	-41,2
PTaxat/de protecció	96	0	0	48	-50,0
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	131	28	6	89	-32,1
Obres menors	965	157	176	671	-30,5
Hab. afectats per obres protegides	2.019	147	283	1.592	-21,1
Obra protegida/1.000 habitants	12,1	3,5	6,8	9,5	
Obra protegida/parc	2,7	0,2	0,4	2,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	199	53	84	266	33,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	337	146	146	146	-56,7
Preu mitjà/m ²	2.339,00	3.038	3.038	3.038,00	29,9
Superfície mitjana	113,0	102	102	101,7	-9,9
Preu mitjà places aparcament	16.740,00	18.530	18.530	18.530,00	10,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.543,00	3.049	3.049	3.049,00	19,9
Lloguer					
Nous contractes	1.897	493	571	2.083	9,8
Lloguer mitjà/m ²	9,11	9,87	9,63	9,63	5,7
Superfície mitjana	61,0	61,0	62,0	62,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	39,7	45,9	43,2	43,2	8,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,8	26,2	25,0	25,0	-10,0

Indicadors de construcció



Malgrat el descens d'obres noves (-12,8%), hi ha hagut un augment de les obres en curs (+13,6%). Disminució de les llicències de rehabilitació, tant per a reformes i ampliacions (-32,1%) com per a les d'obres menors (-30,5%). Comportament dels preus molt inflacionista en els mercats de compra: +29,9% l'obra nova i +19,9% la segona mà, però molt moderat en el del lloguer: +5,7%. Ha disminuït la pressió en l'accés al conjunt de mercats (-10%), en part, com a conseqüència de la disminució de superfícies mitjanes i la moderació dels lloguers.

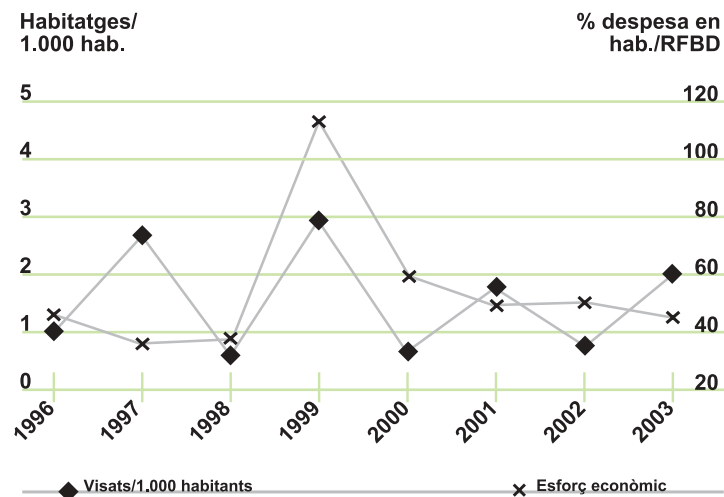
A pesar del descenso de obras nuevas (-12,8%), ha habido aumento de las obras en curso (+13,6%). Disminución de las licencias de rehabilitación, tanto para reformas y ampliaciones (-32,1%) como para las obras menores (-30,5%). Comportamiento de los precios muy inflacionistas en los mercados de compra: +29,9% en la obra nueva y 19,9% en la segunda mano, pero muy moderado en el del alquiler: +5,7%. Ha disminuido la presión en el acceso al conjunto de los mercados (-10%), en parte, como consecuencia de la disminución de superficies medias y la moderación de los alquileres.

Districte 4:

Les Corts

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	64	9	63	167	160,9
Iniciats/1.000 habitants	0,8	0,4	3,1	2,0	
Habitatges acabats	77	35	18	133	72,7
Acabats/1.000 habitants	0,9	1,7	0,9	1,6	
En construcció	289	250	286	286	-0,9
Places d'aparcament	181	5	115	471	160,2
Habitatge protegit	0	60	0	60	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	60	0	60	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	38	2	3	17	-55,3
Obres menors	414	38	92	344	-16,9
Hab. afectats per obres protegides	449	97	92	278	-38,1
Obra protegida/1.000 habitants	5,5	4,7	4,5	3,4	
Obra protegida/parc	1,3	0,3	0,3	0,8	
Paisatge Urbà (actuacions)	59	26	28	109	84,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	40	54	54	54	35,0
Preu mitjà/m ²	4.140,00	3.656,00	3.656,00	3.656,00	-11,7
Superfície mitjana	117,6	129,3	129,3	129,3	10,0
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	3.799,00	3.799,00	3.799,00	15,4
Lloguer					
Nous contractes	652	171	207	754	15,6
Lloguer mitjà/m ²	10,93	11,82	12,55	12,55	14,8
Superfície mitjana	77,0	76,0	70,0	70,0	-9,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	50,6	47,9	45,0	45,0	-10,9
Esforz mitjà ponderat (EMP)	28,5	28,1	26,5	26,5	-6,8

Indicadors de construcció

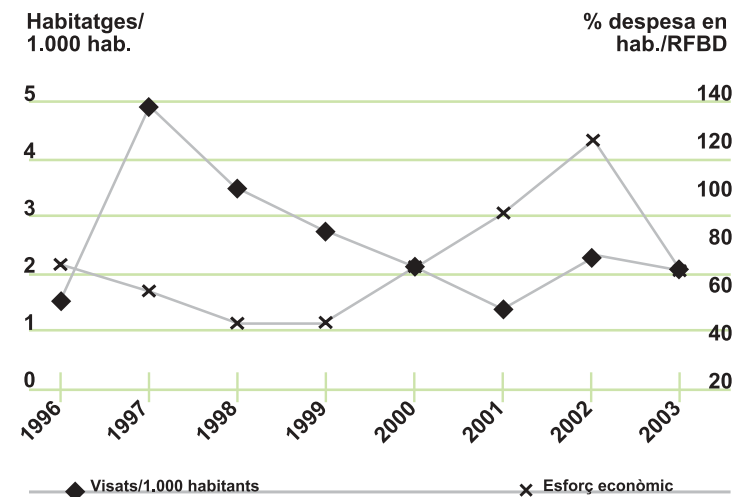


Important increment de l'activitat constructora: el nombre d'habitatsges iniciats i de places d'aparcament gairebé triplica els de l'any 2002 (167 i 471, respectivament) i s'han doblat les actuacions de paisatge urbà (109 noves actuacions). Decreixement de preus dels habitatges d'obra nova (-11,7%), però fort augment dels preus de la segona mà que ha fet que aquest mercat s'hagi situat per sobre del de la nova construcció (3.799 €/m² enfront de 3.656 €/m²). Descens de l'esforç d'accés a l'obra nova (-10,9%) per la reducció de preus.

Importante incremento de la actividad constructora: el número de viviendas iniciadas y de plazas de aparcamiento casi triplica los del año 2002 (167 y 471, respectivamente) y se han doblado las actuaciones de paisaje urbano (109 nuevas actuaciones). Decremento de precios de las viviendas de obra nueva (-11,7%), pero fuerte aumento en los de la segunda mano que ha hecho que este mercado se haya situado por encima del de la nueva construcción (3.799 €/m² en frente de los 3.656 €/m²). Descenso del esfuerzo de acceso en la obra nueva (-10,9%) por la reducción de los precios.

Districte 5:	2002	2003	2003	2003	
Sarrià-Sant Gervasi		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	306	94	116	277	-9,5
Iniciats/1.000 habitants	2,3	2,8	3,5	2,1	
Habitatges acabats	375	81	43	263	-29,9
Acabats/1.000 habitants	2,8	2,4	1,3	2,0	
En construcció	594	486	541	541	-8,9
Places d'aparcament	1.118	114	251	494	-55,8
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
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	11	13	69	-31,7
Obres menors	971	181	161	803	-17,3
Hab. afectats per obres protegides	712	67	33	203	-71,5
Obra protegida/1.000 habitants	5,4	2,0	1,0	1,5	
Obra protegida/parc	1,2	0,1	0,1	0,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	148	55	69	228	54,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	48	78	78	78	62,5
Preu mitjà/m ²	4.873,00	4.203,00	4.203,00	4.203,00	-13,7
Superfície mitjana	264,5	186,1	186,1	186,1	-29,6
Preu mitjà places aparcament	21.000,00	30.100,00	30.100,00	30.100,00	43,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.718,00	4.165,00	4.165,00	4.165,00	12,0
Lloguer					
Nous contractes	1.787	506	562	2.083	16,6
Lloguer mitjà/m ²	10,39	11,50	11,33	11,33	9,0
Superfície mitjana	84,0	84,0	88,0	88,0	4,8
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	123,5	74,1	69,7	69,7	-43,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	32,5	30,7	29,7	29,7	-8,4

Indicadors de construcció



Retrocés de l'activitat constructiva i de la rehabilitació. Malgrat comptar amb els preus més elevats de la ciutat, el mercat d'obra nova ha enregistrat un descens de preus (-13,7%), i el de la segona mà ha tingut uns augments més moderats que la mitjana de la ciutat (+12%). Millora dels indicadors d'esforç d'accés al conjunt de mercats (-8,4%) i, en especial, al mercat d'obra nova (-43,6%), gràcies a la reducció de preus i superfície.

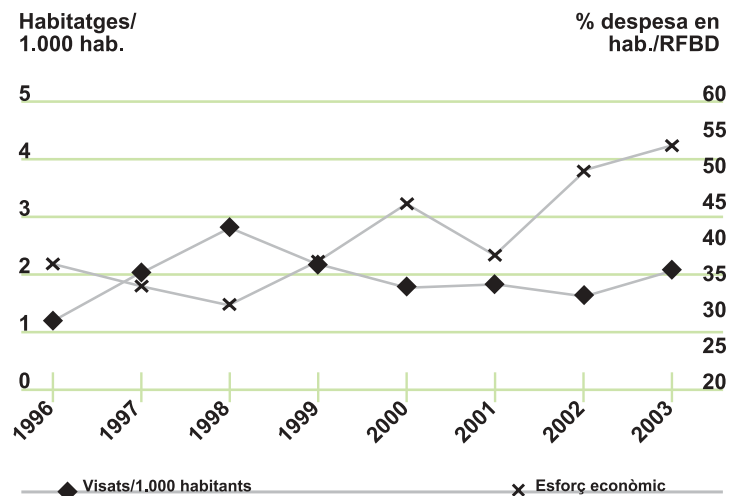
Retraceso de la actividad constructiva y de la rehabilitación. A pesar de contar con los precios más elevados de la ciudad, el mercado de obra nueva ha registrado un descenso de precios (-13,7%), y el de la segunda mano ha tenido unos aumentos más moderados que la media de la ciudad (+12%). Mejora de los indicadores de esfuerzo de acceso al conjunto de mercados (-8,4%) y, en especial, el mercado de obra nueva (-43,6%), gracias a la reducción de precios y superficie.

Districte 6:

Gràcia

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	189	77	60	237	25,4
Iniciats/1.000 habitants	1,7	2,7	2,1	2,1	
Habitatges acabats	162	48	58	185	14,2
Acabats/1.000 habitants	1,4	1,7	2,0	1,6	
En construcció	733	746	733	733	0,1
Places d'aparcament	346	107	95	291	-15,9
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
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	18	23	95	21,8
Obres menors	896	162	183	808	-9,8
Hab. afectats per obres protegides	1.043	153	265	1.071	2,7
Obra protegida/1.000 habitants	9,1	5,4	9,3	9,4	
Obra protegida/parc	1,9	0,3	0,5	1,9	
Paisatge Urbà (actuacions)	188	57	89	294	56,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	138	80	80	80	-42,0
Preu mitjà/m ²	3.314,00	3.608,00	3.608,00	3.608,00	8,9
Superfície mitjana	118,1	124,1	124,1	124,1	5,1
Preu mitjà places aparcament	19.790,00	18.020,00	18.020,00	18.020,00	-8,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.864,00	3.519,00	3.519,00	3.519,00	22,9
Lloguer					
Nous contractes	1.964	534	650	2.249	14,5
Lloguer mitjà/m ²	10,02	10,13	10,70	10,70	6,8
Superfície mitjana	67,0	64,0	66,0	66,0	-1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	50,7	57,4	54,0	54,0	6,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,7	25,4	25,0	25,0	-9,8

Indicadors de construcció



Creixement de l'activitat constructiva: increment dels habitatges iniciats (+25,4%) i de les llicències de rehabilitació (+21,8%). Bona capacitat d'absorció de l'obra nova en el mercat, amb reducció del nombre d'habitatges en oferta (-42%) malgrat l'augment constructiu. Pujada de preus del mercat de nova construcció per sota de la mitjana de la ciutat (+8,9%), però segon districte més inflacionista pel que fa al mercat de segona mà (+22,9%), després de Ciutat Vella.

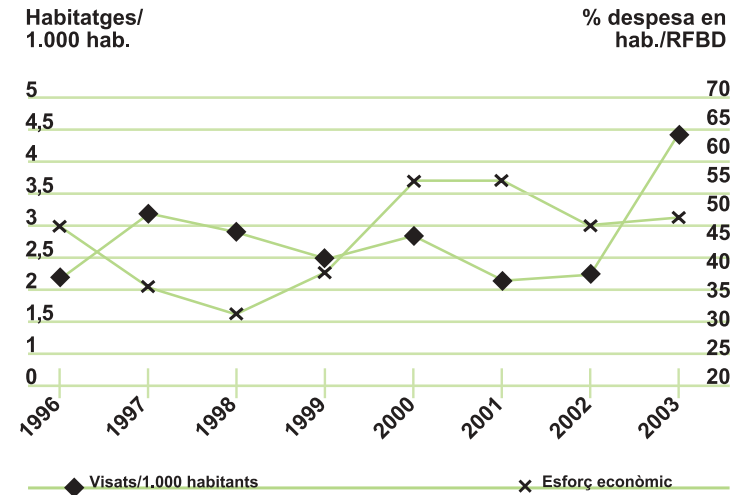
Crecimiento de la actividad constructiva: incremento de las viviendas iniciadas (+25,4%) y de las licencias de rehabilitación (+21,8%). Buena capacidad de absorción de la obra nueva en el mercado, con reducción del número de viviendas en oferta (-42%) a pesar del aumento constructivo. Subida de precios del mercado de nueva construcción por debajo de la media de la ciudad (+8,9%). En cuanto al mercado de segunda mano (+22,9%), es el distrito más inflacionista después de Ciutat Vella.

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	288	113	107	654	127,1
Iniciats/1.000 habitants	1,7	2,7	2,6	3,9	
Habitatges acabats	392	67	58	229	-41,6
Acabats/1.000 habitants	2,4	1,6	1,4	1,4	
En construcció	658	954	984	984	49,4
Places d'aparcament	661	268	237	1.296	96,1
Habitatge protegit	12	18	0	18	50,0
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	12	18	0	18	50,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	38	10	4	51	34,2
Obres menors	679	126	160	610	-10,2
Hab. afectats per obres protegides	884	105	152	943	6,7
Obra protegida/1.000 habitants	5,3	2,5	3,7	5,7	
Obra protegida/parc	1,3	0,2	0,2	1,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	143	49	45	230	60,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	320	251	251	251	-21,6
Preu mitjà/m ²	2.729,00	3.290,00	3.290,00	3.290,00	20,6
Superfície mitjana	114,7	106,0	106,0	106,0	-7,5
Preu mitjà places aparcament	19.550,00	21.350,00	21.350,00	21.350,00	9,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.551,00	2.955,00	2.955,00	2.955,00	15,8
Lloguer					
Nous contractes	1.456	371	461	1.643	12,8
Lloguer mitjà/m ²	8,53	9,53	9,57	9,57	12,2
Superfície mitjana	63,0	64,0	63,0	63,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,8	52,5	49,3	49,3	3,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	30,4	29,4	27,8	27,8	-8,4

Indicadors de construcció



Gran increment del nombre d'habitatges iniciats (+127,1%), amb un total de 654 unitats i de la construcció de places d'aparcament (+96,1%). Augment important de les actuacions de paisatge urbà (+60,8%). Reducció dels habitatges en oferta (-21,6%) en el mercat d'obra nova malgrat les fortes pujades de preus en els diferents mercats: +20,6% l'obra nova, +15,8% la segona mà, i +12,2% el mercat de lloguer. Malgrat la pujada de preus, el descens en la superfície dels habitatges nous ha evitat un augment equivalent de l'esforç d'accés a aquest mercat (+3,3%).

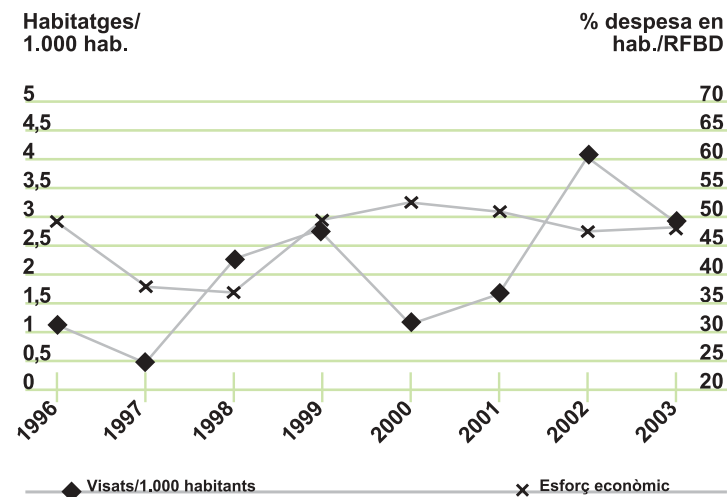
Gran incremento del número de viviendas iniciadas (+127,1%), con un total de 654 unidades y de la construcción de plazas de aparcamiento (+96,1%). Aumento importante de las actuaciones de paisaje urbano (+60,8%). Reducción de las viviendas en oferta (-21,6%) en el mercado de obra nueva a pesar de las fuertes subidas de precios en los diferentes mercados: +20,6% en la obra nueva, +15,8% en la segunda mano y +12,2% en el mercado de alquiler. No obstante la subida de precios, el descenso en la superficie de las viviendas nuevas ha evitado un aumento equivalente del esfuerzo de acceso en este mercado (+3,3%).

Districte 8:

Nou Barris

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	678	3	225	489	-27,9
Iniciats/1.000 habitants	4,1	0,1	5,5	3,0	
Habitatges acabats	621	191	54	379	-39,0
Acabats/1.000 habitants	3,8	4,7	1,3	2,3	
En construcció	382	246	386	386	1,1
Places d'aparcament	777	-3	181	1.172	50,8
Habitatge protegit	622	0	37	83	-86,7
Promoció pública	372	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	18	0	37	83	361,1
PTaxat/de protecció	232	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	8	21	2	31	287,5
Obres menors	452	82	137	477	5,5
Hab. afectats per obres protegides	2.146	420	319	1.391	-35,2
Obra protegida/1.000 habitants	13,1	10,2	7,8	8,5	
Obra protegida/parc	3,2	0,6	0,5	2,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	88	39	47	165	87,5
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	58	8	8	8	-86,2
Preu mitjà/m ²	2.319,00	2.852,00	2.852,00	2.852,00	23,0
Superfície mitjana	109,5	98,0	98,0	98,0	-10,5
Preu mitjà places aparcament	18.630,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	6,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.204,00	2.661,00	2.661,00	2.661,00	20,7
Lloguer					
Nous contractes	968	239	359	1.171	21,0
Lloguer mitjà/m ²	8,62	9,08	10,30	10,30	19,5
Superfície mitjana	62,0	63,0	61,0	61,0	-1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,7	52,2	49,1	49,1	2,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	28,9	27,5	27,4	27,4	-5,4

Indicadors de construcció



Retrocés de l'activitat constructiva amb descens del -27,9% en els habitatges iniciats i del -35,2% en les obres de rehabilitació amb ajut públic. Important creixement de les actuacions de l'Institut del Paisatge Urbà (+87,5%). Fort descens de l'oferta d'obra nova (-86,2%). Important escalada de preus, tant del mercat d'obra nova (+23%), el de segona mà (+20,7%), com del mercat de lloguer (+19,5%). Aquest últim ha estat l'augment més elevat de la ciutat.

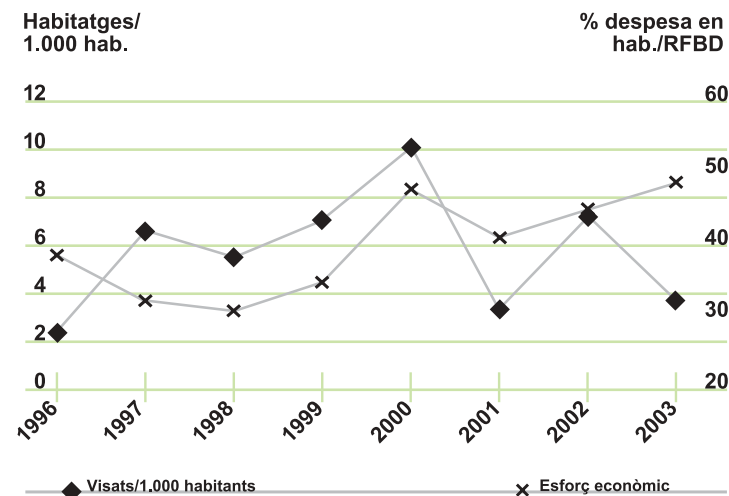
Retroceso de la actividad constructiva con descenso del -27,9% en las viviendas iniciadas y del -35,2% en las obras de rehabilitación con ayuda pública. Importante crecimiento de las actuaciones del Instituto de Paisaje Urbano (+87,5%). Fuerte descenso de la oferta de obra nueva (-86,2%). Importante escalada de precios tanto en el mercado de obra nueva (+23%), el de segunda mano (+20,7%), como del mercado de alquiler (+19,5%). Este último ha experimentado el aumento más elevado de la ciudad.

Districte 9:

Sant Andreu

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	953	132	168	481	-49,5
Iniciats/1.000 habitants	7,0	3,9	5,0	3,6	
Habitatges acabats	1.114	324	253	819	-26,5
Acabats/1.000 habitants	8,2	9,6	7,5	6,1	
En construcció	1.313	943	804	804	-38,8
Places d'aparcament	1.553	190	280	1.058	-31,9
Habitatge protegit	80	0	76	76	-5,0
Promoció pública	0	0	60	60	-
PO Règim especial	0	0	11	11	-
PO Règim general	0	0	5	5	-
PTaxat/de protecció	80	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	57	8	5	33	-42,1
Obres menors	554	70	112	445	-19,7
Hab. afectats per obres protegides	1.016	103	114	785	-22,7
Obra protegida/1.000 habitants	7,5	3,0	3,4	5,8	
Obra protegida/parc	1,9	0,2	0,2	1,5	
Paisatge Urbà (actuacions)	108	35	45	161	49,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	320	331	331	331	3,4
Preu mitjà/m ²	2.545,00	2.999,00	2.999,00	2.999,00	17,8
Superfície mitjana	112,6	112,4	112,4	112,4	-0,2
Preu mitjà places aparcament	18.030,00	20.100,00	20.100,00	20.100,00	11,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.420,00	2.895,00	2.895,00	2.895,00	19,6
Lloguer					
Nous contractes	1.119	299	373	1.326	18,5
Lloguer mitjà/m ²	7,62	8,50	8,55	8,55	12,2
Superfície mitjana	65,0	68,0	66,0	66,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,6	51,8	48,7	48,7	9,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	31,3	32,0	30,1	30,1	-3,9

Indicadors de construcció



El districte amb la major caiguda en l'activitat constructiva: espectacular retrocés dels habitatges iniciats, i de les places d'aparcament (-49,5% i -31,9%, respectivament), acompanyat d'un descens de les obres en construcció, i de les llicències de rehabilitació. Escalada de preus en els diferents mercats: +17,8% l'obra nova, +11,5% les places d'aparcament, +19,6% la segona mà i +12,2% el mercat de lloguer..

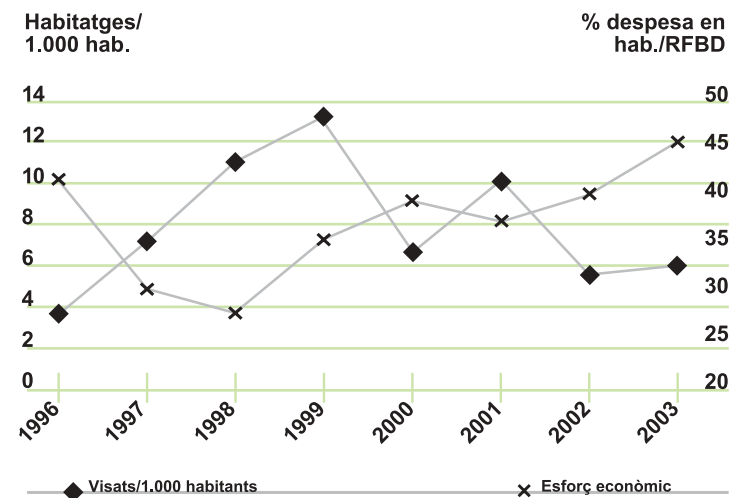
El distrito con mayor caída en la actividad constructiva: espectacular retroceso de las viviendas iniciadas y de las plazas de aparcamiento (-49,5% y 31,9% respectivamente) acompañado de un descenso de las obras en construcción y de las licencias de rehabilitación. Escalada de precios en los diferentes mercados: +17,8% en la obra nueva, +11,5 en las plazas de aparcamiento, +19,6 en la segunda mano y +12,2 en el mercado de alquiler.

Districte 10:

Sant Martí

	2002	2003		2003	
		tercer trimestre	quart trimestre	acumulat	variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	1.128	206	393	1.216	7,8
Iniciats/1.000 habitants	5,5	4,0	7,6	5,9	
Habitatges acabats	1.405	376	335	1.302	-7,3
Acabats/1.000 habitants	6,8	7,3	6,5	6,3	
En construcció	3.258	2.887	2.856	2.856	-12,4
Places d'aparcament	3.156	202	463	1.837	-41,8
Habitatge protegit	441	59	203	436	-1,1
Promoció pública	88	0	203	203	130,7
PO Règim especial	85	49	0	52	-38,8
PO Règim general	26	10	0	34	30,8
PTaxat/de protecció	242	0	0	147	-39,3
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	24	3	0	5	-79,2
Obres menors	850	123	165	763	-10,2
Hab. afectats per obres protegides	1.944	108	192	1.606	-17,4
Obra protegida/1.000 habitants	9,4	2,1	3,7	7,8	
Obra protegida/parc	2,4	0,1	0,2	2,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	139	51	70	222	59,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	1.266	1.076	1.076	1.076	-15,0
Preu mitjà/m ²	2.437,00	3.260,00	3.260,00	3.260,00	33,8
Superfície mitjana	113,9	106,0	106,0	106,0	-7,0
Preu mitjà places aparcament	17.880,00	19.620,00	19.620,00	19.620,00	9,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.556,00	3.072,00	3.072,00	3.072,00	20,2
Lloguer					
Nous contractes	1.681	433	495	1.766	5,1
Lloguer mitjà/m ²	8,99	9,74	10,43	10,43	16,0
Superfície mitjana	64,0	64,0	66,0	66,0	3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,3	49,1	46,1	46,1	14,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	33,7	35,0	34,2	34,2	1,4

Indicadors de construcció

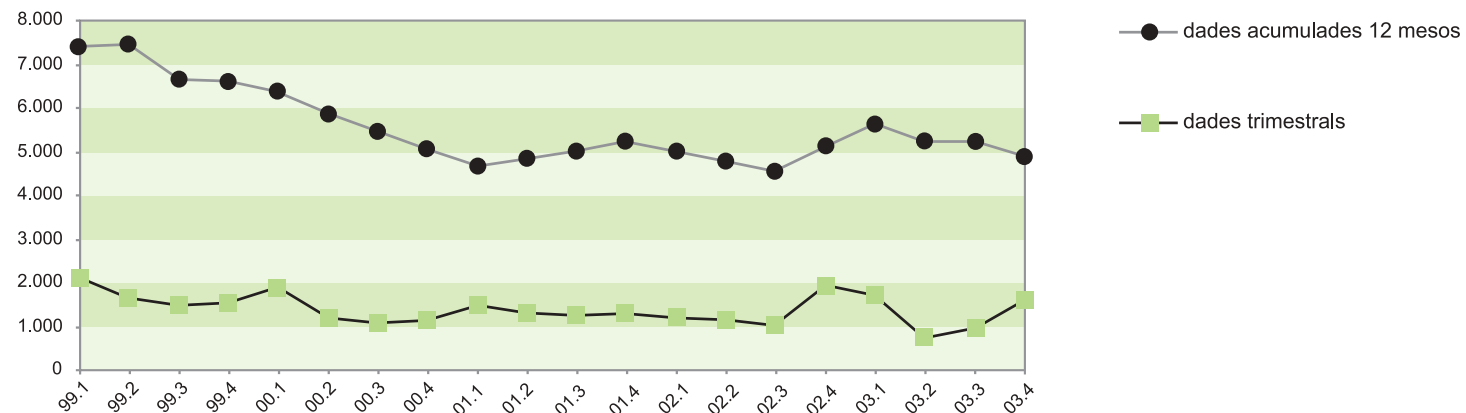


Lleugera recuperació del inicis d'habitatges (+7,8%). Disminució de l'activitat de rehabilitació. Ha estat el districte més inflacionista de la ciutat, pel que fa al mercat de l'obra nova (+33,8%), i el segon amb el major increment de preus de lloguer (+16%). Malgrat el descens de la superfície mitjana de l'obra nova (-7%), empitjorament notable de l'esforç per accedir al mercat (+14,6%).

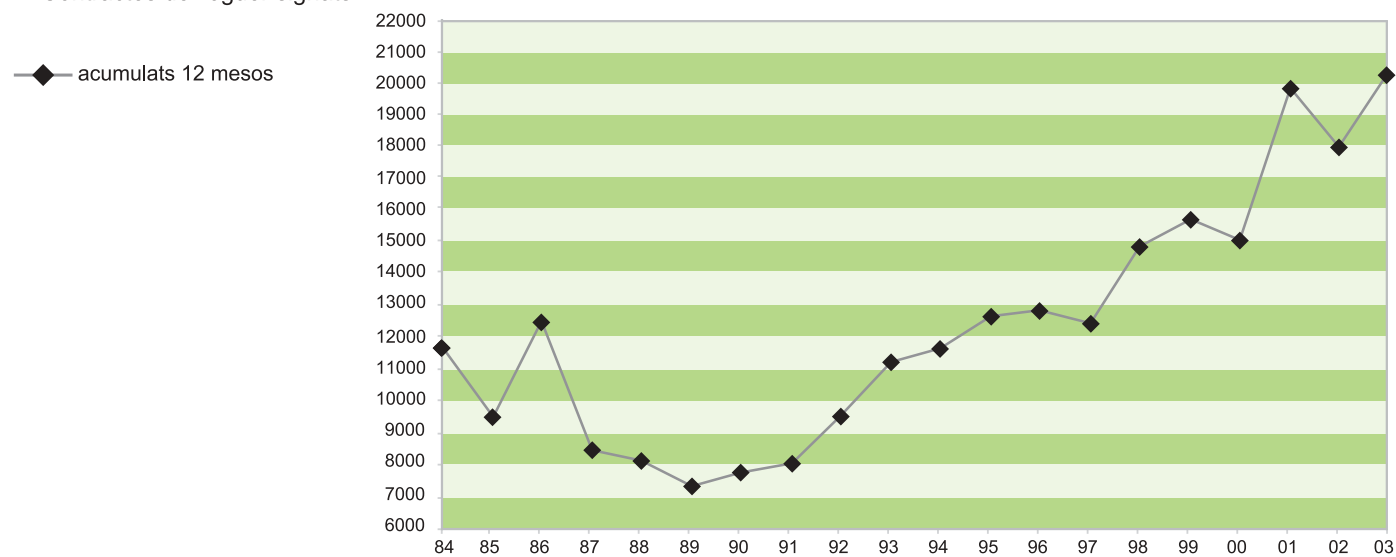
Ligera recuperación de los inicios de viviendas (+7,8%). Disminución de la actividad de rehabilitación. Ha sido el distrito más inflacionista de la ciudad respecto del mercado de la obra nueva (+33,8%) y el segundo con el mayor incremento de precios de alquiler (+16%). A pesar del descenso de la superficie de la obra nueva (-7%), empeoramiento notable del esfuerzo para acceder al mercado (+14,6%).

Gràfiques

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

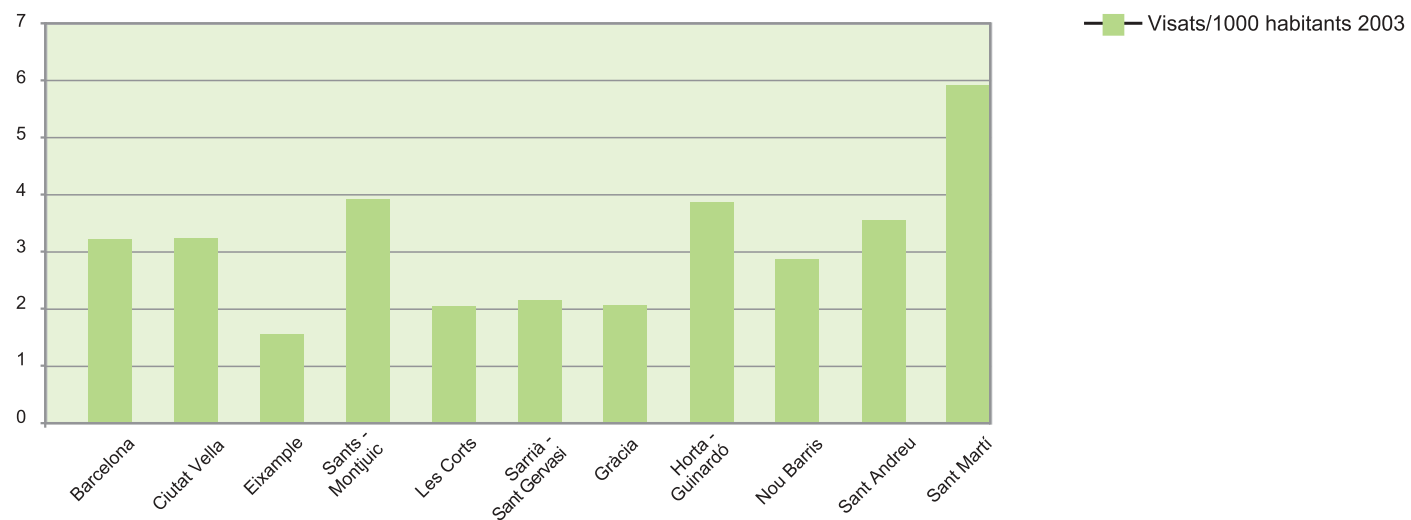


2. Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. Contractes de lloguer signats



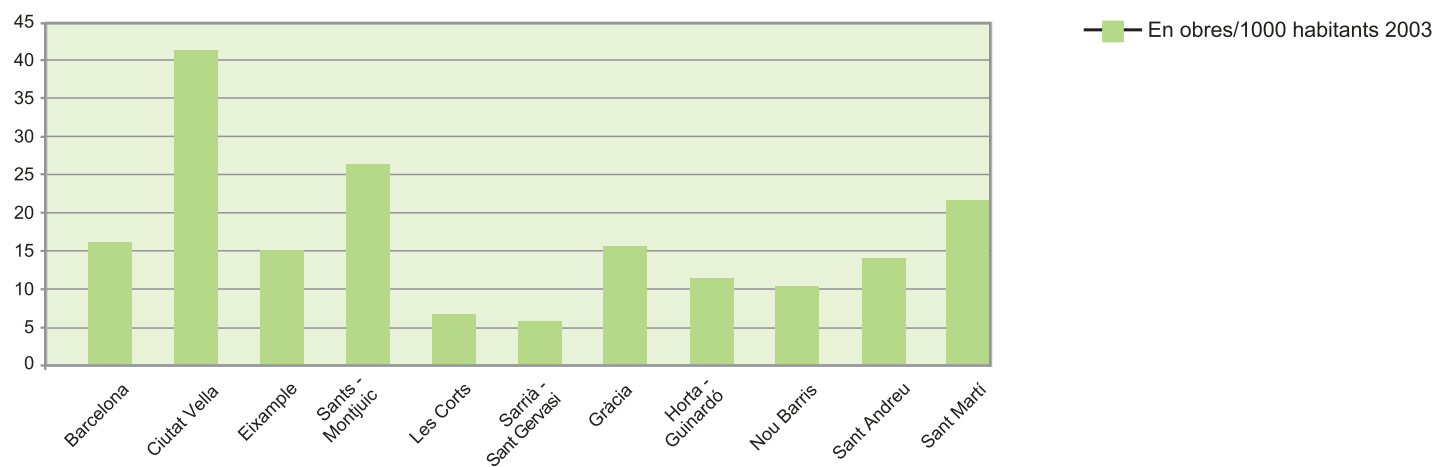
Gràfiques

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 (%).

Abril 2004

Elaboració:
Consultoria D'Aleph

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

13