

# Xifres d'Habitatge

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

Any 2004  
Segon semestre

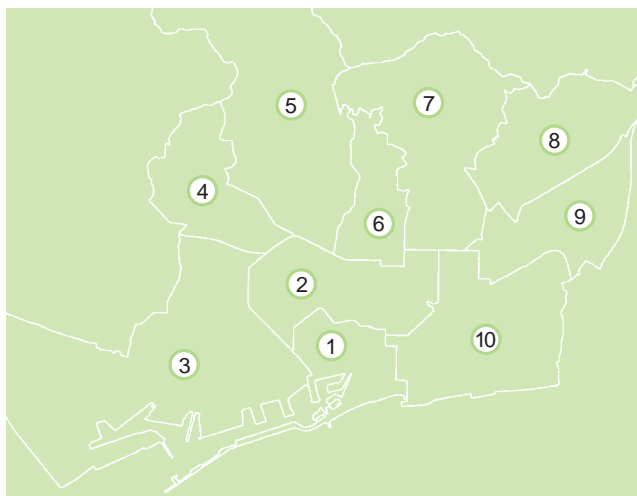
15



# 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

El número de **viviendas protegidas** terminadas en Barcelona ha aumentado un 113,7% en un año. Sant Andreu (415) y Sants-Montjuïc (408) han sido los distritos con mayor volumen de construcción protegida.

Los **nuevos inicios de obras** en Barcelona mantienen la tendencia de los últimos años y han descendido un 8,5%. L'Eixample, con un 20,9% de todas las viviendas iniciadas en la ciudad, ha desbancado a Sant Martí como el distrito con mayor protagonismo dentro de la nueva construcción. Por el contrario, en relación a las **viviendas terminadas**, el fuerte peso de la promoción protegida, equivalente al 38,9% del total, explica la mayor parte del crecimiento registrado (+15,7%). En Sant Martí se han finalizado el mayor número de viviendas (1.441).

Las **licencias de obra mayor** para reforma y ampliación siguen aumentando. Entre 2003 y 2004 lo han hecho en un 50,9%, una intensidad algo menor a la registrada en el periodo anterior (+69,6%). Las **obras menores** también se han incrementado, aunque dentro de unos márgenes mucho más reducidos (+8,2%). La parada temporal en la concesión de ayudas públicas a la rehabilitación ha supuesto una reducción del 26,2% en el total de viviendas afectadas por obras protegidas.

Las **actuaciones del programa municipal para la mejora y la conservación del paisaje urbano** han disminuido un 7,7%. Sin embargo, en los ámbitos de sustitución de antenas, terrazas y cubiertas los resultados agregados de 2004 han más que duplicado los de 2003.

El **mercado inmobiliario**, y muy especialmente el de obra nueva, mantiene la trayectoria al alza de precios muy superior a la mejora de la capacidad adquisitiva de los hogares. El precio medio las viviendas nuevas en oferta se ha situado en 4.193 €/m<sup>2</sup>, un 20,6% más que ahora hace un año. El ligero aumento de la oferta de viviendas en el mercado, del 10,1%, refleja una prolongación de los ritmos de venta. En comparación con estas subidas, el comportamiento de los precios de las viviendas de segunda mano ha sido más moderado (+15,2%). Pero es en el **mercado de alquiler** donde se han producido los menores incrementos de precios (+7,6%). En Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi se han firmado los contratos con alquileres más elevados, cerca de los 13 €/m<sup>2</sup>/mes. El mayor volumen de contratación de alquiler sigue siendo, con mucha diferencia, el de l'Eixample (5.754 nuevos contratos, el 25,4% del total).

El **esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva**, pese la evolución de los precios, ha aumentado relativamente (+3,0%) principalmente por la nueva reducción de los tipos de interés del mercado hipotecario y la progresiva ampliación de los años de amortización de los préstamos. El **esfuerzo medio ponderado**, que combina los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler) ha experimentado una variación menor (+2,2%), al situar-se en el 29,1% de los ingresos de un hogar.

El nombre d'**habitatges protegits** acabats a Barcelona ha augmentat un 113,7% en un any. Sant Andreu (415) i Sants-Montjuïc (408) han estat els districtes amb major volum de construcció protegida.

Els **nous inicis d'obres** a Barcelona mantenen la tendència dels darrers anys i han disminuït un 8,5%. L'Eixample, amb un 20,9% de tots els habitatges iniciats a la ciutat, ha desbancat a Sant Martí com el districte amb major protagonisme dins la nova construcció. En canvi, pel que fa als **habitatges acabats**, el fort pes de la promoció protegida, equivalent al 38,9% del total, explica bona part del creixement registrat (+15,7%). A Sant Martí s'ha finalitzat el major nombre d'habitatges (1.411).

Les **llicències d'obra major** per a reforma i ampliació continuen augmentat. Entre 2003 i 2004 ho han fet en un 50,9%, una intensitat menor a la registrada durant l'anterior període (+69,6%). Les **obres menors** també s'han incrementat, per bé que dins uns marges molt més reduïts (+8,2%). L'aturada temporal en la concessió d'ajuts públics a la rehabilitació a mitjans d'any ha comportat una reducció del 26,2% en el total d'habitatges afectats per obres protegides.

Les **actuacions del programa municipal per a la millora i conservació del paisatge urbà** han disminuït un 7,7%. Tanmateix, en els àmbits de substitució d'antenes, terrats i cobertes els resultats agregats de 2004 han més que duplicat els de 2003.

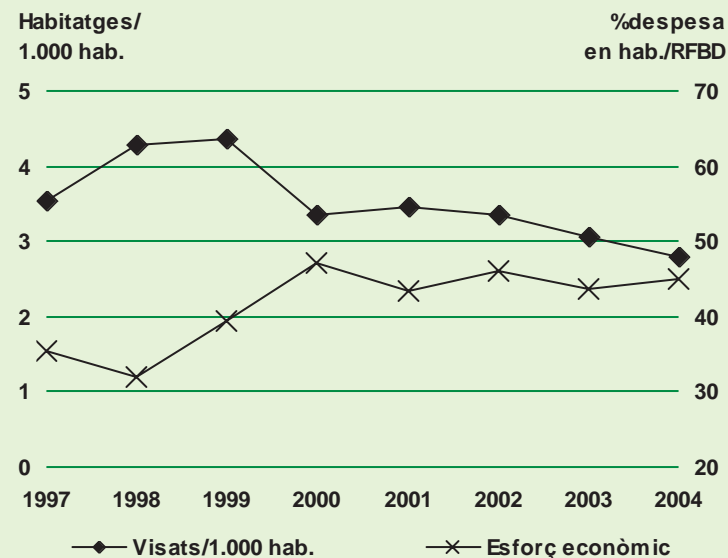
El **mercat immobiliari**, i molt especialment el d'obra nova,

manté la trajectòria a l'alça de preus molt superior a la millora de la capacitat adquisitiva de les llars. El preu mitjà dels habitatges nous en oferta s'ha situat en 4.193 €/m<sup>2</sup> construït, un 20,6% més que ara fa un any. L'increment de l'oferta d'habitatges en el mercat, del 10,1%, reflecteix una cert allargament dels ritmes de venda. En comparació amb aquestes pujades, el comportament dels preus dels habitatges de segona mà ha estat més moderat (+15,2%). Però és en el **mercat de lloguer** on s'han produït els menors increments preus (+7,6%). A les Corts i Sarrià-Sant Gervasi s'han signat els contractes amb els lloguers més elevats, propers als 13€/m<sup>2</sup>/mes. Ara bé, el major volum de contractació de lloguer correspon encara, i amb molta diferència, al de l'Eixample (5.754 nous contractes, el 25,4% del total).

L'**esforç d'accés al mercat d'obra nova**, malgrat l'evolució dels preus, ha augmentat relativament (+3,0%), principalment per la nova reducció dels tipus d'interès del mercat hipotecari i la progressiva ampliació dels anys d'amortització dels préstecs. L'**esforç mitjà ponderat**, que combina els tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer) ha experimentat una variació menor (+2,2%), tot situant-se en el 29,1% dels ingressos d'una llar.

BARCELONA	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	4.831	1.269	1.337	4.418	-8,5
Iniciats/1.000 habitants	3,1	3,2	3,4	2,8	
Habitatges acabats	4.011	808	955	4.641	15,7
Acabats/1.000 habitants	2,5	2,0	2,4	2,9	
En construcció	10.985	9.519	9.624	9.624	-12,4
<b>Places d'aparcament</b>	9.395	1.365	1.567	5.648	-39,9
<b>Habitatge protegit</b>	845	112	839	1.806	113,7
Promoció pública	263	0	260	260	-1,1
PO Règim especial	181	26	365	1.050	480,1
PO Règim general	206	86	214	496	140,8
PTaxat/de protecció	195	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	829	150	352	1.318	59,0
Obres menors	7.396	1.780	2.081	8.001	8,2
Hab. afectats per obres protegides	13.483	1.448	2.184	9.952	-26,2
Obra protegida/1.000 habitants	8,5	3,7	5,5	6,3	
Obra protegida/parc	1,8	0,2	0,3	1,3	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	2.542	474	636	2.346	-7,7
Façanes	1.288	306	633	1.711	32,8
Terrats i cobertes	238	79	118	361	51,7
Supressió barreres	163	57	63	226	38,7
Substitució antenes	67	21	36	109	62,7
Plaques solars	4	1	1	2	-50,0
Calefacció urbana	3	0	0	1	-66,7
Insonorització	556	84	137	412	-25,9
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	2.454	2.703	2.703	2.703	10,1
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.476,00	4.193,00	4.193,00	4.193,00	20,6
Superfície mitjana	114,8	106,5	106,5	106,5	-7,2
Preu mitjà places aparcament	20.750,00	22.620,00	22.620,00	22.620,00	9,0
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.311,00	3.813,00	3.813,00	3.813,00	15,2
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	20.376	5.494	6.228	22.632	11,1
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,14	10,83	10,91	10,91	7,6
Superfície mitjana	72,0	72,0	71,0	71,0	-1,4
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,8	46,0	45,1	45,1	3,0
Esforç mitjà ponderat (EMD)	28,5	30,4	29,1	29,1	2,2

## Indicadors de construcció

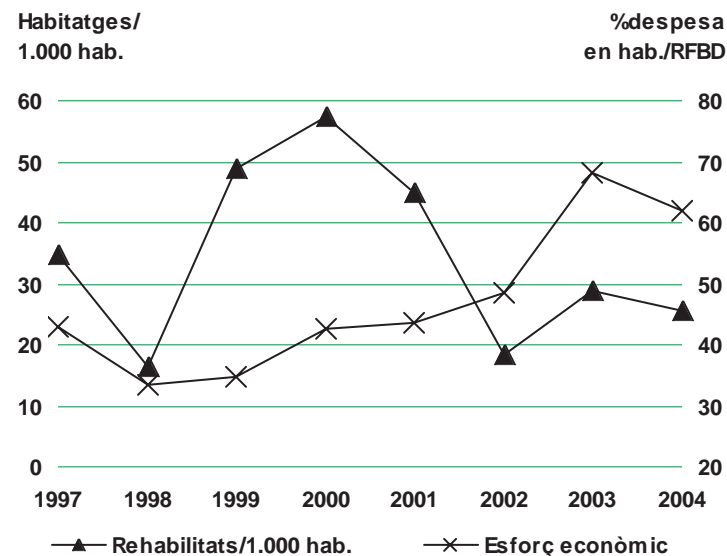


Per tercer any consecutiu, el volum de nova construcció d'habitatges a Barcelona ha disminuït (-8,5%). Els acabaments d'obres, pel contrari, han augmentat un 15,7% en relació a l'any anterior, especialment gràcies a la construcció protegida que, amb 1.806 unitats, ha assolit una quota de mercat del 38,9%. Des de la vessant de l'oferta, el comportament més inflacionista s'ha produït en el mercat d'obra nova (+20,6%), mentre que el lloguer mitjà contractual ha mostrat una evolució molt més moderada (+7,6%).

Por tercer año consecutivo, el volumen de nueva construcción de viviendas en Barcelona ha disminuido (-8,5%). La finalización de obras, por el contrario, ha crecido un 15,7% respecto al año anterior, especialmente gracias a la construcción protegida que, con 1.806 viviendas, ha alcanzado una cuota de mercado del 38,9%. Desde la perspectiva de la oferta, el comportamiento más inflacionista ha acontecido en el mercado de obra nueva (+20,6%), mientras que el alquiler medio contractual ha registrado una evolución mucho más moderada.

Districte 1:	2003	2004		2004	
Ciutat Vella		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	271	124	7	142	-47,6
Iniciats/1.000 habitants	2,5	4,6	0,3	1,3	
Habitatges acabats	181	92	40	237	30,9
Acabats/1.000 habitants	1,7	3,4	1,5	2,2	
En construcció	381	276	237	237	-38,0
<b>Places d'aparcament</b>	207	116	0	203	-1,9
<b>Habitatge protegit</b>	79	0	113	167	111,4
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	43	0	92	104	141,9
PO Règim general	36	0	21	63	75,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	243	8	82	166	-31,7
Obres menors	943	170	284	957	1,5
Hab. afectats per obres protegides	3.074	27	604	2.769	-9,9
Obra protegida/1.000 habitants	28,8	1,0	22,4	25,7	
Obra protegida/parc	5,8	0,1	1,1	5,2	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	305	40	65	272	-10,8
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	92	113	113	113	22,8
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.844,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00	9,3
Superfície mitjana	114,7	103,8	103,8	104	-9,5
Preu mitjà places aparcament	27.000,00	22.220,00	22.220,00	22.220,00	-17,7
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.238,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	20,4
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.125	524	676	2.443	15,0
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,24	10,60	10,40	10,40	12,6
Superfície mitjana	70,0	67,0	71,0	71,0	1,4
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	68,1	63,3	62,0	62,0	-9,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	34,0	37,9	36,1	36,1	6,2

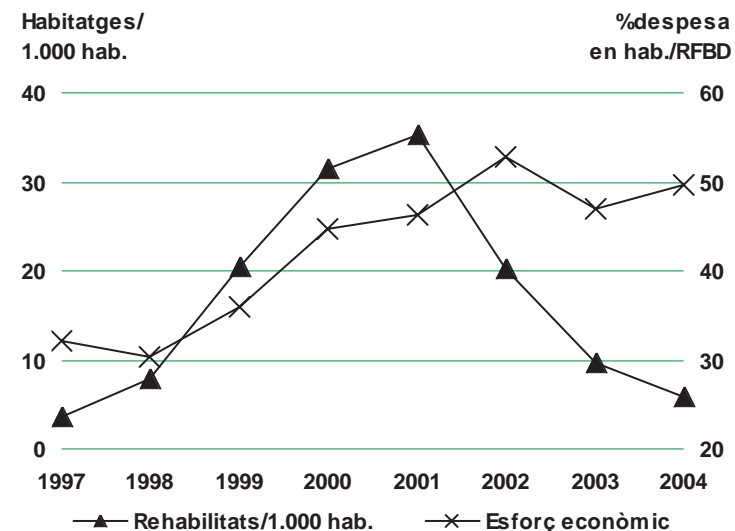
## Indicadors de construcció



Malgrat que les obres de rehabilitació amb ajuts públics han disminuït a Ciutat Vella (-9,9%), la intensitat de la disminució ha estat molt menor a l'experimentada en el conjunt de la ciutat (-26,2%). Ciutat Vella concentra gairebé un terç (27,8%) de les actuacions d'aquesta mena. Els inicis d'obres, ja de per si molt escassos (142 durant tot l'any), són força menors als de l'any 2003 (-47,6%). Alhora cal assenyalar l'intens creixement dels preus de segona mà (+20,4%) i la major oferta d'habitatges d'obra nova (+22,8%). Si bien las obras de rehabilitación con ayudas públicas han disminuido en Ciutat Vella (-9,9%), la intensidad de la disminución ha sido muy menor a la experimentada en el conjunto de la ciudad (-26,2%). Ciutat Vella concentra casi un tercio (27,8%) de las actuaciones bajo esta modalidad. Los inicios de obras, ya de por si muy escasos (142 durante todo el año), son considerablemente menores a los del año 2003 (-47,6%). A su vez, cabe destacar el crecimiento de los precios de segunda mano (+20,4%) y la mayor oferta de viviendas de obra nueva (+22,8%).

Districte 2:	2003	2004	2004		
Eixample		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	385	268	402	925	140,3
Iniciats/1.000 habitants	1,5	4,1	6,2	3,6	
Habitatges acabats	298	89	287	630	111,4
Acabats/1.000 habitants	1,1	1,4	4,4	2,4	
En construcció	1.221	1.298	1.329	1.329	8,8
<b>Places d'aparcament</b>	692	396	182	1.016	46,8
<b>Habitatge protegit</b>	15	0	0	23	53,3
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	15	0	0	23	53,3
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	196	57	161	754	284,7
Obres menors	1.532	382	373	1.537	0,3
Hab. afectats per obres protegides	2.540	359	284	1.521	-40,1
Obra protegida/1.000 habitants	9,7	5,5	4,4	5,8	
Obra protegida/parc	1,9	0,3	0,2	1,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	562	103	125	520	-7,5
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	338	506	506	506	49,7
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.182,00	5.276,00	5.276,00	5.276,00	26,2
Superfície mitjana	114,5	103,9	103,9	103,9	-9,3
Preu mitjà places aparcament	23.120,00	22.570,00	22.570,00	22.570,00	-2,4
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.620,00	4.139,00	4.139,00	4.139,00	14,3
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	5.176	1.457	1.551	5.754	11,2
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,05	10,35	10,56	10,56	5,1
Superfície mitjana	81,0	81,0	79,0	79,0	-2,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,0	50,6	49,6	49,6	5,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,7	30,0	29,0	29,0	4,6

## Indicadors de construcció



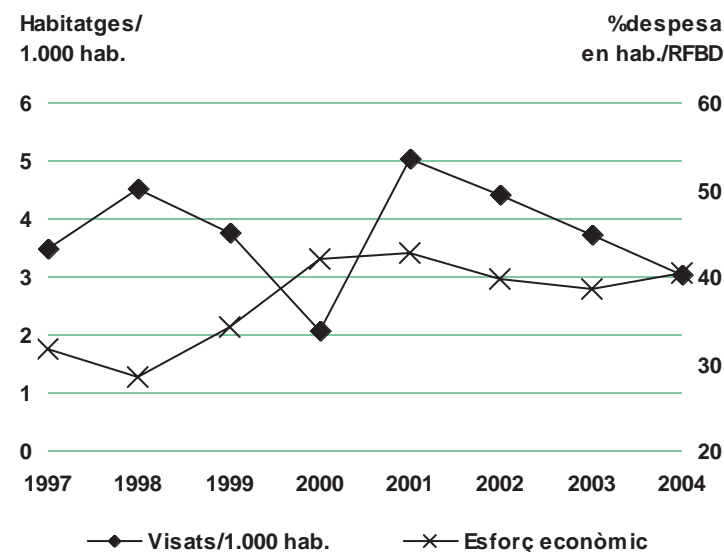
L'Eixample es manté com el districte amb la major contractació de lloguer de Barcelona (5.754 contractes). Ha registrat també el major creixement d'habitatges iniciats (+140,3%) i el segon volum més important de finalitzacions d'obres (630). Tot i l'augment de l'oferta disponible (+49,7%), s'ha produït una notable alça dels preus dels habitatges d'obra nova (+26,2%). En termes d'accessibilitat, l'esforç econòmic ponderat s'ha apujat 4,6 punts fins arribar al 29,0% de la renda familiar.

L'Eixample se mantene como el distrito con mayor contratación de alquiler de Barcelona (5.754 contratos). Ha registrado también el mayor crecimiento de viviendas iniciadas (+140,3%) y el segundo volumen más importante de finalizaciones de obras (630). Pese a la mayor oferta disponible (+49,7%), se ha producido una notable subida de los precios de las viviendas de obra nueva (+26,2%). En términos de accesibilidad, el esfuerzo económico ponderado se ha incrementado en 4,6 puntos para situarse en el 29,0% de la renta familiar.



Districte 3: Sants-Montjuïc	2003	2004		2004	Variació
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	654	100	232	537	-17,9
Iniciats/1.000 habitants	3,7	2,3	5,3	3,1	
Habitatges acabats	222	130	45	762	243,2
Acabats/1.000 habitants	1,3	3,0	1,0	4,3	
En construcció	2.792	2.242	2.399	2.399	-14,1
<b>Places d'aparcament</b>	1.877	94	276	567	-69,8
<b>Habitatge protegit</b>	78	50	111	408	423,1
Promoció pública	0	0	111	111	-
PO Règim especial	0	26	0	265	-
PO Règim general	30	24	0	32	6,7
PTaxat/de protecció	48	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	89	12	20	40	-55,1
Obres menors	671	246	239	970	44,6
Hab. afectats per obres protegides	1.592	156	179	982	-38,3
Obra protegida/1.000 habitants	9,0	3,5	4,1	5,6	
Obra protegida/parc	1,9	0,2	0,2	1,2	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	266	48	77	271	1,9
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	146	297	297	297	103,4
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.038,00	3.827,00	3.827,00	3.827,00	26,0
Superfície mitjana	101,7	92,1	92,1	92,1	-9,5
Preu mitjà places aparcament	18.530,00	22.090,00	22.090,00	22.090,00	19,2
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.049,00	3.573,00	3.573,00	3.573,00	17,2
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.083	594	699	2.480	19,1
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,63	11,27	11,24	11,24	16,7
Superfície mitjana	62,0	62,0	60,0	60,0	-3,2
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	38,5	41,3	40,4	40,4	4,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	25,0	29,1	27,4	27,4	9,8

## Indicadors de construcció



La major oferta d'habitatges d'obra nova (+103,4%) ha coincidit amb un increment molt elevat dels preus de mercat (+26,3%) i una reducció de la superfície mitjana dels habitatges (-9,3%). En la segona mà, el creixement de preus també ha estat força accentuat (+17,2%), per bé que es mantenen per sota de la mitjana de la ciutat (3.573,00€/m<sup>2</sup>). Pel que fa a la construcció, Sants-Montjuïc s'ha situat com el segon districte amb més habitatges acabats (762), dels quals el 53,5% han rebut algun tipus d'ajut públic.

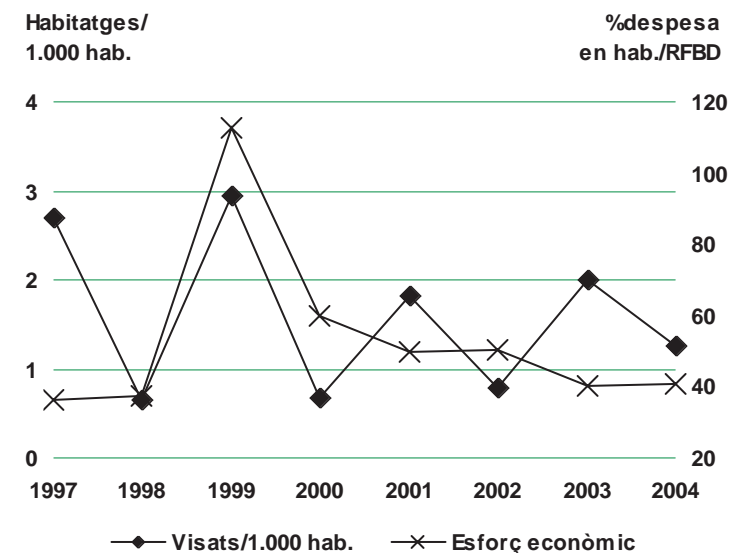
La mayor oferta de viviendas de obra nueva (+103,4%) ha coincidido con un incremento muy elevado de los precios de mercado (+26,3%) y una reducción de la superficie media de las viviendas (-9,3%). En la segunda mano, el crecimiento de precios también ha sido muy acentuado (+17,2%) aunque siguen manteniéndose por debajo de la media de la ciudad (3.573,00 €/m<sup>2</sup>). En relación a la construcción, Sants-Montjuïc se ha situado como el segundo distrito con mayor número de viviendas terminadas (762), de las cuales el 53,5% han recibido algún tipo de ayuda pública.

## Districte 4:

## Les Corts

	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	167	40	34	106	-36,5
Iniciats/1.000 habitants	2,0	1,9	1,6	1,3	
Habitatges acabats	133	10	79	97	-27,1
Acabats/1.000 habitants	1,6	0,5	3,8	1,2	
En construcció	286	331	270	270	-5,6
<b>Places d'aparcament</b>	471	35	48	123	-73,9
<b>Habitatge protegit</b>	60	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	60	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	17	5	5	18	5,9
Obres menors	344	49	93	335	-2,6
Hab. afectats per obres protegides	278	24	72	156	-44,0
Obra protegida/1.000 habitants	3,3	1,2	3,5	1,9	
Obra protegida/parc	0,7	0,1	0,2	0,4	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	109	23	27	104	-4,6
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	54	55	55	55	1,9
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.656,00	4.393,00	4.393,00	4.393,00	20,2
Superfície mitjana	129,3	118,2	118,2	118,2	-8,6
Preu mitjà places aparcament	18.920,00	21.860,00	21.860,00	21.860,00	15,5
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.799,00	4.402,00	4.402,00	4.402,00	15,9
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	754	232	243	818	8,5
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	12,55	12,30	12,93	12,93	3,0
Superfície mitjana	70,0	72,0	76,0	76,0	8,6
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,2	41,5	40,6	40,6	1,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	26,5	26,8	27,1	27,1	2,2

## Indicadors de construcció

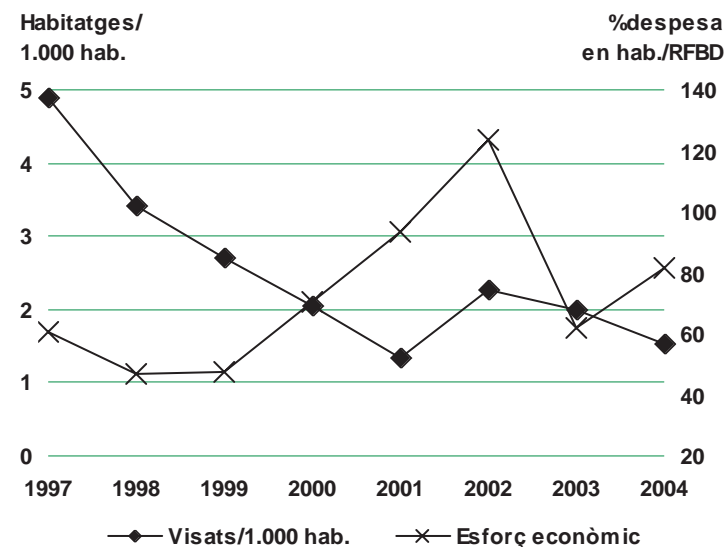


Disminució de la intensitat de construcció al districte, tant pel que fa als inicis d'obres (-36,5%), als habitatges acabats (-27,1%) com als habitatges en construcció (-5,6%). Fins i tot les llicències d'obra major i menor han romàs pràcticament en els mateixos nivells de l'any anterior. Els preus de l'obra nova i la segona mà han experimentat una evolució similar a la del conjunt de la ciutat (+20,2% i +15,9%, respectivament), mentre que el lloguer mitjà contractual s'ha estabilitzat per sota dels 13 €/m<sup>2</sup>/mes, el més elevat de la ciutat.

Disminución de la intensidad de construcción el distrito, tanto en lo que se refiere a inicios de obras (-36,5%), viviendas terminadas (-27,1%) como a las viviendas en construcción (-5,6%). Incluso las licencias de obra mayor y menor han permanecido prácticamente en los mismos niveles del año anterior. Los precios de la obra nueva y de segunda mano han experimentado una evolución muy similar a la del conjunto de la ciudad (+20,2% y +15,9%, respectivamente), mientras que el alquiler medio contractual se ha estabilizado justo por debajo de los 13 €/m<sup>2</sup>/mes, el más elevado de la ciudad.

Districte 5:	2003	2004		2004	
Sarrià-Sant Gervasi		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	277	60	43	215	-22,4
Iniciats/1.000 habitants	2,0	1,7	1,2	1,6	
Habitatges acabats	263	36	14	139	-47,1
Acabats/1.000 habitants	1,9	1,0	0,4	1,0	
En construcció	541	552	575	575	6,2
<b>Places d'aparcament</b>	494	156	68	492	-0,4
<b>Habitatge protegit</b>	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	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	69	43	30	173	150,7
Obres menors	803	250	232	1.018	26,8
Hab. afectats per obres protegides	203	16	28	87	-15,2
Obra protegida/1.000 habitants	1,5	0,5	0,8	0,6	
Obra protegida/parc	0,3	0,0	0,0	0,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	228	48	57	216	-5,3
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	78	103	103	103	32,1
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.203,00	7.856,00	7.856,00	7.856,00	86,9
Superfície mitjana	186,1	142,4	142,4	142,4	-23,5
Preu mitjà places aparcament	30.100,00	-	-	-	-
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.165,00	4.906,00	4.906,00	4.906,00	17,8
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.083	567	579	2.205	5,9
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	11,33	11,63	12,90	12,90	13,9
Superfície mitjana	88,0	86,0	86,0	86,0	-2,3
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,2	83,5	81,8	81,8	31,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	29,7	33,5	33,9	33,9	13,9

## Indicadors de construcció



Retrocés de l'activitat constructiva, reflectit en els inicis d'obres (-22,4%) i en el nombre d'habitatges acabats (-47,1%). En canvi, les obres majors de rehabilitació i reforma i les obres menors han augmentat considerablement (+150,7% i +26,8%, respectivament). La tipologia dels habitatges en oferta ha disparat els preus de l'obra nova un 86,9% en un any, refermant el districte com el més car de la ciutat. Encara que amb intensitats molt menors a l'obra nova, l'increment de preus en el mercat de segona mà i en el mercat de lloguer han estat força accentuats.

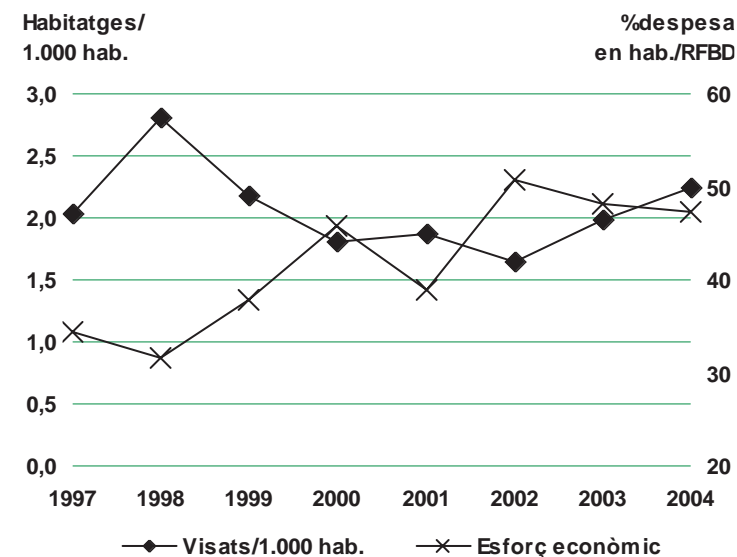
Retroceso en la actividad constructiva, reflejada en los inicios de obras (-22,4%) y en el número de viviendas terminadas (-47,1%). Por el contrario, las obras mayores de rehabilitación y reforma y las obras menores han aumentado considerablemente (+150,7% y +26,8%, respectivamente). La tipología de las viviendas en oferta ha disparado los precios de la obra nueva un 86,9% en un año, reafirmando el distrito como el más caro de la ciudad. Aunque con intensidades menores a la obra nueva, el incremento de precios en el mercado de segunda mano y en el mercado de alquiler han sido muy acentuados.

## Districte 6:

## Gràcia

	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	237	99	43	268	13,1
Iniciats/1.000 habitants	2,0	3,3	1,4	2,2	
Habitatges acabats	185	42	67	142	-23,2
Acabats/1.000 habitants	1,6	1,4	2,2	1,2	
En construcció	733	850	811	811	10,6
<b>Places d'aparcament</b>	291	100	59	340	16,8
<b>Habitatge protegit</b>	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	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	95	7	12	30	-68,4
Obres menors	808	187	212	776	-4,0
Hab. afectats per obres protegides	1.071	78	34	737	-31,2
Obra protegida/1.000 habitants	9,0	2,6	1,1	6,2	
Obra protegida/parc	1,7	0,1	0,1	1,2	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	294	78	84	355	20,7
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	80	175	175	175	118,8
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.608,00	4.335,00	4.335,00	4.335,00	20,1
Superfície mitjana	124,1	110,4	110,4	110,4	-11,1
Preu mitjà places aparcament	18.020,00	23.870,00	23.870,00	23.870,00	32,5
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.519,00	4.006,00	4.006,00	4.006,00	13,8
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.249	558	668	2.407	7,0
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,70	11,67	11,21	11,21	4,8
Superfície mitjana	66,0	65,0	64,0	64,0	-3,0
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	48,2	48,3	47,4	47,4	-1,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	25,0	28,6	26,5	26,5	6,0

## Indicadors de construcció



Lleu recuperació del nombre d'habitatges iniciats durant l'any 2004 (+13,1%) tot i que, en termes relatius, encara es manté en nivells força reduïts (2,2 habitatges per cada 1.000 habitants). Les obres en construcció també s'han apujat (+10,6%), així com les actuacions per la millora del paisatge urbà (+20,7%). Increment de l'oferta d'habitatges d'obra nova (+118,8%). Tant en el mercat d'obra nova, de segona mà i de lloguer, la inflació de preus s'han situat per sota de la registrada en el conjunt de la ciutat.

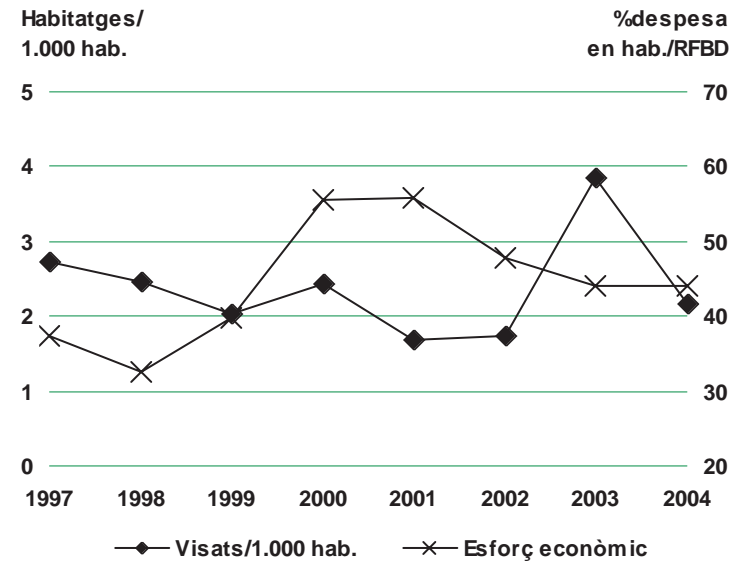
Leve recuperación en el número de viviendas iniciadas durante el año 2004 (+13,1%) aunque, en términos relativos, todavía se mantiene en unos niveles muy reducidos (2,2 viviendas por cada 1.000 habitantes). Las obras en construcción también han aumentado (+10,6%), así como las actuaciones para la mejora del paisaje urbano (+20,7%). Tanto en el mercado de obra nueva, de segunda mano y alquiler, la inflación de precios se ha situado por debajo de la registrada en el conjunto de la ciudad.

## Districte 7:

## Horta-Guinardó

	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	654	44	72	369	-43,6
Iniciats/1.000 habitants	3,8	1,0	1,7	2,2	
Habitatges acabats	229	49	49	280	22,3
Acabats/1.000 habitants	1,3	1,2	1,2	1,6	
En construcció	984	985	994	994	1,0
<b>Places d'aparcament</b>	1.296	26	47	382	-70,5
<b>Habitatge protegit</b>	18	0	239	245	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	235	235	-
PO Règim general	18	0	4	10	-44,4
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	51	5	7	54	5,9
Obres menors	610	116	164	625	2,5
Hab. afectats per obres protegides	943	209	150	652	-30,8
Obra protegida/1.000 habitants	5,5	4,9	3,5	3,8	
Obra protegida/parc	1,2	0,3	0,2	0,8	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	230	40	53	217	-5,7
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	251	230	230	230	-8,4
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.290,00	3.430,00	3.430,00	3.430,00	4,3
Superfície mitjana	106,0	110,3	110,3	110,3	4,0
Preu mitjà places aparcament	21.350,00	22.930,00	22.930,00	22.930,00	7,4
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	2.955,00	3.359,00	3.359,00	3.359,00	13,7
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.643	416	487	1.783	8,5
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,57	9,75	9,93	9,93	3,8
Superfície mitjana	63,0	63,0	65,0	65,0	3,2
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,0	44,9	44,0	44,0	-0,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,8	28,4	27,6	27,6	-0,9

## Indicadors de construcció



La relativa moderació en l'increment de preus dels habitatges d'obra nova (+4,3%) s'ha traduït en una estabilització de l'esforç d'accés al mercat d'obra nova en el 44,0%. Afegint-hi l'evolució encara menys inflacionista de les rendes de lloguer (+3,8%), l'esforç mitjà ponderat fins i tot s'ha reduït lleugerament (-0,9%). La construcció d'habitatges protegits, amb 245 unitats, no sols explica la majoria dels acabaments d'obres sinó que, alhora, suposa un augment notable respecte l'any anterior.

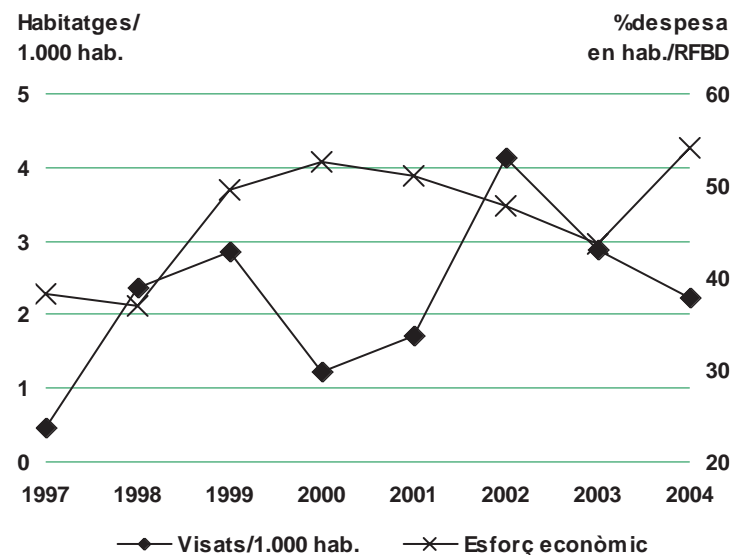
La relativa moderació en el crecimiento de los precios de las viviendas de obra nueva (+4,3%) se ha traducido en una estabilización del coste de acceso al mercado de obra nueva en el 44,0%. Junto con la evolución todavía menos inflacionista de las rentas de alquiler (+3,8%), incluso el esfuerzo medio ponderado se ha reducido levemente (-0,9%). La construcción de viviendas protegidas, con 245 unidades, no sólo explica la mayor parte de las finalizaciones de obras sino que, a su vez, supone un aumento notable en comparación al año anterior.

## Districte 8:

## Nou Barris

	2003	2004		Acumulat	Variació
		Tercer trimestre	Quart trimestre		
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	489	23	44	379	-22,5
Iniciats/1.000 habitants	2,9	0,6	1,1	2,3	
Habitatges acabats	379	35	118	366	-3,4
Acabats/1.000 habitants	2,3	0,8	2,9	2,2	
En construcció	386	403	307	307	-20,7
<b>Places d'aparcament</b>	1.172	0	27	726	-38,1
<b>Habitatge protegit</b>	83	60	106	327	294,0
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	34	186	-
PO Règim general	83	60	72	141	69,9
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	31	6	5	12	-61,3
Obres menors	477	98	132	503	5,5
Hab. afectats per obres protegides	1.391	80	493	1.123	-19,3
Obra protegida/1.000 habitants	8,3	1,9	11,9	6,8	
Obra protegida/parc	1,9	0,1	0,7	1,5	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	165	29	50	181	9,7
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	8	33	33	33	312,5
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	2.852,00	3.350,00	3.350,00	3.350,00	17,5
Superfície mitjana	98,0	112,0	112,0	112,0	14,3
Preu mitjà places aparcament	19.800,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	1,0
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	2.661,00	3.121,00	3.121,00	3.121,00	17,3
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.171	280	375	1.247	6,5
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,30	10,73	9,75	9,75	-5,3
Superfície mitjana	61,0	62,0	63,0	63,0	3,3
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,8	55,2	54,1	54,1	23,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,4	30,7	27,9	27,9	1,8

## Indicadors de construcció



La construcció d'habitatges a Nou Barris ha experimentat una forta desacceleració. Fins i tot el nombre d'habitatges acabats s'ha reduït lleugerament (-3,4%). En canvi, la promoció d'habitatges protegits ha seguit una evolució inversa (+294%). L'oferta d'habitatges d'obra nova ha crescut de manera notable per bé que, en termes absoluts, és la més escassa de la ciutat (33 habitatges). Els preus de venda d'obra nova i segona mà gairebé s'han apujat amb la mateixa intensitat (+17,5% i +17,3%, respectivament), mentre que el lloguer contractual ha disminuït un -5,3%.

La construcció de viviendas en Nou Barris ha experimentado una fuerte desacceleración. Incluso el número de viviendas terminadas ha disminuido (-3,4%). Por el contrario, la promoción de viviendas protegidas ha seguido una evolución inversa (+294%). La oferta de viviendas de obra nueva ha aumentado de manera notable aunque, en términos absolutos, es la más escasa de la ciudad (33 viviendas). Los precios de las viviendas de obra nueva y segunda mano han subido casi con la misma intensidad (+17,5% y +17,3%, respectivamente), mientras que el alquiler contractual ha disminuido un -5,3%.

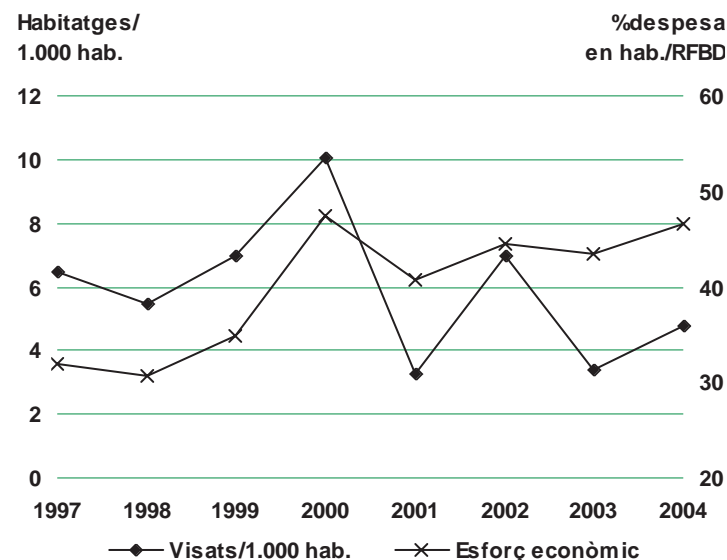


## Districte 9:

## Saint Andreu

	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	481	241	180	672	39,7
Iniciats/1.000 habitants	3,4	6,8	5,1	4,8	
Habitatges acabats	819	52	67	547	-33,2
Acabats/1.000 habitants	5,8	1,5	1,9	3,9	
En construcció	804	694	779	779	-3,0
<b>Places d'aparcament</b>	1.058	151	520	883	-16,5
<b>Habitatge protegit</b>	76	0	96	415	446,1
Promoció pública	60	0	0	0	-
PO Règim especial	11	0	0	233	-
PO Règim general	5	0	96	182	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	33	6	3	28	-15,2
Obres menors	445	92	121	454	2,0
Hab. afectats per obres protegides	785	291	154	879	12,0
Obra protegida/1.000 habitants	5,6	8,2	4,4	6,2	
Obra protegida/parc	1,2	0,5	0,2	1,4	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	161	27	42	157	-2,5
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	331	116	116	116	-65,0
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	2.999,00	3.581,00	3.581,00	3.581,00	19,4
Superfície mitjana	112,4	109,8	109,8	109,8	-2,3
Preu mitjà places aparcament	20.100,00	24.440,00	24.440,00	24.440,00	21,6
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	2.895,00	3.364,00	3.364,00	3.364,00	16,2
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.326	351	366	1.410	6,3
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	8,55	9,92	9,65	9,65	12,9
Superfície mitjana	66,0	68,0	65,0	65,0	-1,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,5	47,7	46,7	46,7	7,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	30,1	29,0	27,5	27,5	-8,7

## Indicadors de construcció



Durant l'any 2004, Sant Andreu ha estat el districte amb el segon màxim increment en el volum d'habitatges iniciats (+39,7%), la qual cosa l'ha situat en el tercer lloc al capdavant de la nova construcció d'habitatges. La construcció d'habitatges protegits també ha experimentat un augment més que considerable (+446,1%). Pel que fa que al mercat immobiliari, cal assenyalar que Sant Andreu posseeix actualment els menors lloguers mitjans contractuals (9,65€/mes/m<sup>2</sup>). Els preus de l'obra nova i la segona es mantenen per sota de la mitjana de la ciutat.

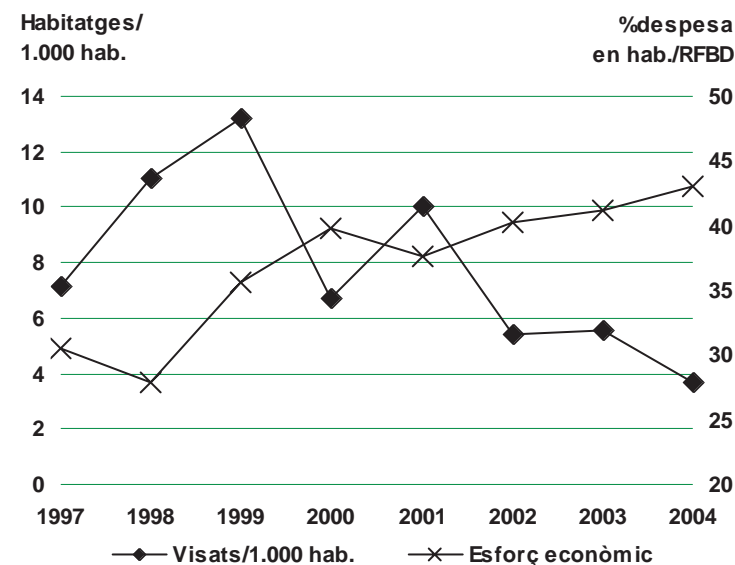
Durante el año 2004, el intenso crecimiento en el número de viviendas iniciadas (+29,7%) ha sido a Sant Andreu como el tercer distrito con mayor volumen de nueva construcción. La promoción de viviendas protegidas también ha experimentado un aumento más que notable (+446,1%). En relación al mercado inmobiliario, cabe señalar que Sant Andreu posee actualmente los menores alquileres medios contractuales (9,65 €/mes/m<sup>2</sup>). Los precios de la obra nueva y la segunda mano se mantienen por debajo de la media de la ciudad.

## Districte 10:

## Sant Martí

	2003	2004		2004	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	1.216	270	280	805	-33,8
Iniciats/1.000 habitants	5,6	5,0	5,1	3,7	
Habitatges acabats	1.302	273	189	1.441	10,7
Acabats/1.000 habitants	6,0	5,0	3,5	6,6	
En construcció	2.856	1.888	1.923	1.923	-32,7
<b>Places d'aparcament</b>	1.837	291	340	916	-50,1
<b>Habitatge protegit</b>	436	2	174	221	-49,3
Promoció pública	203	0	149	149	-26,6
PO Règim especial	52	0	4	4	-92,3
PO Règim general	34	2	21	68	100,0
PTaxat/de protecció	147	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	5	1	27	43	760,0
Obres menors	763	190	231	826	8,3
Hab. afectats per obres protegides	1.606	208	186	1.047	-34,8
Obra protegida/1.000 habitants	7,4	3,8	3,4	4,8	
Obra protegida/parc	1,6	0,2	0,2	1,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	222	38	56	215	-3,2
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	1.076	1.075	1.075	1.075	-0,1
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.260,00	3.636,00	3.636,00	3.636,00	11,5
Superfície mitjana	106,0	107,9	107,9	107,9	1,8
Preu mitjà places aparcament	19.620,00	19.600,00	19.600,00	19.600,00	-0,1
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.072,00	3.700,00	3.700,00	3.700,00	20,4
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.766	515	584	2.085	18,1
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,43	10,96	11,15	11,15	6,9
Superfície mitjana	66,0	65,0	65,0	65,0	-1,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	41,2	43,9	43,0	43,0	4,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	34,2	36,1	34,9	34,9	2,1

## Indicadors de construcció



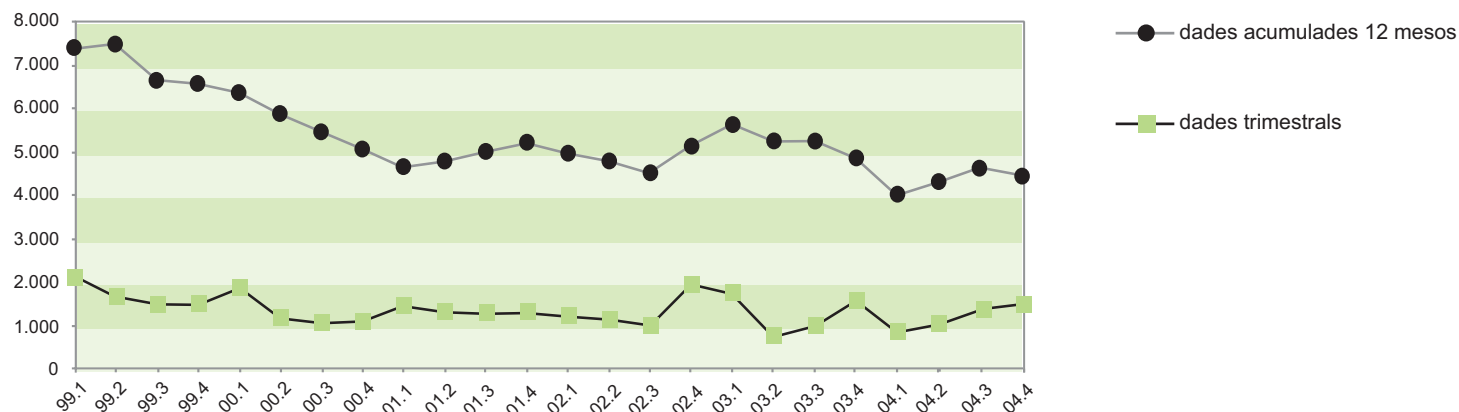
La forta caiguda en el nombre d'habitatges iniciats (-33,8%) ha desplaçat Sant Martí del primer lloc en termes de nova construcció en benefici de l'Eixample. Malgrat tot, és encara el districte amb més habitatges acabats (1.441). El ritme de creixement de preus dels habitatges de segona mà estat força accentuat (+20,4%). L'obra nova, en canvi, ha estat relativament menys inflacionista (+11,5%). El volum de nous contractes de lloguer amb fiança ha crescut un 18,1%.

La fuerte caída en el número de viviendas iniciadas (-33,8%) ha desplazado Sant Martí del primer lugar en términos de nueva construcción en beneficio de l'Eixample. No obstante, sigue siendo el distrito con mayores finalizaciones de obras (1.441). El ritmo de crecimiento de los precios de las viviendas de segunda mano ha sido muy acentuado (+20,4%). La obra nueva, por el contrario, ha sido relativamente menos inflacionista (+11,5%). El volumen de nuevos contratos de alquiler con fianza ha aumentado un 18,1%.

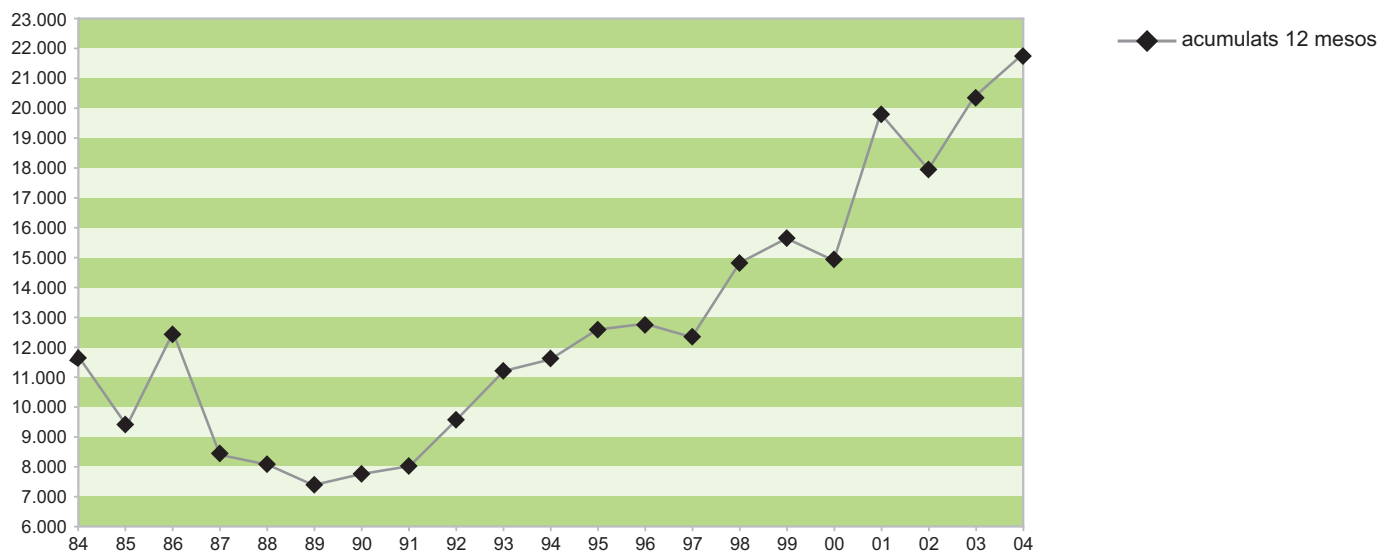


## Gràfiques

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

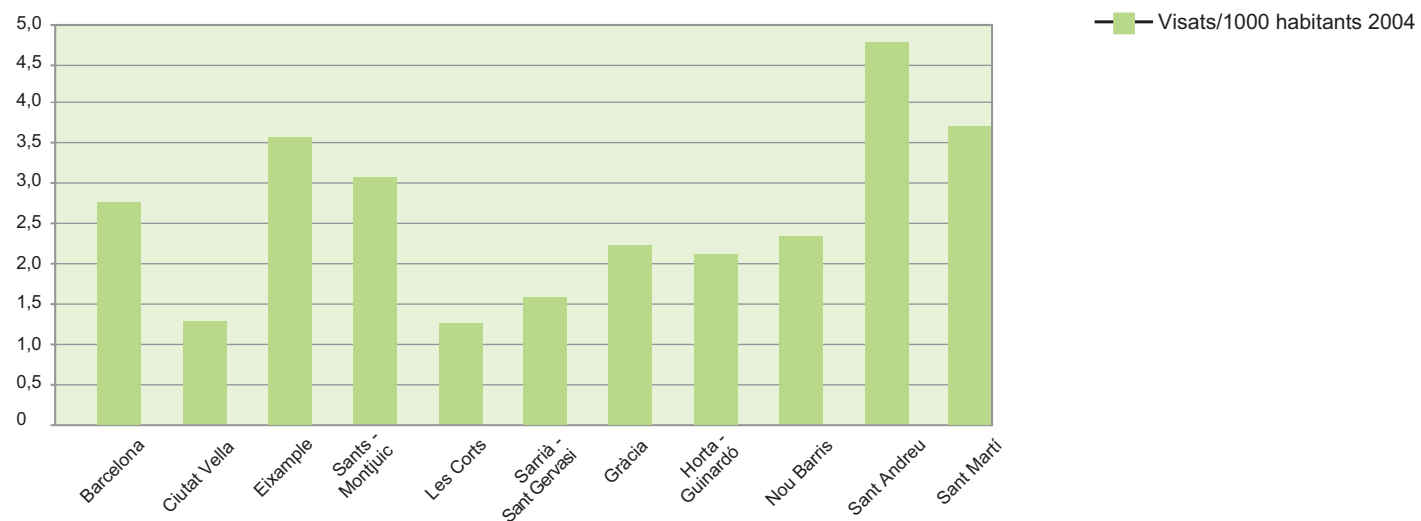


### 2. Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. Contractes de lloguer signats

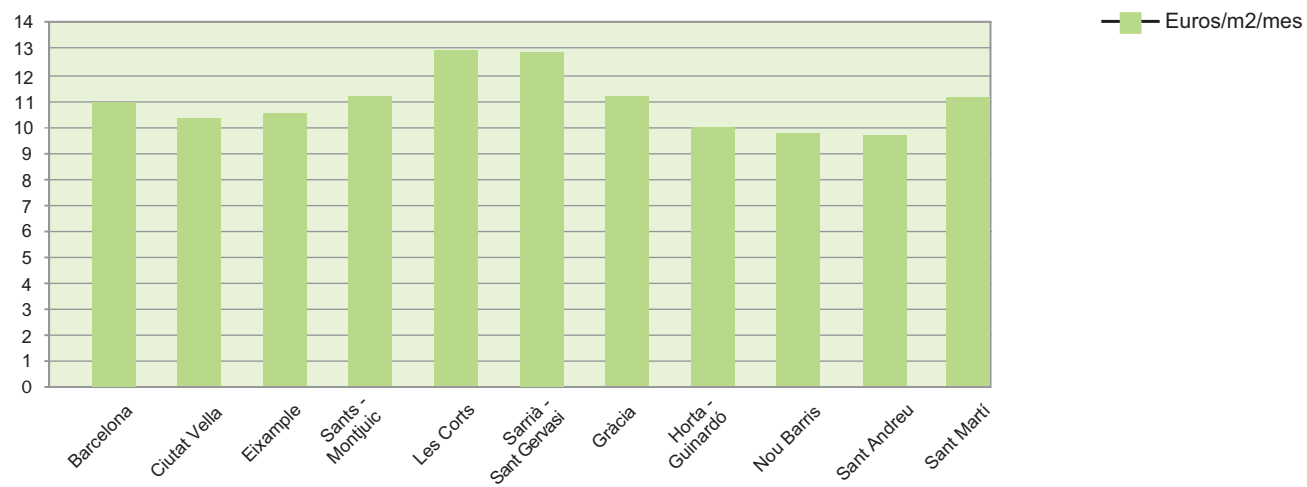


## Gràfiques

### 3. Intensitat de nova construcció 2004



### 4. Lloguer mitjà contractual 2004



## 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:** DGH i PMH. Nombre d'habitatges.

**Protecció Oficial:** DGH 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:** DGH. Qualificacions provisionals. Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats. Les dades del primer i el segon trimestre de 2004 han estat revisades a partir de la nova informació disponible.

**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. €/m<sup>2</sup> construït.

**Superfície d'obra nova:** Tecnigrama. Mitjana de m<sup>2</sup> construïts per habitatge.

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

**Preu de segona mà:** Departament d'Estudis Fiscals, Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona. €/m<sup>2</sup> útil.

**Lloguer, nous contractes:** DGH, a partir de les fiances de l'INCASOL. Nombre d'habitatges.

**Preu del lloguer:** DGH, a partir de les fiances de l'INCASOL. €/m<sup>2</sup>/mes.

**Superfície del lloguer:** DGH, a partir de les fiances de l'INCASOL. Mitjana de m<sup>2</sup> útils per habitatge.

**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 2005**

*Elaboració:*  
D'Aleph

*Disseny gràfic*  
egg-design

*Dipòsit Legal*  
B-46.904-2001

15

