

# Xifres d'Habitatge

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

Any 2005  
Primer semestre

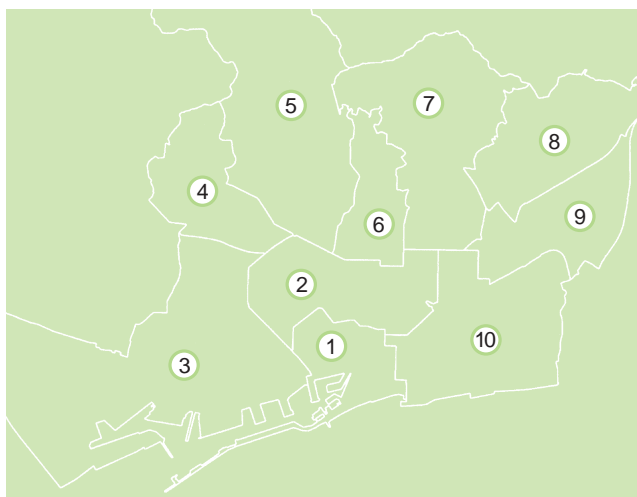
16



# 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

La construcción de viviendas nuevas en Barcelona ha registrado uno de los máximos incrementos de los últimos años. Las 3.166 nuevas viviendas iniciadas a lo largo del primer semestre de 2005 representan un 74,7% más de las que se empezaron hace un año.

En términos relativos, Les Corts, Sant Martí y Ciutat Vella han sido los distritos en los que se este crecimiento ha sido más intenso. En términos absolutos, Sant Martí sigue concentrando la mayor parte de la obra nueva de la ciudad. Del total de las 3.166 viviendas iniciadas en Barcelona, el 41,2% se han localizado en este distrito.

Por el contrario, el número total de **viviendas terminadas** se ha reducido un 37,1%. Esta reducción de corte coyuntural se ha producido especialmente en Sants-Montjuïc y Sarrià-Sant Gervasi. De hecho, tan sólo en Nou Barris y en Les Corts se han terminado más viviendas que en el pasado año.

En relación a la construcción de **viviendas protegidas**, las 356 unidades terminadas continúan situando la cuota de mercado de la vivienda protegida en Barcelona muy por encima de la media de Cataluña. El 19,7% de todas las viviendas terminadas en la ciudad han sido protegidas. Sant Martí es el distrito con mayor volumen de viviendas protegidas construidas (137).

En el ámbito de la **rehabilitación**, tanto las obras mayores como las obras menores se mantienen al alza. A lo largo de los últimos doce meses las licencias para obras mayores ha aumentado un 50,9% y las licencias para obras menores un 13,8%. Asimismo, también se han llevado a cabo más actuaciones dirigidas a la mejora de fachadas, terrazas y cubiertas y a la supresión de barreras arquitectónicas.

En lo que a la evolución del mercado inmobiliario se refiere, el **mercado de alquiler** es aún el menos inflacionista. En un año, las rentas contractuales medias han subido un 11,3% y se aproximan a los 12 €/m<sup>2</sup>/mes. Los distritos con los incrementos más acentuados han sido Nou Barris (+22,1%) y Les Corts (+21,1%). Desde la óptica de la contratación, durante el primer semestre de 2005 se han firmado 11.750 nuevos contratos de alquiler, un 7,7% más que durante el primer semestre de 2004. L'Eixample permanece como el distrito en el que mas contratos de alquiler se registran (el 24,1% del total).

En el **mercado de compraventa**, las viviendas de obra nueva y de segunda mano han experimentado aumentos superiores y prácticamente idénticos, del 15,7% y del 15,6%, respectivamente.

Tras la subida en los precios de las viviendas, el **esfuerzo de acceso al mercado** de obra nueva ha vuelto a aumentar hasta situarse en el 45,9% de los ingresos de un hogar tipo. Considerando el conjunto de los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler), el esfuerzo también ha empeorado ya que en un año ha pasado del 29% al 29,9%, justo en el límite del umbral máximo asequible (30%).

La **construcció de nous habitatges** a Barcelona ha registrat un dels màxims increments dels darrers anys. Els 3.166 nous habitatges iniciats durant el primer semestre de 2005 representen un 74,7% més dels que es varen començar ara fa un any.

En termes relatius, Les Corts, Sant Martí i Ciutat Vella han estat els tres districtes on més intens ha estat aquest creixement. En termes absoluts, Sant Martí continua concentrant bona part de l'obra nova de la ciutat. Del total dels 3.166 habitatges iniciats a Barcelona, el 41,2% s'han localitzat en aquest districte.

En canvi, el nombre d'**habitatges acabats** a la ciutat ha disminuït un 37,1%. Aquesta reducció de caràcter conjuntural s'ha produït especialment a Sants-Montjuïc i a Sarrià-Sant Gervasi. De fet, tan sols a Nou Barris i a Les Corts s'han finalitzat més habitatges que l'any anterior.

Pel que fa a la construcció d'**habitatges protegits**, les 356 unitats que s'han finalitzat continuen situant la quota de mercat de l'habitatge protegit a Barcelona molt per damunt de la mitjana de Catalunya. El 19,7% de tots els habitatges acabats a la ciutat han estat protegits. Sant Martí és el districte amb el major volum d'habitatges protegits construïts (137).

En l'àmbit de la **rehabilitació**, tant les obres majors com les obres menors es mantenen l'alça. En els darrers dotze mesos les llicències de reforma per a obres majors han augmentat un 50,9% i les llicències per a obres menors un 13,8%. Així mateix, durant la primera meitat de 2005 s'han dut a terme més actuacions protegides adreçades a la millora de façanes, terrats, co-

bertes i a la supressió de barreres arquitectòniques.

Pel que fa a l'evolució del mercat immobiliari, el **mercat de lloguer** és encara el menys inflacionista. En un any, les rendes mitjanes contractuals s'han apujat un 11,3% i s'apropen als 12 €/m<sup>2</sup>/mes. Els districtes amb els increments més accentuats han estat Nou Barris (+22,1%) i Les Corts (+21,1%). Des de la vessant de la contractació, durant el primer semestre de 2005 s'han signat 11.750 nous contractes de lloguer, un 7,7% més que durant el primer semestre de 2004. L'Eixample roman com el districte on es registren més contractes de lloguer (el 24,1% del total).

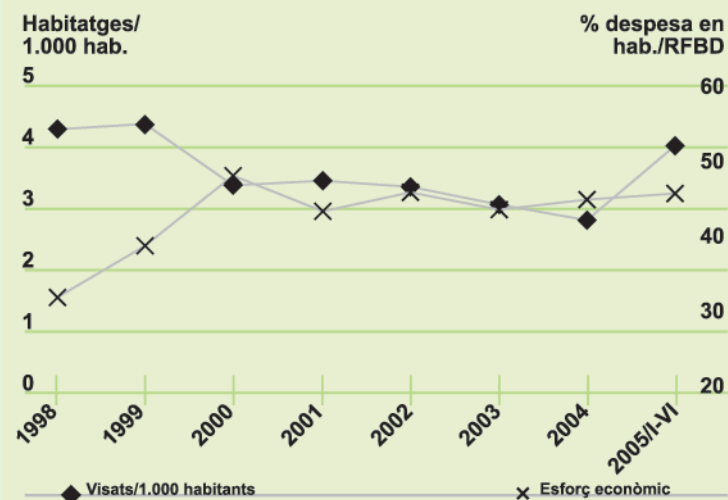
En el **mercat de compravenda**, els habitatges d'obra nova i de segona mà han experimentat augments superiors i pràcticament idèntics, del 15,7% i del 15,6%, respectivament.

Arran d'aquesta pujada dels preus dels habitatges, l'**esforç d'accés al mercat** d'obra nova han tornat augmentar fins situar-se en el 45,9% dels ingressos d'una llar tipus. Considerant el conjunt dels tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer), l'esforç mitjà ponderat també ha empitjorat ja que en un any ha passat del 29% al 29,9%, just al límit del llindar màxim assequible (30%).

BARCELONA	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	4.418	896	2.270	3.166	74,7
Iniciats/1.000 habitants	2,8	2,3	5,8	4,0	
Habitatges acabats	4.641	666	1.145	1.811	-37,1
Acabats/1.000 habitants	2,9	1,7	2,9	2,3	
En construcció	9.621	9.662	10.388	10.388	11,7
<b>Places d'aparcament</b>	5.648	1.358	3.032	4.390	61,6
<b>Habitatge protegit</b>	1.806	191	165	356	-58,4
Promoció pública	260	107	0	107	-
PO Règim especial	1.050	80	59	139	-78,9
PO Règim general	496	4	106	110	-43,9
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	1.318	264	967	1.231	50,9
Obres menors	8.001	2.496	2.215	4.711	13,8
Hab. afectats per obres protegides	9.952	314	684	998	-84,2
Obra protegida/1.000 habitants	6,3	0,8	1,7	1,3	
Obra protegida/parc	1,3	0,0	0,1	0,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	2.508	595	567	1.162	-16,9
Façanes	1.711	326	486	812	5,2
Terrats i cobertes	361	96	132	228	39,0
Supressió barreres	226	83	89	172	62,3
Altres	524	127	84	211	-13,5
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	2.703	2.703*	2.703*	2.703*	4,8
Preu mitjà/m²	4.193	4.312,92**	4.436,27**	4.436,27**	15,7
Superfície mitjana	106,	106,5*	106,5*	106,5*	-3,7
Preu mitjà places aparcament	22.620,00	22.620,00*	22.620,00*	22.620,00*	4,3
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m²	3.813,00	4.142,00	4.142,00	4.142,00	15,6
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	22.632	5.570	6.180	11.750	7,7
Lloguer mitjà/m²	10,91	10,86	11,53	11,53	11,3
Superfície mitjana	71,0	72,0	71,0	71,0	-1,4
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	45,1	45,5	45,9	45,9	3,8
Esforç mitjà ponderat (EMD)	29,1	30,3	29,9	29,9	3,4

\* Segon semestre de 2004.  
\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



La construcció de nous habitatges a Barcelona ha augmentat d'una manera força accentuada en els darrers dotze mesos (+74,7%). Així mateix, també s'ha registrat un nou increment de les llicències d'obres majors i d'obres menors. Tan sols els volums d'habitatges acabats ha disminuït (-37,1%). Pel que fa als preus del mercat immobiliari, es manté la tendència a l'alça dels darrers anys. El preu dels habitatges de segona mà, per exemple, s'ha apujat un 15,6% en un any.

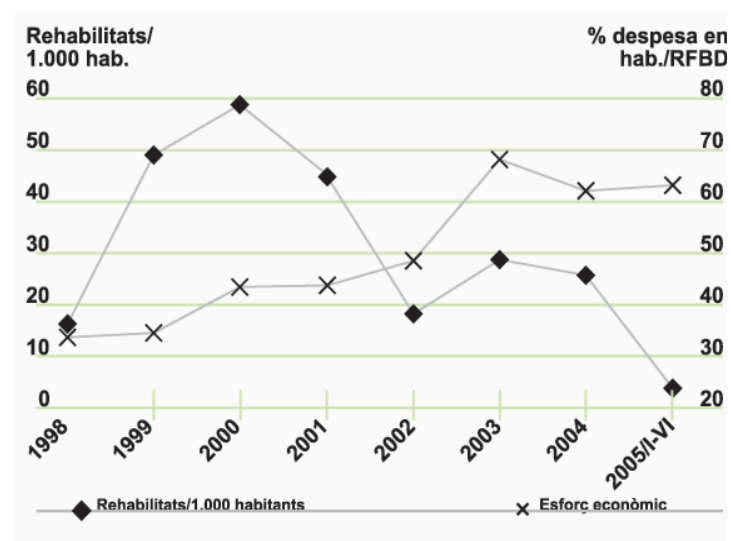
La construcción de viviendas nuevas en Barcelona ha aumentado de un modo muy acentuado durante los últimos doce meses (+74,7%). Asimismo, también se ha registrado un nuevo incremento de las licencias de obras mayores y de obras menores. Tan sólo el volumen de viviendas terminadas ha disminuido (-37,1%). En relación a los precios del mercado inmobiliario, se mantiene la tendencia al alza de los últimos años. Las viviendas de segunda mano en oferta, por ejemplo, se han encarecido un 15,6% en un año.

Districte 1: Ciutat Vella	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	142	4	45	49	345,5
Iniciats/1.000 habitants	1,3	0,1	1,7	0,9	
Habitatges acabats	237	15	73	88	-16,2
Acabats/1.000 habitants	2,2	0,6	2,7	1,6	
En construcció	236	223	179	179	-33,7
<b>Places d'aparcament</b>	203	8	56	64	-26,4
<b>Habitatge protegit</b>	167	0	59	59	9,3
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	104	0	59	59	391,7
PO Règim general	63	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	166	83	156	239	214,5
Obres menors	957	325	313	638	26,8
Hab. afectats per obres protegides	2.769	0	211	211	-90,1
Obra protegida/1.000 habitants	25,7	0,0	7,8	3,9	
Obra protegida/parc	5,2	0,0	0,4	0,4	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	272	64	80	144	-13,8
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	113	113*	113*	113*	10,2
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.200,00	4.320,12**	4.443,68**	4.443,68**	10,5
Superfície mitjana	103,8	103,8*	103,8*	104*	-5,0
Preu mitjà places aparcament	22.220,00	22.220,00*	22.220,00*	22.220,00*	-9,7
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.900,00	4.229,00	4.229,00	4.229,00	19,6
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.443	593	581	1.175	-5,5
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,40	11,53	12,55	12,55	18,8
Superfície mitjana	71,0	64,0	62,0	62,0	-7,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,0	62,6	63,1	63,1	-2,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	36,1	37,6	38,0	38,0	8,5

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



En el primer semestre de 2005 s'ha produït un fort increment anual en el nombre d'habitatges nous iniciats i en les llicències de reforma per a obres majors i, paral·lelament, un descens de la rehabilitació protegida i dels habitatges acabats. En canvi, la dinàmica que han seguit els preus de mercat a Ciutat Vella ha estat més inflacionista: el preu mitjà dels habitatges de segona mà és un 19,6% més car que el de l'any passat i el lloguer mitjà contractual s'ha incrementat un 18,8%.

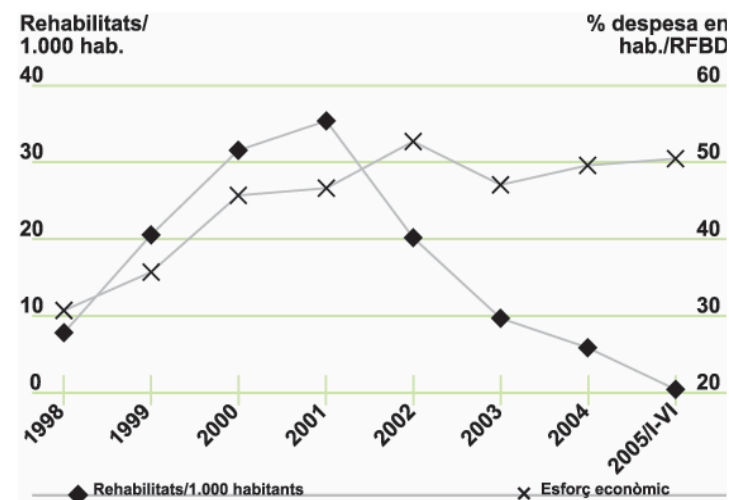
En el primer semestre de 2005 se ha producido un fuerte incremento anual en el número de viviendas nuevas iniciadas y de licencias para obras mayores y, a su vez, un descenso en la rehabilitación protegida y en las viviendas terminadas. En cambio, la dinámica que han seguido los precios de mercado en Ciutat Vella ha sido más inflacionista: el precio medio de las viviendas de segunda mano es un 19,6% mayor que el del año pasado y el alquiler medio contractual se ha incrementado un 18,8%.

Districte 2:	2005	2005	2005		
Eixample	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual	
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	925	123	194	317	24,3
Iniciats/1.000 habitants	3,6	1,9	3,0	2,4	
Habitatges acabats	630	122	53	175	-31,1
Acabats/1.000 habitants	2,4	1,9	0,8	1,3	
En construcció	1.329	1.300	1.413	1.413	22,0
<b>Places d'aparcament</b>	1.016	213	174	387	-11,6
<b>Habitatge protegit</b>	23	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	23	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	754	57	384	441	-17,7
Obres menors	1.537	499	480	979	25,2
Hab. afectats per obres protegides	1.521	39	22	61	-93,0
Obra protegida/1.000 habitants	5,8	0,6	0,3	0,5	
Obra protegida/parc	1,1	0,0	0,0	0,0	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	520	137	126	263	-9,9
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	506	506*	506*	506*	19,9
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	5.276,00	5.426,89**	5.582,10**	5.582,10**	18,0
Superfície mitjana	103,9	103,9*	103,9*	103,9*	-4,9
Preu mitjà places aparcament	22.570,00	22.570,00*	22.570,00*	22.570,00*	-1,2
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.139,00	4.519,00	4.519,00	4.519,00	15,9
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	5.754	1.358	1.479	2.837	3,3
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	10,56	10,83	11,00	11,00	9,5
Superfície mitjana	79,0	82,0	79,0	79,0	-3,7
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	49,6	50,0	50,4	50,4	4,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	29,0	31,0	29,9	29,9	3,9

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Malgrat que el nombre de nous contractes de lloguer només ha augmentat un 3,3% en el darrer any, l'Eixample encara es manté com el districte amb un major volum de nova oferta de lloguer. També el ritme de construcció de nous habitatges ha estat molt més moderat que el de la resta de districtes. De fet, l'activitat del sector de la construcció ha estat molt menor a la del primer semestre de 2004, llevat del cas de les obres menors (+25,2%).

A pesar de que el número de nuevos contratos de alquiler sólo ha aumentado un 3,3% en el último año, l'Eixample es todavía el distrito con un mayor volumen de nueva oferta en alquiler. También el ritmo de construcción de viviendas nuevas ha sido mucho más moderado que el del resto de distritos. De hecho, la actividad del sector de la construcción ha sido menor que la del primer semestre de 2004, salvo en el caso de las obras menores (+25,2%).

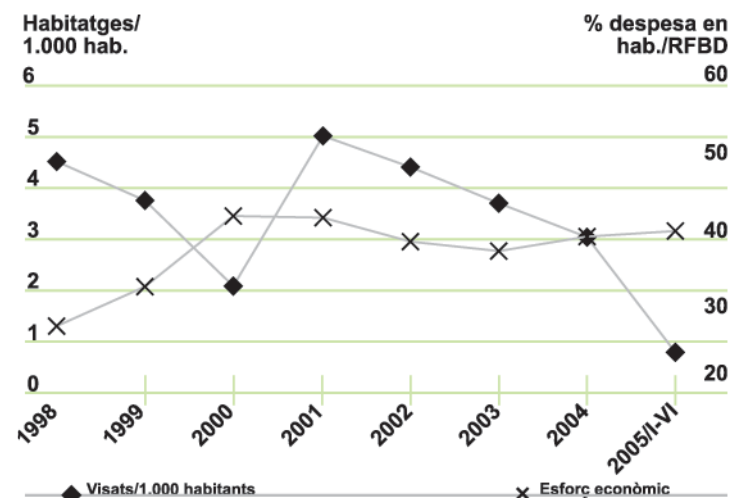


Districte 3:	2004	2005		2005	
Sants-Montjuïc		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	537	37	34	71	-65,4
Iniciats/1.000 habitants	3,1	0,8	0,8	0,8	
Habitatges acabats	762	53	98	151	-74,3
Acabats/1.000 habitants	4,3	1,2	2,2	1,7	
En construcció	2.399	2.371	2.289	2.289	-0,5
<b>Places d'aparcament</b>	567	12	37	49	-75,1
<b>Habitatge protegit</b>	408	0	0	0	-
Promoció pública	111	0	0	0	-
PO Règim especial	265	0	0	0	-
PO Règim general	32	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	40	12	107	119	1.387,5
Obres menors	970	290	235	525	8,2
Hab. afectats per obres protegides	982	49	26	75	-88,4
Obra protegida/1.000 habitants	5,6	1,1	0,6	0,9	
Obra protegida/parc	1,2	0,1	0,0	0,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	271	53	55	108	-26,0
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	297	297*	297*	297*	34,1
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.827,00	3.936,45**	4.049,03**	4.049,03**	18,0
Superfície mitjana	92,1	92,1*	92,1*	92,1*	-5,0
Preu mitjà places aparcament	22.090,00	22.090,00*	22.090,00*	22.090,00*	8,8
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.573,00	3.905,00	3.905,00	3.905,00	17,3
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.480	619	656	1.275	7,4
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	11,24	11,15	11,62	11,62	15,5
Superfície mitjana	60,0	59,0	62,0	62,0	1,6
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,4	40,8	41,1	41,1	4,4
Esforz mitjà ponderat (EMP)	27,4	28,3	28,6	28,6	9,5

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Sants-Montjuïc és el tercer districte on més s'ha apujat el preu dels habitatges de segona mà en el darrer any (+17,3%). I atès que les rendes dels nous contractes de lloguer també han crescut per damunt de la mitjana de la ciutat (+15,5%), l'esforç ponderat d'accés als tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer) ha registrat un fort creixement (+9,5%). Per la seva banda, el sector de la construcció ha estat molt poc actiu. Tan sols el volum de reformes d'obres majors i d'obres menors supera al de l'any passat.

Sants-Montjuïc es el tercer distrito donde más han subido el precio de las viviendas de segunda mano en el último año (+17,3%). Y como las rentas de los nuevos contratos de alquiler también han aumentado por encima de la media de la ciudad (+15,5%), el esfuerzo ponderado de acceso a los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler) ha registrado un fuerte crecimiento (+9,5%). Por otro lado, el sector de la construcción ha sido muy poco activo. Tan sólo el volumen de reformas de obras mayores y de obras menores supera el del pasado año.

## Districte 4:

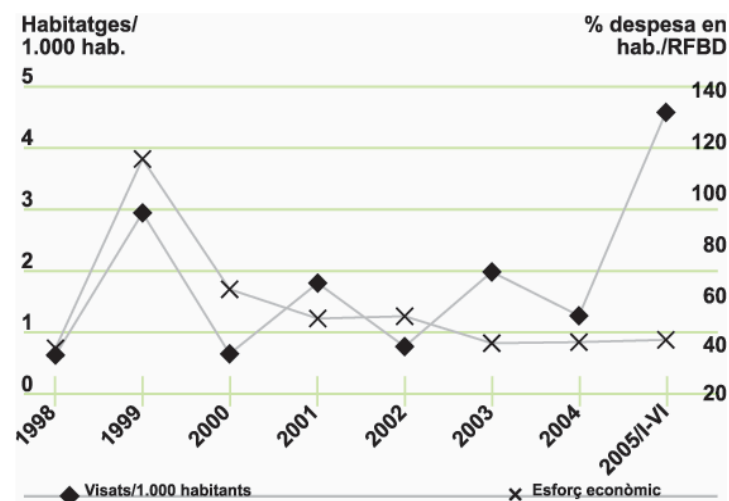
## Les Corts

	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	106	24	165	189	490,6
Iniciats/1.000 habitants	1,3	1,2	8,0	4,6	
Habitatges acabats	97	20	3	23	187,5
Acabats/1.000 habitants	1,2	1,0	0,1	0,6	
En construcció	270	269	414	414	35,3
<b>Places d'aparcament</b>	123	40	188	228	470,0
<b>Habitatge protegit</b>	0	63	0	63	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	63	0	63	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	18	27	5	32	300,0
Obres menors	335	109	107	216	11,9
Hab. afectats per obres protegides	156	19	47	66	11,3
Obra protegida/1.000 habitants	1,9	0,9	2,3	1,6	
Obra protegida/parc	0,4	0,0	0,1	0,2	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	104	16	11	27	-50,0
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	55	55*	55*	55*	0,9
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.393,00	4.518,64**	4.647,87**	4.647,87**	15,5
Superfície mitjana	118,2	118,2*	118,2*	118,2*	-4,5
Preu mitjà places aparcament	21.860,00	21.860,00*	21.860,00*	21.860,00*	7,2
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.402,00	4.719,00	4.719,00	4.719,00	13,8
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	818	201	251	452	31,7
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	12,93	12,09	13,08	13,08	21,1
Superfície mitjana	76,0	77,0	78,0	78,0	1,3
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,6	41,0	41,3	41,3	2,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,1	27,9	27,4	27,4	3,3

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Les Corts és un dels pocs districtes on pràcticament tots els indicadors de construcció han augmentat en el darrer any. Els habitatges iniciats ho fan fet un 490,6%, els habitatges acabats un 187,5%, la rehabilitació protegida un 11,3%, les obres majors un 300% i les obres menors un 11,9%. De totes maneres, en xifres absolutes es tracta d'uns nivells encara molt minsos. La major contractació de lloguer (+31,7%) ha anat acompanyada d'un nou increment en la renda mitjana declarada (+21,1%), que s'ha situat en els 13,08 €/m<sup>2</sup>/mes.

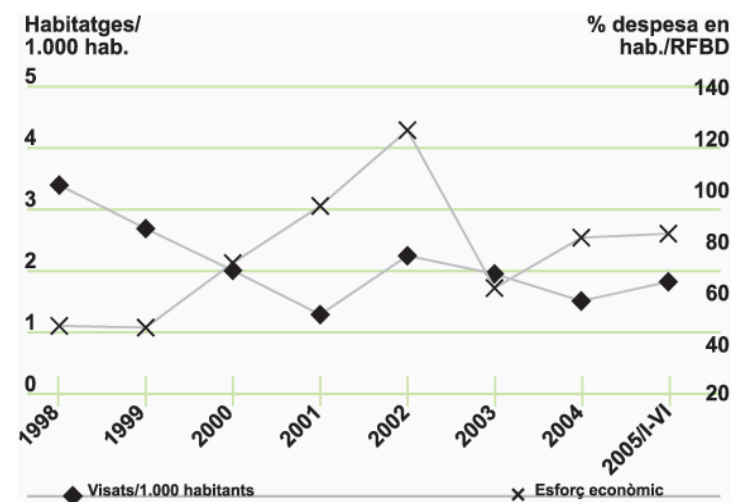
Les Corts es uno de los pocos distritos en los que prácticamente todos los indicadores de construcción han aumentado en el último año. Las viviendas iniciadas lo han hecho en un 490,6%, las viviendas terminadas un 187,5%, la rehabilitación protegida un 11,3%, las obras mayores un 300% y las obras menores un 11,9%. De todos modos, en cifras absolutas se trata de unos niveles muy escasos. La mayor contratación de alquiler (+31,7%) ha ido acompañada de un nuevo incremento en la renta media declarada (+21,1%), que se ha situado en los 13,08 €/m<sup>2</sup>/mes.

Districte 5:	2004	2005		2005	
Sarrià-Sant Gervasi		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	215	86	43	129	15,2
Iniciats/1.000 habitants	1,6	2,5	1,2	1,9	
Habitatges acabats	139	8	36	44	-50,6
Acabats/1.000 habitants	1,0	0,2	1,0	0,6	
En construcció	575	643	640	640	18,7
<b>Places d'aparcament</b>	492	89	78	167	-37,7
<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	173	40	220	260	160,0
Obres menors	1.018	274	265	539	0,6
Hab. afectats per obres protegides	87	6	2	8	-81,5
Obra protegida/1.000 habitants	0,6	0,2	0,1	0,1	
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,0	0,0	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	216	62	48	110	-0,9
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	103	103*	103*	103*	13,8
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	7.856,00	8.080,68**	8.311,79**	8.311,79**	37,9
Superfície mitjana	142,4	142,4*	142,4*	142,4*	-13,3
Preu mitjà places aparcament	-	-*	-*	-*	-
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.906,00	5.203,00	5.203,00	5.203,00	13,5
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.205	563	567	1.130	6,7
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	12,90	11,57	12,58	12,58	6,6
Superfície mitjana	86,0	90,0	90,0	90,0	2,3
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	81,8	82,6	83,3	83,3	11,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	33,9	33,9	34,3	34,3	6,8

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Tan sols els volums actuals d'inicis d'obres (+15,2%) i d'obres majors (+160%) superen els de l'any passat. Els habitatges acabats han disminuït un 50,6% i les obres menors pràcticament no han variat (+0,6%). Pel que fa al mercat immobiliari de compravenda, el districte es manté com el més car de la ciutat. Els habitatges de segona mà ja superen els 5.200 €/m<sup>2</sup>. En el mercat de lloguer, la renda mitjana contractual se situa molt a prop dels 13 €/m<sup>2</sup>/mes, és a dir, tan sols lleugerament per sota del nivell màxim de Les Corts.

Únicamente los volúmenes actuales de inicios de obras (+15,2%) y de obras mayores (+160%) superan los del pasado año. Las viviendas terminadas han descendido un 50,6% y las obras menores prácticamente no han variado (+0,6%). En lo que al mercado inmobiliario de compraventa se refiere, el distrito se mantiene como el más caro de la ciudad. Las viviendas de segunda mano ya superan los 5.200 €/m<sup>2</sup>. En el mercado de alquiler, la renta media contractual se encuentra cerca de los 13 €/m<sup>2</sup>/mes, esto es, tan sólo ligeramente por debajo del nivel máximo de Les Corts.

## Districte 6:

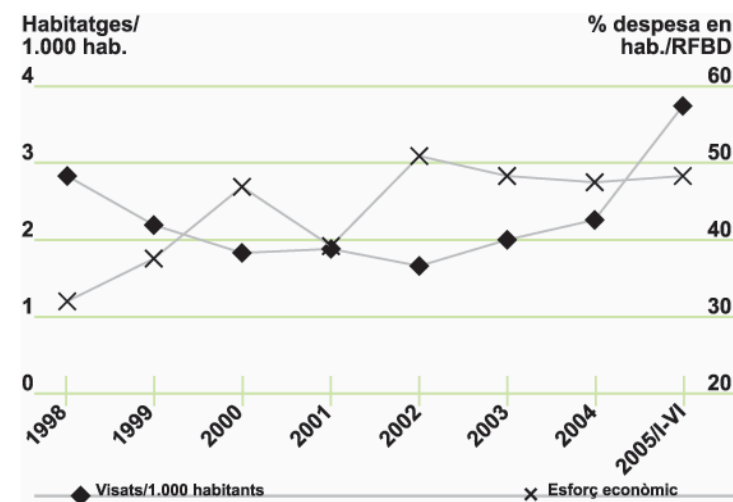
## Gràcia

	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	268	133	89	222	76,2
Iniciats/1.000 habitants	2,2	4,5	3,0	3,7	
Habitatges acabats	142	33	40	73	121,2
Acabats/1.000 habitants	1,2	1,1	1,3	1,2	
En construcció	811	893	927	927	14,6
<b>Places d'aparcament</b>	<b>340</b>	<b>204</b>	<b>241</b>	<b>445</b>	<b>145,9</b>
<b>Habitatge protegit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
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	30	29	22	51	363,6
Obres menors	776	260	235	495	31,3
Hab. afectats per obres protegides	737	24	18	42	-93,3
Obra protegida/1.000 habitants	6,2	0,8	0,6	0,7	
Obra protegida/parc	1,2	0,0	0,0	0,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	<b>355</b>	<b>71</b>	<b>63</b>	<b>134</b>	<b>-30,6</b>
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	175	175*	175*	175*	37,3
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.335,00	4.458,98**	4.586,51**	4.586,51**	15,5
Superfície mitjana	110,4	110,4*	110,4*	110,4*	-5,9
Preu mitjà places aparcament	23.870,00	23.870,00*	23.870,00*	23.870,00*	14,0
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	4.006,00	4.249,00	4.249,00	4.249,00	11,9
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.407	583	630	1.213	2,7
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	11,21	10,82	11,71	11,71	9,1
Superfície mitjana	64,0	69,0	65,0	65,0	-1,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,4	47,8	48,2	48,2	1,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	26,5	27,9	27,4	27,4	5,4

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Llevat de la rehabilitació protegida, tots els indicadors del sector de la construcció a Gràcia han experimentat un fort creixement en els darrers dotze mesos. Especialment remarcables han estat els casos dels habitatges iniciats (+76,2%) i de les places d'aparcament (+145,9%). Els preus del mercat immobiliari s'han mogut amb intensitats menors a les del conjunt de la ciutat. Així, per exemple, el lloguer mitjà contractual s'ha pujat un 9,1% i actualment és de 11,71 €/m<sup>2</sup>/mes.

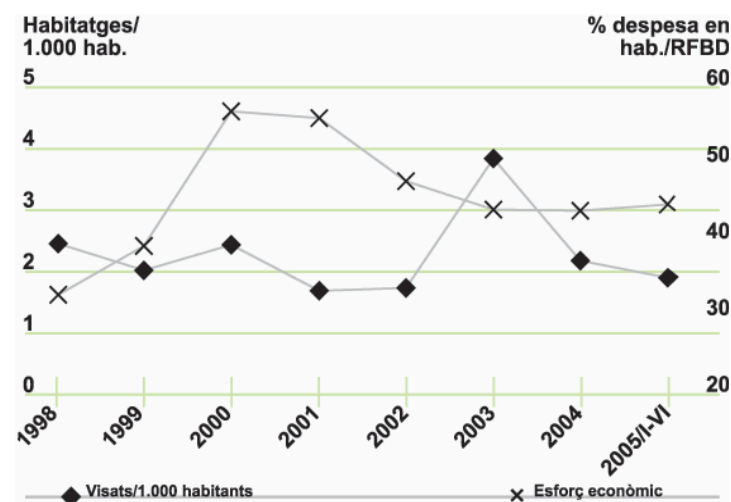
Excepto la rehabilitación protegida, todos los indicadores del sector de la construcción en Gràcia han experimentado un fuerte crecimiento durante los últimos doce meses. Especialmente remarcables han sido los casos de las viviendas iniciadas (+76,2%) y de las plazas de aparcamiento (+145,9%). Los precios del mercado inmobiliario se han movido con intensidades menores a los del conjunto de la ciudad. Así, por ejemplo, el alquiler medio contractual ha subido un 9,1% y actualmente es de 11,71 €/m<sup>2</sup>/mes.

Districte 7: Horta-Guinardó	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	369	45	116	161	-36,4
Iniciats/1.000 habitants	2,2	1,1	2,7	1,9	
Habitatges acabats	280	50	95	145	-20,3
Acabats/1.000 habitants	1,6	1,2	2,2	1,7	
En construcció	993	976	971	971	-3,0
<b>Places d'aparcament</b>					
Habitatge protegit	245	21	0	21	250,0
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	235	17	0	17	-
PO Règim general	10	4	0	4	-33,3
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	54	10	17	27	-35,7
Obres menors	625	247	179	426	23,5
Hab. afectats per obres protegides	652	0	18	18	-93,9
Obra protegida/1.000 habitants	3,8	0,0	0,4	0,2	
Obra protegida/parc	0,8	0,0	0,0	0,0	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	217	49	59	108	-12,9
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	230	230*	230*	230*	-4,4
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.430,00	3.528,10**	3.629,00**	3.629,00**	8,0
Superfície mitjana	110,3	110,3*	110,3*	110,3*	2,0
Preu mitjà places aparcament	22.930,00	22.930,00*	22.930,00*	22.930,00*	3,6
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.359,00	3.696,00	3.696,00	3.696,00	14,9
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.783	468	584	1.053	19,6
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,93	10,57	11,10	11,10	3,7
Superfície mitjana	65,0	64,0	64,0	64,0	3,2
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,0	44,4	44,7	44,7	2,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,6	28,7	28,1	28,1	-0,9

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Després de Les Corts i Sant Martí, Horta-Guinardó ha estat el tercer districte amb un major increment anual en el nombre de nous contractes de lloguer signats (+19,6%). Per la seva banda, el lloguer contractual mitjà ha registrat la menor intensitat d'augment de la ciutat (+3,7%). La producció total d'habitatges del primer semestre de 2005 és clarament inferior a la d'ara fa un any. Tan sols la construcció d'habitatges protegits, amb 21 habitatges acabats, ha trencat aquesta dinàmica.

Después de Les Corts y Sant Martí, Horta-Guinardó ha sido el segundo distrito con un mayor incremento anual en el número de nuevos contratos de alquiler (+19,6%). Asimismo, el alquiler medio contractual ha registrado el menor aumento de la ciudad (+3,7%). La producción total de viviendas del primer semestre de 2005 es claramente inferior a la de un año atrás. Tan sólo la construcción de viviendas protegidas, con 21 viviendas terminadas, ha roto esta dinámica.

## Districte 8:

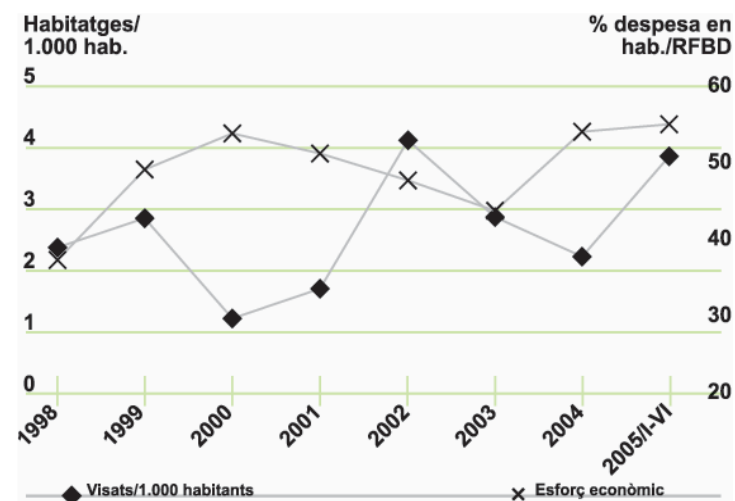
## Nou Barris

	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	379	107	212	319	2,2
Iniciats/1.000 habitants	2,3	2,6	5,1	3,9	
Habitatges acabats	366	69	198	267	25,4
Acabats/1.000 habitants	2,2	1,7	4,8	3,2	
En construcció	306	323	286	286	-32,1
<b>Places d'aparcament</b>	726	159	307	466	-33,3
<b>Habitatge protegit</b>	327	0	3	3	-98,1
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	186	0	0	0	-
PO Règim general	141	0	3	3	-66,7
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	12	2	2	4	300,0
Obres menors	503	150	115	265	-2,9
Hab. afectats per obres protegides	1.123	69	105	174	-68,3
Obra protegida/1.000 habitants	6,8	1,7	2,5	2,1	
Obra protegida/parc	1,5	0,1	0,1	0,2	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	181	51	31	82	-19,6
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	33	33*	33*	33*	61,0
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.350,00	3.445,81**	3.544,36**	3.544,36**	14,3
Superfície mitjana	112,0	112,0*	112,0*	112,0*	6,7
Preu mitjà places aparcament	20.000,00	20.000,00*	20.000,00*	20.000,00*	0,5
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.121,00	3.377,00	3.377,00	3.377,00	16,7
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.247	320	370	690	16,5
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,75	9,75	11,06	11,06	22,1
Superfície mitjana	63,0	62,0	62,0	62,0	0,0
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	54,1	54,6	55,1	55,1	13,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,9	28,7	29,6	29,6	12,3

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



El mercat de lloguer a Nou Barris ha registrat dues grans variacions l'any 2005. D'una banda, el nombre de nous contractes ha augmentat un 16,5%, més del doble que en el conjunt de la ciutat. De l'altra, la renda mitjana contractual ha deixat de ser la més reduïda a l'apujar-se un 22,1% i situar-se en els 11,06 €/m<sup>2</sup>/mes. També és un dels dos districtes on el volum d'habitatges acabats no ha disminuït, ja que en un any ha passat de les 213 a les 267 unitats.

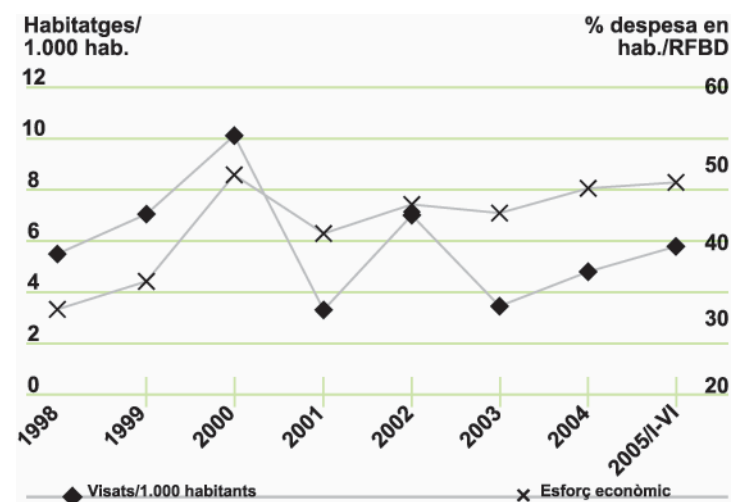
El mercado de alquiler en Nou Barris ha registrado dos grandes variaciones en el año 2005. Por un lado, el número de nuevos contratos ha aumentado un 16,5%, más del doble que en el conjunto de la ciudad. Por el otro lado, la renta media contractual ha dejado de ser la más reducida de la ciudad tras subir un 22,1% y situarse en los 11,06 €/m<sup>2</sup>/mes. También es uno de los dos distritos en los que el volumen de viviendas terminadas no ha disminuido, ya que en un año ha pasado de las 213 a las 267 unidades.

Districte 9: Sant Andreu	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	672	151	255	406	61,8
Iniciats/1.000 habitants	4,8	4,3	7,2	5,8	
Habitatges acabats	547	102	140	242	-43,5
Acabats/1.000 habitants	3,9	2,9	4,0	3,4	
En construcció	779	797	866	866	61,3
<b>Places d'aparcament</b>	883	369	342	711	235,4
<b>Habitatge protegit</b>	415	42	31	73	-77,1
Promoció pública	0	42	0	42	-
PO Règim especial	233	0	0	0	-
PO Règim general	182	0	31	31	-64,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	28	2	12	14	-26,3
Obres menors	454	116	116	232	-3,7
Hab. afectats per obres protegides	879	34	161	195	-55,1
Obra protegida/1.000 habitants	6,2	1,0	4,6	2,8	
Obra protegida/parc	1,4	0,1	0,1	0,3	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	157	25	48	73	-17,0
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	116	116*	116*	116*	-48,1
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.581,00	3.683,42**	3.788,76**	3.788,76**	15,2
Superfície mitjana	109,8	109,8*	109,8*	109,8*	-1,2
Preu mitjà places aparcament	24.440,00	24.440,00*	24.440,00*	24.440,00*	9,7
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.364,00	3.632,00	3.632,00	3.632,00	15,9
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	1.410	343	372	715	3,2
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	9,65	9,30	10,88	10,88	13,9
Superfície mitjana	65,0	68,0	65,0	65,0	-5,8
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	46,7	47,1	47,5	47,5	6,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,5	28,3	28,8	28,8	-4,4

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



Sant Andreu és un dels districtes amb un major volum de construcció. Tanmateix, els nous inicis d'obres han crescut menys que en el conjunt de la ciutat (+61,8%) i, al mateix temps, el nombre total d'habitatges acabats ha disminuït en relació l'any passat. L'activitat de rehabilitació també s'ha mantingut a la baixa. El lloguer mitjà contractual s'apropa al de la mitjana dels districtes. Entre el primer i el segon trimestre de 2005 s'ha pujat un 17%.

Sant Andreu es uno de los distritos con un mayor volumen de construcción. Sin embargo, los nuevos inicios de obras han crecido menos que en el conjunto de la ciudad (+61,8%) y, a su vez, el número total de viviendas terminadas ha disminuido en comparación al pasado año. La rehabilitación también se ha mantenido a la baja. El alquiler medio contractual se acerca al de la media de los distritos. Entre el primer y el segundo trimestre de 2005 ha subido un 17%.

## Districte 10:

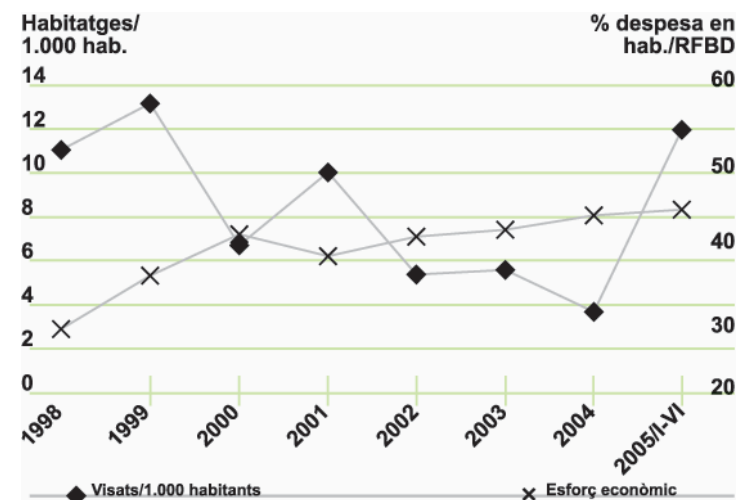
## Sant Martí

	2004	2005		2005	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
<b>CONSTRUCCIÓ</b>					
Habitatges iniciats	805	186	1.117	1.303	411,0
Iniciats/1.000 habitants	3,7	3,4	20,5	12,0	
Habitatges acabats	1.441	194	409	603	-38,4
Acabats/1.000 habitants	6,6	3,6	7,5	5,5	
En construcció	1.923	1.867	2.402	2.402	22,6
<b>Places d'aparcament</b>	916	215	1.541	1.756	516,1
<b>Habitatge protegit</b>	221	65	72	137	204,4
Promoció pública	149	65	0	65	-
PO Règim especial	4	0	0	0	-
PO Règim general	68	0	72	72	60,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
<b>REHABILITACIÓ</b>					
Reformes i ampliacions	43	2	42	44	193,3
Obres menors	826	226	170	396	-2,2
Hab. afectats per obres protegides	1.047	74	74	148	-77,3
Obra protegida/1.000 habitants	4,8	1,4	1,4	1,4	
Obra protegida/parc	1,1	0,1	0,1	0,1	
<b>Paisatge Urbà (actuacions)</b>	215	67	46	113	-6,6
<b>MERCAT</b>					
<b>Obra nova</b>					
Habitatges en oferta	1.075	1.075*	1.075*	1.075*	0,0
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.636,00	3.739,99**	3.846,95**	3.846,95**	11,6
Superfície mitjana	107,9	107,9*	107,9*	107,9*	0,9
Preu mitjà places aparcament	19.600,00	19.600,00*	19.600,00*	19.600,00*	-0,1
<b>Segona mà</b>					
Preu mitjà/m <sup>2</sup>	3.700,00	3.994,00	3.994,00	3.994,00	17,6
<b>Lloguer</b>					
Nous contractes	2.085	522	690	1.211	22,8
Lloguer mitjà/m <sup>2</sup>	11,15	10,64	11,41	11,41	11,0
Superfície mitjana	65,0	68,0	69,0	69,0	4,5
<b>ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT</b>					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,0	43,4	43,8	43,8	4,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	34,9	35,7	35,0	35,0	1,8

\* Segon semestre de 2004.

\*\* Xifres provisionals.

## Indicadors de construcció



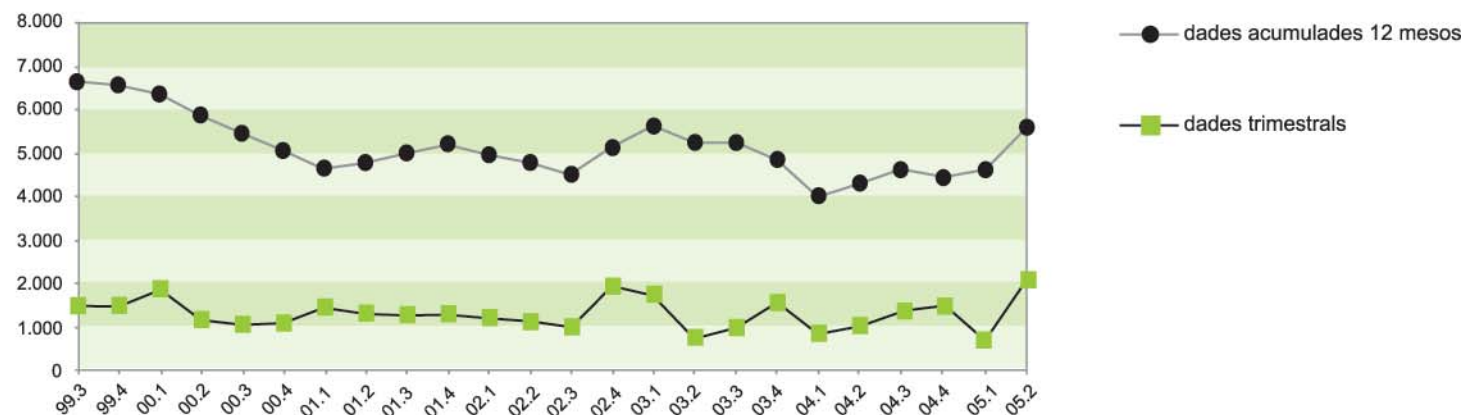
Després de tancar l'any 2004 amb un cert decreixement, l'activitat constructiva a Sant Martí s'ha revifat a principis de 2005. El nombre d'habitatges iniciats (1.303) ja supera el de tot l'any passat, i el volum d'obres en construcció ha augmentat un 22,6%. Prop del 40% dels habitatges protegits que s'han finalitzat a Barcelona s'han localitzat en el districte. Pel que fa al mercat immobiliari, el preu dels habitatges de segona mà continua incrementant-se a uns ritmes molt elevats (+17,6%).

Tras cerrar el año 2004 con un cierto decrecimiento, la actividad constructiva en Sant Martí se ha reactivado a principios de 2005. El número de viviendas terminadas (1.303) ya supera el total del pasado año, y el volumen de obras en construcción ha aumentado un 22,6%. Casi el 40% de las viviendas protegidas finalizadas en Barcelona se han localizado en el distrito. En relación al mercado inmobiliario, el precio de las viviendas de segunda mano continúa incrementándose a unos ritmos muy elevados (+17,6%).

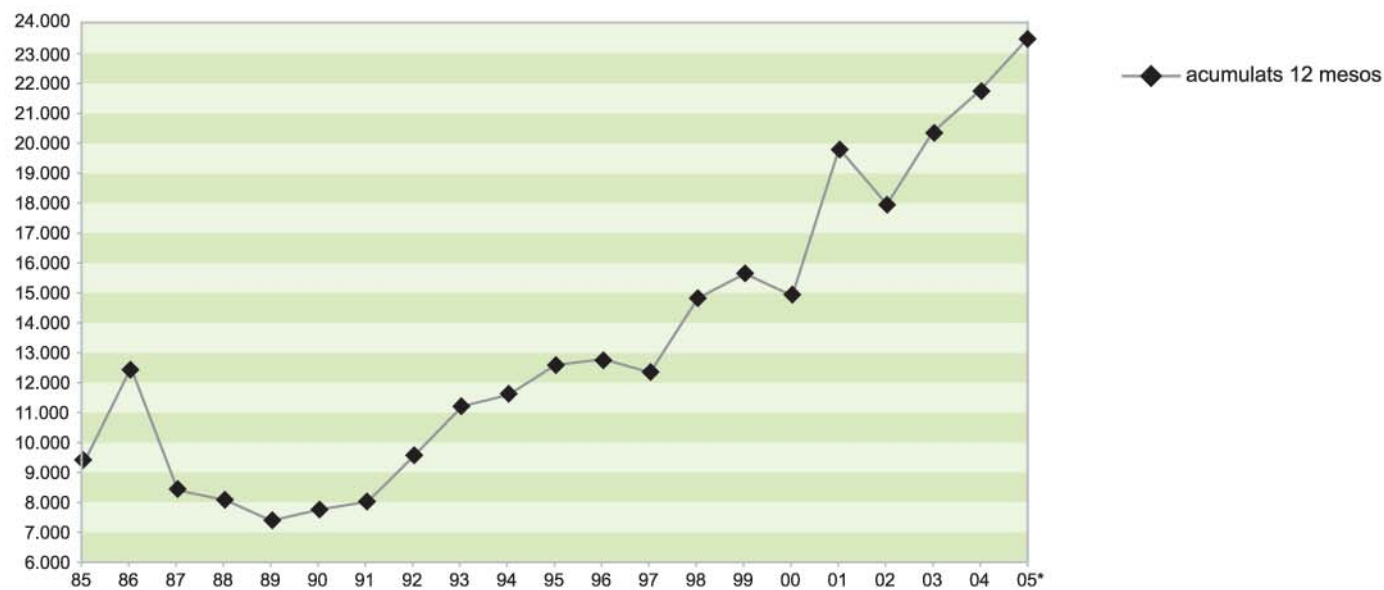


## Gràfiques

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

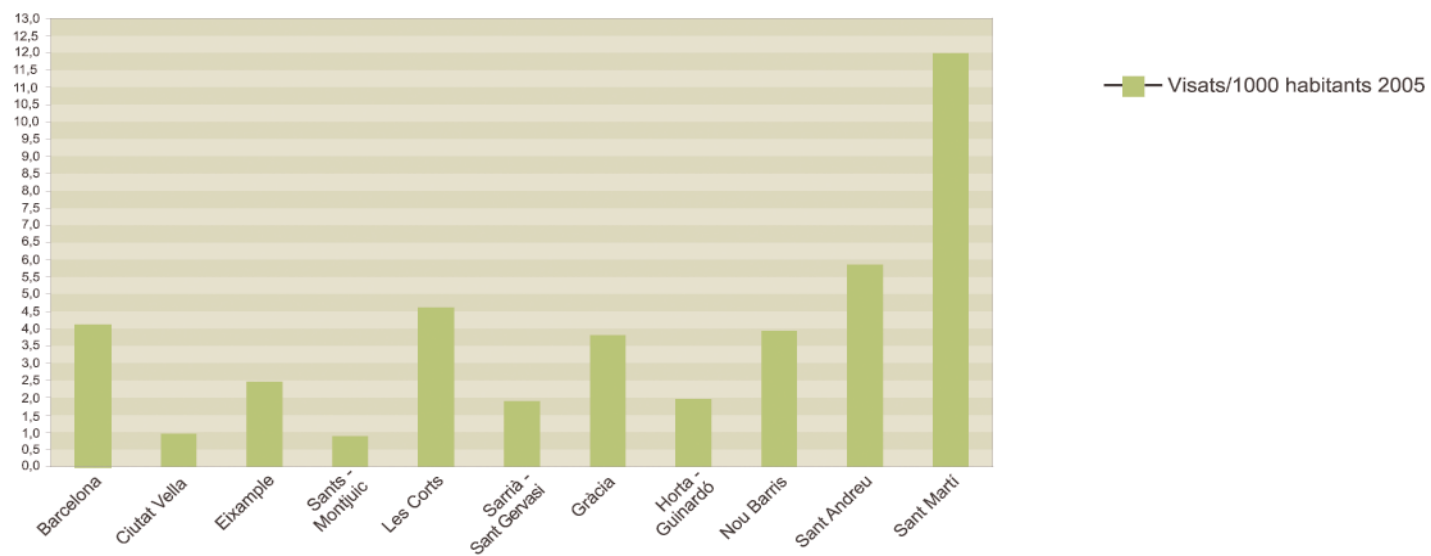


### 2. Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. Contractes de lloguer signats

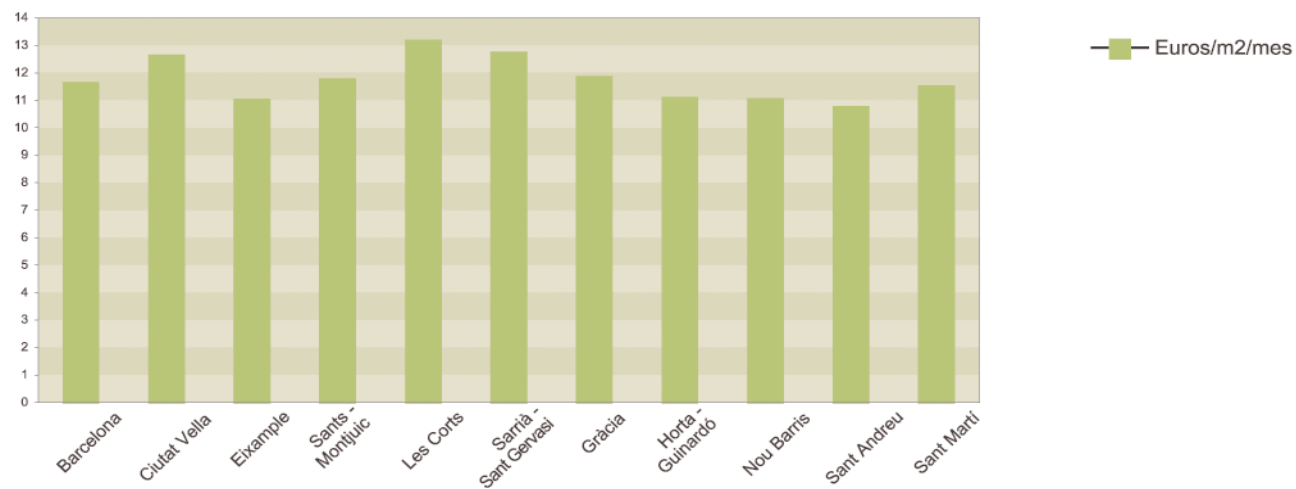


## Gràfiques

### 3. Intensitat de nova construcció 2005



### 4. Lloguer mitjà contractual 2005 Euros per metre quadrat i mes



## 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 i els comunicats 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.

**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:** Tecnigràma. Nombre d'habitatges.

**Preu d'obra nova:** Tecnigràma. €/m<sup>2</sup> construït. Els preus del primer semestre de 2005 són provisionals perquè no han estat publicats. Per tal d'oferir-vals actualitzats, s'ha dut a terme una estimació a partir de la sèrie de preus taxats dels habitatges nous a la ciutat de Barcelona difosa pel Ministeri de Vivienda.

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

**Preu places d'aparcament:** Tecnigràma. 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 (%).

Novembre 2005

Elaboració:  
D'Aleph

Disseny gràfic  
egg-design

Dipòsit Legal  
B-46.904-2001

16

Ajuntament  de Barcelona

Patronat Municipal de l'Habitatge