

Xifres d'Habitatge

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

Any 2005
Segon semestre

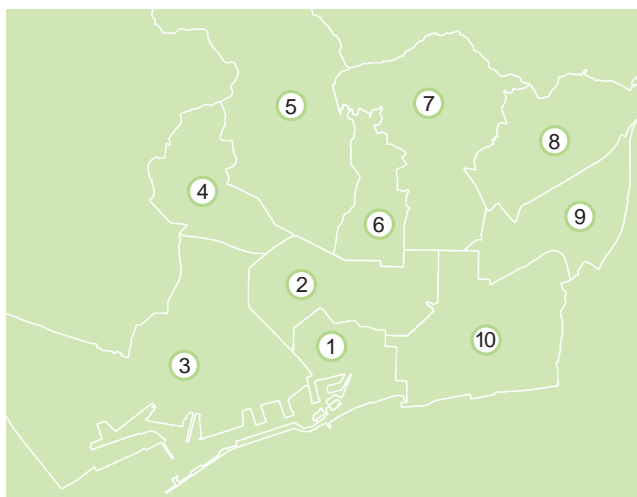
17



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 23,8% de todas las viviendas terminadas en Barcelona en el año 2005 han sido protegidas.

Esta cuota de mercado tan acentuada es el resultado de dos factores: por un lado, el importante volumen de **viviendas protegidas** terminadas (855 viviendas, de las cuales 451 han sido en régimen especial) y, por el otro lado, la menor cantidad de **finalizaciones de obras** que se han contabilizado a lo largo de 2005 (3.591 viviendas). Sant Martí continúa siendo el distrito con el ritmo de construcción más elevado, puesto que cerca de una tercera parte de las viviendas terminadas en la ciudad se han localizado en este distrito (1.154 viviendas, el 32,1% del total).

Por el contrario, la **construcción de nuevas viviendas** ha experimentado una muy fuerte recuperación. El número de licencias de nueva planta del año 2005, equivalentes a 6.180 viviendas, ha sido un 39,9% mayor que el del pasado año. Las máximas variaciones se han registrado en Les Corts, Sant Martí y Gràcia.

En relación con la actividad de **rehabilitación**, a lo largo del año 2005 también se han concedido más licencias para obras mayores y para obras menores que en 2004. El número de obras mayores ha aumentado un 38% y el de obras menores un 3,9%. En el ámbito específico de las actuaciones dirigidas a la mejora del paisaje urbano, sobresale el fuerte incremento en la supresión de barreras arquitectónicas (+40,7%) y en la rehabilitación de fachadas y cubiertas (+13,9%).

Los precios del mercado inmobiliario siguen dentro de una dinámica fuertemente alcista. Así, por ejemplo, el precio medio de la ciudad de la **obra nueva** se ha situado en los 5.082€/m², un 21,2% por encima del nivel alcanzado en el año 2004. Los distritos con mayores escaladas de precios han sido Les Corts (+50,8%), Horta-Guinardó (+30,6%) y Sant Martí (+23,6%). Paralelamente, la oferta de viviendas de obra nueva en oferta se ha estabilizado (2.649 viviendas). En el **mercado de segunda mano** el incremento ha sido más moderado, del 17,4%, aunque también ha superado el registrado durante el pasado año (+15,2%).

La renta media contractual de las viviendas en **alquiler**, tras subir un 12,6% entre 2004 y 2005, actualmente ya supera los 12 euros por metro cuadrado y mes. Les Corts sigue siendo el distrito con los alquileres más caros (13,98€/m²/mes). Desde el punto de vista de la contratación, el año 2005 se ha cerrado con un total de 23.982 nuevos contratos de alquiler firmados, la cifra más elevada de los últimos años.

Así pues, y a pesar de los bajos tipos de interés, se ha producido un nuevo endurcimiento del **esfuerzo económico** que conllevaría la compra de una vivienda para un hogar tipo. En el caso de la obra nueva, el nivel de endeudamiento llegaría hasta el 47,2% de la renta del hogar, mientras que en el caso del conjunto de los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler) el coste de acceso se reduciría hasta el 30,6% de la renta.

El 23,8% de tots els habitatges acabats a Barcelona l'any 2005 han estat protegits.

Aquesta quota de mercat de la promoció protegida tan accentuada s'explica fonamentalment per dos factors: d'una banda, l'important volum d'**habitatges protegits** finalitzats (855 habitatges, dels quals 451 han estat en règim especial); i de l'altra, la menor quantitat d'**acabaments d'obres** que s'han comptabilitzat durant l'any 2005 (3.591 habitatges). Sant Martí continua essent el districte amb el ritme de construcció més elevat, ja que prop d'una tercera part dels habitatges acabats a la ciutat s'han localitzat en aquest districte (1.154 habitatges, el 32,1% del total).

En canvi, la **construcció de nous habitatges** ha experimentat una molt forta recuperació. El nombre de llicències de nova planta de l'any 2005, equivalents a 6.180 habitatges, ha estat un 39,9% major que el de l'any passat. Les màximes variacions s'han registrat a Les Corts, Sant Martí i Gràcia.

Pel que fa a l'activitat de **rehabilitació**, durant l'any 2005 també s'han concedit més llicències per a obres majors i per a obres menors que l'any 2004. El nombre d'obres majors ha augmentat un 38% i el d'obres menors un 3,9%. Dins les actuacions específiques encaminades a la millora del paisatge urbà, sobresurt el fort increment en la supressió de barreres arquitectòniques (+40,7%) i en la rehabilitació de terrats i cobertes (+13,9%).

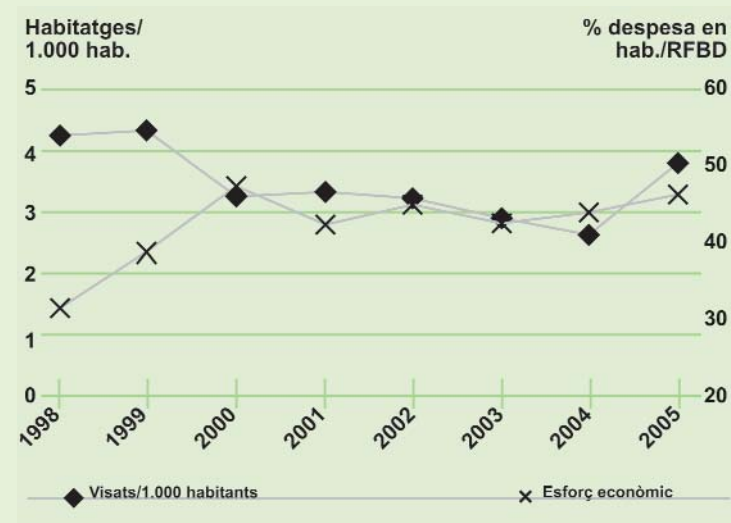
Els preus del mercat immobiliari segueixen dins una dinàmica fortament alcista. Així, per exemple, el preu mitjà de l'**obra nova** s'ha situat en els 5.082€/m², un 21,2% per damunt del nivell assolit l'any 2004. Els districtes amb els majors increments de preus han estat Les Corts (+50,8%), Horta-Guinardó (+30,6%) i Sant Martí (+23,6%). Paral·lelament, l'oferta d'habitatges d'obra nova s'ha estabilitzat (2.649 habitatges). En el **mercant de segona mà** l'alça de preus ha estat més moderada, d'un 17,4%, tot i que també ha superat la registrada durant l'any 2004 (+15,2%).

La renda mitjana contractual dels habitatges en **lloguer**, després d'apujar-se un 12,6% entre 2004 i 2005, actualment ja supera els 12 euros per metre quadrat i mes. Les Corts és el districte amb els lloguers més cars (13,98€/m²/mes). Des del punt de vista del volum de contractació, l'any 2005 s'ha tancat amb un total de 23.982 nous contractes de lloguer signats, la xifra més elevada dels darrers anys.

Així doncs, i malgrat els baixos tipus d'interès, s'ha produït un nou enduriment de l'**esforç econòmic** que suposaria la compra d'un habitatge per a una llar tipus. En el cas de l'obra nova, el nivell d'endeutament arribaria fins el 47,2% de la renda de la llar, mentre que en el cas del conjunt dels tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer) el cost d'accés es reduiria fins el 30,6% de la renda.

BARCELONA	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	4.418	1.036	1.978	6.180	39,9
Iniciats/1.000 habitants	2,8	2,6	5,0	3,9	
Habitatges acabats	4.641	662	1.118	3.591	-22,6
Acabats/1.000 habitants	2,9	1,7	2,8	2,3	
En construcció	9.621	10.559	11.058	11.058	14,9
Places d'aparcament	5.648	1.008	1.806	7.191	27,3
Habitatge protegit	1.806	137	150	855	-52,7
Promoció pública	260	0	24	131	-49,6
PO Règim especial	1.050	87	56	451	-57,0
PO Règim general	496	50	70	273	-45,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	1.318	247	341	1.819	38,0
Obres menors	8.001	1.618	1.984	8.313	3,9
Hab. afectats per obres protegides	9.952	369	295	1.660	-83,3
Obra protegida/1.000 habitants	6,3	0,9	0,7	1,0	
Obra protegida/parc	1,3	0,0	0,0	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	2.508	412	194	1.768	-29,5
Façanes	1.711	338	425	1.575	-7,9
Terrats i cobertes	361	77	106	411	13,9
Supressió barreres	226	73	73	318	40,7
Altres	524	95	67	373	-28,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	2.703	2.649	2.649	2.649	-2,0
Preu mitjà/m ²	4.193	5.082,00	5.082,00	5.082,00	21,2
Superfície mitjana	106,	99,6	99,6	99,6	-6,5
Preu mitjà places aparcament	22.620,00	24.520,00	24.520,00	24.520,00	8,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.813,00	4.476,00	4.476,00	4.476,00	17,4
Lloguer					
Nous contractes	22.632	5.855	6.377	23.982	6,0
Lloguer mitjà/m ²	10,91	12,43	12,29	12,29	12,6
Superfície mitjana	71,0	71,0	71,0	71,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	45,1	47,6	47,2	47,2	4,7
Esforç mitjà ponderat (EMD)	29,1	31,6	30,6	30,6	5,0

Indicadors de construcció

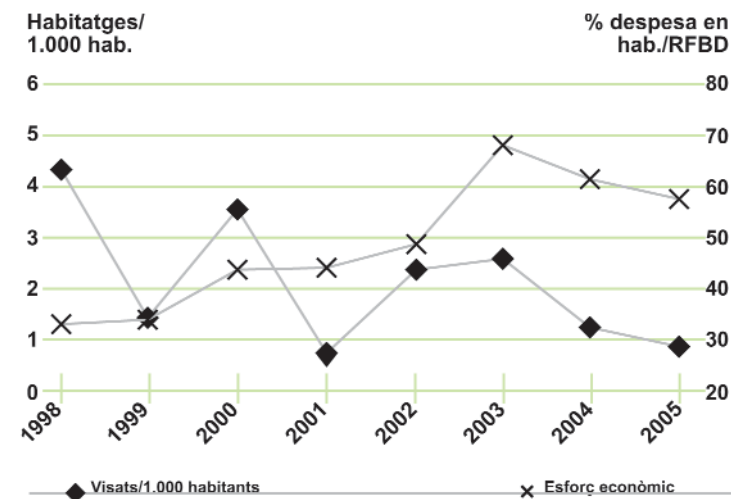


La construcció de nous habitatges a Barcelona ha crescut fins assolir nivells similars als de finals dels anys noranta (6.180 habitatges). Però malgrat aquest dinamisme en el sector de la construcció, el preu dels habitatges en oferta no ha deixat d'augmentar. En el cas de l'obra nova, l'increment anual ha estat del 21,2% i, en el cas de la segona mà, del 17,4%. Pel que fa a al mercat de lloguer, la renda mitjana contractual s'ha situat en els 12,29€/m²/mes, un 12,6% major que la de l'any passat.

La construcción de nuevas viviendas en Barcelona ha crecido hasta alcanzar niveles similares a los de finales de los años noventa (6.180 viviendas). Pese a este dinamismo del sector de la construcción, los precios de las viviendas en oferta no han cesado de aumentar. En el caso de la obra nueva, el incremento anual ha sido del 21,2% y, en el caso del mercado de segunda mano, del 17,4%. En relación con el mercado de alquiler, la renta media contractual se ha situado en los 12,29€/m²/mes, un 12,6% mayor que la del pasado año.

Districte 1:	2004	2005		2005	
Ciutat Vella		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	142	12	47	108	-23,9
Iniciats/1.000 habitants	1,3	0,4	1,7	1,0	
Habitatges acabats	237	44	45	177	-25,3
Acabats/1.000 habitants	2,2	1,6	1,6	1,6	
En construcció	236	140	130	130	-45,0
Places d'aparcament	203	0	27	91	-55,2
Habitatge protegit	167	0	18	77	-53,9
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	104	0	0	59	-43,3
PO Règim general	63	0	18	18	-71,4
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	166	18	89	346	108,4
Obres menors	957	221	308	1.167	21,9
Hab. afectats per obres protegides	2.769	0	0	209	-92,5
Obra protegida/1.000 habitants	25,7	0,0	0,0	1,9	
Obra protegida/parc	5,2	0,0	0,0	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	272	47	18	209	-23,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	113	121	121	121	7,1
Preu mitjà/m ²	4.200,00	4.483,00	4.483,00	4.483,00	6,7
Superfície mitjana	103,8	99,4	99,4	99	-4,3
Preu mitjà places aparcament	22.220,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	-1,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.900,00	4.498,00	4.498,00	4.498,00	15,3
Lloguer					
Nous contractes	2.443	570	654	2.399	-1,8
Lloguer mitjà/m ²	10,40	12,60	12,12	12,12	16,5
Superfície mitjana	71,0	63,0	67,0	67,0	-5,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,0	59,0	58,5	58,5	-5,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	36,1	38,3	37,2	37,2	3,2

Indicadors de construcció

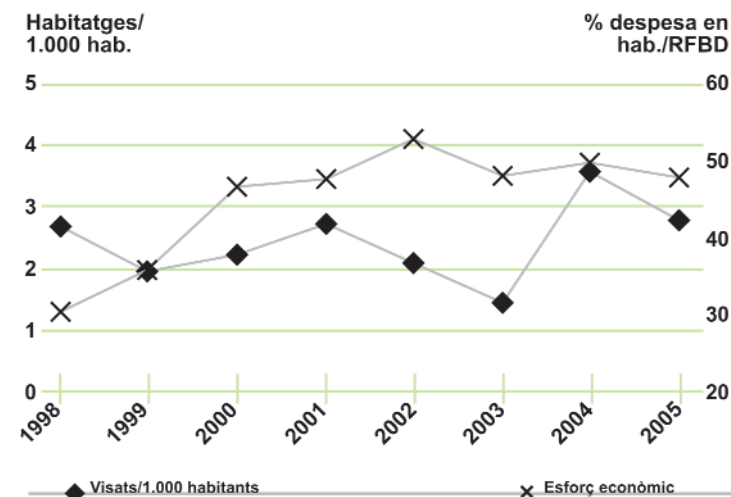


La rehabilitació ha estat el sector amb major activitat durant el darrer any a Ciutat Vella. Les llicències per a reformes i ampliacions han augmentat un 108,4% i les d'obres menors un 21,9%. Pel que fa al mercat immobiliari, Ciutat Vella es distingeix pel fet que el preu mitjà dels habitatges d'obra nova ha registrat el segon menor increment anual del conjunt de la ciutat (+6,7%). En canvi, el lloguer mitjà contractual s'ha apujat un 16,5% i actualment és de 12,12€/m²/mes.

La rehabilitación ha sido el sector con mayor actividad en Ciutat Vella en el último año. Las licencias para reformas y ampliaciones han aumentado un 108,4% y las de obras menores un 21,9%. En relación con el mercado inmobiliario, Ciutat Vella se distingue por el hecho de que el precio medio de las viviendas de obra nueva ha registrado el segundo menor incremento anual de toda la ciudad (+6,7%). Por el contrario, el alquiler medio contractual ha subido un 16,5% y actualmente es de 12,12€/m²/mes.

Districte 2:	2004	2005		2005	
Eixample		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	925	304	111	732	-20,9
Iniciats/1.000 habitants	3,6	4,6	1,7	2,8	
Habitatges acabats	630	26	63	264	-58,1
Acabats/1.000 habitants	2,4	0,4	1,0	1,0	
En construcció	1.329	1.657	1.684	1.684	26,7
Places d'aparcament	1.016	284	6	677	-33,4
Habitatge protegit	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	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	754	53	42	536	-28,9
Obres menors	1.537	324	370	1.673	8,8
Hab. afectats per obres protegides	1.521	91	25	177	-88,4
Obra protegida/1.000 habitants	5,8	1,4	0,4	0,7	
Obra protegida/parc	1,1	0,1	0,0	0,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	520	84	55	402	-22,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	506	478	478	478	-5,5
Preu mitjà/m ²	5.276,00	6.007,00	6.007,00	6.007,00	13,9
Superfície mitjana	103,9	95,9	95,9	95,9	-7,7
Preu mitjà places aparcament	22.570,00	28.100,00	28.100,00	28.100,00	24,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.139,00	4.880,00	4.880,00	4.880,00	17,9
Lloguer					
Nous contractes	5.754	1.447	1.457	5.742	-0,2
Lloguer mitjà/m ²	10,56	12,32	11,97	11,97	13,4
Superfície mitjana	79,0	78,0	80,0	80,0	1,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	49,6	48,5	48,1	48,1	-3,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	29,0	30,8	30,4	30,4	4,7

Indicadors de construcció

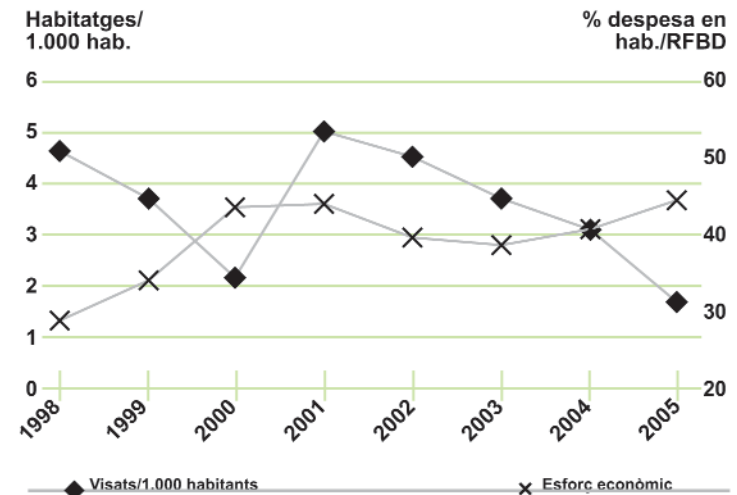


Tot i que el volum de nous contractes de lloguer pràcticament no ha variat en el darrer any, l'Eixample continua essent el districte amb el mercat de lloguer més important. En termes d'accessibilitat a l'habitatge, cal assenyalar la reducció del 3% en l'esforç d'accés al mercat d'obra nova, produïda per la menor superfície mitjana dels habitatges en oferta (-7,7%) i el menor increment comparat del preu dels habitatges (+13,9%).

A pesar de que el volumen de nuevos contratos de alquiler prácticamente no ha variado en el último año, l'Eixample sigue siendo el distrito con el mayor mercado de alquiler. En términos de accesibilidad a la vivienda, cabe señalar la reducción del 3% del esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva, producida por la menor superficie media de las viviendas en oferta (-7,27%) y el menor incremento comparado del precio de las viviendas (+13,9%).

Districte 3: Sants-Montjuïc	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	537	20	202	293	-45,4
Iniciats/1.000 habitants	3,1	0,5	4,5	1,6	
Habitatges acabats	762	40	45	236	-69,0
Acabats/1.000 habitants	4,3	0,9	1,0	1,3	
En construcció	2.399	2.261	2.391	2.391	-0,3
Places d'aparcament	567	0	90	139	-75,5
Habitatge protegit	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	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	40	20	16	155	287,5
Obres menors	970	175	214	914	-5,8
Hab. afectats per obres protegides	982	20	19	114	-88,4
Obra protegida/1.000 habitants	5,6	0,5	0,4	0,6	
Obra protegida/parc	1,2	0,0	0,0	0,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	271	47	14	169	-37,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	297	172	172	172	-42,1
Preu mitjà/m ²	3.827,00	4.379,00	4.379,00	4.379,00	14,4
Superfície mitjana	92,1	94,6	94,6	94,6	2,7
Preu mitjà places aparcament	22.090,00	25.260,00	25.260,00	25.260,00	14,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.573,00	4.186,00	4.186,00	4.186,00	17,2
Lloguer					
Nous contractes	2.480	651	687	2.613	5,3
Lloguer mitjà/m ²	11,24	12,69	11,94	11,94	6,2
Superfície mitjana	60,0	64,0	62,0	62,0	3,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,4	44,3	43,9	43,9	8,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,4	29,3	27,6	27,6	0,5

Indicadors de construcció



L'activitat del sector de la construcció a Sants-Montjuïc durant l'any 2005 ha estat molt minsa. Tan sols les reformes d'obra major han mostrat un cert dinamisme, tot i que en termes absoluts es tracta de xifres molt reduïdes (155 habitatges). El lloguer mitjà contractual ha experimentat el menor augment anual de la ciutat, ja que ha passat dels 11,24€/m²/mes de l'any 2004 als 11,94€/m²/mes de l'any 2005. Des del punt de vista de la contractació de lloguers, Sants-Montjuïc es manté com el tercer districte amb major nova oferta.

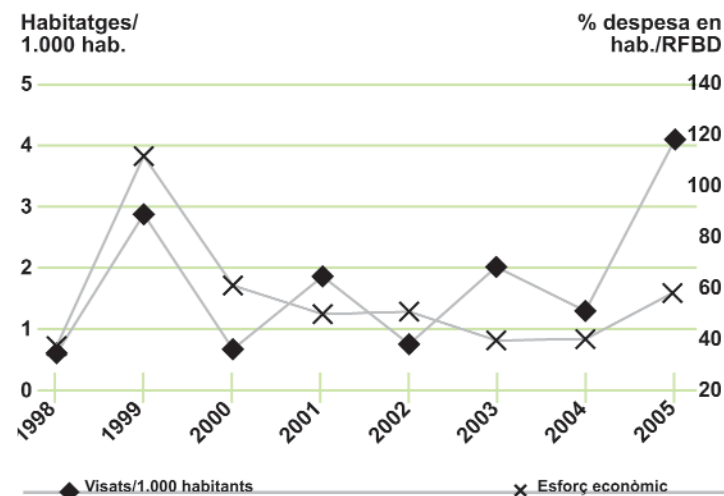
La actividad del sector de la construcción en Sants-Montjuïc a lo largo de 2005 ha sido muy escasa. Tan sólo las reformas de obra mayor han mostrado un cierto dinamismo, aún cuando se trata de cifras muy reducidas (155 viviendas). La renta media contractual ha experimentado el mayor aumento anual de la ciudad, tras pasar de los 11,24€/m²/mes del año 2004 a los 11,94€/m²/mes del año 2005. Desde el punto de vista de la contratación de alquileres, Sants-Montjuïc se mantiene como el tercer distrito con mayor oferta nueva.

Districte 4:

Les Corts

	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	106	46	102	337	217,9
Iniciats/1.000 habitants	1,3	2,2	4,9	4,1	
Habitatges acabats	97	2	14	39	-59,8
Acabats/1.000 habitants	1,2	0,1	0,7	0,5	
En construcció	270	453	529	529	95,6
Places d'aparcament	123	20	92	340	176,4
Habitatge protegit	0	0	0	62	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	62	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	18	3	22	57	216,7
Obres menors	335	71	84	371	10,7
Hab. afectats per obres protegides	156	36	1	103	-33,8
Obra protegida/1.000 habitants	1,9	1,7	0,0	1,2	
Obra protegida/parc	0,4	0,1	0,0	0,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	104	20	6	53	-49,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	55	46	46	46	-16,4
Preu mitjà/m ²	4.393,00	6.625,00	6.625,00	6.625,00	50,8
Superfície mitjana	118,2	120,0	120,0	120,0	1,5
Preu mitjà places aparcament	21.860,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	9,8
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.402,00	4.998,00	4.998,00	4.998,00	13,5
Lloguer					
Nous contractes	818	241	203	896	9,5
Lloguer mitjà/m ²	12,93	14,04	13,98	13,98	8,1
Superfície mitjana	76,0	73,0	78,0	78,0	2,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,6	58,0	57,5	57,5	41,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,1	29,2	30,5	30,5	12,3

Indicadors de construcció

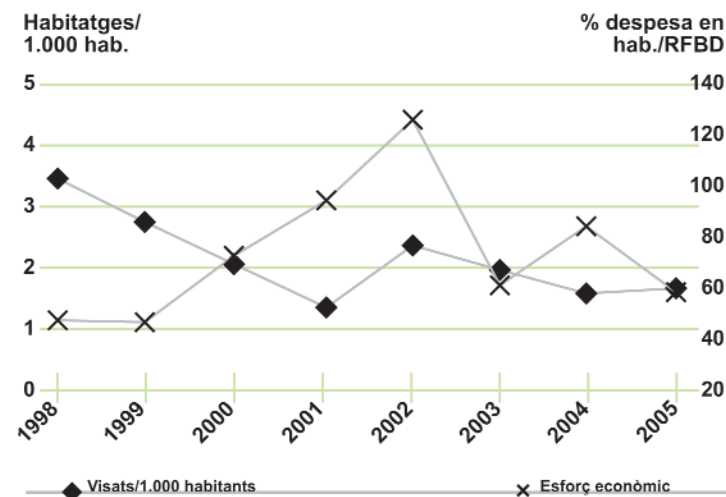


Les Corts és el districte on més ha augmentat la construcció de nous habitatges (+217,9%) situant-se, així doncs, com el tercer districte amb una major intensitat de construcció (4,1 habitatges per cada 1.000 habitants), tan sols per sota de Sant Martí i Sant Andreu. L'altre element diferenciador de Les Corts ha estat la forta alça que ha experimentat el preu mitjà dels habitatges d'obra nova (+50,8), fins a situar-se en els 6.625€/m².

Les Corts es el distrito donde más ha aumentado la construcción de viviendas nuevas (+217,9%) situándose, de este modo, como el tercer distrito con una mayor intensidad de construcción (4,1 viviendas por cada 1.000 habitantes), sólo por debajo de Sant Martí y Sant Andreu. El otro elemento diferenciador de Les Corts ha sido la fuerte subida que ha experimentado el precio medio de la vivienda de obra nueva (+50,8%), hasta situarse en los 6.625€/m².

Districte 5:	2004	2005		2005	
Sarrià-Sant Gervasi		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	215	43	56	228	6,0
Iniciats/1.000 habitants	1,6	1,2	1,6	1,6	
Habitatges acabats	139	23	8	75	-46,0
Acabats/1.000 habitants	1,0	0,7	0,2	0,5	
En construcció	575	652	694	694	20,7
Places d'aparcament	492	94	90	351	-28,7
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	173	45	81	386	123,1
Obres menors	1.018	178	220	937	-8,0
Hab. afectats per obres protegides	87	3	6	17	-80,5
Obra protegida/1.000 habitants	0,6	0,1	0,2	0,1	
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	216	33	21	164	-24,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	103	290	290	290	181,6
Preu mitjà/m ²	7.856,00	7.902,00	7.902,00	7.902,00	0,6
Superfície mitjana	142,4	108,1	108,1	108,1	-24,1
Preu mitjà places aparcament	-	32.330,00	32.330,00	32.330,00	-
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.906,00	5.517,00	5.517,00	5.517,00	12,5
Lloguer					
Nous contractes	2.205	576	636	2.343	6,3
Lloguer mitjà/m ²	12,90	13,68	13,79	13,79	6,9
Superfície mitjana	86,0	89,0	84,0	84,0	-2,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	81,8	58,2	57,7	57,7	-29,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	33,9	36,7	35,0	35,0	3,2

Indicadors de construcció



L'any 2005 ha tancat amb una certa revifalla de la nova construcció d'habitatges (+6%) i un creixement notable de les llicències per a obres majors (+123,1%) a Sarrià-Sant Gervasi. L'oferta d'habitatges d'obra nova continua, malgrat l'estabilització del darrer any, en un nivell de preus altament excoent. El mateix succeeix en el mercat de lloguer, ja que tan sols Les Corts posseeix una renda mitjana contractual major que la de Sarrià-Sant Gervasi (13,79€/m²/mes).

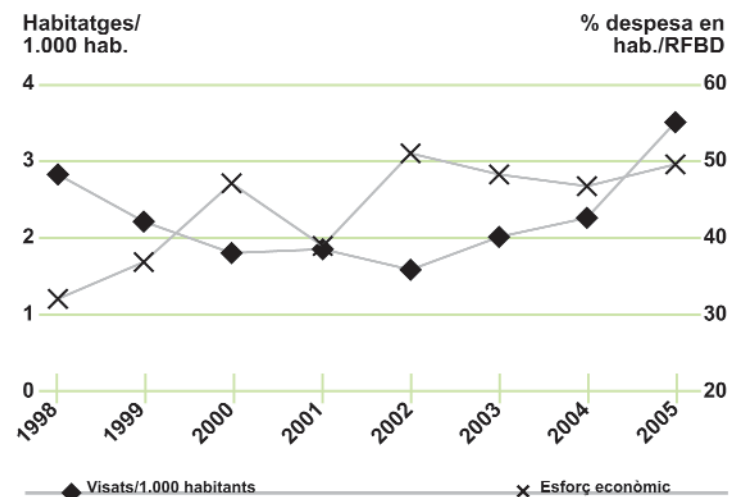
El año 2005 se ha cerrado con una cierta recuperación de la construcción de viviendas nuevas (+6%) y un crecimiento notable de las licencias para obras mayores (+123,1%) en Sarrià-Sant Gervasi. La oferta de viviendas de obra nueva continúa, pese a la estabilización del último año, en un nivel de precios altamente excluyente. Lo mismo sucede con el mercado de alquiler, ya que tan sólo Les Corts posee un renta media contractual mayor que la de Sarrià-Sant Gervasi (13,79€/m²/mes).

Districte 6:

Gràcia

	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	268	80	121	423	57,8
Iniciats/1.000 habitants	2,2	2,7	4,0	3,5	
Habitatges acabats	142	20	136	229	61,3
Acabats/1.000 habitants	1,2	0,7	4,5	1,9	
En construcció	811	976	928	928	14,5
Places d'aparcament	340	105	75	625	83,8
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	30	27	36	114	280,0
Obres menors	776	173	215	883	13,8
Hab. afectats per obres protegides	737	32	43	117	-84,1
Obra protegida/1.000 habitants	6,2	1,1	1,4	1,0	
Obra protegida/parc	1,2	0,1	0,1	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	355	56	18	208	-41,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	175	193	193	193	10,3
Preu mitjà/m ²	4.335,00	5.119,00	5.119,00	5.119,00	18,1
Superfície mitjana	110,4	106,2	106,2	106,2	-3,8
Preu mitjà places aparcament	23.870,00	21.240,00	21.240,00	21.240,00	-11,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.006,00	4.684,00	4.684,00	4.684,00	16,9
Lloguer					
Nous contractes	2.407	606	669	2.488	3,4
Lloguer mitjà/m ²	11,21	12,76	12,90	12,90	15,1
Superfície mitjana	64,0	64,0	66,0	66,0	3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,4	50,1	49,7	49,7	5,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	26,5	29,4	29,0	29,0	9,3

Indicadors de construcció



Gràcia és un dels pocs districtes on, tant els inicis i acabaments d'obres com l'activitat del sector de la rehabilitació de l'any 2005, han superat els nivells registrats durant l'any passat. El volum d'habitatges d'obra nova en oferta, a diferència del conjunt de la ciutat, també ha augmentat (+10,3%). D'altra banda, l'accessibilitat al mercat de l'habitatge ha empitjorat, especialment arran del fort increment dels preus dels habitatges d'obra nova (+18,1%), de segona mà (+16,9%) i de lloguer (+15,1%).

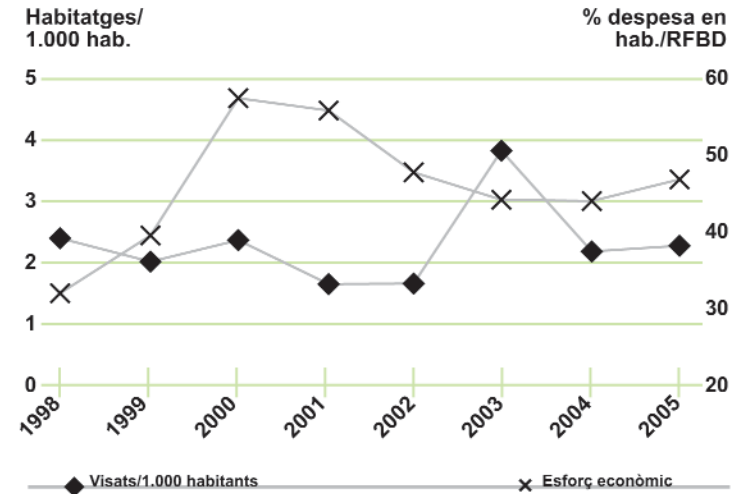
Gràcia es uno de los pocos distritos en los que, tanto los inicios y finalizaciones de obra como la actividad del sector de la rehabilitación del año 2005, han superado los niveles registrados en el año anterior. El volumen de viviendas nueva en oferta, a diferencia del conjunto de la ciudad, también ha aumentado (+10,3%). Por otro lado, la accesibilidad al mercado de la vivienda ha empeorado, especialmente a consecuencia del fuerte incremento en el precio de las viviendas de obra nueva (+18,1%), de segunda mano (+16,9%) y en alquiler (+15,1%).

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	369	121	103	385	4,3
Iniciats/1.000 habitants	2,2	2,8	2,4	2,3	
Habitatges acabats	280	55	95	295	5,4
Acabats/1.000 habitants	1,6	1,3	2,2	1,7	
En construcció	993	1.017	1.000	1.000	0,7
Places d'aparcament	382	93	82	279	-27,0
Habitatge protegit	245	0	0	21	-91,4
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	235	0	0	17	-92,8
PO Règim general	10	0	0	4	-60,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	54	42	40	109	101,9
Obres menors	625	135	176	737	17,9
Hab. afectats per obres protegides	652	43	8	69	-89,4
Obra protegida/1.000 habitants	3,8	1,0	0,2	0,4	
Obra protegida/parc	0,8	0,1	0,0	0,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	217	40	16	164	-24,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	230	261	261	261	13,5
Preu mitjà/m ²	3.430,00	4.479,00	4.479,00	4.479,00	30,6
Superfície mitjana	110,3	97,5	97,5	97,5	-11,6
Preu mitjà places aparcament	22.930,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00	15,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.359,00	4.105,00	4.105,00	4.105,00	22,2
Lloguer					
Nous contractes	1.783	446	504	2.003	12,4
Lloguer mitjà/m ²	9,93	12,04	11,63	11,63	17,1
Superfície mitjana	65,0	64,0	63,0	63,0	-3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,0	47,3	46,9	46,9	6,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,6	31,6	30,2	30,2	9,4

Indicadors de construcció



A diferència de la majoria de districtes, el volum d'habitatges acabats a Horta-Guinardó ha estat major que el del darrer any (+5,4%). Malgrat la major oferta d'habitatges, els preu mitjà de l'obra nova s'ha apujat un 30,6% entre 2004 i 2005. Durant aquest mateix període, l'oferta de segona mà s'ha encaritat un 22,2% i el lloguer mitjà contractual ha crescut un 17,1%, molt per damunt del 12,6% de la mitjana de la ciutat.

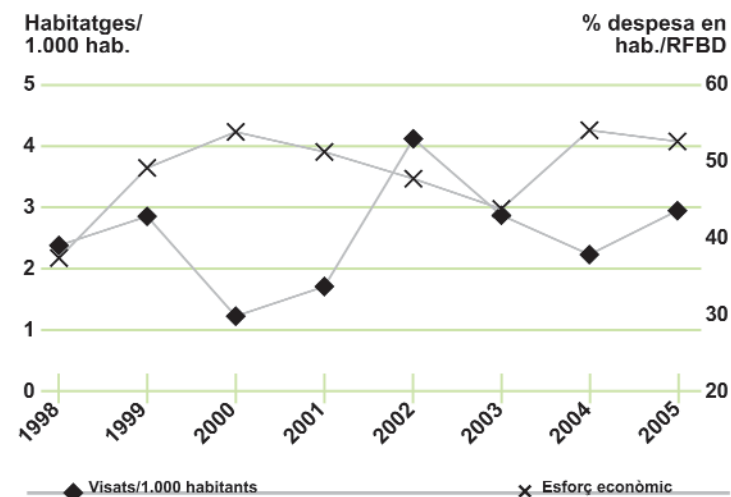
A diferència de la majoria de districtes, en Horta-Guinardó el volum de viviendas terminadas ha sido mayor que el del pasado año (+5,4%). A pesar de la mayor oferta de viviendas, el precio medio de la obra nueva ha subido un 30,6% entre 2004 y 2005. Durante el mismo periodo, la vivienda de segunda mano se ha encarecido un 22,2% y el alquiler medio contractual ha crecido un 17,1%, muy por encima del 12,6% de la media de la ciudad.

Districte 8:

Nou Barris

	2004	2005		Acumulat	Variació anual
		Tercer trimestre	Quart trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	379	62	109	490	29,3
Iniciats/1.000 habitants	2,3	1,5	2,6	3,0	
Habitatges acabats	366	137	250	654	78,7
Acabats/1.000 habitants	2,2	3,3	6,1	4,0	
En construcció	306	0	199	199	-34,5
Places d'aparcament	726	17	57	540	-25,6
Habitatge protegit	327	83	28	327	0,0
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	186	75	9	254	36,6
PO Règim general	141	8	19	73	-48,2
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	12	1	10	15	25,0
Obres menors	503	88	120	473	-6,0
Hab. afectats per obres protegides	1.123	107	126	407	-63,8
Obra protegida/1.000 habitants	6,8	2,6	3,1	2,5	
Obra protegida/parc	1,5	0,1	0,2	0,6	
Paisatge Urbà (actuacions)	181	27	12	121	-33,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	33	86	86	86	160,6
Preu mitjà/m ²	3.350,00	4.077,00	4.077,00	4.077,00	21,7
Superfície mitjana	112,0	96,8	96,8	96,8	-13,6
Preu mitjà places aparcament	20.000,00	23.930,00	23.930,00	23.930,00	19,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.121,00	3.717,00	3.717,00	3.717,00	19,1
Lloguer					
Nous contractes	1.247	343	472	1.505	20,7
Lloguer mitjà/m ²	9,75	11,80	12,04	12,04	23,5
Superfície mitjana	63,0	63,0	63,0	63,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	54,1	53,0	52,6	52,6	-2,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,9	33,3	31,9	31,9	14,3

Indicadors de construcció



Nou Barris ha registrat el major increment en el volum d'habitatges acabats (+78,7%), així com una forta intensitat de nous inicis d'obres. Pel que fa al mercat immobiliari, cal assenyalar que l'oferta de nous habitatges s'ha ampliat un 160,6% en el darrer any, tot i que això tampoc ha impedit que els preus s'hagin apujat força (+21,7%). En el mercat de lloguer, s'ha produït alhora una increment paral·lel de l'oferta (+20,7%) i del lloguer mitjà contractual (+23,5%).

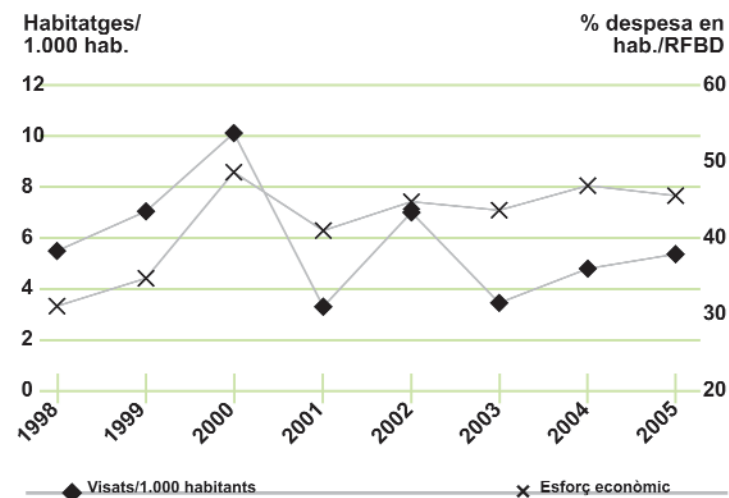
Nou Barris ha registrado el mayor incremento en el volumen de viviendas terminadas (+78,7%), así como una fuerte intensidad de nuevos inicios de obras. En relación al mercado inmobiliario, cabe señalar que la oferta de viviendas nuevas se ha ampliado un 160,6% en el último año, aunque ello no ha impedido que los precios hayan subido de un modo muy elevado (+21,7%). En el mercado de alquiler, se ha producido a la vez un incremento de la oferta (+20,7%) y de la renta media contractual (+23,5%).

Districte 9:

Sant Andreu

	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	672	25	322	753	12,1
Iniciats/1.000 habitants	4,8	0,7	9,0	5,3	
Habitatges acabats	547	75	151	468	-14,4
Acabats/1.000 habitants	3,9	2,1	4,2	3,3	
En construcció	779	802	918	918	17,9
Places d'aparcament	883	1	605	1.317	49,2
Habitatge protegit	415	0	32	105	-74,7
Promoció pública	0	0	0	42	-
PO Règim especial	233	0	21	21	-91,0
PO Règim general	182	0	11	42	-76,9
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	28	8	3	25	-10,7
Obres menors	454	81	101	414	-8,8
Hab. afectats per obres protegides	879	12	57	264	-70,0
Obra protegida/1.000 habitants	6,2	0,3	1,6	1,9	
Obra protegida/parc	1,4	0,0	0,1	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	157	25	12	110	-29,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	116	202	202	202	74,1
Preu mitjà/m ²	3.581,00	4.120,00	4.120,00	4.120,00	15,1
Superfície mitjana	109,8	100,7	100,7	100,7	-8,3
Preu mitjà places aparcament	24.440,00	20.800,00	20.800,00	20.800,00	-14,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.364,00	3.996,00	3.996,00	3.996,00	18,8
Lloguer					
Nous contractes	1.410	371	434	1.520	7,8
Lloguer mitjà/m ²	9,65	9,97	11,00	11,00	14,0
Superfície mitjana	65,0	66,0	67,0	67,0	3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	46,7	45,9	45,5	45,5	-2,6
Esforz mitjà ponderat (EMP)	27,5	30,2	30,1	30,1	9,6

Indicadors de construcció



Per segon any consecutiu, la construcció de nous habitatges a Sant Andreu ha augmentat, de manera que actualment és ja el segon districte amb més habitatges iniciats. Mentre que els preus dels habitatges d'obra nova han registrat un increment menor que el de la resta de la ciutat (+15,1%), no ha succeït el mateix en el mercat de segona mà (+18,8%) i en el mercat de lloguer (+14%). D'aquesta manera, l'esforç mitjà ponderat al mercat de l'habitatge en un any ha passat del 27,5% al 30,1% de la renda familiar mitjana.

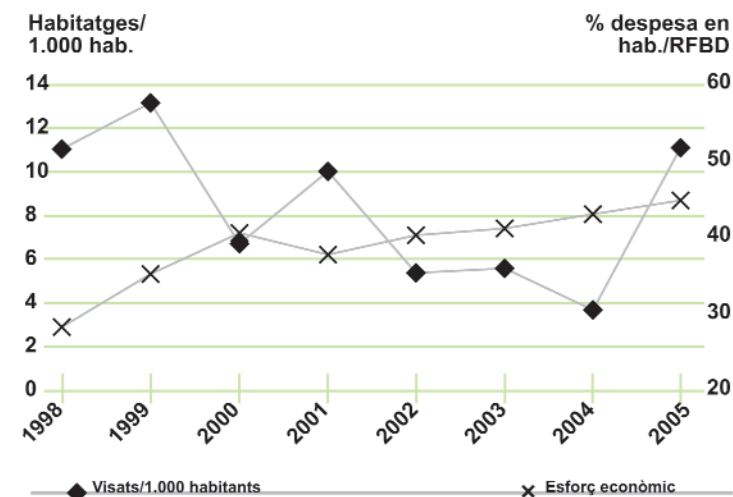
Por segundo año consecutivo, la construcción de nuevas viviendas en Sant Andreu ha aumentado, de tal manera que actualmente ya es el segundo distrito con más viviendas iniciadas. Mientras que los precios de las viviendas de obra nueva han registrado un menor incremento que en el resto de la ciudad (+15,1%), no ha sucedido lo mismo en el mercado de segunda mano (+18,8%) y en el mercado de alquiler (+14%). Así pues, el esfuerzo medio ponderado al mercado de la vivienda ha pasado en un año del 27,5% al 30,1% de la renta familiar media.

Districte 10:

Sant Martí

	2004	2005		2005	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	805	323	805	2.431	202,0
Iniciats/1.000 habitants	3,7	5,8	14,6	11,0	
Habitatges acabats	1.441	240	311	1.154	-19,9
Acabats/1.000 habitants	6,6	4,3	5,6	5,2	
En construcció	1.923	2.417	2.784	2.784	44,8
Places d'aparcament	916	394	682	2.832	209,2
Habitatge protegit	221	54	72	263	19,0
Promoció pública	149	0	24	89	-40,3
PO Règim especial	4	12	26	38	850,0
PO Règim general	68	42	22	136	100,0
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	43	30	2	76	76,7
Obres menors	826	172	176	744	-9,9
Hab. afectats per obres protegides	1.047	25	10	183	-82,5
Obra protegida/1.000 habitants	4,8	0,5	0,2	0,8	
Obra protegida/parc	1,1	0,0	0,0	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	215	33	22	168	-21,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	1.075	800	800	800	-25,6
Preu mitjà/m ²	3.636,00	4.494,00	4.494,00	4.494,00	23,6
Superfície mitjana	107,9	97,3	97,3	97,3	-9,8
Preu mitjà places aparcament	19.600,00	21.860,00	21.860,00	21.860,00	11,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.700,00	4.303,00	4.303,00	4.303,00	16,3
Lloguer					
Nous contractes	2.085	601	661	2.473	18,6
Lloguer mitjà/m ²	11,15	12,26	12,39	12,39	11,1
Superfície mitjana	65,0	66,0	68,0	68,0	4,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,0	44,7	44,3	44,3	3,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	34,9	35,0	34,5	34,5	-1,1

Indicadors de construcció

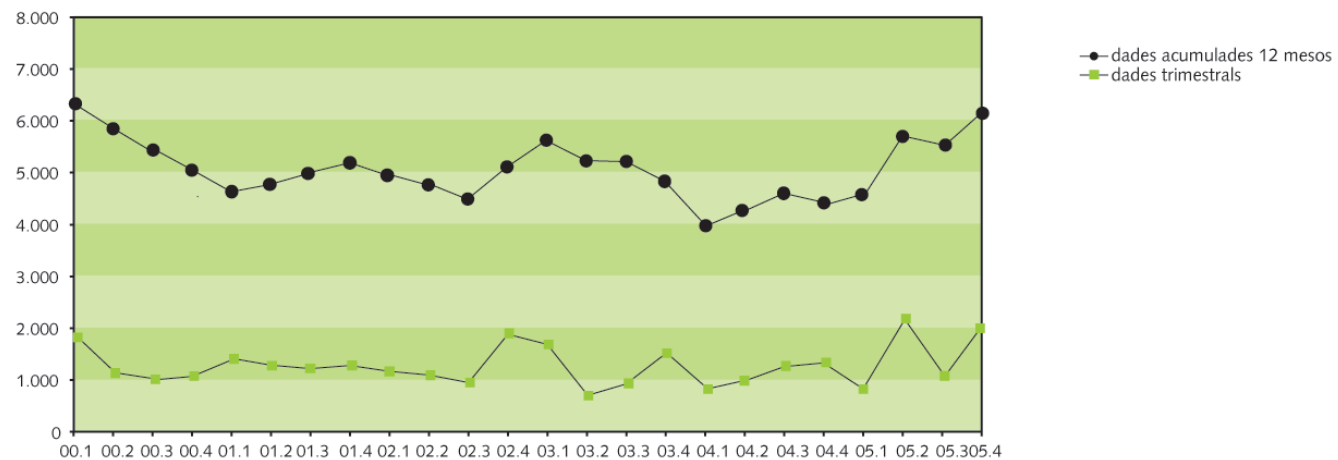


Sant Martí es manté com el districte amb una major activitat en el sector de la construcció, tal i com ho evidencia el fet que ha concentrat 2.431 dels 6.180 habitatges iniciats a Barcelona durant l'any 2005. Per la seva banda, els preus dels habitatges segueixen la tendència generalitzada a l'alça. En el darrer any, l'oferta d'obra nova s'ha encarat un 23,6% i la de segona mà un 16,3%. En el mercat de lloguer, tot i el major volum de contractació registrada, l'increment del lloguer mitjà també ha estat força significatiu (+11,1%).

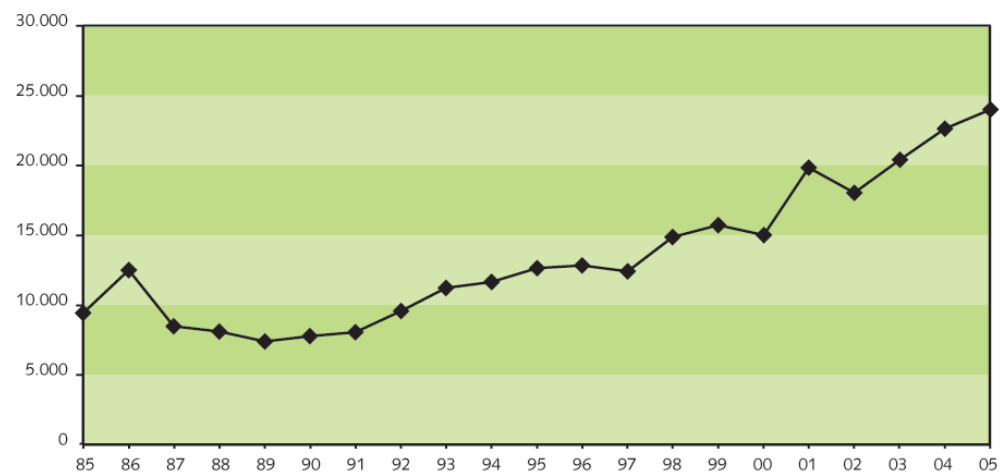
Sant Martí se mantiene como el distrito con una mayor actividad en el sector de la construcción, tal y como lo evidencia el hecho que ha concentrado 2.431 de las 6.180 viviendas iniciadas en Barcelona durante el año 2005. Por otra parte, los precios de las viviendas siguen dentro de la tendencia generalizada al alza. En el último año, la oferta de obra nueva se ha encarecido un 23,6% y la de segunda mano un 16,3%. En el mercado de alquiler, a pesar de la mayor contratación registrada, el incremento de la renta media también ha sido muy significativo (+11,1%).

Gràfiques

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

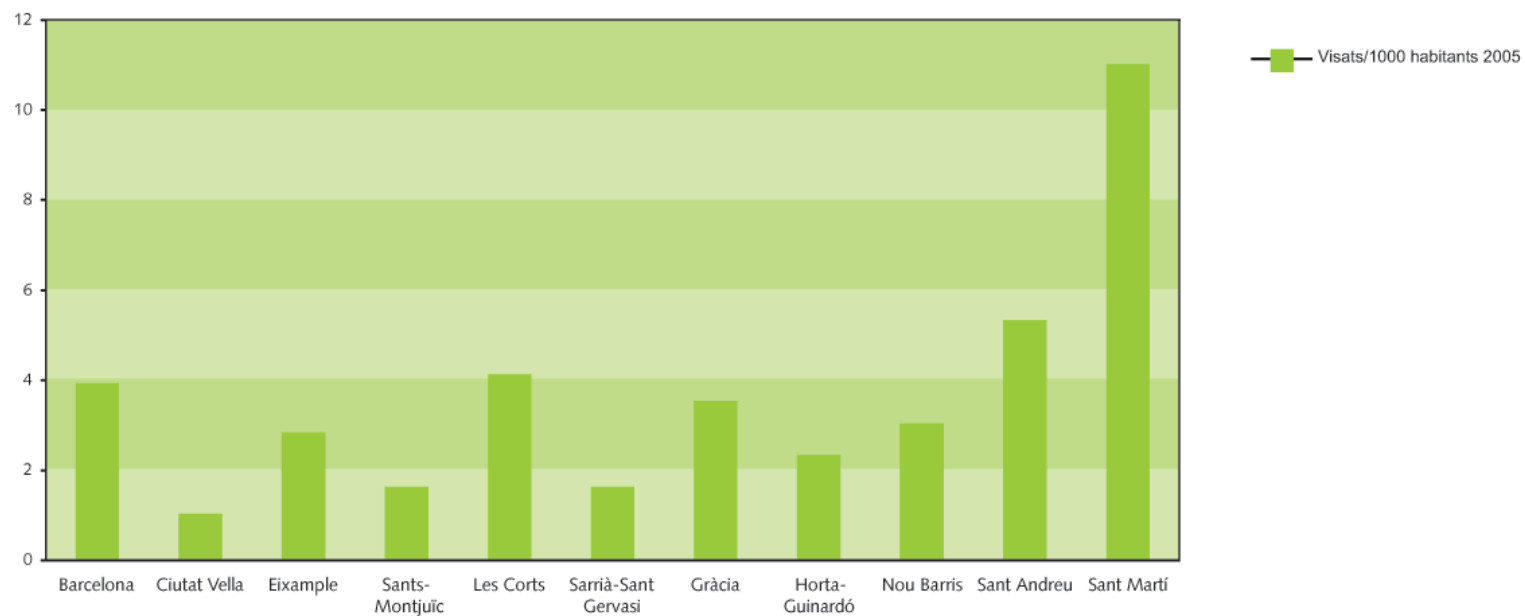


2. Contractes de lloguer signats, acumulats 12 mesos

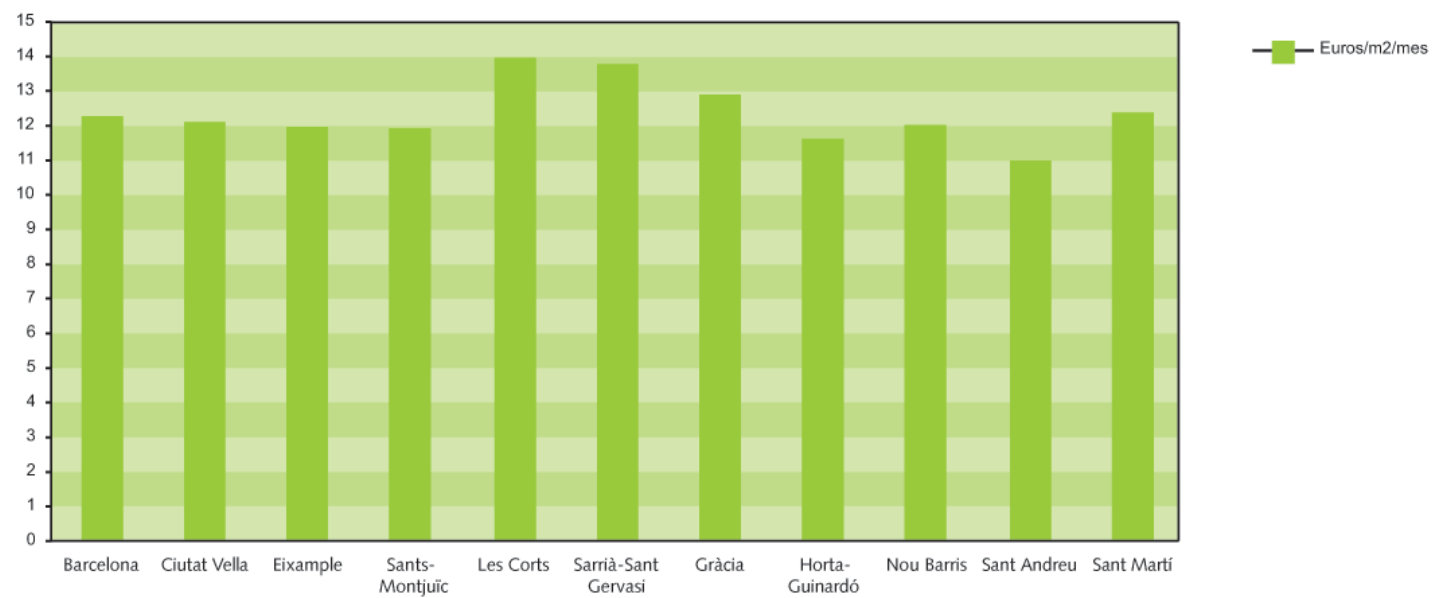


Gràfiques

3. Intensitat de nova construcció 2005



4. Lloguer mitjà contractual 2005



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: 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: Departament d'Estudis Fiscals, Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona. €/m² útil.

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

Preu del lloguer: DGH, a partir de les fiances de l'INCASOL. €/m²/mes.

Superfície del lloguer: DGH, a partir de les fiances de l'INCASOL. Mitjana de m² útils per habitatge.

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

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 la renda familiar disponible (%).

Març 2006

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

17

Ajuntament  de Barcelona

Patronat Municipal de l'Habitatge