

# ***Xifres d'Habitatge***

2012  
1r semestre

30

INDICADORES DEL *PLA D'HABITATGE DE BARCELONA*

*Patronat Municipal de l'Habitatge*



Ajuntament de Barcelona

---

Edición:

*Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB)*

[www.pmhb.cat](http://www.pmhb.cat)

Elaboración:

Carles Donat (*Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona*)

[www.iermb.uab.cat](http://www.iermb.uab.cat)

Coordinación:

Imma Santos (*Comunicación Patronat Municipal de l'Habitatge*)

Barcelona, noviembre de 2012

© Ajuntament de Barcelona

---

***Xifres d'Habitatge***

INDICADORES DEL *PLA D'HABITATGE DE BARCELONA*

Núm. 30. 1r semestre 2012

**Sumario**

<b>1. <i>Xifres</i> Barcelona .....</b>	<b>3</b>
<b>2. <i>Xifres</i> Distritos .....</b>	<b>11</b>
<b>3. El tema del semestre</b>	
<b>Compra de viviendas en derecho de superficie: estabilidad y seguridad frente a una hipoteca .....</b>	<b>33</b>
<b>Anexo de tablas y gráficos .....</b>	<b>37</b>
<b>Fuentes y metodología.....</b>	<b>47</b>



---

*Xifres d'Habitatge 30*. Año 2012, 1r semestre

---

# 1. *Xifres* Barcelona



---

En el primer semestre de 2012 el mercado de la vivienda en Barcelona continúa condicionado de manera notable por la situación general de crisis económica, hecho que se refleja en las características de la demanda de vivienda, en la edificación residencial y en los precios medios de mercado. No obstante, como se ha visto en los últimos números de *Xifres*, a diferencia de lo que sucede en otros territorios con un peso mayor de las residencias secundarias o donde se habían producido desarrollos sin demanda acreditada, la ciudad de Barcelona presenta características específicas que conviene remarcar.

En efecto, comenzando por la **demanda de vivienda**, desde el estallido de la crisis financiera en el verano de 2007 y su traslación a la economía se ha observado como la **compraventa de viviendas** se ha reducido de forma muy considerable, pasando de un máximo de 12.294 transacciones en el primer semestre de 2006 a las 4.302 registradas en el primer semestre de 2012. Este descenso de las transacciones de compraventa se ha visto compensado, en cambio, con un fuerte incremento de los **contratos de alquiler**, que han pasado de situarse alrededor de los 12.000 semestrales antes del estallido de la crisis a casi 20.000 (19.776) en el primer semestre de 2012.

Si se suman estos indicadores, las transacciones de compraventa y los nuevos contratos de alquiler, para obtener de manera aproximada un indicador de las cantidades demandadas se obtiene que en el primer semestre de 2006 el resultado agregado daba 24.270 operaciones y en el primer semestre de 2012 esta cifra ha sido de 24.078 operaciones. Se puede concluir de esta manera, que la demanda de uso en su conjunto no ha disminuido de manera remarcable en la ciudad de Barcelona sino que se ha trasladado del segmento de compraventa al segmento de alquiler.

Dentro de esta dinámica de cambio de las características de la demanda, en el primer semestre de 2012 se aprecian signos de estabilización, en el sentido que tanto las transacciones de compraventa como los nuevos contratos de alquiler llevan tres y dos semestres consecutivos con un número de operaciones parecidas (alrededor de las 4.000 la compraventa y rozando las 20.000 el alquiler).

Por lo que respecta a la **oferta de vivienda** en la ciudad de Barcelona, como es sabido, la mayor parte proviene del mercado de segunda mano, segmento mayoritario tanto en las operaciones de compraventa

como en las de alquiler. En consecuencia, la obra nueva, obtenida principalmente en las operaciones de mejora y reforma urbana que se realizan en la ciudad, tiene un peso relativo mucho más reducido sobre el conjunto de la oferta, especialmente si se compara con otros territorios con menos saturación del suelo. Centrándose en los datos de obra nueva hay que señalar que, después de los fuertes descensos en las licencias de edificación de viviendas de los años 2007, 2008 y 2009, en el primer semestre de 2012 se consolida la tendencia iniciada en el 2010 de cierta estabilización. En concreto, se han concedido 1.039 licencias.

Por otra parte, respecto al **stock de viviendas de obra nueva** sin vender, de nuevo se tiene que remarcar la especificidad de la ciudad. De esta manera, pese al descenso de las transacciones de compraventa de obra nueva que se han producido desde el 2007, en el primer semestre de 2012 sólo un 25,4% de las viviendas de las promociones estaban sin vender. Esta cifra, no sólo es inferior a la de otros territorios, sino que además, cuando se compara con los datos de la ciudad de semestres anteriores se aprecia que se ha ido reduciendo (por ejemplo en el segundo semestre de 2011 era del 30,6%).

Por lo que se refiere a los **precios medios**, en los últimos años han disminuido en todos los segmentos del mercado (compraventa de obra nueva, compraventa de segunda mano y alquiler) pero con ritmos e intensidades diferentes. En efecto, el descenso ha sido más pronunciado en los dos segmentos de compraventa que en el alquiler, lo que refleja el comportamiento de la demanda que se ha visto más arriba.

De esta manera, el precio medio de **venta de una vivienda de obra nueva**, después del estallido de la crisis financiera en el verano del 2007 inició un periodo de cuatro semestres consecutivos de ligeras oscilaciones sin variaciones muy significativas (desde el segundo semestre de 2007 al primero de 2009). A partir del segundo semestre de 2009, en cambio, comenzó un descenso continuado y pronunciado que llega hasta el primer semestre de 2012. En este periodo de seis semestres el descenso acumulado oscila entre el 21,5% y el 25,3%, según la fuente, y en el último semestre, el primero de 2012, la variación negativa respecto al semestre anterior se ha situado entre un 5,3% y un 9%.

---

Respecto al segmento de **compraventa de segunda mano**, los precios medios de salida recogidos en dos de los principales portales inmobiliarios, muestran una mayor sensibilidad de este segmento a la crisis financiera. De esta manera, ya desde el segundo semestre de 2007 se registran descensos continuados que llegan hasta el primer semestre de 2012. En total, el descenso acumulado durante estos diez semestres se ha situado entre el 29,9% y el 32,3%, según la fuente, y en el último semestre, el primero del 2012, se han reducido entre un 5% y un 5,4%.

En el mercado de **alquiler**, los precios medios aún continuaron creciendo después del verano de 2007 hasta llegar al punto máximo en el segundo semestre de 2008. Desde entonces también han disminuido y acumulan un descenso, mucho más moderado que en los segmentos de compraventa, de un 12,3%. En el primer semestre de 2012 el descenso ha sido de un 3,7%.

Respecto a las principales **actuaciones y políticas públicas** desarrolladas en el primer semestre de 2012 en la ciudad de Barcelona hay que destacar:

En el primer semestre de 2012, como resultado del **planeamiento y de las reparcelaciones** aprobadas definitivamente, se han puesto a disposición de los agentes 40.921 y 115.709 m<sup>2</sup> de techo residencial, respectivamente. El potencial de este techo es de 771 viviendas libres, 1.156 protegidas y 36 dotacionales.

Respecto a la **oferta de vivienda protegida**, en el primer semestre de 2012 se han otorgado licencias para edificar 81, se han terminado 711 y se han adjudicado 1.100, de las cuales 813 han sido de obra nueva, 198 de segundas adjudicaciones y 89 de emergencias.

En relación a la **actividad del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona**, hay 464 viviendas en construcción y 664 proyectos en estudio o redacción. Asimismo, en el primer semestre de 2012 se han entregado 421 viviendas y el parque de alquiler o en derecho de superficie gestionado es de 6.100 unidades.

Por lo que atañe a la **rehabilitación**, la convocatoria de 2012 se ha cerrado en el mes de julio y en consecuencia las cifras recogidas en el

primer semestre aún no son significativas de las políticas en este campo.

En materia de **alquiler**, a finales del primer semestre de 2012 hay 21.249 ayudas para el pago del alquiler aprobadas y vigentes. Aún dentro de las políticas de fomento del alquiler, se han captado 112 viviendas para la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona y se han firmado 88 contratos.

Respecto a las **disfunciones del mercado inmobiliario**, en el primer semestre de 2012 se han recogido 11 casos de posible acoso inmobiliario y se acumulan 42 casos vivos en gestión.

En el apartado de **innovación y sostenibilidad** hay que destacar que el edificio de 32 viviendas para mayores de la calle Còrsega 32, promovido por el *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona*, es el segundo edificio de viviendas de Barcelona que obtiene la máxima calificación energética.

Respecto a la **atención al ciudadano** se han atendido 83.005 consultas presenciales en el primer semestre de 2012, 373.559 vía web y 16.174 telefónicas. Por último, destacar que en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de Barcelona hay 38.641 inscritos

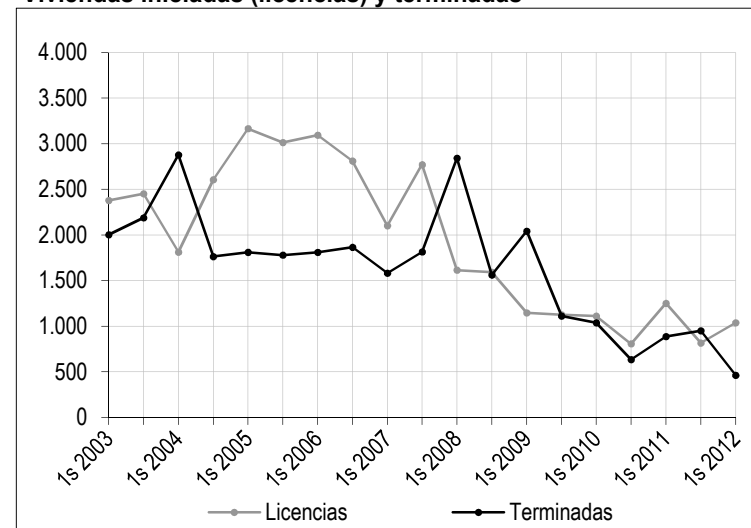
Entre las actividades del **Consell de l'Habitatge Social de Barcelona** en el primer semestre de 2012 se pueden destacar las siguientes: se ha celebrado una sesión plenaria del *Consell*; en el marco de la Comisión Mixta sobre Lanzamientos del Ayuntamiento de Barcelona se han realizado cuatro sesiones de trabajo; se ha enviado al Ministerio de Fomento una alegación con relación al Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de alquiler de Vivienda; y se han enviado 6 boletines informativos.



Construcción y mercado inmobiliario		2011	2012	Variación
		Segundo semestre	Primer semestre	semestral
<b>A. Construcción</b>				
Licencias concedidas	(u.)	816	1.039	27,3%
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	0,5	0,6	27,3%
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	600	229	-61,8%
Viviendas terminadas	(u.)	951	462	-51,4%
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	0,6	0,3	-51,4%
Plazas aparcamiento (lic. obra mayor)	(u.)	1.180	1.181	0,1%
Locales (lic. obra mayor)	(u.)	48	38	-20,8%
<b>B. Mercado</b>				
<b>Viviendas obra nueva</b>				
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	30,6	25,4	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	4.853	4.596	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (ATASA)	(€/m <sup>2</sup> )	3.649	3.319	-9,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	6.157	5.745	-6,7%
Superficie media construida (APOLDA)	(m <sup>2</sup> )	95,8	94,2	-1,7%
Superficie media útil (APOLDA)	(m <sup>2</sup> )	75,7	75,4	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>				
Precio medio	(€)	28.801	29.112	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>				
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (ATASA)	(€/m <sup>2</sup> )	2.915	2.699	-7,4%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	3.599	3.405	-5,4%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Fotocasa)	(€/m <sup>2</sup> )	3.801	3.610	-5,0%
<b>Transacciones inmobiliarias<sup>1</sup></b>				
Compraventa de viviendas	(u.)	3.963	4.302	8,6%
<b>Viviendas alquiler</b>				
Nuevos contratos	(u.)	19.806	19.776	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer	(u.)	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>2</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	11,43	11,00	-3,8%
Superficie media	(m <sup>2</sup> )	71	70	-0,8%
<b>C. Esfuerzo de acceso al mercado<sup>3</sup></b>				
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>4</sup> )	(%)	49,9	-	-
Compra segunda mano (hipoteca/RFD <sup>4</sup> )	(%)	35,9	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>4</sup> )	(%)	18,6	-	-

<sup>1</sup> Datos del primer semestre de 2012 provisionales <sup>2</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual <sup>3</sup> Datos anuales <sup>4</sup> Renta familiar disponible

Viviendas iniciadas (licencias) y terminadas



En el primer semestre de 2012 el Ayuntamiento de Barcelona ha concedido 1.039 licencias de obra para construir viviendas, lo que representa un 27,3% más que en el semestre anterior. Respecto a las viviendas terminadas, en este primer semestre se observa un descenso importante: se han finalizado 229, un 61,8% menos que en el semestre anterior. Por su parte, las licencias de plazas de aparcamiento se mantienen estables: se han concedido 1.181.

En relación a las cantidades de vivienda demandadas, en el primer semestre de 2012 tanto el mercado de compraventa como en el de alquiler mantienen valores muy parecidos a los del semestre anterior. En concreto se han realizado 4.302 operaciones de compraventa y se han firmado 19.776 nuevos contratos de alquiler.

Respecto a los precios medios, en el primer semestre de 2012 todos los segmentos muestran descensos notables en relación al semestre anterior. En la compraventa de obra nueva los precios han caído de media entre un 5,3% y un 9%, según la fuente. En el mercado de segunda mano entre el 5% y el 7,4%. En el alquiler el descenso ha sido más moderado, con una caída de un 3,8%.

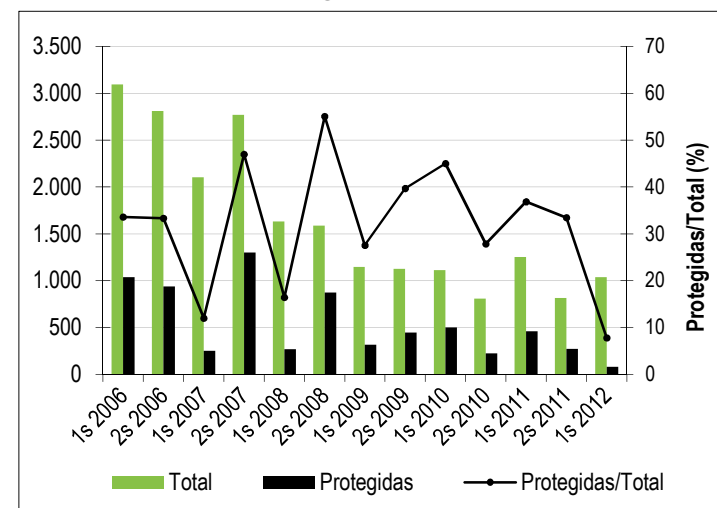
# Barcelona

Seguimiento PHB 2008-2016 (1/3)		2011	2012	2008-2016
		Anual	Primer semestre	Acumulado PHB
<b>A. Planeamiento y gestión</b>				
<b>Planeamiento aprobado inicialmente</b>				
Techo	(m²)	214.409	1.693	-
Viviendas libres	(u.)	893	0	-
Viviendas protegidas	(u.)	1.708	20	-
Viviendas dotacionales	(u.)	114	0	-
<b>Planeamiento aprobado definitivamente</b>				
Techo	(m²)	435.540	40.921	1.661.654
Viviendas libres	(u.)	1.811	45	7.028
Viviendas protegidas	(u.)	3.004	442	11.122
Viviendas dotacionales	(u.)	112	36	1.668
<b>Reparcelaciones aprobadas definitivamente</b>				
Techo	(m²)	170.343	115.709	712.856
Viviendas libres	(u.)	945	726	4.017
Viviendas protegidas	(u.)	917	714	4.124
Viviendas dotacionales	(u.)	223	0	575
<b>B. Oferta de vivienda protegida</b>				
Licencias viviendas protegidas	(u.)	734	81	3.446
Protegidas/total (licencias)	(%)	35,5	7,8	32,8
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	1.077	198	5.261
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	1.154	711	5.445
Protegidas/total (terminadas)	(%)	62,8	100,0	47,2
<b>Adjudicaciones</b>				
Viviendas de obra nueva <sup>1</sup>	(u.)	1.002	813	3.158
Segundas adjudicaciones <sup>1</sup>	(u.)	406	198	1.356
Viviendas para emergencias	(u.)	138	89	442
Total Adjudicaciones	(u.)	1.546	1.100	4.957
<b>Actividad del Patronat Municipal de l'Habitatge<sup>2</sup></b>				
Viviendas en construcción	(u.)	1.044	464	-
Proyectos en estudio o redacción	(u.)	550	664	-
Viviendas entregadas	(u.)	390	421	2.192
Parque alquiler o derecho superficie gestionar	(u.)	5.828	6.100	-

<sup>1</sup> Número de trámites del proceso de adjudicación de viviendas realizados anualmente antes de la formalización del contrato por parte del promotor.

<sup>2</sup> Datos anuales a 31/12 y semestrales a 30/06

Licencias de viviendas según calificación



En el primer semestre de 2012 se han puesto a disposición de los agentes, mediante aprobaciones de planeamiento y reparcelaciones, suelo para edificar 16.738 m<sup>2</sup> y 115.709 m<sup>2</sup> de techo, respectivamente. El potencial de estos desarrollos es de 771 viviendas libres, 1.156 protegidas y 36 dotacionales.

En el apartado de vivienda protegida, se han concedido licencias para construir 81 viviendas y se han adjudicado un total de 1.100 viviendas, repartidas como sigue: 813 de obra nueva, 198 de segundas adjudicaciones y 89 para emergencias. Por lo que respecta a la actividad del *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona* hay que destacar que en el segundo semestre de 2012 hay 464 viviendas en construcción y 664 en estudio o redacción. Asimismo, se han entregado 421 viviendas y el parque de alquiler o en derecho de superficie gestionado es de 6.100 unidades.

<b>Seguimiento PHB 2008-2016 (2/3)</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2008-2016</b>
		Anual	Primer semestre	Acumulado PHB
<b>C. Rehabilitación</b>				
<b>Licencias rehabilitación</b>				
Obras mayores (u.)		405	154	3.186
Obras menores <sup>1</sup> (u.)		2.550	3.169	12.867
<b>Ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup></b>				
Edificios con ayudas (u.)		958	8	6.466
Viviendas beneficiadas (u.)		18.506	144	104.972
Subvención pública (miles €)		15.194	561	102.977
Inversión total (miles €)		67.757	935	413.847
<b>Plan de ascensores</b>				
Expedientes iniciados (u.)		296	0	1.123
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados) (u.)		3.968	0	14.140
Expedientes cerrados (u.)		286	0	892
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados) (u.)		4.070	0	12.970
Subvención pública (miles €)		10.794	0	32.466
Inversión total (miles €)		24.611	0	71.392
<b>Total ayudas rehabilitación y plan de ascensores</b>				
Viviendas beneficiadas (u.)		22.576	144	117.942
Subvención pública (miles €)		25.988	561	135.444
Inversión total (miles €)		92.368	935	485.239
<b>D. Fomento del alquiler</b>				
Viviendas captadas para Bolsa (u.)		231	112	1.388
Contratos firmados Bolsa (u.)		186	88	1.208
Cesión viviendas ADIGSA (u.)		114	-	514
<b>Ayudas pago alquiler<sup>5</sup></b>				
Ayudas pago alquiler tramitadas (u.)		26.321	25.528	59.711
Ayudas pago alquiler aprobadas (u.)		23.664	21.249	88.546
Importe ayudas públicas (miles €)		65.996	-	116.624

<sup>1</sup> A partir de 2012 incluye los comunicados, ya que la nueva Ordenanza de tramitación elimina las licencias, y todos los permisos se tramitan como comunicados, que se pueden hacer por la vía telemática.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió el mes de julio. Los datos corresponden a expedientes pendientes de la última convocatoria, resueltos en el primer trimestre de 2012.

<sup>3</sup> Incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

<sup>5</sup> Corresponden a los programas: Renta Básica de Emancipación, alquiler justo, prestaciones urgentes, alquiler de viviendas de bolsa y personas mayores. Algunas son prestaciones permanentes. El acumulado de ayudas aprobadas (2008-2012) tiene en cuenta la vigencia por año de las prestaciones permanentes. El importe de las ayudas por año incluye el dato acumulado de este tipo de prestaciones.

En el campo de la rehabilitación, en el primer semestre de 2012 se han concedido 154 licencias de obra mayor y 3.169 de obra menor. Por lo que se refiere a las ayudas, la convocatoria de 2012 se ha cerrado el mes de julio y en consecuencia las cifras recogidas en el primer semestre todavía no son significativas de las políticas en este campo. Sólo se recogen datos de expedientes del año anterior pero que se han cerrado en este primer semestre. De esta manera, se contabilizan 144 viviendas beneficiadas por las ayudas, a las que se ha destinado una subvención pública de 560.975 €, lo que ha generado una inversión de 934.959 €.

En el capítulo de fomento del alquiler, en el primer semestre de 2012 se han captado 112 viviendas para la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona y se han firmado 88 contratos mediante este servicio. Por otra parte, hay vigentes 23.070 ayudas al pago del alquiler, una cifra ligeramente inferior a la que había a finales de 2011.

## Barcelona

Seguimiento PHB 2008-2016 (3/3)		2011	2012	2008-2016
		Anual	Primer semestre	Acumulado PHB
<b>E. Disfunciones del mercado inmobiliario</b>				
<b>Acoso inmobiliario</b>				
Casos de posible acoso	(u.)	26	11	157
Casos vivos en gestión	(u.)	38	42	-

### F. Innovación y sostenibilidad

El edificio de 32 viviendas para mayores en la calle Còrsega, 32, promovido por el *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona*, ha obtenido una letra A en certificación energética. Se trata del segundo edificio de viviendas de la ciudad que obtiene la máxima calificación energética. Además, este edificio obtuvo el Premio Endesa a la Promoción Residencial más Sostenible 2011.

### G. Proximidad y atención al ciudadano

Oficinas de vivienda				
Atenciones presenciales	(u.)	167.656	83.005	755.048
Atenciones página web <sup>1</sup>	(u.)	762.787	373.559	2.895.511
Atenciones telefónicas <sup>2</sup>	(u.)	47.118	16.174	230.195
<b>Registro Único de solicitantes</b>				
Número de inscritos <sup>3</sup>	(u.)	33.198	38.641	-
Número de nuevas solicitudes	(u.)	8.216	4.396	44.620

#### Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB)

- En el primer semestre de 2012 se ha celebrado una sesión plenaria del *Consell*, con la participación de 58 personas.
- En el marco de la Comisión Mixta sobre Lanzamientos del Ayuntamiento de Barcelona se han realizado cuatro sesiones de trabajo, dos relativas al grupo de medidas preventivas, y dos relativas al grupo de medidas reactivas, con la participación total de 90 personas.
- Se ha enviado al Ministerio de Fomento una alegación con relación al Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler porque se considera que los cambios normativos propuestos para la dinamización y flexibilización del mercado de alquiler desprotegen la parte más débil, y en el contexto económico y social actual puede provocar un aumento del número de desahucios.
- Los miembros de la Comisión de Seguimiento del Registro de Solicitantes de VPO de Barcelona han sido invitados al sorteo de 190 viviendas protegidas.
- Se han enviado 6 boletines informativos.

<sup>1</sup> A partir de junio de 2011 la web de ascensores ha sido eliminada.

<sup>2</sup> A partir del 20 de mayo de 2011 deja de funcionar el sistema de respuesta automática y el filtrado se realiza a través de un agente operador.

<sup>3</sup> Número total de inscripciones aceptadas desde la entrada en funcionamiento del Registro. En junio de 2012 hay 33.615 inscripciones vigentes, debido a las bajas por adjudicaciones de viviendas y bajas de inscripción.

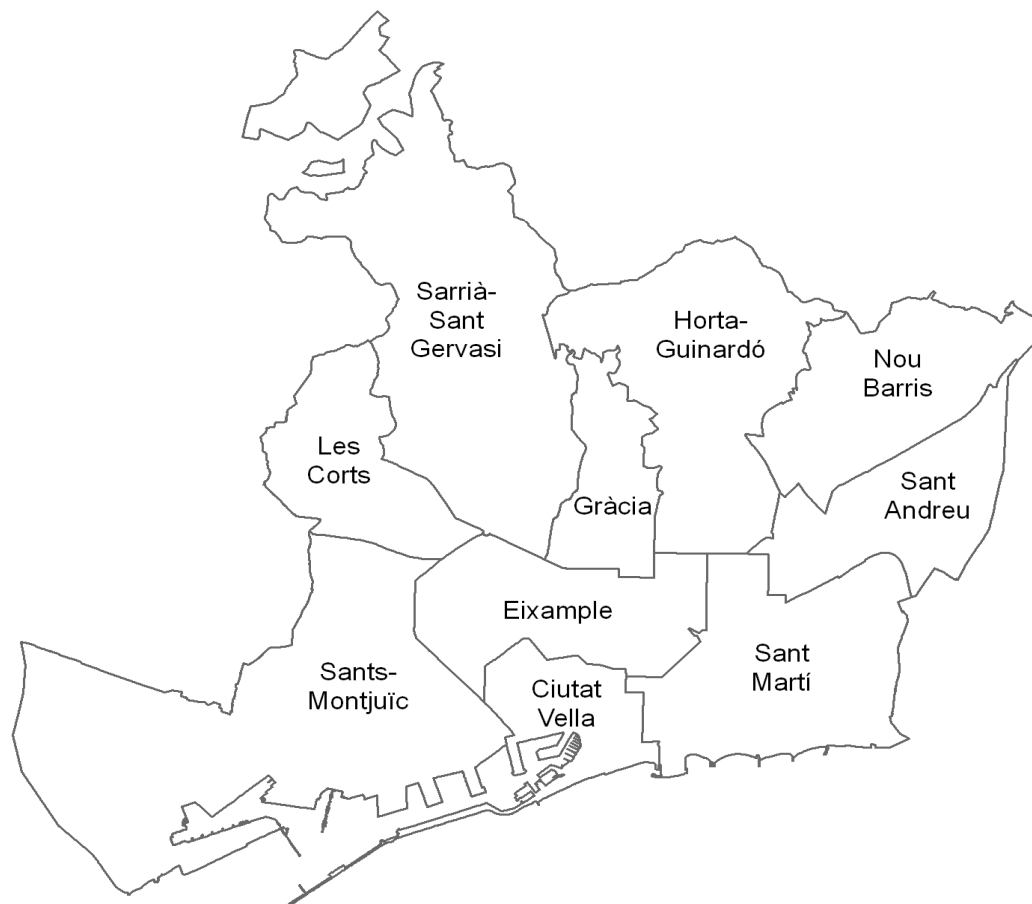
En el apartado de disfunciones del mercado inmobiliario, en el primer semestre de 2012 se han recogido 11 casos de posible acoso y hay 42 casos vivos en gestión.

Respecto a la innovación y la sostenibilidad en el sector de la vivienda hay que destacar que el edificio de 32 viviendas para mayores de la calle Còrsega 32, promovido por el *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona*, es el segundo edificio de viviendas de la ciudad que obtiene la máxima calificación energética.

Por lo que atañe a la atención al ciudadano, se han realizado 83.005 atenciones presenciales en el primer semestre de 2012, 373.559 atenciones vía web y 16.174 telefónicas. Por último, hay que destacar que en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de Barcelona hay 38.641 inscritos.

Entre las actividades del *Consell de l'Habitatge Social de Barcelona* en el primer semestre de 2012 se pueden destacar las siguientes: se ha celebrado una sesión plenaria del *Consell*; en el marco de la Comisión Mixta sobre Lanzamientos del Ayuntamiento de Barcelona se han realizado cuatro sesiones de trabajo; se ha enviado al Ministerio de Fomento una alegación con relación al Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Barcelona; y se han enviado 6 boletines informativos.

## 2. *Xifres* districtos



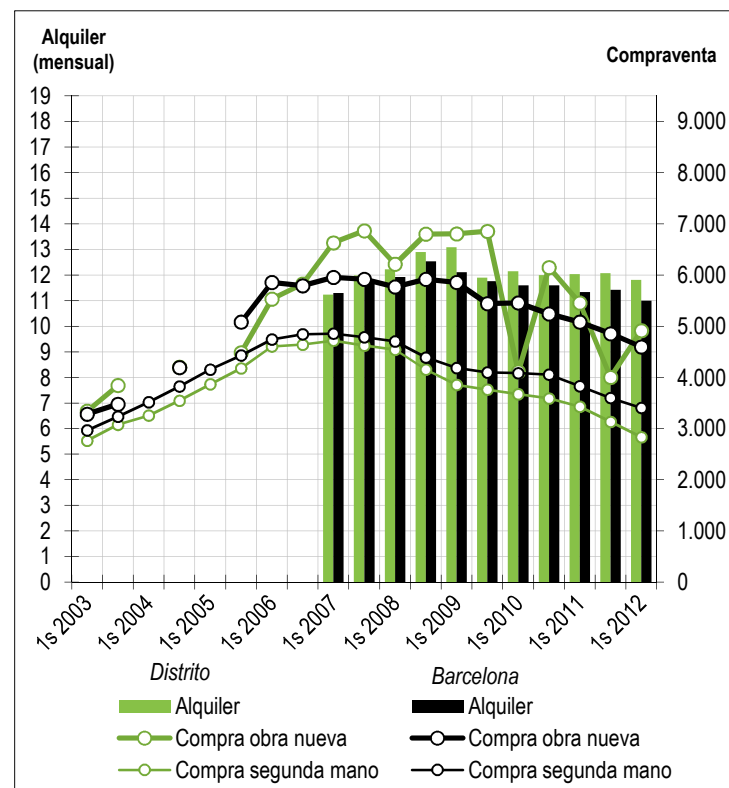
## Distrito 1: Ciutat Vella

Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	9,0	4,2	-53,3%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	4.001	4.913	22,8%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	5.186	6.142	18,4%	-6,7%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	77,6	58,9	-24,1%	-1,7%
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	60,3	47,1	-21,9%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	28.739	18.000	-37,4%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	3.132	2.833	-9,6%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos	(u.)	1.968	2.077	5,5%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer	(u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	12,07	11,81	-2,2%	-3,8%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	63	61	-3,0%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	39,4	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	35,0	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> )	(%)	22,7	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

En Ciutat Vella, por el nivel de ocupación del suelo, hay poca oferta de obra nueva lo que da lugar a oscilaciones muy notables en los precios que se recogen semestralmente. En el primer semestre de 2012 el precio medio de obra nueva es de 4.913 €/m<sup>2</sup> construido. En el segmento de segunda mano el precio medio en Ciutat Vella (2.833 €/m<sup>2</sup> construido) se sitúa en la séptima posición del ranking de Barcelona. En el primer semestre de 2012 ha disminuido un 9,6%, por encima de la media de la ciudad. Respecto al alquiler, en cambio, Ciutat Vella ocupa ya en este semestre el segundo lugar del ranking de la ciudad con un precio medio de 11,81 €/m<sup>2</sup> construido.

Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	85	23
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	0,8	0,2
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	233	66
Viviendas terminadas	(u.)	99	6
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	1,0	0,1
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	96	0
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	14	3
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	270	9
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	115	132
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	126	32
Segundas adjudicaciones	(u.)	4	8
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	2.573	0
Subvención pública	(miles €)	6.038	0
Inversión total	(miles €)	17.522	0

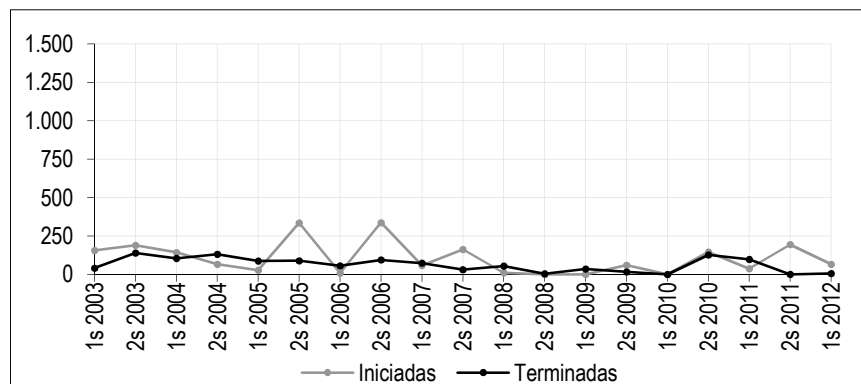
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 23 licencias de obra nueva en Ciutat Vella. Por su parte, se han visado 66 viviendas y se han finalizado 6.

Por lo que se refiere a la vivienda protegida, se han adjudicado 32 viviendas de obra nueva y 8 de segundas adjudicaciones.

## Distrito 2: Eixample

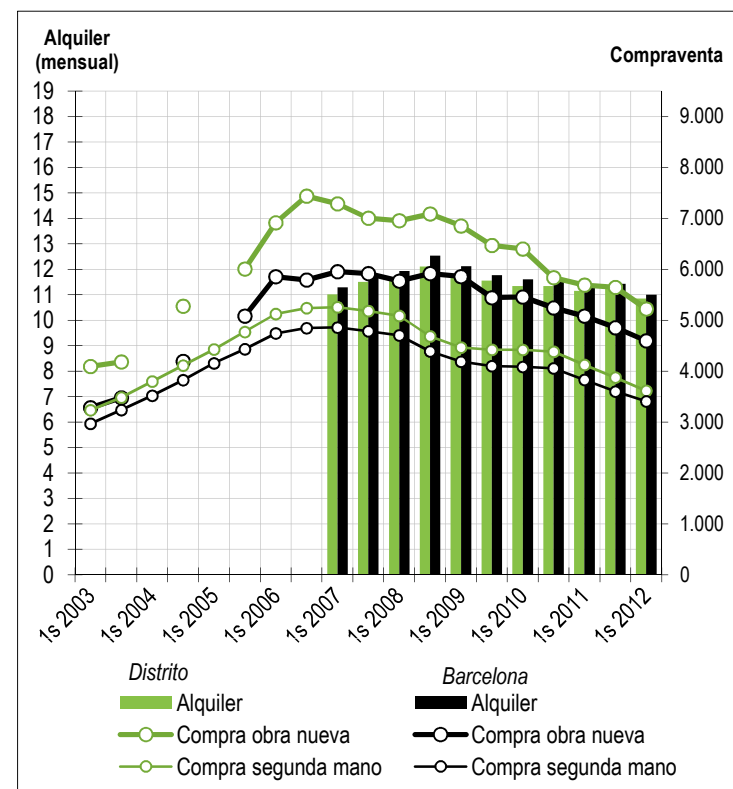
Mercado inmobiliario	2011	2012	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
	Segundo semestre	Primer semestre		
<b>Mercado</b>				
<b>Viviendas obra nueva</b>				
Viviendas en oferta/Total promoción (%)	31,9	26,6	-16,6%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )	5.646	5.222	-7,5%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )	7.202	6.527	-9,4%	-6,7%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )	91,3	90,6	-0,8%	-1,7%
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )	71,8	72,5	1,0%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>				
Precio medio (€)	32.472	30.358	-6,5%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>				
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista) (€/m <sup>2</sup> )	3.875	3.613	-6,8%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>				
Nuevos contratos (u.)	4.590	4.425	-3,6%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloquer (u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /mes)	11,22	10,85	-3,3%	-3,8%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )	79	79	0,2%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>				
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)	46,2	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)	34,2	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> ) (%)	17,8	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

El Eixample es uno de los distritos con precios más elevados de compraventa (segundo y tercer lugar en el ranking de obra nueva y de segunda mano, respectivamente), mientras que ocupa la sexta posición en los precios medios de alquiler.

En el primer semestre de 2012 los precios medios de obra nueva (5.222 €/m<sup>2</sup> construido) y de segunda mano (3.613 €/m<sup>2</sup> construido) han caído un 7,5% y un 6,8%, a un ritmo más intenso que el del conjunto de la ciudad. En cambio, el precio medio del alquiler (10,85 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 3,3%, a un ritmo ligeramente inferior que la media de Barcelona.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.





<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	282	433
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	1,1	1,6
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	152	23
Viviendas terminadas	(u.)	39	106
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	0,1	0,4
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	383	565
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	11	6
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	10,6	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	0	30
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	56	0
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	0	0
Segundas adjudicaciones	(u.)	6	14
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	4.077	0
Subvención pública	(miles €)	3.363	0
Inversión total	(miles €)	16.145	0

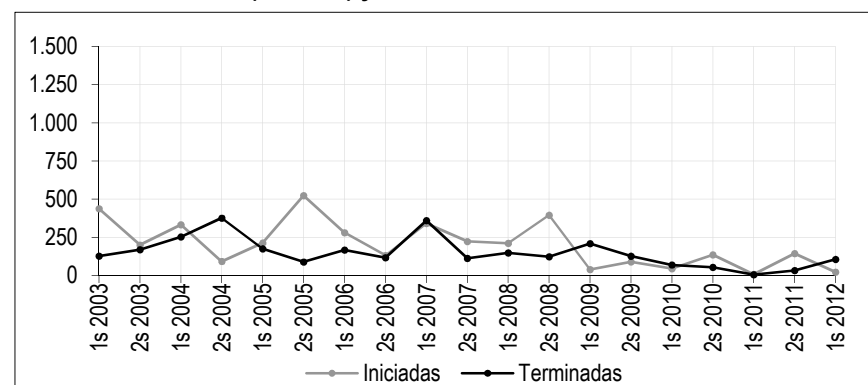
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ayudas Generalitat Decreto 455/04 y *Barcelona Posa't guapa*.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 433 licencias para construir viviendas de obra nueva en el Eixample. Por su parte, se han visado 23 proyectos y se han finalizado 106.

Respecto a la vivienda protegida, en este semestre se han adjudicado 14 viviendas de segundas adjudicaciones.

## Distrito 3: Sants-Montjuïc

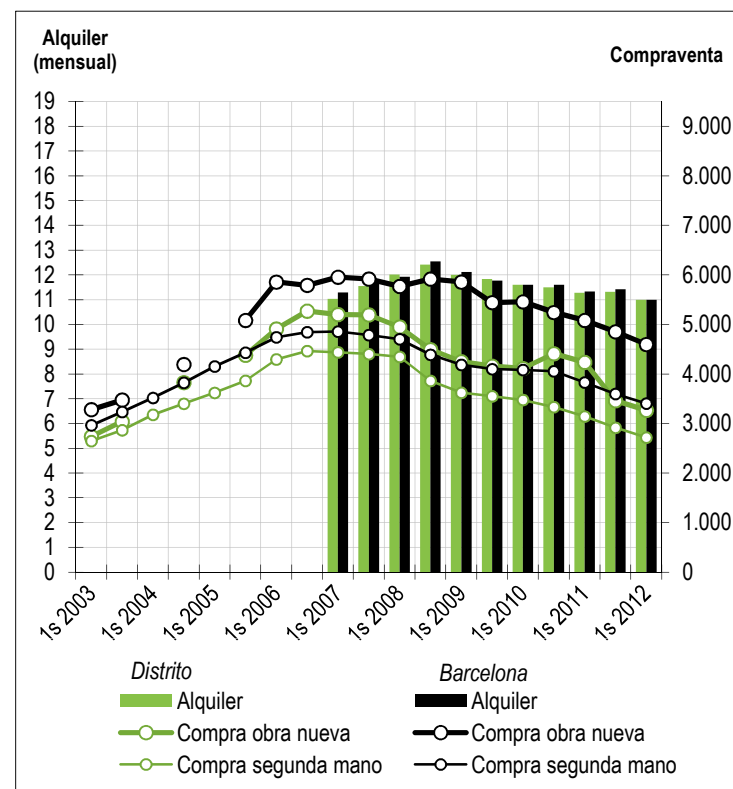
Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción (%)		30,3	33,3	9,9%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		3.461	3.268	-5,6%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		4.360	4.085	-6,3%	-6,7%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		93,1	89,2	-4,2%	-1,7%
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )		73,9	71,3	-3,5%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio (€)		30.038	30.333	1,0%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista) (€/m <sup>2</sup> )		2.915	2.716	-6,8%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos (u.)		2.184	2.260	3,5%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer (u.)		-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /mes)		11,31	10,99	-2,9%	-3,8%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		63	62	-1,6%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		40,9	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		30,8	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> ) (%)		21,8	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Sants Montjuïc se sitúa en la franja baja del ranking de precios de compraventa de los distritos de Barcelona, tanto en la obra nueva (noveno) como en la segunda mano (séptimo), siempre por debajo de la media de la ciudad. En cambio, en el mercado de alquiler se sitúa en posiciones intermedias (quinto) con precios más próximos a la media.

En el primer semestre de 2012 los precios medios del distrito han caído de manera muy parecida a la media de Barcelona: La obra nueva (3.268 €/m<sup>2</sup> construido) ha bajado un 5,6%, la segunda mano (2.716 €/m<sup>2</sup> construido) un 6,8% y el alquiler (10,99 €/m<sup>2</sup> construido) un 2,9%.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	93	263
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	0,5	1,4
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	98	82
Viviendas terminadas	(u.)	278	50
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	1,5	0,3
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	46	237
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	3	9
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	38,7	11,8
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	15	32
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	224	32
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	196	101
Segundas adjudicaciones	(u.)	64	28
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	3.280	0
Subvención pública	(miles €)	3.434	0
Inversión total	(miles €)	10.865	0

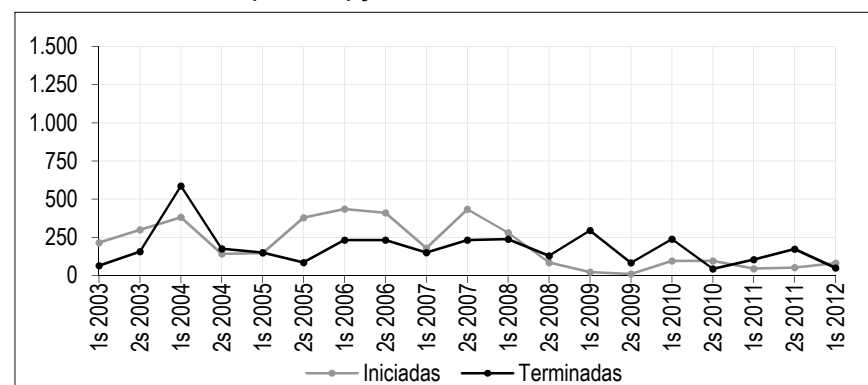
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 263 licencias de construcción de obra nueva en Sants-Montjuïc, un 11,8% de las cuales se han destinado a vivienda protegida. Por su parte, se han visado 82 viviendas y se han finalizado 50.

Respecto a las adjudicaciones de vivienda protegida, en el primer semestre se han adjudicado 101 de obra nueva y 28 de segundas adjudicaciones.

## Distrito 4: Les Corts

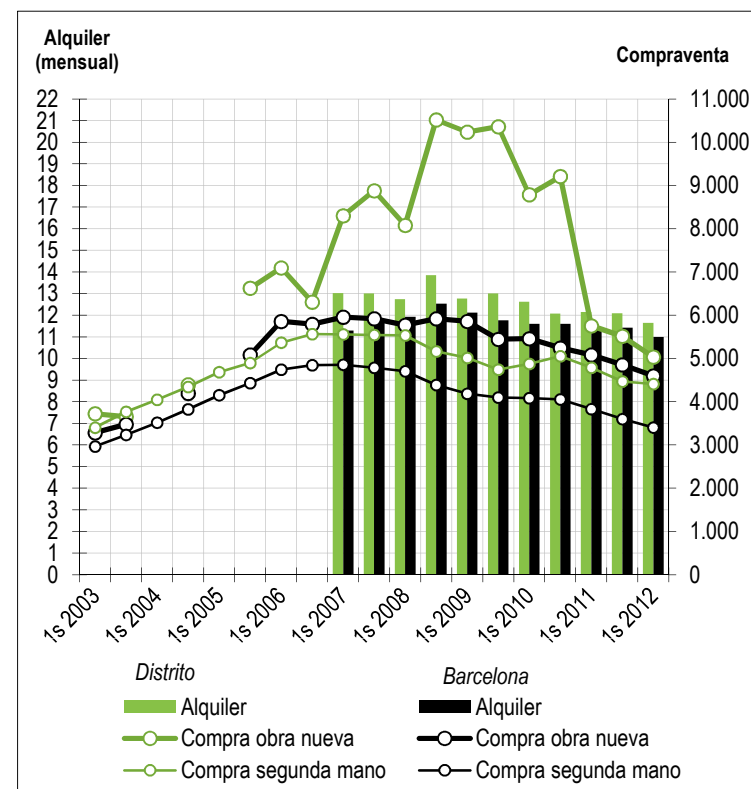
Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	63,2	63,2	0,0%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	5.515	5.033	-8,7%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	6.959	6.292	-9,6%	-6,7%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	95,1	94,0	-1,2%	-1,7%
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	75,3	75,2	-0,1%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	30.715	30.715	0,0%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	4.470	4.411	-1,3%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos	(u.)	857	699	-18,4%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer	(u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	12,09	11,65	-3,6%	-3,8%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	78	78	0,0%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	41,9	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	39,3	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> )	(%)	15,9	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Les Corts es uno de los distritos más caros de la ciudad en todos los segmentos del mercado. En la compraventa de obra nueva oscila entre la primera y la tercera posición del ranking, en la segunda mano entre la primera y la segunda, y en el alquiler entre la primera y la tercera.

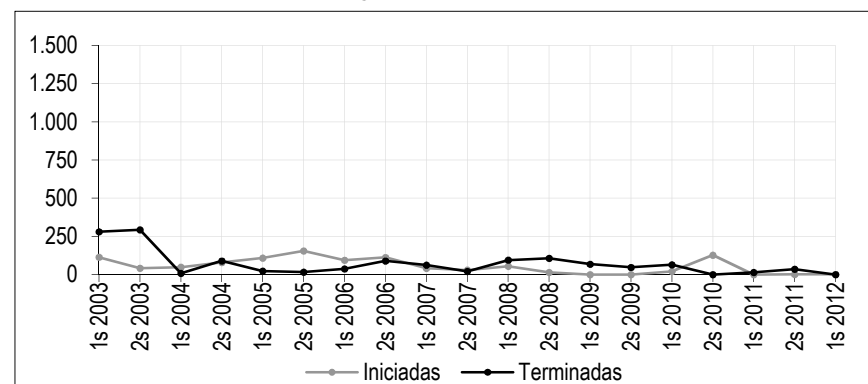
En el primer semestre de 2012 el precio medio de obra nueva (6.292 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido más intensamente (8,7%) que en el conjunto de la ciudad, aunque hay que tener presente que en les Corts el precio medio se obtiene de unas pocas promociones lo que hace que oscile mucho en función de las características de éstas. En el segmento de segunda mano, en cambio, el precio medio (4.411 €/m<sup>2</sup> construido) ha experimentado un descenso (1,3%) mucho más moderado que la media de la ciudad. Por último, en el alquiler el precio medio (11,65 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 3,6%, valor muy próximo al del conjunto de Barcelona.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	151	56
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	1,8	0,7
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	1	1
Viviendas terminadas	(u.)	50	0
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	0,6	0,0
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	121	97
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	2	3
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	2	0
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	2	0
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	0	0
Segundas adjudicaciones	(u.)	11	6
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	734	0
Subvención pública	(miles €)	377	0
Inversión total	(miles €)	2.017	0

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 56 licencias para viviendas de obra nueva en el distrito de les Corts, 97 para plazas de aparcamiento y 3 para locales. Por lo que se refiere a los visados, en este semestre sólo se recoge uno y no se ha certificado ninguna finalización de obra.

<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ayudas Generalitat Decreto 455/04 y *Barcelona Posa't guapa*.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

## Districte 5: Sarrià-Sant Gervasi

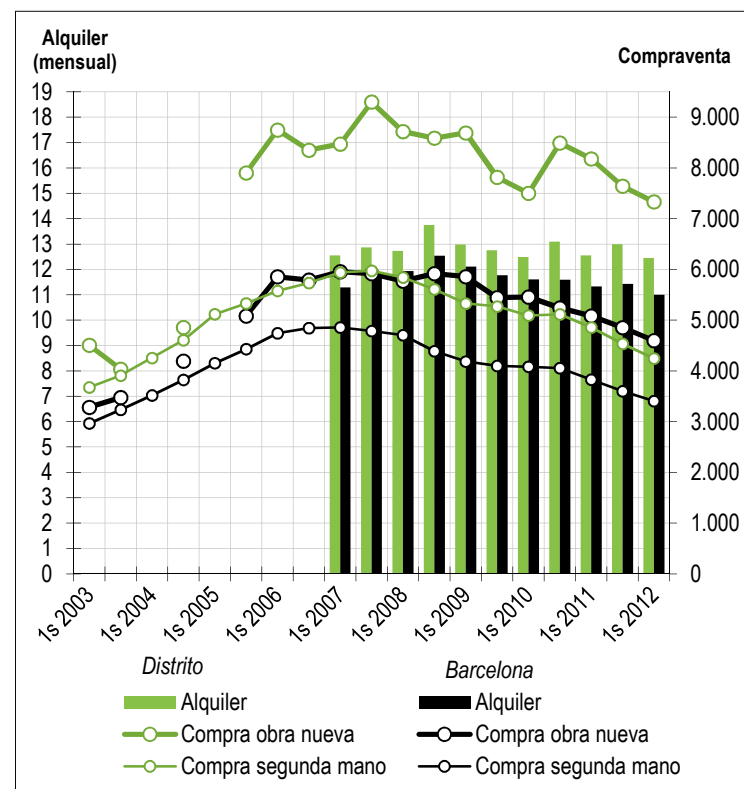
Mercado inmobiliario		2011	2012	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
		Segundo semestre	Primer semestre		
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción (%)		40,4	39,1	-3,2%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		7.642	7.333	-4,0%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		9.664	9.166	-5,2%	-6,7%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		122,5	118,8	-3,0%	-1,7%
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )		97	95	-2,1%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio (€)		31.845	31.368	-1,5%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista) (€/m <sup>2</sup> )		4.535	4.246	-6,4%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos (u.)		2.041	1.810	-11,3%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer (u.)		-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /mes)		13,00	12,46	-4,2%	-3,8%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		86	87	1,7%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		58,5	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		42,7	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> ) (%)		13,3	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Sarrià-Sant Gervasi es en la mayor parte del periodo estudiado el distrito más caro de la ciudad en todos los segmentos del mercado.

En el primer semestre de 2012 el precio medio de obra nueva (7.333 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 4%, a un ritmo ligeramente inferior que la media de Barcelona. El precio medio de segunda mano (4.246 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 6,4%, en este caso ligeramente por encima del conjunto de la ciudad. Por último, el precio medio de alquiler (12,46 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 4,2%, unas décimas más que el conjunto.

### Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	165	19
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	1,1	0,1
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	46	4
Viviendas terminadas	(u.)	112	20
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	0,8	0,1
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	152	7
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	8	1
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	0	0
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	26	0
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	15	0
Segundas adjudicaciones	(u.)	23	6
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	1.222	0
Subvención pública	(miles €)	1.330	0
Inversión total	(miles €)	5.660	0

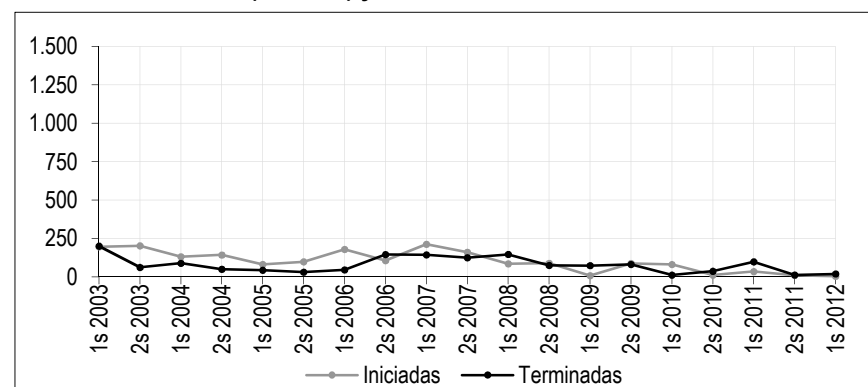
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ayudas Generalitat Decreto 455/04 y *Barcelona Posa't guapa*.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 19 licencias para construir viviendas de obra nueva en Sarrià-Sant Gervasi, 7 para plazas de aparcamiento y una para locales. Por su parte, se han visado 4 proyectos de nuevas viviendas y se ha certificado la finalización de 20 viviendas.

## Districte 6: Gràcia

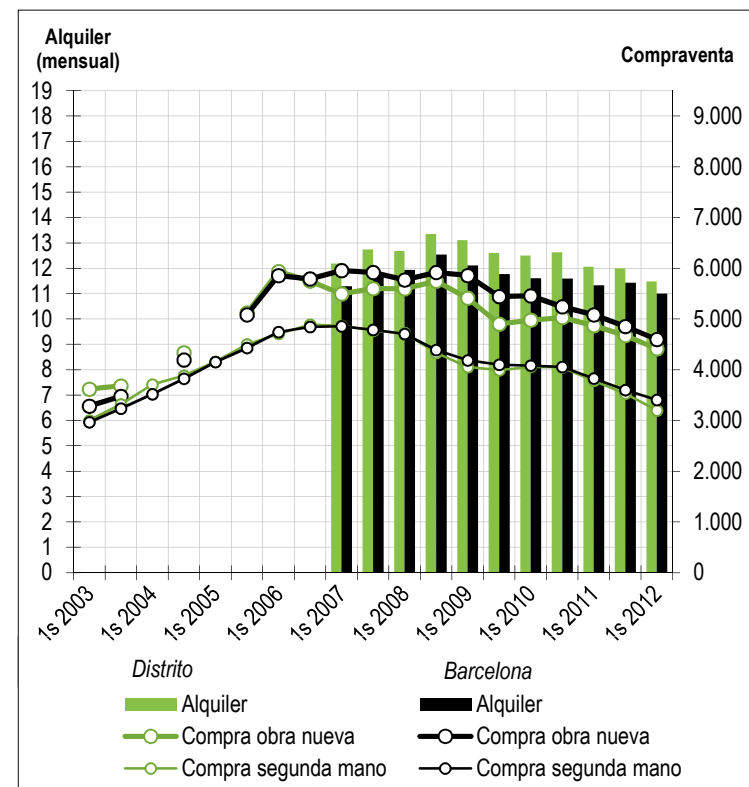
Mercado inmobiliario	2011	2012	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
	Segundo semestre	Primer semestre		
<b>Mercado</b>				
<b>Viviendas obra nueva</b>				
Viviendas en oferta/Total promoción (%)	28,6	17,4	-39,2%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )	4.675	4.414	-5,6%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )	5.944	5.517	-7,2%	-6,7%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )	88,4	94,4	6,8%	-1,7%
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )	69,7	75,5	8,3%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>				
Precio medio (€)	31.136	30.074	-3,4%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>				
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista) (€/m <sup>2</sup> )	3.531	3.198	-9,4%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>				
Nuevos contratos (u.)	2.142	2.023	-5,6%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer (u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /mes)	12,00	11,48	-4,3%	-3,8%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )	67	67	0,2%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>				
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)	40,2	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)	34,5	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> ) (%)	17,8	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Gràcia se situa en la franja intermedia del ranking de precios de compraventa de la ciudad de Barcelona (quinto en la obra nueva y cuarto en la segunda mano), muy cercano a los precios medios del conjunto de la ciudad, pero ligeramente por debajo. En el segmento de alquiler también se situa en esta franja pero en posiciones más altas (entre la segunda y la cuarta posición) y siempre por encima del precio medio del conjunto de distritos.

En el primer semestre de 2012, el precio de obra nueva (4.414 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 5,6%, valor muy parecido al de toda la ciudad. El precio de segunda mano (3.198 €/m<sup>2</sup> construido), en cambio, ha bajado un 9,4%, muy por encima de la media. Por su parte, el precio medio de alquiler (11,48 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 4,3%, ligeramente por encima que el agregado de Barcelona.

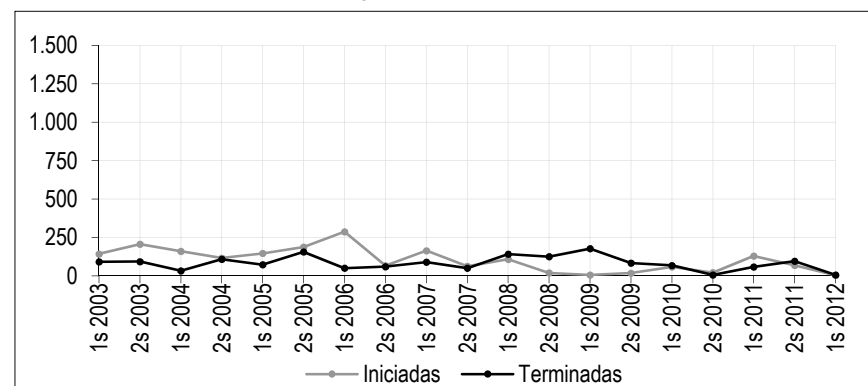
Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.





<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	240	41
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	2,0	0,3
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	199	4
Viviendas terminadas	(u.)	155	6
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	1,3	0,0
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	200	2
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	3	3
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	81	0
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	0	32
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	30	6
Segundas adjudicaciones	(u.)	6	0
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	1.764	0
Subvención pública	(miles €)	2.528	0
Inversión total	(miles €)	8.142	0

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 41 licencias para construir viviendas de obra nueva en Gràcia, 2 para plazas de aparcamiento y 3 para locales. Por otra parte, se han visado 4 nuevos proyectos para iniciar viviendas y se ha certificado la finalización de 6 inmuebles.

<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

## Distrito 7: Horta-Guinardó

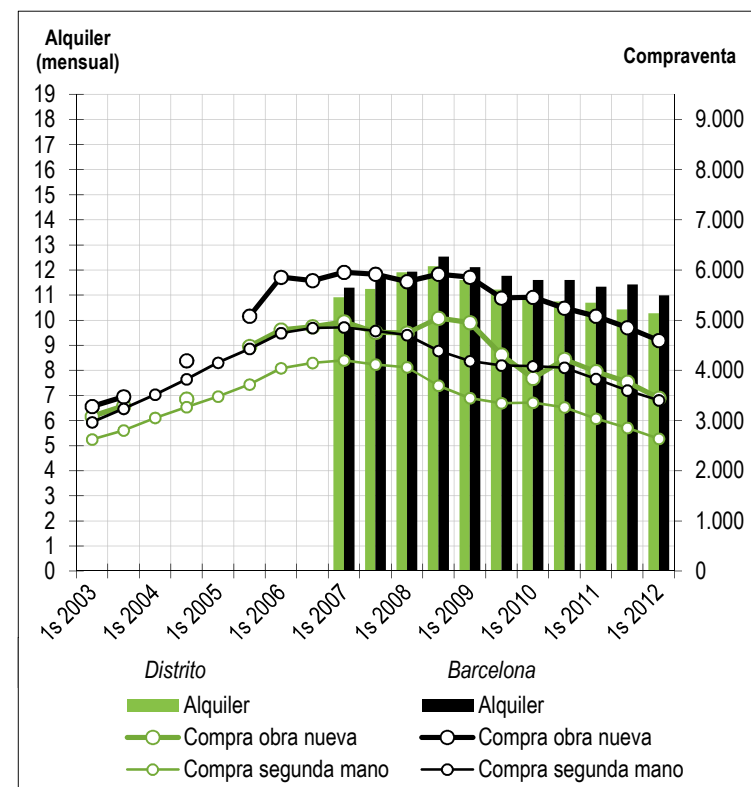
Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	40,5	38,6	-4,7%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	3.767	3.448	-8,5%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	4.786	4.310	-9,9%	-6,7%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	87,3	86,5	-0,9%	-1,7%
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	68,8	69,2	0,6%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	28.374	28.384	0,0%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	2.855	2.638	-7,6%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos	(u.)	1.528	1.637	7,1%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloquer	(u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	10,43	10,28	-1,5%	-3,8%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	64	63	-0,5%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	40,2	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	31,2	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> )	(%)	19,2	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Horta-Guinardó se sitúa en la franja baja del ranking de precios de los distritos de la ciudad. En concreto, ocupa la octava posición en los tres segmentos del mercado, compraventa de obra nueva, de segunda mano y alquiler.

En el primer semestre de 2012, el precio medio de obra nueva (3.448 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 8,5%, a un ritmo más intenso que la media. El precio de segunda mano (2.638 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 7,6%, también con una intensidad superior. Por su parte, el precio medio de alquiler (10,28 €/m<sup>2</sup> construido) ha bajado un 1,5%, en este caso de una forma más moderada que el conjunto de la ciudad.

### Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas (u.)		114	55
Licencias concedidas/1.000 habitantes (u.)		0,7	0,3
Viviendas iniciadas (visados) (u.)		81	14
Viviendas terminadas (u.)		125	147
Viviendas terminadas/1.000 habitantes (u.)		0,7	0,9
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor) (u.)		131	33
Locales (lic.obra mayor) (u.)		10	4
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias) (%)		0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas (u.)		98	0
Viviendas protegidas terminadas (u.)		49	0
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva (u.)		7	159
Segundas adjudicaciones (u.)		27	33
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas (u.)		2.585	0
Subvención pública (miles €)		3.118	0
Inversión total (miles €)		10.917	0

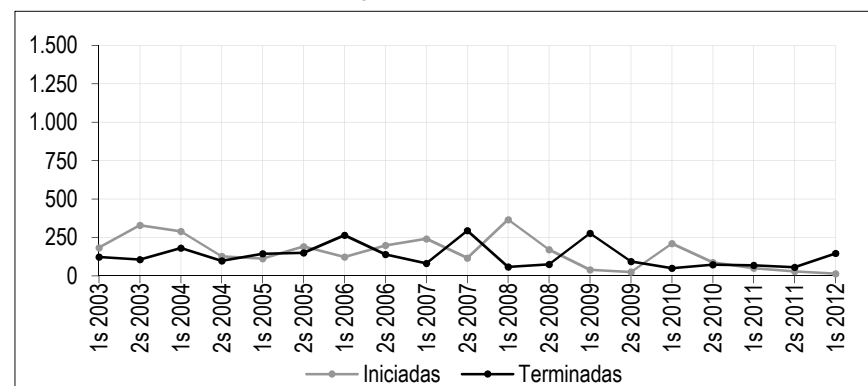
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04 y *Barcelona Posa't guapa*.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido licencias para construir 55 viviendas de obra nueva en Horta-Guinardó, 33 para plazas de aparcamiento y 4 para locales. Por su parte, se han visado 14 proyectos para iniciar la construcción de viviendas y se han finalizado 147 inmuebles.

En el apartado de vivienda protegida, se han adjudicado 159 de obra nueva en el distrito, y 33 de segundas adjudicaciones.

## Districte 8: Nou Barris

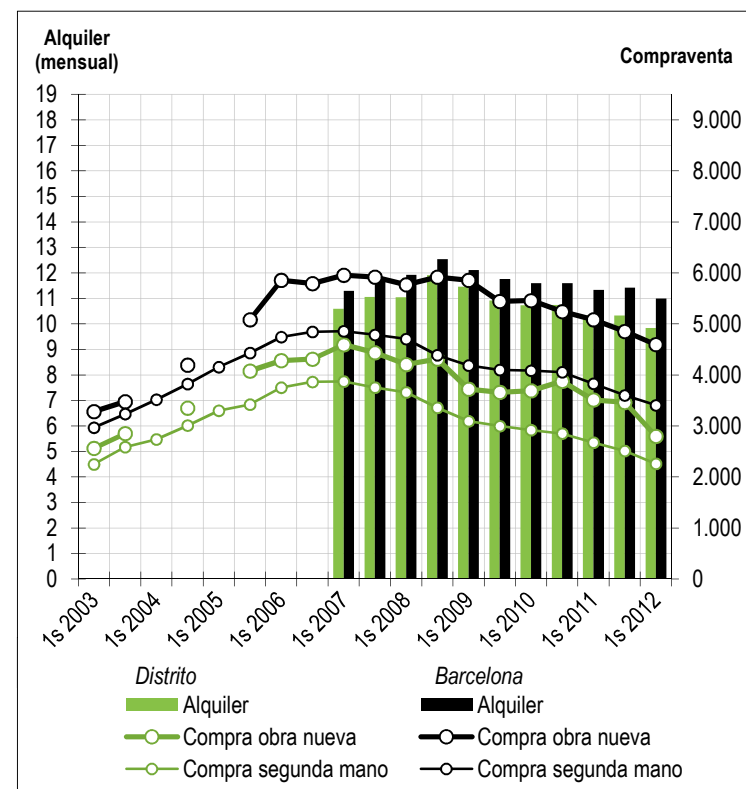
Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	14,6	6,9	-52,7%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	3.461	2.797	-19,2%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	4.318	3.496	-19,0%	-6,7%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	95,3	91,8	-3,7%	-1,7%
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	76,3	73,5	-3,7%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	29.464	25.273	-14,2%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	2.511	2.259	-10,0%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos	(u.)	1.357	1.431	5,5%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloquer	(u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	10,33	9,84	-4,7%	-3,8%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	62	61	-1,8%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	51,6	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	26,5	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> )	(%)	23,4	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Nou Barris es el distrito más económico de la ciudad de Barcelona en todos los segmentos del mercado, compraventa de obra nueva, de segunda mano y alquiler.

Además, en el primer semestre de 2012 los precios han caído de forma muy notable en los dos segmentos de compraventa. En efecto, el precio de obra nueva (2.797 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 19,2%, muy por encima de la media, mientras que el de segunda mano (2.259 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 10%, casi el doble que en el conjunto de la ciudad. Por su parte, en el mercado de alquiler, el precio medio (9,84 €/m<sup>2</sup> construido) es el 4,7% más económico que seis meses antes, un descenso ligeramente más intenso que la media.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	189	21
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	1,1	0,1
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	36	1
Viviendas terminadas	(u.)	182	16
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	1,1	0,1
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	361	14
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	9	1
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	98,9	0,0
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	6	0
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	118	122
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	148	85
Segundas adjudicaciones	(u.)	53	19
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	1.909	0
Subvención pública	(miles €)	1.648	0
Inversión total	(miles €)	5.583	0

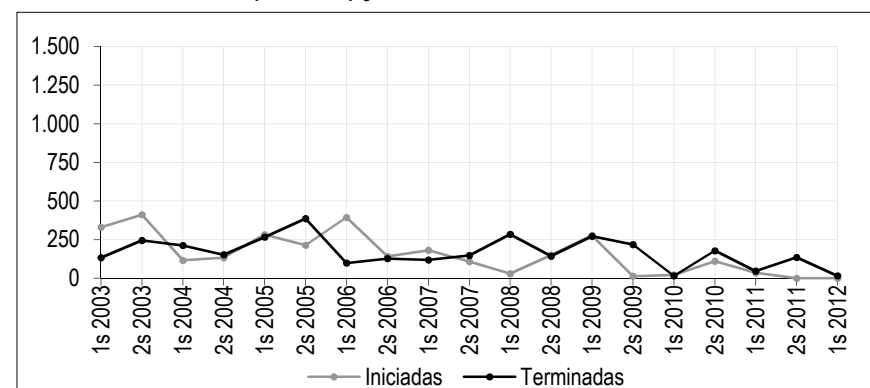
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 21 licencias para construir viviendas de obra nueva en Nou Barris, 14 para plazas de aparcamiento y una para locales. Por su parte, sólo se ha visado un proyecto de viviendas de obra nueva y se han finalizado 16.

En el apartado de vivienda protegida, en este semestre se han adjudicado 85 viviendas de obra nueva y 19 de segundas adjudicaciones.

## Districte 9: Sant Andreu

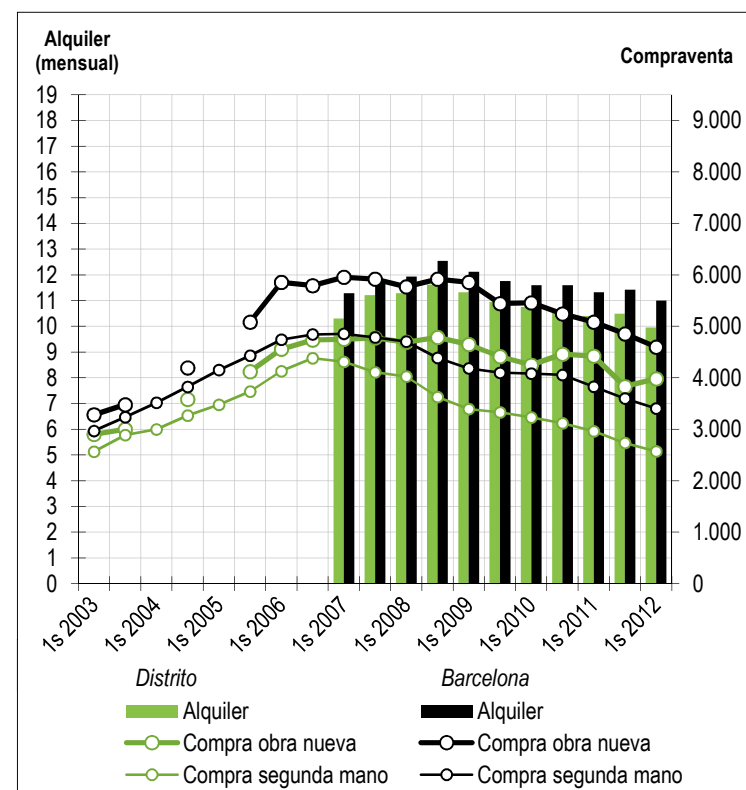
Mercado inmobiliario		2011	2012	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
		Segundo semestre	Primer semestre		
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	30,8	17,6	-42,9%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	3.830	3.980	3,9%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA)	(€/m <sup>2</sup> )	4.850	4.975	2,6%	-6,7%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	93,4	86,8	-7,1%	-1,7%
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	73,9	69,4	-6,1%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	22.928	28.535	24,5%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista)	(€/m <sup>2</sup> )	2.735	2.572	-6,0%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos	(u.)	1.277	1.399	9,6%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer	(u.)	-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup>	(€/m <sup>2</sup> /mes)	10,50	9,95	-5,2%	-3,8%
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	67	67	1,1%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	46,8	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> )	(%)	31,1	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> )	(%)	21,8	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Sant Andreu se sitúa en la parte baja del ranking de precios de los distritos de Barcelona. En la obra nueva ocupa la sexta posición, en la segunda mano la novena y en el alquiler también la novena.

En el primer semestre de 2012 ha sido el único distrito (junto con Ciutat Vella) donde ha aumentado el precio medio de la vivienda de obra nueva, en concreto un 3,9%. Como se ha avanzado, cuando se interpretan estos datos se tiene que considerar que la poca oferta hace que las características particulares de las promociones influyan mucho en el resultado, incluso más que la tendencia general del mercado. Por lo que se refiere al segmento de segunda mano, el precio medio (2.572 €/m<sup>2</sup> construido) se ha reducido un 6%, siguiendo la tendencia general. Por su parte, el precio medio de alquiler (9,95 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 5,2%, ligeramente por encima que la media de Barcelona.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.



<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas (u.)		192	10
Licencias concedidas/1.000 habitantes (u.)		1,3	0,1
Viviendas iniciadas (visados) (u.)		0	14
Viviendas terminadas (u.)		303	8
Viviendas terminadas/1.000 habitantes (u.)		2,1	0,1
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor) (u.)		286	3
Locales (lic.obra mayor) (u.)		11	76
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias) (%)		0,0	0,0
Viviendas protegidas iniciadas (u.)		279	0
Viviendas protegidas terminadas (u.)		30	221
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva (u.)		286	119
Segundas adjudicaciones (u.)		130	59
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas (u.)		1.536	0
Subvención pública (miles €)		2.272	0
Inversión total (miles €)		6.061	0

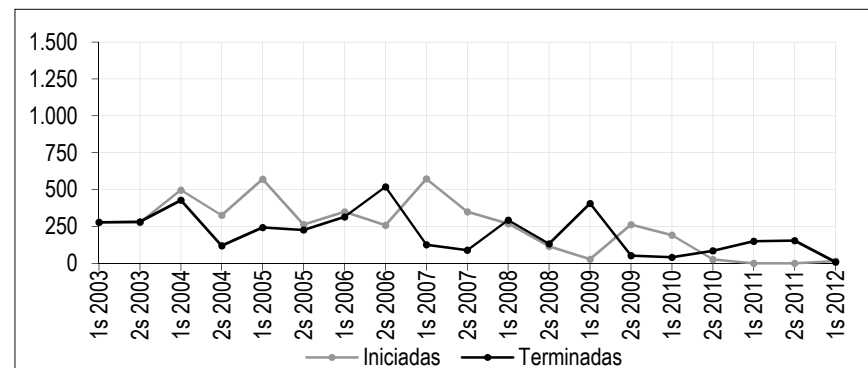
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 10 licencias para construir viviendas de obra nueva en el distrito de Sant Andreu, 3 para plazas de aparcamiento y 79 para locales. Por otra parte, se han visado 14 proyectos de vivienda y se han finalizado 8.

En el capítulo de vivienda protegida, se han adjudicado 119 viviendas de obra nueva y 59 de segundas adjudicaciones.

## Distrito 10: Sant Martí

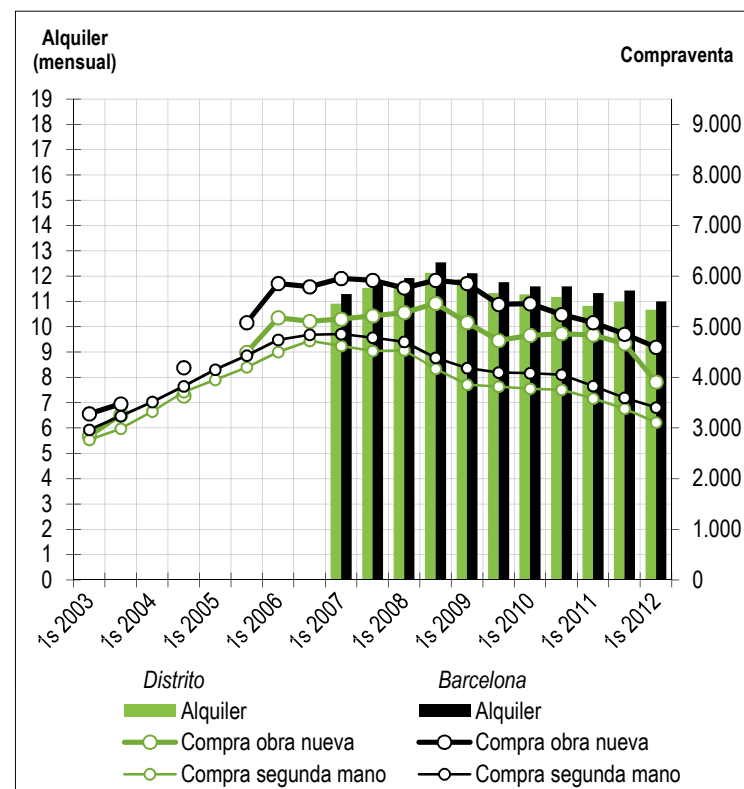
Mercado inmobiliario		2011	2012		
		Segundo semestre	Primer semestre	Variación semestral	Variación semestral Barcelona
<b>Mercado</b>					
<b>Viviendas obra nueva</b>					
Viviendas en oferta/Total promoción (%)		24,1	15,0	-37,8%	-17,0%
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		4.666	3.910	-16,2%	-5,3%
Precio medio/m <sup>2</sup> útil (APOLDA) (€/m <sup>2</sup> )		5.917	4.888	-17,4%	-6,7%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		102,0	99,1	-2,8%	-1,7%
Superficie media útil (m <sup>2</sup> )		80,5	79,3	-1,5%	-0,4%
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio (€)		26.807	26.220	-2,2%	1,1%
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio/m <sup>2</sup> construido (Idealista) (€/m <sup>2</sup> )		3.383	3.109	-8,1%	-5,4%
<b>Viviendas alquiler</b>					
Nuevos contratos (u.)		1.862	2.015	8,2%	-0,2%
Nuevos contratos Avalloguer (u.)		-	-	-	-
Alquiler medio/m <sup>2</sup> construido <sup>1</sup> (€/m <sup>2</sup> /mes)		10,98	10,67	-2,9%	-3,8%
Superficie media construida (m <sup>2</sup> )		68	68	0,1%	-0,8%
<b>Esfuerzo de acceso al mercado<sup>2</sup></b>					
Compra obra nueva (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		61,5	-	-	-
Compra 2ª mano (hipoteca/RFD <sup>3</sup> ) (%)		33,7	-	-	-
Alquiler (alquiler/RFD <sup>3</sup> ) (%)		21,4	-	-	-

<sup>1</sup> Se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. <sup>2</sup> Datos anuales <sup>3</sup> Renta familiar disponible

Sant Martí se sitúa en la franja intermedia del ranking de precios por distritos de la ciudad, aunque siempre por debajo de la media. En el segmento de obra nueva oscila entre la sexta y la séptima posición, en el segmento de segunda mano ocupa el quinto lugar y, por último, en el alquiler está en la séptima posición.

En el primer semestre de 2012 el precio medio de obra nueva (3.910 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 16,2%, muy por encima de la media. En el segmento de segunda mano, el precio medio (3.109 €/m<sup>2</sup> construido) ha disminuido un 8,1%, también por encima que el agregado del municipio. Por lo que respecta al alquiler, el precio medio (10,67 €/m<sup>2</sup> construido) ha caído un 2,9%, en este caso ligeramente por debajo de la media.

## Precio medio vivienda. €/m<sup>2</sup> construido.





<b>Construcción y rehabilitación</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>
		<b>Anual</b>	<b>Primer semestre</b>
<b>Construcción</b>			
Licencias concedidas	(u.)	556	118
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(u.)	2,4	0,5
Viviendas iniciadas (visados)	(u.)	221	20
Viviendas terminadas	(u.)	496	103
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(u.)	2,1	0,4
Plazas aparcamiento (lic.obra mayor)	(u.)	783	223
Locales (lic.obra mayor)	(u.)	27	6
<b>Oferta de vivienda protegida</b>			
Protegidas/total (licencias)	(%)	3,6	42,4
Viviendas protegidas iniciadas	(u.)	326	127
Viviendas protegidas terminadas	(u.)	534	172
<b>Adjudicaciones<sup>1</sup></b>			
Viviendas de obra nueva	(u.)	194	311
Segundas adjudicaciones	(u.)	82	25
<b>Rehabilitación (Total ayudas rehabilitación<sup>2,3,4</sup> y plan de ascensores)</b>			
Viviendas beneficiadas	(u.)	2.896	144
Subvención pública	(miles €)	1.881	561
Inversión total	(miles €)	9.456	935

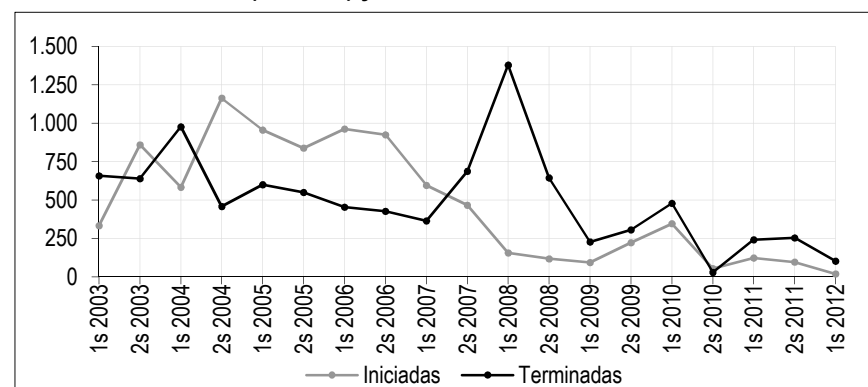
<sup>1</sup> Número de trámites de adjudicaciones antes de la formalización del contrato de venta o alquiler de la vivienda correspondiente.

<sup>2</sup> La convocatoria de ayudas a la rehabilitación del año 2012 se abrió en el mes de julio.

<sup>3</sup> En este distrito incluye ARIs, AERIs, ayudas Generalitat Decreto 455/04, *Barcelona Posa't guapa* y Programa de Barrios.

<sup>4</sup> Los datos de rehabilitación corresponden a expedientes resueltos.

Viviendas iniciadas (visados) y terminadas



En el primer semestre de 2012 se han concedido 118 licencias para construir viviendas de obra nueva en el distrito de Sant Martí, un 42,2% de las cuales para vivienda protegida. Por su parte, se han visado 20 proyectos de vivienda y se ha certificado la finalización de 103 inmuebles.

Por lo que respecta a las adjudicaciones, en este semestre se han otorgado 311 viviendas de obra nueva y 25 de segundas adjudicaciones.



---

*Xifres d'Habitatge, 30.* Año 2012, 1r semestre

---

### **3. El tema del semestre.**

***Compra de viviendas en derecho de superficie: estabilidad y seguridad frente a una hipoteca.***



En el año 2007 el Ayuntamiento de Barcelona impulsaba una nueva modalidad para la tenencia de una vivienda protegida, intermedia entre el alquiler y la venta: el derecho de superficie. El objetivo principal era facilitar el acceso a una vivienda. El escenario actual de crisis económico-financiera –falta de financiación por parte de las entidades financieras e inestabilidad en el mercado laboral- ha hecho que la adquisición de una vivienda suponga un riesgo que muchas economías domésticas se ven incapaces de asumir. Este entorno ha dado lugar a que, por sus características y especificidades, el derecho de superficie se haya convertido en una alternativa muy atractiva y a la vez segura.

El derecho de superficie supone transmitir por un periodo de 75 años la propiedad del edificio pero no del suelo, que queda siempre en manos de la administración. Una vez transcurrido este plazo, la propiedad del edificio vuelve a la administración. Con esta fórmula, la administración cobra un precio levantado por la transmisión del derecho de superficie. Este precio se cobra al contado y el superficiario se subroga en el préstamo hipotecario obtenido por la construcción de la vivienda. Esta mecánica es idéntica a la que se hace en cualquier transmisión en régimen de compraventa. El adjudicatario amortiza durante 30 años un préstamo hipotecario y, cuando finaliza la amortización, deja de pagar, aunque continúa disfrutando de la vivienda hasta 75 años. La administración ha previsto mecanismos para poder ampliar el plazo del derecho de 75 a 90 años. Además, el titular del derecho de superficie puede transmitir el derecho en herencia.

Para los usuarios, el derecho de superficie tiene unas claras ventajas en relación a la compra y al alquiler, especialmente en este entorno de crisis, en el cual no existe ninguna garantía para asegurar el poder para hacer frente a unas cuotas hipotecarias.

El derecho de superficie permite a los usuarios:

- Acceder a una vivienda mediante unos pagos muy asequibles, similares a un alquiler protegido, durante sólo 30 años (mientras dura la hipoteca). En el alquiler, en cambio, se paga mientras el contrato es vigente y la cuota aumenta anualmente con el IPC.

- Retornar la vivienda durante los primeros quince años con el compromiso de la administración de recomprarlo. Es decir, que se puede recuperar parte del dinero amortizado. Este compromiso lo asume el *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona*, como promotor de vivienda protegida del Ayuntamiento de Barcelona (otros promotores no contemplan esta posibilidad).

- No asumir deudas si no se puede hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario. En efecto, si por motivos diversos no se pudiese pagar la hipoteca, se extinguiría el contrato y el *Patronat Municipal de l'Habitatge* se quedaría con el piso y retornaría parte del dinero amortizado al usuario. Es decir, el usuario no sólo queda libre de cualquier deuda, sino que, además, puede recuperar parte del capital amortizado. En este caso, la figura del derecho de superficie mejora las condiciones de la dación en pago.

El Ayuntamiento de Barcelona ha apostado fuerte por este régimen de tenencia que en estos momentos de crisis se presenta como una posibilidad segura para poder acceder a una vivienda. El *Patronat Municipal de l'Habitatge* tiene cinco promociones, con un total de 350 nuevas viviendas, ya finalizadas, y dos más, con 310 viviendas, en proceso de construcción. Otros promotores, como Regesa, también están promoviendo el derecho de superficie en Barcelona.

El acceso a estas viviendas se realiza mediante la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Barcelona. La *Llei del Dret a l'Habitatge* contempla que una vez agotadas las listas de inscritos, podrá ser el mismo promotor quien comercialice las viviendas.

#### Viviendas en derecho de superficie en Barcelona

Emplazamiento	Número viviendas	Distrito	Promotor	Estado
Reina Amàlia,33	31	Ciutat Vella	PMHB	Finalizado
Fluvià,94-96	72	Sant Martí	PMHB	Finalizado
Av. Estatut, 1-13 (La Clota)	132	Horta-Guinardó	PMHB	Finalizado Pisos en venta
Roc Boronat, 108	95	Sant Martí	PMHB	Finalizado Pisos en venta
Tapioles, 79	20	Sants-Montjuïc	PMHB	Finalizado
Av. Estatut de Catalunya, 57 (Can Cortada)	160	Horta-Guinardó	PMHB	En construcción
Dr. Aiguader 15,17,19	150	Ciutat Vella	PMHB	En construcción
Pg. Torras i Bages, 135-137 (Casernes de Sant Andreu)	103	Sant Andreu	REGESA	Finalizado Pisos en venta
Pg. Torras i Bages, 139-141 (Casernes de Sant Andreu)	118	Sant Andreu	REGESA	Finalizado Pisos en venta



---

*Xifres d'Habitatge, 30.* Año 2012, 1r semestre

---

## **Anexo de tablas y gráficos**





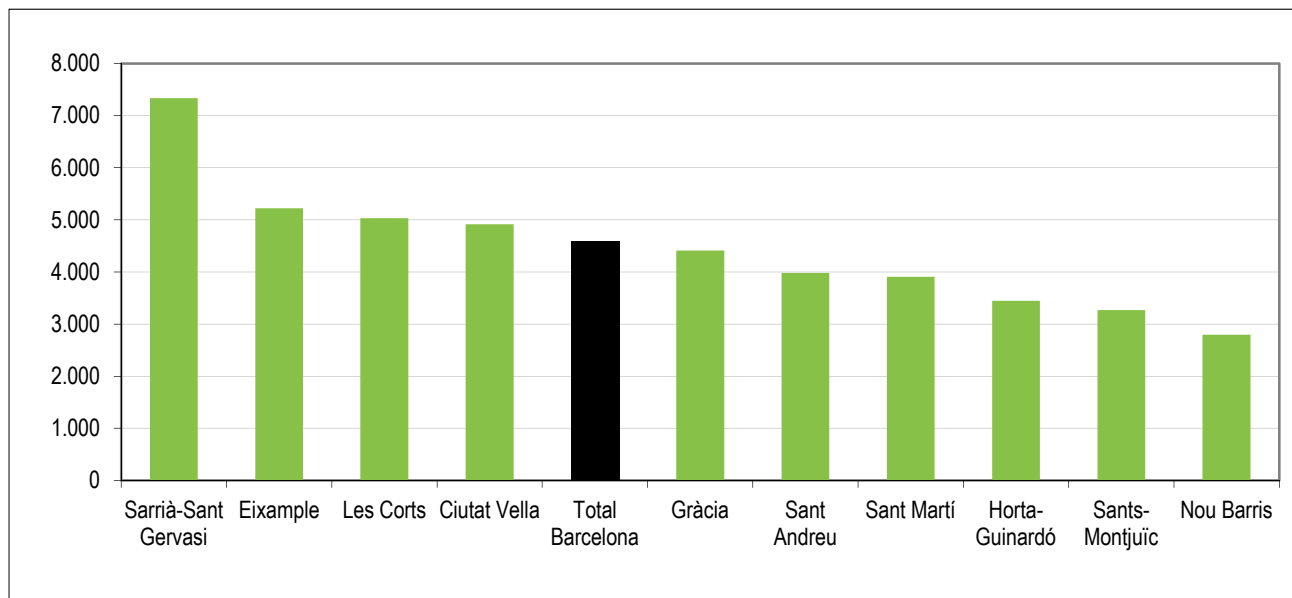
**Tabla 1. Precio medio de las viviendas de obra nueva. Barcelona y distritos. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2003	2s 2003	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Ciutat Vella	3.341	3.844	-	4.200	-	4.483	5.531	5.826	6.629	6.864	6.213	6.801	6.805	6.854	4.113	6.147	5.455	4.001	4.913
Eixample	4.092	4.182	-	5.276	-	6.007	6.915	7.439	7.288	7.005	6.957	7.089	6.852	6.470	6.400	5.837	5.691	5.646	5.222
Sants-Montjuïc	2.738	3.038	-	3.827	-	4.379	4.910	5.270	5.201	5.195	4.950	4.492	4.249	4.158	4.111	4.410	4.236	3.461	3.268
Les Corts	3.723	3.656	-	4.393	-	6.625	7.094	6.303	8.299	8.877	8.077	10.517	10.234	10.358	8.786	9.208	5.754	5.515	5.033
Sarrià-Sant Gervasi	4.506	4.034	-	4.856	-	7.902	8.747	8.350	8.471	9.301	8.718	8.589	8.690	7.817	7.501	8.493	9.179	7.642	7.333
Gràcia	3.617	3.680	-	4.335	-	5.119	5.935	5.749	5.495	5.598	5.596	5.747	5.412	4.900	4.979	5.029	4.868	4.675	4.414
Horta-Guinardó	3.082	3.290	-	3.430	-	4.479	4.807	4.872	4.969	4.759	4.745	5.040	4.952	4.310	3.842	4.222	3.978	3.767	3.448
Nou Barris	2.562	2.852	-	3.350	-	4.077	4.282	4.309	4.591	4.436	4.204	4.311	3.722	3.660	3.690	3.876	3.511	3.461	2.797
Sant Andreu	2.901	2.999	-	3.581	-	4.120	4.557	4.734	4.750	4.774	4.693	4.786	4.648	4.413	4.247	4.459	4.421	3.830	3.980
Sant Martí	2.844	3.260	-	3.636	-	4.494	5.180	5.107	5.150	5.215	5.281	5.463	5.084	4.729	4.832	4.865	4.839	4.666	3.910
Total Barcelona	3.282	3.476	-	4.193	-	5.082	5.856	5.791	5.955	5.918	5.769	5.918	5.857	5.442	5.457	5.242	5.082	4.853	4.596

Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Tecnigrama hasta el año 2007; e Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción", a partir del año 2008.

Nota: durante los años 2004 y 2005 sólo se realizó el trabajo de campo del segundo semestre. En el año 2008 se ha producido un cambio en la metodología de cálculo de los precios medios.

**Figura 1. Precio medio de las viviendas de obra nueva. Barcelona y distritos. Primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**



Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción".

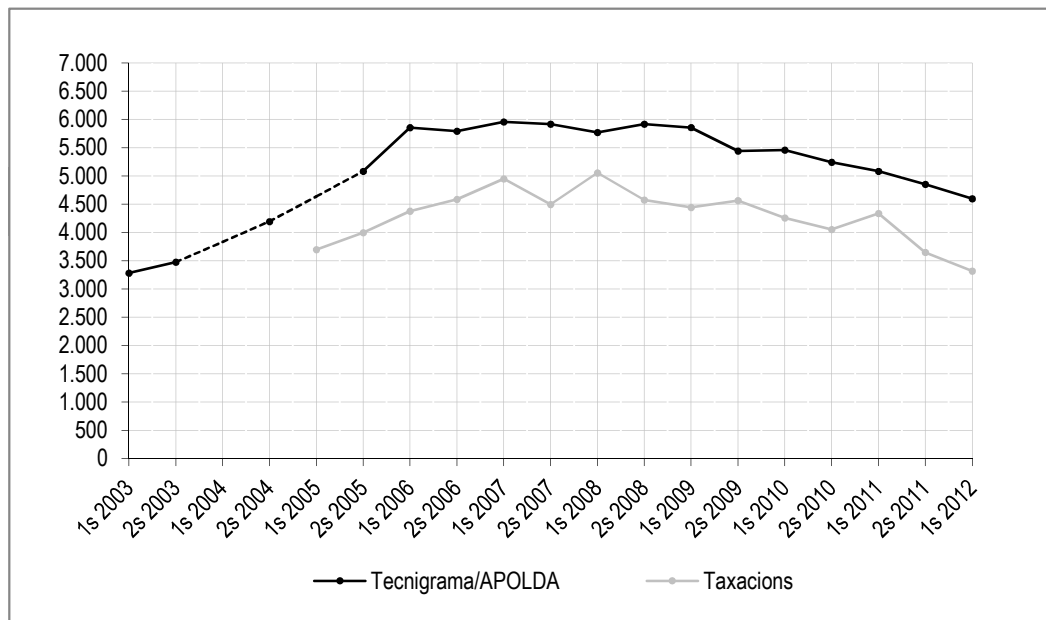
**Tabla 2. Precio medio de las viviendas de obra nueva. Barcelona. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2003	2s 2003	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Tecnigrama/Apolda	3.282	3.476	-	4.193	-	5.082	5.856	5.791	5.955	5.918	5.769	5.918	5.857	5.442	5.457	5.242	5.082	4.853	4.596
Taxacions	-	-	-	-	3.698	3.997	4.378	4.586	4.948	4.496	5.054	4.575	4.443	4.566	4.259	4.052	4.338	3.649	3.319

Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Tecnigrama hasta el año 2007; Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción", a partir del año 2008; y Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

Nota: durante los años 2004 y 2005 sólo se realizó el trabajo de campo del segundo semestre. En el año 2008 se ha producido un cambio en la metodología de cálculo de los precios medios.

**Figura 2. Precio medio de las viviendas de obra nueva. Barcelona. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**



Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Tecnigrama hasta el año 2007; Instituto Apolda, "Estudi de oferta de nueva construcción", a partir del año 2008; y Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

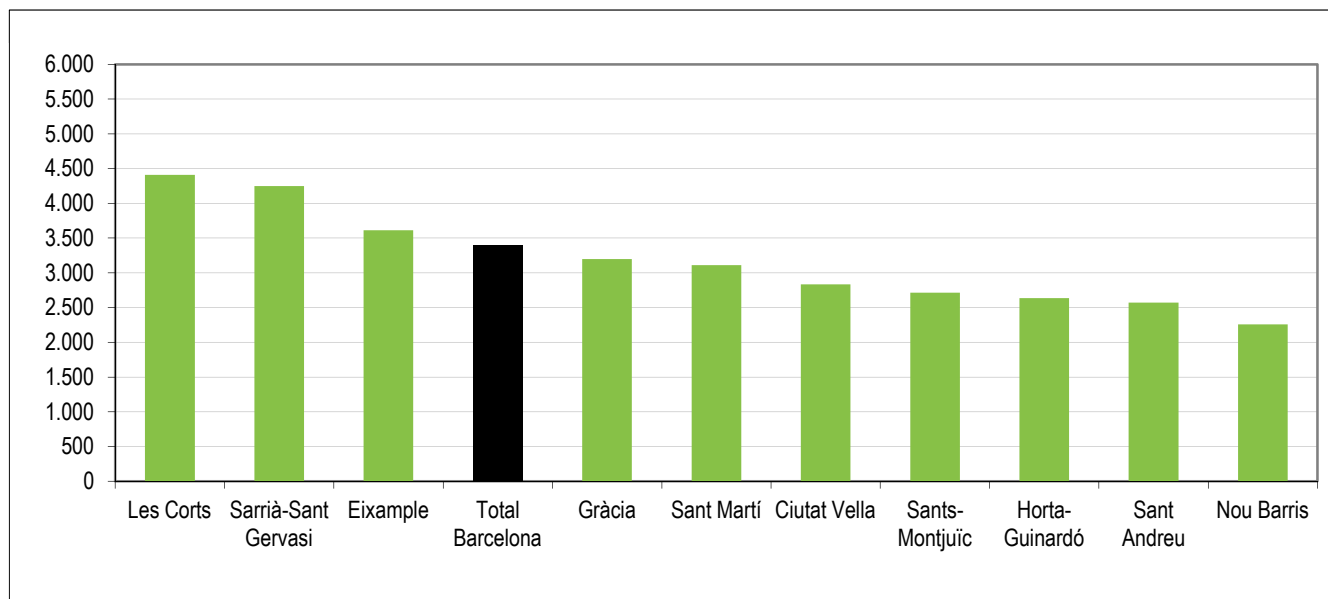
Nota: durante los años 2004 y 2005 sólo se realizó el trabajo de campo del segundo semestre. En el año 2008 se ha producido un cambio en la metodología de cálculo de los precios medios.

**Tabla 3. Precio medio de las viviendas de segunda mano. Barcelona y distritos. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2003	2s 2003	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Ciutat Vella	2.763	3.075	3.256	3.545	3.867	4.177	4.606	4.640	4.719	4.622	4.542	4.154	3.855	3.762	3.673	3.589	3.428	3.132	2.833
Eixample	3.233	3.481	3.797	4.109	4.427	4.769	5.122	5.239	5.255	5.180	5.085	4.683	4.465	4.419	4.417	4.380	4.122	3.875	3.613
Sants-Montjuïc	2.648	2.865	3.178	3.400	3.620	3.863	4.295	4.464	4.439	4.402	4.346	3.861	3.621	3.550	3.477	3.334	3.142	2.915	2.716
Les Corts	3.400	3.768	4.046	4.343	4.685	4.895	5.367	5.563	5.559	5.545	5.534	5.164	5.013	4.744	4.876	5.051	4.788	4.470	4.411
Sarrià-Sant Gervasi	3.675	3.907	4.254	4.606	5.118	5.331	5.578	5.734	5.939	5.975	5.842	5.609	5.328	5.270	5.093	5.115	4.857	4.535	4.246
Gràcia	2.999	3.319	3.707	3.882	4.157	4.499	4.708	4.888	4.866	4.766	4.725	4.333	4.052	3.989	4.058	4.046	3.783	3.531	3.198
Horta-Guinardó	2.624	2.805	3.055	3.269	3.479	3.719	4.044	4.148	4.198	4.118	4.063	3.696	3.449	3.348	3.356	3.265	3.037	2.855	2.638
Nou Barris	2.247	2.587	2.737	3.009	3.299	3.419	3.751	3.863	3.872	3.753	3.659	3.358	3.092	2.997	2.920	2.852	2.674	2.511	2.259
Sant Andreu	2.565	2.888	2.997	3.267	3.476	3.733	4.129	4.382	4.310	4.108	4.026	3.626	3.394	3.328	3.230	3.116	2.960	2.735	2.572
Sant Martí	2.767	2.987	3.327	3.709	3.953	4.201	4.503	4.721	4.621	4.523	4.534	4.170	3.856	3.818	3.777	3.757	3.583	3.383	3.109
Total Barcelona	2.966	3.235	3.517	3.824	4.153	4.430	4.742	4.844	4.856	4.786	4.704	4.389	4.185	4.098	4.083	4.055	3.829	3.599	3.405

Fuente: Idealista.com

**Figura 3. Precio medio de las viviendas de segunda mano. Barcelona y distritos. Primer semestre 2012 (€/m<sup>2</sup> construido)**



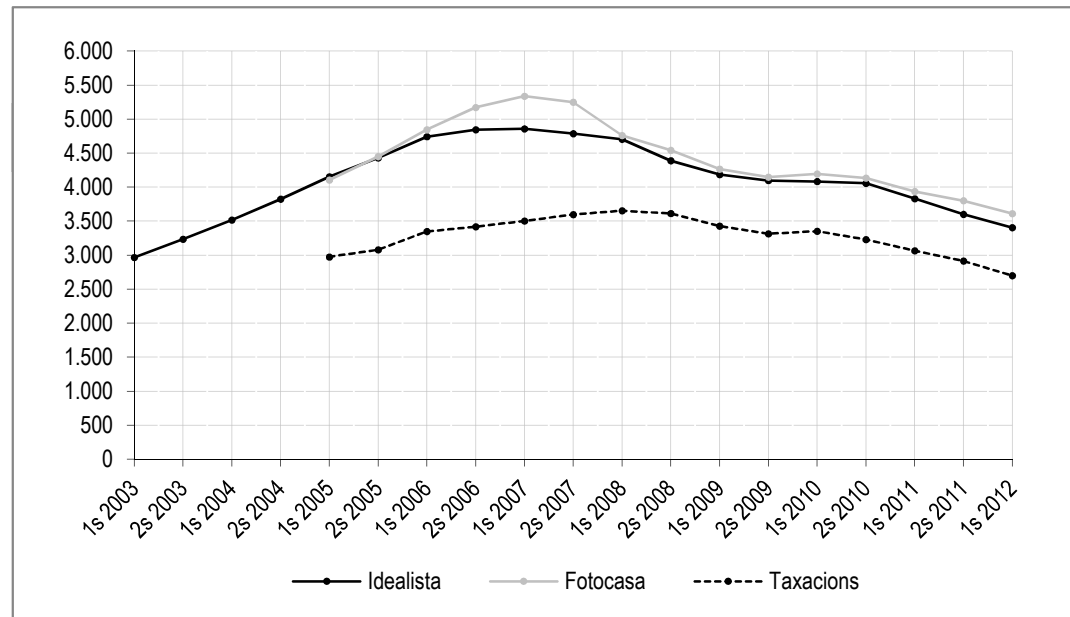
Fuente: Idealista.com

**Tabla 4. Precio medio de las viviendas de segunda mano. Barcelona. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 ( €/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2003	2s 2003	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Idealista	2.966	3.235	3.517	3.824	4.153	4.430	4.742	4.844	4.856	4.786	4.704	4.389	4.185	4.098	4.083	4.055	3.829	3.599	3.405
Fotocasa	-	-	-	-	4.104	4.450	4.844	5.171	5.336	5.248	4.759	4.541	4.265	4.146	4.194	4.134	3.937	3.801	3.610
Taxacions	-	-	-	-	2.973	3.078	3.348	3.419	3.501	3.596	3.653	3.613	3.426	3.313	3.350	3.229	3.064	2.915	2.699

Fuente: Idealista.com; Fotocasa.com; y Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

**Figura 4. Precio medio de las viviendas de segunda mano. Barcelona. Primer semestre 2003-primer semestre 2012 ( €/m<sup>2</sup> construido)**



Fuente: Idealista.com; Fotocasa.com; y Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

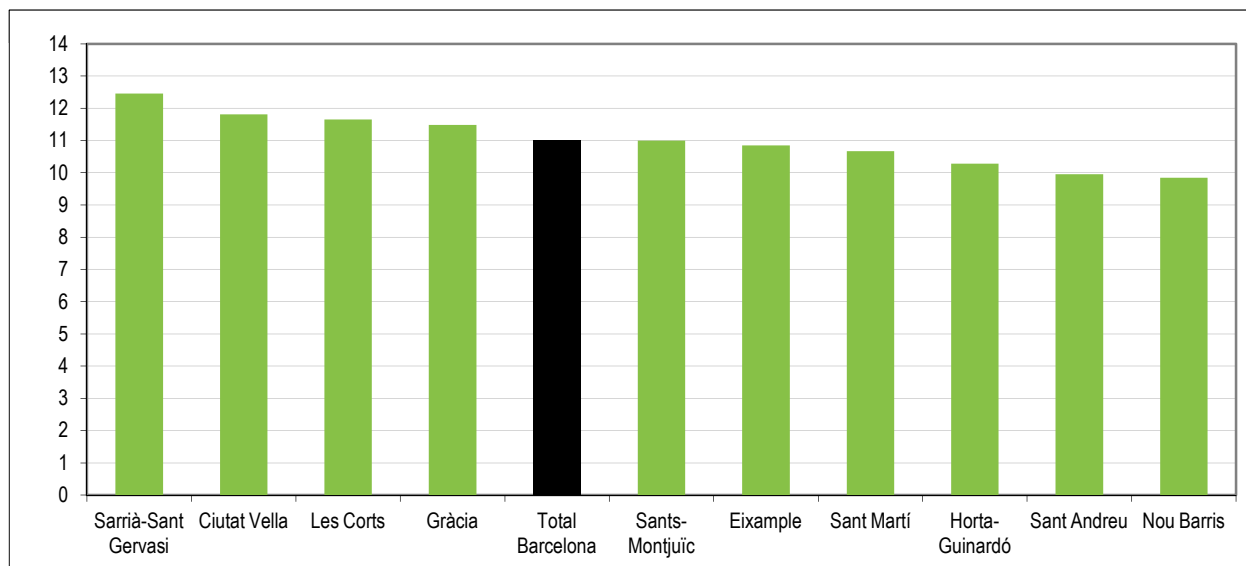
**Tabla 5. Precio medio de alquiler de viviendas. Barcelona y distritos. Primer semestre 2007-primer semestre 2012 (€ mensuales/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Ciutat Vella	11,24	11,99	12,23	12,89	13,08	11,90	12,14	12,00	12,03	12,07	11,81
Eixample	11,01	11,50	11,66	12,11	11,75	11,56	11,34	11,34	11,15	11,22	10,85
Sants-Montjuïc	11,04	11,55	12,02	12,41	12,00	11,83	11,60	11,50	11,28	11,31	10,99
Les Corts	13,02	13,00	12,74	13,85	12,78	13,01	12,62	12,07	12,15	12,09	11,65
Sarrià-Sant Gervasi	12,55	12,87	12,73	13,76	12,98	12,76	12,49	13,10	12,55	13,00	12,46
Gràcia	12,18	12,74	12,68	13,34	13,11	12,60	12,50	12,63	12,06	12,00	11,48
Horta-Guinardó	10,92	11,24	11,91	12,15	11,60	11,22	10,86	10,75	10,70	10,43	10,28
Nou Barris	10,60	11,06	11,04	11,91	11,46	10,92	10,73	10,74	10,33	10,33	9,84
Sant Andreu	10,31	11,21	11,28	11,62	11,33	10,96	10,75	10,56	10,40	10,50	9,95
Sant Martí	10,91	11,53	11,55	12,13	11,89	11,33	11,28	11,18	10,82	10,98	10,67
Total Barcelona	11,29	11,80	11,93	12,54	12,12	11,76	11,60	11,60	11,33	11,43	11,00

Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

Nota: Desde el 2011 se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. Toda la serie que se presenta incorpora estos cambios.

**Figura 5. Precio medio de alquiler de viviendas. Barcelona y distritos. Primer semestre 2012 (€ mensuales/m<sup>2</sup> construido)**



Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

Nota: Desde el 2011 se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual.

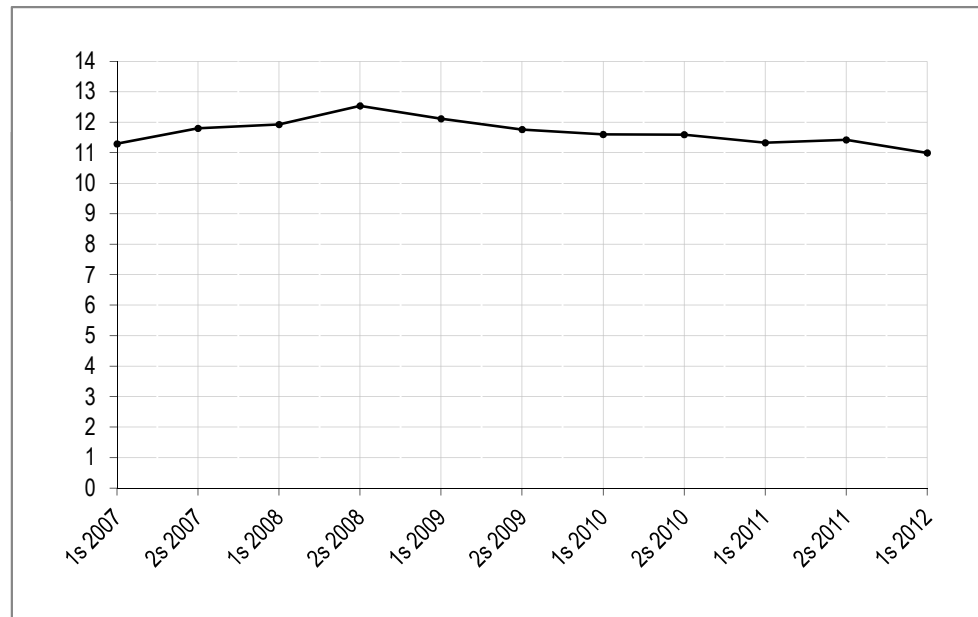
**Tabla 6. Precio medio de alquiler de viviendas. Barcelona. Primer semestre 2007-primer semestre 2012 (€ mensuales/m<sup>2</sup> construido)**

	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Secretaria d'Habitatge	11,29	11,80	11,93	12,54	12,12	11,76	11,60	11,60	11,33	11,43	11,00

Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

Nota: Desde el 2011 se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. Toda la serie que se presenta incorpora estos cambios.

**Figura 6. Precio medio de alquiler de viviendas. Barcelona. Primer semestre 2007-primer semestre 2012 (€ mensuales/m<sup>2</sup> construido)**



Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

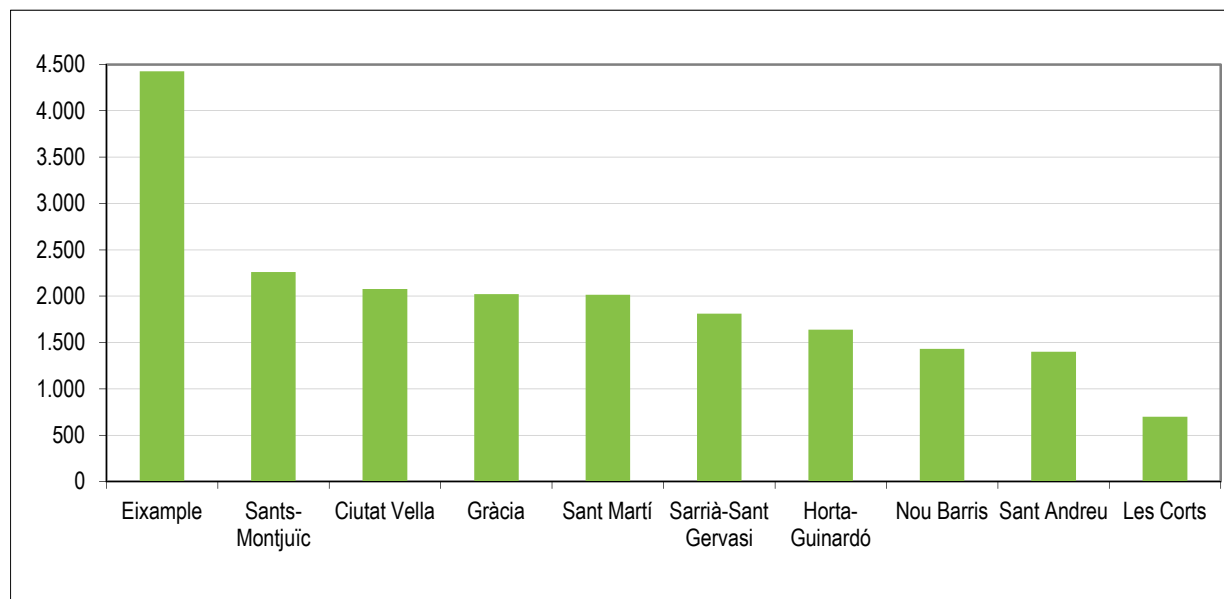
Nota: Desde el 2011 se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual.

**Tabla 7. Nuevos contratos de alquiler. Barcelona y distritos. Primer semestre 2003-primer semestre 2012.**

	1s 2003	2s 2003	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Ciutat Vella	1.016	1.113	1.243	1.201	1.175	1.223	1.150	1.292	1.219	1.167	1.338	1.363	1.397	1.771	1.874	1.914	2.042	1.968	2.077
Eixample	2.522	2.650	2.746	3.008	2.837	2.904	2.785	2.798	2.817	3.001	3.145	3.263	3.232	4.178	4.070	4.428	4.057	4.590	4.425
Sants-Montjuïc	1.019	1.063	1.187	1.295	1.275	1.338	1.285	1.307	1.329	1.215	1.492	1.542	1.520	1.950	1.955	2.112	2.058	2.184	2.260
Les Corts	376	375	343	474	452	445	383	430	443	445	426	569	464	650	619	767	637	857	699
Sarrià-Sant Gervasi	1.015	1.068	1.059	1.146	1.130	1.213	1.182	1.207	1.264	1.200	1.174	1.402	1.274	1.696	1.677	1.758	1.693	2.041	1.810
Gràcia	1.065	1.188	1.181	1.226	1.213	1.275	1.256	1.257	1.290	1.225	1.448	1.489	1.419	1.950	1.883	2.034	1.911	2.142	2.023
Horta-Guinardó	811	828	880	905	1.053	949	1.009	940	1.026	998	1.069	1.162	1.208	1.460	1.502	1.523	1.532	1.528	1.637
Nou Barris	573	596	592	654	690	815	806	683	778	757	960	972	1.063	1.223	1.133	1.208	1.262	1.357	1.431
Sant Andreu	654	674	693	716	715	806	808	850	836	715	862	867	1.058	1.127	1.207	1.240	1.233	1.277	1.399
Sant Martí	838	932	986	1.098	1.211	1.263	1.312	1.233	1.257	1.182	1.442	1.430	1.536	2.001	1.828	2.141	1.925	1.862	2.015
Total Barcelona	9.889	10.487	10.910	11.723	11.750	12.232	11.976	11.999	12.260	11.902	13.355	14.059	14.171	18.006	17.748	19.125	18.350	19.806	19.776

Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

**Figura 7. Nuevos contratos de alquiler. Distritos de Barcelona. Primer semestre 2012.**



Fuente: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl.

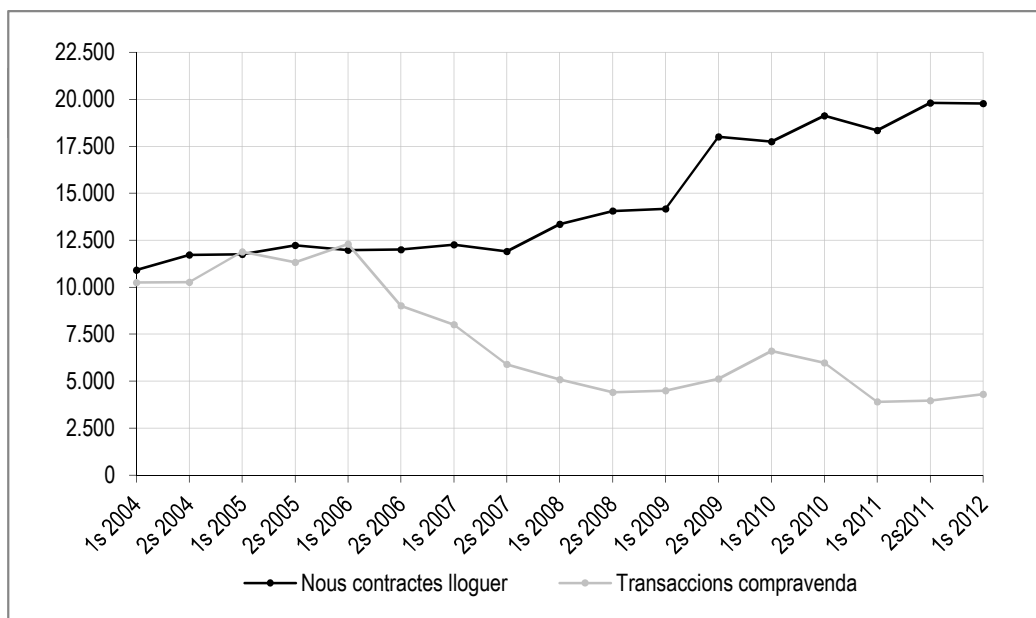
**Tabla 8. Nuevos contratos de alquiler y transacciones de compraventa. Barcelona. Primer semestre de 2004-primer semestre de 2012.**

	1s 2004	2s 2004	1s 2005	2s 2005	1s 2006	2s 2006	1s 2007	2s 2007	1s 2008	2s 2008	1s 2009	2s 2009	1s 2010	2s 2010	1s 2011	2s 2011	1s 2012
Nous contractes lloguer	10.910	11.722	11.750	12.232	11.976	11.999	12.260	11.904	13.355	14.059	14.171	18.006	17.748	19.125	18.350	19.806	19.776
Transaccions compravenda	10.246	10.263	11.881	11.323	12.294	9.016	8.011	5.897	5.083	4.406	4.497	5.127	6.601	5.977	3.904	3.963	4.302

Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl; y Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

Nota: Los datos de transacciones inmobiliarias del primer semestre de 2012 son provisionales.

**Figura 8. Nuevos contratos de alquiler y transacciones de compraventa. Barcelona. Primer semestre de 2004-primer semestre de 2012.**



Fuente: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las fianzas depositadas en el Incasòl; y Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

Nota: Los datos de transacciones inmobiliarias del primer semestre de 2012 son provisionales.



---

*Xifres d'Habitatge, 30.* Año 2012, primer semestre

---

## **Fuentes y metodología**



---

## CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

### A. Construcción

**Licencias concedidas:** *Institut Municipal d'Urbanisme*, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra residencial.

**Licencias concedidas/1.000 habitantes:** *Institut Municipal d'Urbanisme*, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra residencial; e Idescat, Padrón continuo de población, 2011.

Fórmula: (licencias concedidas / habitantes a 1 de enero de 2011) \* 1.000

**Viviendas iniciadas:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de los visados de obra del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cataluña.

**Viviendas terminadas:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de los certificados de final de obra del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cataluña.

**Viviendas terminadas/1.000 habitantes:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de los certificados de final de obra del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cataluña; e Idescat, Padrón continuo de población, 2011.

Fórmula: (viviendas terminadas / habitantes a 1 de enero de 2011) \* 1.000

**Plazas de aparcamiento:** *Institut Municipal d'Urbanisme*, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra mayor.

**Locales:** *Institut Municipal d'Urbanisme*, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra mayor.

### B. Mercado

#### Viviendas de obra nueva

**Viviendas en oferta/total promoción:** Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción".

**Precio medio/m<sup>2</sup> construido (Apolda):** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Tecnigrama hasta el año 2007; e Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción", a partir del año 2008. Datos semestrales. Para mantener la coherencia con la serie histórica el precio anual es el correspondiente al segundo semestre.

**Precio medio/m<sup>2</sup> construido (ATASA):** Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

Datos trimestrales. Para obtener el precio semestral se calcula la media ponderada.

Fórmula:  $\Sigma (\text{precio medio trimestral} * \text{número trimestral de tasaciones}) / \Sigma \text{número total de tasaciones}$ .

Para garantizar la máxima fiabilidad en la comparación con las otras fuentes, los datos anuales son los correspondientes al segundo semestre.

**Precio medio/m<sup>2</sup> útil:** Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción".

Datos semestrales. Para mantener la coherencia con la serie histórica el precio medio anual es el correspondiente al segundo semestre.

**Superficie media construida:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de Tecnigrama hasta el año 2007; e Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción", a partir del año 2008. Datos semestrales. Para mantener la coherencia con la serie histórica el precio anual es el correspondiente al segundo semestre.

**Superficie media útil:** Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción".

Datos semestrales. Para mantener la coherencia con la serie histórica la superficie media útil anual es la correspondiente al segundo semestre.

#### Plazas de aparcamiento

**Precio medio:** Instituto Apolda, "Estudio de oferta de nueva construcción". Datos semestrales. Para mantener la coherencia con la serie histórica el precio medio anual es el correspondiente al segundo semestre.

### Viviendas de segunda mano

**Precio medio/m<sup>2</sup> construido (ATASA):** Ministerio de Fomento, a partir de Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

Datos trimestrales. Para obtener el precio semestral se calcula la media ponderada.

Fórmula:  $\Sigma (\text{precio medio trimestral} * \text{número trimestral de tasaciones}) / \Sigma \text{número total de tasaciones}$ .

Para garantizar la máxima fiabilidad en la comparación con las otras fuentes, los datos anuales son los correspondientes al segundo semestre.

**Precio medio/m<sup>2</sup> construido (Idealista):** Idealista.com Datos trimestrales. Para obtener el precio semestral se calcula la media.

Fórmula:  $\Sigma (\text{precio medio trimestral})/2$

Para garantizar la máxima fiabilidad en la comparación con las otras fuentes, los datos anuales son los correspondientes al segundo semestre.

**Precio medio/m<sup>2</sup> construido (Fotocasa):** Fotocasa.com Media semestral.

Para garantizar la máxima fiabilidad en la comparación con las otras fuentes, los datos anuales son los correspondientes al segundo semestre.

### Transacciones inmobiliarias

**Compraventa de viviendas:** Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

### Viviendas de alquiler

**Nuevos contratos:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el *Incasòl*.

**Nuevos contratos Avalloguer:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*.

**Alquiler medio/m<sup>2</sup> construido:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el *Incasòl*. Desde el 2011 se ha producido una mejora metodológica y en el cálculo del precio se han excluido los conceptos que no se corresponden con la renta contractual. Toda la serie que se presenta incorpora estos cambios.

**Superficie media:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el *Incasòl*.

## C. Esfuerzo de acceso al mercado

**Obra nueva (hipoteca/Renta familiar disponible):** *Barcelona Economia*, Ajuntament de Barcelona.

**Segunda mano (hipoteca/Renta familiar disponible):** *Barcelona Economia*, Ajuntament de Barcelona.

**Alquiler (alquiler/Renta familiar disponible):** Elaboración propia a partir de *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el *Incasòl*; y *Barcelona Economia*, Ajuntament de Barcelona.

Fórmula:  $((\text{precio mensual del alquiler} * 12) / \text{Renta familiar disponible}) * 100$

---

## SEGUIMIENTO PHB 2008-2016

**A. Planeamiento y gestión:** *Institut Municipal d'Urbanisme, Ajuntament de Barcelona.*

### **B. Oferta de viviendas protegidas**

**Licencias viviendas protegidas:** *Institut Municipal d'Urbanisme, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra residencial protegida.*

**Protegidos/total (licencias):** *Elaboración propia a partir de Institut Municipal d'Urbanisme, Ajuntament de Barcelona, licencias de obra residencial protegida.*

**Fórmula:** *(licencias de viviendas protegidas / licencias totales concedidas) \* 100*

**Viviendas protegidas iniciadas:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial.*

**Viviendas protegidas terminadas:** *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las calificaciones definitivas de viviendas de protección oficial.*

**Adjudicaciones:** *Consorti de l'Habitatge de Barcelona.*

### **Actividad del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona**

**Viviendas en construcción:** *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, a partir de los datos de viviendas en obras o en proceso de licitación al final de cada semestre.*

**Proyectos en estudio o redacción:** *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.*

**Viviendas entregadas:** *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, a partir de los datos de contratos de alquiler de primeras y segundas adjudicaciones, y de venta o derecho de superficie, al final de cada semestre.*

**Parque de alquiler o derecho de superficie gestionado:** *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, a partir del número de viviendas de alquiler y derecho de superficie que gestiona el PMHB.*

**C. Rehabilitación:** *Consorti de l'Habitatge de Barcelona, a partir de las actuaciones incluidas en los siguientes programas: Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs), Áreas Especiales de Rehabilitación Integral (AERIs), ayudas Generalitat Decreto 455/04, Barcelona posa't guapa, Programa de Barrios y Plan de ascensores.*

**D. Fomento del alquiler:** *Consorti de l'Habitatge de Barcelona.*

**E. Disfunciones del mercado inmobiliario:** *Consorti de l'Habitatge de Barcelona.*

**F. Innovación y sostenibilidad:** *Institut Municipal d'Urbanisme, Ajuntament de Barcelona.*

**G. Proximidad y atención al ciudadano:** *Consorti de l'Habitatge de Barcelona.*