

Xifres d'Habitatge

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

Any 2004
Primer semestre

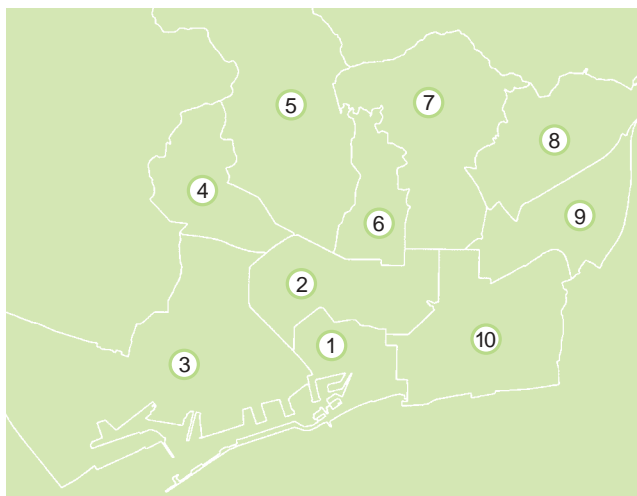
14



Xifres d'Habitatge

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





Nom dels districtes:

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

El primer semestre del año 2004 ha cerrado con un volumen de viviendas nuevas iniciadas muy menor al del primer semestre de 2003 (-23,8%).

Los distritos con un mayor volumen de obra han sido Nou Barris (17,2%), Sant Martí (14,1%) y Horta-Guinardó (14%). Por otro lado, la **obras terminadas** han crecido un 79,7%, coincidiendo con la finalización de la gran cantidad de viviendas empezadas hace un año y medio. Los distritos con más viviendas terminadas han sido Sant Martí (979) y Sants-Montjuïc (587). De este modo, la obra en curso en la ciudad se ha situado en 9.306 viviendas, un 19,4% menos que el año pasado. La cuota de mercado de la **vivienda protegida** ha subido hasta el 29,7%. Las 855 viviendas protegidas terminadas durante el semestre también se han localizado principalmente en los distritos de Sant Andreu (37,3% del total) y Sants-Montjuïc (28,9% del total).

A diferencia de la nueva construcción, el número de licencias de obra mayor de reforma y ampliación ha crecido un 69,6%. Las obras menores se mantienen estables alrededor de las 4.200 licencias por semestre. Las intervenciones en rehabilitación que han recibido ayudas públicas prosiguen su tendencia a la baja iniciada en el último semestre del año pasado, con una nueva disminución del 25,9%. Ciutat Vella continúa siendo el distrito con una mayor obra rehabilitadora: 2.164 solicitudes, que equivalen a 40,6% viviendas por cada 1.000 habitantes.

Las actuaciones realizadas con el apoyo del **Institut del Paisatge Urbà** han vuelto a aumentar, especialmente en los ámbitos de sustitución de antenas y las obras en terrazas, cubiertas y fachadas.

En relación al **mercado inmobiliario**, el mercado de segunda mano se muestra otra vez como el más inflacionista, con un incremento semestral del 20,7% en el conjunto de la ciudad (3.582 €/m²). En Ciutat Vella (+24,4%) y Sant Martí (+24,7%) se han alcanzado los mayores aumentos. La obra nueva, por el contrario, ha moderado ligeramente su ritmo de crecimiento (+15,1%), situando el precio unitario de la ciudad en 3.778,70 €/m².

En el **mercado de alquiler** se ha registrado un aumento casi paralelo en el número de nuevos contratos firmados (+10,2%) y el precio medio del alquiler (+12,7%), lo que evidencia el desajuste de este mercado, donde la enorme demanda no puede ser satisfecha con la oferta existente. Los distritos con variaciones más alcistas en las rentas de alquiler han sido Sant Andreu (+18,9%), Sant Martí (+18,2%) y, muy especialmente, Ciutat Vella (+29,6%).

El **esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva** ha disminuido hasta el 45,2%, tanto por la reducción de los tipos de interés como por la menor superficie de las viviendas. El indicador sintético de los tres mercados (obra nueva, segunda mano y alquiler) casi no ha variado, situándose en el 29% de los ingresos familiares. Ciutat Vella es el distrito con mayor esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva (70,3%).

L'any 2004 ha tancat el primer semestre amb un volum de nous habitatges iniciats força menor al del primer semestre de 2003 (-23,8%).

Els districtes amb major volum d'obra han estat Nou Barris (17,2%), Sant Martí (14,1%) i Horta-Guinardó (14%).

En canvi, els **acabaments d'obres** han pujat un 79,7%, coincidint amb la finalització de la gran quantitat d'habitatges que es començaren ara fa un any i mig. Els districtes amb més habitatges acabats han estat Sant Martí (979) i Sants-Montjuïc (587). D'aquesta manera, l'obra en curs a la ciutat s'ha situat en 9.306 habitatges, un 19,4% menys que l'any passat.

La quota de mercat de l'**habitatge protegit** ha pujat fins el 29,7%. Els 855 habitatges protegits acabats durant el semestre s'ha localitzat principalment als districtes de Sant Andreu (37,3% del total) i Sants-Montjuïc (28,9% del total).

A diferència de la nova construcció, el nombre de llicències d'obra major de reforma i ampliació ha crescut un 69,6%. Les obres menors, per la seva banda, es mantenen estables al voltant de les 4.200 llicències per semestre. Les intervencions en rehabilitació que han rebut ajut públic continuen la tendència a la baixa iniciada en el darrer semestre de l'any passat, amb una nova disminució del 25,9%. Ciutat Vella continua essent el districte amb una major obra rehabilitadora: 2.164 sol·licituds, que equivalen a 40,6 habitatges per cada 1.000 habitants.

Les actuacions dutes a terme amb el suport de l'**Institut del Paisatge Urbà** han tornat a créixer, especialment en els àmbits de substitució d'antenes i les obres a terrats, cobertes i façanes.

Pel que fa al **mercat immobiliari**, el mercat de segona mà és altra vegada el més inflacionista, amb un increment semestral del 20,7% en el conjunt de la ciutat (3.582 €/m²). A Ciutat Vella (+24,4%) i Sant Martí (+24,7%) s'han assolit els majors augments. L'obra nova, en canvi, ha moderat lleument el ritme de creixement (+15,1%) situant el preu unitari de la ciutat en 3.778,70 €/m².

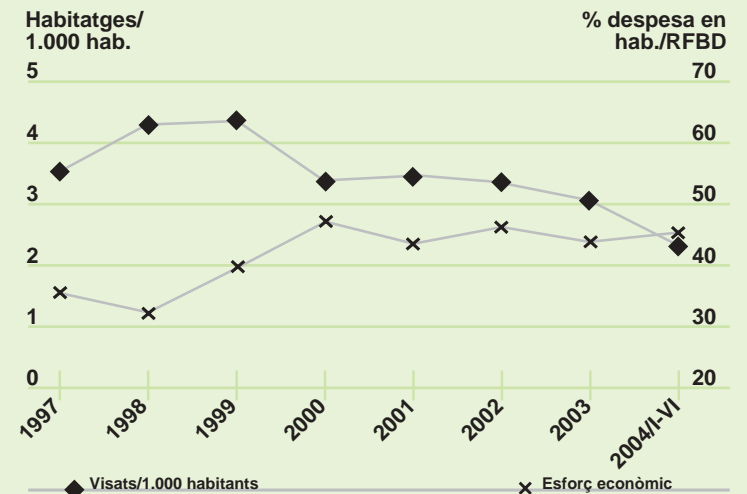
En el **mercat de lloguer** s'ha registrat un augment gairebé paral·lel en el nombre de nous contractes signats (+10,2%) i el preu del lloguer mitjà (+12,7%), la qual cosa evidencia la manca de desajust en aquest mercat, on l'enorme demanda no pot trobar sortida dins de l'oferta existent. Els districtes amb les variacions més alcistes en el preu del lloguer han estat Sant Andreu (+18,9%), Sant Martí (+18,2%) i, molt especialment, Ciutat Vella (+29,6%).

L'**esforç d'accés al mercat d'obra nova** ha disminuït fins el 45,2%, tant per la nova reducció dels tipus d'interès com per la menor superfície dels habitatges. L'indicador sintètic dels tres mercats (obra nova, segona mà i lloguer) gairebé no ha variat i s'ha situat en el 29% dels ingressos familiars. Ciutat Vella és el districte amb un major esforç d'accés al mercat a l'obra nova (70,3%).

BARCELONA	2003	2004		2004	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	4.831	824	988	1.812	-23,8
Iniciats/1.000 habitants	3,1	2,1	2,5	2,3	
Habitatges acabats	4.011	1.766	1.112	2.878	79,7
Acabats/1.000 habitants	2,5	4,5	2,8	3,6	
En construcció	10.985	9.695	9.306	9.306	-19,4
Places d'aparcament	9.395	1.439	1.277	2.716	-51,6
Habitatge protegit	845	441	414	855	202,1
Promoció pública	263	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	181	413	246	659	-
PO Règim general	206	28	168	196	180,0
PTaxat/de protecció	195	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	829	224	592	816	69,6
Obres menors	7.396	2.030	2.110	4.140	-1,4
Hab. afectats per obres protegides	13.483	3.236	3.237	6.473	-25,9
Obra protegida/1.000 habitants	8,5	8,2	8,2	8,2	
Obra protegida/parc	2,0	nd	nd	2,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	2.542	741	657	1.398	11,8
Façanes	1.288	353	419	772	118,1
Terrats i cobertes	238	65	99	164	192,9
Supressió barreres	163	44	62	106	89,3
Substitució antenes	67	21	31	52	205,9
Plaques solars	4	0	0	0	-100,0
Calefacció urbana	3	0	1	1	-50,0
Insonorització	556	92	99	191	-29,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	2.454	2.454*	2.454*	2.454*	-13,7*
Preu mitjà/m²	3.476,00	3.624,19*	3.778,70*	3.778,70*	15,1*
Superfície mitjana	114,8	114,8*	114,8*	114,8*	-2,4*
Preu mitjà places aparcament	20.750,00	20.978,25*	21.209,01*	21.209,01*	1,7*
Segona mà					
Preu mitjà/m²	3.311,00	3.582,00	3.582,00	3.582,00	20,7
Lloguer					
Nous contractes	20.376	5.209	5.701	10.910	10,3
Lloguer mitjà/m²	10,14	10,07	10,36	10,36	12,7
Superfície mitjana	72,0	72,0	72,0	72,0	1,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,8	44,8	45,2	45,2	-1,3
Esforç mitjà ponderat (EMD)	28,5	29,5	29,0	29,0	-0,3

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



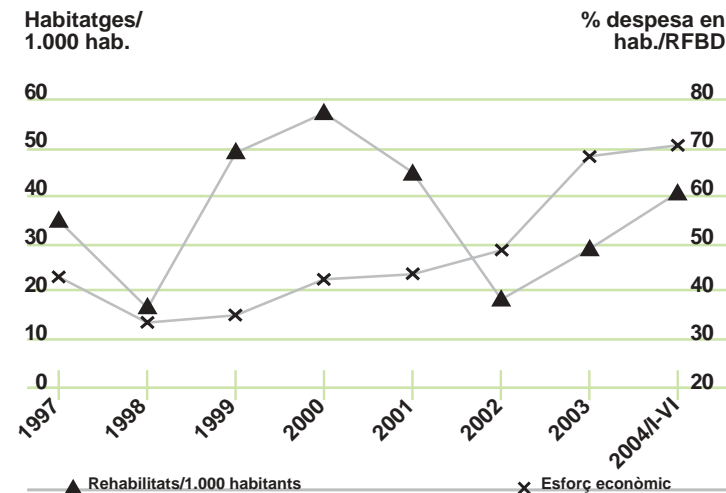
En el primer semestre de 2004 s'ha produït una notable reducció dels habitatges iniciats (-23,8%). Els habitatges acabats han crescut un 79,7% perquè ja s'han començat a finalitzar la major quantitat d'habitatges iniciats ara fa un any i mig. Les obres majors per reformes o ampliacions també s'han apujat un 69,6%. El mercat de segona mà ha registrat el major creixement anual de preus dels tres mercats (+20,7%), molt per damunt de l'evolució de l'obra nova (+15,1%) i dels preus dels contractes de lloguer (+12,7%).

En el primer semestre de 2004 se ha producido una notable reducción de las viviendas iniciadas (-23,8%). Las viviendas terminadas han crecido un 79,7% ya que han empezado a acabarse la mayoría de viviendas iniciadas hace un año y medio. Las obras mayores para reformas o ampliaciones también han aumentado un 69,6%. El mercado de segunda mano ha registrado el mayor crecimiento anual de precios de los tres mercados (+27,0%), muy por encima de la evolución de la obra nueva (+15,1%) y de los precios medios de los contratos de alquiler (+12,7%).

Districte 1: Ciutat Vella	2003	2004		2004	Variació
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	271	10	1	11	-92,5
Iniciats/1.000 habitants	2,5	0,4	0,0	0,2	
Habitatges acabats	181	86	19	105	156,1
Acabats/1.000 habitants	1,7	3,2	0,7	2,0	
En construcció	381	291	270	270	-37,2
Places d'aparcament	207	0	87	87	-42,8
Habitatge protegit	79	0	54	54	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	43	0	12	12	-
PO Règim general	36	0	42	42	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	243	60	16	76	-47,6
Obres menors	943	260	243	503	-13,3
Hab. afectats per obres protegides	3.074	1.082	1.082	2.164	17,4
Obra protegida/1.000 habitants	28,8	40,6	40,6	40,6	
Obra protegida/parc	6,2	nd	nd	4,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	305	89	78	167	1,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	92	92*	92*	92*	-28,7*
Preu mitjà/m ²	3.844,00	4.007,88*	4.178,74*	4.179*	25,1*
Superfície mitjana	114,7	114,7*	114,7*	115*	19,4*
Preu mitjà places aparcament	27.000,00	27.297,00*	27.597,27*	27.597,27*	8,1*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.238,00	3.535,00	3.535,00	3.535,00	24,4
Lloguer					
Nous contractes	2.125	545	698	1.243	22,3
Lloguer mitjà/m ²	9,24	10,57	10,56	10,56	29,6
Superfície mitjana	70,0	68,0	67,0	67,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	68,1	69,7	70,3	70,3	31,2
Esforz mitjà ponderat (EMP)	34,0	37,7	35,3	35,3	9,8

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



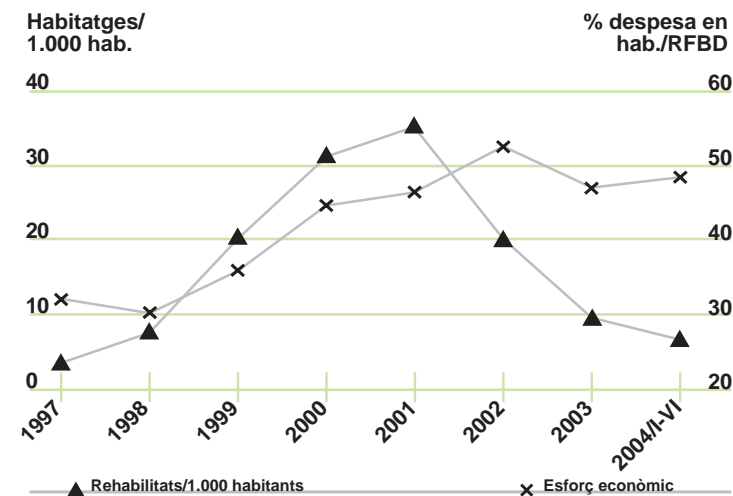
Ciutat Vella no sols concentra el major nombre d'habitatges que han rebut ajut públic per a la rehabilitació sinó que, en relació a l'any anterior, han crescut un 17,4%. En tots els mercats s'han registrat uns increments de preu molt elevats: un 25,1% en l'obra nova, un 24,4% en la segona mà i un 29,6% en el mercat de lloguer. Així doncs, tant l'esforç d'accés al mercat d'obra nova (70,3%) com l'esforç mitjà ponderat (35,3%) han tornat a empitjorar. La variació en el nombre de contractes de lloguer signats ha estat la més accentuada (+22,6%).

Ciutat Vella no sólo concentra el mayor número de viviendas que han recibido ayudas públicas para la rehabilitación sino que, en relación al año anterior, han crecido un 17,4%. En todos los mercados se han registrado unos incrementos de precio muy elevados: un 25,1% en la obra nueva, un 24,4% en la segunda mano y un 29,6% en el mercado de alquiler. Tanto el esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva (70,3%) como el esfuerzo medio ponderado (35,3%) han empeorado. La variación en el número de contratos de alquiler ha sido la más pronunciada (+22,6%).

Districte 2:	2003	2004	2004	
Eixample		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat Variació
CONSTRUCCIÓ				
Habitatges iniciats	385	176	79	255 93,2
Iniciats/1.000 habitants	1,5	2,7	1,2	1,9
Habitatges acabats	298	101	153	254 100,0
Acabats/1.000 habitants	1,1	1,5	2,3	1,9
En construcció	1.221	1.264	1.159	1.159 -2,7
Places d'aparcament	692	438	0	438 94,7
Habitatge protegit	15	0	0	23 53,3
Promoció pública	0	nd	nd	nd -
PO Règim especial	15	23	0	23 53,3
PO Règim general	0	0	0	0 -
PTaxat/de protecció	0	0	0	0 -
REHABILITACIÓ				
Reformes i ampliacions	196	84	452	536 420,4
Obres menors	1.532	377	405	782 -5,1
Hab. afectats per obres protegides	2.540	444	444	888 -47,0
Obra protegida/1.000 habitants	9,7	6,8	6,8	6,8
Obra protegida/parc	2,1	nd	nd	0,7
Paisatge Urbà (actuacions)	562	143	149	292 2,1
MERCAT				
Obra nova				
Habitatges en oferta	338	338*	338*	338* -27,2*
Preu mitjà/m ²	4.182,00	4.360,29*	4.546,17*	4.546,17* 11,1*
Superfície mitjana	114,5	114,5*	114,5*	114,5* -1,1*
Preu mitjà places aparcament	23.120,00	23.374,32*	23.631,44*	23.631,44* 8,4*
Segona mà				
Preu mitjà/m ²	3.620,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00 18,5
Lloguer				
Nous contractes	5.176	1.373	1.373	2.746 8,9
Lloguer mitjà/m ²	10,05	9,91	10,05	10,05 9,6
Superfície mitjana	81,0	81,0	82,0	82,0 5,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT				
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,0	48,1	48,6	48,6 -5,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,7	28,3	28,2	28,2 -3,0

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



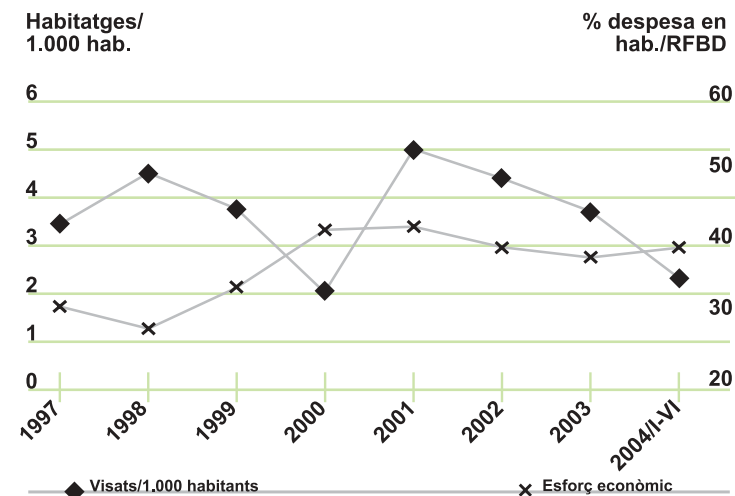
Intensa activitat constructiva, amb un total de 255 habitatges iniciats i uns augments del 100% en els habitatges acabats i del 94,7% en les places d'aparcament. Les llicències per a reformes o ampliació han experimentat el segon màxim creixement, després del de Sant Martí. El dinamisme del mercat de lloguer ha estat molt moderat, tant pel que fa al nombre de nous actes signats (+8,9%) com al preu del lloguer mitjà (+9,6). Tanmateix, encara és el districte amb més volum de contractes de lloguer (2.746, el 25,2% de la ciutat).

Intensa actividad constructora, con un total de 255 viviendas iniciadas y unos aumentos del 100% en las viviendas terminadas y del 94,7% en las plazas de aparcamiento. Las licencias para reformas o ampliación han experimentado el segundo máximo crecimiento, tras el de Sant Martí. El dinamismo del mercado de alquiler ha sido muy moderado, tanto en relación al número de nuevos contratos (+8,9%) como al precio medio del alquiler (+9,6%). Sin embargo, todavía es el distrito con mayor volumen de contratos de alquiler (2.746, el 25,2% de la ciudad).

Districte 3: Sants-Montjuïc	2003	2004		2004	Variació
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	654	71	134	205	-40,6
Iniciats/1.000 habitants	3,7	1,6	3,0	2,3	
Habitatges acabats	222	426	161	587	803,1
Acabats/1.000 habitants	1,3	9,7	3,7	6,7	
En construcció	2.792	2.366	2.301	2.301	-14,6
Places d'aparcament	1.877	100	97	197	-82,5
Habitatge protegit	78	0	8	247	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	239	0	239	-
PO Règim general	30	0	8	8	-
PTaxat/de protecció	48	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	89	3	5	8	-85,5
Obres menors	671	227	258	485	43,5
Hab. afectats per obres protegides	1.592	334	334	668	-42,5
Obra protegida/1.000 habitants	9,0	7,6	7,6	7,6	
Obra protegida/parc	2,1	nd	nd	0,9	
Paisatge Urbà (actuacions)	266	76	70	146	13,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	146	146*	146*	146*	-24,0*
Preu mitjà/m ²	3.038,00	3.167,52*	3.302,55*	3.302,55*	20,6*
Superfície mitjana	101,7	101,7*	101,7*	101,7*	-14,9*
Preu mitjà places aparcament	18.530,00	18.733,83*	18.939,90*	18.939,90*	16,1*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.049,00	3.329,00	3.329,00	3.329,00	20,3
Lloguer					
Nous contractes	2.083	585	602	1.187	16,5
Lloguer mitjà/m ²	9,63	10,52	10,06	10,06	17,4
Superfície mitjana	62,0	60,0	61,0	61,0	3,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	38,5	39,4	39,8	39,8	-11,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	25,0	26,1	25,2	25,2	-3,2

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



Descens dels nous inicis d'obres (-40,6%) i fort creixement dels habitatges acabats, dels quals el 42% han estat habitatges protegits. Les llicències d'obra menor també han experimentat un intens augment (43,5%) mentre que les de rehabilitació amb ajut públic han disminuït (-42,5%). Els preus dels habitatges de segona mà han seguit una evolució similar a la del conjunt de la ciutat (+20,3%). Tant l'obra nova (+20,6%) com el lloguer (17,4%) han estat més inflacionistes.

Descenso en los inicios de obras (-40,6%) y fuerte incremento de las viviendas terminadas, el 42% de las cuales han sido viviendas protegidas. Las licencias de obra menor también han experimentado un intenso crecimiento (+43,5%) mientras las de rehabilitación con ayudas públicas han disminuido (-42,5%). Los precios de las viviendas de segunda mano han seguido una evolución similar a la del conjunto de la ciudad (+20,3%). Tanto la obra nueva (+20,6%) como el alquiler (+17,4%) han sido más inflacionistas.

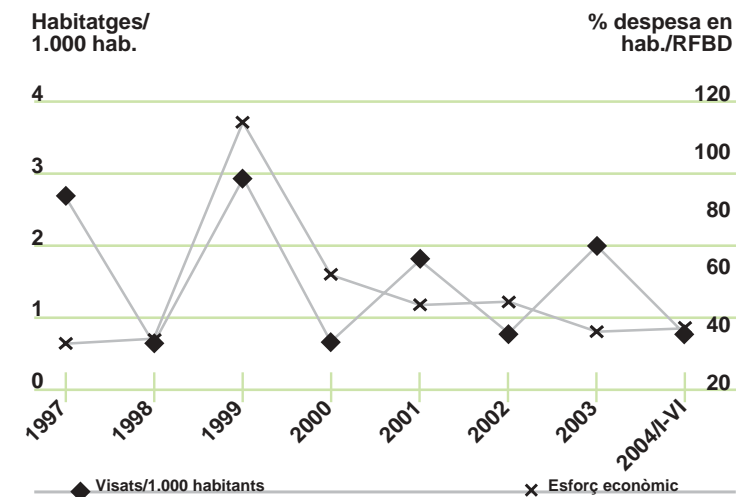
Districte 4:

Les Corts

	2003	2004		2004	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	167	10	22	132	-66,3
Iniciats/1.000 habitants	2,0	0,5	1,1	0,8	
Habitatges acabats	133	8	0	8	-90,0
Acabats/1.000 habitants	1,6	0,4	0,0	0,2	
En construcció	286	286	306	306	8,3
Places d'aparcament	471	12	28	40	-88,6
Habitatge protegit	60	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	60	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	17	3	5	8	-33,3
Obres menors	344	103	90	193	-9,8
Hab. afectats per obres protegides	278	30	31	61	-31,5
Obra protegida/1.000 habitants	3,3	1,4	1,5	1,5	
Obra protegida/parc	0,8	nd	nd	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	109	29	25	54	3,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	54	54*	54*	54*	-15,6*
Preu mitjà/m ²	3.656,00	3.811,86*	3.974,37*	3.974,37*	6,8*
Superfície mitjana	129,3	129,3*	129,3*	129,3*	0,6*
Preu mitjà places aparcament	18.920,00	19.128,12*	19.338,53*	19.338,53*	2,2*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.799,00	4.148,00	4.148,00	4.148,00	17,9
Lloguer					
Nous contractes	754	153	190	343	-8,8
Lloguer mitjà/m ²	12,55	11,24	10,80	10,80	4,5
Superfície mitjana	70,0	78,0	77,0	77,0	2,7
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	40,2	41,1	41,5	41,5	-7,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	26,5	28,7	26,7	26,7	-1,4

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



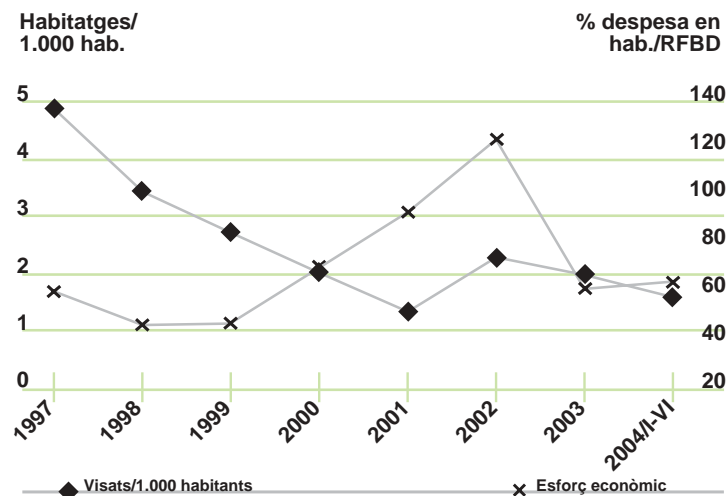
Notable descens de l'activitat constructora i rehabilitadora a tots els nivells. El mercat immobiliari ha mantingut un comportament força estàtic, ja que els preus de l'obra nova només han crescut un 6,8% i el lloguer mitjà s'ha situat en 10,80 €/m², un 4,5% més que ara fa un any. Fins i tot el creixement dels preus dels habitatges de segona mà (+17,9%), més intens que el dels altres mercats, ha estat inferior al registrat en el conjunt de la ciutat (+20,7%).

Notable descenso de la actividad constructora y rehabilitadora en todos los niveles. El mercado inmobiliario ha mantenido un comportamiento muy estático, ya que los precios de la obra nueva sólo han crecido un 6,8% y el alquiler medio se ha situado en 10,80 €/m², un 4,5% más que ahora hace un año. Incluso el fuerte crecimiento de los precios de las viviendas de segunda mano (+17,9%), más intenso que el de los otros dos mercados, ha sido inferior al registrado en el conjunto de la ciudad (+20,7%).

Districte 5:	2003	2004		2004	
Sarrià-Sant Gervasi		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	277	56	56	112	67,2
Iniciats/1.000 habitants	2,0	1,6	1,6	1,6	
Habitatges acabats	263	19	70	89	-36,0
Acabats/1.000 habitants	1,9	0,5	2,0	1,3	
En construcció	541	570	539	539	9,1
Places d'aparcament	494	105	163	268	107,8
Habitatge protegit	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	69	25	75	100	122,2
Obres menors	803	236	300	536	16,3
Hab. afectats per obres protegides	203	24	24	48	-53,4
Obra protegida/1.000 habitants	1,5	0,7	0,7	0,7	
Obra protegida/parc	0,3	nd	nd	0,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	228	69	42	111	-3,5
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	78	78*	78*	78*	-3,7*
Preu mitjà/m ²	4.203,00	4.382,18*	4.569,00*	4.569,00*	1,4*
Superfície mitjana	186,1	186,1*	186,1*	186,1*	0,3*
Preu mitjà places aparcament	30.100,00	30.431,10*	30.765,84*	30.765,84*	9,9*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.165,00	4.583,00	4.583,00	4.583,00	20,1
Lloguer					
Nous contractes	2.083	506	553	1.059	4,3
Lloguer mitjà/m ²	11,33	10,84	11,80	11,80	8,3
Superfície mitjana	88,0	95,0	88,0	88,0	3,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,2	63,6	64,2	64,2	-12,4
Esforz mitjà ponderat (EMP)	29,7	31,7	30,7	30,7	-1,3

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



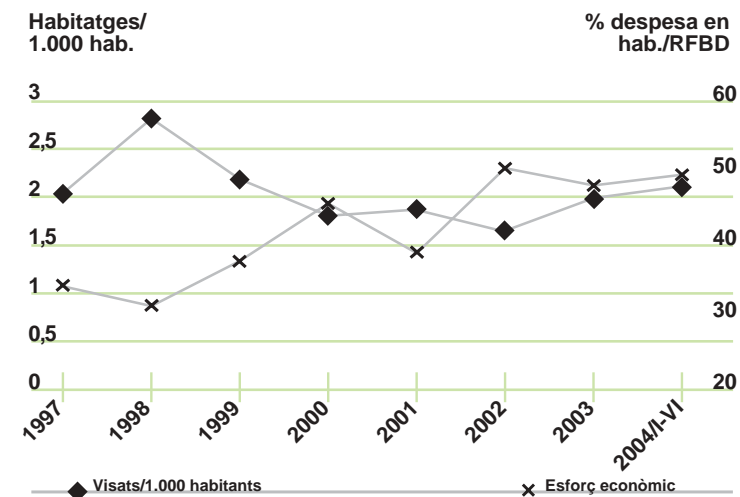
Creixement en el nombre d'habitatges iniciats (+67,2%) i les llicències de la rehabilitació, tant per a reformes o ampliacions (+122,2%) com per a obres menors (+16,3%). Només els preus en el mercat de segona mà mantenen un comportament força alcista (+20,1%) atès que, com també ha succeït a Les Corts, els preus de l'obra nova i del lloguer han registrat variacions molt inferiors a les del conjunt de la ciutat. Tot i així, l'esforç d'accés al mercat d'obra nova (64,2%) tan sols és superat pel de Ciutat Vella (70,3%).

Aumento en el número de viviendas iniciadas (+67,2%) y las licencias de rehabilitación, sean para reformas o ampliaciones (+122,2%) o para obras menores (+16,3%). Tan sólo los precios en el mercado de segunda mano mantienen un comportamiento muy alcista (+20,1%) ya que, como también ha ocurrido en Les Corts, los precios de la obra nueva y del alquiler han registrado variaciones menores a las del conjunto de la ciudad. No obstante, el esfuerzo de acceso al mercado de obra nueva (64,2%) únicamente es superado por el de Ciutat Vella (70,3%).

Districte 6:	2003	2004	2004	
Gràcia		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat Variació
CONSTRUCCIÓ				
Habitatges iniciats	237	10	116	126 26,0
Iniciats/1.000 habitants	2,0	0,3	3,9	2,1
Habitatges acabats	185	21	12	33 -58,2
Acabats/1.000 habitants	1,6	0,7	0,4	0,6
En construcció	733	718	809	809 10,5
Places d'aparcament	291	14	167	181 103,4
Habitatge protegit	0	0	0	0 -
Promoció pública	0	nd	nd	nd -
PO Règim especial	0	0	0	0 -
PO Règim general	0	0	0	0 -
PTaxat/de protecció	0	0	0	0 -
REHABILITACIÓ				
Reformes i ampliacions	95	5	6	11 -79,6
Obres menors	808	186	191	377 -18,6
Hab. afectats per obres protegides	1.071	316	317	633 -3,1
Obra protegida/1.000 habitants	9,0	10,6	10,6	10,6
Obra protegida/parc	1,9	nd	nd	1,1
Paisatge Urbà (actuacions)	294	104	89	193 36,9
MERCAT				
Obra nova				
Habitatges en oferta	80	80*	80*	80* 135,3*
Preu mitjà/m ²	3.608,00	3.761,82*	3.922,19*	3.922,19* 8,4*
Superfície mitjana	124,1	124,1*	124,1*	124,1* 19,1*
Preu mitjà places aparcament	18.020,00	18.218,22*	18.418,62*	18.418,62* -12,4*
Segona mà				
Preu mitjà/m ²	3.519,00	3.797,00	3.797,00	3.797,00 20,5
Lloguer				
Nous contractes	2.249	551	630	1.181 10,9
Lloguer mitjà/m ²	10,70	10,22	10,73	10,73 14,4
Superfície mitjana	66,0	64,0	66,0	66,0 3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT				
Obra nova (hipoteca/ingressos)	48,2	49,3	49,7	49,7 11,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	25,0	25,2	25,1	25,1 9,3

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



En el primer semestre de 2004 els inicis d'obra han crescut un 26% (126 habitatges), tal i com ha succeït amb els habitatges en curs de construcció (+10,5%). La rehabilitació, en canvi, ha disminuït en totes les vessants possibles. Tant sols les actuacions dutes a terme per l'Institut del Paisatge Urbà han suposat una important millora respecte el primer trimestre de 2003 (+36,9%). Els forts creixements en el mercat immobiliari s'han traduït en un major esforç d'accés a l'obra nova (49,7%) i en el conjunt dels mercats (25,1%).

En el primer semestre de 2004 los inicios de obra han crecido un 26% (126 viviendas), tal y como también ha sucedido con las viviendas en curso de construcción (+10,5%). La rehabilitación, por el contrario, ha disminuido en todas las vertientes posibles. Únicamente las actuaciones llevadas a cabo con el apoyo del Institut del Paisatge Urbà han supuesto una clara mejora, en comparación al primer trimestre de 2003 (+36,9%). Los fuertes crecimientos en el mercado inmobiliario se han traducido en un mayor esfuerzo de acceso a la obra nueva (49,7%) y en el conjunto de los mercados (25,1%).

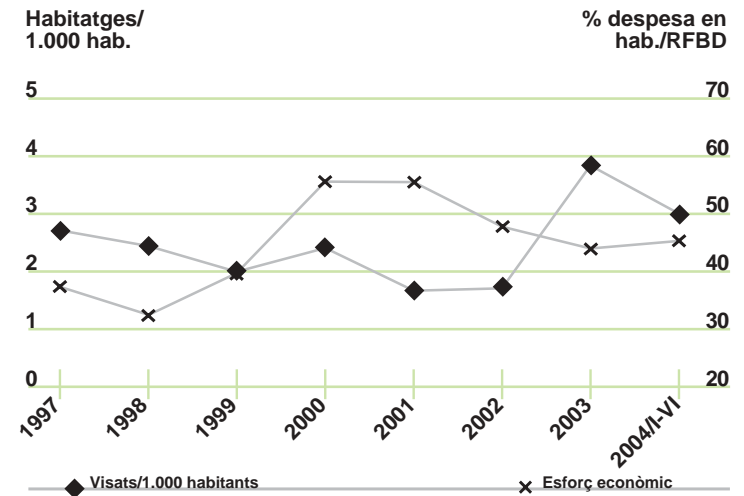
Districte 7:

Horta-Guinardó

	2003	2004		2004	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	654	145	108	253	-41,7
Iniciats/1.000 habitants	3,8	3,4	2,5	3,0	
Habitatges acabats	229	63	119	182	75,0
Acabats/1.000 habitants	1,3	1,5	2,8	2,1	
En construcció	984	1.042	1.002	1.002	7,8
Places d'aparcament	1.296	162	147	309	-60,9
Habitatge protegit	18	0	6	6	-
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	18	0	6	6	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	51	17	25	42	13,5
Obres menors	610	185	160	345	6,5
Hab. afectats per obres protegides	943	151	151	302	-56,0
Obra protegida/1.000 habitants	5,5	3,5	3,5	3,5	
Obra protegida/parc	1,4	nd	nd	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	230	73	51	124	39,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	251	251*	251*	251*	-11,6*
Preu mitjà/m ²	3.290,00	3.430,26*	3.576,50*	3.576,50*	16,0*
Superfície mitjana	106,0	106,0*	106,0*	106,0*	-5,3*
Preu mitjà places aparcament	21.350,00	21.584,85*	21.822,28*	21.822,28*	0,3*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.955,00	3.217,00	3.217,00	3.217,00	19,0
Lloguer					
Nous contractes	1.643	411	469	880	8,5
Lloguer mitjà/m ²	9,57	9,20	10,70	10,70	13,2
Superfície mitjana	63,0	64,0	62,0	62,0	-4,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	44,0	45,1	45,5	45,5	-5,2
Esforz mitjà ponderat (EMP)	27,8	28,8	28,9	28,9	-4,1

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



Després de l'evolució expansiva del semestre anterior, el nombre d'habitatges iniciats s'ha reduït un 41,7%, amb un total de 253 unitats. En canvi, Horta-Guinardó és el districte on s'ha produït un major creixement en les actuacions dutes a terme per l'Institut del Paisatge Urbà (+39,6%). La reducció de les superfícies dels habitatges d'obra nova i dels de lloguer han permès, juntament amb els baixos tipus d'interès, contrarestar l'efecte de l'increment de preus i assolir un esforç ponderat d'accés al mercat menor al d'ara fa un any (28,9%).

Tras la evolución expansiva del semestre anterior, el número de viviendas iniciadas se ha reducido un 41,7%, con un total de 253 unidades. No obstante, Horta-Guinardó es el distrito donde se ha producido el mayor aumento en las actuaciones llevadas a cabo con el apoyo Institut del Paisatge Urbà (+39,6%). La reducción de las superficie de las viviendas de obra nueva y alquiler, junto con los bajos tipos de interés, han permitido contrarestar el incremento de los precios y alcanzar un esfuerzo ponderado al mercado menor al de hace un año (28,9%).

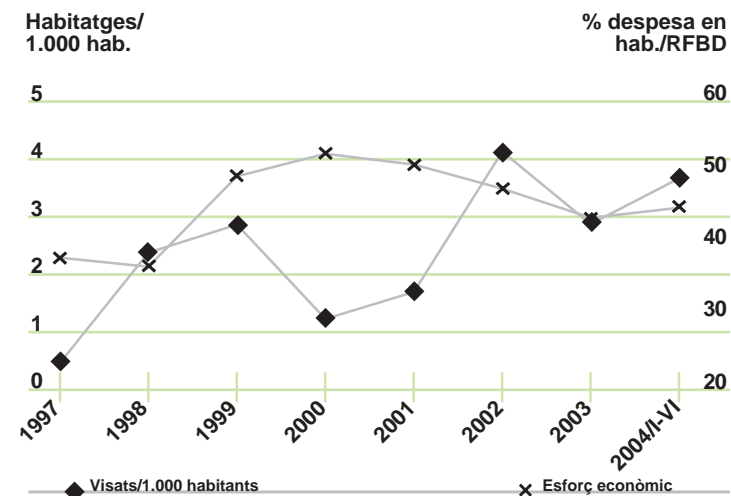
Districte 8:

Nou Barris

	2003	2004		2004	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	489	157	155	312	19,5
Iniciats/1.000 habitants	2,9	3,8	3,7	3,7	
Habitatges acabats	379	162	51	213	59,0
Acabats/1.000 habitants	2,3	3,9	1,2	2,6	
En construcció	386	341	422	422	-8,8
Places d'aparcament	1.172	374	325	699	-29,7
Habitatge protegit	83	0	161	161	250,0
Promoció pública	0	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	0	0	152	152	-
PO Règim general	83	0	9	9	-80,4
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	31	0	1	1	-87,5
Obres menors	477	153	120	273	5,8
Hab. afectats per obres protegides	1.391	289	289	578	-11,3
Obra protegida/1.000 habitants	8,3	6,9	6,9	6,9	
Obra protegida/parc	2,0	nd	nd	0,9	
Paisatge Urbà (actuacions)	165	42	60	102	14,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	8	8*	8*	8*	-85,5*
Preu mitjà/m ²	2.852,00	2.973,59*	3.100,36*	3.100,36*	21,0*
Superfície mitjana	98,0	98,0*	98,0*	98,0*	-9,3*
Preu mitjà places aparcament	19.800,00	20.017,80*	20.238,00*	20.238,00*	0,0*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.661,00	2.893,00	2.893,00	2.893,00	21,5
Lloguer					
Nous contractes	1.171	265	327	592	3,3
Lloguer mitjà/m ²	10,30	9,33	9,06	9,06	-2,9
Superfície mitjana	61,0	64,0	62,0	62,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,8	44,8	45,2	45,2	-5,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	27,4	27,8	25,7	25,7	-10,9

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



L'activitat constructiva torna a recuperar-se a Nou Barris amb un augment dels habitatges iniciats i, molt particularment, dels habitatges acabats (+59%). En aquest increment dels habitatges acabats ha tingut un paper remarcant l'habitatge protegit. Dels 213 habitatges acabats, 161 han estat protegits. En canvi, els ritmes de la rehabilitació han empitjorat. Tant els preus d'obra nova (+21%) com els de segona mà (+21,5%) s'han apujat més que en el conjunt de la ciutat.

Recuperación de la actividad constructora en Nou Barris con un aumento de las viviendas iniciadas y, muy particularmente, de las viviendas terminadas (+59%). En este incremento de las viviendas acabadas ha ocupado un lugar muy destacado la vivienda protegida. De las 213 viviendas terminadas, 161 han sido protegidas. Por el contrario, los ritmos de la rehabilitación han empeorado. Tanto los precios de obra nueva (+21%) como los de segunda mano (+21,5%) han subido más que en el conjunto de la ciudad.

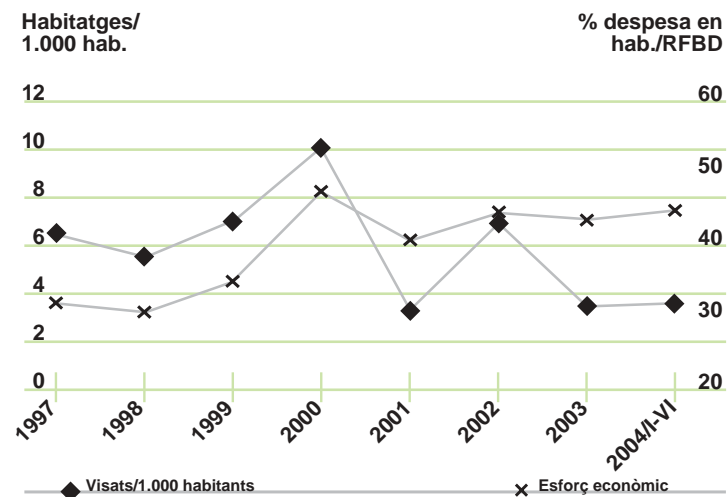
Districte 9:

Sant Andreu

	2003	2004		2004	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	481	69	182	251	38,7
Iniciats/1.000 habitants	3,4	2,0	5,2	3,6	
Habitatges acabats	819	354	74	428	76,9
Acabats/1.000 habitants	5,8	10,1	2,1	6,1	
En construcció	804	459	537	537	-55,1
Places d'aparcament	1.058	116	96	212	-63,9
Habitatge protegit	76	179	140	319	-
Promoció pública	60	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	11	151	82	233	-
PO Règim general	5	28	58	86	-
PTaxat/de protecció	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	33	16	3	19	-5,0
Obres menors	445	105	136	241	-8,4
Hab. afectats per obres protegides	785	223	223	446	-21,5
Obra protegida/1.000 habitants	5,6	6,3	6,3	6,3	
Obra protegida/parc	1,5	nd	nd	0,8	
Paisatge Urbà (actuacions)	161	47	41	88	17,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	331	331*	331*	331*	-9,3*
Preu mitjà/m ²	2.999,00	3.126,85*	3.260,16*	3.260,16*	12,4*
Superfície mitjana	112,4	112,4*	112,4*	112,4*	-0,1*
Preu mitjà places aparcament	20.100,00	20.321,10*	20.544,63*	20.544,63*	-14,9*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	2.895,00	3.133,00	3.133,00	3.133,00	21,3
Lloguer					
Nous contractes	1.326	335	358	693	6,0
Lloguer mitjà/m ²	8,55	8,86	9,55	9,55	18,9
Superfície mitjana	66,0	69,0	69,0	69,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	43,5	44,5	44,9	44,9	-3,3
Esforz mitjà ponderat (EMP)	30,1	31,9	31,9	31,9	-1,8

* Xifres provisionals.

Indicadors de construcció



La construcció d'habitatges protegits (319), com en el cas de Nou Barris, explica bona part del creixement en l'acabament d'obres en el districte. Tanmateix, els inicis d'obres també han crescut d'un mode significatiu (+38,7%). Per més que els preus dels habitatges de segona mà, com en el conjunt dels districtes, han registrat el major creixement de tots els mercats (+21,3%), també cal remarcar l'evolució alcista de les rendes mitjanes de lloguer que, en un any, han passat de 8,03 €/m² a 9,55 €/m² (+18,9%).

La construcció de viviendas protegidas (319) explica, como en el caso de Nou Barris, la mayor parte del crecimiento en la finalización de obras en el distrito. Sin embargo, los inicios de obras también han crecido de modo significativo (+38,7%). A pesar de que los precios de las viviendas de segunda mano, como en el conjunto de distritos, han registrado el mayor crecimiento de todos los mercados (+21,3%), debe señalarse la evolución alcista de las rentas medias de alquiler que, en un año, han pasado de 8,03 €/m² a 9,55 €/m² (+18,9%).

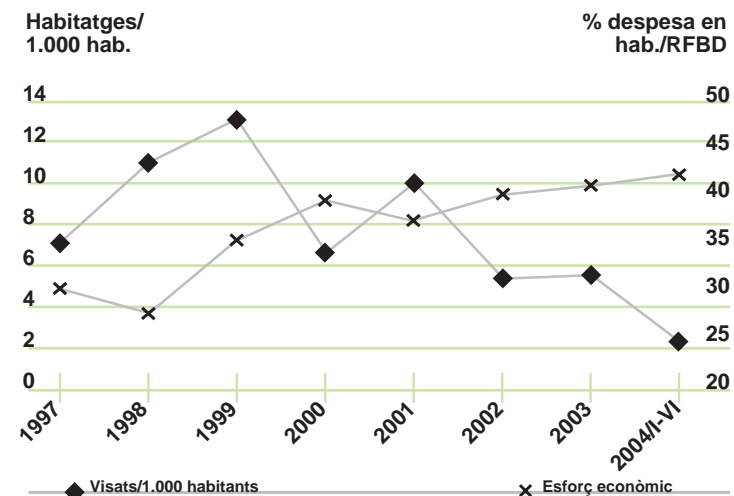
Districte 10:

Sant Martí

	2003	2004		2004	Variació
		Primer trimestre	Segon trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	1.216	120	135	255	-58,7
Iniciats/1.000 habitants	5,6	2,2	2,5	2,3	
Habitatges acabats	1.302	526	453	979	65,7
Acabats/1.000 habitants	6,0	9,7	8,3	9,0	
En construcció	2.856	2.359	1.959	1.959	-37,5
Places d'aparcament	1.837	118	167	285	-75,7
Habitatge protegit	436	0	45	45	-74,1
Promoció pública	203	nd	nd	nd	-
PO Règim especial	52	0	0	0	-
PO Règim general	34	0	45	45	87,5
PTaxat/de protecció	147	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	5	11	4	15	650,0
Obres menors	763	198	207	405	-14,7
Hab. afectats per obres protegides	1.606	342	342	684	-47,6
Obra protegida/1.000 habitants	7,4	6,3	6,3	6,3	
Obra protegida/parc	2,0	nd	nd	0,8	
Paisatge Urbà (actuacions)	222	69	52	121	9,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	1.076	1.076*	1.076*	1.076*	-8,3*
Preu mitjà/m ²	3.260,00	3.398,98*	3.543,89*	3.543,89*	24,6*
Superfície mitjana	106,0	106,0*	106,0*	106,0*	-4,0*
Preu mitjà places aparcament	19.620,00	19.835,82*	20.054,01*	20.054,01*	4,5*
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.072,00	3.395,00	3.395,00	3.395,00	24,7
Lloguer					
Nous contractes	1.766	485	501	986	17,7
Lloguer mitjà/m ²	10,43	10,20	10,28	10,28	18,2
Superfície mitjana	66,0	64,0	66,0	66,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	41,2	42,1	42,5	42,5	3,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	34,2	34,8	34,9	34,9	1,4

* Xifres provisionals

Indicadors de construcció

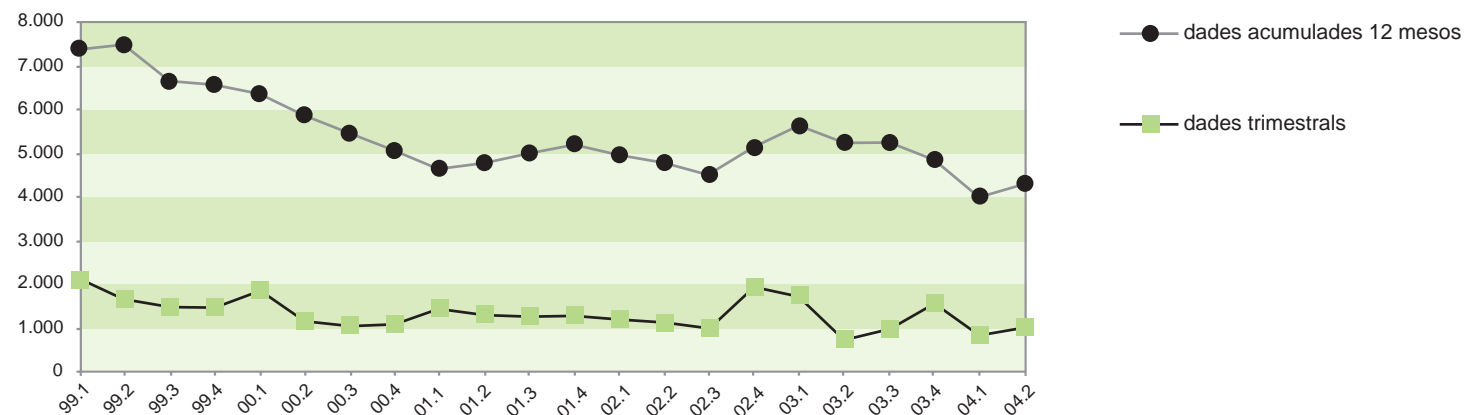


Sant Martí ha concentrat el 30,4% de tots els habitatges acabats en el semestre, la qual cosa suposa un creixement interanual del 65,7%. El districte es manté com un dels més inflacionistes de la ciutat. Els lloguers s'han apujat un 18,2% i els preus de l'obra nova i la segona mà gairebé un 25%, de manera que l'esforç per accedir al mercat ha empitjorat (+3% per a l'obra nova i +1,4% per al conjunt de mercats).

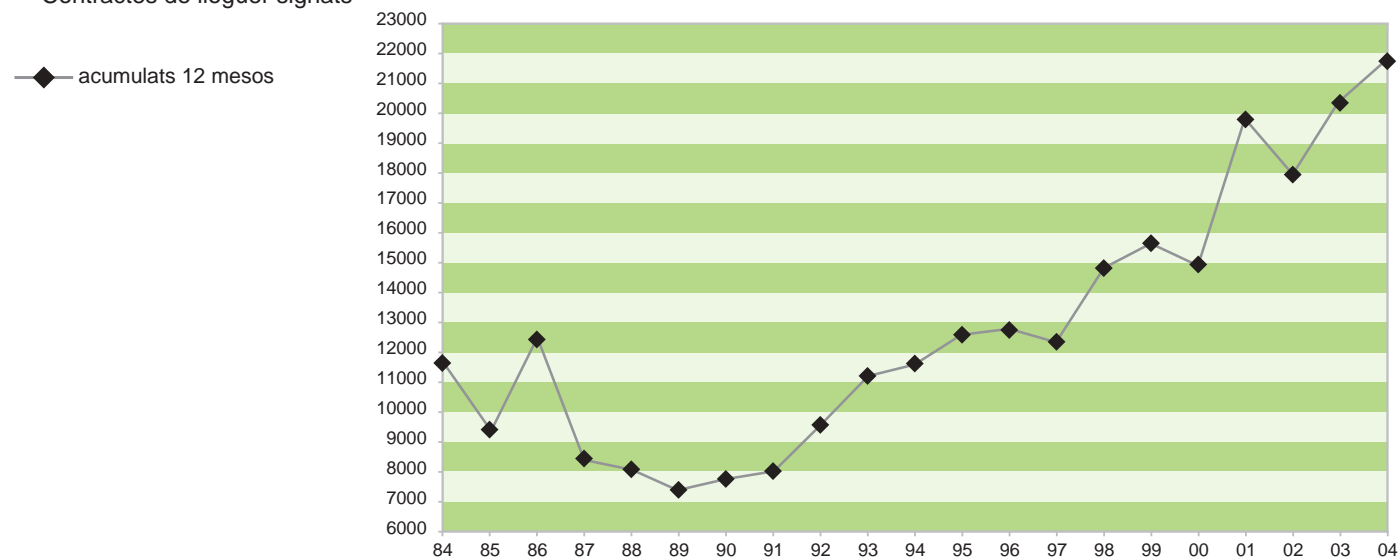
Sant Martí ha concentrado el 30,4% de todas las viviendas terminadas en el semestre, lo que ha supuesto un crecimiento interanual del 65,7%. El distrito se mantiene como uno de los más inflacionistas de la ciudad. Los alquileres han subido un 18,2% y los precios de la obra nueva y la segunda mano casi un 25%, de modo que el esfuerzo para acceder al mercado ha empeorado (+3% en la obra nueva y +1,4% en el conjunto de mercados).

Gràfiques

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

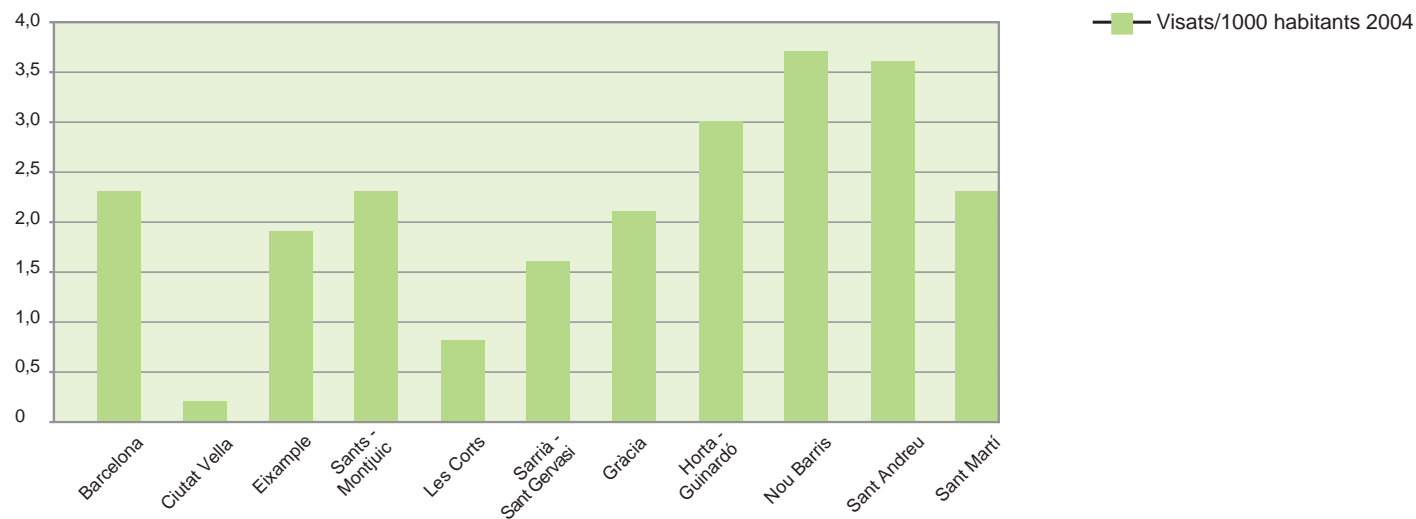


2. Evolució del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona.
Contractes de lloguer signats

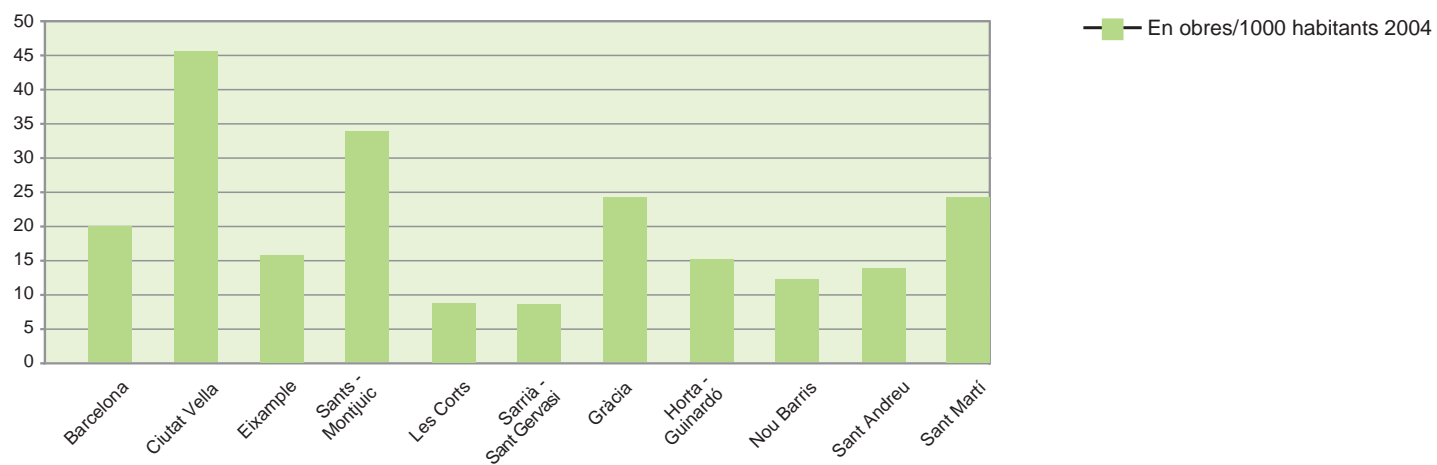


Gràfiques

3. Intensitat de nova construcció 2004



4. Intensitat d'obra Habitatges en construcció i en rehabilitació 2004



FONTS DE DADES I UNITATS

Habitatges iniciats: habitatges inclosos en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges acabats: Certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges en construcció: elaboració pròpia a partir de les dues referències anteriors (sèrie revisada amb nous càlculs a partir de l'any 97). Nombre d'habitatges.

Places d'aparcament: places incloses en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre de places.

Promoció Pública: DGAIH i PMH. Nombre d'habitatges.

Protecció Oficial: DGAIH i PMH. Nombre d'habitatges.

Reformes i ampliacions: habitatges a reformar o ampliar, inclosos en les Llicències d'obra major, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Obres menors: habitatges inclosos en les Llicències d'obra menor, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges afectats per obres protegides: DGAIH. Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats.

Paisatge Urbà: sol·licituds d'ajuts rebudes per l'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'actuacions.

Oferta d'obra nova: Tecnigrama. Nombre d'habitatges.

Preu d'obra nova: Tecnigrama. €/m² construït. Les xifres del primer semestre de 2004 són provisionals perquè encara no han estat publicades. L'actualització de preus s'ha dut a terme a partir de la sèrie de preus taxats del Ministeri de l'Habitatge.

Superfície d'obra nova: Tecnigrama. Mitjana de m² construïts per habitatge. Atès que la xifra del primer semestre de 2004 no ha estat publicada, s'ha mantingut el valor del darrer període disponible.

Preu places d'aparcament: Tecnigrama. Preu mitjà per plaça. Atès que la xifra del primer semestre de 2004 no ha estat publicada, s'ha mantingut el valor del darrer període disponible.

Preu de segona mà: estimació pròpia a partir de les dades del D.d'Estudis Fiscals, Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona. €/m² útil.

Lloguer, nous contractes: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Preu del lloguer: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. €/m²/mes.

Superfície del lloguer: DGAIH i Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. Mitjana de m² útils per habitatge.

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

Esforç mitjà ponderat (EMP): Elaboració pròpia. Relació entre el cost mitjà d'accés als diversos submercats, de compra d'obra nova, de segona mà, o de lloguer, i renda familiar (%).

Octubre 2004

Elaboració:
Consultoria D'Aleph

Correcció Lingüística
Centre de Normalització
Lingüística de Barcelona

Disseny gràfic
egg-design

Fotomecànica
Gràfiques l'Empordà

Impressió
Gràfiques l'Empordà

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

14

Ajuntament  de Barcelona

Patronat Municipal de l'Habitatge