

Xifres d'Habitatge

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

Any 2006
Primer semestre

18

Patronat Municipal de l'Habitatge

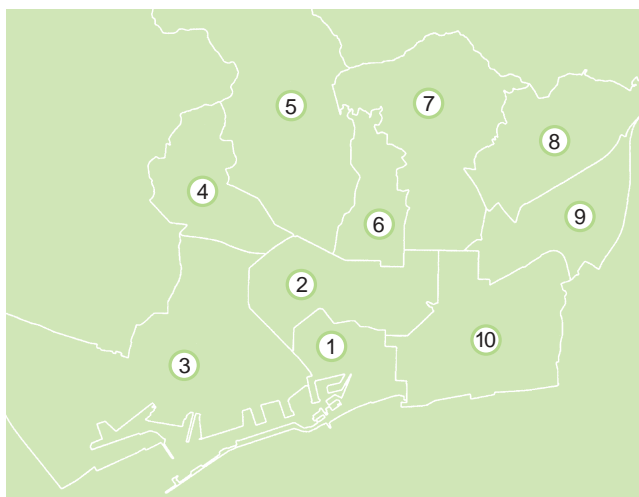




Xifres d'Habitatge

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





Nom dels districtes:

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

La construcción de viviendas protegidas en Barcelona ha aumentado un 28,1% en un año, puesto que de las 811 viviendas iniciadas durante el primer semestre de 2005 se ha pasado a las 1.039 actuales.

La cuota de mercado de la **vivienda protegida** se ha situado en el 33,6%. Esto significa que una tercera parte de todas las licencias para uso residencial aprobadas en la primera mitad de 2006 han correspondido a viviendas acogidas a alguna de las ayudas previstas por las administraciones públicas.

Este peso de la promoción protegida es todavía más significativo teniendo en cuenta que el conjunto del sector, pese al escaso suelo urbanizable existente en la ciudad, mantiene unos intensos ritmos de actividad. Por segundo año consecutivo, ha vuelto a superarse el umbral de 4 **viviendas iniciadas** por cada 1.000 habitantes. En el 2003 y el 2004 esta misma proporción apenas había superado las 3 viviendas por 1.000 habitantes.

La especificidad del año 2006 es que los mayores crecimientos de viviendas iniciadas se han producido fundamentalmente en distritos con bajos niveles de producción como Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó y Sarrià-Sant Gervasi. De todos modos, Sant Martí se mantiene a la cabeza en el volumen de licencias concedidas de obra mayor para vivienda, gracias a las operaciones de renovación y transformación urbanas que se están llevando a cabo.

En el ámbito de la **rehabilitación**, la ciudad sigue distinguiéndose por un notable dinamismo, tal y como lo demuestran las 4.380 licencias para obras menores, las 716 licencias para reformas y ampliaciones y las más de 1.000 actuaciones dirigidas a la mejora del paisaje urbano.

Ya en el ámbito del **mercado inmobiliario**, en primer lugar cabe señalar la prolongación, un periodo más, del ciclo expansionista. En el **mercado de obra nueva** el incremento de precios en un semestre ha alcanzado el 15,2%, a pesar que la oferta de viviendas en venta no ha cesado de crecer (+46,1%). En este contexto de escalada sucesiva de precios sobresale Ciutat Vella, donde la variación semestral ha alcanzado el 23,4%. Por el contrario, en Nou Barris tan sólo ha sido del 5,0%, en Les Corts del 7,1% y en Horta-Guinardó del 7,3%.

Esta misma heterogeneidad se observa también en el **mercado de segunda mano**. En el conjunto de la ciudad, el precio medio es actualmente de 4.863 euros por metro cuadrado, un 8,6% más que en el segundo semestre de 2005. La diferencia de precio entre distritos se ha ido acortando, puesto que las mayores subidas se han producido justamente en distritos con un menor precio medio y, muy en particular, en Sant Andreu (+12,6%) y Nou Barris (+9,9%).

Por primera vez desde 2002, el registro de nuevos contratos en el **mercado de alquiler** se ha estabilizado, aunque en algunos distritos (Sant Andreu y Nou Barris) ha continuado experimentando todavía un crecimiento muy remarcable. El alquiler medio contractual, de 12,89 euros al mes por metro cuadrado, es un 4,9% mayor que el del semestre anterior. Sin embargo, Ciutat Vella vuelve a desmarcarse de esta tendencia general hacia la moderación de precios ya que, tras un aumento semestral del 15,4%, la renta media contractual en el distrito, de 13,99 euros por metro cuadrado y mes, actualmente tan sólo es inferior a la de Les Corts (14,80 euros al mes por metro cuadrado).

Del resultado de esta evolución al alza de los precios de la vivienda y del encarecimiento de los préstamos hipotecarios, el **esfuerzo medio ponderado** para acceder al mercado de obra nueva, de segunda mano y de alquiler equivaldría al 47,6% de la renta familiar.

La construcció d'habitatges protegits a Barcelona ha augmentat un 28,1% en un any, ja que dels 811 habitatges iniciats durant el primer semestre de 2005 s'ha passat als 1.039 actuals.

La quota de mercat de l'**habitatge protegit** s'ha situat en el 33,6%, és a dir, que una tercera part de totes les llicències per a ús residencial aprovades a la primera meitat de 2006 han correspost a habitatges acollits a alguns dels ajuts previstos per les administracions públiques.

Aquest pes de la promoció protegida és encara més significatiu tenint en compte que el conjunt del sector, malgrat l'escàs sòl urbanitzable existent a la ciutat, manté uns intensos ritmes d'activitat. Per segon any consecutiu, s'ha tornat a superar el llindar dels 4 **habitatges iniciats** per cada 1.000 habitants. Durant el 2003 i el 2004 aquesta mateixa proporció amb prou feines havia superat els 3 habitatges per 1.000 habitants.

L'especificitat de l'any 2006 és que els majors creixements d'habitatges iniciats s'han produït fonamentalment en districtes amb baixos nivells de producció com ara Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó i Sarrià-Sant Gervasi. De totes maneres, Sant Martí és manté al capdavant en el volum de llicències concedides d'obra major per a habitatge, gràcies a les operacions de renovació i transformació urbanes que s'hi estan duent a terme.

En l'àmbit de la **rehabilitació** d'habitatges, la ciutat es segueix distingint per un notable dinamisme, tal i com ho demostren les 4.380 llicències per a obres menors, les 716 llicències per a reformes i ampliacions i les més de 1.000 actuacions adreçades a la millora del paisatge urbà.

Ja dins la vessant del **mercat immobiliari**, el primer que cal assenyalar és la prolongació, un període més, del cicle expansionista. En el **mercat d'obra nova** l'alça de preus en un semestre ha assolit el 15,2%, tot i que l'oferta d'habitatges en venda no ha deixat de créixer (+46,1%).

En aquest context d'escalada progressiva de preus sobresurt Ciutat Vella, on la variació semestral ha arribat fins el 23,4%. En canvi, a Nou Barris només ha estat del 5,0%, a les Corts del 7,1% i a Horta-Guinardó del 7,3%.

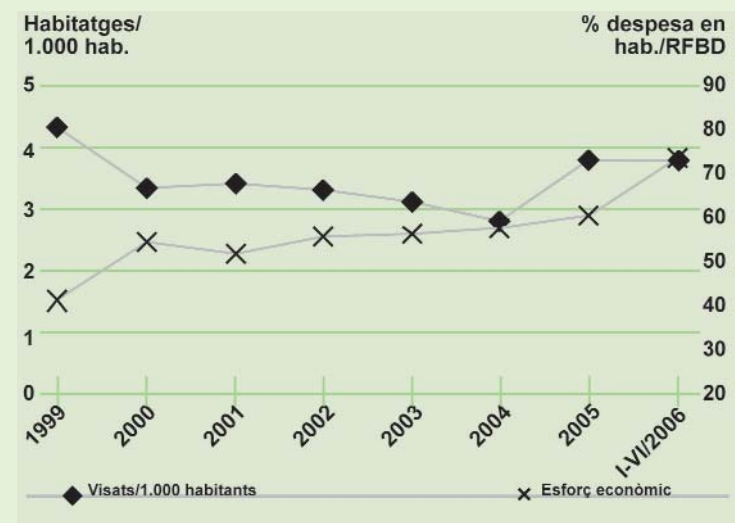
Aquesta mateixa heterogeneïtat s'observa també en el **mercat de segona mà**. En el conjunt de la ciutat, el preu mitjà és actualment de 4.863 euros per metre quadrat, un 8,6% més que en el segon semestre de 2005. La diferència de preu entre districtes s'ha anat escurçant, atès que les majors pujades s'han produït justament en districtes amb un menor preu mitjà i, molt en particular, a Sant Andreu (+12,6%) i Nou Barris (+9,9%).

Per primera vegada des de 2002, el registre de nous contractes en el **mercat de lloguer** a Barcelona s'ha estabilitzat, per bé que en certs districtes (Sant Andreu i Nou Barris) ha continuat experimentant encara un creixement força remarcable. El lloguer mitjà contractual, de 12,89 euros al mes per metre quadrat, és un 4,9% major que el del semestre anterior. Tanmateix, Ciutat Vella torna a desmarcar-se d'aquesta tendència general vers la moderació dels lloguers perquè, després d'un increment semestral del 15,4%, la renda mitjana contractual en el districte, de 13,99 euros per metre quadrat i mes, ara tan sols és inferior a la de Les Corts (14,80 euros al mes per metre quadrat).

Del resultat d'aquest comportament a l'alça dels preus de l'habitatge i de l'encariment dels préstecs hipotecaris, l'**esforç mitjà ponderat** per accedir al mercat d'obra nova, de segona mà i de lloguer equivaldria al 47,6% de la renda familiar.

BARCELONA	2005	2006		2006	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	6.180	1.731	1.363	3.094	-2,3
Habitatges protegits iniciats	2.074	652	387	1.039	28,1
Iniciats/1.000 habitants	3,9	4,3	3,4	3,9	
Habitatges acabats	3.591	1.099	711	1.810	-0,1
Acabats/1.000 habitants	2,3	2,8	1,8	2,3	
En construcció	11.058	11.550	11.959	11.959	15,1
Places d'aparcament	7.191	2.399	1.805	4.204	-4,0
Habitatges protegits acabats	855	299	42	341	-40,0
Promoció pública	131	217	0	217	102,8
PO Règim especial	451	14	15	29	-90,6
PO Règim general	273	65	27	92	-39,9
Preu concertat	0	3	0	3	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	1.819	282	434	716	-41,8
Obres menors	8.313	2.113	2.267	4.380	-7,0
Hab. afectats per obres protegides	8.789	1.736	1.340	3.075	-8,0
Obra protegida/1.000 habitants	5,6	4,4	3,4	3,9	
Obra protegida/parc	1,2	0,2	0,2	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	1.768	597	465	1.062	-8,6
Façanes	1.575	193	369	562	-30,8
Terrats i cobertes	411	40	106	146	-36,0
Supressió barreres	318	29	73	102	-40,7
Altres	373	31	87	118	-44,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	2.649	3.870	3.870	3.870	44,6
Preu mitjà/m ²	5.082	5.856,00	5.856,00	5.856,00	26,3
Superfície mitjana	99,6	99,7	99,7	99,7	-3,2
Preu mitjà places aparcament	24.520,00	26.670,00	26.670,00	26.670,00	13,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.476,00	4.863,00	4.863,00	4.863,00	17,4
Lloguer					
Nous contractes	23.982	6.043	5.933	11.976	1,9
Lloguer mitjà/m ²	12,29	13,13	12,89	12,89	11,8
Superfície mitjana	71,0	71,0	71,0	71,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	60,9	72,2	73,6	73,6	24,1
Esforç mitjà ponderat (EMD)	39,5	47,2	47,6	47,6	24,1

Indicadors de construcció

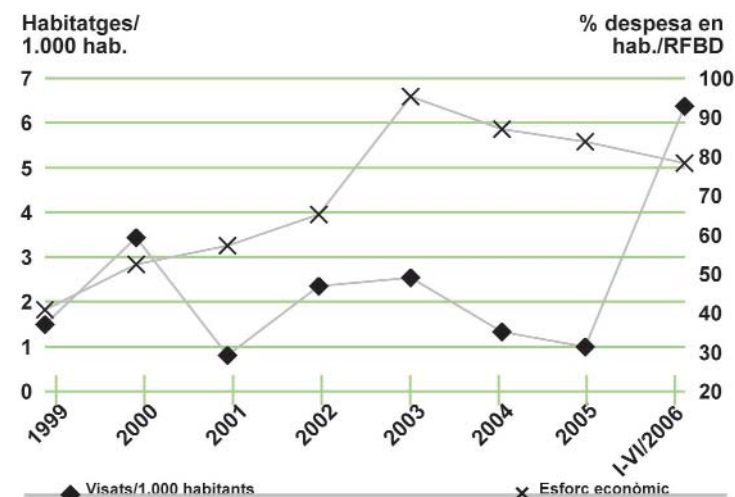


El volum de nous habitatges iniciats durant el primer semestre de 2006 (3.094 habitatges) és molt similar al d'ara fa dotze mesos, de manera que molt probablement, per segona vegada consecutiva, es tornarà a superar el llindar de 6.000 habitatges iniciats en un any. Tanmateix, aquest intens ritme de construcció no ha suposat un fre a l'alça de preus del mercat immobiliari. L'obra nova a Barcelona ja s'apropa als 5.900 euros per metre quadrat, mentre que el preu mitjà de la segona mà és de 4.863 euros per metre quadrat.

El volumen de nuevas viviendas iniciadas durante el primer semestre de 2006 (3.094 viviendas) es muy similar al de doce meses atrás, de manera que muy probablemente se volverá a superar, por segunda vez consecutiva, el umbral de 6.000 viviendas iniciadas en un año. Sin embargo, este intenso ritmo de construcción no ha frenado la subida de precios en el mercado inmobiliario. La obra nueva en Barcelona ya se acerca a los 5.900 euros por metro cuadrado, mientras que el precio medio de la segunda mano es de 4.863 euros por metro cuadrado.

Districte 1: Ciutat Vella	2005	2006		2006	Variació anual
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	108	321	29	350	614,3
Iniciats/1.000 habitants	1,0	11,5	1,0	6,3	
Habitatges acabats	177	18	43	61	-30,3
Acabats/1.000 habitants	1,6	0,6	1,6	1,1	
En construcció	130	398	375	375	108,8
Places d'aparcament	91	597	0	597	832,8
Habitatges protegits acabats	77	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	59	0	0	0	-
PO Règim general	18	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	346	37	61	98	-59,0
Obres menors	1.167	271	290	561	-12,1
Hab. afectats per obres protegides	3.056	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	28,4	0,0	0,0	0,0	
Obra protegida/parc	5,8	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	209	69	43	112	-22,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	121	134	134	134	14,5
Preu mitjà/m ²	4.483,00	5.531,00	5.531,00	5.531,00	27,4
Superfície mitjana	99,4	79,7	79,7	79,7	-21,5
Preu mitjà places aparcament	22.000,00	27.330,00	27.330,00	27.330,00	23,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.498,00	4.918,00	4.918,00	4.918,00	16,3
Lloguer					
Nous contractes	2.399	574	576	1.150	-2,1
Lloguer mitjà/m ²	12,12	14,78	13,99	13,99	11,5
Superfície mitjana	67,0	68,4	63,0	63,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	83,7	76,8	78,3	78,3	-8,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	53,3	56,7	53,6	53,6	0,1

Indicadors de construcció

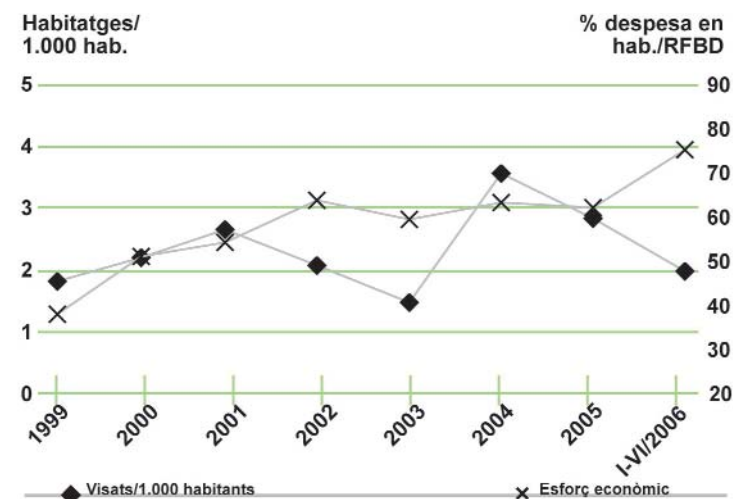


En tan sols sis mesos, a Ciutat Vella s'ha més que triplicat el nombre d'habitatges iniciats durant tot l'any 2005. Tant és així, que Ciutat Vella supera amb escreix la mitjana de la ciutat d'habitatges iniciats per 1.000 habitants (6,3 en comptes de 3,9). Aquesta intensa activitat de construcció no ha impedit que en el darrer semestre s'hagin produït elevats increments de preu en el mercat immobiliari, especialment en l'obra nova (+23,4%) i en el lloguer mitjà contractual (+15,4%).

En tan sólo seis meses, Ciutat Vella ha más que triplicado el número de viviendas iniciadas durante todo el año 2005, hasta el punto que el distrito supera ampliamente la media de la ciudad de viviendas iniciadas por 1.000 habitantes (6,3 en lugar de 3,9). Esta intensa actividad de construcción no ha impedido en el último semestre que se hayan producido elevados incrementos de precio en el mercado inmobiliario, especialmente en la obra nueva (+23,4%) y en el alquiler medio contractual (+15,4%).

Districte 2:	2005	2006		2006	
Eixample		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	732	131	127	258	-18,6
Iniciats/1.000 habitants	2,8	2,0	1,9	2,0	
Habitatges acabats	264	78	102	180	+2,6
Acabats/1.000 habitants	1,0	1,2	1,5	1,4	
En construcció	1.684	1.713	1.710	1.710	+21,0
Places d'aparcament	677	135	149	284	-26,6
Habitatges protegits acabats	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	536	67	130	197	-55,3
Obres menors	1.673	462	484	946	-3,4
Hab. afectats per obres protegides	1.537	239	240	478	-7,0
Obra protegida/1.000 habitants	5,9	3,6	3,6	3,6	
Obra protegida/parc	1,1	0,2	0,2	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	402	118	89	207	-21,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	478	925	925	925	+88,0
Preu mitjà/m ²	6.007,00	6.915,00	6.915,00	6.915,00	+22,6
Superfície mitjana	95,9	96,2	96,2	96,2	-3,7
Preu mitjà places aparcament	28.100,00	29.210,00	29.210,00	29.210,00	+15,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.880,00	5.266,00	5.266,00	5.266,00	+16,5
Lloguer					
Nous contractes	5.742	1.373	1.412	2.785	-1,9
Lloguer mitjà/m ²	11,97	12,37	11,95	11,95	+8,6
Superfície mitjana	80,0	82,2	80,0	80,0	+1,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,1	73,6	75,1	75,1	+19,9
Esforz mitjà ponderat (EMP)	39,2	48,6	48,0	48,0	+27,1

Indicadors de construcció



Mentre els nous inicis d'obres han minvat considerablement a l'Eixample (-18,6%), els habitatges acabats, a diferència del conjunt de la ciutat, fins i tot han experimentat un cert increment (+2,6%). L'oferta d'habitatges d'obra nova gairebé s'ha doblat en un semestre (+93,5%), sense que per això els preus de venda hagin deixat d'apujar-se (+15,1%). L'Eixample és encara el districte on més contractes de lloguer es registren (el 24,1% de tota la ciutat), per més que en el darrer semestre l'activitat en el mercat s'ha vist reduïda (-4,1%).

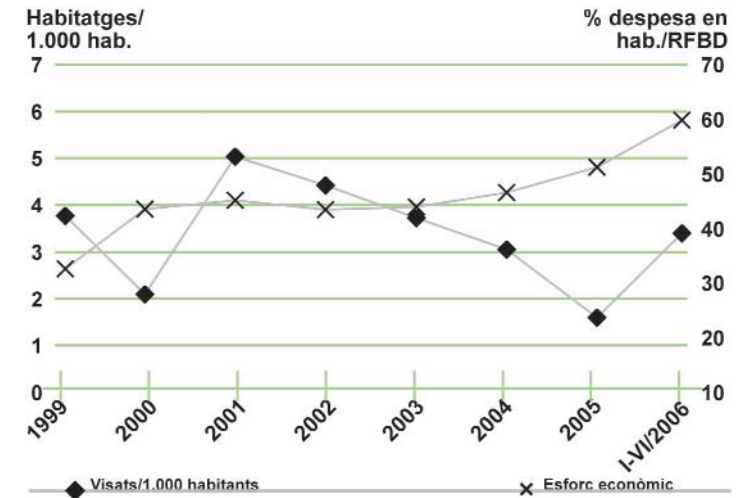
Mientras que los nuevos inicios de obras han descendido considerablemente en el Eixample (-18,6%), las viviendas terminadas, a diferencia de lo sucedido en el conjunto de la ciudad, han experimentado incluso un cierto crecimiento (+2,6%). La oferta de viviendas de obra nueva prácticamente se ha doblado en un semestre (+93,5%), sin que por ello los precios de la vivienda hayan dejado de subir (+15,1%). El Eixample es todavía el distrito donde más contratos de alquiler se registran (el 24,1% de toda la ciudad), si bien en el último semestre la actividad del mercado se ha visto reducida (-4,1%).

Districte 3:

Sants-Montjuïc

	2005	2006		2006	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	293	31	275	306	331,0
Iniciats/1.000 habitants	1,7	0,7	6,2	3,4	
Habitatges acabats	236	75	179	254	68,3
Acabats/1.000 habitants	1,3	1,7	4,0	2,9	
En construcció	2.391	2.333	2.374	2.374	3,7
Places d'aparcament	139	30	380	410	736,7
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	0	12	0	12	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	12	0	12	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	155	2	10	12	-89,9
Obres menors	914	191	238	429	-18,3
Hab. afectats per obres protegides	726	795	711	1.506	439,8
Obra protegida/1.000 habitants	4,1	17,9	16,0	17,0	
Obra protegida/parc	0,9	1,0	0,9	1,9	
Paisatge Urbà (actuacions)	169	72	51	123	13,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	172	240	240	240	2,3
Preu mitjà/m ²	4.379,00	4.910,00	4.910,00	4.910,00	19,7
Superfície mitjana	94,6	85,1	85,1	85,1	-8,9
Preu mitjà places aparcament	25.260,00	27.610,00	27.610,00	27.610,00	16,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.186,00	4.596,00	4.596,00	4.596,00	17,7
Lloguer					
Nous contractes	2.613	645	639	1.285	0,8
Lloguer mitjà/m ²	11,94	12,85	12,51	12,51	7,7
Superfície mitjana	62,0	62,9	63,0	63,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	51,2	58,7	59,8	59,8	22,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	32,1	40,1	40,0	40,0	23,1

Indicadors de construcció



A Sants-Montjuïc s'han iniciat en mig any més habitatges que en tot l'any 2005 (306 habitatges). En l'àmbit de la rehabilitació també cal assenyalar l'important ascens de les obres protegides, que en un any han passat dels 279 als 1.506 habitatges. El comportament dels preus en el mercat immobiliari ha estat força similar al del conjunt de la ciutat. L'única nota distintiva de Sants-Montjuïc s'ha produït en el mercat de lloguer, on la contractació registrada ha caigut amb més intensitat durant el darrer semestre (-4,0%).

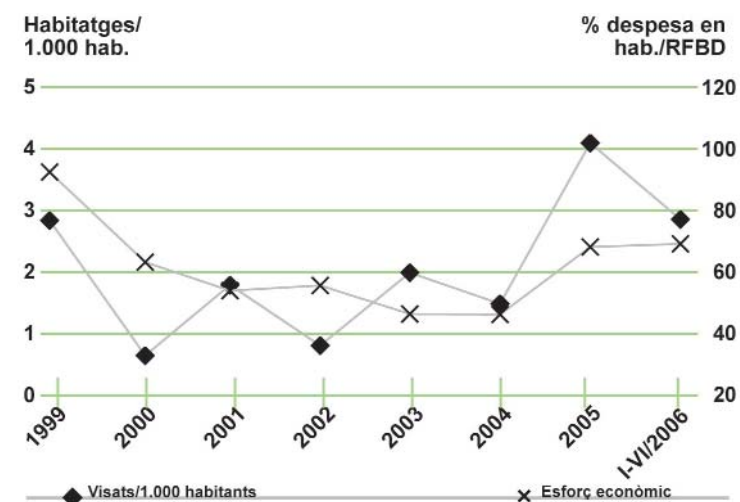
En Sants-Montjuïc se han iniciado en medio año más viviendas que en todo el año 2005 (306 viviendas). En el ámbito de la rehabilitación, también cabe señalar el importante ascenso de las obras protegidas, que en un año han pasado de las 279 a las 1.506 viviendas. El comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario ha sido muy similar al del conjunto de la ciudad. La única nota distintiva de Sants-Montjuïc ha acontecido en el mercado de alquiler, donde la contratación registrada ha caído con mayor intensidad en el último semestre (-4,0%).

Districte 4:

Les Corts

	2005	2006		2006	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	337	88	32	120	-36,5
Iniciats/1.000 habitants	4,1	4,3	1,5	2,9	
Habitatges acabats	39	37	0	37	60,9
Acabats/1.000 habitants	0,5	1,8	0,0	0,9	
En construcció	529	565	594	594	43,5
Places d'aparcament	340	68	281	349	53,1
Habitatges protegits acabats	62	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	62	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	57	27	83	110	243,8
Obres menors	371	103	103	206	-4,6
Hab. afectats per obres protegides	103	19	23	42	-36,4
Obra protegida/1.000 habitants	1,2	0,9	1,1	1,0	
Obra protegida/parc	0,3	0,0	0,1	0,1	
Paisatge Urbà (actuacions)	53	22	15	37	37,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	46	189	189	189	274,3
Preu mitjà/m ²	6.625,00	7.094,00	7.094,00	7.094,00	28,8
Superfície mitjana	120,0	101,8	101,8	101,8	-14,5
Preu mitjà places aparcament	24.000,00	37.330,00	37.330,00	37.330,00	62,8
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.998,00	5.405,00	5.405,00	5.405,00	14,5
Lloguer					
Nous contractes	896	178	204	383	-15,3
Lloguer mitjà/m ²	13,98	13,30	14,80	14,80	13,1
Superfície mitjana	78,0	80,8	73,0	73,0	-6,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	67,5	69,2	70,6	70,6	22,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	35,8	49,0	48,5	48,5	47,9

Indicadors de construcció

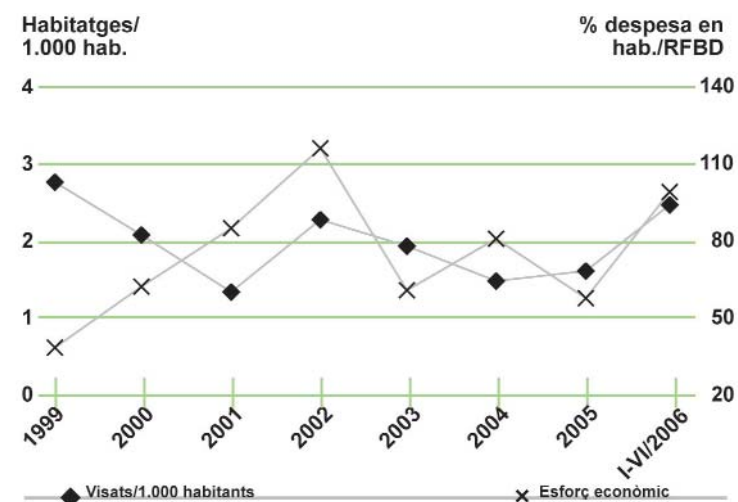


Les Corts és, amb una mitjana de 7.094 euros per metre quadrat, el segon districte amb els preus més elevats d'obra nova i també el que registra el lloguer mitjà contractual més elevat de la ciutat (14,80 euros al mes per metre quadrat). Aquesta pressió en el mercat de l'habitatge contrasta amb la menor activitat del sector de la construcció, atès que en el darrer any els nous inicis d'obres han caigut un 36,5%.

Les Corts es, con una media de 7.094 euros por metro cuadrado, el segundo distrito con los mayores precios de obra nueva y también el que registra el alquiler medio contractual más elevado de la ciudad (14,80 euros al mes por metro cuadrado). Esta presión en el mercado de la vivienda contrasta con la menor actividad del sector de la construcción, puesto que en el último año los nuevos inicis de obra han descendido un 36,5%.

Districte 5:	2005	2006		2006	
Sarrià-Sant Gervasi		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	228	84	87	171	32,6
Iniciats/1.000 habitants	1,6	2,4	2,5	2,4	
Habitatges acabats	75	29	19	48	10,0
Acabats/1.000 habitants	0,5	0,8	0,6	0,7	
En construcció	694	736	792	792	23,7
Places d'aparcament	351	192	122	314	88,0
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	386	110	26	136	-47,7
Obres menors	937	230	261	491	-8,9
Hab. afectats per obres protegides	17	4	6	10	25,0
Obra protegida/1.000 habitants	0,1	0,1	0,2	0,1	
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	164	55	47	102	-7,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	290	352	352	352	79,1
Preu mitjà/m ²	7.902,00	8.747,00	8.747,00	8.747,00	11,0
Superfície mitjana	108,1	124,0	124,0	124,0	-1,0
Preu mitjà places aparcament	32.330,00	36.010,00	36.010,00	36.010,00	-
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.517,00	5.835,00	5.835,00	5.835,00	12,1
Lloguer					
Nous contractes	2.343	607	575	1.182	4,6
Lloguer mitjà/m ²	13,79	13,06	13,78	13,78	9,5
Superfície mitjana	84,0	86,4	89,0	89,0	-1,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	57,8	97,1	99,1	99,1	43,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	35,0	54,0	56,5	56,5	57,9

Indicadors de construcció



Sarrià-Sant Gervasi és un dels pocs districtes on tant els inicis com els acabaments d'obres han crescut simultàniament tot i que, en comparació al conjunt de la ciutat, es tracta d'una activitat molt minsa (171 habitatges iniciats i 48 acabats). L'aspecte més distintiu de Sarrià-Sant Gervasi des del punt de vista residencial continuen essent els inaccessibles preus de l'habitatge, que arriben fins a 8.747 euros per metre quadrat en el cas de l'obra nova i fins a 5.835 euros per metre quadrat en el cas de la segona mà.

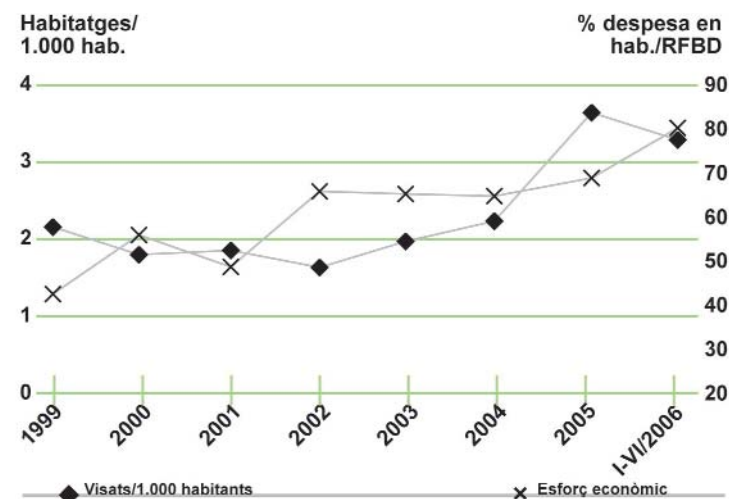
Sarrià-Sant Gervasi es uno de los pocos distritos donde tanto los inicios como las finalizaciones de obra han aumentado simultáneamente, a pesar de que, en comparación con el conjunto de la ciudad, se trata de una actividad muy reducida (117 viviendas iniciadas y 48 terminadas). El aspecto más distintivo de Sarrià-Sant Gervasi desde el punto de vista residencial continúan siendo los inaccesibles precios de la vivienda, que llegan hasta los 8.747 euros por metro cuadrado en el caso de la obra nueva y hasta los 5.835 euros por metro cuadrado en el caso de la segunda mano.

Districte 6:

Gràcia

	2005	2006		2006	Variació anual
		Primer trimestre	Segon trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	423	125	73	198	-10,8
Iniciats/1.000 habitants	3,5	4,2	2,4	3,3	
Habitatges acabats	229	11	46	57	-22,4
Acabats/1.000 habitants	1,9	0,4	1,5	0,9	
En construcció	928	1.028	1.041	1.041	12,4
Places d'aparcament	625	458	69	527	18,4
Habitatges protegits acabats	0	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	114	14	17	31	-39,2
Obres menors	883	234	250	484	-2,2
Hab. afectats per obres protegides	2.240	87	66	153	-79,3
Obra protegida/1.000 habitants	18,8	2,9	2,2	2,5	
Obra protegida/parc	3,5	0,1	0,1	0,2	
Paisatge Urbà (actuacions)	208	72	54	126	-6,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	193	299	299	299	62,5
Preu mitjà/m ²	5.119,00	5.935,00	5.935,00	5.935,00	25,6
Superfície mitjana	106,2	109,7	109,7	109,7	1,3
Preu mitjà places aparcament	21.240,00	22.130,00	22.130,00	22.130,00	-1,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.684,00	5.015,00	5.015,00	5.015,00	18,0
Lloguer					
Nous contractes	2.488	668	588	1.256	3,5
Lloguer mitjà/m ²	12,90	13,99	13,59	13,59	16,1
Superfície mitjana	66,0	65,0	62,0	62,0	-4,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	69,1	78,9	80,5	80,5	20,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	40,2	45,1	45,8	45,8	20,3

Indicadors de construcció



L'activitat de la construcció residencial a Gràcia és una de les més febles de la ciutat, tal i com ho demostren els reduïts i descendents nivells d'habitatges iniciats, acabats i en construcció. Tampoc el sector de la rehabilitació s'escapa d'aquesta tendència. El fet més rellevant en el mercat immobiliari a Gràcia durant el primer semestre de 2006 ha estat el major volum d'habitatges d'obra nova en oferta (299 habitatges), per bé que això no ha aturat l'alça de preus.

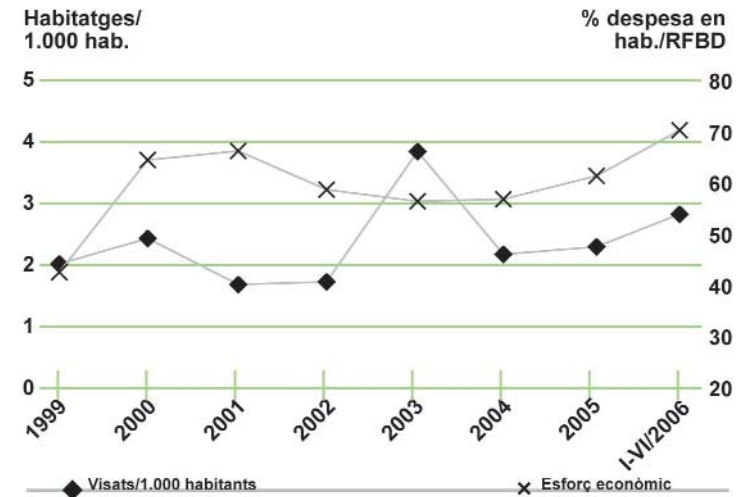
La actividad de la construcción residencial en Gràcia es de las más débiles de la ciudad, tal y como lo demuestran los reducidos y descendientes niveles de viviendas iniciadas, terminadas y en construcción. Tampoco el sector de la rehabilitación se escapa de esta tendencia. El hecho más relevante en el mercado inmobiliario en Gràcia durante el primer semestre de 2006 ha sido el mayor volumen de viviendas de obra nueva en oferta (299 viviendas), si bien ello no ha detenido la subida de precios.

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2005	2006		2006	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	385	68	168	236	46,6
Iniciats/1.000 habitants	2,3	1,6	4,0	2,8	
Habitatges acabats	295	198	76	274	89,3
Acabats/1.000 habitants	1,7	4,7	1,8	3,2	
En construcció	1.000	834	897	897	-7,6
Places d'aparcament	279	61	70	131	26,0
Habitatges protegits acabats	21	25	25	50	138,1
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	17	14	15	29	70,6
PO Règim general	4	11	10	21	425,0
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	109	13	12	25	-7,4
Obres menors	737	198	200	398	-6,6
Hab. afectats per obres protegides	69	163	55	218	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,4	3,8	1,3	2,6	
Obra protegida/parc	0,1	0,2	0,1	0,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	164	53	57	110	1,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	261	412	412	412	67,8
Preu mitjà/m ²	4.479,00	4.807,00	4.807,00	4.807,00	21,6
Superfície mitjana	97,5	100,8	100,8	100,8	-3,0
Preu mitjà places aparcament	26.400,00	28.200,00	28.200,00	28.200,00	14,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.105,00	4.391,00	4.391,00	4.391,00	18,8
Lloguer					
Nous contractes	2.003	546	464	1.009	-4,1
Lloguer mitjà/m ²	11,63	11,76	12,41	12,41	11,8
Superfície mitjana	63,0	63,6	64,0	64,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	61,4	68,9	70,3	70,3	18,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	39,5	44,9	47,4	47,4	27,9

Indicadors de construcció



Horta-Guinardó ha estat un dels districtes amb major dinamisme en el sector de la construcció residencial durant el primer semestre de 2006, atès que el volum d'habitatges iniciats ha crescut un 46,6% i el d'acabats un 89,3%. El preus en el mercat immobiliari han mantingut una evolució sensiblement més suau que la del conjunt de la ciutat, amb increments semestrals de l'obra nova i de la segona mà per sota del 8%. D'altra banda, Horta-Guinardó ha registrat el major creixement en el volum de contractes de lloguer en un semestre (+6,1%).

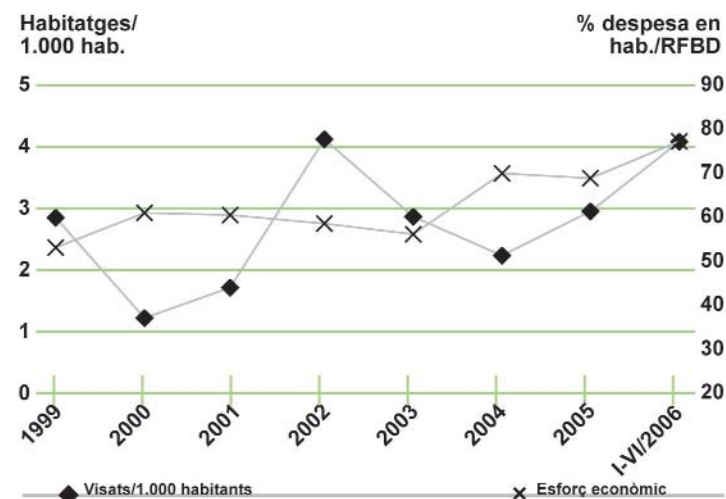
Horta-Guinardó ha sido uno de los distritos con mayor dinamismo en el sector de la construcción residencial a lo largo del primer semestre de 2006, teniendo en cuenta que el volumen de viviendas iniciadas ha crecido un 46,6% y el de terminadas un 89,3%. Los precios en el mercado inmobiliario han mantenido una evolución sensiblemente más suave que los del conjunto de la ciudad, con incrementos semestrales de la obra nueva y la de segunda mano por debajo del 8%. Por otro lado, Horta-Guinardó ha registrado el mayor crecimiento en el volumen de contratos de alquiler en un semestre (+6,1%).

Districte 8:

Nou Barris

	2005	2006		2006	
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	490	211	122	333	4,4
Iniciats/1.000 habitants	3,0	5,1	3,0	4,0	
Habitatges acabats	654	88	13	101	-62,3
Acabats/1.000 habitants	4,0	2,1	0,3	1,2	
En construcció	199	286	382	382	33,2
Places d'aparcament	540	271	141	412	-11,6
Habitatges protegits acabats	327	230	0	230	6,5
Promoció pública	0	189	0	189	-
PO Règim especial	254	0	0	0	-
PO Règim general	73	38	0	38	-17,4
Preu concertat	0	3	0	3	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	15	3	12	15	275,0
Obres menors	473	112	129	241	-9,1
Hab. afectats per obres protegides	594	81	123	204	-13,6
Obra protegida/1.000 habitants	3,6	2,0	3,0	2,5	
Obra protegida/parc	0,8	0,1	0,2	0,3	
Paisatge Urbà (actuacions)	121	38	39	77	-6,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	86	152	152	152	155,5
Preu mitjà/m ²	4.077,00	4.282,00	4.282,00	4.282,00	15,3
Superfície mitjana	96,8	100,3	100,3	100,3	-3,9
Preu mitjà places aparcament	23.930,00	18.870,00	18.870,00	18.870,00	-14,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.717,00	4.084,00	4.084,00	4.084,00	20,9
Lloguer					
Nous contractes	1.505	404	402	806	16,9
Lloguer mitjà/m ²	12,04	12,70	12,48	12,48	12,8
Superfície mitjana	63,0	63,8	62,0	62,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	68,8	75,8	77,3	77,3	10,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	41,7	48,4	47,9	47,9	20,7

Indicadors de construcció

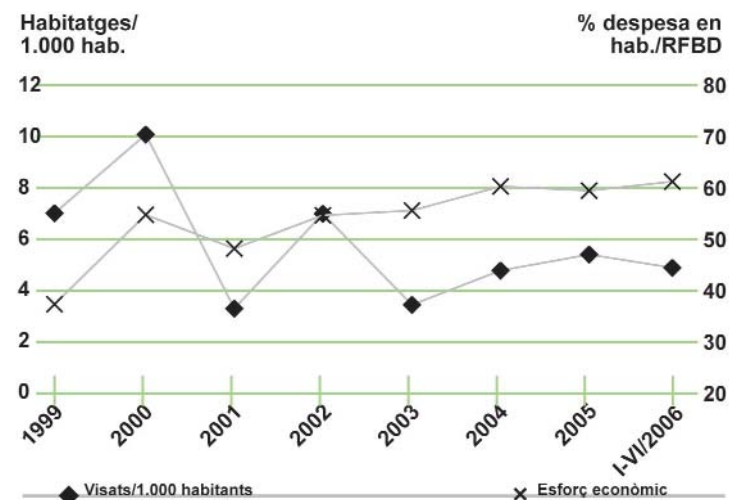


El 67% dels habitatges protegits acabats en el primer semestre de 2006 a tot Barcelona s'han localitzat a Nou Barris. La remodelació de barris, amb 189 habitatges, ha estat el règim de protecció majoritari. D'altra banda, Nou Barris es distingeix també pel relativament moderat increment de preu en el mercat d'obra nova i de lloguer, en tots dos casos inferior al 6% en un semestre.

El 67% de las viviendas protegidas terminadas en el primer semestre de 2006 en toda Barcelona se han localizado en Nou Barris. La remodelación de barrios, con 189 viviendas, ha sido el régimen de protección mayoritario. Por otro lado, Nou Barris se distingue también por el relativamente moderado incremento de precio en el mercado de obra nueva y de alquiler, en ambos casos inferior al 6% en un semestre.

Districte 9: Sant Andreu	2005	2006		2006	Variació anual
		Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	753	265	77	342	-15,8
Iniciats/1.000 habitants	5,3	7,4	2,2	4,8	
Habitatges acabats	468	267	54	321	32,5
Acabats/1.000 habitants	3,3	7,5	1,5	4,5	
En construcció	918	850	857	857	-1,0
Places d'aparcament	1.317	220	80	300	-57,8
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	42	0	0	0	-
PO Règim especial	21	0	0	0	-
PO Règim general	42	4	0	4	-87,1
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	25	6	15	21	50,0
Obres menors	414	99	105	204	-12,1
Hab. afectats per obres protegides	264	18	1	19	-90,3
Obra protegida/1.000 habitants	1,9	0,5	0,0	0,3	
Obra protegida/parc	0,4	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (actuacions)	110	37	19	56	-23,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	202	267	267	267	67,9
Preu mitjà/m ²	4.120,00	4.557,00	4.557,00	4.557,00	18,3
Superfície mitjana	100,7	90,4	90,4	90,4	-14,1
Preu mitjà places aparcament	20.800,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	-0,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.996,00	4.498,00	4.498,00	4.498,00	23,8
Lloguer					
Nous contractes	1.520	423	386	808	13,1
Lloguer mitjà/m ²	11,00	13,07	12,21	12,21	12,2
Superfície mitjana	67,0	67,7	65,0	65,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	59,4	59,9	61,1	61,1	2,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	39,3	44,7	44,2	44,2	15,5

Indicadors de construcció



L'elevada quantitat d'habitatges acabats a Sant Andreu (321 habitatges) s'ha traduït, a diferència del total de la ciutat, en un descens dels habitatges encara en construcció (-1,0%). En l'àmbit immobiliari, cal assenyalar que en el darrer semestre Sant Andreu ha registrat forts increments de preu en el mercat de segona mà (+12,6%) i en el mercat de lloguer (+11,0%).

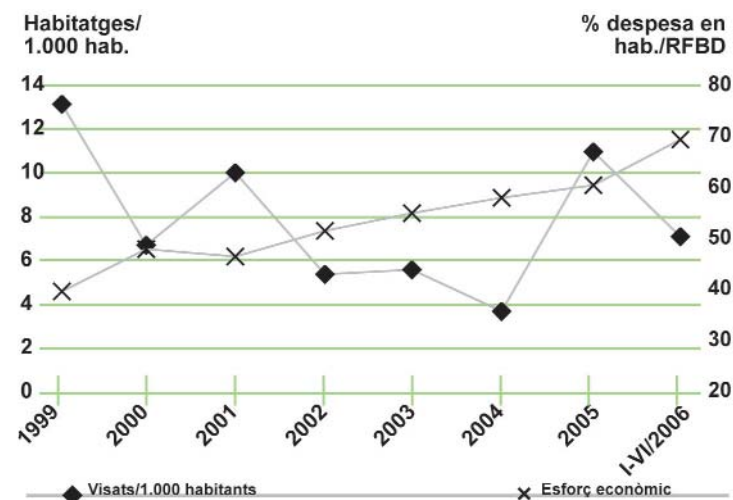
La elevada cantidad de viviendas terminadas en Sant Andreu (321 viviendas) se ha traducido, a diferencia de lo sucedido en el conjunto de la ciudad, en un descenso de las viviendas todavía en construcción (-1,0%). En el ámbito inmobiliario, cabe señalar que Sant Andreu ha registrado en el último semestre fuertes incrementos de precio en el mercado de segunda mano (+12,6%) y en el mercado de alquiler (+11,0%).

Districte 10:

Sant Martí

	2005	2006		2006	Variació anual
		Primer trimestre	Segon trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	2.431	407	373	780	-40,1
Iniciats/1.000 habitants	11,2	7,4	6,8	7,1	
Habitatges acabats	1.154	298	179	477	-20,9
Acabats/1.000 habitants	5,3	5,4	3,2	4,3	
En construcció	2.784	2.807	2.937	2.937	22,3
Places d'aparcament	2.832	367	513	880	-49,9
Habitatges protegits acabats	263	28	17	45	-67,2
Promoció pública	89	28	0	28	-56,9
PO Règim especial	38	0	0	0	-
PO Règim general	136	0	17	17	-76,4
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	76	3	68	71	61,4
Obres menors	744	213	207	420	6,1
Hab. afectats per obres protegides	183	330	115	445	200,7
Obra protegida/1.000 habitants	0,8	6,0	2,1	4,0	
Obra protegida/parc	0,2	0,3	0,1	0,4	
Paisatge Urbà (actuacions)	168	61	51	112	-0,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	800	900	900	900	-4,0
Preu mitjà/m ²	4.494,00	5.180,00	5.180,00	5.180,00	27,4
Superfície mitjana	97,3	97,9	97,9	97,9	-4,6
Preu mitjà places aparcament	21.860,00	24.040,00	24.040,00	24.040,00	16,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.303,00	4.705,00	4.705,00	4.705,00	17,8
Lloguer					
Nous contractes	2.473	625	687	1.312	8,3
Lloguer mitjà/m ²	12,39	13,79	13,46	13,46	18,0
Superfície mitjana	68,0	67,1	68,0	68,0	-1,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	60,5	68,1	69,5	69,5	16,7
Esforz mitjà ponderat (EMP)	47,1	52,7	52,5	52,5	12,6

Indicadors de construcció

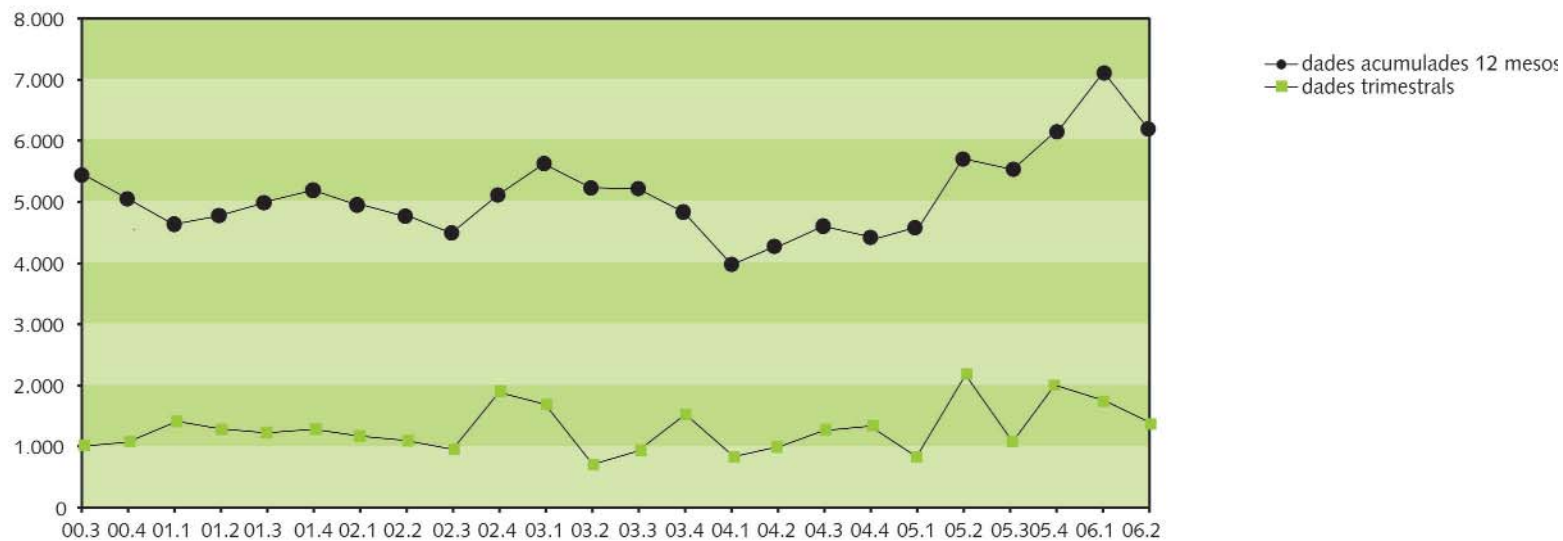


Tot i caure un 40,1%, Sant Martí concentra el major nombre de llicències d'obra major per a ús residencial de la ciutat. Un de cada quatre habitatges iniciats durant el primer semestre de 2006 a Barcelona s'ha situat en el districte (780 habitatges). També cal assenyalar el major nombre d'habitatges afectats per obres de rehabilitació protegida (+200,7%). Des de la vessant immobiliària, sobresurt el fort increment semestral del lloguer mitjà contractual (+8,6%), que s'ha situat en 13,46 euros al metre quadrat i mes.

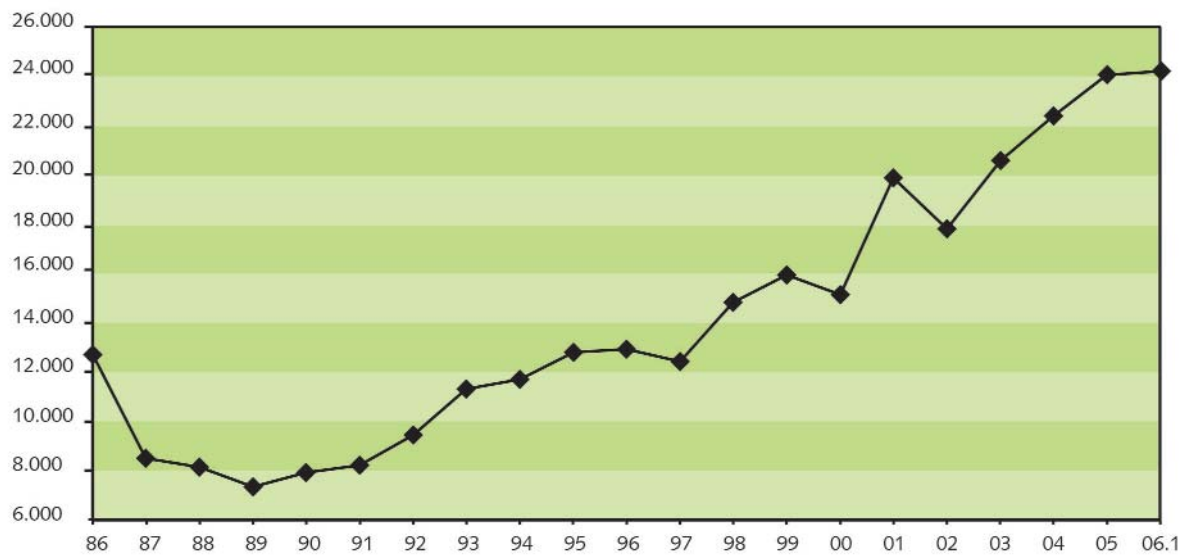
Pese a caer un 40,1%, Sant Martí concentra el mayor número de licencias de obra nueva para uso residencial de la ciudad. Una de cada cuatro viviendas iniciadas en Barcelona durante el primer semestre de 2006 se ha situado en el distrito (780 viviendas). También hay que subrayar el mayor número de viviendas afectadas por obras de rehabilitación protegida (+200,7%). Desde la óptica inmobiliaria, destaca el fuerte incremento semestral del alquiler medio contractual (+8,6%), que se ha situado en 13,46 euros por metro cuadrado y mes.

Gràfiques

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

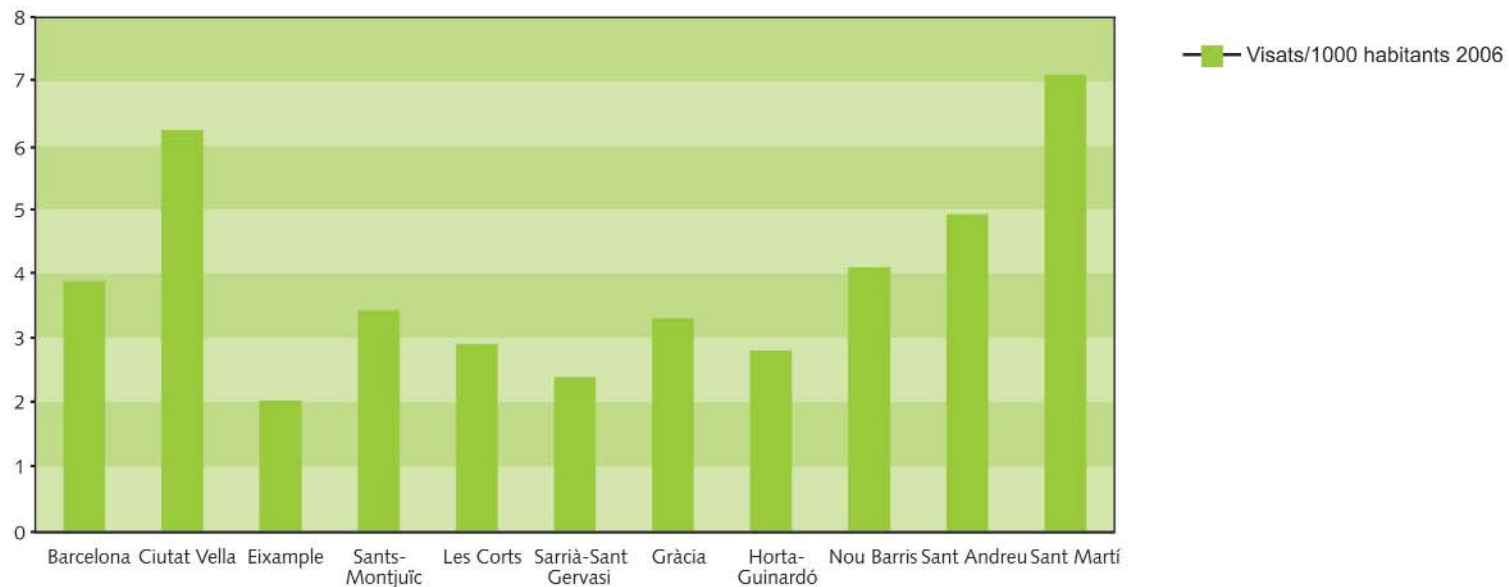


2. Contractes de lloguer signats, acumulats 12 mesos

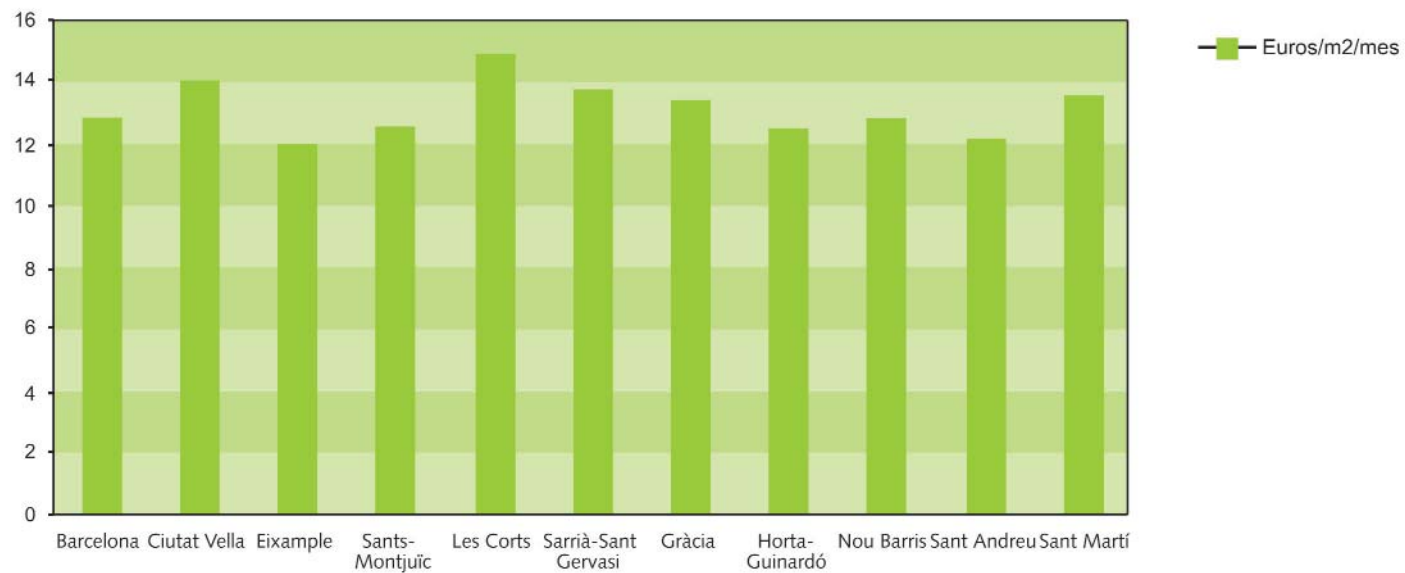


Gràfiques

3. Intensitat de nova construcció 2006



4. Lloguer mitjà contractual 2006



FONTS DE DADES I UNITATS

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

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

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

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

Promoció Pública: DGH i PMHB. Nombre d'habitatges.

Protecció Oficial: DGH i PMHB. Nombre d'habitatges.

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

Obres menors: habitatges inclosos en les llicències i els comunicats d'obra menor, de l'Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges.

Habitatges afectats per obres protegides: DGH i Oficina de l'Habitatge. Qualificacions provisionals i expedients ARIs. Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats.

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

Oferta d'obra nova: Tecnigràma. Nombre d'habitatges. Informació semestral

Preu d'obra nova: Tecnigràma. €/m² construït. Informació semestral.

Superfície d'obra nova: Tecnigràma. Mitjana de m² construïts per habitatge. Informació semestral.

Preu places d'aparcament: Tecnigràma. Preu mitjà per plaça. Informació semestral.

Preu de segona mà: Departament d'Estudis Fiscals, Institut Municipal d'Hisenda de Barcelona. €/m² útil. Informació semestral.

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

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

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

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

Esforç mitjà ponderat (EMP): elaboració pròpia. Relació entre el cost mitjà d'accés als diversos submercats, de compra d'obra nova, de segona mà, o de lloguer, i la renda familiar disponible segons la nova sèrie publicada per Barcelona Economia (%).

Octubre 2006

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

