

Xifres d'Habitatge

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

Any 2006
Segon semestre

19

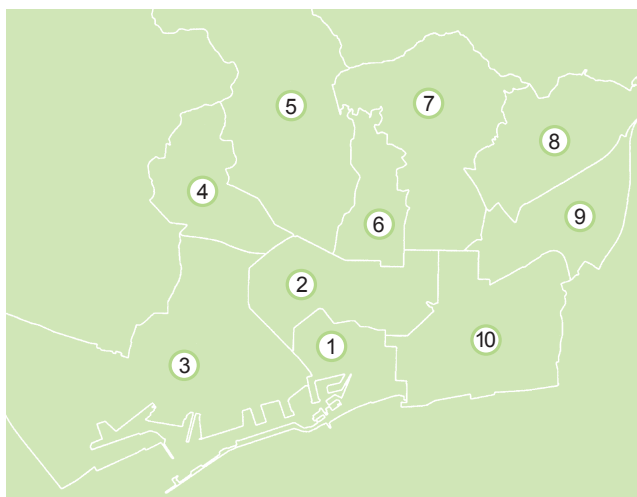
Patronat Municipal de l'Habitatge



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 promoción protegida continúa teniendo un peso específico destacado dentro del sector de la construcción residencial en Barcelona.

El 31,3% de todas las viviendas iniciadas en la ciudad durante el año 2006 han sido protegidas. A nivel de distritos, la **cuota de mercado de la vivienda protegida** ha sido todavía más elevada en Nou Barris (61,3%), Sant Martí (51,1%), Ciutat Vella (49,5%) y Sarrià-Sant Gervasi (34,8%).

Las **viviendas protegidas finalizadas**, tras situarse en las 898 unidades, han aumentado un 5,0% en comparación con el pasado año.

La **construcción total de viviendas** en Barcelona se ha mantenido en unos niveles de producción muy similares a los de 2005, con un total de 5.905 viviendas iniciadas y 3.675 viviendas terminadas. Sant Martí, junto con Ciutat Vella y Sant Andreu, es el único distrito que supera el umbral de las 5 viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

Con respecto a la actividad general de **rehabilitación** de viviendas, a lo largo del año 2006 se han concedido menos licencias para obras mayores (-24,6%) y para obras menores (-5,9%) que en el pasado año. Sin embargo, se ha producido un importante auge de la **rehabilitación específicamente protegida**, en la medida que 5.778 viviendas han estado afectadas por obras de remodelación sujetas a algún tipo de ayuda pública.

En el mercado inmobiliario, cabe señalar que, por primera vez desde 1997, el precio medio de las viviendas de **obra nueva** ha disminuido. Así ha ocurrido entre el primer y el segundo semestre de 2006 (-1,1%), de tal manera que la variación anual acumulada ha sido la menos pronunciada de los últimos cinco años (+14,0%). Aun así, esta moderación en el ritmo de crecimiento de los precios no ha sucedido en Ciutat Vella (+30,0%), l'Eixample (+23,8%), Sants-Montjuïc (+20,3%) y Sarrià-Sant Gervasi (+5,7%). Otra señal de que la demanda de vivienda puede haber tocado techo es que el número de viviendas de obra nueva en oferta casi se ha duplicado (+70,2%), puesto que de las 2.649 viviendas en oferta del año 2005 se ha pasado a las 4.508 actuales.

También los precios de las viviendas de **segunda mano** han crecido con una intensidad más atenuada que la de otros años (+11,9%) y, muy especialmente, en Sarrià-Sant Gervasi (+7,7%), Horta-Guinardó (+10,1%) y Gràcia (+10,6%).

Ha sido en el **mercado de alquiler** donde ha acontecido la mayor subida de precios (+15,2%), superando incluso la registrada en el año 2005 (+12,6%). La renta media contractual de Barcelona es actualmente de 14,15 euros por metro cuadrado y mes, aunque en Sarrià-Sant Gervasi (16,09), Ciutat Vella (15,67) y Les Corts (15,43) ya supera el umbral de los 15 euros por metro cuadrado y mes. En términos de volumen de contratación, cabe señalar que el año 2006 ha supuesto el fin de la dinámica de crecimiento continuo de los últimos tres años, ya que prácticamente se ha suscrito el mismo número de contratos de alquiler que en el año 2005 (23.975, en lugar de 23.982). L'Eixample sigue siendo el distrito donde más contratos de alquiler se formalizan, el 23,3% de toda la ciudad.

La ralentización en el incremento de los precios inmobiliarios de compraventa no ha tenido repercusión en el **esfuerzo económico** necesario para adquirir una vivienda, especialmente a raíz del repunte generalizado de los tipos de interés en el mercado hipotecario. De hecho, considerando simultáneamente los mercados de obra de nueva, segunda mano y alquiler, actualmente un hogar tipo en Barcelona debería destinar el 46,6% de su renta para acceder a una vivienda, un 26,4% más que en el 2005.

La promoció protegida continua tenint un pes específic destacat dins el sector de la construcció residencial de Barcelona.

El 31,3% de tots els habitatges iniciats a la ciutat l'any 2006 han estat protegits. A nivell de districtes, la **quota de mercat de l'habitatge protegit** ha estat encara més elevada a Nou Barris (61,3%), Sant Martí (51,1%), Ciutat Vella (49,5%) i Sarrià-Sant Gervasi (34,8%).

Els **habitatges protegits finalitzats** han augmentat un 5,0% en comparació a l'any passat, fins arribar a situar-se en les 898 unitats.

La **construcció total d'habitatges** a Barcelona s'ha mantingut en uns nivells de producció força similars als del 2005, amb un total de 5.905 habitatges iniciats i 3.675 habitatges acabats. Sant Martí, juntament amb Ciutat Vella i Sant Andreu, és l'únic districte que supera el llindar dels 5 habitatges iniciats per cada 1.000 habitants.

Pel que fa a l'activitat general de **rehabilitació** d'habitatges, durant l'any 2006 s'han concedit menys llicències per a obres majors (-24,6%) i per a obres menors (-5,9%) que ara fa un any. Tanmateix, s'ha produït una revifalla força important de la **rehabilitació específicament protegida**, en la mesura que 5.778 habitatges han estat afectats per obres de remodelació subjectes a algun tipus d'ajut públic.

En el mercat immobiliari, cal assenyalar que, per primera vegada des de 1997, el preu mitjà dels habitatges d'**obra nova** ha disminuït. Més exactament, el descens s'ha produït entre el primer i el segon semestre de 2006 (-1,1%), de manera que la variació anual acumulada ha estat la menys pronunciada dels darrers cinc anys (+14,0%). Aquesta moderació en el ritme de creixements dels preus, però, no ha succeït a Ciutat Vella (+30,0%), l'Eixample (+23,8%), Sants-Montjuïc (+20,3%) i Sarrià-Sant Gervasi (+5,7%). Un altre senyal que la demanda d'habitatge pot haver arribat a tocar sostre és que el nombre d'habitatges d'o-

bra nova en oferta gairebé s'ha duplicat (+70,2%), ja que dels 2.649 habitatges en oferta de l'any 2005 s'ha passat als 4.508 actuals.

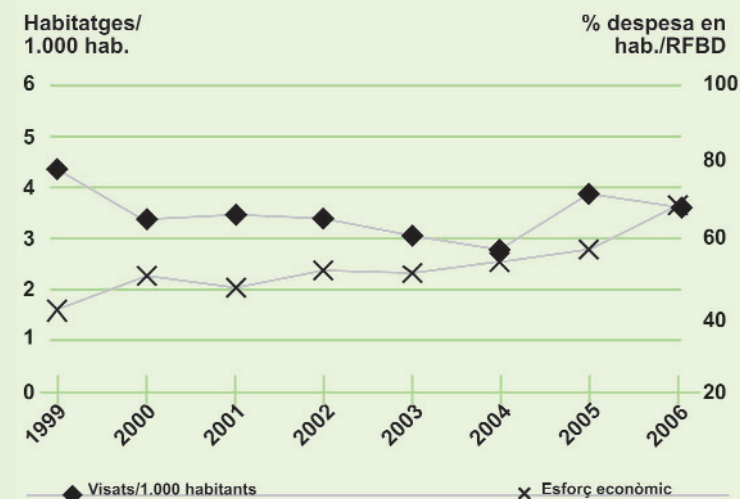
També el preus dels habitatges de **segona mà** han crescut amb una intensitat més atenuada que la d'anys anteriors (+11,9%) i, molt especialment, a Sarrià-Sant Gervasi (+7,7%), Horta-Guinardó (+10,1%) i Gràcia (+10,6%).

Ha estat en el **mercat de lloguer** on s'ha esdevingut l'alça de preus més pronunciada (+15,2%), superant fins i tot la registrada l'any 2005 (+12,6%). La renda mitjana contractual a Barcelona actualment és de 14,15 euros per metre quadrat i mes, tot i que a Sarrià-Sant Gervasi (16,09), Ciutat Vella (15,67) i Les Corts (15,43) ja supera el llindar dels 15 euros per metre quadrat i mes. En termes de volum de contractació, cal destacar que l'any 2006 ha suposat la fi de la dinàmica de creixement sostingut dels darrers tres anys, atès que s'ha signat pràcticament el mateix nombre de nous contractes que durant l'any 2005 (23.975, en comptes de 23.982). L'Eixample continua essent el districte on més contractes de lloguer es formalitzen, el 23,3% de tota la ciutat.

L'alentiment en l'increment dels preus immobiliaris de compravenda no ha tingut repercussió en l'**esforç econòmic** necessari per adquirir un habitatge, especialment arran de la pujada generalitzada dels tipus d'interès en el mercat hipotecari. De fet, considerant simultàniament els mercats d'obra nova, segona mà i lloguer, actualment una llar tipus a Barcelona hauria de destinar el 46,6% de la seva renda per accedir a un habitatge, un 26,4% més que tot just un any enrere.

BARCELONA	2005	2006		2006	2006	Variació anual
		Tercer trimestre	Quart trimestre			
CONSTRUCCIÓ						
Habitatges iniciats	6.180	710	2.101	5.905		-4,4
Habitatges protegits iniciats	2.103	227	710	1.851		-12,0
Iniciats/1.000 habitants	3,9	1,8	5,2	3,7		
Habitatges acabats	3.591	734	1.131	3.675		2,3
Acabats/1.000 habitants	2,3	1,8	2,8	2,3		
En construcció	11.058	11.754	12.344	12.344		11,7
Places d'aparcament	7.191	1.050	3.286	8.540		18,8
Habitatges protegits acabats	855	307	250	898		5,0
Promoció pública	131	0	0	217		65,6
PO Règim especial	451	203	158	390		-13,5
PO Règim general	273	104	92	288		5,5
Preu concertat	0	0	0	3		-
REHABILITACIÓ						
Reformes i ampliacions	1.819	214	441	1.371		-24,6
Obres menors	8.313	1.597	1.844	7.821		-5,9
Hab. afectats per obres protegides	1.661	68	4.284	5.778		247,9
Obra protegida/1.000 habitants	1,0	0,2	10,7	3,6		
Obra protegida/parc	0,2	0,0	0,6	0,8		
Paisatge Urbà (obres iniciades)	2.138	331	480	1.873		-12,4
<i>Actuacions aprovades</i>						
Accessibilitat	329	43	104	257		-21,9
Guapa per dins	855	122	339	805		-5,8
Guapa per fora	2.129	254	650	1.688		-20,7
Instal·lacions	161	22	46	146		-9,3
Millora sostenibilitat	277	29	121	229		-17,3
MERCAT						
Obra nova						
Habitatges en oferta	2.649	4.508	4.508	4.508		70,2
Preu mitjà/m ²	5.082	5.791,00	5.791,00	5.791,00		14,0
Superfície mitjana	99,6	101,7	101,7	101,7		2,1
Preu mitjà places aparcament	24.520,00	27.500,00	27.500,00	27.500,00		12,2
Segona mà						
Preu mitjà/m ²	4.476,00	5.007,00	5.007,00	5.007,00		11,9
Lloguer						
Nous contractes	23.982	5.610	6.389	23.975		0,0
Lloguer mitjà/m ²	12,29	13,45	14,15	14,15		15,2
Superfície mitjana	71,0	70,8	70,8	70,8		-0,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT						
Obra nova (hipoteca/ingressos)	56,8	68,9	70,1	70,1		23,4
Esforç mitjà ponderat (EMD)	36,8	46,7	46,6	46,6		26,4

Indicadors de construcció



L'any 2006 ha tancat amb un volum de nous habitatges iniciats a Barcelona lleugerament inferior al de l'any passat (-4,4%). L'habitatge ha representat el 31,3% dels habitatges iniciats i el 24,4% dels habitatges acabats a la ciutat. Des de la vessant del mercat immobiliari, cal assenyalar que, tant en el mercat d'obra nova com el de segona mà, s'ha registrat una desacceleració en el ritme de creixement de preus. El preu mitjà de l'obra nova (5.791 €/m²) fins i tot ha arribat a disminuir un 1,1% durant el darrer semestre.

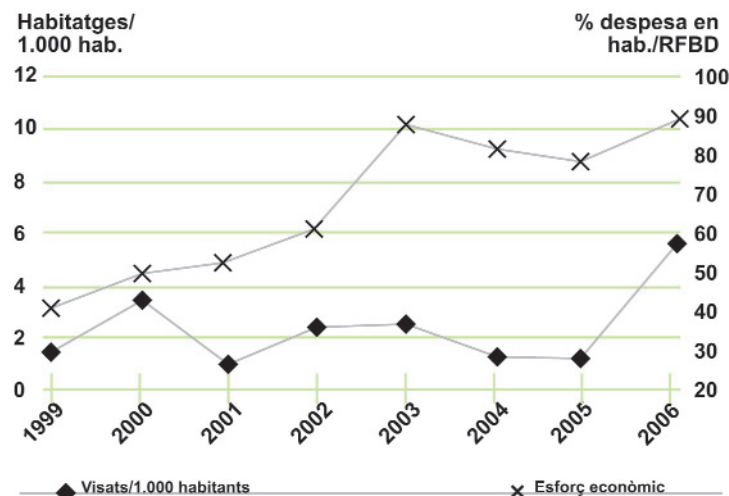
El año 2006 se ha cerrado con un volumen de nuevas viviendas iniciadas en Barcelona levemente inferior al del pasado año (-4,4%). La vivienda protegida ha representado el 31,3% de todas las viviendas iniciadas y el 24,4% de las viviendas terminadas en la ciudad. Desde la óptica del mercado inmobiliario, hay que señalar que, tanto en el mercado de obra nueva como de segunda mano, se ha registrado una desaceleración en el ritmo de crecimiento de precios. El precio medio de la obra nueva (5.791 €/m²) incluso ha llegado a disminuir un 1,1% en el último semestre.

Districte 1:

Ciutat Vella

	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	108	2	297	649	500,9
Habitatges protegits iniciats	31	10	285	321	935,5
Iniciats/1.000 habitants	1,0	0,1	10,5	5,7	
Habitatges acabats	177	24	29	151	-14,7
Acabats/1.000 habitants	1,6	0,8	1,0	1,3	
En construcció	130	307	541	541	315,5
Places d'aparcament	91	0	229	826	807,7
Habitatges protegits acabats	77	104	0	104	35,1
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	59	24	0	24	-59,3
PO Règim general	18	80	0	80	344,4
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	346	51	93	242	-30,1
Obres menors	1.167	213	240	1.014	-13,1
Hab. afectats per obres protegides	209	0	136	136	-34,9
Obra protegida/1.000 habitants	1,9	0,0	4,8	1,2	
Obra protegida/parc	0,4	0,0	0,3	0,3	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	269	36	51	199	-26,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	121	303	303	303	150,4
Preu mitjà/m ²	4.483,00	5.826,00	5.826,00	5.826,00	30,0
Superfície mitjana	99,4	90,9	90,9	90,9	-8,5
Preu mitjà places aparcament	22.000,00	27.750,00	27.750,00	27.750,00	26,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.498,00	5.095,00	5.095,00	5.095,00	13,3
Lloguer					
Nous contractes	2.399	617	676	2.443	1,8
Lloguer mitjà/m ²	12,12	12,57	15,67	15,67	29,3
Superfície mitjana	67,0	60,4	68,6	68,6	2,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	78,1	87,3	88,9	88,9	13,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	49,7	54,2	60,0	60,0	20,7

Indicadors de construcció

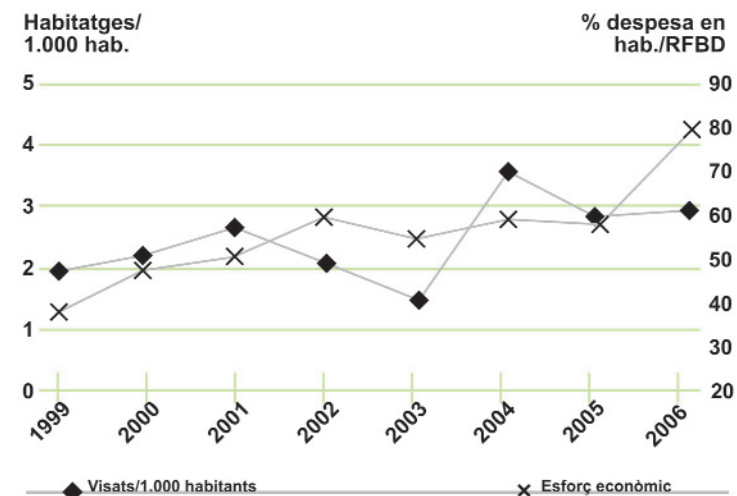


La promoció protegida ha encapçalat l'important augment de la nova construcció d'habitatges a Ciutat Vella ja que, dels 649 habitatges que s'han iniciat durant l'any 2006, 321 han estat protegits. D'altra banda, Ciutat Vella ha estat el districte on més s'ha encarrit l'obra nova (+30,0%), de manera que actualment el preu mitjà dels habitatges nous del districte (5.826,00 €/m²) ja supera fins i tot el del conjunt de la ciutat (5.791,00 €/m²). Després d'un increment del 29,3%, el lloguer mitjà a Ciutat Vella s'ha situat com el segon més elevat de la ciutat (15,67 euros per metre quadrat i mes).

La promoció protegida ha liderado el importante aumento de la nueva construcción de viviendas en Ciutat Vella puesto que, de las 649 viviendas iniciadas en el año 2006, 321 han sido protegidas. Por otro lado, Ciutat Vella ha sido el distrito donde más se ha encarecido la obra nueva (+30,0%). Actualmente el precio medio de las viviendas nuevas en el distrito (5.826,00 €/m²) ya supera el del conjunto de la ciudad (5.791,00 €/m²). Tras un incremento del 29,3%, el alquiler medio en Ciutat Vella se ha situado como el segundo más elevado de la ciudad (15,67 €/m²/mes).

Districte 2:	2005	2006	2006		
Eixample		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	732	117	397	772	5,5
Habitatges protegits iniciats	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,8	1,8	6,0	2,9	-
Habitatges acabats	264	59	58	284	7,6
Acabats/1.000 habitants	1,0	0,9	0,9	1,1	-
En construcció	1.684	1.762	2.053	2.053	21,9
Places d'aparcament	677	109	996	1.389	105,2
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	536	68	205	470	-12,3
Obres menors	1.673	280	438	1.664	-0,5
Hab. afectats per obres protegides	177	16	868	1.039	487,0
Obra protegida/1.000 habitants	0,7	0,2	13,1	3,9	-
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,6	0,8	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	494	73	104	384	-22,3
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	478	914	914	914	91,2
Preu mitjà/m ²	6.007,00	7.439,00	7.439,00	7.439,00	23,8
Superfície mitjana	95,9	100,3	100,3	100,3	4,7
Preu mitjà places aparcament	28.100,00	34.300,00	34.300,00	34.300,00	22,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.880,00	5.418,00	5.418,00	5.418,00	11,0
Lloguer					
Nous contractes	5.742	1.306	1.492	5.583	-2,8
Lloguer mitjà/m ²	11,97	12,75	14,00	14,00	17,0
Superfície mitjana	80,0	80,5	79,7	79,7	-0,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	57,9	78,2	79,6	79,6	37,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	36,5	49,0	49,0	49,0	34,2

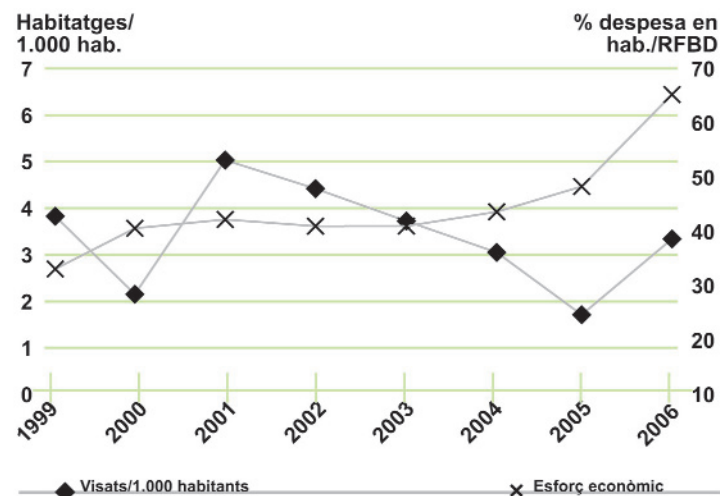
Indicadors de construcció



Després de Ciutat Vella, l'Eixample ha experimentat durant el darrer any el creixement de preus més accentuat en el mercat d'obra nova (+23,8%), tot i la major quantitat d'habitatges en oferta (+91,2%). En canvi, la segona mà ha mantingut una evolució molt similar a la del conjunt de la ciutat (+11,0%). L'Eixample és encara el districte de la ciutat on més contractes de lloguer es formalitzen anualment, per més que durant el darrer any el volum de nova contractació ha disminuït un 2,8%. Després de Ciutat Vella, en l'Eixample ha aconseguit el màxim increment de preus en el mercat de obra nova (+23,8%), a pesar de la major quantitat de vivendes en oferta (+91,2%). Per el contrari, la segona mà ha experimentat una evolució molt similar a la del conjunt de la ciutat (+11,0%). L'Eixample es totavia el distrito donde se formalizan anualmente más contratos de alquiler, a pesar de que en el 2006 el volumen de nueva contratación ha descendido un 2,8%.

Districte 3: Sants-Montjuïc	2005	2006		2006	Variació anual
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	293	46	255	607	107,2
Habitatges protegits iniciats	147	0	31	128	-12,9
Iniciats/1.000 habitants	1,6	1,0	5,7	3,4	
Habitatges acabats	236	100	132	464	96,6
Acabats/1.000 habitants	1,3	2,2	2,9	2,6	
En construcció	2.391	2.326	2.404	2.404	0,5
Places d'aparcament	139	59	247	716	415,1
Habitatges protegits acabats	0	24	0	36	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	24	0	36	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	155	13	20	45	-71,0
Obres menors	914	161	185	775	-15,2
Hab. afectats per obres protegides	114	20	223	525	360,5
Obra protegida/1.000 habitants	0,6	0,4	5,0	2,9	
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,3	0,6	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	210	23	50	196	-6,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	172	464	464	464	169,8
Preu mitjà/m ²	4.379,00	5.270,00	5.270,00	5.270,00	20,3
Superfície mitjana	94,6	91,2	91,2	91,2	-3,6
Preu mitjà places aparcament	25.260,00	28.120,00	28.120,00	28.120,00	11,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.186,00	4.731,00	4.731,00	4.731,00	13,0
Lloguer					
Nous contractes	2.613	626	682	2.592	-0,8
Lloguer mitjà/m ²	11,94	13,90	14,25	14,25	19,3
Superfície mitjana	62,0	62,4	62,8	62,8	1,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	47,7	63,9	65,0	65,0	36,3
Esforz mitjà ponderat (EMP)	30,0	44,3	44,4	44,4	48,2

Indicadors de construcció



A Sants-Montjuïc s'ha produït un dels màxims increments anuals en la construcció de nous habitatges (+107,2%). Aquesta major activitat del sector de la construcció residencial ha coincidit amb un encariment força accentuat dels preus d'obra nova (+20,3%), segona mà (+13,0%) i lloguer (+19,3%), de manera que l'esforç mitjà ponderat per accedir al mercat de l'habitatge en el districte s'ha situat en el 44,4% dels ingressos mitjans d'una llar.

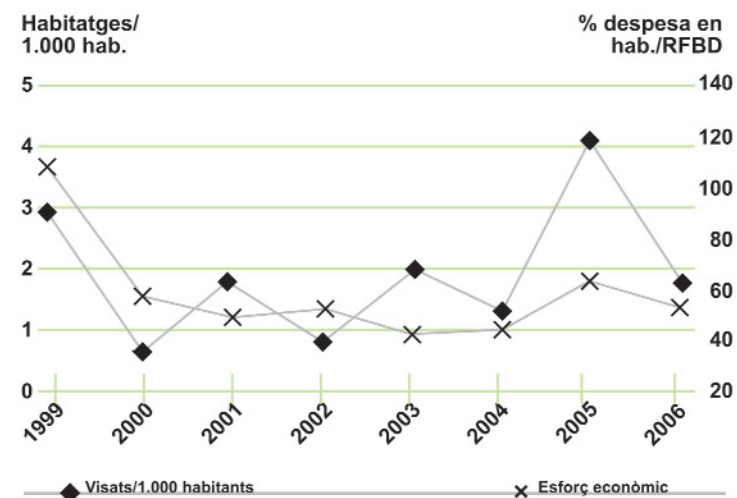
En Sants-Montjuïc se ha producido uno de los mayores incrementos anuales en la construcción de nuevas viviendas (+107,2%). Esta mayor actividad del sector de la construcción residencial ha coincidido con un encarecimiento muy acusado de los precios de obra nueva (+20,3%), de segunda mano (+13,0%) y de alquiler (+19,3%), de modo que el esfuerzo medio ponderado para acceder al mercado de la vivienda en el distrito se ha situado en el 44,4% de los ingresos medios de un hogar.

Districte 4:

Les Corts

	2005	2006		Acumulat	Variació anual
		Tercer trimestre	Quart trimestre		
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	337	25	4	149	-55,8
Habitatges protegits iniciats	107	0	0	0	-100,0
Iniciats/1.000 habitants	4,1	1,2	0,2	1,8	
Habitatges acabats	39	11	51	126	223,1
Acabats/1.000 habitants	0,5	0,5	2,5	1,5	
En construcció	529	573	518	518	-2,0
Places d'aparcament	340	72	0	421	23,8
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	35	18	163	186,0
Obres menors	371	79	69	354	-4,6
Hab. afectats per obres protegides	103	0	144	185	79,6
Obra protegida/1.000 habitants	1,2	0,0	7,0	2,2	
Obra protegida/parc	0,3	0,0	0,4	0,5	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	72	11	21	69	-4,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	46	137	137	137	197,8
Preu mitjà/m ²	6.625,00	6.303,00	6.303,00	6.303,00	-4,9
Superfície mitjana	120,0	90,7	90,7	90,7	-24,4
Preu mitjà places aparcament	24.000,00	27.670,00	27.670,00	27.670,00	15,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.998,00	5.772,00	5.772,00	5.772,00	15,5
Lloguer					
Nous contractes	896	206	225	813	-9,2
Lloguer mitjà/m ²	13,98	15,20	15,43	15,43	10,3
Superfície mitjana	78,0	75,0	72,7	72,7	-6,8
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,9	51,8	52,8	52,8	-16,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	33,4	40,4	40,0	40,0	20,0

Indicadors de construcció

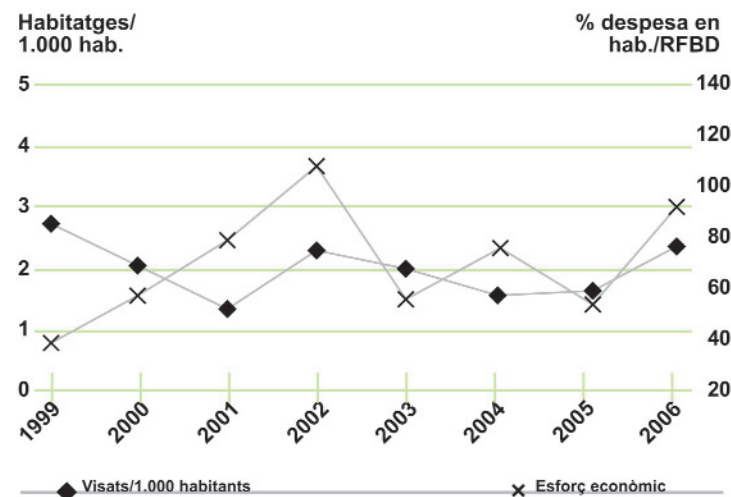


Per bé que Les Corts és el districte amb el tercer preu més elevat dels habitatges d'obra nova (6.303,00 €/m²), en el darrer any han disminuït un 4,9%. No ha succeït el mateix en el mercat de segona mà, on l'alça de preus ha estat fins i tot superior a la registrada en el conjunt de la ciutat (+15,5%). L'any 2006 ha clos també amb un ascens de les reformes d'obra major (+186,0%) i de les obres de rehabilitació protegides (+79,6%).

Aunque Les Corts es el distrito con el tercer precio más elevado de las viviendas de obra nueva (6.303,00 €/m²), en el último año han disminuido un 4,9%. No ha sucedido lo mismo en el mercado de segunda mano, donde la subida de precios ha sido incluso superior a la registrada en el conjunto de la ciudad (+15,5%). El año 2006 ha concluido también con un ascenso de las reformas de obra mayor (+186,0%) y de las obras de rehabilitación protegida (+79,6%).

Districte 5: Sarrià-Sant Gervasi	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	228	86	62	319	39,9
Habitatges protegits iniciats	37	45	0	111	200,0
Iniciats/1.000 habitants	1,6	2,4	1,8	2,3	
Habitatges acabats	75	33	112	192	156,0
Acabats/1.000 habitants	0,5	0,9	3,2	1,4	
En construcció	694	833	760	760	9,6
Places d'aparcament	351	78	144	536	52,7
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	386	26	38	200	-48,2
Obres menors	937	200	185	876	-6,5
Hab. afectats per obres protegides	17	1	212	223	1.211,8
Obra protegida/1.000 habitants	0,1	0,0	6,0	1,6	
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,3	0,3	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	200	29	42	173	-13,5
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	290	395	395	395	36,2
Preu mitjà/m ²	7.902,00	8.350,00	8.350,00	8.350,00	5,7
Superfície mitjana	108,1	128,2	128,2	128,2	18,7
Preu mitjà places aparcament	32.330,00	28.990,00	28.990,00	28.990,00	-
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.517,00	5.944,00	5.944,00	5.944,00	7,7
Lloguer					
Nous contractes	2.343	586	620	2.389	2,0
Lloguer mitjà/m ²	13,79	14,99	16,09	16,09	16,7
Superfície mitjana	84,0	85,8	85,9	85,9	2,2
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	53,9	90,8	92,4	92,4	71,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	32,7	53,8	54,5	54,5	66,9

Indicadors de construcció



Sarrià-Sant Gervasi és un dels districtes amb menys activitat constructiva. Tanmateix, durant l'any 2006 s'ha produït una certa revifalla del sector, ja que s'han iniciat un 39,9% més d'habitatges que l'any passat. Aquest major dinamisme es deu, en part, al pes de la promoció protegida, que ha aportat 111 del total de 319 habitatges iniciats. En l'àmbit immobiliari, Sarrià-Sant Gervasi continua concentrant els preus màxims d'obra nova i segona mà, malgrat la moderació en la intensitat de creixement que han experimentat enguany, del 5,7% i el 7,7% respectivament.

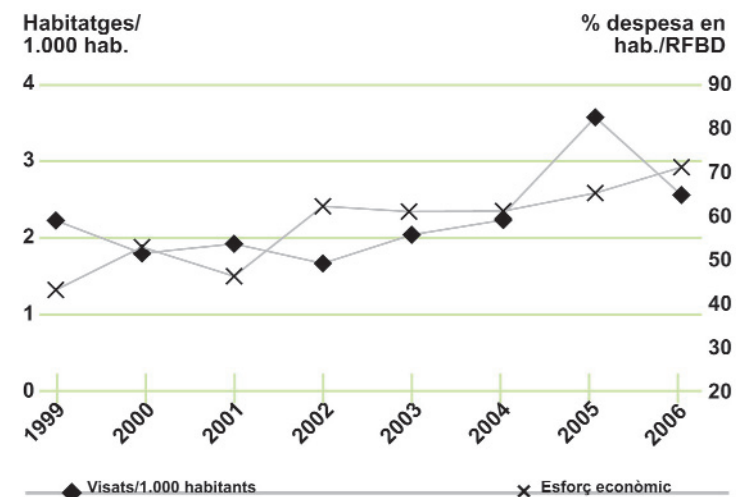
Sarrià-Sant Gervasi es uno de los distritos con menor actividad constructiva. Sin embargo, en el año 2006 se ha producido una cierta reactivación del sector, puesto que se han iniciado un 39,9% más de viviendas que el pasado año. Esta dinamización se debe, en parte, al peso de la promoción protegida, que ha aportado 111 del total de 319 viviendas iniciadas. En el ámbito inmobiliario, Sarrià-Sant Gervasi sigue concentrando los máximos precios de obra nueva y segunda mano, a pesar de la moderación en la intensidad de crecimiento que han experimentado en el último año, del 5,7% y el 7,7% respectivamente.

Districte 6:

Gràcia

	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	423	56	62	316	-25,3
Habitatges protegits iniciats	42	0	0	0	-100,0
Iniciats/1.000 habitants	3,5	1,8	2,0	2,6	
Habitatges acabats	229	12	48	111	-51,5
Acabats/1.000 habitants	1,9	0,4	1,6	0,9	
En construcció	928	1.085	1.085	1.085	16,9
Places d'aparcament					
	625	349	63	939	50,2
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	114	11	10	52	-54,4
Obres menors	883	185	182	851	-3,6
Hab. afectats per obres protegides	117	8	354	412	252,1
Obra protegida/1.000 habitants	1,0	0,3	11,7	3,4	
Obra protegida/parc	0,2	0,0	0,6	0,7	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	249	42	56	224	-10,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	193	281	281	281	45,6
Preu mitjà/m ²	5.119,00	5.749,00	5.749,00	5.749,00	12,3
Superfície mitjana	106,2	106,1	106,1	106,1	-0,1
Preu mitjà places aparcament	21.240,00	25.630,00	25.630,00	25.630,00	20,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.684,00	5.182,00	5.182,00	5.182,00	10,6
Lloguer					
Nous contractes	2.488	586	670	2.513	1,0
Lloguer mitjà/m ²	12,90	13,98	14,73	14,73	14,2
Superfície mitjana	66,0	66,8	64,7	64,7	-2,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	64,4	70,0	71,3	71,3	10,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	37,5	42,3	41,7	41,7	11,0

Indicadors de construcció



En el darrer any, el mercat immobiliari a Gràcia s'ha distingit per una moderació en el creixement de preus més marcada que la del conjunt de la ciutat, ja que l'obra nova s'ha apujat un 12,3%, la segona mà un 10,6% i el lloguer un 14,2%. Tant és així que, per primera vegada des del segon semestre de 2001, el preu mitjà de l'obra nova a Gràcia (5.749,00 €/m²) s'ha situat per sota de la mitjana de Barcelona. En l'àmbit de la rehabilitació cal assenyalar, en comparació a l'any passat, la major quantitat d'habitatges afectats per obres protegides (+252,1%).

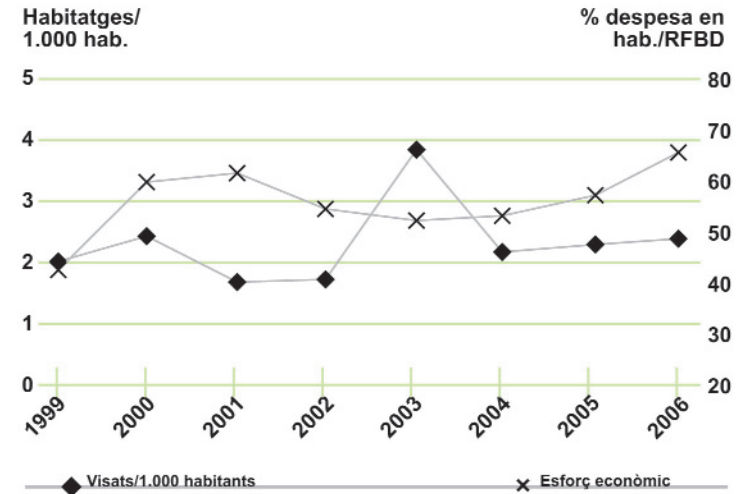
En el último año, el mercado inmobiliario en Gràcia se ha distinguido por una moderación en el crecimiento de precios más marcada que la del conjunto de la ciudad, ya que la obra nueva ha subido un 12,3%, la segunda mano un 10,6% y el alquiler contractual un 14,2%. De hecho, por primera vez desde el segundo semestre de 2001, el precio medio de la obra nueva en Gràcia (5.749 €/m²) se ha situado por debajo de la media de Barcelona. En el ámbito de la rehabilitación cabe señalar, en comparación con el año anterior, la mayor cantidad de viviendas afectadas por obras protegidas (+252,1%).

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	385	47	119	402	4,4
Habitatges protegits iniciats	163	0	0	96	-41,1
Iniciats/1.000 habitants	2,3	1,1	2,8	2,4	
Habitatges acabats	295	80	60	405	37,3
Acabats/1.000 habitants	1,7	1,9	1,4	2,4	
En construcció	1.000	858	897	897	-10,4
Places d'aparcament	279	58	147	336	20,4
Habitatges protegits acabats	21	0	0	50	138,1
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	17	0	0	29	70,6
PO Règim general	4	0	0	21	425,0
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	109	4	9	38	-65,1
Obres menors	737	156	169	723	-1,9
Hab. afectats per obres protegides	69	5	843	1.066	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,4	0,1	19,9	6,3	
Obra protegida/parc	0,1	0,0	1,1	1,3	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	181	29	51	190	5,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	261	425	425	425	62,8
Preu mitjà/m ²	4.479,00	4.872,00	4.872,00	4.872,00	8,8
Superfície mitjana	97,5	98,5	98,5	98,5	1,0
Preu mitjà places aparcament	26.400,00	28.570,00	28.570,00	28.570,00	8,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.105,00	4.518,00	4.518,00	4.518,00	10,1
Lloguer					
Nous contractes	2.003	428	512	1.949	-2,7
Lloguer mitjà/m ²	11,63	13,05	13,81	13,81	18,7
Superfície mitjana	63,0	62,5	63,8	63,8	1,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	57,3	64,6	65,8	65,8	14,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	36,9	45,0	45,0	45,0	22,2

Indicadors de construcció



Les obres de rehabilitació protegida i les intervencions encaminades a millorar el paisatge urbà a Horta-Guinardó han augmentat de manera significativa durant l'any 2006, assolint un volum total de 1.066 habitatges i 190 actuacions, respectivament. Horta-Guinardó també es distingeix per la notable moderació en l'increment de preus d'obra nova (+8,8%), que ha anat acompanyada d'una ampliació dels habitatges en oferta (+62,8%). En canvi, la renda mitjana contractual en el districte, de 13,81 euros per metre quadrat i mes, ha experimentat un intens creixement (+18,7%).

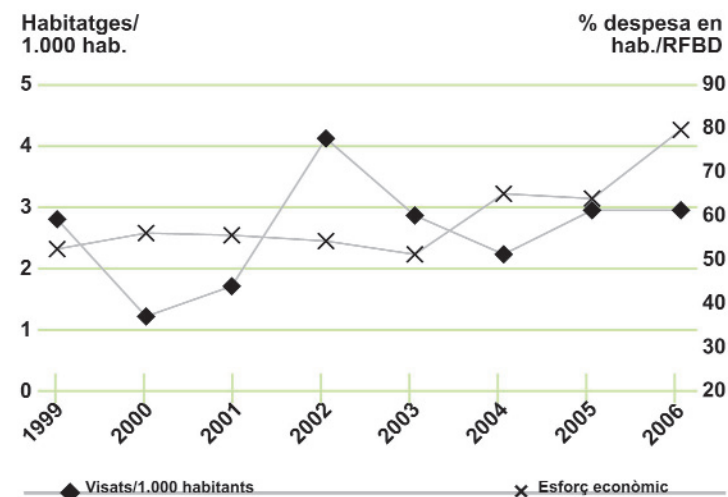
Las obras de rehabilitación protegida y las intervenciones dirigidas a mejorar el paisaje urbano en Horta-Guinardó han aumentado de modo significativo en el 2006, alcanzando un volumen total de 1.066 viviendas y 190 actuaciones, respectivamente. Horta-Guinardó se distingue también por la notable ralentización en el crecimiento de los precios de obra nueva (+8,8%) y de segunda mano (+10,1%). Por el contrario, el alquiler medio contractual en el distrito, de 13,81 euros por metro cuadrado y mes, ha experimentado una intensa subida (+18,7%).

Districte 8:

Nou Barris

	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	490	14	141	488	-0,4
Habitatges protegits iniciats	291	2	123	299	2,7
Iniciats/1.000 habitants	3,0	0,3	3,4	3,0	
Habitatges acabats	654	88	40	227	-65,3
Acabats/1.000 habitants	4,0	2,1	1,0	1,4	
En construcció	199	295	376	376	88,8
Places d'aparcament					
	540	1	161	574	6,3
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	327	0	1	231	-29,4
PO Règim especial	0	0	0	189	-
PO Règim general	254	0	0	0	-
Preu concertat	73	0	1	39	-46,6
	0	0	0	3	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	15	2	2	19	26,7
Obres menors	473	96	132	469	-0,8
Hab. afectats per obres protegides	406	1	708	913	124,9
Obra protegida/1.000 habitants	2,5	0,0	17,1	5,5	
Obra protegida/parc	0,6	0,0	1,0	1,2	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	144	22	39	138	-4,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	86	254	254	254	195,3
Preu mitjà/m ²	4.077,00	4.309,00	4.309,00	4.309,00	5,7
Superfície mitjana	96,8	110,1	110,1	110,1	13,7
Preu mitjà places aparcament	23.930,00	22.610,00	22.610,00	22.610,00	-5,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.717,00	4.250,00	4.250,00	4.250,00	14,3
Lloguer					
Nous contractes	1.505	314	369	1.489	-1,0
Lloguer mitjà/m ²	12,04	12,82	13,45	13,45	11,7
Superfície mitjana	63,0	62,4	61,7	61,7	-2,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	64,2	79,2	80,7	80,7	25,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	38,9	53,3	52,8	52,8	35,6

Indicadors de construcció



Nou Barris continua concentrant bona part de la construcció protegida de la ciutat, en la mesura que el 16,2% dels habitatges protegits iniciats i el 25,7% dels habitatges protegits acabats a la ciutat l'any 2006 s'han ubicat en el districte. Igualment, des del punt de vista immobiliari, Nou Barris també destaca per l'al·lentiment en el ritme de creixement de preus d'obra nova (+5,7%), de tal manera que es mantenen com els més reduïts de Barcelona (4.309,00 €/m²).

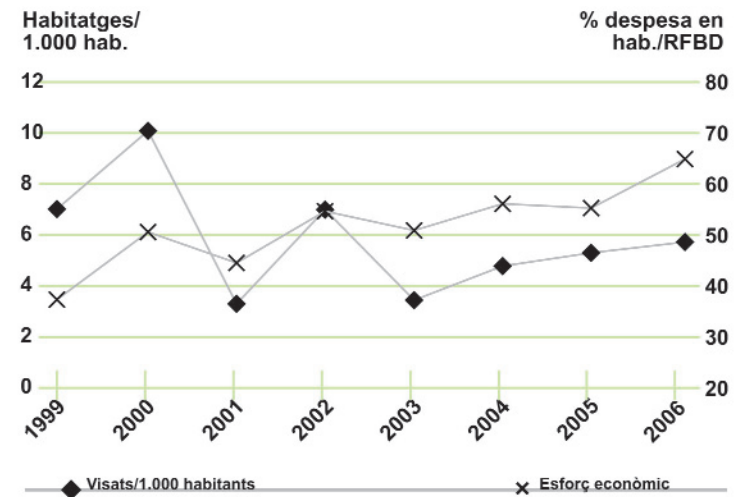
Nou Barris continúa concentrando buena parte de la construcción protegida de la ciudad, en la medida que el 16,2% de todas las viviendas protegidas y el 25,7% de las viviendas protegidas terminadas se han ubicado en el distrito. Igualmente, desde el punto de vista inmobiliario, Nou Barris también destaca por la ralentización en el ritmo de crecimiento de precios de obra nueva (+5,7%), de modo que se mantienen como los más reducidos de Barcelona (4.309,00 €/m²).

Districte 9:

Sant Andreu

	2005	2006		2006	
		Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	753	138	351	831	10,4
Habitatges protegits iniciats	142	65	29	195	37,3
Iniciats/1.000 habitants	5,3	3,8	9,8	5,8	
Habitatges acabats	468	160	340	832	77,8
Acabats/1.000 habitants	3,3	4,5	9,5	5,8	
En construcció	918	784	709	709	-22,8
Places d'aparcament	1.317	131	710	1.141	-13,4
Habitatges protegits acabats	105	140	179	323	207,6
Promoció pública	42	0	0	0	-
PO Règim especial	21	140	134	274	-
PO Règim general	42	0	45	49	16,7
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	25	1	43	65	160,0
Obres menors	414	103	87	394	-4,8
Hab. afectats per obres protegides	266	3	388	410	54,1
Obra protegida/1.000 habitants	1,9	0,1	10,8	2,9	
Obra protegida/parc	0,4	0,0	0,6	0,7	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	122	30	26	112	-8,2
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	202	574	574	574	184,2
Preu mitjà/m ²	4.120,00	4.734,00	4.734,00	4.734,00	14,9
Superfície mitjana	100,7	97,5	97,5	97,5	-3,2
Preu mitjà places aparcament	20.800,00	25.230,00	25.230,00	25.230,00	21,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	3.996,00	4.664,00	4.664,00	4.664,00	16,7
Lloguer					
Nous contractes	1.520	373	476	1.658	9,1
Lloguer mitjà/m ²	11,00	12,21	11,04	11,04	0,4
Superfície mitjana	67,0	67,1	61,7	61,7	-7,9
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	55,4	63,5	64,7	64,7	16,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	36,6	49,3	46,3	46,3	26,3

Indicadors de construcció



Sant Andreu ha estat un dels districtes amb una activitat constructora més intensa durant l'any 2006, ja sigui perquè s'han iniciat un 10,4% més d'habitatges que l'any passat, com perquè el volum d'obres finalitzades ha crescut un 77,8%. Dins aquest fort dinamisme, la promoció protegida ha tingut un notable pes específic, amb 195 habitatges iniciats i 323 acabats. D'altra banda, a Sant Andreu s'ha produït la major alça de preus en el mercat de segona mà (+16,7%), tot i que ha estat inferior a la d'ara fa tot just un any (+18,8%).

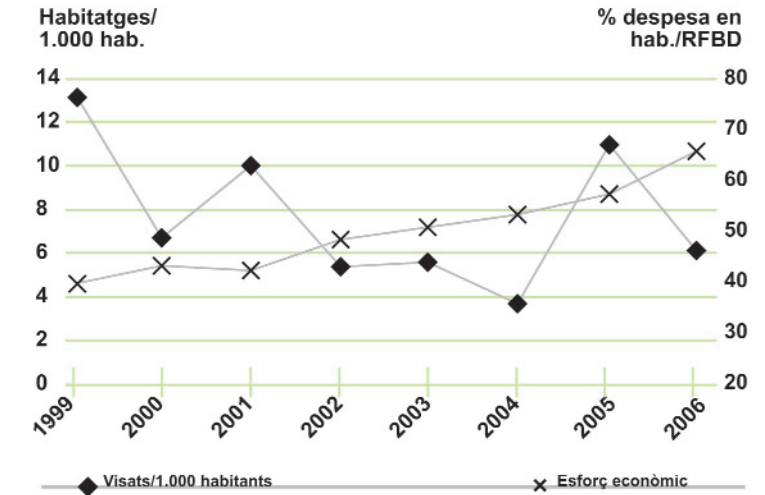
Sant Andreu ha sido uno de los distritos con una actividad constructora más intensa a lo largo de 2006, ya sea porque se han iniciado un 10,6% más de viviendas que el pasado año, ya sea porque el volumen de obras finalizadas ha crecido un 77,8%. Dentro de este fuerte dinamismo, la promoción protegida ha tenido un notable peso específico, con 195 viviendas iniciadas y 323 acabadas. Por otro lado, en Sant Andreu se ha producido el mayor incremento de precios en el mercado de segunda mano (+16,7%), aunque ha sido inferior al de un año atrás (+18,8%).

Districte 10:

Sant Martí

	2005	2006		2006	
		Terçer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	2.431	179	413	1.372	-43,6
Habitatges protegits iniciats	1.143	105	242	701	-38,7
Iniciats/1.000 habitants	11,0	3,2	7,4	6,2	
Habitatges acabats	1.154	167	261	883	-23,5
Acabats/1.000 habitants	5,2	3,0	4,7	4,0	
En construcció	2.784	2.931	3.003	3.003	7,9
Places d'aparcament					
	2.832	193	589	1.662	-41,3
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	263	39	70	154	-41,4
PO Règim especial	89	0	0	28	-68,5
PO Règim general	38	39	24	63	65,8
Preu concertat	136	0	46	63	-53,7
	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	76	3	3	77	1,3
Obres menors	744	124	157	701	-5,8
Hab. afectats per obres protegides	183	14	408	869	374,9
Obra protegida/1.000 habitants	0,8	0,3	7,3	3,9	
Obra protegida/parc	0,2	0,0	0,4	0,9	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	197	36	40	188	-4,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	800	761	761	761	-4,9
Preu mitjà/m ²	4.494,00	5.107,00	5.107,00	5.107,00	13,6
Superfície mitjana	97,3	99,2	99,2	99,2	1,9
Preu mitjà places aparcament	21.860,00	23.280,00	23.280,00	23.280,00	6,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.303,00	4.913,00	4.913,00	4.913,00	14,2
Lloguer					
Nous contractes	2.473	567	666	2.545	2,9
Lloguer mitjà/m ²	12,39	14,13	13,27	13,27	7,1
Superfície mitjana	68,0	67,6	68,4	68,4	0,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	56,5	64,4	65,6	65,6	16,2
Esforz mitjà ponderat (EMP)	43,9	49,6	48,3	48,3	9,9

Indicadors de construcció

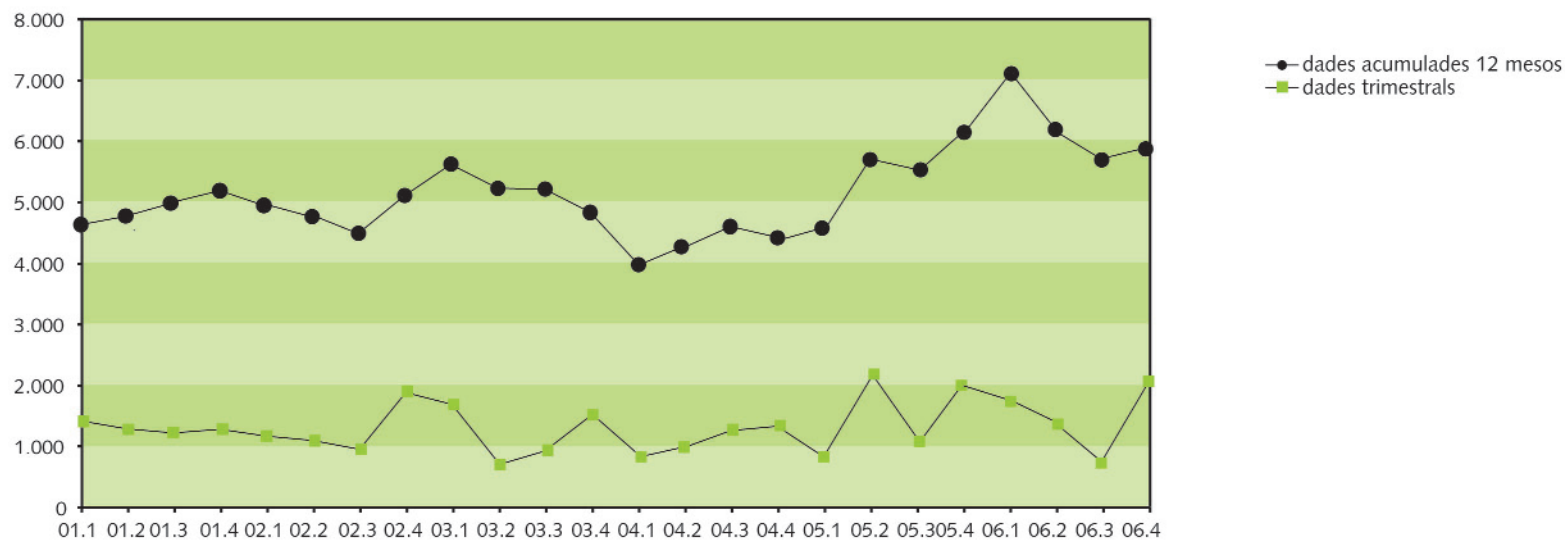


Tot i que en termes absoluts el volum de nova construcció a Sant Martí ha disminuït durant l'any 2006 (-43,6%), encara és el districte que inicia més habitatges, en part gràcies al paper de la promoció protegida (el 51,1% del total). En l'àmbit de la rehabilitació, Sant Martí ha registrat un dels augments més significatius en el nombre d'habitatges afectats per obres protegides (+374,9%). La intensitat en el creixement interanual de preus en el mercat d'obra nova pràcticament s'ha reduït a la meitat entre 2005 i 2006 (+13,6%, en comptes de +23,6%).

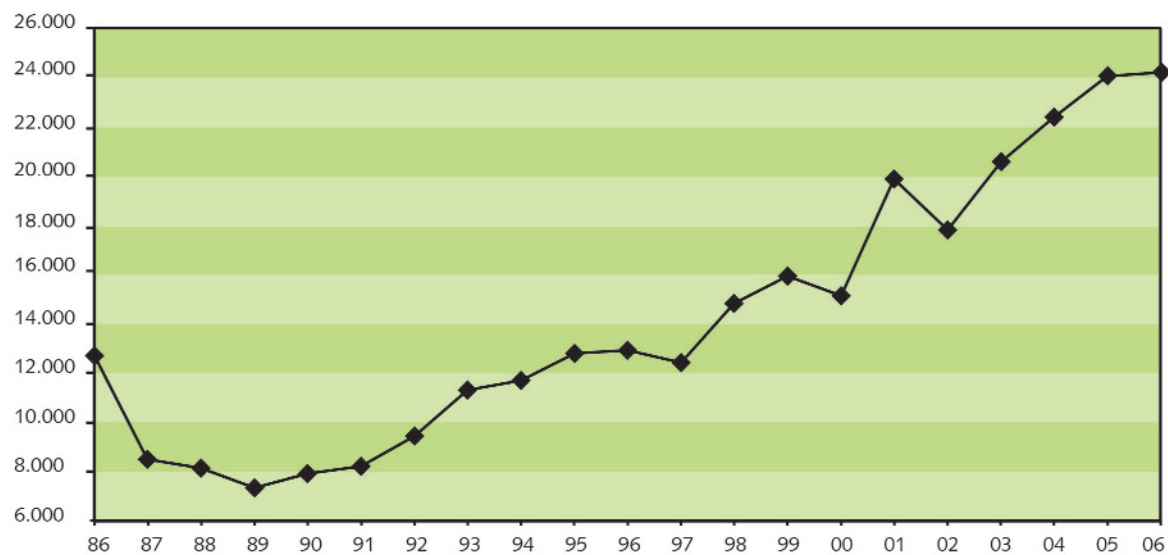
Aún cuando en términos absolutos el volumen de nueva construcción en Sant Martí ha disminuido en el año 2006 (-43,6%), en parte gracias al papel de promoción protegida (el 51,1% del total). En el ámbito de la rehabilitación, Sant Martí ha registrado uno de los aumentos más significativos en el número de viviendas afectadas por obras protegidas (+374,9%). La intensidad en el crecimiento interanual de precios en el mercado de obra nueva prácticamente se ha reducido a la mitad entre 2005 y 2006 (+13,6%, en lugar de +23,6%).

Gràfiques

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

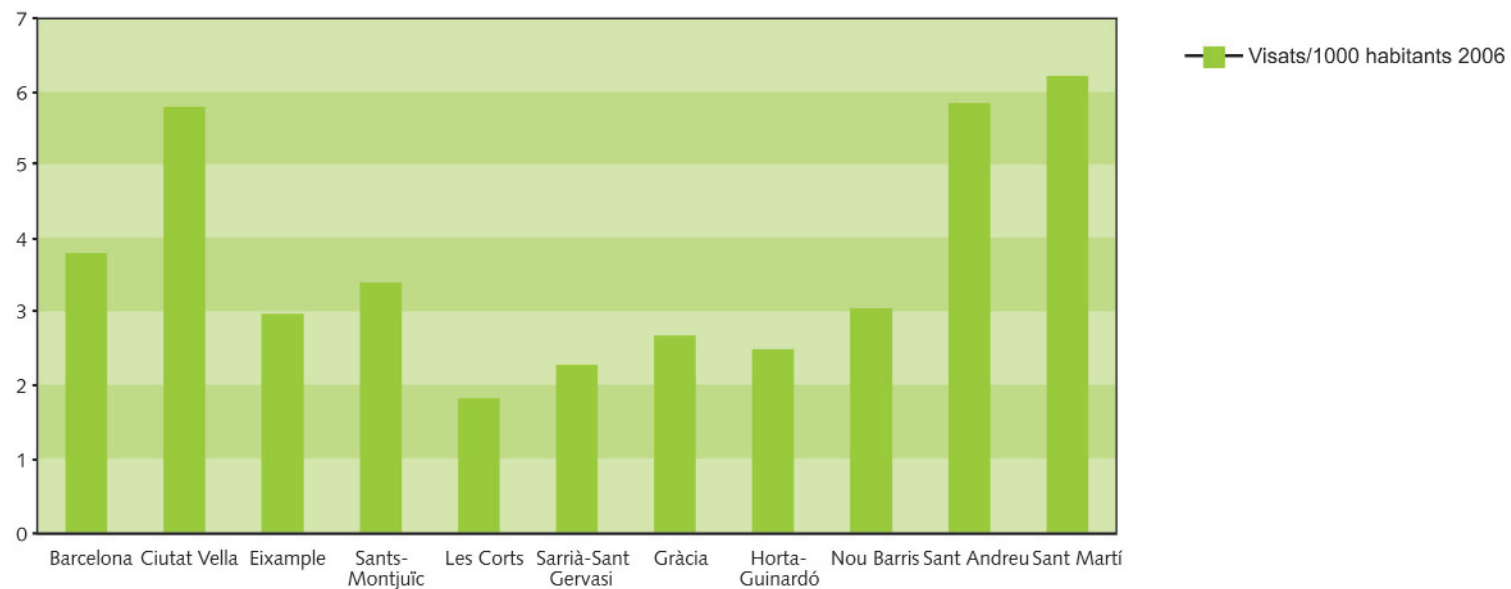


2. Contractes de lloguer signats, acumulats 12 mesos

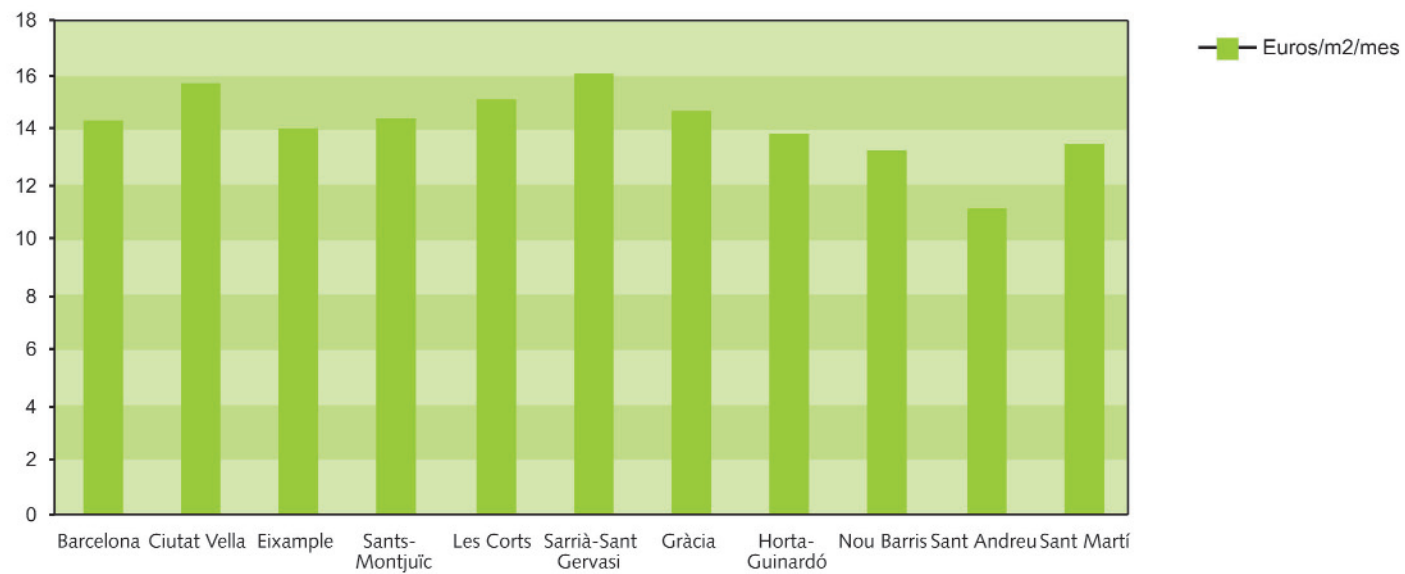


Gràfiques

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. Qualificacions provisionals i ajuts convocatòries anuals. Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats.

Paisatge Urbà: actuacions iniciades per l'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida, de l'Ajuntament de Barcelona. Tipologia per actuacions aprovades en habitatges.

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 (%).

Març 2007

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

