

Xifres d'Habitatge

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

Any 2007
Primer semestre

20

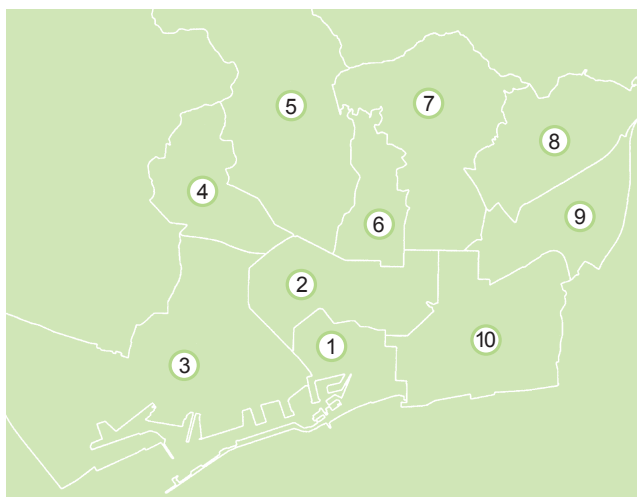
Patronat Municipal de l'Habitatge



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

A lo largo del primer semestre de 2007 en Barcelona se han terminado un 10% más de viviendas con protección oficial que en el pasado año.

En total, se han finalizado 375 **viviendas protegidas**, de las cuales 180 han sido de régimen especial, 129 de régimen general y 66 del programa de remodelación de barrios. Este incremento de la promoción protegida concluida ha coincidido en el tiempo con una menor actividad en el conjunto del sector. Así, por ejemplo, el número de **viviendas iniciadas** en toda la ciudad ha disminuido un 32,1%. De hecho, tan solo los distritos de Les Corts y Horta-Guinardó han empezado a construir más viviendas que en el 2006. Por lo que respecta al volumen global de **obras terminadas**, el descenso ha sido menos pronunciado, del 12,7%, concentrándose especialmente en Sants-Montjuïc (-35,3%), Horta-Guinardó (-69,1%) y Sant Andreu (-62,0%).

En el ámbito de la **rehabilitación**, por segunda vez desde 2001 se ha superado la cifra de más de 1.000 licencias de obra mayor concedidas en un semestre. Los distritos que han emprendido más reformas y ampliaciones de este tipo han sido el Eixample (253), Sants-Montjuïc (178) y Sarrià-Sant Gervasi (184). Las obras menores, aunque numéricamente más importantes, se han reducido un 6,5%. Tan sólo en Sants-Montjuïc han experimentado una cierta recuperación (+9,1%). En el sector específico de la **rehabilitación protegida**, destaca que 6.528 viviendas han empezado algún tipo de reforma con ayudas públicas.

El **mercado de compraventa** en Barcelona, como en el resto de Catalunya y España, actualmente se encuentra inmerso en un proceso de progresiva desaceleración del ritmo de crecimiento de los precios. Así, el precio medio de la **obra nueva** en Barcelona apenas ha aumentado un 1,7% en los últimos doce meses, mientras que desde el año 1998 siempre se habían registrado variaciones anuales superiores al 10%. Incluso hay tres distritos, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia y Sant Martí, donde el precio actual de las viviendas nuevas es levemente inferior al de un año atrás. En el mercado de **segunda mano**, la ralentización en el auge de los precios ha sido igualmente acusada, puesto que en un año han subido tan sólo un 3,0%. Ciutat Vella y Sarrià-Sant Gervasi, ambos con un incremento del 6,3%, han sido los distritos más inflacionistas.

La renta media de los **alquileres** en Barcelona, por el contrario, se ha desmarcado de este proceso de relativa estabilización en la evolución de los precios tras aumentar un 14,2% y colocarse en 14,72 euros por metro cuadrado y mes. Nou Barris y el Eixample han experimentado incluso una variación interanual por encima del 19%. Desde el punto de vista del volumen de contratación, en el 2007 se ha alcanzado una cifra agregada de 12.260 nuevos contratos de alquiler con fianza depositada, levemente superior a la del pasado año (+2,4%). Únicamente en Les Corts se ha observado un notable dinamismo en la formalización de contratos de alquiler (+15,9%), aún cuando dentro del conjunto de Barcelona es todavía el distrito donde menos contratos de alquiler se suscriben, el 3,6% del total.

Esta coyuntura inmobiliaria se produce en un momento de restricción de las posibilidades de endeudamiento hipotecario, motivada muy particularmente por el continuo repunte de los tipos de interés. Ello se ha traducido en un nuevo empeoramiento del **esfuerzo económico** que debería realizar un hogar medio para acceder al mercado de la vivienda y, asimismo, en una mayor dificultad de comercialización de los productos en venta. En este sentido cabe subrayar que, en el caso de la obra nueva, el número de viviendas actualmente en oferta ha crecido un 32,6%.

Durant el primer semestre de 2007 a Barcelona s'han finalitzat un 10% més d'habitatges amb protecció oficial que l'any passat.

En total s'han acabat 375 **habitatges protegits**, dels quals 180 han estat de règim especial, 129 de règim general i 66 del programa de remodelació de barris. Aquest increment de la promoció protegida conculsa ha coincidit amb una menor activitat en el conjunt del sector. Així, per exemple, el nombre d'**habitatges iniciats** a tota la ciutat ha disminuït 32,1%. De fet, tan sols els districtes de Les Corts i Horta-Guinardó s'han començat a construir més habitatges que en el 2006. Pel que fa al volum global d'**obres acabades**, el descens ha estat menys pronunciat, del 12,7%, concentrant-se especialment a Sants-Montjuïc (-35,3%), Horta-Guinardó (-69,1%) i Sant Andreu (-62,0%).

En l'àmbit de la **rehabilitació**, per segona vegada des de 2001 s'ha superat la xifra de més 1.000 llicències d'obra major concedides en un semestre. Els districtes que han engegat més reformes i ampliacions d'aquest tipus han estat l'Eixample (253), Sants-Montjuïc (178) i Sarrià-Sant Gervasi (184). Les obres menors, encara que numèricament més importants, s'han reduït un 6,5%. Tan sols a Sants-Montjuïc han experimentat una certa revifalla (+9,1%). Dins el sector específic de la **rehabilitació protegida**, destaca que 6.528 habitatges han començat algun tipus de reforma amb ajuts públics.

El **mercat de compravenda** a Barcelona, com a la resta de Catalunya i Espanya, actualment es troba immers en un procés de progressiva desacceleració en el ritme de creixement dels preus. Així, el preu mitjà de l'**obra nova** a Barcelona amb prou feines ha crescut un 1,7% en els darrers dotze mesos, mentre que des de l'any 1998 sempre s'havien registrat variacions anuals superiors al 10%. Fins i tot hi ha tres districtes, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Sant Martí, on el preu actual dels habitatges nous és lleugerament inferior al d'un any enrere. En el mer-

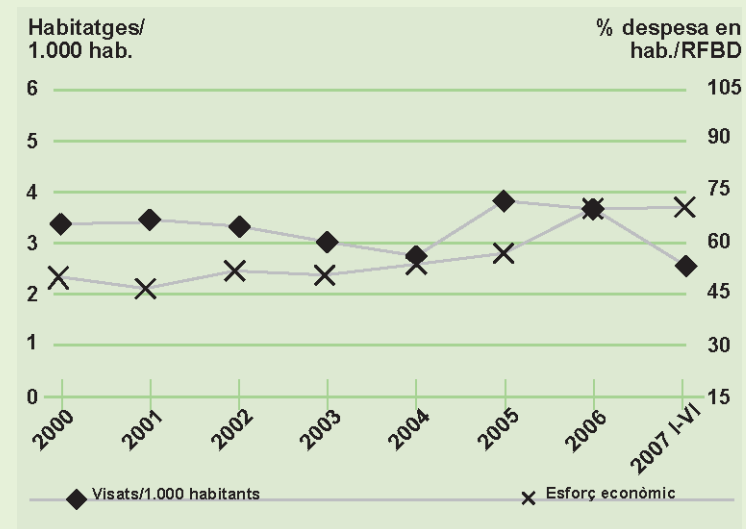
cat de **segona mà**, l'alentiment en l'alça de preus ha estat igualment acusat, ja que en un any s'han encarat tan sols un 3,0%. Ciutat Vella i Sarrià-Gervasi, amb un 6,3% d'increment tots dos, han estat els districtes més inflacionistes.

Las renda mitjana dels **lloguers** a Barcelona, en canvi, s'ha desmarcat d'aquest procés de relativa estabilització els preus ja que, després d'augmentar un 14,2%, s'ha situat en 14,72 euros per metre quadrat i mes. Nou Barris i l'Eixample fins i tot han experimentat una variació interanual per damunt de 19%. Des del punt de vista del volum de contractació, en el 2007 s'ha assolit una xifra agregada de 12.260 nous contractes de lloguer amb fiança dipositada, lleument superior a la de l'any passat (+2,4%). Únicament a Les Corts s'ha observat un notable dinamisme notable en la formalització de contractes de lloguer (+15,9%) per més que, dins el conjunt de Barcelona, és encara el districte on menys lloguers nous es constitueixen, el 3,6% del total.

Aquesta conjuntura immobiliària es produeix en un moment de restricció de les possibilitats d'endeutament hipotecari, motivades molt particularment pel continuat ascens dels tipus d'interès. Això s'ha traduït en un nou empitjorament de l'**esforç econòmic** que hauria de realitzar una llar mitjana per accedir al mercat de l'habitatge i, alhora, en una major dificultat de comercialització dels productes en venda. En aquest sentit cal assenyalar que, en el cas de l'obra nova, el nombre d'habitatges actualment en oferta ha crescut un 32,6%.

BARCELONA	2006		2007		2007	Variació anual
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat		
CONSTRUCCIÓ						
Habitatges iniciats	3.094	1.250	852	2.102	-32,1	
Llicències d'habitatges protegits	914	231	21	252	-72,4	
Iniciats/1.000 habitants	3,9	3,1	2,1	2,6		
Habitatges acabats	1.810	695	886	1.581	-12,7	
Acabats/1.000 habitants	2,3	1,7	2,2	2,0		
En construcció	11.959	12.629	12.377	12.377	3,5	
Places d'aparcament	4.204	1.575	1.625	3.200	-23,9	
Habitatges protegits acabats	341	309	66	375	10,0	
Promoció pública	217	0	66	66	-69,6	
PO Règim especial	29	180	0	180	520,7	
PO Règim general	92	129	0	129	40,2	
Preu concertat	3	0	0	0	-	
REHABILITACIÓ						
Reformes i ampliacions	716	450	552	1.002	39,9	
Obres menors	4.380	2.101	1.996	4.097	-6,5	
Hab. afectats per obres protegides	1.426	3.291	3.237	6.528	357,8	
Obra protegida/1.000 habitants	1,8	8,2	8,1	8,1		
Obra protegida/parc	0,2	0,4	0,4	0,9		
Paisatge Urbà (obres iniciades)	1.062	491	438	929	-12,5	
<i>Actuacions aprovades</i>						
Accessibilitat	110	39	60	99	-10,0	
Guapa per dins	344	62	152	214	-37,8	
Guapa per fora	784	187	317	504	-35,7	
Instal·lacions	78	9	21	30	-61,5	
Millora sostenibilitat	79	45	63	108	36,7	
MERCAT						
Obra nova						
Habitatges en oferta	3.870	-	5.130	5.130	32,6	
Preu mitjà/m²	5.856	-	5.955,00	5.955,00	1,7	
Superfície mitjana	99,7	-	99,0	99,0	-0,8	
Preu mitjà places aparcament	26.670,00	-	27.490,00	27.490,00	3,1	
Segona mà						
Preu mitjà/m²	4.863,00	-	5.011,00	5.011,00	3,0	
Lloguer						
Nous contractes	11.976	6.234	6.026	12.260	2,4	
Lloguer mitjà/m²	12,89	14,76	14,72	14,72	14,2	
Superfície mitjana	70,8	70,0	70,0	70,0	-1,2	
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT						
Obra nova (hipoteca/ingressos)	67,0	71,3	71,7	71,7	7,1	
Esforç mitjà ponderat (EMD)	43,6	48,0	48,4	48,4	11,0	

Indicadors de construcció



L'any 2007 s'està caracteritzant per una moderació en els principals indicadors relacionats amb el sector de la construcció i l'habitatge a Barcelona. Tant els inicis com els acabaments d'obres han disminuït en comparació a l'any passat, un 32,1% i un 12,7% respectivament. En el mercat immobiliari de compravenda, el ritme de creixement dels preus s'ha anat desaccelerant progressivament. El lloguer mitjà contractual, en canvi, és l'únic que segueix experimentant unes variacions molt allunyades de l'índex general de preus, ja que ha augmentat un 14,2% en un any.

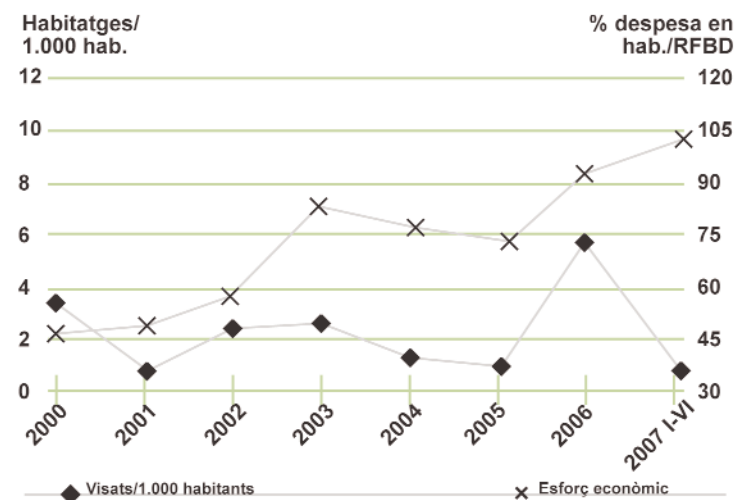
El año 2007 se ha está caracterizando por una moderación en los principales indicadores relacionados con el sector de la construcción y la vivienda en Barcelona. Tanto los inicios como las finalizaciones de obras han disminuido en comparación con el pasado año, un 32,1% y un 12,7% respectivamente. En el mercado inmobiliario de compraventa, el ritmo de crecimiento de los precios ha ido desacele-rándose progresivamente. El alquiler medio contractual, por el contrario, es el único que sigue experimentando unas variaciones muy alejadas del índice general de precios, ya que ha aumentado un 14,2% en un año.

Districte 1:

Ciutat Vella

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	350	46	6	52	-85,1
Llicències d'habitatges protegits	26	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	6,2	1,6	0,2	0,9	-
Habitatges acabats	98	70	4	74	-24,5
Acabats/1.000 habitants	1,7	2,5	0,1	1,3	-
En construcció	332	501	502	502	51,1
Places d'aparcament	597	86	2	88	-85,3
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	98	110	44	154	57,1
Obres menors	561	319	257	576	2,7
Hab. afectats per obres protegides	0	481	481	961	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,0	17,0	17,0	17,0	-
Obra protegida/parc	0,0	0,9	0,9	1,8	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	112	41	32	73	-34,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	134	-	355	355	164,9
Preu mitjà/m ²	5.531,00	-	6.629,00	6.629,00	19,9
Superfície mitjana	79,7	-	86,9	86,9	9,0
Preu mitjà places aparcament	27.330,00	-	26.380,00	26.380,00	-3,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.918,00	-	5.229,00	5.229,00	6,3
Lloguer					
Nous contractes	1.150	598	621	1.219	6,0
Lloguer mitjà/m ²	13,99	14,85	15,12	15,12	8,1
Superfície mitjana	62,9	66,0	62,0	62,0	-1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	74,5	102,7	103,3	103,3	38,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	51,5	66,0	64,7	64,7	25,7

Indicadors de construcció



Ciutat Vella continua essent un dels districtes amb un comportament més extrem dels principals indicadors relacionats amb el mercat de l'habitatge. D'una banda, perquè el volum d'habitatges iniciats ha experimentat una dràstica reducció (-85,1%). De l'altra, perquè els preus de compravenda, tant d'obra nova com de segona mà, han registrat els màxims increments de Barcelona, el 19,9% i el 6,3% respectivament. Així, l'esforç mitjà ponderat per accedir a un habitatge a Ciutat Vella, equivalent al 64,7% dels ingressos d'una llar, s'ha situat com el més elevat de la ciutat.

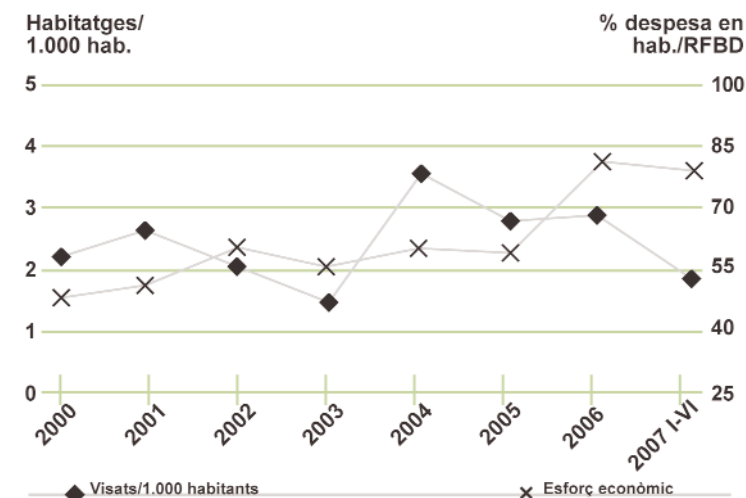
Ciutat Vella sigue siendo uno de los distritos con un comportamiento más extremo de los principales indicadores relacionados con el mercado de la vivienda. Por un lado, porque el volumen de viviendas iniciadas ha experimentado una brusca reducción (-85,1%). Por el otro, porque los precios de compraventa, tanto de obra nueva como de segunda mano, han registrado los máximos incrementos de Barcelona, el 19,9% y el 6,3% respectivamente. Así, el esfuerzo medio ponderado necesario para acceder a una vivienda en Ciutat Vella, equivalente al 64,7% de los ingresos de un hogar, se ha situado como el más elevado de la ciudad.

Districte 2:

Eixample

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	258	165	84	249	-3,5
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	1,9	2,5	1,3	1,9	-
Habitatges acabats	167	206	158	364	118,0
Acabats/1.000 habitants	1,3	3,1	2,4	2,7	-
En construcció	1.725	1.964	1.858	1.858	7,7
Places d'aparcament					
	284	103	108	211	-25,7
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	0	51	0	51	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	51	0	51	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	197	45	208	253	28,4
Obres menors	946	393	418	811	-14,3
Hab. afectats per obres protegides	155	25	41	66	-57,5
Obra protegida/1.000 habitants	1,2	0,4	0,6	0,5	-
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	207	105	86	191	-7,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	925	-	1.224	1.224	32,3
Preu mitjà/m ²	6.915,00	-	7.288,00	7.288,00	5,4
Superfície mitjana	96,2	-	97,8	97,8	1,7
Preu mitjà places aparcament	29.210,00	-	33.130,00	33.130,00	13,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.266,00	-	5.394,00	5.394,00	2,4
Lloguer					
Nous contractes	2.785	1.373	1.444	2.817	1,1
Lloguer mitjà/m ²	11,95	13,60	14,28	14,28	19,5
Superfície mitjana	80,5	79,0	80,0	80,0	-0,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	69,6	78,7	79,2	79,2	13,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	44,8	51,8	52,0	52,0	16,0

Indicadors de construcció



De tots els districtes de Barcelona, l'Eixample ha experimentat el segon major creixement en l'acabament de construcció d'habitatges (+118,0%). També concentra alhora el major volum de reformes i ampliacions d'obra major (253). En el vessant immobiliari, cal assenyalar que l'accentuada moderació en el ritme de creixement de preus en el mercat de segona mà (+2,4%) ha coincidit amb un fort augment de la renda mitjana dels contractes de lloguer registrats (+19,5%).

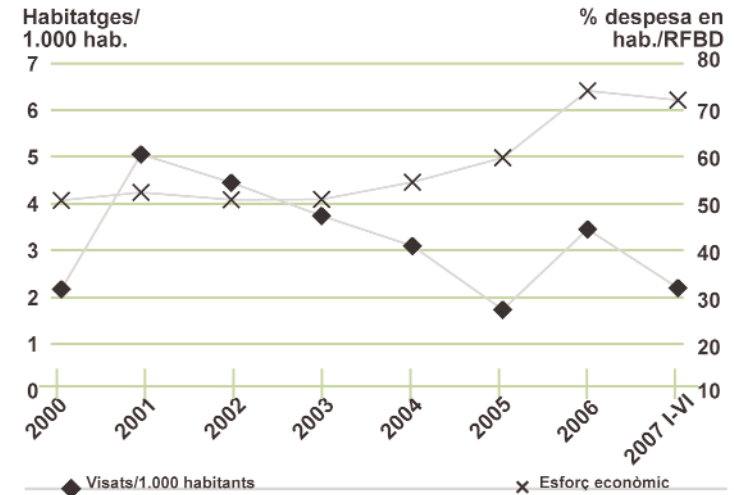
De todos los distritos de Barcelona, el Eixample ha experimentado el segundo mayor crecimiento en la finalización de construcción de viviendas (+118,0%). Asimismo, también concentra el mayor volumen de reformas y ampliaciones de obra mayor (253). En el ámbito inmobiliario, cabe señalar que la intensa moderación en el ritmo de crecimiento de los precios en el mercado de segunda mano (+2,4%) ha coincidido con un fuerte incremento de la renta media de los contratos de alquiler registrados (+19,5%).

Districte 3:

Sants-Montjuïc

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	306	88	103	191	-37,6
Llicències d'habitatges protegits	97	31	0	31	-68,0
Iniciats/1.000 habitants	3,4	2,0	2,3	2,1	
Habitatges acabats	232	66	84	150	-35,3
Acabats/1.000 habitants	2,6	1,5	1,9	1,7	
En construcció	2.400	2.407	2.403	2.403	0,1
Places d'aparcament	410	173	134	307	-25,1
Habitatges protegits acabats	12	37	66	103	-
Promoció pública	0	0	66	66	-
PO Règim especial	0	37	0	37	-
PO Règim general	12	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	12	150	28	178	-
Obres menors	429	236	232	468	9,1
Hab. afectats per obres protegides	282	796	730	1.526	441,0
Obra protegida/1.000 habitants	3,1	17,7	16,2	16,9	
Obra protegida/parc	0,3	1,0	0,9	1,8	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	123	61	44	105	-14,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	240	-	412	412	71,7
Preu mitjà/m ²	4.910,00	-	5.201,00	5.201,00	5,9
Superfície mitjana	85,1	-	88,5	88,5	4,1
Preu mitjà places aparcament	27.610,00	-	24.670,00	24.670,00	-10,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.596,00	-	4.799,00	4.799,00	4,4
Lloguer					
Nous contractes	1.285	670	659	1.329	3,4
Lloguer mitjà/m ²	12,51	15,59	14,32	14,32	14,5
Superfície mitjana	62,8	61,0	63,0	63,0	0,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	61,2	71,2	71,6	71,6	17,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	41,2	49,2	48,5	48,5	17,7

Indicadors de construcció



El 68,7% de tots els habitatges que s'han acabat durant el primer semestre de 2007 a Sants-Montjuïc han estat protegits. En total, es tracta de 103 habitatges acollits a algun tipus de protecció pública, mentre que un any rere tan sols se n'havien acabat 12. Sants-Montjuïc sobresurt també per ser el segon districte, després de Sant Martí, amb el major volum d'obres de construcció d'habitatge en curs (2.403).

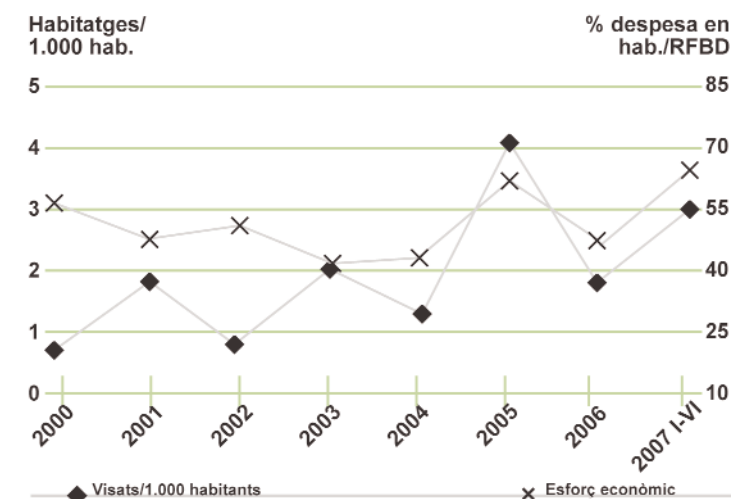
El 68,7% de todas las viviendas que se han terminado durante el primer semestre de 2007 en Sants-Montjuïc han sido protegidas. En total se trata de 103 viviendas acogidas a algún tipo de protección pública, mientras que un año atrás tan sólo se habían terminado 12 viviendas. Sants-Montjuïc destaca también por el segundo distrito, después de Sant Martí, con el mayor volumen de obras de construcción de viviendas en curso (2.403).

Districte 4:

Les Corts

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	120	44	81	125	4,2
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,9	2,1	3,9	3,0	-
Habitatges acabats	64	53	9	62	-3,1
Acabats/1.000 habitants	1,5	2,6	0,4	1,5	-
En construcció	563	497	559	559	-0,7
Places d'aparcament	349	93	275	368	5,4
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	0	35	0	35	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	13	0	13	-
Preu concertat	0	22	0	22	-
	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	110	7	114	121	10,0
Obres menors	206	110	71	181	-12,1
Hab. afectats per obres protegides	41	3	11	14	-65,6
Obra protegida/1.000 habitants	1,0	0,1	0,5	0,3	-
Obra protegida/parc	0,1	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	37	13	14	27	-27,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	189	-	231	231	22,2
Preu mitjà/m ²	7.094,00	-	8.299,00	8.299,00	17,0
Superfície mitjana	101,8	-	94,4	94,4	-7,3
Preu mitjà places aparcament	37.330,00	-	28.400,00	28.400,00	-23,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.405,00	-	5.614,00	5.614,00	3,9
Lloguer					
Nous contractes	383	244	200	443	15,9
Lloguer mitjà/m ²	14,80	16,34	15,99	15,99	8,0
Superfície mitjana	73,1	70,0	74,0	74,0	1,3
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	57,2	65,5	65,9	65,9	15,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	39,5	43,1	45,1	45,1	14,1

Indicadors de construcció



Tot i tractar-se d'uns nivells absoluts força reduïts, l'inici de noves obres de construcció d'habitatges a Les Corts ha defugit la tendència general del conjunt de la ciutat i, en el primer semestre de 2007, ha augmentat un 4,2%. El districte també destaca per haver registrat forts increments en el preu mitjà dels habitatges d'obra nova en oferta, del 17,0%, i en el nombre de nous contractes de lloguer formalitzats, del 16,0%.

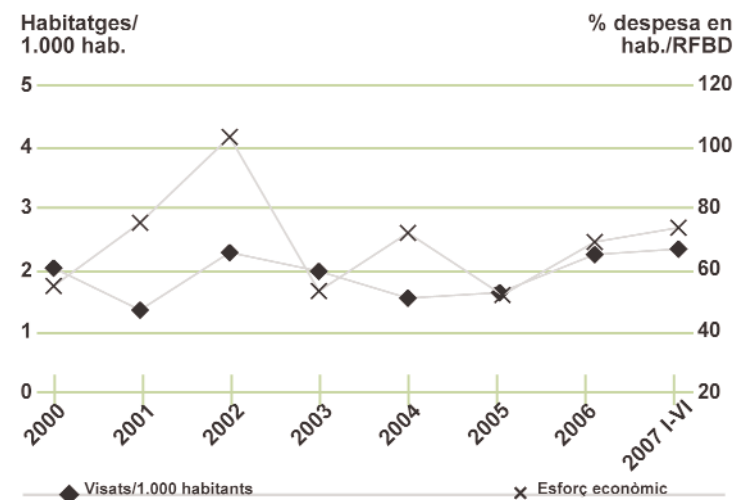
Aún tratándose de unos niveles absolutos muy reducidos, el inicio de nuevas obras de construcción de viviendas en Les Corts no ha seguido la tendencia general del conjunto de la ciudad y, en el primer semestre de 2007, ha aumentado un 4,2%. El distrito también se destaca por haber registrado fuertes incrementos en el precio medio de las viviendas de obra nueva en oferta, del 17,0%, y en el volumen de nuevos contratos de alquiler formalizados, del 16,0%.

Districte 5:

Sarrià-Sant Gervasi

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	171	92	79	171	0,0
Llicències d'habitatges protegits	66	30	0	30	-54,5
Iniciats/1.000 habitants	2,4	2,6	2,2	2,4	
Habitatges acabats	47	27	117	144	206,4
Acabats/1.000 habitants	0,7	0,8	3,3	2,0	
En construcció	793	812	748	748	-5,7
Places d'aparcament	314	200	230	430	36,9
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	136	55	129	184	35,3
Obres menors	491	235	203	438	-10,8
Hab. afectats per obres protegides	10	1	0	1	-89,7
Obra protegida/1.000 habitants	0,1	0,0	0,0	0,0	
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	102	47	36	83	-18,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	352	-	381	381	8,2
Preu mitjà/m ²	8.747,00	-	8.471,00	8.471,00	-3,2
Superfície mitjana	124,0	-	133,7	133,7	7,8
Preu mitjà places aparcament	36.010,00	-	34.240,00	34.240,00	-4,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.835,00	-	6.201,00	6.201,00	6,3
Lloguer					
Nous contractes	1.182	665	599	1.264	7,0
Lloguer mitjà/m ²	13,76	15,74	16,12	16,12	17,1
Superfície mitjana	89,5	87,0	87,0	87,0	-2,8
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	66,4	73,2	73,6	73,6	10,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	38,1	40,5	41,9	41,9	10,0

Indicadors de construcció

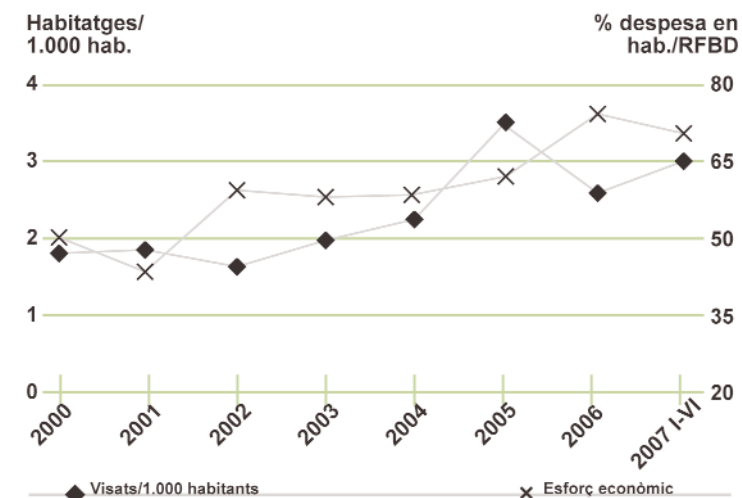


La caiguda interanual dels habitatges en construcció a Sarrià-Sant Gervasi, del 5,7%, s'explica perquè en el primer semestre de 2007 s'han finalitzat moltes obres que fins ara estaven en procés d'execució. En xifres absolutes, s'han acabat 144 habitatges, gairebé cent més que l'any passat. El preu mitjà dels habitatges d'obra nova del districte, malgrat mantenir-se com el més elevat de la ciutat, ha disminuït un 3,2% en un any. En canvi, l'oferta de segona mà s'ha encarat un 6,3%, variació només comparable amb la que s'ha produït a Ciutat Vella.

La reducció interanual de las viviendas en construcción en Sarrià-Sant Gervasi, del 5,7%, se explica porque en el primer semestre de 2007 han concluido muchas obras que estaban en proceso de ejecución. En cifras absolutas, se han terminado 144 viviendas, casi cien más que en el año anterior. El precio medio de la obra nueva en el distrito, pese a mantenerse como el más elevado de la ciudad, ha descendido un 3,2% en un año. Por el contrario, la oferta de segunda mano se ha encarecido un 6,3%, variación tan sólo comparable con la que ha acontecido en Ciutat Vella.

Districte 6:**Gràcia**

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	198	91	89	180	-9,1
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,3	3,0	2,9	3,0	-
Habitatges acabats	51	29	61	90	76,5
Acabats/1.000 habitants	0,8	1,0	2,0	1,5	-
En construcció	1.048	1.134	1.144	1.144	9,1
Places d'aparcament	527	92	141	233	-55,8
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	31	19	2	21	-32,3
Obres menors	484	218	235	453	-6,4
Hab. afectats per obres protegides	50	819	809	1.627	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,8	27,0	26,7	26,8	-
Obra protegida/parc	0,1	1,3	1,3	2,6	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	126	40	50	90	-28,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	299	-	353	353	18,1
Preu mitjà/m ²	5.935,00	-	5.495,00	5.495,00	-7,4
Superfície mitjana	109,7	-	103,6	103,6	-5,5
Preu mitjà places aparcament	22.130,00	-	25.290,00	25.290,00	14,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.015,00	-	5.250,00	5.250,00	4,7
Lloguer					
Nous contractes	1.256	643	647	1.290	2,7
Lloguer mitjà/m ²	13,59	16,01	15,77	15,77	16,1
Superfície mitjana	62,3	67,0	63,0	63,0	1,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	76,2	70,3	70,7	70,7	-7,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	43,6	45,7	44,5	44,5	2,1

Indicadors de construcció

L'activitat constructiva a Gràcia durant la primera meitat del 2007 ha estat molt minsa, ja que tan sols s'han iniciat 180 habitatges i se n'han acabat 90 més. On Gràcia ha mostrat un comportament marcadament diferenciat al de la resta de districtes ha estat en l'esforç d'accés al mercat d'habitatge d'obra nova que, per primera vegada des de 2003, ha disminuït gràcies al descens del 7,4% en el preu mitjà dels habitatges en oferta. Actualment una llar mitjana a Gràcia hauria destinar el 70,7% dels seus ingressos per adquirir un habitatge nou, un 7,1% menys que l'any passat.

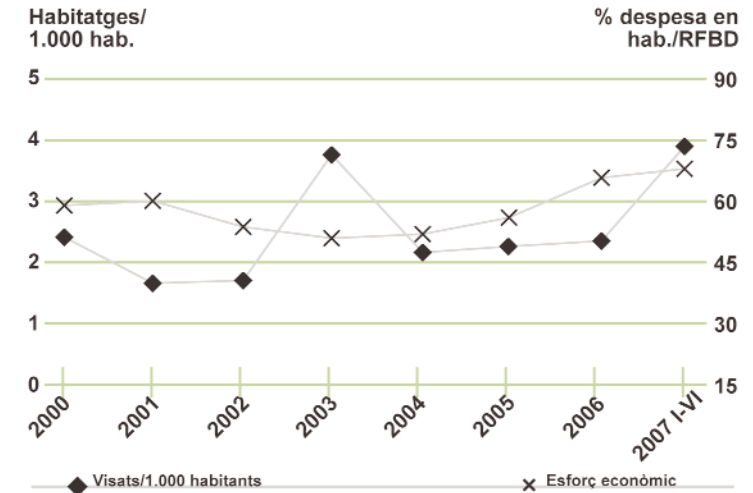
La actividad constructiva en Gràcia a lo largo de la primera mitad de 2007 ha sido muy escasa, ya que tan sólo se han iniciado 180 viviendas y se han terminado 90 viviendas más. Donde Gràcia ha mostrado un comportamiento marcadamente diferenciado al del resto de distritos ha sido en el esfuerzo de acceso al mercado de la vivienda de obra nueva que, por primera vez desde 2003, ha descendido a consecuencia de la caída del 7,4% en el precio medio de las viviendas en oferta. Actualmente un hogar tipo en Gràcia debería destinar el 70,7% de sus ingresos para adquirir una vivienda nueva, un 7,1% menos que el año anterior.

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	236	251	77	328	39,0
Llicències d'habitatges protegits	96	132	0	132	37,5
Iniciats/1.000 habitants	2,8	5,9	1,8	3,9	
Habitatges acabats	265	39	43	82	-69,1
Acabats/1.000 habitants	3,1	0,9	1,0	1,0	
En construcció	908	1.078	1.097	1.097	20,8
Places d'aparcament	131	314	65	379	189,3
Habitatges protegits acabats	50	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	29	0	0	0	-
PO Règim general	21	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	25	27	15	42	68,0
Obres menors	398	180	172	352	-11,6
Hab. afectats per obres protegides	218	143	118	260	19,3
Obra protegida/1.000 habitants	2,6	3,4	2,8	3,1	
Obra protegida/parc	0,3	0,2	0,1	0,3	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	110	67	58	125	13,6
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	412	-	394	394	-4,4
Preu mitjà/m ²	4.807,00	-	4.969,00	4.969,00	3,4
Superfície mitjana	100,8	-	98,2	98,2	-2,6
Preu mitjà places aparcament	28.200,00	-	28.460,00	28.460,00	0,9
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.391,00	-	4.560,00	4.560,00	3,8
Lloguer					
Nous contractes	1.009	570	456	1.026	1,6
Lloguer mitjà/m ²	12,41	14,12	14,37	14,37	15,8
Superfície mitjana	63,6	64,0	63,0	63,0	-1,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	63,8	67,8	68,2	68,2	6,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	43,2	44,1	45,9	45,9	6,2

Indicadors de construcció



Inversament a la tendència general, l'inici de noves construccions d'habitatge a Horta-Guinardó enguany ha experimentat un fort creixement, del 39,0%, de manera que actualment se situa com el districte amb el major volum de nova construcció. També cal assenyalar que el 40,2% de tots els habitatges iniciats han estat protegits. Pel que fa als preus immobiliaris, les variacions que s'han produït en els mercats d'obra nova, de segona mà i de lloguer han estat lleugerament més accentuades que les del conjunt de la ciutat.

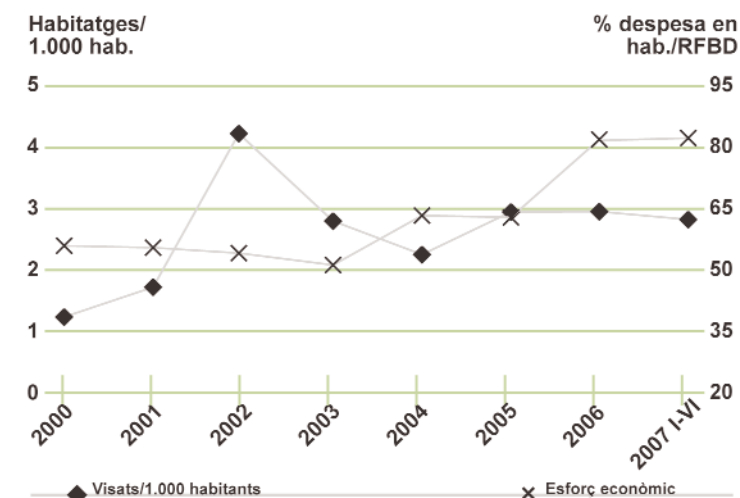
Inversament a la tendència general, el inici de nuevas obras de construcción de viviendas en Horta-Guinardó ha experimentado un fuerte crecimiento en el 2007, del 39,0%, de tal modo que actualmente se sitúa como el distrito con el mayor volumen de nueva construcción. También cabe señalar que el 40,2% de todas las viviendas iniciadas han sido protegidas. Con respecto a los precios inmobiliarios, las variaciones que han acontecido en los mercados de obra nueva, de segunda mano y de alquiler han sido ligeramente más acusadas que las del conjunto de la ciudad.

Districte 8:

Nou Barris

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	333	124	105	229	-31,2
Llicències d'habitatges protegits	174	38	21	59	-66,1
Iniciats/1.000 habitants	4,0	3,0	2,5	2,8	
Habitatges acabats	99	83	36	119	20,2
Acabats/1.000 habitants	1,2	2,0	0,9	1,4	
En construcció	199	351	404	404	5,4
Places d'aparcament	412	121	294	415	0,7
Habitatges protegits acabats	230	55	0	55	-76,1
Promoció pública	189	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	38	55	0	55	44,7
Preu concertat	3	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	15	6	2	8	-46,7
Obres menors	241	96	112	208	-13,7
Hab. afectats per obres protegides	204	310	330	640	213,7
Obra protegida/1.000 habitants	2,5	7,5	8,0	7,7	
Obra protegida/parc	0,3	0,4	0,4	0,9	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	77	32	40	72	-6,5
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	152	-	249	249	63,8
Preu mitjà/m ²	4.282,00	-	4.591,00	4.591,00	7,2
Superfície mitjana	100,3	-	102,0	102,0	1,7
Preu mitjà places aparcament	18.870,00	-	27.110,00	27.110,00	43,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.084,00	-	4.283,00	4.283,00	4,9
Lloguer					
Nous contractes	806	408	370	778	-3,5
Lloguer mitjà/m ²	12,48	14,50	14,86	14,86	19,1
Superfície mitjana	62,2	60,0	61,0	61,0	-1,9
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	70,4	81,0	81,5	81,5	15,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	44,1	47,0	48,2	48,2	9,3

Indicadors de construcció

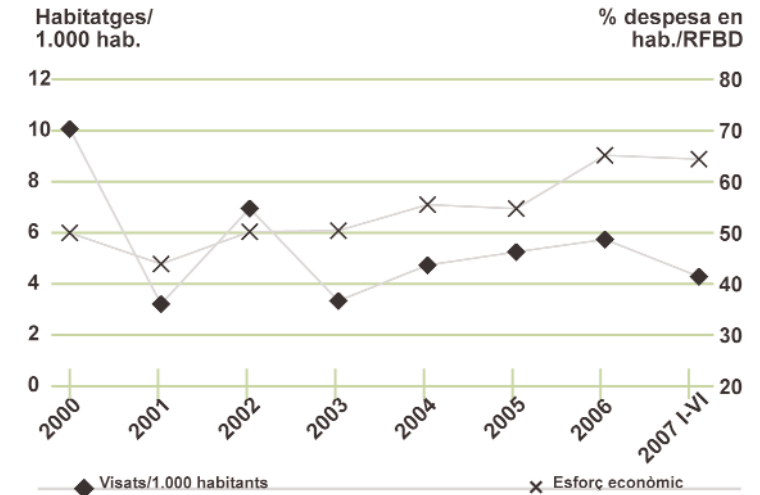


Nou Barris ha registrat un dels increments més pronunciats de Barcelona en el preu mitjà dels habitatges d'obra nova (+7,2%), de segona mà (+4,9%) i de lloguer (+19,1%). En el cas de lloguer, a més, aquesta evolució a l'alça ha provocat que la renda mitjana contractual del districte, de 14,86 €/m²/mes, ja superi la de la mitjana de la ciutat, de 14,72 €/m²/mes. En l'àmbit de la construcció, el tret més rellevant del 2007 ha estat el descens en el volum de nous habitatges iniciats, del 31,2%.

Nou Barris ha registrado uno de los mayores incrementos de Barcelona en el precio medio de las viviendas de obra nueva (+7,2%), de segunda mano (+4,9%) y de alquiler (+19,1%). En el caso del alquiler, además, esta evolución alcista ha provocado que la renta media contractual del distrito, de 14,86 €/m²/mes ya supere la de la media de la ciudad, de 14,72 €/m²/mes. En el ámbito de la construcción, el rasgo más relevante del 2007 ha sido la caída en el volumen de nuevas viviendas iniciadas, del 31,2%.

Districte 9:**Sant Andreu**

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	342	191	114	305	-10,8
Llicències d'habitatges protegits	101	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	4,8	5,3	3,2	4,2	-
Habitatges acabats	332	52	74	126	-62,0
Acabats/1.000 habitants	4,6	1,4	2,1	1,8	-
En construcció	844	821	839	839	-0,6
Places d'aparcament	300	160	128	288	-4,0
Habitatges protegits acabats	4	131	0	131	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	79	0	79	-
PO Règim general	4	52	0	52	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	21	28	9	37	76,2
Obres menors	204	97	106	203	-0,5
Hab. afectats per obres protegides	19	368	372	740	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,3	10,3	10,4	10,3	-
Obra protegida/parc	0,0	0,6	0,6	1,2	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	56	31	29	60	7,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	267	-	682	682	155,4
Preu mitjà/m ²	4.557,00	-	4.817,00	4.817,00	5,7
Superfície mitjana	90,4	-	93,4	93,4	3,4
Preu mitjà places aparcament	22.500,00	-	23.920,00	23.920,00	6,3
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.498,00	-	4.666,00	4.666,00	3,7
Lloguer					
Nous contractes	808	415	421	836	3,4
Lloguer mitjà/m ²	12,21	13,45	13,23	13,23	8,4
Superfície mitjana	65,0	65,0	66,0	66,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	55,7	64,2	64,6	64,6	16,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	40,6	50,0	50,0	50,0	23,2

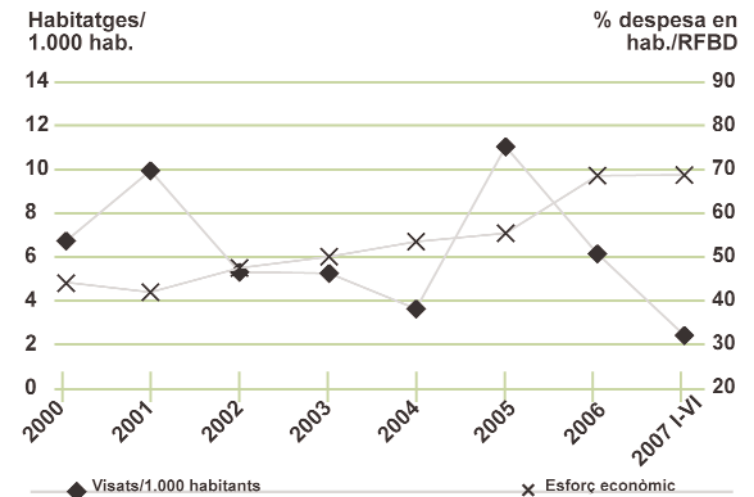
Indicadors de construcció

En termes relatius, Sant Andreu és a l'actualitat el districte que més habitatges construeix atès que, per cada mil habitants, s'han iniciat 4,2 habitatges. Pel que fa a la promoció protegida, Sant Andreu segueix mantenint un especial protagonisme, com ho demostra el fet que ha concentrat el 34,9% de tots els habitatges acabats amb protecció oficial a Barcelona durant el primer semestre de 2007. Des del punt de vista del mercat immobiliari, convé remarcar l'intens creixement anual en el nombre d'habitatges d'obra nova que es troben en venda, del 155,4%.

En términos relativos, Sant Andreu es en la actualidad el distrito que más viviendas construye puesto que, por cada mil habitantes, se han iniciado 4,2 viviendas. Con respecto a la promoción protegida, Sant Andreu sigue manteniendo un especial protagonismo, como lo demuestra el hecho que ha concentrado el 34,9% de todas las viviendas terminadas con protección oficial e Barcelona durante el primer semestre de 2007. Desde el punto de vista del mercado inmobiliario, hay que destacar el intenso crecimiento en el volumen de viviendas de obra nueva en oferta que se encuentran en venta, del 155,4%.

Districte 10:**Sant Martí**

	2006	2007		2007	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	780	158	114	272	-65,1
Llicències d'habitatges protegits	354	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	7,0	2,8	2,0	2,4	-
Habitatges acabats	455	70	300	370	-18,7
Acabats/1.000 habitants	4,1	1,3	5,4	3,3	-
En construcció	2.962	3.065	2.822	2.822	-4,7
Places d'aparcament	880	233	248	481	-45,3
Habitatges protegits acabats	45	0	0	0	-
Promoció pública	28	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	17	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	71	3	1	4	-94,4
Obres menors	420	217	190	407	-3,1
Hab. afectats per obres protegides	447	346	347	693	55,0
Obra protegida/1.000 habitants	4,0	6,2	6,2	6,2	-
Obra protegida/parc	0,5	0,3	0,4	0,7	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	112	54	49	103	-8,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	900	-	849	849	-5,7
Preu mitjà/m ²	5.180,00	-	5.150,00	5.150,00	-0,6
Superfície mitjana	97,9	-	96,7	96,7	-1,2
Preu mitjà places aparcament	24.040,00	-	23.430,00	23.430,00	-2,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.705,00	-	4.877,00	4.877,00	3,7
Lloguer					
Nous contractes	1.312	648	609	1.257	-4,2
Lloguer mitjà/m ²	13,46	15,16	14,19	14,19	5,4
Superfície mitjana	68,2	67,0	67,0	67,0	-1,7
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	66,2	68,6	69,1	69,1	4,3
Esforç mitjà ponderat (EMP)	50,3	52,1	52,0	52,0	3,4

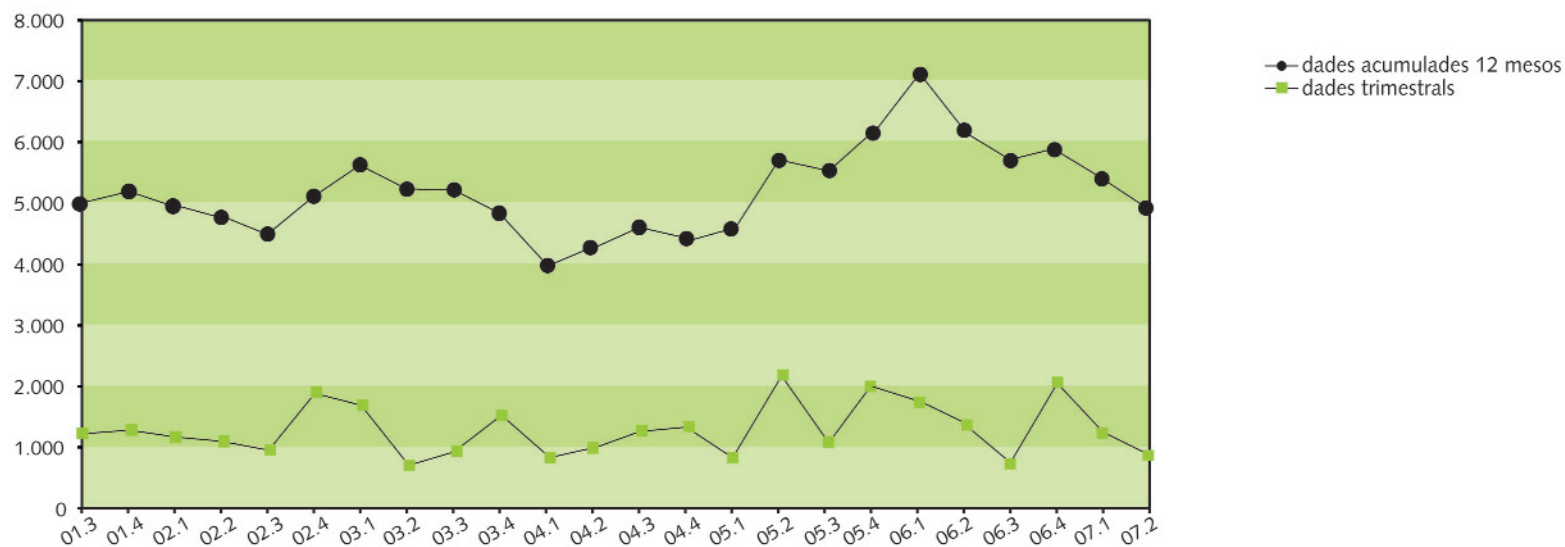
Indicadors de construcció

Sant Martí ha anat perdent pes específic en la construcció de nous habitatges a Barcelona. Si durant la primera meitat de 2006 el 25,2% dels tots els habitatges iniciats a la ciutat es localitzaren en el districte, actualment, després d'una davallada interanual del 65,1%, aquesta quota s'ha reduït fins el 12,9%. EEEn contra del que s'ha esdevingut en el conjunt de la ciutat, el mercat de lloguer a Sant Martí també ha experimentat un cert retrocés ja que, dels 1.312 nous contractats formalitzats ara fa un any, s'ha passat als 1.257 actuals.

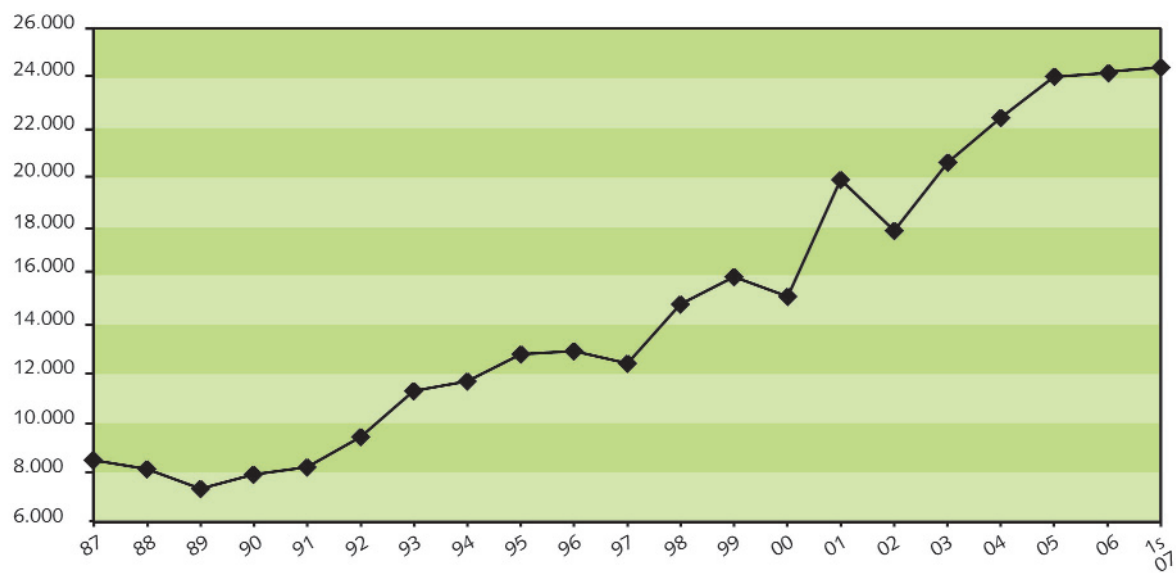
Sant Martí ha ido perdiendo peso específico en la construcción de nuevas viviendas en Barcelona. Si durante la primera mitad del 2006 el 25,2% de todas las viviendas iniciadas en la ciudad se localizaron en el distrito, actualmente, tras un descenso interanual del 65,1%, esta cuota se ha reducido hasta el 12,9%. En contra de lo que ha sucedido en el conjunto de la ciudad, el mercado del alquiler en Sant Martí también ha experimentado un cierto retroceso ya que, de los 1.312 nuevos contratos de alquiler formalizados un año atrás, se ha pasado a los 1.257 actuales.

Gràfiques

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

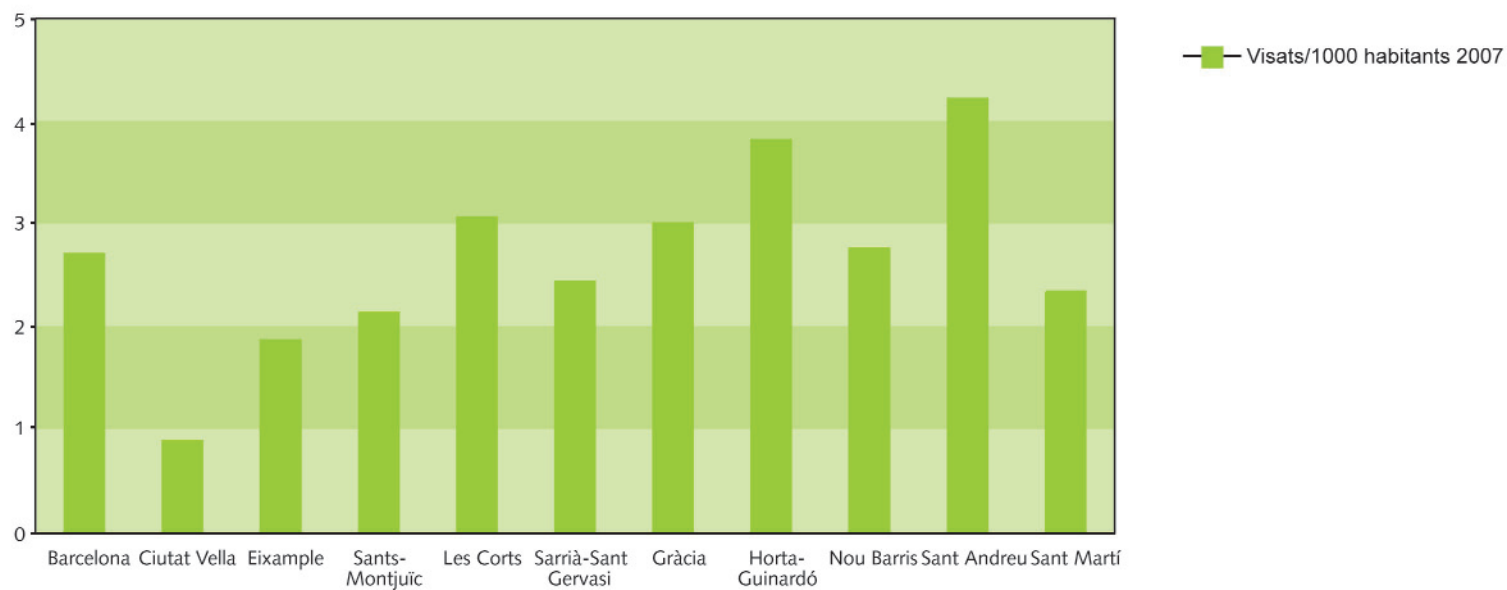


2. Contractes de lloguer signats, acumulats 12 mesos

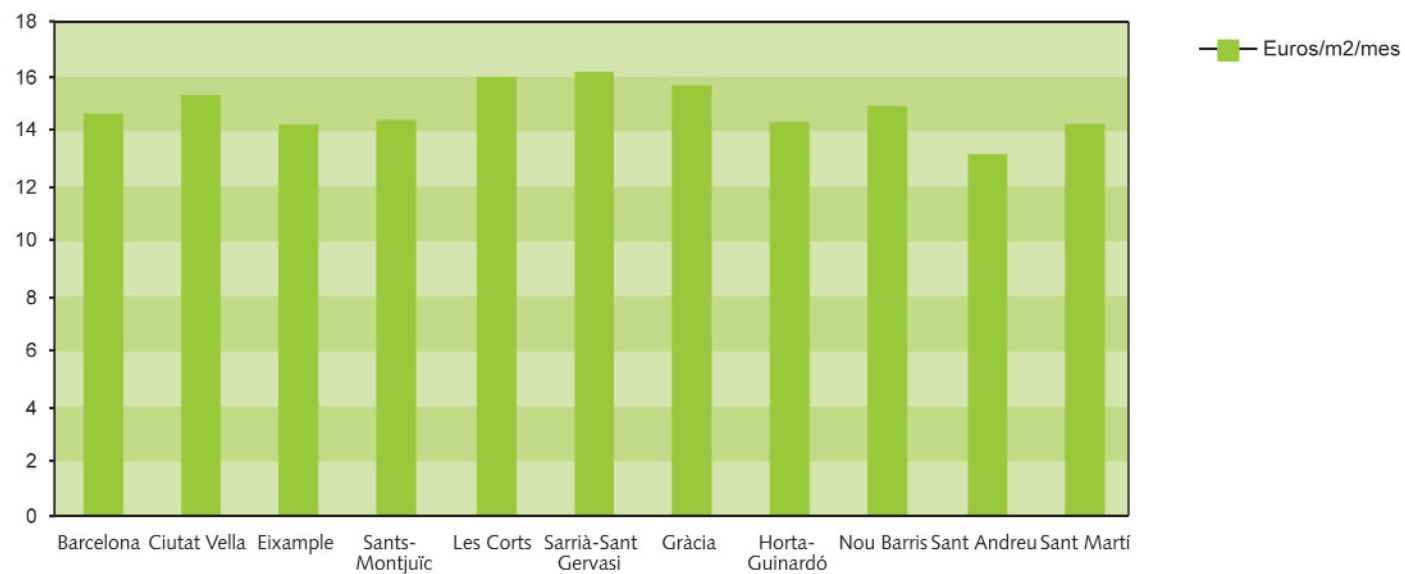


Gràfiques

3. Intensitat de nova construcció 2007



4. Lloguer mitjà contractual 2007



FONTS DE DADES I UNITATS

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

Llicències d'habitatges protegits: habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. 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 dels habitatges iniciats i dels habitatges acabats (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. Ajuntament de Barcelona. Nombre de places.

Habitatges acabats de Promoció Pública: Secretaria d'Habitatge. Nombre d'habitatges acabats del programa de Remodelació de Barris. Nombre d'habitatges.

Habitatges acabats amb Protecció Oficial (PO): Secretaria d'Habitatge. Nombre d'habitatges amb qualificació definitiva de protecció oficial. Nombre d'habitatges.

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

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

Habitatges afectats per obres protegides: Secretaria d'Habitatge. Qualificacions provisionals de plans d'habitatge anteriors a l'any 2005, ajuts concedits de les convocatòries anuals per a la rehabilitació protegida d'habitatges i actuacions aprovades en les Àrees de Rehabilitació Integral (ARI). Nombre d'habitatges en edificis rehabilitats.

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

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

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

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

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

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

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

Preu del lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. €/m²/mes.

Superfície del lloguer: Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer dipositades a 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 compra de segona mà o de lloguer, i la renda familiar disponible segons la nova sèrie publicada per Barcelona Economia (%).

Novembre 2007

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001

