

Xifres d'Habitatge

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

Any 2008
primer semestre

22

Patronat Municipal de l'Habitatge

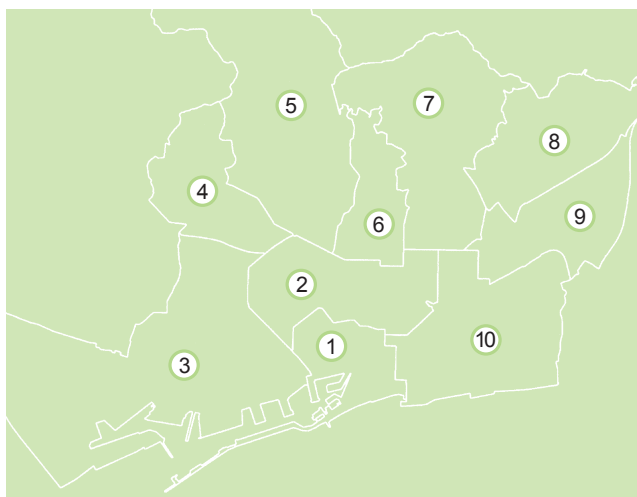




Xifres d'Habitatge

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

El primer semestre de 2008 confirma el cambio de tendencia iniciado durante el pasado año. Así, se constata de manera palpable que los sectores inmobiliario y constructivo han abandonado definitivamente la fase expansiva iniciada en 1997.

La señal más evidente e inmediata del cambio de tendencia es la evolución de los **precios de compraventa**. Ya en el segundo semestre de 2007 se detectó una caída del precio medio de las viviendas de **obra nueva** para toda la ciudad respecto al semestre previo; sin embargo, aún se registraron incrementos anuales. En esta ocasión, el descenso de precios ha sido tanto semestral como anual, si bien no se ha dado de forma homogénea a nivel de distrito. Si para el conjunto de Barcelona el descenso del precio medio de la obra nueva respecto al primer semestre de 2007 ha sido del 3,4%, en distritos como Nou Barris o Ciutat Vella ha sido muy superior (-8,4% y -6,3% respectivamente). Los tres únicos distritos donde los precios han seguido creciendo en términos nominales -aunque suavemente- han sido Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia y Sant Martí. Otro indicador que revela las actuales dificultades para vender viviendas lo muestra el hecho de que nunca desde 1996 había existido una acumulación tan importante de viviendas en oferta: 5.854 (42,3% en el Eixample y Sant Martí).

Como suele suceder en momentos de cambio, el **mercado de segunda mano** es el que reacciona más rápidamente. Como muestra, en comparación con el primer semestre de 2007, los precios de segunda mano en Barcelona se han reducido, por término medio, un 6,8%. Bajo esta dinámica destacan Ciutat Vella, Nou Barris y Sant Andreu (con descensos respectivos del 9,7%, 9,4% y 8,9%); todos los distritos, sin excepción, han apuntado caídas en los precios.

Incluso el **mercado de alquiler**, que absorbe a una parte importante de la demanda que no puede asumir los precios elevados de la compraventa, ha notado los efectos del nuevo ciclo. De este modo, la renta media, que desde 1995 siempre había crecido a un ritmo superior al 10% anual, tan sólo lo ha hecho a un 6,5% durante los primeros seis meses de 2008. A pesar de ello, nueve de los diez distritos han registrado incrementos en las rentas, entre los que destaca Ciutat Vella (+14,5%). Tan sólo Les Corts ha registrado un descenso (-5,6%) del precio medio del alquiler. En cuanto a la formalización de nuevos contratos, tras unos años de cierta estabilización entre 2005 y 2007, ha vuelto a crecer con cierta intensidad, especialmente en Nou Barris y Sant Martí.

En cuanto al **sector de la construcción**, durante el primer semestre de 2008 se han acentuado los procesos iniciados en 2007, centrados en un frenazo acusado del inicio de nuevas promociones así como en un incremento acelerado de las obras que se acaban. Mientras que el volumen de viviendas iniciadas en Barcelona ha sido de 1.615 unidades -un 23,2% menos que un año atrás- las viviendas acabadas han aumentado un 79,8%, un hecho que se ha dado con especial fuerza en Nou Barris, Sant Andreu y Sant Martí. También debe remarcararse que, por segundo trimestre consecutivo, Sant Andreu se sitúa como el distrito con una mayor intensidad de construcción, equivalente a 5,5 viviendas por cada 1.000 habitantes. En comparación, la media de la ciudad es tan sólo de 2,0, la menor desde inicios del siglo XXI.

No obstante, en relación al análisis de la construcción en la ciudad, es conveniente distinguir el comportamiento de la **promoción protegida**, la cual, históricamente, ha tenido un notable peso específico en la transformación de la ciudad. Por una parte, la edificación de nuevas viviendas con protección oficial ha subido un 6,3% en un año. Por la otra, buena parte de las obras terminadas continúan siendo de protección oficial, y en doce meses se ha pasado de 376 a 753 viviendas de este régimen. Entre éstas, la modalidad más común ha sido la de régimen especial -donde se incluyen los alquileres a largo plazo-, particularmente dirigida a la población con menos recursos.

El primer semestre de 2008 confirma el canvi de tendència iniciat l'any passat i constata, de manera molt més palpable, que els sectors immobiliari i de la construcció han abandonat definitivament la fase expansiva iniciada l'any 1997.

El signe més evident i immediat del canvi de tendència és l'evolució dels **preus de compravenda**. Ja en el segon semestre de 2007 s'havia detectat que el preu mitjà dels habitatges d'**obra nova** en oferta al conjunt de la ciutat havia caigut en un semestre, per bé que encara es registraven lleugers increments anuals. Aquesta vegada, la reducció de preus ha estat alhora semestral i anual. Tanmateix, a nivell de districtes, l'evolució no ha estat del tot homogènia. Si per al global de Barcelona, la disminució del preu mitjà de l'obra nova respecte al primer semestre de 2007 ha estat del 3,4%, en districtes com Nou Barris o Ciutat Vella ha estat molt superior (-8,4% i -6,3% respectivament). Els tres únics districtes on els preus han seguit creixent en termes nominals, molt suaument però, han estat Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Sant Martí. Un altre indicador que revela les actuals dificultats per vendre habitatges és que mai des de 1996 a Barcelona hi havia hagut un estoc tan important d'habitatges en oferta, 5.854, el 42,3% dels quals es localitza a l'Eixample i Sant Martí.

Com acostuma a succeir en èpoques de canvi, el **mercat de segona mà** és el que més ràpidament reacciona. Bona prova n'és que, en comparació amb el primer semestre de 2007, els preus de segona mà a Barcelona s'han reduït, en termes mitjans, un 6,8%. Sota aquesta dinàmica destaquen els districtes de Ciutat Vella, Nou Barris i Sant Andreu, amb baixades respectives del 9,7%, 9,4% i 8,9%. En tot cas, la baixada de preus ha afectat al conjunt dels districtes, sense cap mena d'excepció.

Fins i tot el **mercat de lloguer**, que recull una part important de la demanda que no pot assumir els elevats preus de venda, ha notat els efectes del nou cicle. Així, per exemple, la renda mitjana contractual que des de 1995 sempre s'havia incrementat a un ritme superior al 10% anual, en el primer semestre de 2008 tan sols ho ha fet un 6,5%. No obstant això, els increments de renda s'han produït a nou dels deu districtes, destacant Ciutat Vella amb una pujada del lloguer mitjà del 14,5%. A l'altre extrem, Les Corts és l'únic districte on han disminuït els lloguers, un 5,6%. En termes de con-

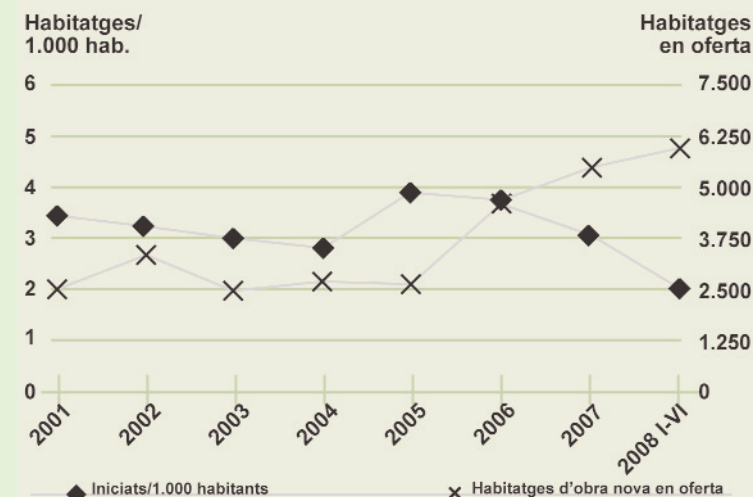
tractació, la formalització de nous lloguers ha tornat a créixer amb certa intensitat, especialment a Nou Barris i Sant Martí; recordem que, entre 2005 i 2007, pràcticament s'havia estabilitzat.

Pel que fa al **sector de la construcció**, el primer semestre de 2008 ha servit per a accentuar els processos que s'havien endegat l'any 2007, és a dir, un fre acusat de l'inici de noves promocions i un increment accelerat de les obres que es finalitzen. Mentre que el volum d'habitatges iniciats a Barcelona s'ha situat en les 1.615 unitats, un 23,2% menys que un any enre-re, els habitatges acabats han augmentat un 79,8%, situació que s'ha donat amb especial vivesa a Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. També cal remarcar que, per segon semestre consecutiu, Sant Andreu se situa com el districte amb una intensitat més gran de construcció, equivalent a 5,5 habitatges per cada 1.000 habitants. En comparació, la mitjana de la ciutat és tan sols de 2,0, la més baixa des de començaments del segle XXI.

Ara bé, en l'anàlisi de la construcció a Barcelona és convenient distingir el comportament de la **promoció protegida** que, històricament, ha tingut un notable pes específic en la transformació de la ciutat. D'una banda, l'edificació de nous habitatges amb protecció oficial ha crescut un 6,3% en un any. De l'altra, bona part de les obres acabades continuen corresponent a habitatges amb protecció oficial els quals, durant els darrers dotze mesos, han passat dels 376 als 753 habitatges. De tots ells, la modalitat més comú ha estat la de règim especial -on s'inclouen també els lloguers a llarg termini-, particularment adreçada als col·lectius de població amb menys ingressos.

BARCELONA	2007		2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual	
CONSTRUCCIÓ						
Habitatges iniciats	2.102	846	769	1.615	-23,2	
Llicències d'habitatges protegits	252	184	84	268	6,3	
Iniciats/1.000 habitants	2,6	2,1	1,9	2,0		
Habitatges acabats	1.581	1.012	1.830	2.842	79,8	
Acabats/1.000 habitants	2,0	2,5	4,6	3,6		
En construcció	12.377	12.254	10.841	10.841	-12,4	
Places d'aparcament	3.200	654	959	1.613	-49,6	
Habitatges protegits acabats	376	273	480	753	100,3	
Promoció pública	66	100	0	100	51,5	
PO Règim especial	180	154	202	356	97,8	
PO Règim general	130	19	269	288	121,5	
Preu concertat	0	0	9	9	-	
REHABILITACIÓ						
Reformes i ampliacions	1.002	241	405	646	-35,5	
Obres menors	4.097	1.884	1.859	3.743	-8,6	
Hab. afectats per obres protegides	5.029	90	45	135	-97,3	
Obra protegida/1.000 habitants	6,3	0,2	0,1	0,2		
Obra protegida/parc	0,2	0,0	0,0	0,0		
Paisatge Urbà (obres iniciades)	929	475	448	923	-0,6	
<i>Actuacions aprovades</i>						
Accessibilitat	99	9	99	108	9,1	
Guapa per dins	214	28	302	330	54,2	
Guapa per fora	504	30	498	528	4,8	
Instal·lacions	30	4	48	52	73,3	
Millora sostenibilitat	108	0	46	46	-57,4	
MERCAT						
Obra nova						
Habitatges en oferta	4.806	-	5.854	5.854	21,8	
Preu mitjà/m ²	5.976,00	-	5.769,90	5.769,90	-3,4	
Superfície mitjana	99,1	-	100,3	100,3	1,2	
Preu mitjà places aparcament	28.070,00	-	28.963,00	28.963,00	3,2	
Segona mà						
Preu mitjà/m ²	5.011,00	-	4.668,00	4.668,00	-6,8	
Lloguer						
Nous contractes	12.260	6.635	6.720	13.355	8,9	
Lloguer mitjà/m ²	14,72	15,56	15,67	15,67	6,5	
Superfície mitjana	70,0	71,0	71,0	71,0	1,4	
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT						
Obra nova (hipoteca/ingressos)	71,2	-	68,0	68,0	-4,5	
Esforz mitjà ponderat (EMD)	48,2	-	46,9	46,9	-2,6	

Indicadors de construcció



Per primera vegada des del segon semestre de 1996, el preu mitjà de l'obra nova a Barcelona ha disminuït en termes anuals. La reducció de preus de l'obra nova, del 3,4%, ha anat acompanyada d'una caiguda encara més pronunciada dels preus en el mercat de segona mà, del 6,8%. A banda, cal remarcar que la reducció en el volum de construcció a Barcelona (23,2% menys d'habitatges iniciats) ha anat de la mà d'un increment de l'estoc d'habitatges d'obra nova, resultat de la frenada en el ritme de vendes.

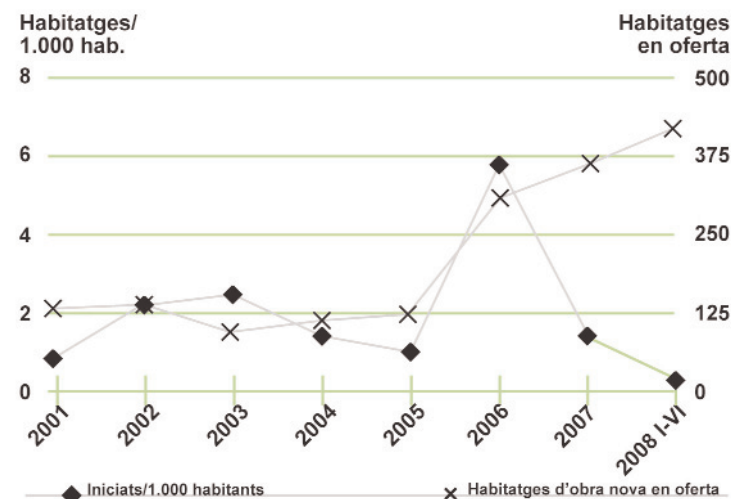
Por primera vez desde el segundo semestre de 1996, el precio medio de la obra nueva en Barcelona ha disminuido en términos anuales. La reducción de la obra nueva, del 3,4%, ha ido acompañada de una caída aún más pronunciada de los precios en el mercado de segunda mano, del 6,8%. Aparte, debe hacerse hincapié en que la reducción del volumen constructivo en Barcelona (23,2% menos de viviendas iniciadas) ha ido de la mano de un incremento del stock de viviendas de obra nueva, resultado del frenazo en el ritmo de ventas.

Districte 1:

Ciutat Vella

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	52	15	11	26	-50,0
Llicències d'habitatges protegits	0	8	0	8	-
Iniciats/1.000 habitants	0,9	0,5	0,4	0,5	-
Habitatges acabats	74	37	18	55	-25,7
Acabats/1.000 habitants	1,3	1,3	0,6	1,0	-
En construcció	502	533	522	522	4,0
Places d'aparcament	88	2	0	2	-97,7
Habitatges protegits acabats	0	15	8	23	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	0	15	0	15	-
Preu concertat	0	0	8	8	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	154	49	69	118	-23,4
Obres menors	576	279	268	547	-5,0
Hab. afectats per obres protegides	961	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	17,2	0,0	0,0	0,0	-
Obra protegida/parc	1,8	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	73	48	46	94	28,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	355	-	420	420	18,3
Preu mitjà/m ²	6.629,00	-	6.212,60	6.212,60	-6,3
Superfície mitjana	86,9	-	86,6	86,6	-0,3
Preu mitjà places aparcament	26.380,00	-	28.260,00	28.260,00	7,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.229,00	-	4.722,00	4.722,00	-9,7
Lloguer					
Nous contractes	1.219	650	688	1.338	9,8
Lloguer mitjà/m ²	15,12	15,99	17,27	17,27	14,2
Superfície mitjana	62,0	66,0	65,0	65,0	4,8
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	102,5	-	93,6	93,6	-8,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	65,3	-	63,5	63,5	-2,8

Indicadors de construcció



Ciutat Vella recull la caiguda de preus de segona mà més important de Barcelona (-9,7%), així com la segona en obra nova (-6,4%). D'altra banda, el seu volum d'habitatges iniciats és el més baix de la ciutat, la qual cosa no ha impedit que l'estoc d'obra nova hagi crescut un 18,3%. En relació al lloguer, la renda mitjana contractual dels nous habitatges de lloguer al districte ha experimentat un fort increment anual, del 14,2%, i ja se situa com la més elevada de Barcelona.

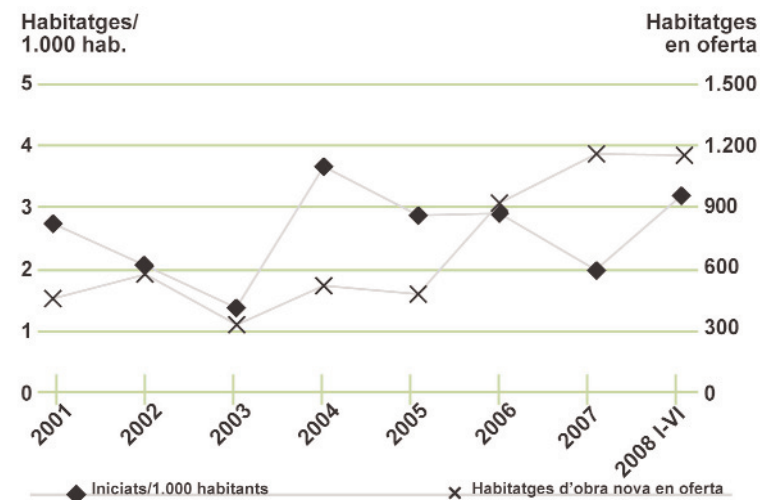
Ciutat Vella recorre la caida de precios de segunda mano más importante de Barcelona (-9,7%), así como la segunda en obra nueva (-6,4%). Por su parte, el volumen de viviendas iniciadas es el más bajo de la ciudad, lo cual no ha sido obstáculo para que el stock de obra nueva haya crecido un 18,3%. En relación al alquiler, la renta media contractual de las nuevas viviendas de alquiler ha experimentado un fuerte incremento anual, del 14,2%, y ya se sitúa como la más elevada de Barcelona.

Districte 2:

Eixample

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	249	309	118	427	71,5
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	1,9	4,7	1,8	3,3	-
Habitatges acabats	364	78	71	149	-59,1
Acabats/1.000 habitants	2,8	1,2	1,1	1,1	-
En construcció	1.858	2.161	2.186	2.186	17,6
Places d'aparcament					
	211	248	66	314	48,8
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	51	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim general	51	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	253	45	49	94	-62,8
Obres menors	811	325	326	651	-19,7
Hab. afectats per obres protegides	66	34	4	38	-42,2
Obra protegida/1.000 habitants	0,5	0,5	0,1	0,3	-
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	191	91	72	163	-14,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	1.224	-	1.134	1.134	-7,4
Preu mitjà/m ²	7.288,00	-	6.956,70	6.956,70	-4,5
Superfície mitjana	97,8	-	97,8	97,8	0,0
Preu mitjà places aparcament	33.130,00	-	30.684,00	30.684,00	-7,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.394,00	-	5.050,00	5.050,00	-6,4
Lloguer					
Nous contractes	2.818	1.541	1.603	3.145	11,6
Lloguer mitjà/m ²	14,28	15,68	14,89	14,89	4,3
Superfície mitjana	80,0	79,0	80,0	80,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	78,5	-	73,3	73,3	-6,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	52,5	-	47,7	47,7	-9,2

Indicadors de construcció



L'Eixample és el districte amb el volum de nova construcció més gran: de cada quatre habitatges iniciats a Barcelona, un està situat en aquest districte. A més, aquest procés ha anat acompanyat d'una reducció dels preus tant de l'obra nova com de la segona mà, així com de la més important reducció absoluta d'habitatges nous en estoc de la ciutat. A banda, continua essent el districte amb més contractes de lloguer formalitzats.

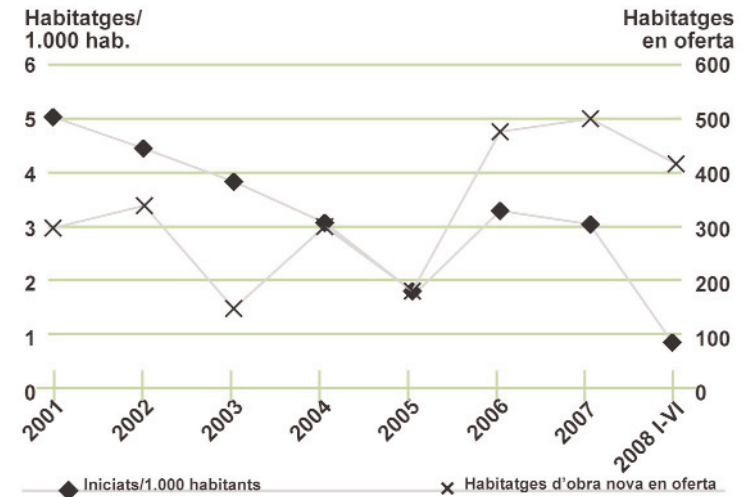
El Eixample es el distrito con el mayor volumen de obra nueva: de cada cuatro viviendas iniciadas en Barcelona, una pertenece a este distrito. Además, este proceso ha ido acompañada de una reducción de los precios tanto de la obra nueva como de la segunda mano, así como de la principal disminución absoluta de viviendas en oferta de la ciudad. Por su parte, sigue siendo el distrito con mayor número de contratos de alquiler formalizados.

Districte 3:

Sants-Montjuïc

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	191	14	55	69	-63,9
Llicències d'habitatges protegits	31	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,1	0,3	1,2	0,8	-
Habitatges acabats	150	33	205	238	58,7
Acabats/1.000 habitants	1,7	0,7	4,6	2,7	-
En construcció	2.403	2.437	2.251	2.251	-6,3
Places d'aparcament	307	14	105	119	-61,2
Habitatges protegits acabats	103	0	147	147	42,7
Promoció pública	66	0	0	0	-
PO Règim especial	37	0	147	147	297,3
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	178	86	156	242	36,0
Obres menors	468	209	190	399	-14,7
Hab. afectats per obres protegides	1.030	22	6	28	-97,3
Obra protegida/1.000 habitants	11,5	0,5	0,1	0,3	-
Obra protegida/parc	1,2	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	105	59	51	110	4,8
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	412	-	423	423	2,7
Preu mitjà/m ²	5.201,00	-	4.950,10	4.950,10	-4,8
Superfície mitjana	88,5	-	89,7	89,7	1,4
Preu mitjà places aparcament	24.670,00	-	26.523,00	26.523,00	7,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.799,00	-	4.402,00	4.402,00	-8,3
Lloguer					
Nous contractes	1.329	732	759	1.492	12,2
Lloguer mitjà/m ²	14,32	16,06	15,77	15,77	10,1
Superfície mitjana	63,0	63,0	63,0	63,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	68,9	-	65,0	65,0	-5,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	47,6	-	44,8	44,8	-5,9

Indicadors de construcció



La baixada en els preus mitjans de compravenda a Sants-Montjuïc evoluciona paral·lela a una pujada pronunciada de les rendes mitjanes dels nous contractes de lloguer que, dels 14,32 euros per metre quadrat i mes d'ara fa un any han passat als actuals 15,77 euros per metre quadrat i mes. Cal assenyalar, així mateix, el fort increment dels habitatges de protecció oficial que s'han finalitzat. En total, han estat 147 habitatges, que suposen el 61,8% de tots els habitatges acabats en el districte durant el primer semestre, i tots en règim especial.

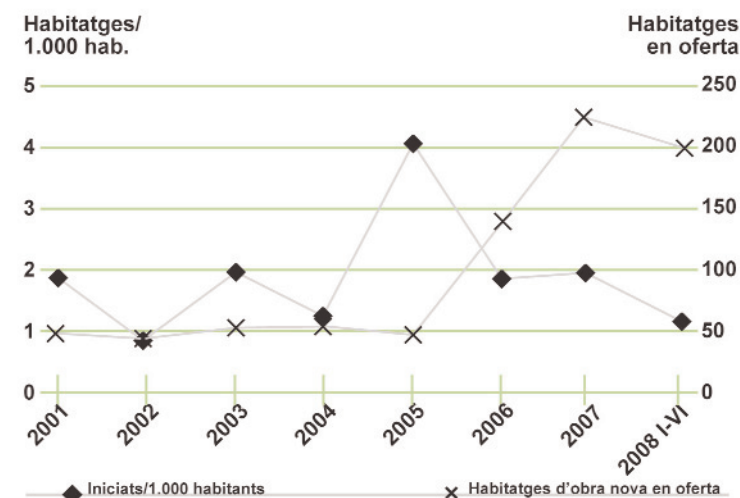
El descenso de los precios medios de compraventa en Sants-Montjuïc ha ido paralelo a una marcada subida de las rentas medias de los nuevos contratos de alquiler que, de los 14,32 euros por metro cuadrado y mes de hace un año han pasado a los actuales 15,77 euros. Cabe destacar, asimismo, el fuerte incremento de las viviendas de protección oficial finalizadas. En total, han sido 147 viviendas, que suponen el 61,8% del total de producción acabada en el distrito durante el semestre, y todas en régimen especial.

Districte 4:

Les Corts

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	125	5	46	51	-59,2
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,1	0,2	2,3	1,2	-
Habitatges acabats	62	55	40	95	53,2
Acabats/1.000 habitants	1,5	2,7	2,0	2,3	-
En construcció	559	507	503	503	-10,1
Places d'aparcament	368	2	79	81	-78,0
Habitatges protegits acabats	35	0	0	0	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	13	0	0	0	-
PO Règim general	22	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	121	4	1	5	-95,9
Obres menors	181	84	86	170	-6,1
Hab. afectats per obres protegides	14	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,3	0,0	0,0	0,0	-
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	27	15	11	26	-3,7
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	231	-	198	198	-14,3
Preu mitjà/m ²	8.299,00	-	8.077,20	8.077,20	-2,7
Superfície mitjana	94,4	-	94,6	94,6	0,3
Preu mitjà places aparcament	28.400,00	-	31.100,00	31.100,00	9,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.614,00	-	5.515,00	5.515,00	-1,8
Lloguer					
Nous contractes	443	213	213	426	-3,8
Lloguer mitjà/m ²	15,99	15,71	15,10	15,10	-5,6
Superfície mitjana	74,0	78,0	76,0	76,0	2,7
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	65,6	-	62,6	62,6	-4,6
Esforç mitjà ponderat (EMP)	45,7	-	41,7	41,7	-8,8

Indicadors de construcció



Les Corts continua mostrant poc dinamisme. De fet, el volum de nova construcció (iniciada i acabada) és prou baix com per a explicar per què és un dels únics dos districtes que redueixen estoc d'obra nova en oferta. Actualment, és el segon districte més car de Barcelona. En termes de lloguer, destaca el fet de ser l'únic districte que reflecteix un descens, per bé que moderat, en el preu de renda.

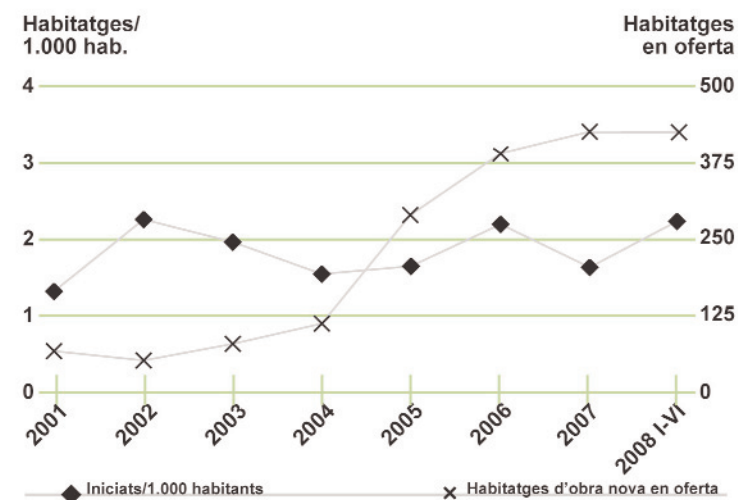
Les Corts ha seguido siendo un distrito poco dinámico. De hecho, el volumen de nueva construcción (iniciada y acabada) ha sido lo suficientemente reducido como para explicar por qué es uno de los dos distritos en que disminuyen las existencias de pisos de obra nueva en oferta. Actualmente, es el segundo distrito más caro de Barcelona. En términos de alquiler, es el único distrito que refleja un descenso, si bien moderado, en el precio de las rentas.

Districte 5:

Sarrià-Sant Gervasi

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	171	58	103	161	-5,8
Llicències d'habitatges protegits	30	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,4	1,6	2,9	2,3	
Habitatges acabats	144	85	62	147	2,1
Acabats/1.000 habitants	2,0	2,4	1,8	2,1	
En construcció	748	602	623	623	-16,7
Places d'aparcament	430	88	216	304	-29,3
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	184	21	72	93	-49,5
Obres menors	438	226	199	425	-3,0
Hab. afectats per obres protegides	1	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	0,0	0,0	0,0	0,0	
Obra protegida/parc	0,0	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	83	48	28	76	-8,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	381	-	427	427	12,1
Preu mitjà/m ²	8.471,00	-	8.717,90	8.717,90	2,9
Superfície mitjana	133,7	-	142,3	142,3	6,4
Preu mitjà places aparcament	34.240,00	-	37.182,00	37.182,00	8,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	6.201,00	-	5.962,00	5.962,00	-3,9
Lloguer					
Nous contractes	1.264	588	586	1.174	-7,2
Lloguer mitjà/m ²	16,12	15,67	16,41	16,41	1,8
Superfície mitjana	87,0	90,0	93,0	93,0	6,9
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	73,7	-	78,9	78,9	7,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	42,7	-	45,2	45,2	6,0

Indicadors de construcció



El primer semestre de 2008 ha portat poques novetats en el sector de la construcció i el mercat de l'habitatge a Sarrià-Sant Gervasi. Pel que fa a l'activitat constructiva, el districte genera molt poc volum d'obres, tant iniciada, acabada com en rehabilitació. Pel que fa al mercat immobiliari, els preus que registra sempre se situen entre els més elevats de la ciutat. El preu del lloguer és el segon més car de la ciutat, després de Ciutat Vella, i registra el descens més gran en nous contractes (-7,2%) de tots els districtes.

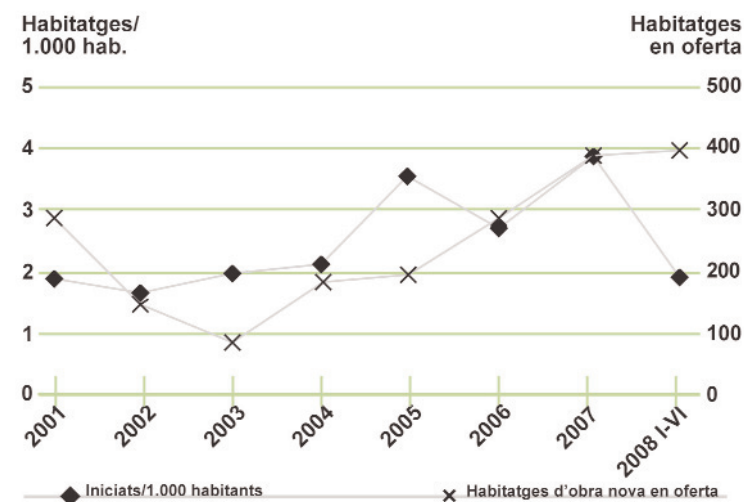
El primer semestre de 2008 ha suposat pocas novedades en el sector de la construcción y en el mercado de la vivienda en este distrito. Respecto a la actividad constructiva, Sarrià-Sant Gervasi genera un bajo volumen de obras -iniciadas, acabadas y de rehabilitación. En cuanto al mercado inmobiliario, los precios que se registran siempre se sitúan entre los más altos de la ciudad. El precio del alquiler en el distrito es el segundo más caro de Barcelona, tras Ciutat Vella y registra el principal descenso de contratos (-7,2%) de toda la ciudad.

Districte 6:

Gràcia

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	180	37	77	114	-36,7
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,0	1,2	2,6	1,9	-
Habitatges acabats	90	97	45	142	57,8
Acabats/1.000 habitants	1,5	3,2	1,5	2,4	-
En construcció	1.144	1.257	1.274	1.274	11,4
Places d'aparcament					
	233	32	124	156	-33,0
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	21	17	4	21	0,0
Obres menors	453	218	205	423	-6,6
Hab. afectats per obres protegides	1.263	5	18	23	-98,2
Obra protegida/1.000 habitants	21,0	0,2	0,6	0,4	-
Obra protegida/parc	2,0	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)					
	90	65	56	121	34,4
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	353	-	393	393	11,3
Preu mitjà/m ²	5.495,00	-	5.595,90	5.595,90	1,8
Superfície mitjana	103,6	-	101,3	101,3	-2,2
Preu mitjà places aparcament	25.290,00	-	26.186,00	26.186,00	3,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.250,00	-	4.921,00	4.921,00	-6,3
Lloguer					
Nous contractes	1.290	729	719	1.448	12,2
Lloguer mitjà/m ²	15,77	15,87	16,38	16,38	3,9
Superfície mitjana	63,0	65,0	65,0	65,0	3,2
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	70,0	-	68,1	68,1	-2,7
Esforç mitjà ponderat (EMP)	44,9	-	43,4	43,4	-3,3

Indicadors de construcció



La renda mitjana contractual dels habitatges de lloguer del districte de Gràcia, la tercera més elevada de Barcelona, ha presentat un increment del 3,9%. No obstant això, aquest nivell elevat de rendes no ha evitat el dinamisme d'aquest mercat, com ho demostra el fet que en un any el volum de nova contractació hagi crescut un 12,2%. D'altra banda, Gràcia també ha estat el districte on més han augmentat els inicis d'obres de rehabilitació adreçades a la millora del paisatge urbà, un 34,4%.

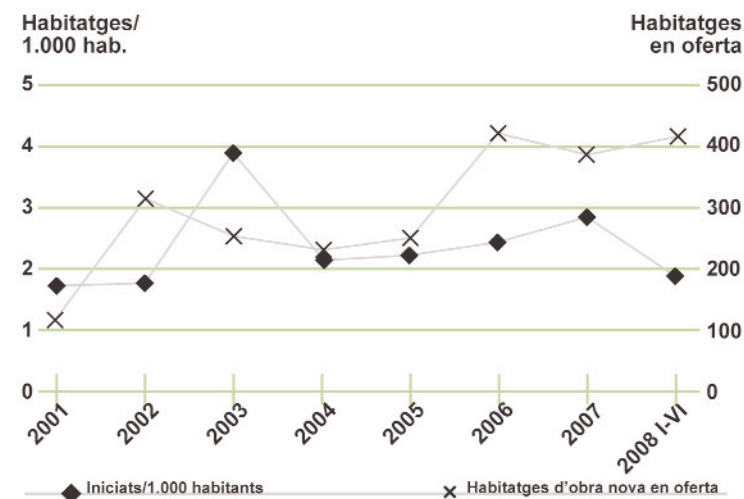
El alquiler medio contractual de las viviendas de alquiler del distrito de Gràcia, el tercero más alto de Barcelona, ha presentado un incremento del 3,9%. No obstante, este nivel elevado de rentas no ha evitado el dinamismo de este mercado; en un año, el volumen de nueva contratación ha crecido un 12,2%. Por su parte, Gràcia también ha sido el distrito donde más han crecido los inicios de obras de rehabilitación dirigidas a la mejora del paisaje urbano, un 34,4%.

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	328	93	57	150	-54,3
Llicències d'habitatges protegits	132	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,9	2,2	1,4	1,8	-
Habitatges acabats	82	24	35	59	-28,0
Acabats/1.000 habitants	1,0	0,6	0,8	0,7	-
En construcció	1.097	938	949	949	-13,5
Places d'aparcament	379	65	37	102	-73,1
Habitatges protegits acabats	0	0	53	53	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	0	53	53	-
PO Règim general	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	42	3	3	6	-85,7
Obres menors	352	153	172	325	-7,7
Hab. afectats per obres protegides	217	16	1	17	-92,2
Obra protegida/1.000 habitants	2,6	0,4	0,0	0,2	-
Obra protegida/parc	0,3	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	125	34	61	95	-24,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	394	-	418	418	6,1
Preu mitjà/m ²	4.969,00	-	4.745,00	4.745,00	-4,5
Superfície mitjana	98,2	-	98,6	98,6	0,5
Preu mitjà places aparcament	28.460,00	-	36.545,00	36.545,00	28,4
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.560,00	-	4.238,00	4.238,00	-7,1
Lloguer					
Nous contractes	1.026	555	515	1.069	4,2
Lloguer mitjà/m ²	14,37	15,65	15,95	15,95	11,0
Superfície mitjana	63,0	63,0	64,0	64,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	67,3	-	63,1	63,1	-6,2
Esforz mitjà ponderat (EMP)	46,1	-	43,9	43,9	-4,8

Indicadors de construcció



Després de Ciutat Vella, Horta-Guinardó ha registrat el segon màxim increment anual de la renda mitjana dels contractes de lloguer, de l'11,0%. D'aquesta manera, i per segon trimestre consecutiu, el lloguer mitjà del districte supera el del conjunt de la ciutat. Pel que fa a l'activitat constructiva, si fa un any ja era el districte amb una menor relació d'habitatges per població, aquesta tendència s'ha afermat en 2008 fins a caure als 0,7 habitatges acabats per 1.000 habitants.

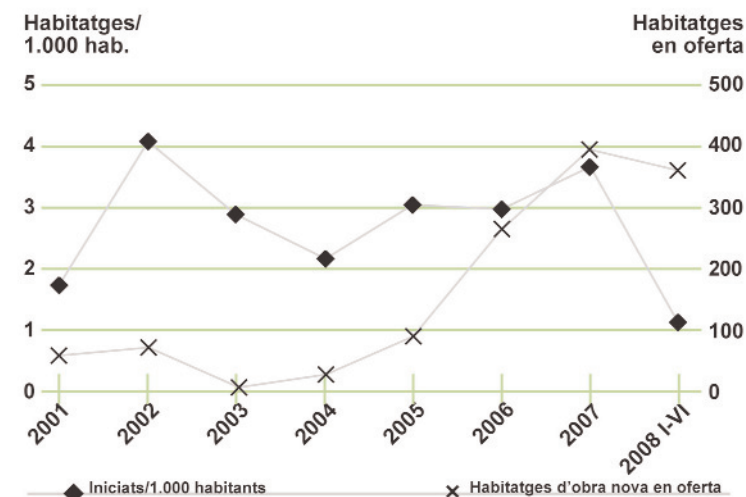
Después de Ciutat Vella, Horta-Guinardó ha registrado el segundo mayor incremento anual de la renta media de los contratos de alquiler, del 11,0%. De esta forma, y por segundo trimestre consecutivo, el alquiler medio del distrito supera al del conjunto de la ciudad. En cuanto a la actividad constructiva, si hace un año ya era el distrito con una menor relación de viviendas por población, esta tendencia se ha reforzado en 2008 hasta caer a las 0,7 viviendas acabadas por cada 1.000 habitantes.

Districte 8:

Nou Barris

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	229	51	52	103	-55,0
Llicències d'habitatges protegits	59	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,8	1,2	1,3	1,2	-
Habitatges acabats	119	134	151	285	139,5
Acabats/1.000 habitants	1,4	3,2	3,7	3,5	-
En construcció	199	322	195	195	-51,7
Places d'aparcament	415	93	51	144	-65,3
Habitatges protegits acabats	56	152	1	153	173,2
Promoció pública	0	100	0	100	-
PO Règim especial	0	48	0	48	-
PO Règim general	56	4	0	4	-92,9
Preu concertat	0	0	1	1	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	8	1	21	22	175,0
Obres menors	208	116	130	246	18,3
Hab. afectats per obres protegides	513	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	6,2	0,0	0,0	0,0	-
Obra protegida/parc	0,7	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	72	32	48	80	11,1
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	249	-	365	365	46,6
Preu mitjà/m ²	4.591,00	-	4.203,50	4.203,50	-8,4
Superfície mitjana	102,0	-	100,3	100,3	-1,6
Preu mitjà places aparcament	27.110,00	-	26.156,00	26.156,00	-3,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.283,00	-	3.879,00	3.879,00	-9,4
Lloguer					
Nous contractes	778	502	458	960	23,4
Lloguer mitjà/m ²	14,86	15,65	15,69	15,69	5,6
Superfície mitjana	61,0	62,0	62,0	62,0	1,6
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	79,0	-	69,5	69,5	-12,0
Esforç mitjà ponderat (EMP)	47,5	-	45,8	45,8	-3,7

Indicadors de construcció



Tres aspectes marquen l'especificitat del mercat de l'habitatge a Nou Barris. En primer lloc, el fort descens en el preu mitjà dels habitatges tant de segona mà (-9,4%) com d'obra nova (-8,4%, el més gran de la ciutat). En segon lloc, l'important volum d'habitatges acabats amb protecció oficial, dels que dos terços són en règim de promoció pública, dirigit als col·lectius més desfavorits. I, en tercer lloc, un potent increment dels nous contractes de lloguer (+23,4%) -el més important de la ciutat.

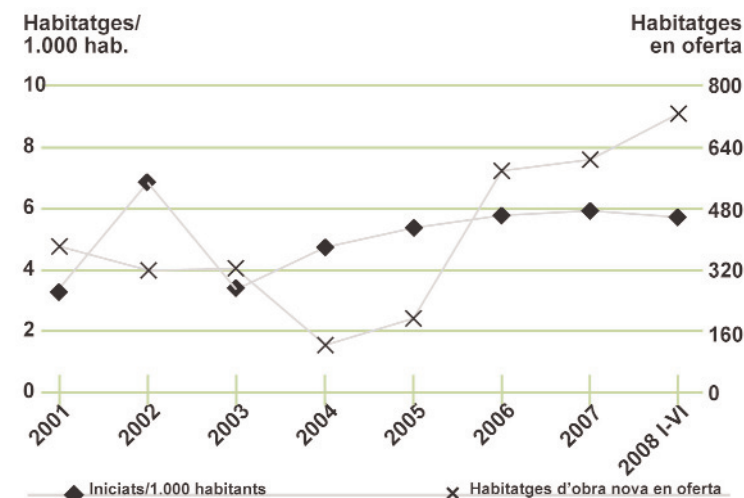
Tres aspectos marcan la especificidad del mercado de la vivienda en Nou Barris. En primer lugar, el fuerte descenso en el precio medio de las viviendas, tanto de segunda mano (-9,4%) como de obra nueva (-8,4%, el mayor de la ciudad). En segundo lugar, el importante volumen de viviendas acabadas con protección oficial, de las que dos tercios son en régimen de promoción pública, destinado a los colectivos más desfavorecidos. Y, en tercer lugar, un potente incremento de los nuevos contratos de alquiler (+23,4%), el mayor de la ciudad.

Districte 9:

Sant Andreu

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	305	230	166	396	29,8
Llicències d'habitatges protegits	0	161	84	245	-
Iniciats/1.000 habitants	4,3	6,4	4,6	5,5	
Habitatges acabats	126	166	126	292	131,7
Acabats/1.000 habitants	1,8	4,6	3,5	4,1	
En construcció	839	1.240	1.245	1.245	48,4
Places d'aparcament	288	94	120	214	-25,7
Habitatges protegits acabats	131	27	0	27	-
Promoció pública	0	0	0	0	-
PO Règim especial	79	27	0	27	-
PO Règim general	52	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	37	2	20	22	-40,5
Obres menors	203	97	109	206	1,5
Hab. afectats per obres protegides	412	0	0	0	-
Obra protegida/1.000 habitants	5,8	0,0	0,0	0,0	
Obra protegida/parc	0,7	0,0	0,0	0,0	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	60	36	21	57	-5,0
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	358	-	732	732	104,5
Preu mitjà/m ²	4.817,00	-	4.692,50	4.692,50	-2,6
Superfície mitjana	93,8	-	91,4	91,4	-2,5
Preu mitjà places aparcament	23.440,00	-	26.628,00	26.628,00	13,6
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.666,00	-	4.252,00	4.252,00	-8,9
Lloguer					
Nous contractes	836	445	417	862	3,1
Lloguer mitjà/m ²	13,23	13,64	13,96	13,96	5,5
Superfície mitjana	66,0	68,0	66,0	66,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,9	-	58,3	58,3	-7,2
Esforç mitjà ponderat (EMP)	45,1	-	46,7	46,7	3,6

Indicadors de construcció



Després de l'Eixample, Sant Andreu és el districte amb més volum d'obra nova iniciada. De fet, entre ambdós districtes, sumen més de la meitat de tota l'obra nova iniciada a Barcelona. Val a dir que les dades d'obra nova en oferta també s'han incrementat. De fet, Sant Andreu és el districte on més ha crescut l'estoc d'obra nova en oferta: s'ha doblat en dotze mesos i és el tercer més important de la ciutat.

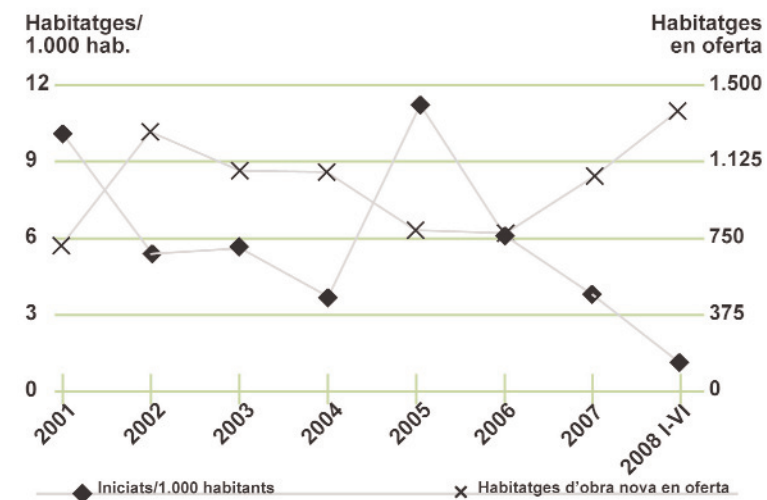
Después del Eixample, Sant Andreu es el distrito con un mayor volumen de obra nueva iniciada. De hecho, entre los dos distritos, suman más de la mitad de toda la obra iniciada en Barcelona. Cabe resaltar que los datos de obra nueva en stock también presentan valores al alza. Sant Andreu es el distrito donde más ha crecido el volumen de obra nueva en oferta: se ha doblado en doce meses y es el tercero más importante de la ciudad.

Districte 10:

Sant Martí

	2007	2008		2008	
	Primer semestre	Primer trimestre	Segon trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	272	34	84	118	-56,6
Llicències d'habitatges protegits	0	15	0	15	-
Iniciats/1.000 habitants	2,4	0,6	1,5	1,1	-
Habitatges acabats	370	303	1.077	1.380	273,0
Acabats/1.000 habitants	3,3	5,4	19,3	12,4	-
En construcció	2.822	2.256	1.093	1.093	-61,3
Places d'aparcament					
	481	16	161	177	-63,2
Habitatges protegits acabats					
Promoció pública	0	79	271	350	-
PO Règim especial	0	0	0	0	-
PO Règim especial	0	79	2	81	-
PO Règim general	0	0	269	269	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	4	13	10	23	475,0
Obres menors	407	177	174	351	-13,8
Hab. afectats per obres protegides	552	13	16	29	-94,7
Obra protegida/1.000 habitants	4,9	0,2	0,3	0,3	-
Obra protegida/parc	0,6	0,0	0,0	0,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	103	47	54	101	-1,9
MERCAT					
Obra nova					
Habitatges en oferta	849	-	1.344	1.344	58,3
Preu mitjà/m ²	5.150,00	-	5.281,10	5.281,10	2,5
Superfície mitjana	96,7	-	100,1	100,1	3,5
Preu mitjà places aparcament	23.430,00	-	25.321,00	25.321,00	8,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.877,00	-	4.491,00	4.491,00	-7,9
Lloguer					
Nous contractes	1.257	679	763	1.442	14,7
Lloguer mitjà/m ²	14,19	15,06	15,59	15,59	9,9
Superfície mitjana	67,0	67,0	67,0	67,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	67,7	-	70,3	70,3	3,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	51,9	-	54,9	54,9	5,7

Indicadors de construcció

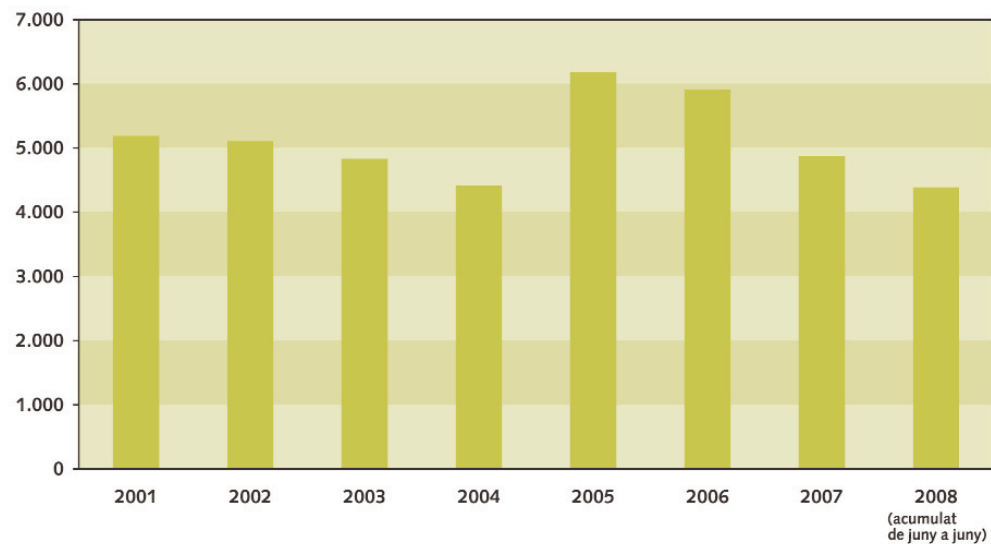


La producció d'habitatges al districte de Sant Martí ha experimentat un descens visible, si bé manté un nivell que se situa en el cinquè lloc de la ciutat. Per la seva banda, la forta activitat residencial dels darrers exercicis està darrera de l'alta xifra d'habitatges d'obra nova en estoc, la més alta de la ciutat (1.344). Pel que fa al mercat de lloguer, destaca l'intens creixement en el nombre de contractes formalitzats, del 14,7%, tan sols superat pel que s'ha produït a Nou Barris.

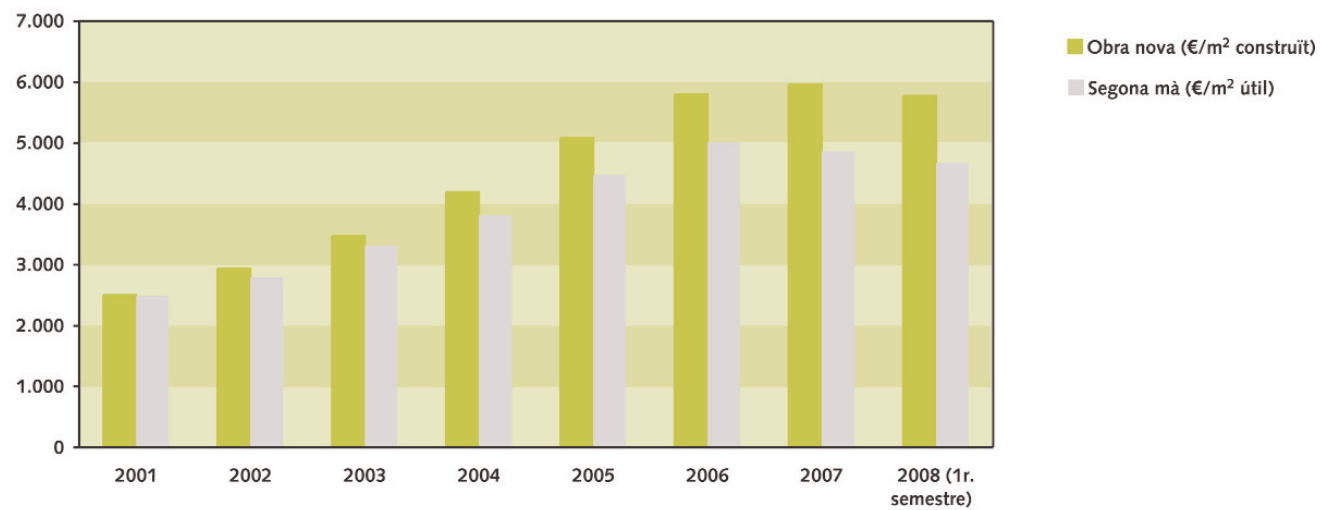
La producció de viviendas en el distrito de Sant Martí ha experimentado un descenso visible, si bien mantiene un nivel que se sitúa en el quinto puesto de la ciudad. Por su parte, la fuerte actividad residencial de los últimos ejercicios está detrás de la alta cifra de viviendas de obra nueva en stock, la mayor de la ciudad (1.344). En cuanto al mercado de alquiler, destaca el intenso crecimiento en el número de contratos formalizados, del 14,7%, tan sólo superado por el que se ha producido en Nou Barris.

Gràfiques

1. Habitatges iniciats a Barcelona

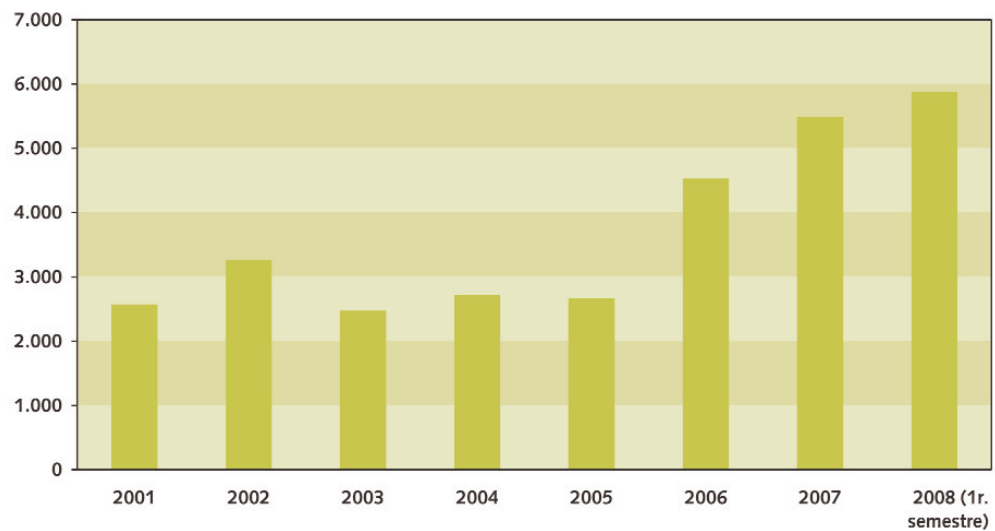


2. Evolució del preu mitjà dels habitatges d'obra nova i de segona mà a Barcelona

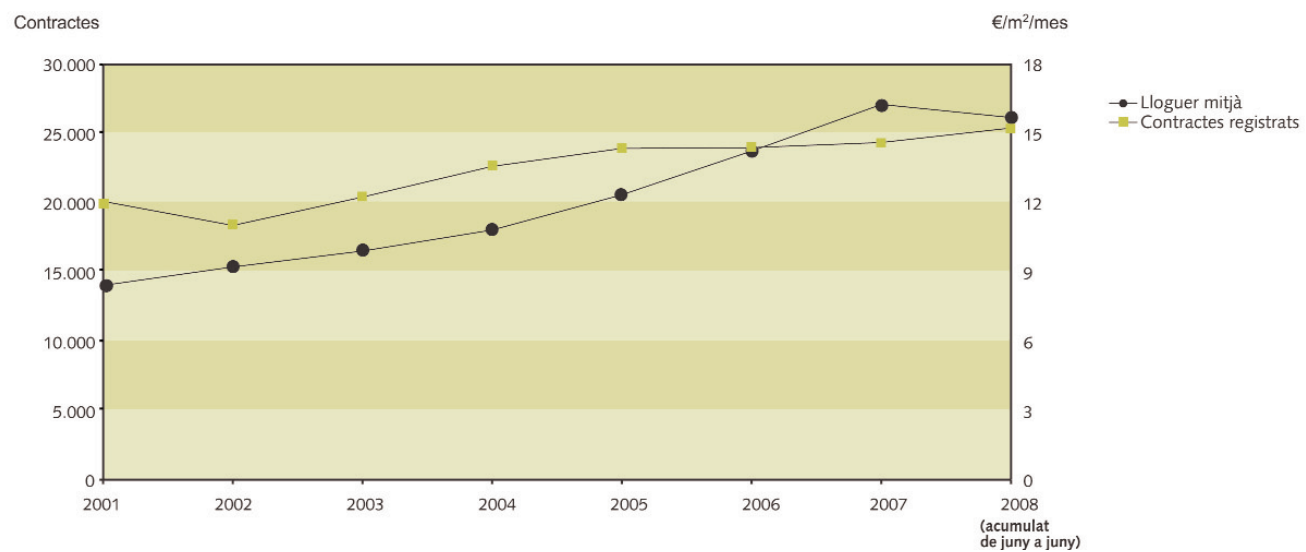


Gràfiques

3. Habitatges d'obra nova en oferta a Barcelona



4. Mercat de lloguer a Barcelona

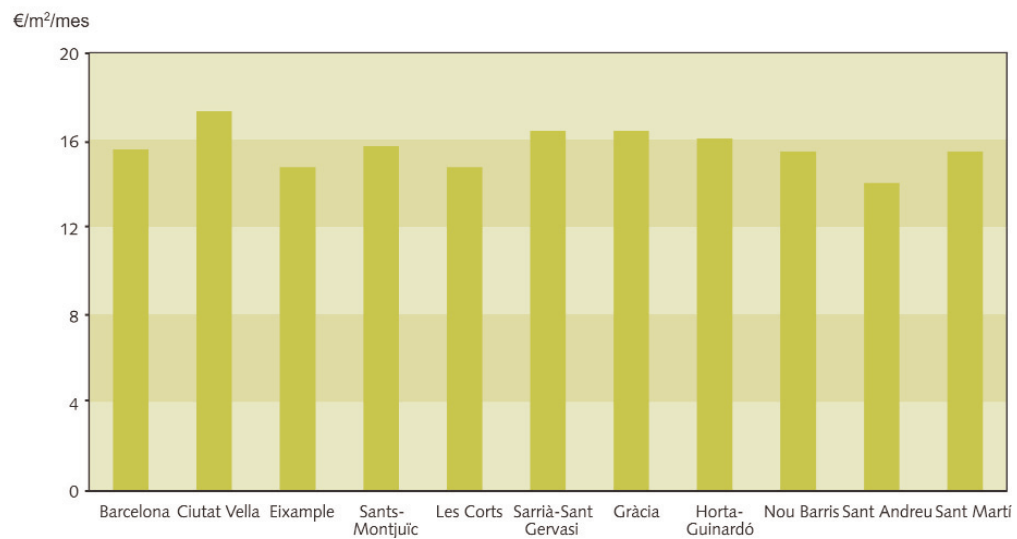


Gràfiques

5. Preu mitjà dels habitatges d'obra nova per districtes. Any 2008



6. Renda mitjana contractual dels habitatges de lloguer per districtes. Any 2008



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. Expedients anteriors al Pla pel Dret a l'Habitatge 2004-2008 amb informe jurídic favorable, ajuts concedits en les convocatòries anuals per a la rehabilitació protegida d'habitatges (2005, 2007 i 2008) 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: Secretaria d'Habitatge i Tecnigràma. Nombre d'habitatges. Informació semestral.

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

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

Preu places d'aparcament: Secretaria d'Habitatge i Tecnigràma. 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.

Esforz 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 (%).

Esforz 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 2008

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001



