

Xifres d'Habitatge

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

Any 2008
segon semestre

23

Patronat Municipal de l'Habitatge

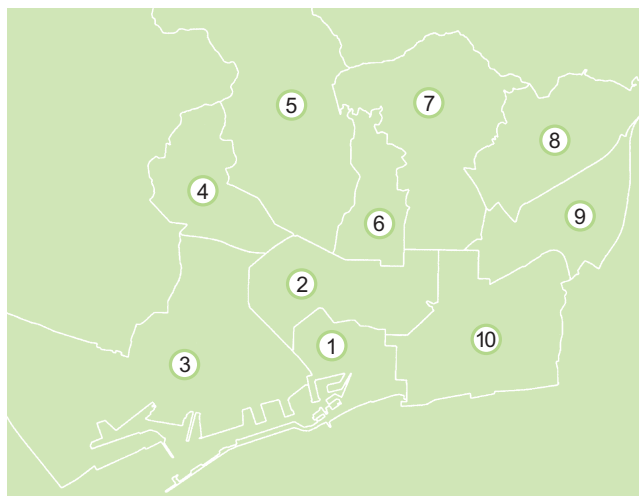




Xifres d'Habitatge

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 situación expansiva existente hasta el 2006, que ya empezó a cambiar en el 2007, se ha revertido de manera definitiva en el año 2008. Las caídas en la producción de vivienda libre, acompañadas de disminuciones en los precios de compraventa, han marcado la tónica en la mayor parte de la ciudad.

La reducción de precios de compraventa, observada durante los primeros seis meses del 2008, se ha acentuado al cierre del año. De esta forma, en el **mercado de obra nueva** se han registrado descensos medios de precios del 5,1% para el conjunto de la ciudad. Sin embargo, estos mismos descensos han variado bastante según el distrito. Así, mientras que en algunos como Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi han alcanzado y superado el 10%, en otros se han movido en niveles entre el 2% y el 3%, en términos generales. Sólo un caso, en el distrito de Gràcia, registró un encarecimiento de la obra nueva, aunque en términos moderados (5,4%).

Mayor contundencia ha tenido la caída de precios en el **mercado de segunda mano**. Aquí, el decremento medio de la ciudad ha alcanzado el 10,1%. Al igual que sucede con la obra nueva, durante los últimos seis meses del año se ha acentuado la tendencia a la baja ya registrada durante el primer semestre. En este mercado, los distritos han mantenido tendencias más homogéneas que en el caso de la obra nueva, y la mayor parte de ellos han vivido descensos alrededor del 10% y 11%. Sólo en dos casos se ha superado la media del 12% de caída del precio: Sants-Montjuïc (-12,5%) y Nou Barris (-12,4%).

Distinta es la tendencia del **mercado de alquiler**. Éste ha seguido manteniendo una situación sólida y de crecimiento tanto en términos de nuevos contratos (+13,5%) como de precios (+5,5%). No obstante, se confirma la moderación en el incremento de estos últimos: entre 2000 y 2007 llegaron a crecer en promedio un 12,5% anual. Por tanto, se visualiza una nueva situación inmobiliaria donde el alquiler se puede estar convirtiendo en la alternativa para muchos usuarios de vivienda. De hecho, el incremento de precios se ha producido en nueve de los diez distritos, y ha oscilado entre el 1,6% de Sant Martí y el 14,3% de Nou Barris. Sólo Gràcia registró una mínima reducción del precio de los alquileres (-0,1%).

En cuanto al **sector de la construcción**, el inicio de nuevas promociones en el 2008 se ha seguido frenando, siguiendo una tónica que ya se inició en 2007. Por su parte, se han incrementado las obras que se finalizan. Mientras que el volumen de viviendas iniciadas en Barcelona se ha situado en las 3.208 unidades, un 34,2% menos que hace un año, las viviendas acabadas han aumentado un 29,7%. Esta situación destaca especialmente en Les Corts, Sant Andreu, Sant Martí y Gràcia. Además, por tercer semestre consecutivo, Sant Andreu se sitúa como el distrito con mayor volumen de construcción: se iniciaron una de cada cuatro viviendas del total de Barcelona.

Si la producción de vivienda libre se ha resentido a lo largo del 2008, la **vivienda con protección oficial** ha mostrado una gran solidez. Así, durante el pasado año se finalizaron 1.915 viviendas protegidas, más del doble que en el 2007. El grueso de este potente contingente hay que encontrarlo en el distrito de Sant Martí (62,2% del total de las viviendas protegidas acabadas); otros distritos como Nou Barris, Sants-Montjuïc o Sant Andreu también finalizaron un número significativo de viviendas protegidas.

La modalidad más común ha sido la de régimen especial (que incluye básicamente los alquileres a 25 y 30 años), particularmente dirigida a los colectivos de población con menores ingresos.

Finalmente, es importante enfatizar que, a raíz de la disminución de los precios de las viviendas, también se ha registrado una cierta mejora en el esfuerzo de acceso al mercado de vivienda (que muestra la relación entre el coste medio de acceso y la renta familiar disponible) tanto general como de obra nueva.

La situació expansiva existent fins al 2006, que va començar a canviar en el 2007, s'ha revertit de manera definitiva a l'any 2008. Les caigudes en la producció d'habitatge lliure, acompanyades de disminucions en els preus de compravenda, han estat característiques a la major part de la ciutat.

La reducció de preus de compravenda observada durant els primers sis mesos del 2008 s'ha accentuat al tancament de l'any. D'aquesta manera, al **mercat d'obra nova** s'han registrat descensos mitjans de preus del 5,1% per al conjunt de la ciutat. Aquests descensos, però, han variat força segons el districte. Així, mentre que en districtes com Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi han assolit i superat el 10%, en d'altres s'han situat entre el 2% i el 3%, en termes generals. Només el cas del districte de Gràcia presenta un encariment de l'obra nova, tot i que en termes moderats (5,4%).

Més contundent ha estat la caiguda de preus en el **mercat de segona mà**. Aquí, el decrement mitjà de la ciutat ha assolit el 10,1%. A l'igual que succeeix amb l'obra nova, durant els darrers sis mesos de l'any s'ha accentuat la tendència a la baixa, ja observada durant el primer semestre. En aquest mercat, els districtes han mantingut tendències més homogènies que en el cas de l'obra nova, amb reduccions al voltant del 10% i 11%. Només dos casos han superat la mitja del 12% de caiguda del preu: Sants-Montjuïc (-12,5%) i Nou Barris (-12,4%).

Al **mercat de lloguer** s'apunta una tendència diferent. Es tracta d'un mercat que ha mantingut una situació sòlida i de creixement, tant en termes de nous contractes (+13,5%) com de preus (+5,5%). No obstant això, es confirma la moderació en l'increment de preus: entre 2000 i 2007 van arribar a créixer de mitjana un 12,5% anual. Per tant, es visualitza una nova situació immobiliària, en la qual el lloguer pot esdevenir una alternativa per a molts usuaris d'habitatge. De fet, l'increment de preus s'ha produït en nou dels deu districtes, des de l'1,6% de Sant Martí fins al 14,3% de Nou Barris. Només Gràcia registra una mínima reducció del preu dels lloguers (-0,1%).

Pel que fa al **sector de la construcció** a l'any 2008, continua la frenada en l'inici de noves promocions, seguint una tònica que ja es va iniciar en el 2007. S'han incrementat, però, les obres que es finalitzen. Mentre que el

volum d'habitatges iniciats a Barcelona s'ha situat en les 3.208 unitats, un 34,2% menys que l'any anterior, els habitatges acabats han augmentat en un 29,7%. Aquesta situació destaca especialment a Les Corts, Sant Andreu, Sant Martí i Gràcia. A banda, per tercer semestre consecutiu, Sant Andreu se situa com el districte amb un volum més gran de construcció: un de cada quatre habitatges iniciats a Barcelona es troba en aquest districte.

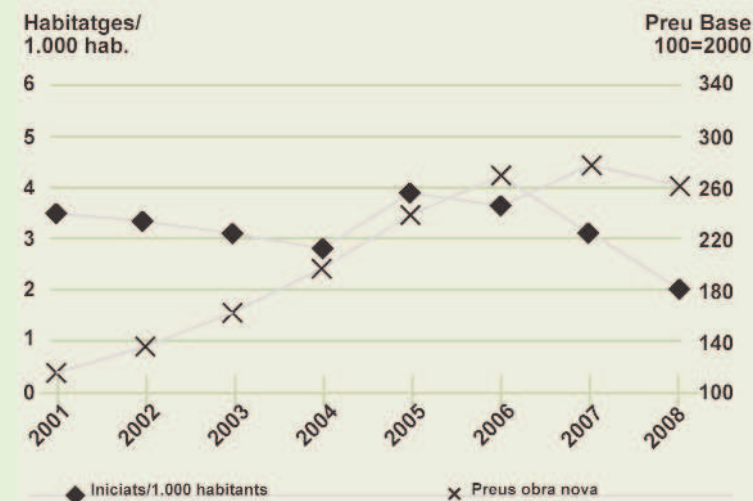
Si bé la producció d'habitatge lliure s'ha ressentit al llarg del 2008, l'**habitatge amb protecció oficial** ha mostrat força solidesa. Així, durant l'any passat, es van finalitzar 1.915 habitatges protegits, més del doble que al 2007. El gruix d'aquest potent contingent cal trobar-lo al districte de Sant Martí (62,2% del total d'habitatge protegit finalitzat), tot i que altres districtes com ara Nou Barris, Sants-Montjuïc o Sant Andreu també van finalitzar un nombre significatiu d'habitatges protegits.

La modalitat més comú ha estat la de règim especial (que inclou bàsicament els lloguers a 25 i 30 anys), particularment adreçada als col·lectius de població amb menys ingressos.

Finalment, és important emfatitzar que, arran de la disminució dels preus dels habitatges, també s'ha registrat una certa millora en l'esforç d'accés al mercat d'habitatge (que mostra la relació entre el cost mitjà d'accés i la renda familiar disponible) tant general com d'obra nova.

BARCELONA	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	4.872	377	1.216	3.208	-34,2
Llicències d'habitatges protegits	1.553	12	863	1.143	-26,4
Iniciats/1.000 habitants	3,1	0,9	3,0	2,0	
Habitatges acabats	3.396	722	840	4.404	29,7
Acabats/1.000 habitants	2,1	1,8	2,1	2,7	
En construcció	12.783	10.350	10.479	10.479	-18,0
Places d'aparcament	6.496	727	1.999	4.339	-33,2
Habitatges protegits acabats	925	641	521	1.915	107,0
Remodelació de barris	192	0	0	100	-47,9
Especial (lloguer 25/30 anys)	294	98	416	870	195,9
General	439	313	105	706	60,8
Preu concertat	0	230	0	239	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	1.342	223	350	1.219	-9,2
Obres menors	7.551	1.574	1.845	7.162	-5,2
Hab. afectats per obres protegides	10.900	5.479	5.522	11.136	2,2
Obra protegida/1.000 habitants	6,8	13,5	13,6	6,8	
Obra protegida/parc	0,2	0,7	0,7	1,5	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	1.696	313	541	1.777	4,8
<i>Actuacions aprovades</i>					
Accessibilitat	275	9	134	251	-8,7
Guapa per dins	673	12	293	635	-5,6
Guapa per fora	1.510	28	542	1.098	-27,3
Instal·lacions	113	4	39	95	-15,9
Millora sostenibilitat	221	5	51	102	-53,8
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m²	5.952,00	-	5.918,24	5.918,24	-5,1
Superfície mitjana	98,9	-	95,2	95,2	-0,6
Preu mitjà places aparcament	27.730,00	-	28.538,00	28.538,00	3,8
Segona mà					
Preu mitjà/m²	4.860,00	-	4.369,00	4.369,00	-10,1
Lloguer					
Nous contractes	24.162	6.517	7.542	27.414	13,5
Lloguer mitjà/m²	15,79	16,80	16,66	16,66	5,5
Superfície mitjana	71,0	72,0	71,0	71,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	73,4	-	71,0	71,0	-3,2
Esforç mitjà ponderat (EMD)	50,5	-	47,8	47,8	-5,4

Indicadors de construcció

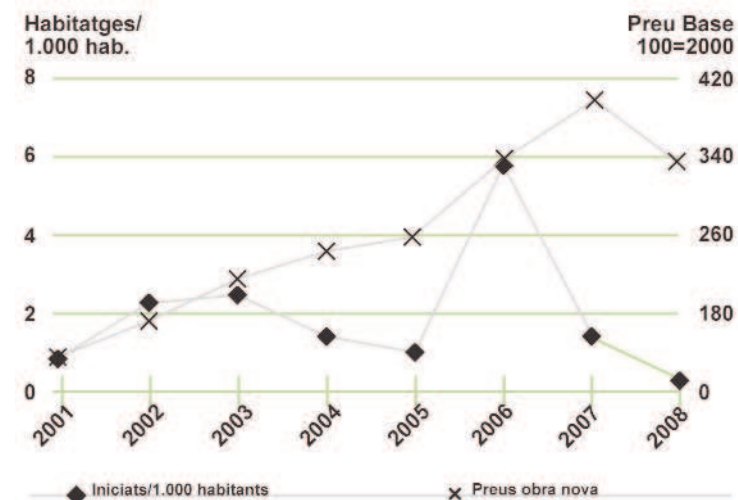


Per segon semestre consecutiu, el preu mitjà de l'obra nova a Barcelona ha disminuït en termes anuals fins a situar-se en 5.918,24 €/m². Aquest descens, equivalent al 5,1% respecte a l'any 2007, accelera l'interanual registrat sis mesos enrere. Pel que fa al mercat de segona mà, la pèrdua de valor ha estat més accentuada, i se situa en el 10,1%. La producció d'habitatge protegit és la contrapartida d'aquesta situació recessiva del mercat lliure. Així, durant 2008 es van acabar més de 1.900 habitatges amb protecció oficial, xifra que dobla la de l'any anterior.

Por segundo semestre consecutivo, el precio medio de la obra nueva en Barcelona ha disminuido en términos anuales hasta situarse en 5.918,24 €/m². Este descenso, equivalente al 5,1% respecto al año 2007, acelera el interanual registrado seis meses atrás. Por su parte, la pérdida de valor en el mercado de segunda mano ha sido más acentuada, y se sitúa en el 10,1%. La producción de vivienda protegida es la contrapartida de esta situación recessiva del mercado libre. Así, durante 2008 se terminaron más de 1.900 viviendas con protección oficial, cifra que dobla la del año anterior.

Districte 1: Ciutat Vella	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	158	2	0	28	-82,3
Llicències d'habitatges protegits	41	0	0	8	-80,5
Iniciats/1.000 habitants	1,4	0,1	0,0	0,3	
Habitatges acabats	105	5	0	60	-42,9
Acabats/1.000 habitants	0,9	0,2	0,0	0,5	
En construcció	562	518	518	518	-7,8
Places d'aparcament	201	40	0	42	-79,1
Habitatges protegits acabats	42	0	0	23	-45,2
Remodelació de barris	0	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	0	0	0	0	-
General	42	0	0	15	-64,3
Preu concertat	0	0	0	8	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	219	11	56	185	-15,5
Obres menors	1.055	162	307	1.016	-3,7
Hab. afectats per obres protegides	1.710	855	854	1.709	0,0
Obra protegida/1.000 habitants	15,3	30,6	30,5	15,3	
Obra protegida/parc	3,2	1,6	1,6	3,2	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	151	17	54	165	9,3
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	6.864,00	-	6.800,92	6.800,92	-14,9
Superfície mitjana	85,2	-	92,2	92,2	3,8
Preu mitjà places aparcament	26.130,00	-	29.975,00	29.975,00	14,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.010,00	-	4.418,00	4.418,00	-11,8
Lloguer					
Nous contractes	2.386	620	743	2.701	13,2
Lloguer mitjà/m ²	16,98	19,70	18,15	18,15	6,9
Superfície mitjana	66,0	68,0	67,0	67,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	108,0	-	117,1	117,1	8,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	70,1	-	71,3	71,3	1,7

Indicadors de construcció



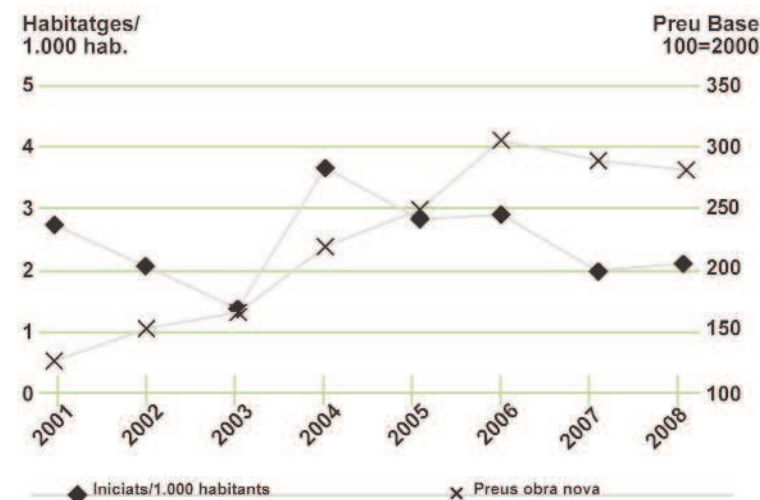
Ciutat Vella recull la caiguda de preus d'obra nova més important de Barcelona (-14,9%), així com la tercera en segona mà (-11,8%). A banda, torna a presentar el nivell més baix de la ciutat pel que fa a obra nova iniciada, que pràcticament ha estat testimonial durant el segon semestre. En canvi, la rehabilitació sí ha registrat valors molt importants, atès que Ciutat Vella ha estat el tercer districte que ha iniciat més obres de rehabilitació protegida (en 1.709 habitatges) i el segon en obres menors concedides (1.016). Ciutat Vella recorge la caïda de precios de obra nueva más importante de Barcelona (-14,9%), así como la tercera en segunda mano (-11,8%). Además, vuelve a presentar el nivel más bajo de la ciudad en cuanto a obra nueva iniciada, que prácticamente ha sido testimonial durante el segundo semestre. Por el contrario, la rehabilitación sí ha registrado valores muy importantes, puesto que Ciutat Vella ha sido el tercer distrito que ha iniciado más obras de rehabilitación protegida (en 1.709 viviendas) y el segundo en obras menores concedidas (1.016).

Districte 2:

Eixample

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	523	109	26	562	7,5
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,0	1,6	0,4	2,1	-
Habitatges acabats	478	58	66	273	-42,9
Acabats/1.000 habitants	1,8	0,9	1,0	1,0	-
En construcció	1.973	2.217	2.165	2.165	9,7
Places d'aparcament					
	576	145	168	627	8,9
Habitatges protegits acabats					
Remodelació de barris	51	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	0	0	0	0	-
General	51	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	305	36	54	184	-39,7
Obres menors	1.401	319	347	1.317	-6,0
Hab. afectats per obres protegides	1.009	572	561	1.171	16,0
Obra protegida/1.000 habitants	3,8	8,5	8,4	4,4	-
Obra protegida/parc	0,7	0,4	0,4	0,9	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	361	55	108	326	-9,7
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	7.005,00	-	7.089,24	7.089,24	-2,7
Superfície mitjana	92,2	-	96,0	96,0	3,3
Preu mitjà places aparcament	28.690,00	-	32.738,00	32.738,00	11,0
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.285,00	-	4.742,00	4.742,00	-10,3
Lloguer					
Nous contractes	5.818	1.505	1.758	6.407	10,1
Lloguer mitjà/m ²	14,94	15,83	15,68	15,68	5,0
Superfície mitjana	78,0	79,0	78,0	78,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	73,8	-	78,3	78,3	6,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	49,3	-	49,1	49,1	-0,4

Indicadors de construcció

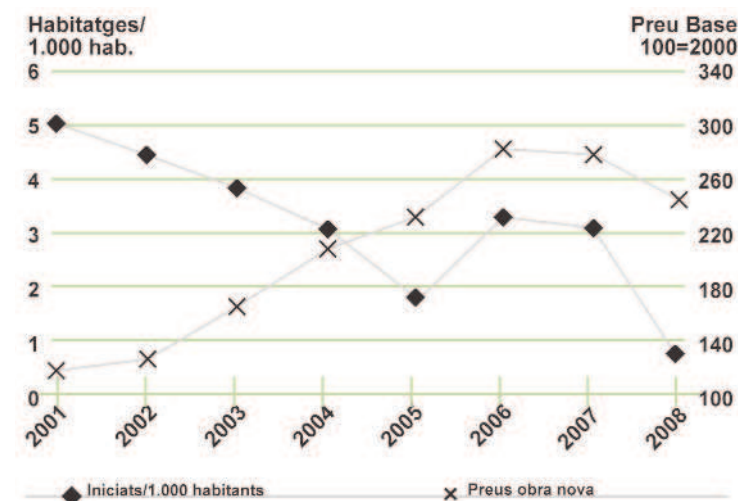


L'Eixample torna a liderar el volum d'obra nova a Barcelona. Durant el 2008, el districte ha generat una sisena part dels habitatges en construcció durant aquest semestre es troba a l'Eixample. Respecte al mercat de lloguer, continua sent el districte amb més contractes formalitzats (gairebé un de cada quatre de tot Barcelona), i amb un nivell de preus (15,68€/m²) inferior al de la capital catalana (16,66 €/m²).

L'Eixample vuelve a liderar el volumen de obra nueva en Barcelona. Durante 2008, el distrito ha generado una sexta parte de las viviendas iniciadas en la ciudad. Asimismo, una de cada cinco viviendas en construcción se encuentra en L'Eixample. En cuanto al mercado de alquiler, sigue siendo el distrito con más contratos formalizados (casi uno de cada cuatro de toda Barcelona), y con un nivel de precios (15,68 €/m²) inferior al de la capital catalana (16,66 €/m²).

Districte 3:**Sants-Montjuïc**

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	556	30	21	120	-78,4
Llicències d'habitatges protegits	244	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,1	0,7	0,5	0,7	-
Habitatges acabats	384	20	109	367	-4,5
Acabats/1.000 habitants	2,2	0,4	2,4	2,0	-
En construcció	2.462	2.255	2.148	2.148	-12,8
Places d'aparcament	803	3	15	137	-82,9
Habitatges protegits acabats	150	0	1	148	-1,3
Remodelació de barris	75	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	37	0	0	147	297,3
General	38	0	1	1	-97,4
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	248	61	15	318	28,2
Obres menors	878	181	204	784	-10,7
Hab. afectats per obres protegides	1.620	1.005	1.021	2.054	26,8
Obra protegida/1.000 habitants	9,1	22,0	22,4	11,2	-
Obra protegida/parc	1,9	1,2	1,2	2,5	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	182	40	56	206	13,2
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	5.195,00	-	4.492,45	4.492,45	-11,0
Superfície mitjana	89,2	-	92,0	92,0	5,1
Preu mitjà places aparcament	24.580,00	-	28.134,00	28.134,00	17,5
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.611,00	-	4.033,00	4.033,00	-12,5
Lloguer					
Nous contractes	2.543	716	826	3.033	19,3
Lloguer mitjà/m ²	15,80	16,50	16,27	16,27	3,0
Superfície mitjana	64,0	63,0	62,0	62,0	-3,1
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	72,0	-	66,6	66,6	-7,4
Esforç mitjà ponderat (EMP)	51,4	-	43,0	43,0	-16,3

Indicadors de construcció

Tot i el descens en els inicis d'obra nova, Sants-Montjuïc continua manifestant un nivell d'activitat molt important i és el segon districte en volum d'habitatges en construcció. Amb tot, és un dels districtes on es registren descensos de preus de compravenda més importants (-11,0% en obra nova i -12,5% en segona mà). Així mateix, durant l'any 2008 es va mantenir el nivell de producció d'habitatge protegit respecte al 2007.

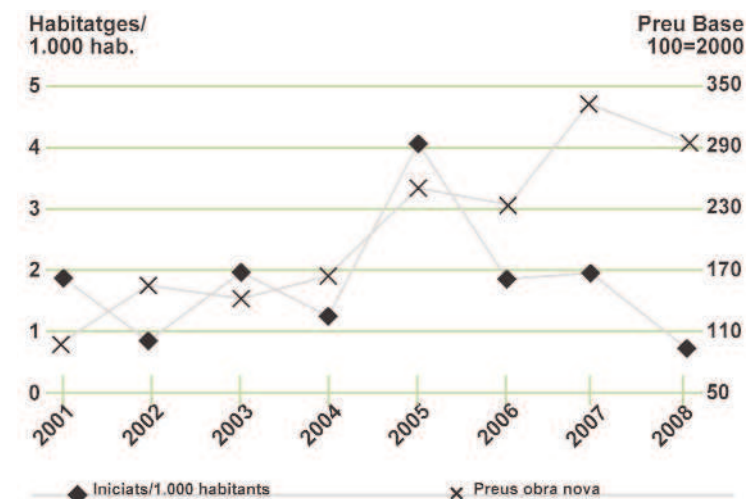
A pesar del descenso en obra nueva iniciada, Sants-Montjuïc continúa manifestando un nivel de actividad muy importante y es el segundo distrito en número de viviendas en construcción. Con todo, es uno de los distritos donde se registran descensos de precios de compraventa más importantes (-11,0% en obra nueva y -12,5% en segunda mano). Asimismo, durante el 2008, mantuvo el nivel de producción de vivienda protegida respecto al 2007.

Districte 4:

Les Corts

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	160	5	1	57	-64,4
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	2,0	0,2	0,0	0,7	-
Habitatges acabats	83	70	37	202	142,7
Acabats/1.000 habitants	1,0	3,4	1,8	2,4	-
En construcció	566	427	385	385	-32,0
Places d'aparcament					
	401	4	0	85	-78,8
Habitatges protegits acabats					
Remodelació de barris	35	48	0	48	37,1
Especial (lloguer 25/30 anys)	0	0	0	0	-
General	13	48	0	48	269,2
Preu concertat	22	0	0	0	-
	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	127	1	3	9	-92,9
Obres menors	345	81	67	318	-7,8
Hab. afectats per obres protegides	84	39	38	77	-8,7
Obra protegida/1.000 habitants	1,0	1,9	1,8	0,9	-
Obra protegida/parc	0,2	0,1	0,1	0,2	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)					
	61	12	19	57	-6,6
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	8.877,00	-	10.516,50	10.516,50	-11,0
Superfície mitjana	98,6	-	127,9	127,9	9,4
Preu mitjà places aparcament	28.750,00	-	30.156,00	30.156,00	9,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.527,00	-	5.066,00	5.066,00	-8,3
Lloguer					
Nous contractes	889	286	283	995	11,9
Lloguer mitjà/m ²	17,00	18,92	18,50	18,50	8,8
Superfície mitjana	75,0	78,0	77,0	77,0	2,7
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	76,1	-	117,2	117,2	54,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	49,7	-	54,6	54,6	9,9

Indicadors de construcció



Durant el 2008, Les Corts va presentar els preus d'obra nova més elevats de Barcelona, tot i que van registrar un descens respecte l'any anterior. Aquesta situació va anar acompanyada d'un baix dinamisme en la nova construcció. Quelcom semblant succeeix al mercat de lloguer. Així, Les Corts va reflectir tant el preu més alt de renda com el menor nombre de nous contractes de la ciutat.

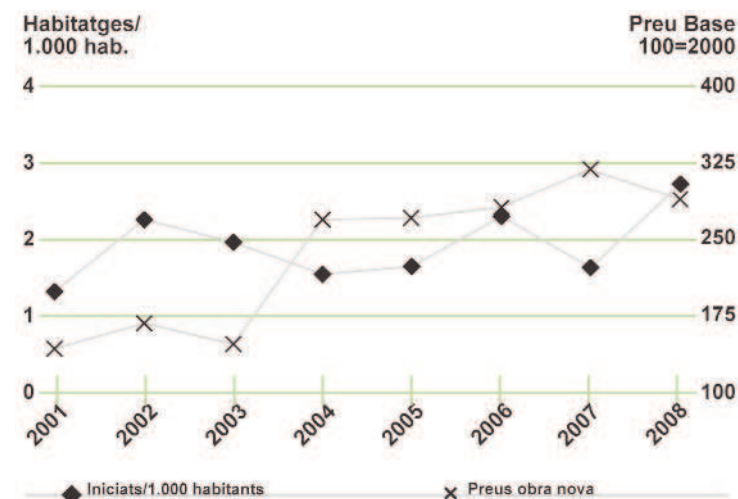
Durante 2008, Les Corts presentó los precios de obra nueva más elevados de Barcelona, a pesar de que registraron un descenso respecto al año anterior. Esta situación fue acompañada de un bajo dinamismo en la nueva construcción. Algo parecido sucede en el mercado de alquiler; Les Corts reflejó tanto el precio más alto de renta como el menor número de nuevos contratos de la ciudad.

Districte 5:

Sarrià-Sant Gervasi

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	221	91	137	389	76,0
Llicències d'habitatges protegits	30	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	1,6	2,5	3,8	2,7	-
Habitatges acabats	271	59	16	222	-18,0
Acabats/1.000 habitants	1,9	1,6	0,4	1,5	-
En construcció	647	637	742	742	14,6
Places d'aparcament	569	289	223	816	43,4
Habitatges protegits acabats	0	66	36	102	-
Remodelació de barris	0	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	0	0	36	36	-
General	0	66	0	66	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	240	25	43	161	-32,9
Obres menors	822	182	186	793	-3,5
Hab. afectats per obres protegides	157	88	87	175	11,2
Obra protegida/1.000 habitants	1,1	2,5	2,4	1,2	-
Obra protegida/parc	0,2	0,1	0,1	0,3	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	138	27	43	146	5,8
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	9.301,00	-	8.588,67	8.588,67	-10,0
Superfície mitjana	138,4	-	124,4	124,4	-2,7
Preu mitjà places aparcament	36.500,00	-	37.491,00	37.491,00	-0,7
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	6.086,00	-	5.693,00	5.693,00	-6,5
Lloguer					
Nous contractes	2.463	675	727	2.576	4,6
Lloguer mitjà/m ²	16,72	17,80	17,90	17,90	7,1
Superfície mitjana	89,0	88,0	86,0	86,0	-3,4
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	86,9	-	72,0	72,0	-17,1
Esforç mitjà ponderat (EMP)	47,6	-	40,5	40,5	-14,9

Indicadors de construcció



A Sarrià-Sant Gervasi ha augmentat durant 2008 l'activitat constructora, i ha crescut en un 76,0% el volum d'habitatges iniciats. També ha manifestat un paper molt important l'activitat en habitatge protegit, que ha passat de ser nul·la en 2007 a aportar prop de la meitat dels habitatges totals finalitzats en 2008. A banda, continua presentant nivells de preus molt elevats, els segons de Barcelona en obra nova (8.588,67 €/m²) i els més elevats en segona mà (5.693,00 €/m²).

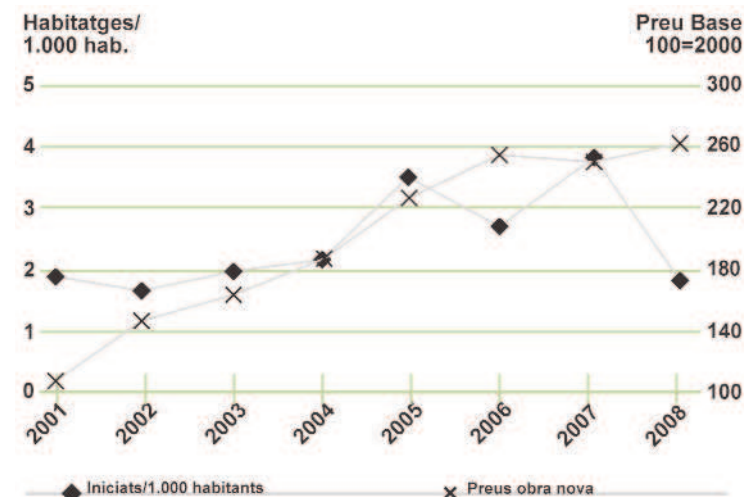
La actividad constructora en Sarrià-Sant Gervasi ha aumentado durante el 2008, y ha crecido en un 76,0% el volumen de viviendas iniciadas. También ha manifestado un papel muy importante la actividad en vivienda protegida, que ha pasado de ser nula en el 2007 a aportar cerca de la mitad de las viviendas totales finalizadas en el distrito durante el 2008. Además, continúa presentando niveles de precios muy elevados, los segundos de Barcelona en obra nueva (8.588,67 €/m²) y los más elevados en segunda mano (5.693,00 €/m²).

Districte 6:

Gràcia

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	458	78	29	221	-51,7
Llicències d'habitatges protegits	0	0	0	0	-
Iniciats/1.000 habitants	3,8	2,5	0,9	1,8	-
Habitatges acabats	141	84	42	268	89,5
Acabats/1.000 habitants	1,2	2,7	1,4	2,2	-
En construcció	1.335	1.248	1.225	1.225	-8,2
Places d'aparcament	558	167	0	323	-42,1
Habitatges protegits acabats					
Remodelació de barris	0	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	0	0	0	0	-
General	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	24	67	4	92	283,3
Obres menors	853	178	191	792	-7,2
Hab. afectats per obres protegides	1.924	956	951	1.930	0,3
Obra protegida/1.000 habitants	16,0	31,0	30,9	15,7	-
Obra protegida/parc	3,0	1,5	1,5	3,0	-
Paisatge Urbà (obres iniciades)	180	39	64	224	24,4
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	5.598,00	-	5.747,20	5.747,20	5,4
Superfície mitjana	98,2	-	92,1	92,1	0,0
Preu mitjà places aparcament	24.840,00	-	27.195,00	27.195,00	7,8
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	5.080,00	-	4.525,00	4.525,00	-10,9
Lloguer					
Nous contractes	2.514	678	811	2.937	16,8
Lloguer mitjà/m ²	17,77	16,03	17,76	17,76	-0,1
Superfície mitjana	64,0	66,0	67,0	67,0	4,7
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	70,1	-	68,1	68,1	-2,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	47,3	-	45,6	45,6	-3,6

Indicadors de construcció



La rehabilitació protegida ha estat uns dels elements més dinàmics de l'activitat constructora a Gràcia, ja que durant el 2008 més de 1.900 habitatges han rebut ajuts públics per iniciar obres de rehabilitació. A banda, i encara que sigui de forma molt reduïda, Gràcia és l'únic districte on la renda mitjana contractual de lloguer s'ha reduït en comparació l'any 2007 (-0,1%).

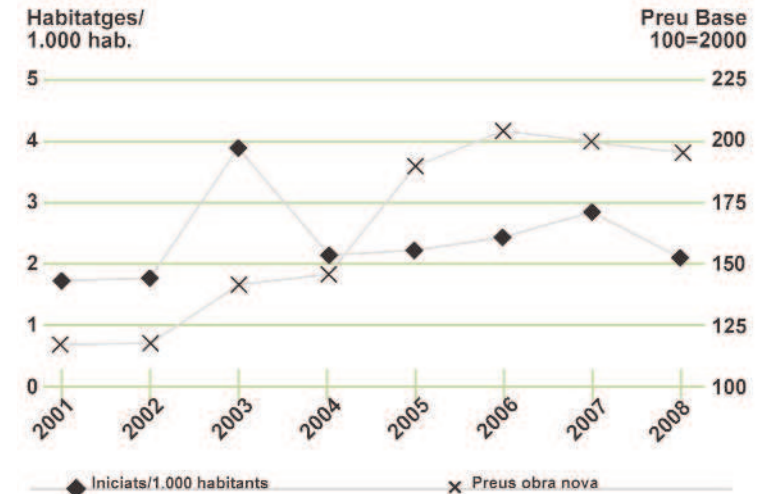
La rehabilitación protegida ha sido uno de los elementos más dinámicos de la actividad constructora en Gràcia, puesto que durante el 2008 más de 1.900 viviendas han recibido ayudas públicas para iniciar obras de rehabilitación. Por otro lado, y aunque sea de forma muy reducida, Gràcia es el único distrito donde la renta media contractual de alquiler se ha reducido en comparación con el 2007 (-0,1%).

Districte 7:

Horta-Guinardó

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	473	17	193	360	-23,9
Llicències d'habitatges protegits	166	0	160	160	-3,6
Iniciats/1.000 habitants	2,8	0,4	4,5	2,1	
Habitatges acabats	383	34	41	134	-65,0
Acabats/1.000 habitants	2,3	0,8	1,0	0,8	
En construcció	882	925	1.052	1.052	19,3
Places d'aparcament	501	13	325	440	-12,2
Habitatges protegits acabats	25	0	0	53	112,0
Remodelació de barris	0	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	25	0	0	53	112,0
General	0	0	0	0	-
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	61	2	63	71	16,4
Obres menors	669	139	152	616	-7,9
Hab. afectats per obres protegides	1.103	466	488	971	-11,9
Obra protegida/1.000 habitants	6,5	10,9	11,4	5,7	
Obra protegida/parc	1,4	0,6	0,6	1,2	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	207	42	64	201	-2,9
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	4.759,00	-	5.040,02	5.040,02	-3,3
Superfície mitjana	100,2	-	87,4	87,4	-2,8
Preu mitjà places aparcament	29.260,00	-	30.199,00	30.199,00	1,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.402,00	-	3.907,00	3.907,00	-11,2
Lloguer					
Nous contractes	2.025	518	644	2.232	10,2
Lloguer mitjà/m ²	14,59	16,21	15,87	15,87	8,8
Superfície mitjana	63,0	63,0	63,0	63,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	68,3	-	63,8	63,8	-6,5
Esforç mitjà ponderat (EMP)	44,7	-	41,6	41,6	-7,1

Indicadors de construcció



El notable descens dels preus de segona mà a Horta-Guinardó (-11,2%) ha motivat que se situin per sota dels 4.000 €/m², tot conformant el districte com el segon més econòmic de la ciutat per a aquest mercat. L'activitat protegida també ha estat força present a Horta-Guinardó. Així, s'han duplicat el nombre d'habitatges protegits acabats, al mateix temps que pràcticament es manté la quantitat de llicències d'habitatges protegits respecte a l'any 2007.

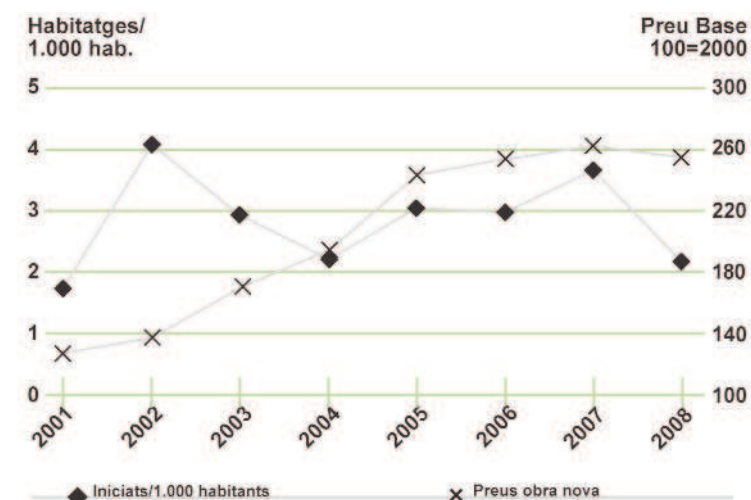
El notable descenso de los precios de segunda mano en Horta-Guinardó (-11,2%) ha motivado que se sitúen por debajo de los 4.000 €/m², conformando al distrito como el segundo más económico de la ciudad para este mercado. Por su parte, la actividad protegida también ha estado bastante presente en Horta-Guinardó. En este sentido, se han duplicado el número de viviendas protegidas acabadas, al mismo tiempo que prácticamente se mantiene la cantidad de licencias de viviendas protegidas respecto al año 2007.

Districte 8:

Nou Barris

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	591	8	275	386	-34,7
Llicències d'habitatges protegits	371	0	238	238	-35,8
Iniciats/1.000 habitants	3,6	0,2	6,5	2,3	
Habitatges acabats	269	98	45	428	59,0
Acabats/1.000 habitants	1,6	2,3	1,1	2,5	
En construcció	199	90	286	286	-48,8
Places d'aparcament	845	4	159	307	-63,7
Habitatges protegits acabats	201	56	2	211	5,0
Remodelació de barris	58	0	0	100	72,4
Especial (lloguer 25/30 anys)	50	50	1	99	98,0
General	93	6	1	11	-88,2
Preu concertat	0	0	0	1	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	9	9	1	32	255,6
Obres menors	390	90	99	435	11,5
Hab. afectats per obres protegides	1.151	607	589	1.196	3,9
Obra protegida/1.000 habitants	7,0	14,3	13,9	7,1	
Obra protegida/parc	1,6	0,8	0,8	1,6	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	121	32	39	151	24,8
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	4.436,00	-	4.310,64	4.310,64	-3,2
Superfície mitjana	98,6	-	86,6	86,6	-5,2
Preu mitjà places aparcament	27.900,00	-	27.985,00	27.985,00	-0,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.098,00	-	3.590,00	3.590,00	-12,4
Lloguer					
Nous contractes	1.535	456	516	1.932	25,9
Lloguer mitjà/m ²	14,54	16,67	16,62	16,62	14,3
Superfície mitjana	62,0	61,0	62,0	62,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	76,5	-	67,4	67,4	-11,9
Esforç mitjà ponderat (EMP)	50,0	-	45,2	45,2	-9,5

Indicadors de construcció



Nou Barris continua sent el districte amb els preus més baixos de Barcelona, tant en segona mà (3.590,00 €/m²) com en obra nova (4.310,64 €/m²). Així mateix, aporta el segon volum d'habitatge protegit més important de la ciutat i la totalitat dels casos de remodelació de barris. Un altre aspecte destacat és el seu mercat de lloguer. Segueix mostrant el major creixement en contractes de lloguer de la ciutat (+25,9%), i també registra l'increment de rendes més elevat de tots (+14,3%).

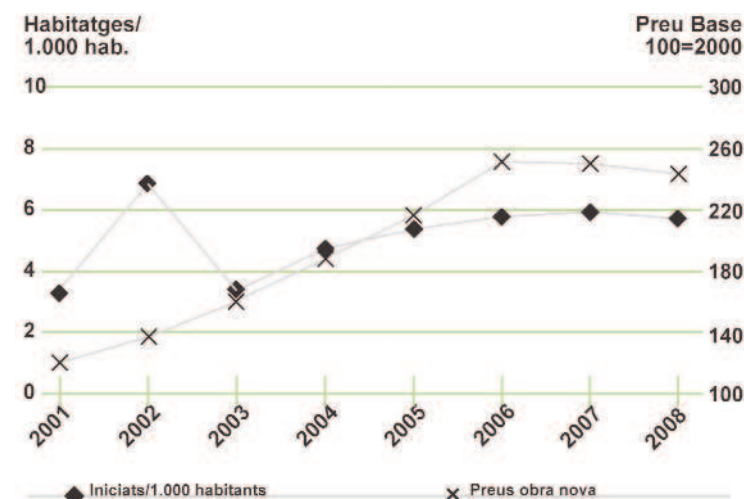
Nou Barris sigue siendo el distrito con los precios más bajos de Barcelona, tanto en segunda mano (3.590,00 €/m²) como en obra nueva (4.310,64 €/m²). Asimismo, aporta el segundo volumen de vivienda protegida más importante de la ciudad, y la totalidad de los casos de remodelación de barrios. Otro aspecto destacado es su mercado de alquiler. Éste sigue mostrando el mayor crecimiento en contratos de alquiler de la ciudad (+25,9%), y registra el mayor incremento de rentas (+14,3%).

Districte 9:

Sant Andreu

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	849	1	424	821	-3,3
Llicències d'habitatges protegits	395	0	281	526	33,2
Iniciats/1.000 habitants	5,9	0,0	11,6	5,6	
Habitatges acabats	217	30	102	424	95,8
Acabats/1.000 habitants	1,5	0,8	2,8	2,9	
En construcció	1.224	1.211	1.476	1.476	20,5
Places d'aparcament	825	44	528	786	-4,7
Habitatges protegits acabats	131	0	112	139	6,1
Remodelació de barris	0	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	79	0	9	36	-54,4
General	52	0	103	103	98,1
Preu concertat	0	0	0	0	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	102	1	6	29	-71,6
Obres menors	364	89	139	434	19,2
Hab. afectats per obres protegides	716	336	336	672	-6,1
Obra protegida/1.000 habitants	5,0	9,2	9,2	4,6	
Obra protegida/parc	1,1	0,5	0,5	1,1	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	118	21	41	119	0,8
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	4.732,00	-	4.786,14	4.786,14	-2,8
Superfície mitjana	91,6	-	87,0	87,0	-0,3
Preu mitjà places aparcament	25.260,00	-	26.435,00	26.435,00	12,2
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.480,00	-	3.955,00	3.955,00	-11,7
Lloguer					
Nous contractes	1.552	399	468	1.729	11,4
Lloguer mitjà/m ²	14,05	16,16	15,09	15,09	7,4
Superfície mitjana	66,0	69,0	67,0	67,0	1,5
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	62,5	-	61,9	61,9	-1,1
Esforz mitjà ponderat (EMP)	50,1	-	48,8	48,8	-2,5

Indicadors de construcció



Al tancament del 2008, Sant Andreu era el districte amb més volum d'obra nova iniciada: es van començar un de cada quatre habitatges nous de tota Barcelona. Aquesta forta activitat també s'ha traslladat a l'habitatge protegit, ja que ha concentrat el 46% de totes les llicències concedides d'aquest tipus a la ciutat. Tot i no ser el districte amb els preus més econòmics en obra nova, sí que és el que recull el menor esforç d'accés a aquest mercat.

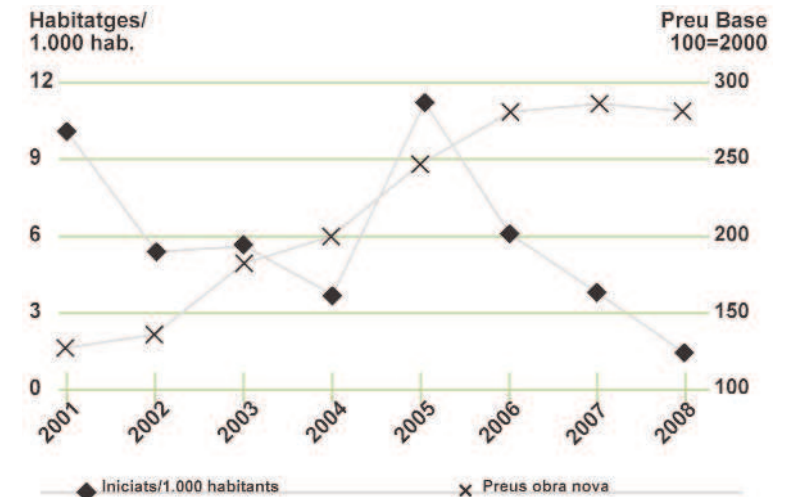
Al cierre del 2008, Sant Andreu era el distrito con mayor volumen de obra nueva iniciada: se comenzaron una de cada cuatro viviendas nuevas de toda Barcelona. Esta fuerte actividad también se ha trasladado a la vivienda protegida, ya que ha concentrado el 46% de todas las licencias concedidas de este tipo en la ciudad. A pesar de no ser el distrito con los precios más económicos en obra nueva, sí que es el que recoge el menor esfuerzo de acceso a este mercado.

Districte 10:

Sant Martí

	2007	2008		2008	
	Segon semestre	Tercer trimestre	Quart trimestre	Acumulat	Variació anual
CONSTRUCCIÓ					
Habitatges iniciats	883	36	110	264	-70,1
Llicències d'habitatges protegits	306	12	184	211	-31,0
Iniciats/1.000 habitants	4,0	0,6	1,9	1,2	
Habitatges acabats	1.064	264	382	2.026	90,3
Acabats/1.000 habitants	4,8	4,6	6,7	8,9	
En construcció	2.574	822	481	481	-81,3
Places d'aparcament	1.217	18	581	776	-36,2
Habitatges protegits acabats	290	471	370	1.191	310,7
Remodelació de barris	59	0	0	0	-
Especial (lloguer 25/30 anys)	39	0	370	451	1.056,4
General	192	241	0	510	165,6
Preu concertat	0	230	0	230	-
REHABILITACIÓ					
Reformes i ampliacions	7	10	105	138	1.871,4
Obres menors	774	153	153	657	-15,1
Hab. afectats per obres protegides	1.426	555	597	1.181	-17,2
Obra protegida/1.000 habitants	6,4	9,7	10,5	5,2	
Obra protegida/parc	1,4	0,6	0,6	1,2	
Paisatge Urbà (obres iniciades)	177	28	53	182	2,8
MERCAT					
Obra nova					
Preu mitjà/m ²	5.215,00	-	5.463,07	5.463,07	-2,3
Superfície mitjana	96,2	-	96,3	96,3	-0,3
Preu mitjà places aparcament	25.320,00	-	26.267,00	26.267,00	0,1
Segona mà					
Preu mitjà/m ²	4.705,00	-	4.177,00	4.177,00	-11,2
Lloguer					
Nous contractes	2.437	664	766	2.872	17,8
Lloguer mitjà/m ²	16,38	16,81	16,64	16,64	1,6
Superfície mitjana	67,0	69,0	67,0	67,0	0,0
ESFORÇ D'ACCÉS AL MERCAT					
Obra nova (hipoteca/ingressos)	70,8	-	75,6	75,6	6,8
Esforç mitjà ponderat (EMP)	56,2	-	58,9	58,9	4,8

Indicadors de construcció



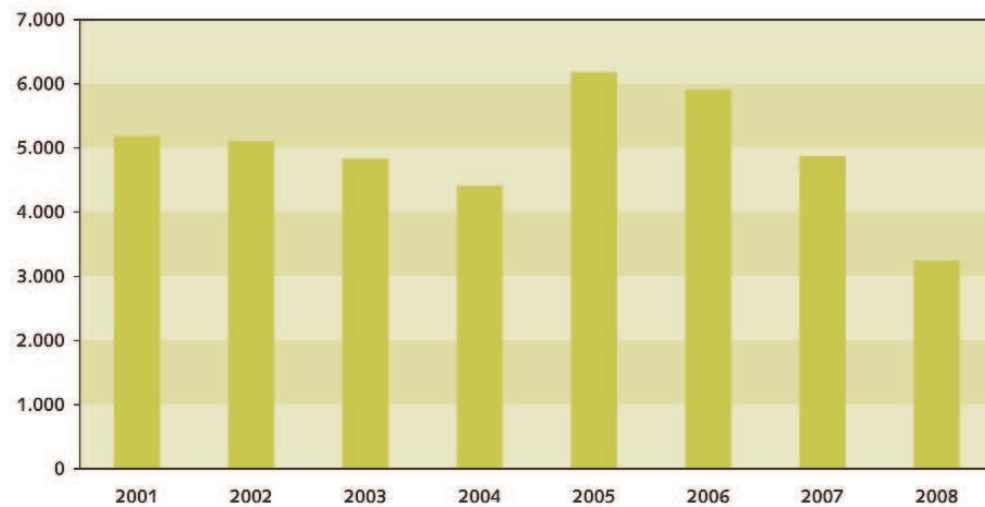
Durant l'any 2008 es va confirmar el descens notable en la producció d'obra nova a Sant Martí, districte que durant els anys anteriors havia estat el motor constructiu de la ciutat. Això es pot comprovar encara per l'elevat nombre d'obres acabades, que pràcticament s'ha doblat en un any (+90,3%).

L'activitat protegida, per contra, ha tingut molta presència durant el darrer any. Així, es van acabar 1.191 habitatges amb protecció oficial (el 61,7% del total de Barcelona) i fins a 1.181 habitatges han rebut ajuts públics per iniciar obres de rehabilitació.

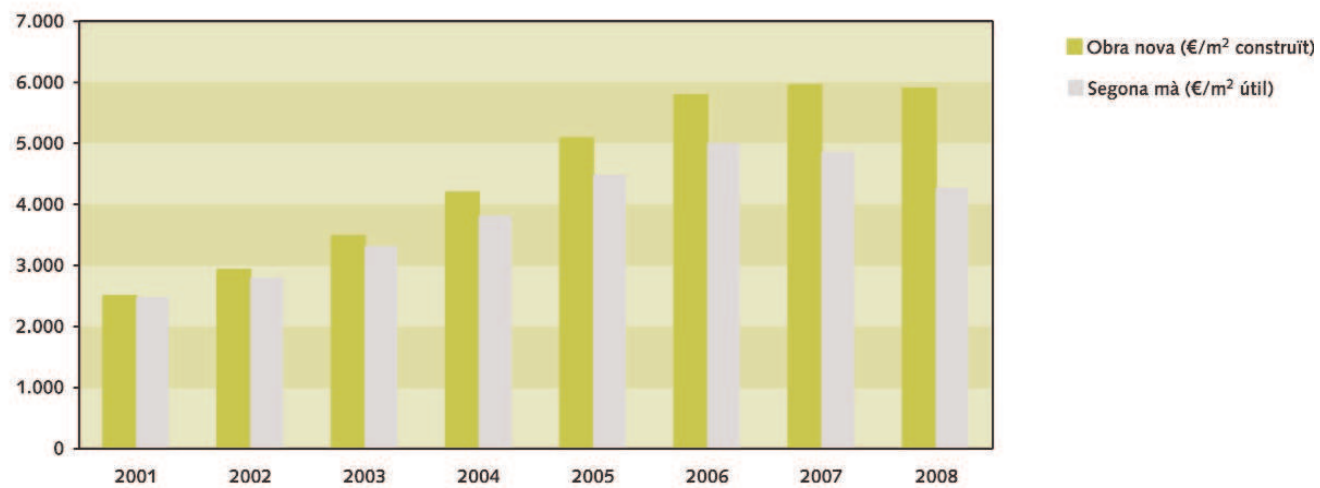
Durante el 2008 se confirmó el descenso notable en la producción de obra nueva en Sant Martí, distrito que durante los años anteriores había sido el motor constructivo de la ciudad. Esto se puede comprobar aún por el elevado número de obras acabadas, que prácticamente se ha doblado en un año (+90,3%). La actividad protegida, por el contrario, ha tenido mucha presencia durante el último año. Así, se terminaron 1.191 viviendas con protección oficial (el 61,7% del total de Barcelona) y 1.181 viviendas han recibido ayudas públicas para iniciar obras de rehabilitación.

Gràfiques

1. Habitatges iniciats a Barcelona

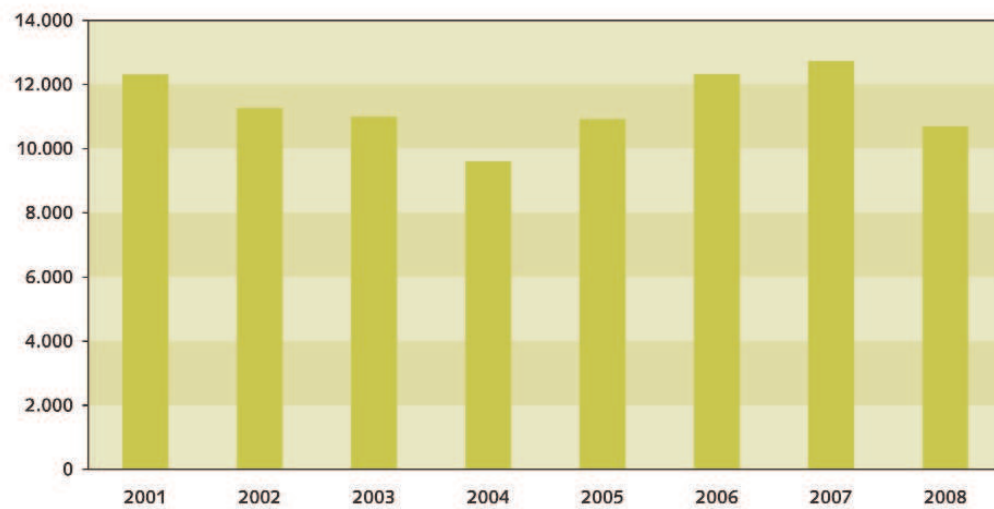


2. Evolució del preu mitjà dels habitatges d'obra nova i de segona mà a Barcelona

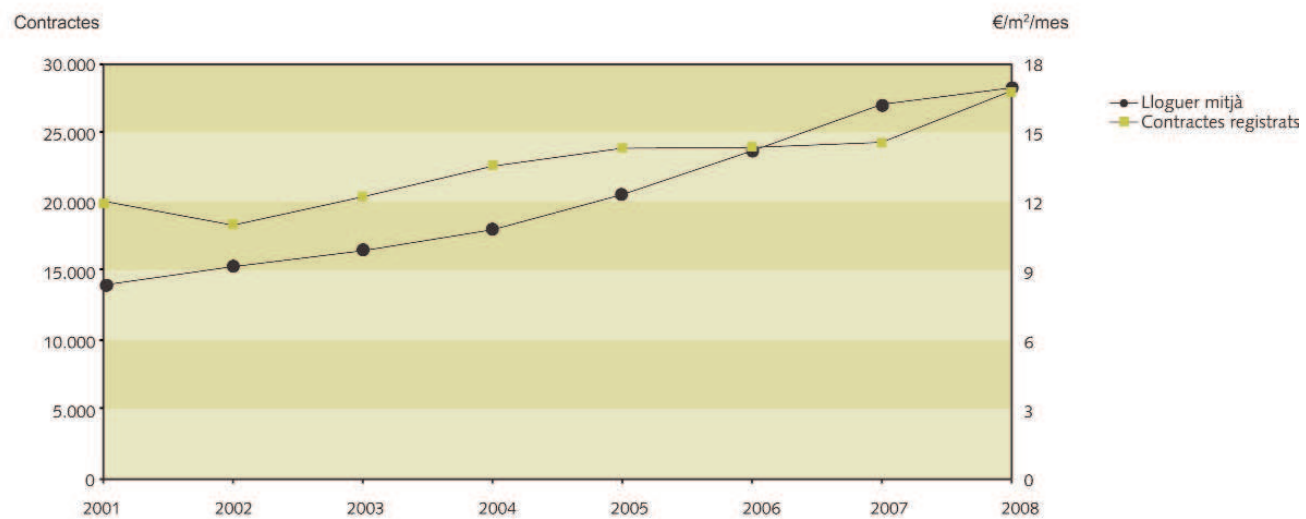


Gràfiques

3. Habitatges en construcció

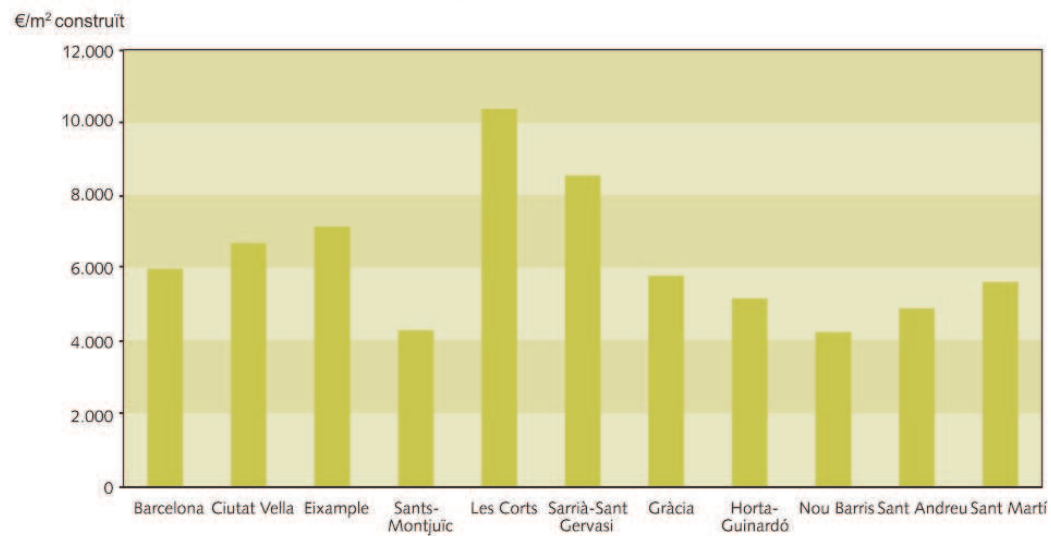


4. Mercat de lloguer a Barcelona

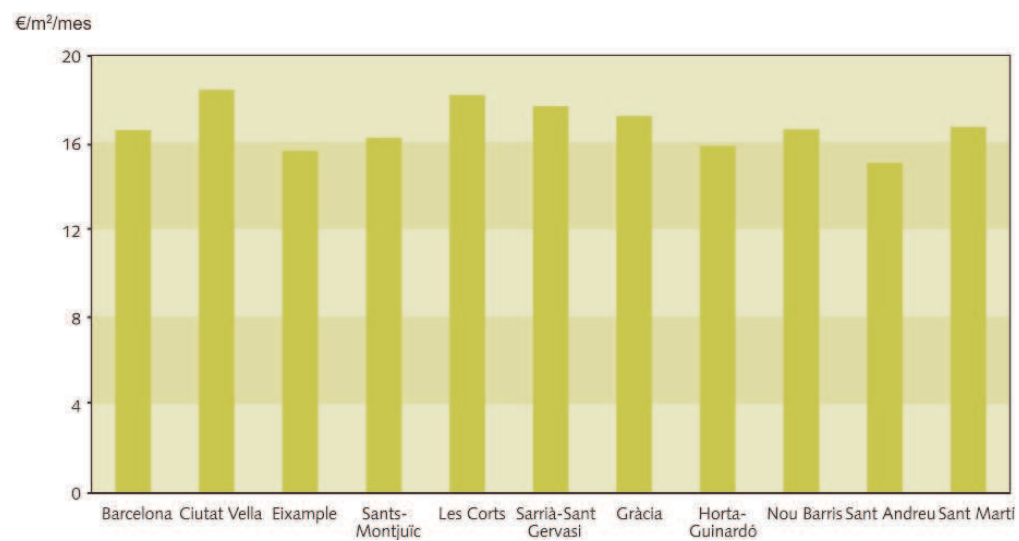


Gràfiques

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



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



FONTES 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 1997). Nombre d'habitatges.

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

Habitatges acabats de remodelació de barris: Secretaria d'Habitatge. Nombre d'habitatges acabats del programa de Remodelació de Barris. Nombre d'habitatges.

Habitatges acabats amb protecció oficial: 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 2004-2007 amb informe jurídic favorable, ajuts concedits en les convocatòries anuals per a la rehabilitació protegida d'habitatges (2005, 2006, 2007 i 2008) i actuacions aprovades a 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.

Preu d'obra nova: Ajuntament de Barcelona, a partir de l'estudi de l'Institut APOLDA del segon semestre de 2008 i, pels semestres anteriors, els estudis de TECNIGRAMA. €/m² construït. Informació semestral. Atès que durant el segon semestre de 2008 s'ha produït una ruptura metodològica, les variacions anuals estan calculades mantenint criteris homogenis que no es corresponem amb la diferència estricta entre els valors publicats.

Superfície d'obra nova: Ajuntament de Barcelona, a partir de l'estudi de l'Institut APOLDA del segon semestre de 2008 i, pels semestres anteriors, els estudis de TECNIGRAMA. Mitjana de m² construïts per habitatge. Informació semestral. Atès que durant el segon semestre de 2008 s'ha produït una ruptura metodològica, les variacions anuals estan calculades mantenint criteris homogenis que no es corresponem amb la diferència estricta entre els valors publicats.

Preu places d'aparcament: Ajuntament de Barcelona, a partir de l'estudi de l'Institut APOLDA del segon semestre de 2008 i, pels semestres anteriors, els estudis de TECNIGRAMA. Preu mitjà per plaça. Informació semestral. Atès que durant el segon semestre de 2008 s'ha produït una ruptura metodològica, les variacions anuals estan calculades mantenint criteris homogenis que no es corresponem amb la diferència estricta entre els valors publicats.

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 (%).

Maig 2009

Elaboració:
D'Aleph

Disseny gràfic
egg-design

Dipòsit Legal
B-46.904-2001



