



El present número de la col·lecció *Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya* el dediquem a l'oferta i el preu de venda de l'habitatge de nova construcció a diferents municipis. En aquesta edició se n'ha fet una ampliació de dotze, de manera que la sèrie de trenta-un municipis (sense comptar Barcelona) passa a ser de quaranta tres. Dels dotze incorporats, deu venen a ampliar la conurbació de Barcelona, mentre que els dos restants, Mollet del Vallès i Rubí, no s'hi inclouen. D'altra banda, la majoria de comentaris sobre l'evolució de les variables es referiran als trenta un, al no disposar de dades de l'any 1999 pels dotze incorporats.

Una altra novetat en relació als fulls anteriors, és el quadre que porta per títol Dades i territori. Al voltant del seu contingut obtenim una idea ràpida i resumida dels resultats de l'estudi, tenint com a protagonistes les unitats territorials utilitzades. Cal tenir en compte que aquest és un quadre d'ordre, reflectint només els valor més alt i més baix de cada variable, de forma que no ens permet saber si entre el municipi amb valor extrem i el que el segueix hi ha lleus o accentuades diferències. El quadre equipara, a efectes d'anàlisi, la unitat territorial districte de Barcelona amb cadascun dels municipis objecte d'estudi. Així hem configurat tres mercats d'obra nova: d'una banda Barcelona desglossada en districtes, la conurbació de Barcelona i la resta de Catalunya ambdues desglossades en municipis.

Tres punts a destacar prenent com a referència el global de Catalunya: el primer, els preus màxims, mesurats al comptat o per metre quadrat, els trobem a Barcelona; el segon, les superfícies i el tamany de les promocions, tant en el seu nivell més alt com en el més baix, s'ubiquen en municipis de la conurbació, i el tercer, els preus més baixos se situen als municipis de la resta de Catalunya. Finalment, i pel que fa a la demanda, exemples com el de Sant Cugat del Vallès, amb un alt percentatge de vendes sobre oferta però amb un període de comercialització molt dilatat (aproximadament dos anys), ens recorden que la col·locació de gran part de la producció pot ser el resultat de temps d'espera llargs i, per tant, força costosos.

Dades i territori

	Resta Catalunya	Conurbació BCN	Barcelona	Catalunya
Oferta				
Més volum d'habitatges	Sabadell (3.130)	Sant Cugat del Vallès (920)	Sant Martí (1.312)	Sabadell
Menys volum d'habitatges	Tàrraga (32)	El Masnou (36)	Les Corts-Pedralbes (58)	Tàrraga
Mitjana més gran (hab/promoció)	Martorell (49)	Sant Just Desvern (46)	Sant Martí (57)	Sant Just Desvern
Mitjana més petita (hab/promoció)	Olot (9)	El Masnou (7)	Horta-Guinardó (8)	El Masnou
Característiques dels habitatges				
Superfície mitjana més alta (m²)	Granollers (156)	El Masnou (209)	Sarrià-Sant Gervasi (188)	El Masnou
Superfície mitjana més baixa (m²)	Mollet del Vallès (106)	El Prat de Llobregat(93)	Ciutat Vella(99)	El Prat de Llobregat
Preu mitjà més alt (mPTA/m²)	Mataró (239)	Sant Cugat del Vallès (318)	Sarrià-Sant Gervasi (491)	Sarrià-Sant Gervasi
Preu mitjà mes baix (mPTA/m²)	Tàrraga (116)	Ripollet (206)	Ciutat Vella (289)	Tàrraga
Preu mitjà comptat més alt (MPTA)	Granollers(31)	Sant Cugat del Vallès (55)	Sarrià-Sant Gervasi (94)	Sarrià-Sant Gervasi
Preu mitjà comptat mes baix (MPTA)	Tortosa (14)	Ripollet (23)	Ciutat Vella (29)	Tortosa
Preu màxim (mPTA/m²)	Mataró (369)	Sitges (678)	Eixample (710)	Eixample
Preu mínim (mPTA/m²)	Valls (85)	Cerdanyola del Vallès (151)	Ciutat Vella (121)	Valls
% diferencial més gran entre màxim i mínim	Tarragona (227)	Sant Cugat del Vallès (218)	Ciutat Vella (216)	Tarragona
% diferencial més petit entre màxim i mínim	Tàrraga (3)	El Prat de Llobregat (14)	Sarrià-Sant Gervasi (45)	Tàrraga
Demanda				
% vendes sobre oferta més alt	Vic (80)	Sant Cugat del Vallès (82)	Nou Barris (85)	Nou Barris
% vendes sobre oferta més baix	Banyoles (23)	El Prat de Llobregat (43)	Sants-Montjuïc (53)	Banyoles
Ritme de vendes més ràpid (mesos)	Tàrraga (5)	Sta. Coloma de Gramenet (6)	Ciutat Vella (11)	Tàrraga
Ritme de vendes més lent (mesos)	Manresa (28)	Sant Cugat del Vallès (23)	Sants-Montjuïc (18)	Manresa
Evolució dels preus en percentatge (a)				
Increment de preus més alt (%99-00)	Balaguer (40)	Badalona (20)	Horta- Guinardó (41)	Horta- Guinardó
Decrement de preus més alt (%99-00)	Banyoles (-10)	Sant Just Desvern (-12)	Les Corts-Pedralbes (-16)	Les Corts-Pedralbes

(a) Per l'evolució dels preus la comparació es fa entre els 31 municipis de l'estudi corresponent a l'any 1999.

1 Volum de mercat

1 1 Habitatges en oferta (a)

Municipis	Total		Variació 00/99 (%)	Hab./promoció	
	1999	2000		1999	2000
Badalona	646	479	-25,9	31	27
Balaguer	131	118	-9,9	19	20
Banyoles	71	136	91,5	9	14
Barcelona	3.400	3.124	-8,1	23	22
Berga	272	309	13,6	14	11
Castelldefels *	—	182	—	—	13
Cerdanyola del Vallès	149	250	67,8	17	16
Cornellà de Llobregat *	—	73	—	—	12
Figueres	244	194	-20,5	16	18
Gavà	445	276	-38,0	23	17
Girona	1.062	1.031	-2,9	21	28
Granollers	589	364	-38,2	22	19
Hospitalet de Llobregat, l'	419	531	26,7	17	30
Igualada	345	390	13,0	14	17
Lleida	854	850	-0,5	21	22
Manresa	1.040	916	-11,9	31	31
Martorell	701	390	-44,4	50	49
Masnou, el	53	36	-32,1	11	7
Matarò	564	971	72,2	24	44
Mollet del Vallès *	—	96	—	—	19
Montcada i Reixac *	—	352	—	—	29
Olot	123	218	77,2	9	9
Prat de Llobregat, el *	—	67	—	—	22
Reus	727	1.114	53,2	38	31
Ripollet	461	473	2,6	33	34
Rubí *	—	682	—	—	18
Sabadell	2.131	3.130	46,9	36	30
Salt	210	348	65,7	12	19
Sant Boi de Llobregat *	—	125	—	—	10
Sant Cugat del Vallès	793	920	16,0	29	33
Sant Feliu de Llobregat *	—	127	—	—	14
Sant Joan Despí *	—	278	—	—	35
Sant Just Desvern	66	184	178,8	13	46
Santa Coloma de Gramenet *	—	71	—	—	14
Sitges *	—	223	—	—	16
Tarragona	1.650	2.060	24,8	38	37
Tàrraga	128	32	-75,0	21	11
Terrassa	1.972	2.322	17,7	21	24
Tortosa	387	264	-31,8	23	26
Valls	159	292	83,6	23	16
Vic	529	692	30,8	23	25
Viladecans *	—	292	—	—	42
Vilafranca del Penedès	678	644	-5,0	29	23
Vilanova i la Geltrú	816	665	-18,5	43	30
Total municipis (1999)	21.815	23.723	8,7	25	25
Total municipis (2000)	—	26.291	—	—	25

1 2 Volum de construcció

Municipis	Habitatges iniciats (b)		Oferta/ producció (%) (c)	
	1999	2000	1999	2000
Badalona	1.139	1.138	30	21
Balaguer	227	201	37	28
Banyoles	149	160	23	44
Barcelona	6.558	4.745	26	28
Berga	173	232	72	76
Castelldefels *	670	617	—	14
Cerdanyola del Vallès	479	456	15	27
Cornellà de Llobregat *	339	450	—	9
Figueres	856	769	21	12
Gavà	606	417	46	27
Girona	2.026	1.217	31	32
Granollers	395	346	56	49
Hospitalet de Llobregat, l'	676	499	35	45
Igualada	536	441	38	40
Lleida	1.455	1.493	30	29
Manresa	1.338	852	41	42
Martorell	96	361	97	85
Masnou, el	44	67	38	32
Matarò	1.001	1.029	26	48
Mollet del Vallès *	437	205	—	15
Montcada i Reixac *	245	507	—	47
Olot	361	322	18	32
Prat de Llobregat, el *	276	211	—	14
Reus	1.086	1.359	38	46
Ripollet	615	587	35	39
Rubí *	990	1.145	—	32
Sabadell	1.637	1.476	55	101
Salt	326	509	41	42
Sant Boi de Llobregat *	681	459	—	11
Sant Cugat del Vallès	870	581	40	63
Sant Feliu de Llobregat *	357	289	—	20
Sant Joan Despí *	722	330	—	26
Sant Just Desvern	133	244	39	49
Santa Coloma de Gramenet *	223	291	—	14
Sitges *	910	668	—	14
Tarragona	2.325	2.287	38	45
Tàrraga	140	320	39	7
Terrassa	2.391	2.285	39	50
Tortosa	376	623	96	26
Valls	370	282	32	45
Vic	340	544	52	78
Viladecans *	727	494	—	24
Vilafranca del Penedès	561	477	57	62
Vilanova i la Geltrú	988	923	41	35
Total municipis (1999)	30.273	27.242	37	41
Total municipis (2000)	36.850	32.908	—	38

* municipis incorporats de nou a l'estudi de l'any 2000.

(a) Habitatges que en el moment de dur a terme l'estudi de mercat estaven en oferta.

(b) Projectes visats pels col·legis d'aparelladors de Catalunya.

(c) Habitatges en oferta sobre el total d'habitatges iniciats els darrers dos anys.

2 1 Preu i superfície a Catalunya

Municipis	Preu mitjà PTA/m ² construït						Superfície mitjana construïda (m ²)			Preu mitjà
	1999	2000	Var. % (PTA c)		Var. % (PTA k)		1999	2000	Var. %	MPTA
			99/98	00/99	99/98	00/99				
Barcelona	318.328	360.283	22,0	13,2	19,2	9,5	123	125	1,6	47,2
Conurbació de Barcelona (1999)	235.790	273.850	11,7	16,1	9,2	12,3	142	133	-5,9	33,1
Conurbació de Barcelona (2000)	—	277.330	—	—	—	—	—	125	—	34,2
Catalunya sense conurbació (1999)	159.096	179.206	14,6	12,6	12,0	8,9	125	123	-1,7	22,0
Catalunya sense conurbació (2000)	—	181.135	—	—	—	—	—	121	—	22,0
Catalunya sense Barcelona (1999)	171.634	192.777	13,5	12,3	10,9	8,6	128	124	-2,6	24,1
Catalunya sense Barcelona (2000)	—	202.823	—	—	—	—	—	122	—	24,7
Badalona	214.018	267.912	16,0	25,2	13,4	21,1	121	124	2,0	32,6
Balaguer	92.925	135.268	-7,4	45,6	-9,5	40,8	124	114	-8,0	15,3
Banyoles	165.066	154.750	40,9	-6,2	37,7	-9,3	120	112	-7,1	17,2
Berga	128.990	147.519	1,9	14,4	-0,4	10,6	135	123	-9,3	18,0
Castelldefels *	—	314.876	—	—	—	—	—	101	—	31,1
Cerdanyola del Vallès	213.568	255.977	7,6	19,9	5,1	15,9	131	125	-4,4	31,8
Cornellà de Llobregat *	—	303.254	—	—	—	—	—	110	—	33,0
Figueres	131.393	138.354	17,8	5,3	15,1	1,8	125	126	0,7	17,3
Gavà	212.596	247.308	7,7	16,3	5,3	12,5	121	127	5,0	30,7
Girona	169.278	182.045	17,6	7,5	14,9	4,0	123	119	-2,6	21,6
Granollers	180.319	206.053	10,1	14,3	7,6	10,5	139	156	11,6	31,0
Hospitalet de Llobregat, l'	250.808	299.202	17,8	19,3	15,2	15,4	119	106	-10,4	31,7
Igualada	139.330	154.890	17,2	11,2	14,6	7,5	153	144	-5,6	21,7
Lleida	143.656	161.090	20,0	12,1	17,3	8,4	117	112	-4,5	18,1
Manresa	152.335	161.377	9,9	5,9	7,4	2,5	128	127	-0,8	20,5
Martorell	162.983	190.465	21,4	16,9	18,7	13,0	129	109	-15,4	20,8
Masnou, el	259.761	265.997	26,0	2,4	23,2	-1,0	187	209	12,2	52,7
Matarò	188.816	239.559	14,7	26,9	12,1	22,7	120	116	-3,3	27,8
Mollet del Vallès *	—	221.821	—	—	—	—	—	106	—	23,2
Montcada i Reixac *	—	243.952	—	—	—	—	—	129	—	31,3
Olot	137.710	146.834	10,9	6,6	8,4	3,1	125	120	-3,7	17,6
Prat de Llobregat, el *	—	253.588	—	—	—	—	—	93	—	23,5
Reus	128.051	143.719	8,2	12,2	5,8	8,5	111	122	10,7	17,7
Ripollet	192.866	206.342	18,5	7,0	15,8	3,5	114	112	-2,1	23,0
Rubí *	—	222.605	—	—	—	—	—	115	—	25,4
Sabadell	187.251	209.207	9,4	11,7	6,9	8,1	134	132	-1,4	27,3
Salt	121.957	142.359	10,8	16,7	8,3	12,9	118	122	4,0	17,7
Sant Boi de Llobregat *	—	261.305	—	—	—	—	—	111	—	28,8
Sant Cugat del Vallès	270.357	318.798	15,9	17,9	13,3	14,0	196	177	-9,7	55,1
Sant Feliu de Llobregat *	—	266.569	—	—	—	—	—	118	—	30,5
Sant Joan Despí *	—	315.086	—	—	—	—	—	98	—	30,5
Sant Just Desvern	313.806	285.777	-1,5	-8,9	-3,7	-11,9	227	132	-42,0	37,4
Santa Coloma de Gramenet *	—	277.051	—	—	—	—	—	97	—	26,7
Sitges *	—	311.586	—	—	—	—	—	108	—	33,1
Tarragona	168.593	173.292	27,0	2,8	24,1	-0,6	110	114	3,0	19,7
Tàrraga	107.334	116.107	-12,1	8,2	13,4	4,6	116	123	6,4	14,3
Terrassa	177.196	207.006	16,1	16,8	-14,1	13,0	123	115	-6,2	23,8
Tortosa	120.348	123.337	27,3	2,5	24,5	-0,9	125	112	-9,8	14,0
Valls	111.265	145.382	-3,1	30,7	-5,3	26,4	104	117	12,2	17,6
Vic	156.562	168.998	13,7	7,9	11,2	4,4	4	118	-1,4	20,3
Viladecans *	—	242.040	—	—	—	—	—	105	—	25,2
Vilafranca del Penedès	131.541	161.815	6,4	23,0	4,1	19,0	128	122	-5,2	19,8
Vilanova i la Geltrú	162.431	200.583	21,5	23,5	18,8	19,4	121	127	5,2	24,5

*Municipis incorporats de nou a l'estudi de l'any 2000.

Conurbació BCN (1999): Badalona, Cerdanyola del Vallès, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Ripollet, Sant Cugat del Vallès i Sant Just Desvern.

Conurbació BCN (2000): Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, el Masnou, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Sitges i Viladecans.

Els increments en PTA k estan calculats amb l'IPC de 1999 (2,3%) i el de 2000 (3,4%).

2 Preus màxims i mínims

Municipis	Preu màxim PTA/m ²			Preu mínim PTA/m ²			Diferència	
	2000	Increment %		2000	Increment %		Màx./mín. (%)	
		99/98	00/99		99/98	00/99	1999	2000
Barcelona	709.833	-5,3	7,3	121.153	29,0	-30,8	278,2	485,9
Total menys Barcelona (1999)	556.521	-0,1	37,4	84.615	2,4	8,8	420,6	557,7
Total menys Barcelona (2000)	677.966	—	—	84.615	—	—	—	701,2
Badalona	407.407	1,4	25,7	173.076	22,2	36,0	154,7	135,4
Balaguer	188.524	-10,5	48,9	91.452	-9,4	9,4	51,5	106,1
Banyoles	187.891	122,6	-42,0	115.673	4,7	10,8	210,3	62,4
Berga	215.384	-0,3	19,5	114.423	20,1	6,1	67,2	88,2
Castelldefels *	391.004	—	—	211.538	—	—	—	84,8
Cerdanyola del Vallès	390.741	-1,9	44,3	150.583	-6,5	-3,3	73,9	159,5
Cornellà de Llobregat *	347.222	—	—	226.656	—	—	—	53,2
Figueres	178.934	38,8	-6,3	121.858	4,6	17,9	84,8	46,8
Gavà	459.692	-2,2	42,7	181.585	16,7	7,5	90,8	153,2
Girona	257.842	0,5	-1,7	102.516	21,3	-6,7	138,8	151,5
Granollers	344.347	-2,0	16,6	134.000	19,1	5,5	132,6	157,0
Hospitalet de Llobregat, l'	353.571	26,9	-12,7	245.299	15,8	39,6	130,5	44,1
Igualada	262.108	27,7	20,4	90.829	-2,2	-1,2	136,8	188,6
Lleida	247.413	41,5	-17,9	106.837	-2,2	14,7	223,3	131,6
Manresa	258.904	-0,4	27,4	126.666	20,6	9,0	74,9	104,4
Martorell	243.589	13,1	12,2	140.512	30,8	7,4	65,9	73,4
Masnou, el	389.830	16,2	33,8	192.307	39,1	-22,7	17,2	102,7
Matarò	369.230	4,7	44,4	151.785	11,3	-3,3	62,9	143,3
Mollet del Vallès *	242.857	—	—	193.181	—	—	—	25,7
Montcada i Reixac *	305.194	—	—	162.318	—	—	—	88,0
Olot	290.732	-1,1	57,0	98.214	-3,6	-0,6	87,3	196,0
Prat de Llobregat, el *	274.725	—	—	241.758	—	—	—	13,6
Reus	251.332	18,4	33,1	104.615	11,7	-1,4	78,1	140,2
Ripollet	264.423	13,6	3,9	176.923	3,2	19,8	72,3	49,5
Rubí *	317.857	—	—	136.274	—	—	—	133,2
Sabadell	363.825	41,5	-3,3	129.032	2,0	-3,3	182,0	182,0
Salt	226.029	8,5	37,3	103.471	26,3	-1,2	57,2	118,4
Sant Boi de Llobregat *	378.350	-1,8	-4,9	185.714	17,8	2,6	119,8	103,7
Sant Cugat del Vallès	556.521	—	—	175.000	—	—	—	218,0
Sant Feliu de Llobregat *	340.952	—	—	193.732	—	—	—	76,0
Sant Joan Despí *	367.391	-2,2	1,5	255.658	6,2	-7,9	30,4	43,7
Sant Just Desvern	320.048	—	—	258.937	—	—	—	23,6
Santa Coloma de Gramenet *	317.647	—	—	226.923	—	—	—	40,0
Sitges *	677.966	—	—	228.244	—	—	—	197,0
Tarragona	328.571	70,1	-12,1	100.452	10,5	4,7	289,5	227,1
Tàrrrega	117.798	-7,6	-16,7	114.285	-23,5	46,9	81,9	3,1
Terrassa	308.731	3,7	24,9	138.725	21,4	6,1	88,9	122,5
Tortosa	162.055	154,6	-48,2	88.044	6,6	8,8	286,2	84,1
Valls	250.000	4,2	85,6	84.615	-11,3	-13,4	37,9	195,5
Vic	247.422	16,4	-9,6	130.136	7,9	20,4	153,1	90,1
Viladecans *	294.444	—	—	214.285	—	—	—	37,4
Vilafranca del Penedès	240.131	-2,2	30,8	98.290	-1,6	6,5	99,0	144,3
Vilanova i la Geltrú	345.588	26,1	33,6	122.222	24,6	4,6	121,5	182,8

*Municipis incorporats de nou a l'estudi de l'any 2000.

Els increments estan calculats en PTA k amb l'IPC del 1999 (2,3%) i el del 2000 (3,4%).

Municipis	Vendes mensuals (a) (%)		Mesos de venda (b)		Habitatges venuts/ hab. en oferta (%)	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Badalona	5,48	5,35	18,25	18,69	74,61	76,41
Balaguer	19,79	7,91	5,05	12,64	51,15	79,66
Banyoles	5,17	5,71	19,34	17,51	61,97	22,79
Barcelona	6,89	6,69	14,51	14,95	64,21	70,01
Berga	6,69	5,55	14,95	18,02	56,99	55,66
Castelldefels *	—	6,95	—	14,39	—	63,74
Cerdanyola del Vallès	6,59	5,55	15,17	18,02	65,10	48,00
Cornellà de Llobregat *	—	9,49	—	10,54	—	67,12
Figueres	10,13	5,57	9,87	17,95	65,57	66,49
Gavà	7,11	5,67	14,06	17,64	74,16	71,01
Girona	7,36	4,60	13,59	21,74	61,86	61,78
Granollers	4,89	8,51	20,45	11,75	65,20	70,60
Hospitalet de Llobregat, l'	6,37	5,35	15,70	18,69	63,01	72,13
Igualada	6,31	6,62	15,85	15,11	54,20	54,36
Lleida	9,74	14,18	10,27	7,05	59,95	62,00
Manresa	3,64	3,60	27,47	27,78	39,23	54,26
Martorell	4,38	4,14	22,83	24,15	55,78	60,51
Masnou, el	8,98	5,36	11,14	18,66	75,47	80,56
Matarò	4,97	4,14	20,12	24,15	51,60	43,98
Mollet del Vallès *	—	6,28	—	15,92	—	64,58
Montcada i Reixac *	—	7,78	—	12,85	—	65,63
Olot	8,05	11,50	12,42	8,70	46,34	55,05
Prat de Llobregat, el *	—	8,73	—	11,45	—	43,28
Reus	7,11	7,51	14,06	13,32	59,01	57,54
Ripollet	5,68	5,27	17,61	18,98	50,33	75,69
Rubí *	—	8,06	—	12,41	—	37,10
Sabadell	4,36	4,91	22,94	20,37	58,19	57,12
Salt	7,72	6,22	12,95	16,08	52,86	42,24
Sant Boi de Llobregat *	—	6,38	—	15,67	—	44,00
Sant Cugat del Vallès	4,25	4,29	23,53	23,31	64,56	81,85
Sant Feliu de Llobregat *	—	6,77	—	14,77	—	48,03
Sant Joan Despí *	—	6,80	—	14,71	—	58,63
Sant Just Desvern	2,79	4,40	35,84	22,73	16,67	44,57
Santa Coloma de Gramenet *	—	17,34	—	5,77	—	77,46
Sitges *	—	9,33	—	10,72	—	59,64
Tarragona	7,41	5,63	13,50	17,76	63,82	63,59
Tàrrrega	6,73	21,69	14,86	4,61	67,97	75,00
Terrassa	4,73	4,52	21,14	22,12	44,52	49,10
Tortosa	8,25	5,41	12,12	18,48	65,37	52,65
Valls	5,89	4,46	16,98	22,42	64,78	28,77
Vic	4,88	5,95	20,49	16,81	58,98	79,91
Viladecans *	—	6,23	—	16,05	—	53,77
Vilafranca del Penedès	4,45	4,82	22,47	20,75	58,55	69,72
Vilanova i la Geltrú	4,07	6,51	24,57	15,36	61,89	67,52
Total menys Barcelona (1999)	5,85	—	17,09	—	57,83	—
Total menys Barcelona (2000)	—	5,92	—	16,89	—	59,20

* Municipis incorporats de nou a l'estudi de l'any 2000.

(a) 100% = total promoció.

(b) Mesos que es triga a vendre una promoció mitjana.

Mercat d'habitatge d'obra nova a Barcelona

1 Preus mitjans i superfície

Districtes	Preu mitjà PTA/m ² construït						Superfície mitjana construïda (m ²)			Preu mitjà
	1999	2000	Var. % (PTA c)		Var. % (PTA k)		1999	2000	Var. %	MPTA
	2n. semestre		98/99	99/00	98/99	99/00	2n. semestre		00/99	2000
1. Ciutat Vella	272.427	289.296	18,3	5,8	15,6	2,7	90,0	99,4	10,3	29,4
2. Eixample	357.822	404.621	26,1	11,6	23,2	9,4	111,3	117,6	5,6	49,6
3. Sants-Montjuïc	261.169	313.525	18,5	16,7	15,9	16,1	114,2	112,7	-1,3	35,1
4. Les Corts-Pedralbes	520.372	451.420	61,4	-15,3	57,8	-16,1	277,0	162,6	-41,3	86,2
5. Sarrià-Sant Gervasi	405.762	490.885	2,8	17,3	0,5	17,0	158,9	188,5	18,6	94,4
6. Gràcia	311.451	376.165	24,5	17,2	21,7	16,8	122,4	118,2	-3,5	45,0
7. Horta-Guinardó	269.466	395.298	13,4	31,8	10,9	41,9	127,0	116,7	-8,1	45,9
8. Nou Barris	310.691	283.095	38,6	-9,7	35,5	-11,9	110,7	124,1	12,1	35,0
9. Sant Andreu	295.454	316.769	31,8	6,7	28,9	3,7	99,5	121,2	21,8	38,2
10. Sant Martí	286.957	306.189	27,1	6,3	24,3	3,2	112,9	113,7	0,7	34,7
Barcelona	318.328	360.283	22,0	11,6	19,2	9,5	122,7	124,7	1,6	47,2

Els increments en PTA k estan calculats amb l'IPC del 1999 (2,3%) i el del 2000 (3,4%)

2 Ritme de venda

Districtes	Vendes mensuals ¹ (%)		Mesos de venda ²		Habitatges venuts/hab. en oferta (%)	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
1. Ciutat Vella	5,18	8,71	19,31	11,48	75,00	83,33
2. Eixample	6,33	7,06	15,80	14,16	71,80	54,57
3. Sants-Montjuïc	8,59	5,55	11,64	18,02	52,66	53,13
4. Les Corts-Pedralbes	18,97	6,95	5,27	14,39	70,00	72,41
5. Sarrià-Sant Gervasi	4,07	7,98	24,57	12,53	56,87	81,97
6. Gràcia	6,70	6,29	14,93	15,90	63,51	73,11
7. Horta-Guinardó	5,94	7,53	16,84	13,28	72,58	63,92
8. Nou Barris	3,58	7,23	27,93	13,83	23,03	84,78
9. Sant Andreu	9,62	6,56	10,40	15,24	83,84	59,88
10. Sant Martí	7,62	6,27	13,12	15,95	60,68	76,07
Barcelona	6,89	6,69	14,51	14,95	64,21	70,01

¹ 100% = total promoció.

² Mesos que es triga a vendre una promoció mitjana.

Comentaris

Els resultats de l'estudi sobre el mercat dels habitatges de nova construcció a Catalunya per a l'any 2000 ens indiquen un progressiu refredament del mercat. Diversos factors han contribuït al retraïment de la demanda: els alts nivells de preus de l'habitatge, la tendència alcista dels tipus d'interès i una inflació registrada molt allunyada de la inflació esperada. Tanmateix, altres factors com la creació de llocs de treball ha facilitat que aquesta desacceleració no es produís de forma brusca i sobtada.

Els habitatges en oferta de l'any 2000 s'han incrementat en un 9% (pel conjunt de municipis inclosos en l'estudi de l'any 1999), increment molt suau si es té en compte que la davallada de l'any 1999 havia estat d'un 25%. A nivell municipal la distribució de percentatges és massa dispersa, no obstant, Barcelona, que també va fer una gran davallada d'oferta l'any 1999 amb un -67%, ha continuat baixant en un -8% pel 2000.

El preu mitjà de venda dels habitatges a Catalunya mostra símptomes d'esgotament en els forts increments iniciats l'any 1997. Aquesta desacceleració es dona a la ciutat de Barcelona i a la resta de Catalunya sense la conurbació; en concret observem baixades en l'increment de preus de 9,7 i 3,1 punts, respectivament, per cadascuna d'aquestes àrees. En canvi, a la conurbació de Barcelona, l'increment de preus encara reflecteix un vigor important, essent 3,1 punts superior al de l'any 1999. En definitiva, l'inici de la moderació en la variació de preus s'observa en dues de les tres zones d'estudi, però sembla que acabarà generalitzant-se, provocant l'esperada normalització del mercat.

Els ritmes de venda a Catalunya, sense la capital, s'han estabilitzat al voltant d'un any i quatre mesos per a la comercialització d'una promoció mitjana. No obstant, a causa de l'ampliació esmentada, no podem valorar quina ha estat la veritable evolució. És molt probable que la incorporació dels dotze municipis, en la seva majoria caracteritzats per mercats dinàmics propers a Barcelona, hagi suavitzat els efectes del retraïment de la demanda sobre el ritme de vendes. A Barcelona s'ha produït un cert alentiment d'aquest ritme, que ha significat que el temps de comercialització d'una promoció mitjana ha passat de catorze mesos i mig a pràcticament quinze. Tot apunta, doncs, que el relatiu refredament de la demanda es manifesta amb l'estabilització dels ritmes de venda i la tendència a l'allargament dels períodes de comercialització.