

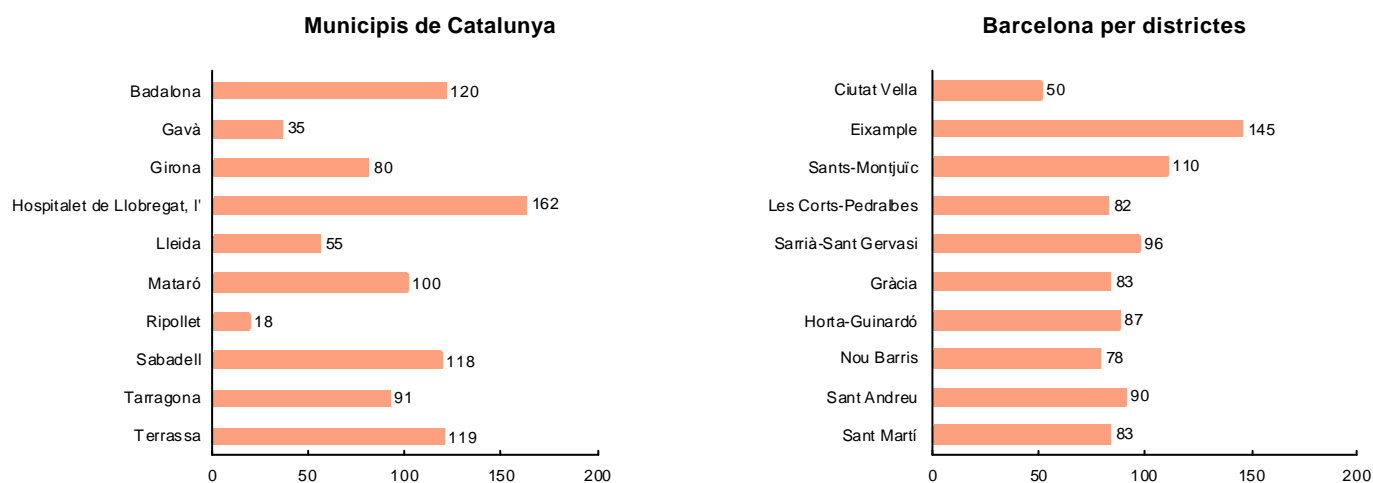
El present número de les *Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya* recull el resultat dels estudis de mercat sobre l'habitatge de segona mà a deu municipis significatius de Catalunya i a Barcelona ciutat per districtes. Aquests estudis han estat realitzats per l'empresa Tecnigrama.

L'estudi es basa en una enquesta telefònica, a una mostra d'habitatges de segona mà, seleccionats aleatòriament entre anuncis de premsa. La mida de la mostra és de 898 enquestes pels deu municipis de Catalunya i de 904 per Barcelona ciutat, repartits de forma proporcional a la població dels municipis o dels districtes. En una segona part de l'estudi se selecciona una submostra del 10% dels habitatges dels quals es renegocia el preu, amb l'objectiu de poder determinar un percentatge de descompte del preu inicial.

La informació obtinguda ens permet conèixer les característiques dels habitatges de segona mà ofertats: superfície mitjana, preus mitjans, preus màxims i preus mínims. El fet que aquest estudi es realitzi anualment amb la mateixa metodologia ens permet conèixer l'evolució dels preus i comparar-los amb el mercat d'habitatges de nova construcció. A més ens permet una estratificació dels preus mitjans, en funció de l'antiguitat de l'habitatge i del seu estat de conservació.

1 Mercat de l'habitatge de segona mà. Any 2001

1 1 Nombre d'habitatges de segona mà. Mida de la mostra



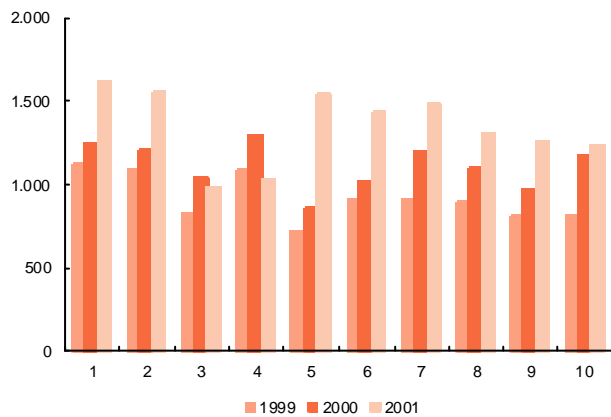
1 2 Dades i territori

	Municipis de Catalunya	Barcelona
Característiques dels habitatges		
Superfície mitjana més alta (m ²)	Girona (101)	Sarrià-Sant Gervasi (150)
Superfície mitjana més baixa (m ²)	L'Hospitalet de Llobregat (84)	Nou Barris (88)
Preu mitjà més alt (EUROS/m ²)	Badalona (1.617)	Sarrià-Sant Gervasi (2.708)
Preu mitjà més baix (EUROS/m ²)	Girona (977)	Ciutat Vella (1.390)
Preu mitjà comptat més alt (mEUROS)	Gavà (148,7)	Sarrià-Sant Gervasi (398,6)
Preu mitjà comptat més baix (mEUROS)	Lleida (92,5)	Ciutat Vella (120,6)
Preu màxim (EUROS/m ²)	Badalona (2.612)	Sarrià-Sant Gervasi (5.548)
Preu mínim (EUROS/m ²)	Girona (380)	L'Eixample (497)
% diferencial més gran entre màxim i mínim	Girona (328)	L'Eixample (597)
% diferencial més petit entre màxim i mínim	Ripollet (89)	Nou Barris (133)
Evolució dels preus en percentatge		
Increment de preus més alt (%01/00)	Mataró (42)	Gràcia (20)
Increment de preus més baix (%01/00)	Girona (-6)	Ciutat Vella (-8)

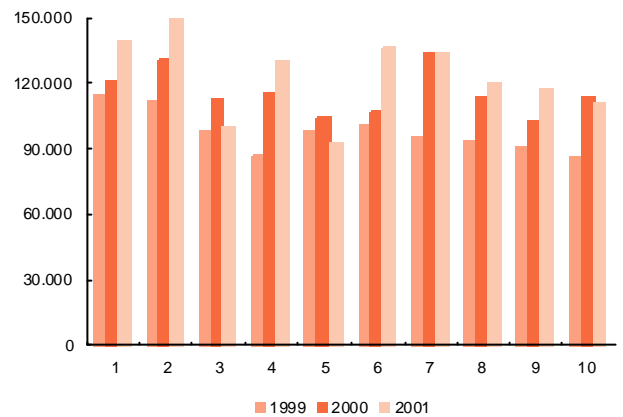
2 1 Preu i superfície de l'habitatge de segona mà a Catalunya

Municipis	Preu mitjà per m ²				Superfície mitjana (m ²)			Preu mitjà	
	2001		Variació 01/00 %		2000	2001	Var. % 01/00	2001	
	PTA/m ²	EUROS/m ²	Preus c	Preus k				MPTA	EUROS
1. Badalona	269.068	1.617,13	32,8	29,3	96,6	85,8	-11,1	23,2	139.374,71
2. Gavà	257.823	1.549,55	31,9	28,4	108,1	94,5	-12,5	24,8	148.750,50
3. Girona	162.586	977,16	-3,4	-6,0	109,8	101,2	-7,9	16,5	99.407,40
4. Hospitalet Llobregat, l'	256.097	1.539,17	22,2	19,0	88,4	84,0	-5,0	21,6	129.938,82
5. Lleida	170.324	1.023,67	23,7	20,4	122,5	91,1	-25,7	15,4	92.495,76
6. Mataró	238.627	1.434,18	45,0	41,2	104,3	95,9	-8,1	22,7	136.129,24
7. Ripollet	246.906	1.483,93	27,7	24,3	110,2	89,5	-18,8	22,2	133.244,38
8. Sabadell	217.726	1.308,56	22,7	19,5	103,1	91,2	-11,5	19,9	119.601,41
9. Tarragona	210.374	1.264,37	34,3	30,8	104,9	93,7	-10,6	19,5	117.437,77
10. Terrassa	205.288	1.233,81	8,2	5,3	96,7	90,4	-6,5	18,3	110.105,42
Catalunya sense Barcelona	225.810	1.357,15	23,7	20,4	101,1	90,8	-10,2	20,4	122.426,17

Les variacions en preus constants estan calculades considerant una inflació del 2,7% per a l'any 2001.

Evolució dels preus mitjans (EUROS/m² k)

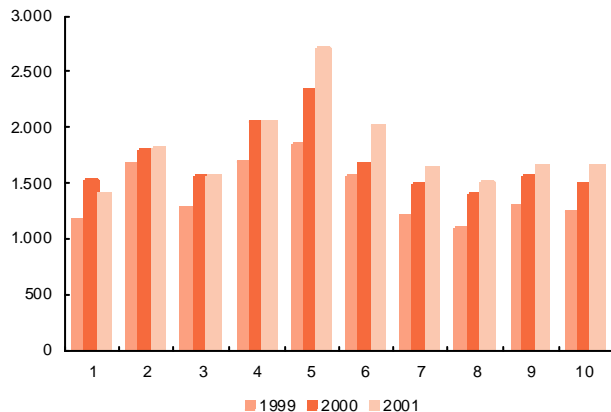
Evolució dels preus mitjans (EUROS k)



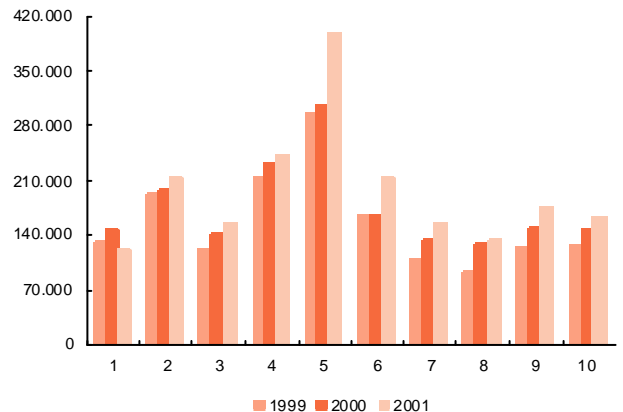
2 2 Preu i superfície de l'habitatge de segona mà a Barcelona

Districtes	Preu mitjà per m ²				Superfície mitjana (m ²)			Preu mitjà	
	2001		Variació 01/00 %		2000	2001	Var. % 01/00	2001	
	PTA/m ²	EUROS/m ²	Preus c	Preus k				MPTA	Euros
1. Ciutat Vella	231.286	1.390,06	-5,7	-8,2	91,5	89,4	-2,3	20,1	120.623,13
2. Eixample	300.466	1.805,84	3,2	0,5	109,5	116,7	6,6	35,2	211.676,46
3. Sants-Montjuïc	258.637	1.554,44	2,4	-0,3	90,4	99,9	10,5	25,9	155.722,24
4. Les Corts-Pedralbes	341.125	2.050,20	2,6	-0,1	113,0	116,0	2,6	40,0	240.284,64
5. Sarrià-Sant Gervasi	450.728	2.708,93	19,9	16,8	132,9	150,0	12,9	66,3	398.651,33
6. Gràcia	335.432	2.015,99	23,2	20,0	97,0	107,2	10,5	35,1	210.714,84
7. Horta-Guinardó	271.967	1.634,55	13,6	10,6	90,2	95,8	6,3	25,7	154.279,81
8. Nou Barris	250.733	1.506,94	11,0	8,1	92,1	88,3	-4,1	22,0	132.463,07
9. Sant Andreu	275.452	1.655,50	10,0	7,1	95,6	105,8	10,7	28,9	173.692,50
10. Sant Martí	276.108	1.659,44	15,0	11,9	96,5	97,1	0,6	26,9	161.491,95
Total Barcelona	302.645	1.818,93	9,6	6,8	102,1	108,4	6,2	33,5	201.459,26

Les variacions en preus constants estan calculades considerant una inflació del 2,7% per a l'any 2001.

Evolució dels preus mitjans (EUROS/m² k)

Evolució dels preus mitjans (EUROS k)

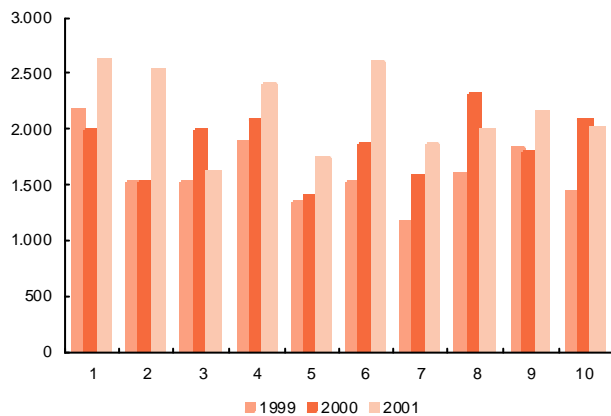


2 3 Preus màxims i mínims de l'habitatge de segona mà a Catalunya

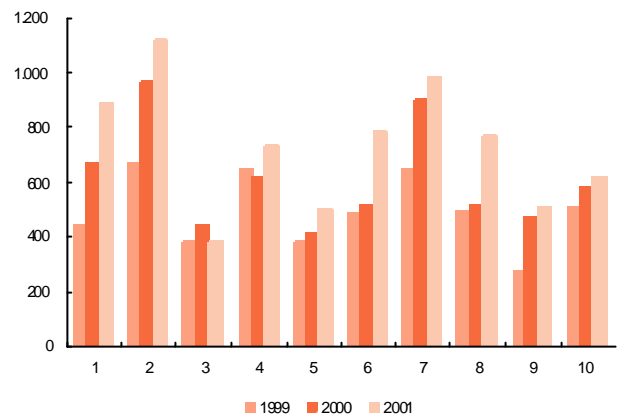
Municipis	Preu màxim per m ²			Preu mínim per m ²			Diferència	
	2001		Var.% 01/00	2001		Var.% 01/00	Màx./mín. (%)	
	PTA/m ²	EUROS/m ²		PTA/m ²	EUROS/m ²		2000	2001
1. Badalona	434.615	2.612,09	31,9	146.666	881,48	32,6	198,0	196,3
2. Gavà	422.654	2.540,20	67,9	185.333	1.113,87	15,5	56,8	128,1
3. Girona	270.769	1.627,35	-17,7	63.224	379,98	-14,3	346,4	328,3
4. Hospitalet de Llobregat, l'	397.435	2.388,63	70,2	121.505	730,26	18,3	127,3	227,1
5. Lleida	290.769	1.747,56	-16,0	83.160	499,80	23,8	415,6	249,7
6. Mataró	434.117	2.609,10	39,6	129.090	775,85	51,3	264,6	236,3
7. Ripollet	308.974	1.856,97	16,6	163.461	982,42	9,4	77,3	89,0
8. Sabadell	333.333	2.003,37	-13,0	126.923	762,82	49,2	350,4	162,6
9. Tarragona	358.974	2.157,48	20,6	84.615	508,55	8,4	281,2	324,2
10. Terrassa	335.897	2.018,78	-3,1	102.564	616,42	6,7	260,7	227,5
Catalunya sense Barcelona	434.615	2.612,09	13,4	63.224	379,98	-5,8	470,6	587,4

Les variacions estan calculades a preus constants considerant una inflació del 2,7% per a l'any 2001.

Evolució dels preus màxims (EUROS/m² k)



Evolució dels preus mínims (EUROS/m² k)

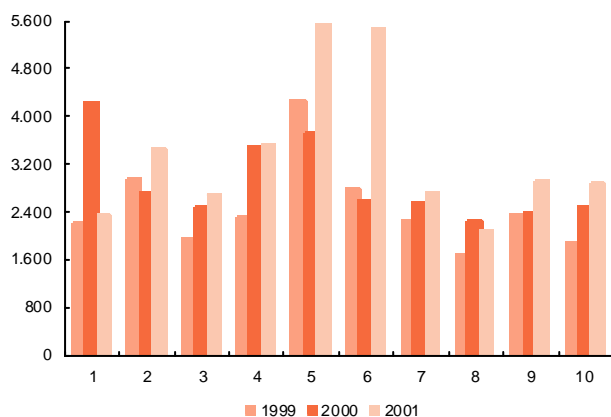


2 4 Preus màxims i mínims de l'habitatge de segona mà a Barcelona

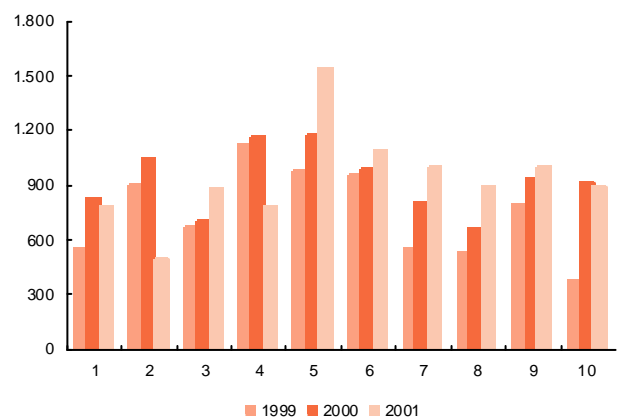
Districtes	Preu màxim per m ²			Preu mínim per m ²			Diferència	
	2001		Var.% 01/00	2001		Var.% 01/00	Màx./mín. (%)	
	PTA/m ²	EUROS/m ²		PTA/m ²	EUROS/m ²		2000	2001
1. Ciutat Vella	390.769	2.348,57	-44,4	130.656	785,26	-4,6	412,8	199,1
2. Eixample	576.282	3.463,52	27,7	82.666	496,83	-52,7	158,4	597,1
3. Sants-Montjuïc	447.963	2.692,31	9,1	146.666	881,48	26,6	254,6	205,4
4. Les Corts-Pedralbes	585.185	3.517,03	0,4	130.769	785,94	-32,5	200,6	347,5
5. Sarrià-Sant Gervasi	923.076	5.547,80	48,8	256.410	1.541,06	31,6	218,2	260,0
6. Gràcia	908.045	5.457,46	111,4	181.318	1.089,74	10,6	162,0	400,8
7. Horta-Guinardó	454.751	2.733,11	7,3	165.384	993,98	23,7	217,0	175,0
8. Nou Barris	344.378	2.069,75	-7,9	147.692	887,65	35,2	242,2	133,2
9. Sant Andreu	484.615	2.912,59	22,7	164.979	991,54	5,9	153,6	193,7
10. Sant Martí	480.769	2.889,48	17,0	147.337	885,51	-3,1	170,3	226,3
Total Barcelona	923.076	5.547,80	31,5	82.666	496,83	-24,3	542,7	1.016,6

Les variacions estan calculades a preus constants considerant una inflació del 2,7% per a l'any 2001.

Evolució dels preus màxims (EUROS/m² k)



Evolució dels preus mínims (EUROS/m² k)

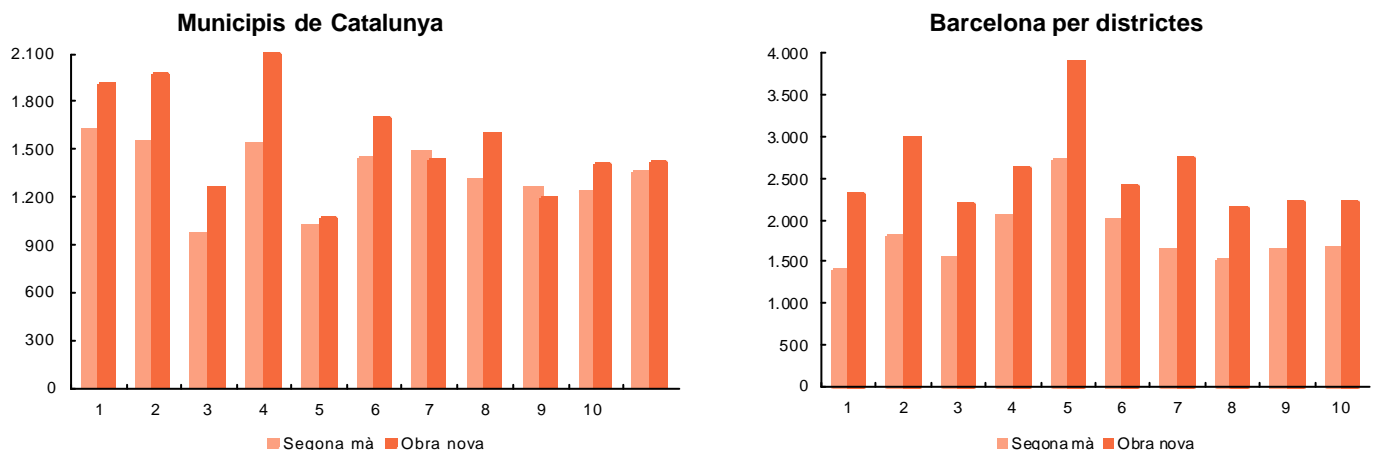


3 1 Mercat de venda a Catalunya

Municipis	Segona mà (EUROS/m ²)				Obra nova (EUROS/m ²)
	Total mostra	Antiguitat < 10 anys	Amb reformes	Per a reformar	
1. Badalona	1.617,13	1.877,93	1.707,84	1.157,20	1.906,22
2. Gavà	1.549,55	2.189,71	1.704,85	1.280,98	1.962,03
3. Girona	977,16	1.200,69	1.138,86	661,59	1.263,49
4. Hospitalet de Llobregat, l'	1.539,17	1.751,71	1.773,86	1.110,15	2.100,59
5. Lleida	1.023,67	1.249,35	1.202,19	677,62	1.064,78
6. Mataró	1.434,18	1.658,60	1.696,99	1.022,69	1.697,79
7. Ripollet	1.483,93	1.636,13	1.756,67	1.097,29	1.425,84
8. Sabadell	1.308,56	1.427,91	1.415,62	986,83	1.594,28
9. Tarragona	1.264,37	1.599,21	1.467,67	768,35	1.192,75
10. Terrassa	1.233,81	1.371,47	1.380,09	923,77	1.404,66
11. Catalunya sense Barcelona	1.357,15	1.540,78	1.540,42	950,21	1.420,82

3 2 Mercat de venda a Barcelona

Districtes	Segona mà (EUROS/m ²)				Obra nova (EUROS/m ²)
	Total mostra	Antiguitat < 10 anys	Amb reformes	Per a reformar	
1. Ciutat Vella	1.390,06	1.193,86	1.499,68	1.226,58	2.301,43
2. Eixample	1.805,84	2.301,95	1.830,49	1.566,42	2.997,99
3. Sants-Montjuïc	1.554,44	1.744,53	1.583,39	1.251,28	2.185,23
4. Les Corts-Pedralbes	2.050,20	—	2.217,67	1.731,37	2.627,87
5. Sarrià-Sant Gervasi	2.708,93	2.513,85	2.888,91	2.741,68	3.909,95
6. Gràcia	2.015,99	2.906,63	1.920,41	1.656,98	2.398,73
7. Horta-Guinardó	1.634,55	1.899,62	1.537,90	1.601,72	2.737,87
8. Nou Barris	1.506,94	1.683,17	1.574,87	1.386,09	2.145,11
9. Sant Andreu	1.655,50	1.852,73	1.741,13	1.665,67	2.215,27
10. Sant Martí	1.659,44	2.096,65	1.687,29	1.578,64	2.222,75
11. Barcelona	1.818,93	2.037,43	1.757,71	1.637,43	2.499,69

3 3 Comparació dels preus d'habitatge de segona mà i obra nova (EUROS/m²)

La superfície dels habitatges de segona mà ofertats (considerant elements comuns), en el conjunt dels deu municipis estudiats de Catalunya, l'any 2001 s'ha reduït respecte l'any anterior, passant d'una mitjana de 101 m² a 90,8 m², el tram de superfície més habitual (en un 45,3% dels casos) es troba entre els 70 i els 89 m². A Barcelona ciutat, en canvi, la superfície mitjana s'ha incrementat, passant de 101 m² construïts a 108,4 m², i el tram de superfície més ofertat es troba entre els 90 i els 119 m².

El preu mitjà per m², en el conjunt de municipis, ha arribat als 1.357 €/m² (225.810 PTA/m²) que representa un increment del 23,7% respecte l'any anterior, i el preu al comptat és de 122.426 € (20,4 MPTA). Les ciutats més cares, quant a preu per superfície, són: Badalona, l'Hospitalet de Llobregat i Gavà, a l'altre extrem, per sota de 1.300 €/m², hi trobem: Lleida, Girona, Terrassa i Tarragona. Pel que fa a Barcelona trobem un preu mitjà per m² construït de 1.819 €/m² (302.645 PTA/m²) amb un increment del 9,6% respecte l'any 2000, i 201.459 € (33,5 MPTA) de preu mitjà al comptat. Els preus més alts els trobem a: Sarrià-Sant Gervasi, les Corts-Pedralbes i Gràcia, i els més baixos a: Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i Nou Barris.

Totes les informacions d'aquest full són fruit de l'estudi realitzat per l'empresa Tecnigrama, per encàrrec de la DGAH.