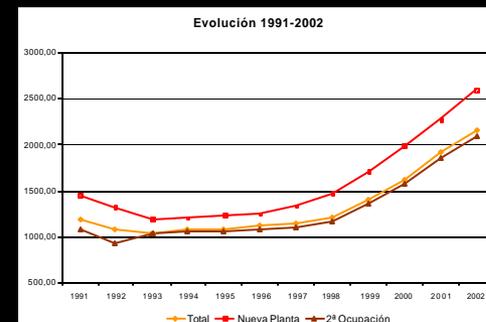
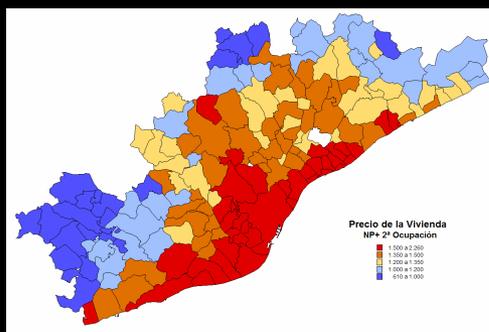


LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA

Año 2002



Objetivos y Metodología del Estudio

El estudio que aquí se presenta tiene por objetivo explotar la información sobre precios de la vivienda de la Región Metropolitana de Barcelona contenidos en la base de datos del Ministerio de Fomento, relativa al año 2002 , así como a la evolución de los mismos en el periodo 1991-2002.

Los precios que se exponen a continuación han sido elaborados por el CPSV y responden a las medias aritméticas de los distintos segmentos estudiados: nueva planta, 2ª ocupación y totalidad de la muestra. Las informaciones obtenidas permiten evaluar con elevado grado de aproximación la “absorción” por la oferta de la demanda residencial en cada área. Los precios resultantes pueden considerarse como los índices más precisos de los valores de mercado de las áreas estudiadas, al obtenerse sobre un universo de casos muy superior a la mayoría de las fuentes existentes de carácter alternativo.

El estudio se realiza tanto a escala municipal como por “coronas”. A tal efecto se han considerado los siguientes ámbitos de análisis: Barcelona-ciudad, resto del Continuo Urbano, Primera Corona (municipios no incluidos en el Continuo Urbano y situados a menos de 12,5 km del centro), Segunda Corona (municipios entre 12,5 y 25 km) y Tercera Corona (más de 25 km), así como el conjunto de la RMB.

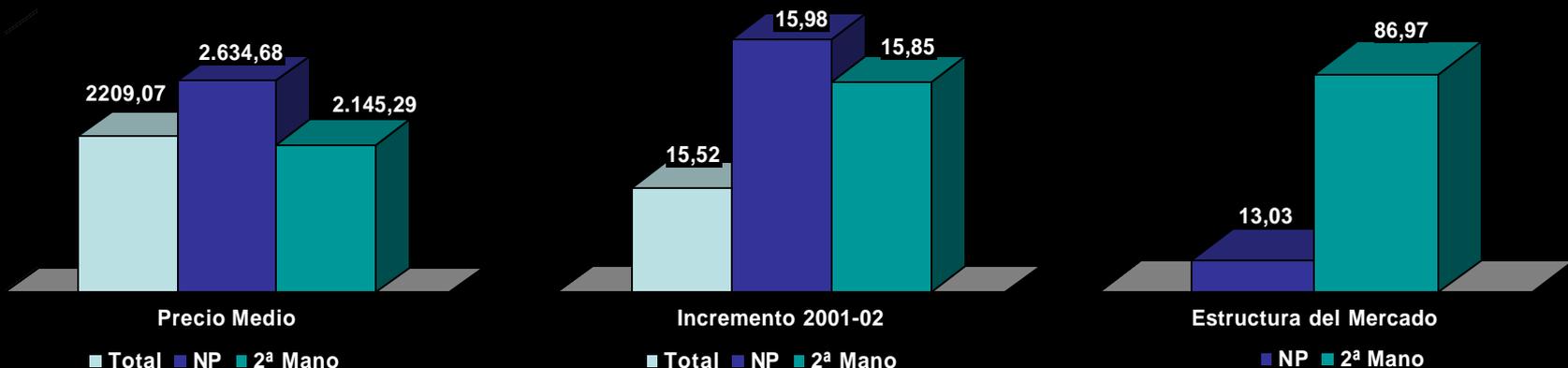
El estudio incluye una comparación entre “Barcelona” y el municipio de Madrid, utilizándose a tal fin dos delimitaciones diferenciadas: el ámbito de los municipios incluidos en el Plan Estratégico Metropolitano, así como los más próximos a BCN por tal de alcanzar un área equivalente a la de Madrid.

El Precio de la Vivienda en Barcelona-Ciudad. 2002

El precio medio de la vivienda en Barcelona-ciudad, para el conjunto de 2002, se ha situado en 2.209,07 €, un 15,52% más que en 2001.

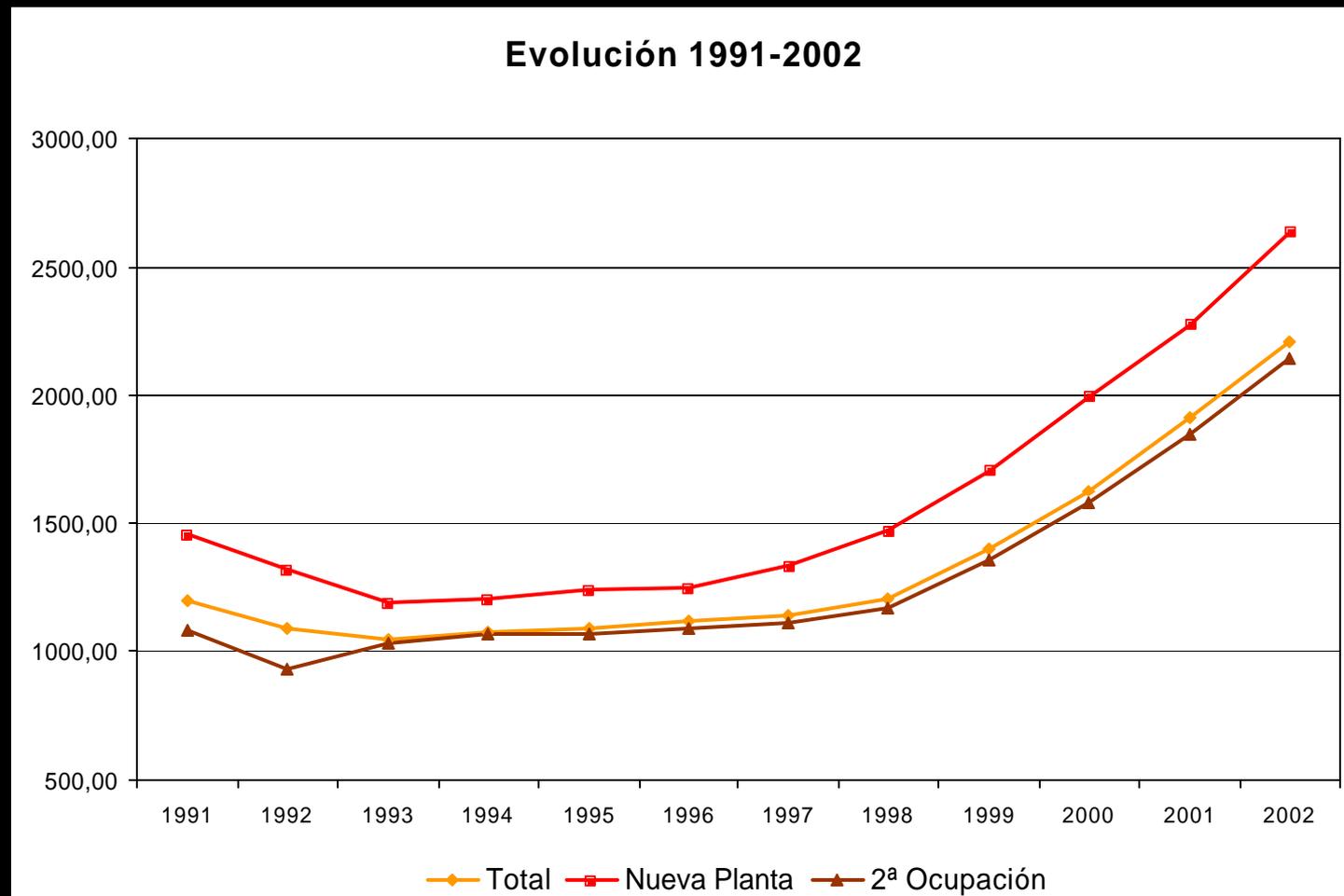
- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 2.634,68 €, un 15,98% más elevado que en el conjunto del ejercicio anterior.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento algo superior: un 15,85%, situándose el precio medio de la vivienda en 2.145,29€.

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda durante el conjunto de 2002, un 13,03% corresponde al mercado de NP, mientras que un 86,97% al de Segunda Ocupación.



Evolución de los Precios de la Vivienda en Barcelona. 1990-2002

Entre 1996 y 2002 el precio medio de la vivienda en BCN se ha incrementado en un 97,86%. Dicho incremento ha sido claramente más acusado en el segmento de NP, un 111,05%, mientras que en el mercado de 2ª Ocasión los precios han crecido un 97,39% entre 1996 y 2002.

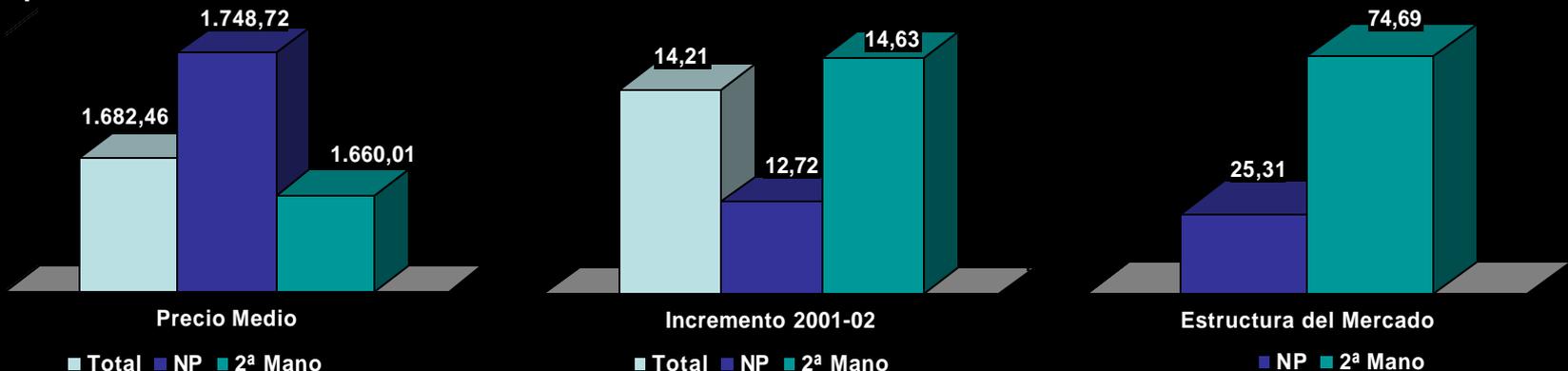


El Precio de la Vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona

El precio medio de la vivienda en el conjunto de la RMB, para el conjunto de 2002, se ha situado en 1.682,46 €, un 14,21% más que en 2001.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 1.748,72 €, un 12,72% más elevado que en el conjunto del ejercicio anterior.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento del 14,63%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.660,01 €

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda, un 25,31% corresponde al mercado de NP, mientras que un 74,69% al de Segunda Ocupación.



Los “Top-20” de la RMB

Municipi	Total	NP	2 ^a Planta	Municipi	Total	NP	2 ^a Planta
Sitges	2318,09	2.336	2.310	Matadepera	1754,02	1.852	1.675
Barcelona	2209,07	2.635	2.145	Hospitalet	1743,23	1.981	1.712
Sant Cugat	2101,38	2.095	2.104	Cornellà	1740,84	1.999	1.687
Sant Just	2026,84	2.326	1.942	Alella	1738,66	1.636	1.792
Castelldefels	1983,44	2.005	1.973	Sant Feliu	1737,22	1.922	1.692
Esplugues	1933,83	2.220	1.892	Vilassar Mar	1731,39	1.883	1.720
Tiana	1885,37	1.982	1.766	Badalona	1700,92	1.959	1.641
Sant Joan D	1857,23	2.065	1.795	Gavà	1689,43	1.857	1.640
Montgat	1830,09	2.084	1.742	Begues	1677,21	1.636	1.702
Masnou (El)	1802,64	2.080	1.766	Teià	1673,21	1.782	1.641

Sitges encabeza el ranking de precios en la RMB

Sitges encabeza el ranking de precios de la RMB. De ocupar el cuarto lugar en 1996 ha pasado al primero, por delante incluso de BCN, que ocupa el segundo lugar. Cabe indicar, no obstante lo anterior, que el sitio destacado de Sitges se produce gracias al peso relativo del mercado de 2ª Mano, destacando claramente **Barcelona** por encima del resto de municipios por lo que respecta al segmento de Nueva Planta.

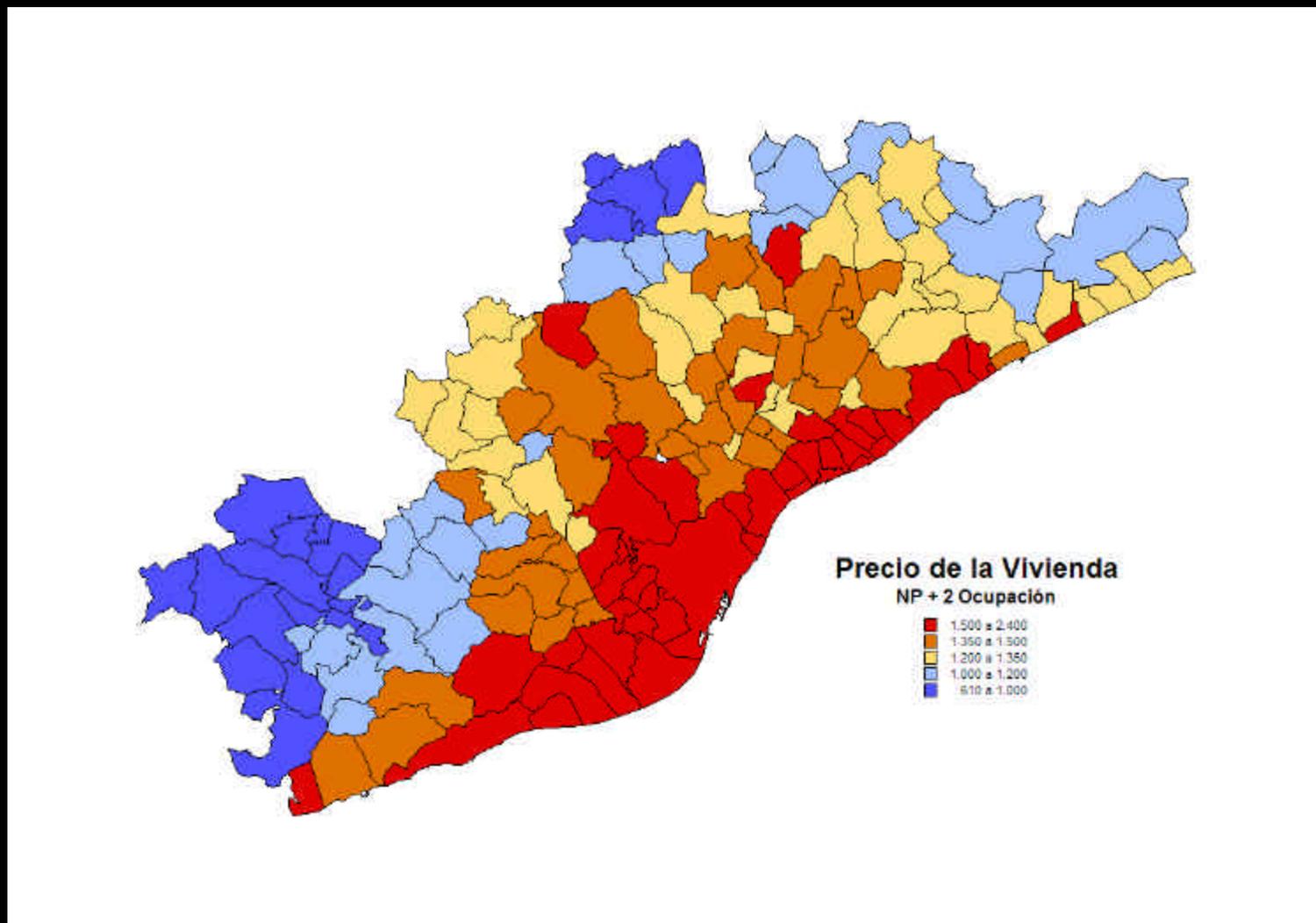
Sant Cugat, Sant Just y Castelldefels se sitúan después de Sitges y BCN. Cabe destacar en este grupo el ascenso de Castelldefels, que de ocupar el noveno lugar en el ranking en 1996 ha pasado a situarse en el 5º (amenazando incluso a Sant Just y Sant Cugat) en 2002.

Esplugues, Tiana, Sant Joan Despí, Montgat i El Masnou completan los 10 primeros lugares del ranking, siendo de destacar en este grupo el lugar relevante de Tiana, debido al peso que en ese municipio tiene el mercado de segunda ocupación de viviendas unifamiliares.

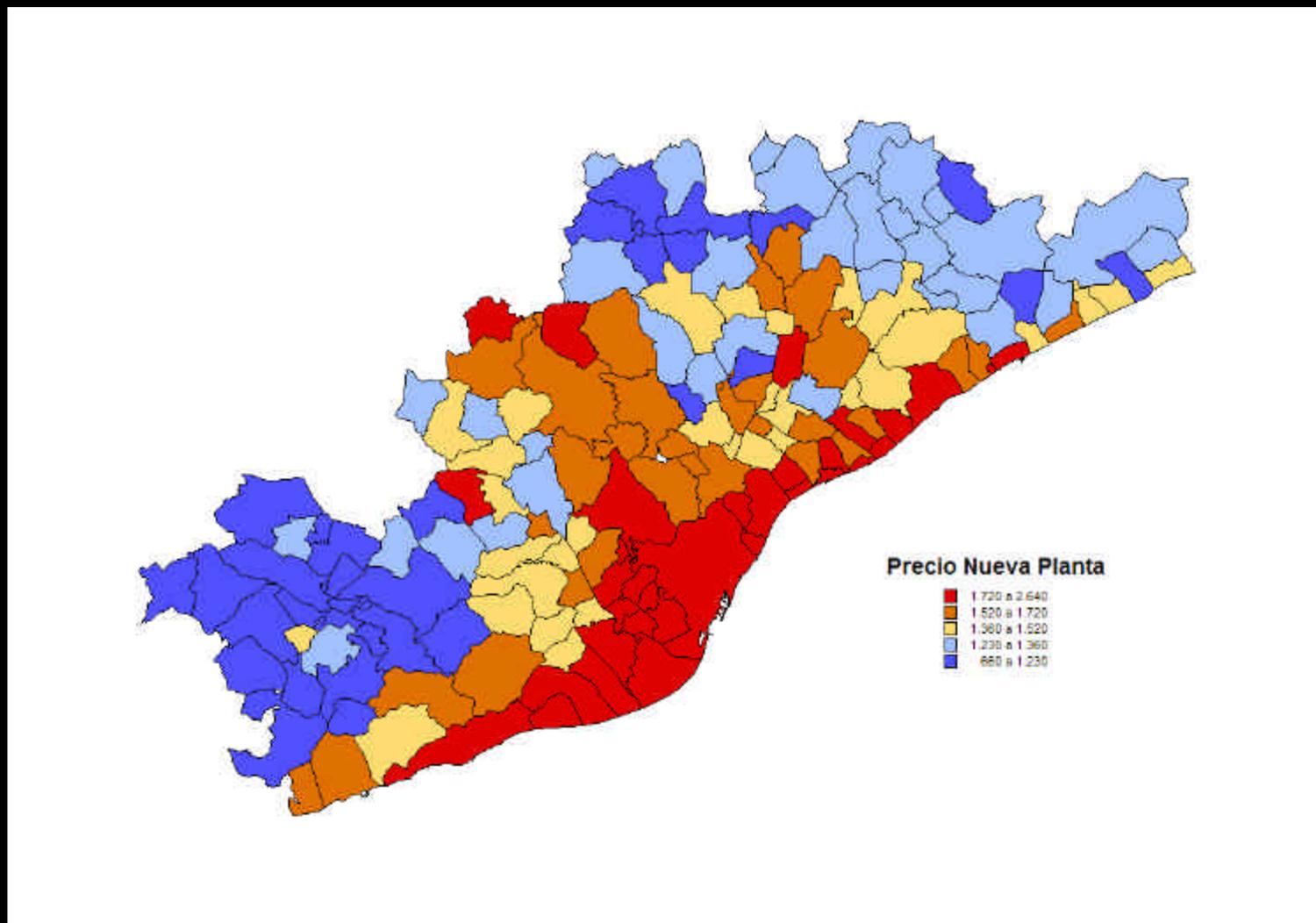
Por lo que hace al resto es remarcable indicar la caída relativa entre 1996 y 2002 de buena parte de los municipios del Maresme, siendo de destacar Alella (del 5º al 14 puesto), Cabrils (del 10 al 24) o Teià (del 13 al 20). En cambio Tiana, Montgat y El Masnou han visto reforzada su situación.

En definitiva 10 de los Top 20 son municipios del Continuo Urbano, 3 de la 1ª Corona, 6 de la 2ª Corona, y sólo 1 (Sitges) de la 3ª.

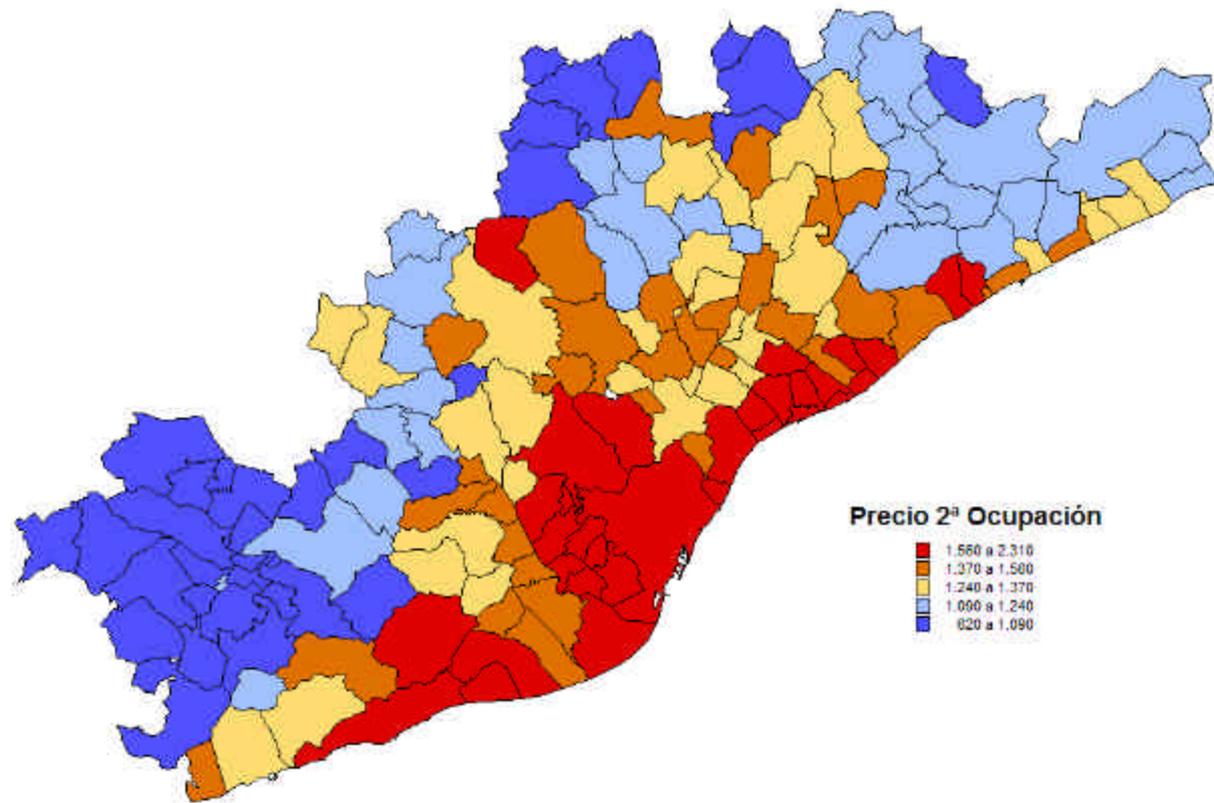
Análisis por municipio del Precio de la Vivienda en la RMB (total)



Análisis por municipio del Precio de la Vivienda en la RMB (NP)

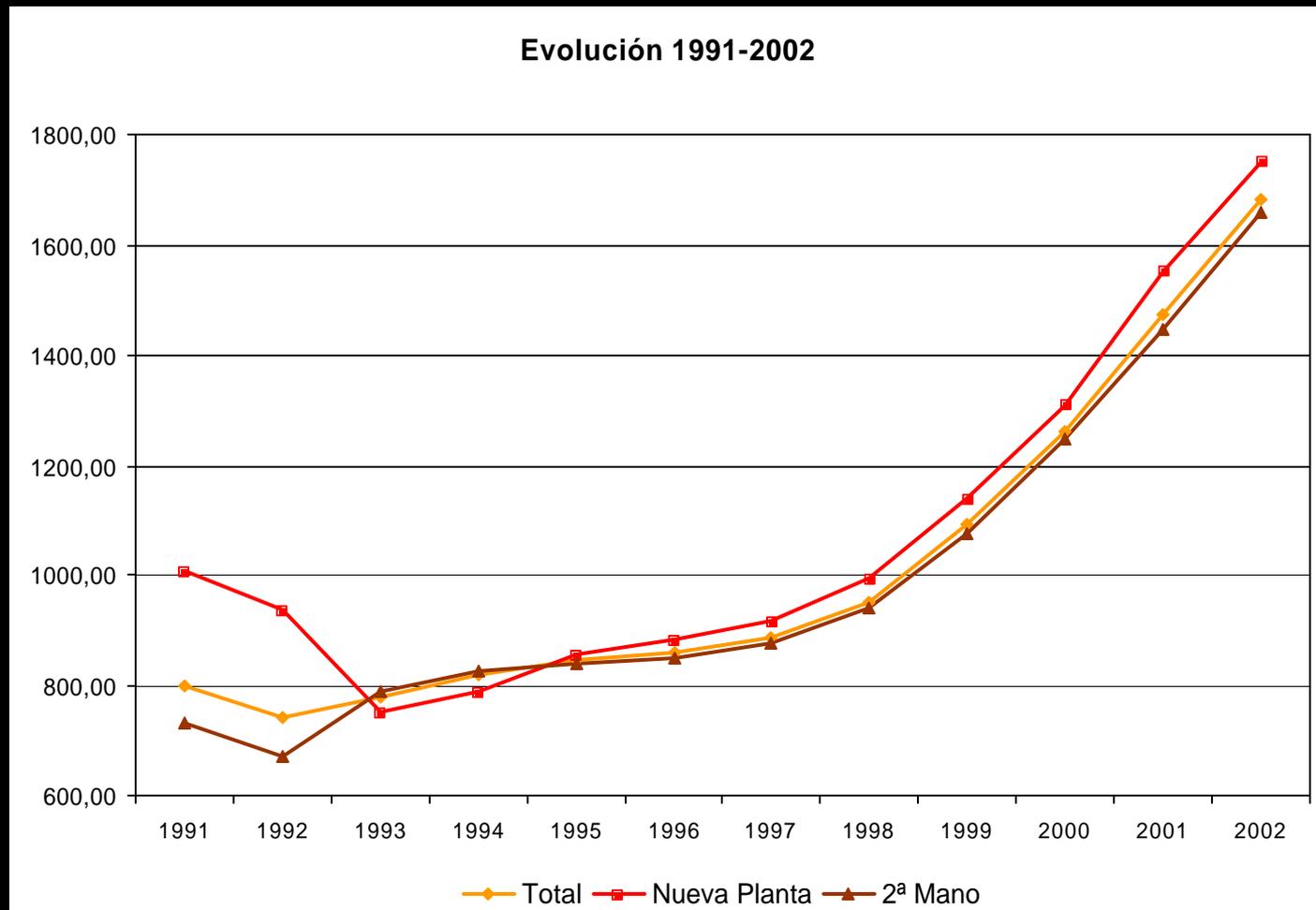


Análisis por municipio del Precio de la Vivienda en la RMB (2ª Ocupación)



Evolución de los Precios de la Vivienda en la RMB. 1990-2002

Entre 1996 y 2002 el precio medio de la vivienda en la RMB se ha incrementado en un 96,16%. Dicho incremento ha sido algo más elevado en el segmento de NP, un 98,47%, que en el mercado de 2ª Ocasión, en el que los precios han crecido un 95,74% entre 1996 y 2002.

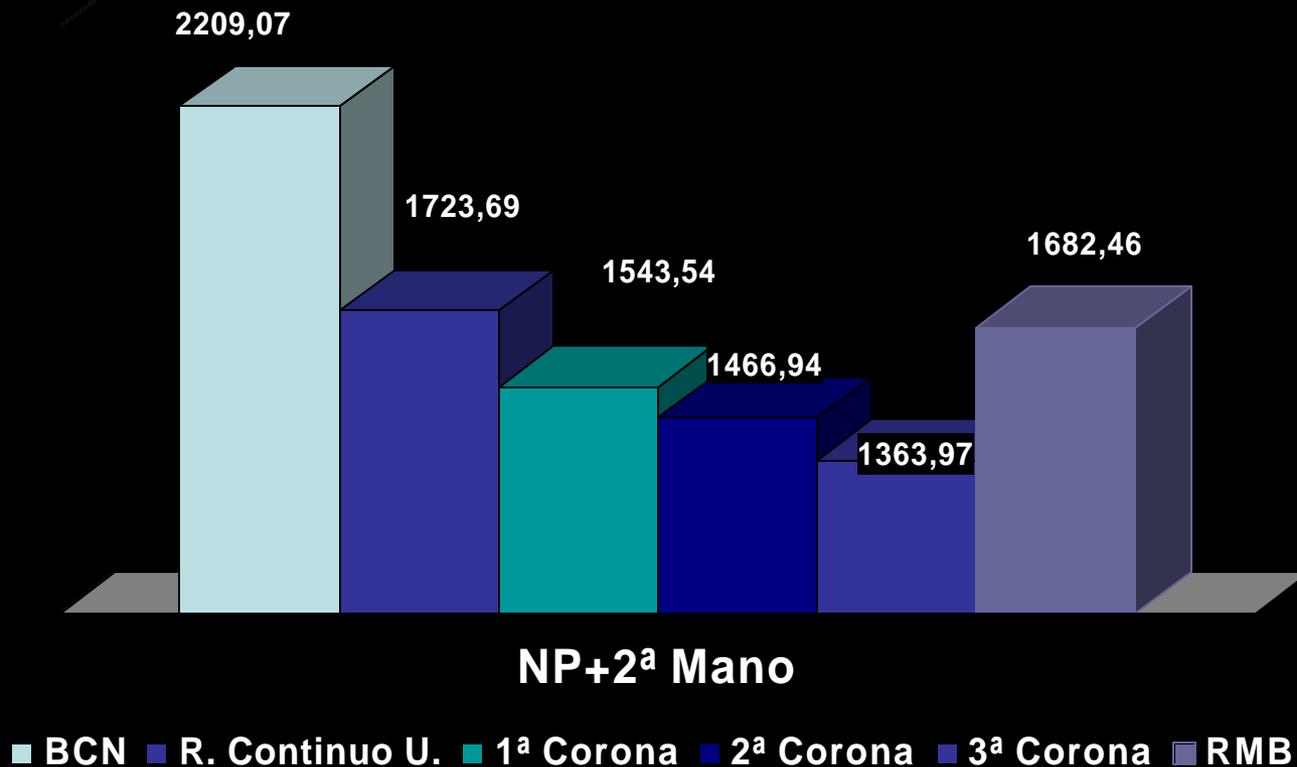


Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas 2002 (1)

Ámbito	Precio NP	Precio 2ª Mano	Precio Total	Nº NP	Nº 2ª Mano	Nº Total
Barcelona	2634,68	2145,29	2209,07	2832	18898	21730
Resto Continuo	1980,68	1673,15	1723,69	2316	11776	14092
Primera Corona	1663,46	1500,12	1543,54	3869	10687	14556
Segunda Corona	1598,62	1401,26	1466,94	9829	19709	29538
Tercera Corona	1458,08	1307,74	1363,97	4270	7146	11416
RMB	1748,72	1660,01	1682,46	23116	68216	91332

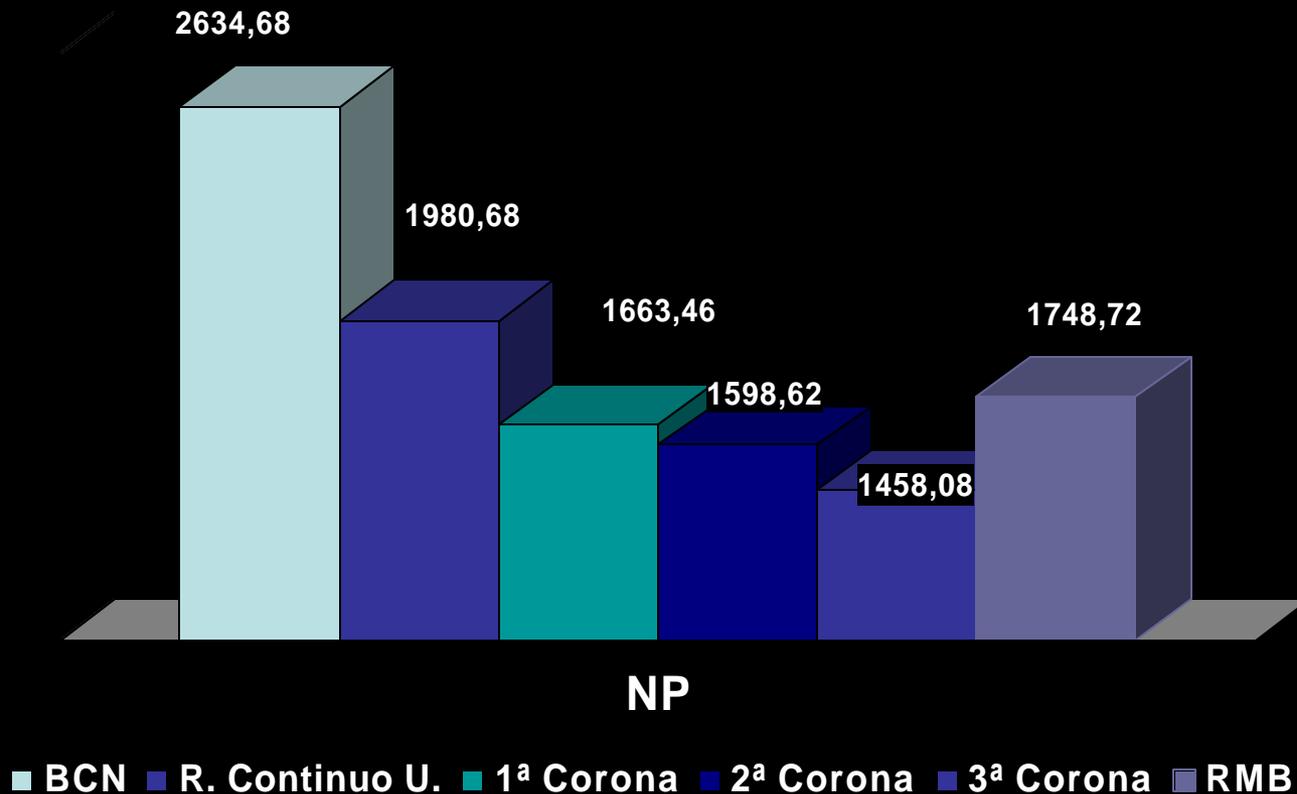
Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas 2002: NP + 2ª Mano

El precio de la vivienda (NP+2ª Ocupación) muestra una estructura claramente segmentada por coronas metropolitanas: cuanto más distancia al centro, menores precios. Así el precio de Barcelona-ciudad es un 31,30% más elevado que la media de la RMB. El resto del Continuo Urbano un 2,45%. La 1ª Corona un 8,26% por debajo del conjunto de la RMB. La 2ª Corona, un 12,81%. Y la 3ª Corona, un 18,93%.



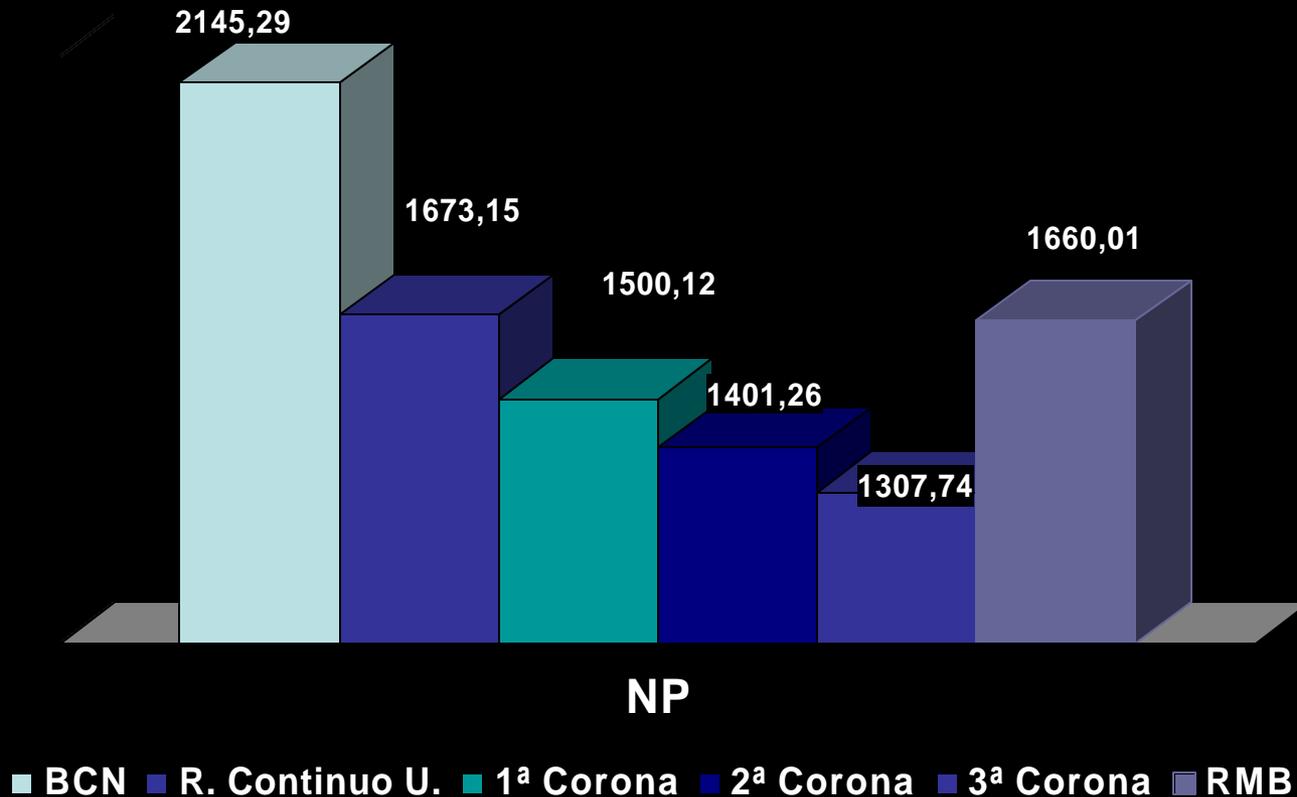
Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas 2002: NP

Por lo que respecta al mercado de Nueva Planta aparece una segmentación aún más acusada. Así el precio de Barcelona-ciudad es un 50,66% más elevado que la media de la RMB. El resto del Continuo Urbano un 13,26%. La 1ª Corona un 4,88% por debajo del conjunto de la RMB. La 2ª Corona, un 8,58%. Y la 3ª Corona, un 16,62% más bajo que la media de la RMB.



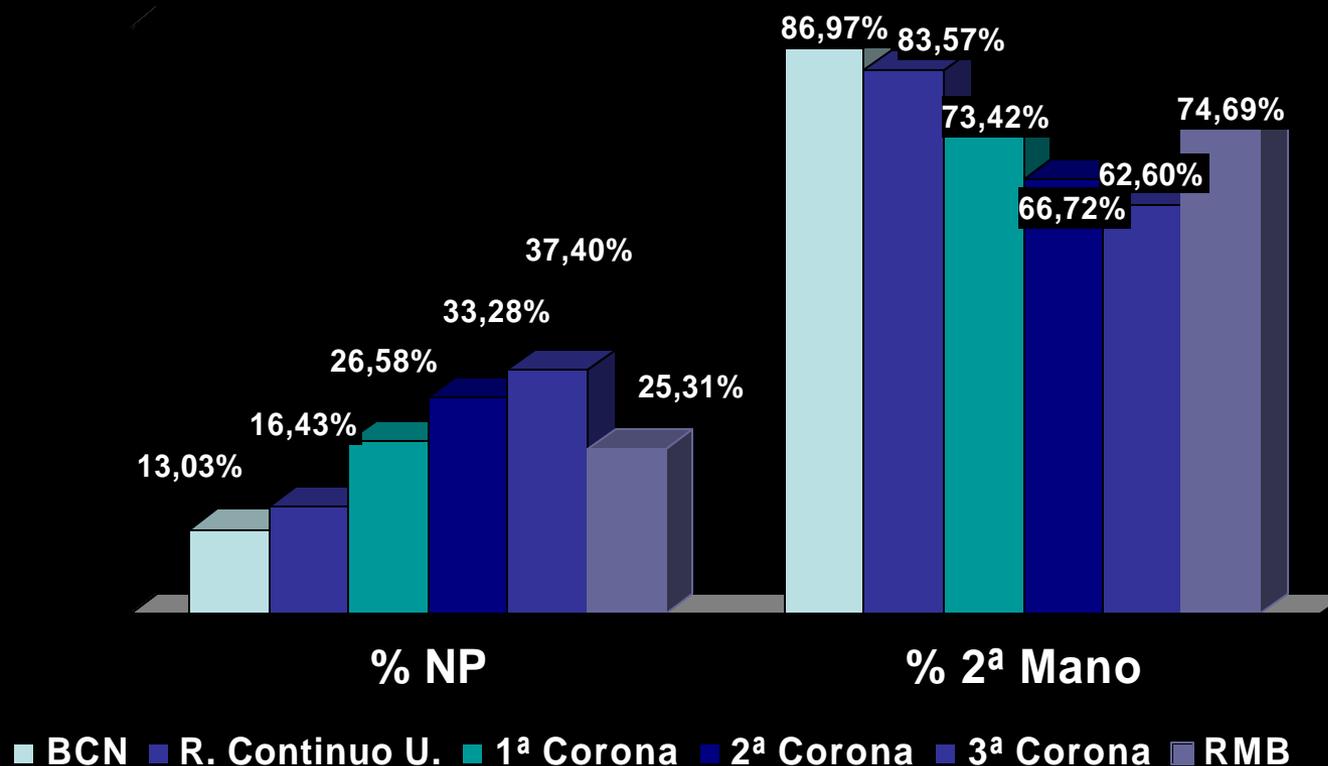
Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas 2002: 2ª Mano

El mercado de 2ª Ocupación denota una segmentación menos acusada que mercado de nueva construcción. Así el precio de Barcelona-ciudad es un 29,23% más elevado que la media de la RMB. El resto del Continuo Urbano un 0,79%. La 1ª Corona un 9,63% por debajo del conjunto de la RMB. La 2ª Corona, un 15,59%. Y la 3ª Corona, un 21,22% más bajo que la media de la RMB.



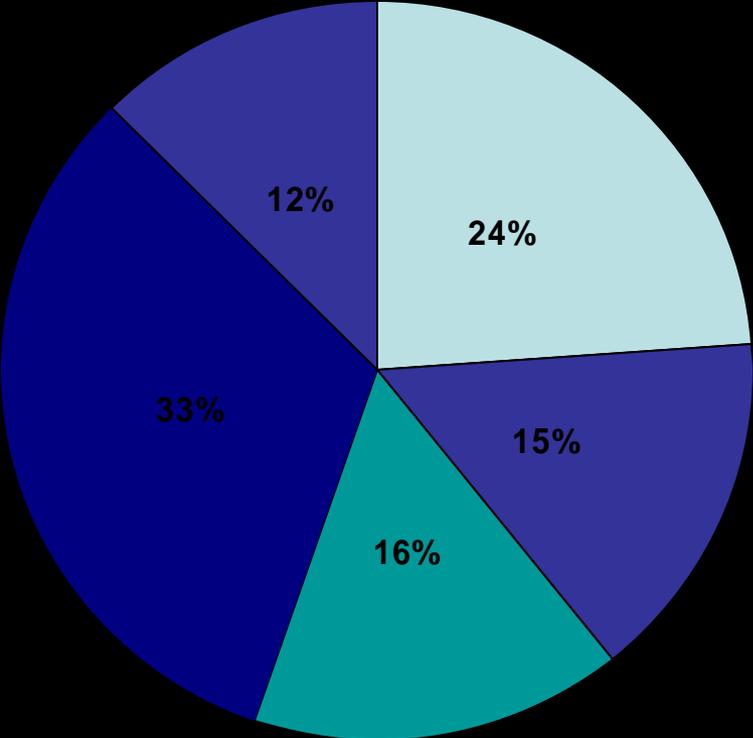
Análisis comparado de la estructura del mercado en las Coronas Metropolitanas. 2002

El análisis de la estructura del mercado residencial evidencia que, en el conjunto de la RMB, una de cada cuatro viviendas vendidas (un 25,31%) es de nueva construcción. La proporción que representa el mercado de NP crece con la distancia al centro metropolitano, pasando del 13,03% en Barcelona al 37,40% en la 3ª Corona.



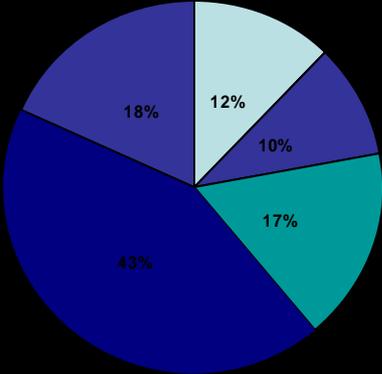
Análisis de la estructura del mercado por Coronas Metropolitanas. 2002

NP + 2ª Ocupación



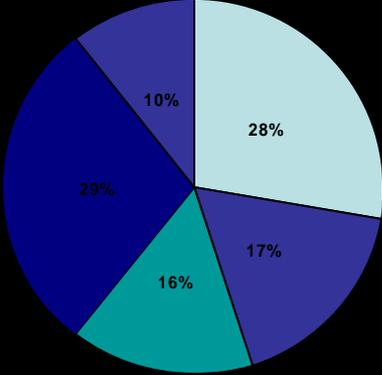
■ BCN ■ R. Continuo U. ■ 1ª Corona ■ 2ª Corona ■ 3ª Corona

Mercado de Nueva Planta



■ BCN ■ R. Continuo U. ■ 1ª Corona ■ 2ª Corona ■ 3ª Corona

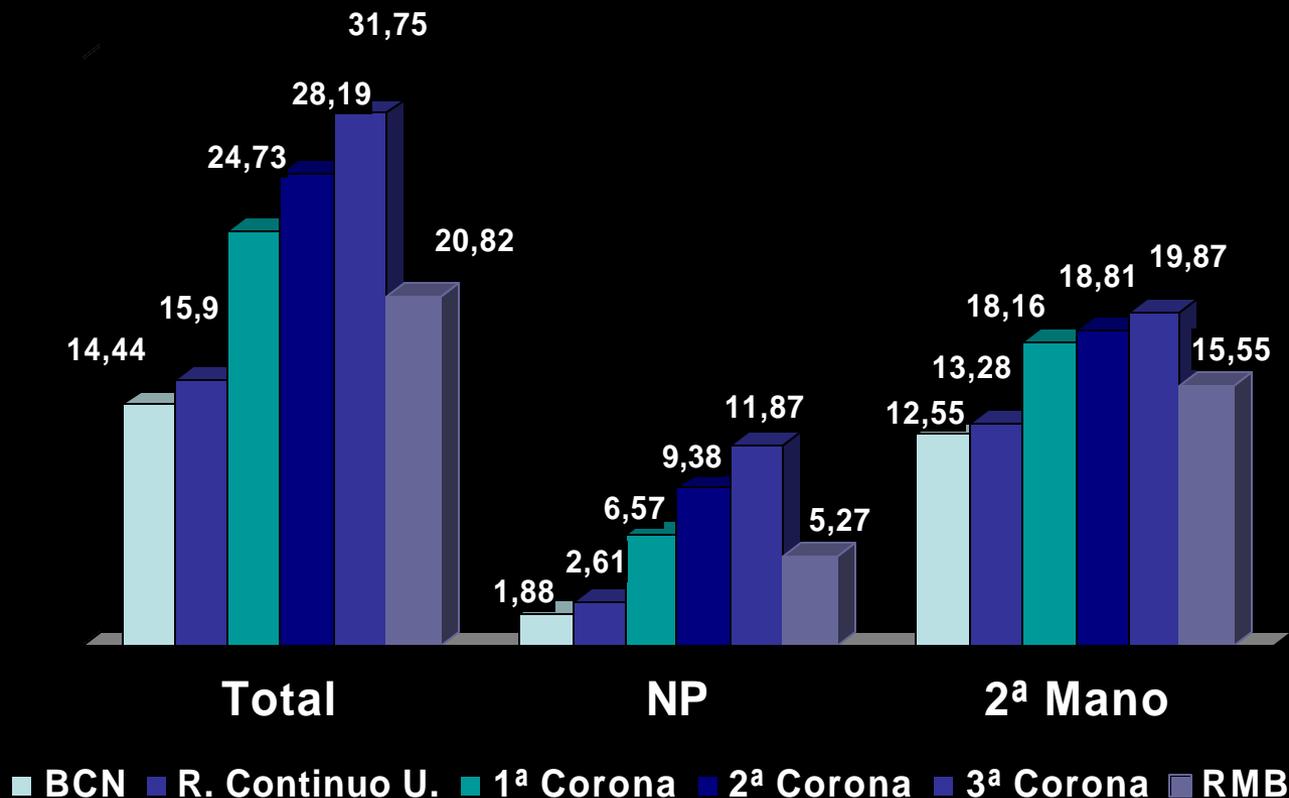
Mercado de 2ª Ocupación



■ BCN ■ R. Continuo U. ■ 1ª Corona ■ 2ª Corona ■ 3ª Corona

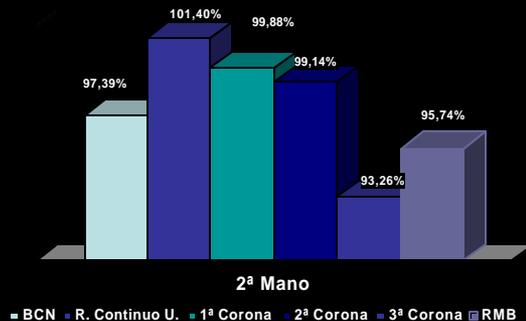
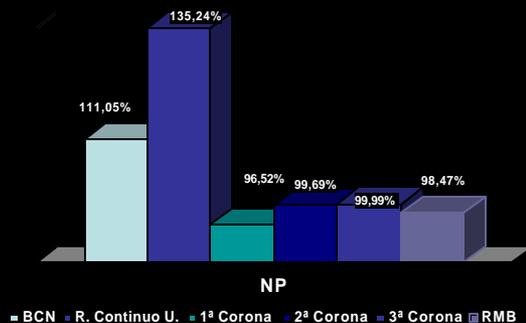
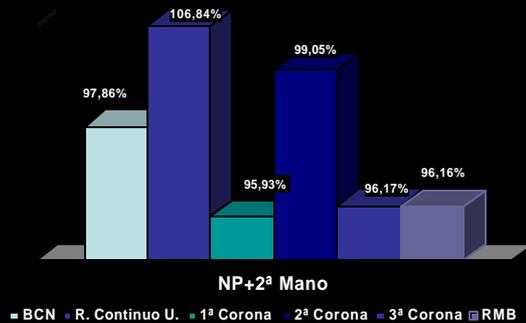
Volumen del mercado por 1000 habitantes en las Coronas Metropolitanas. 2002

El análisis del volumen del mercado por coronas metropolitanas evidencia que, en el conjunto de la RMB, se 'vendieron'*, a lo largo de 2002, 20,82 viviendas por cada 1000 habitantes. Dicha ratio crece con la distancia al centro metropolitano, pasando del 14,44 en Barcelona al 31,75 en la 3ª Corona.



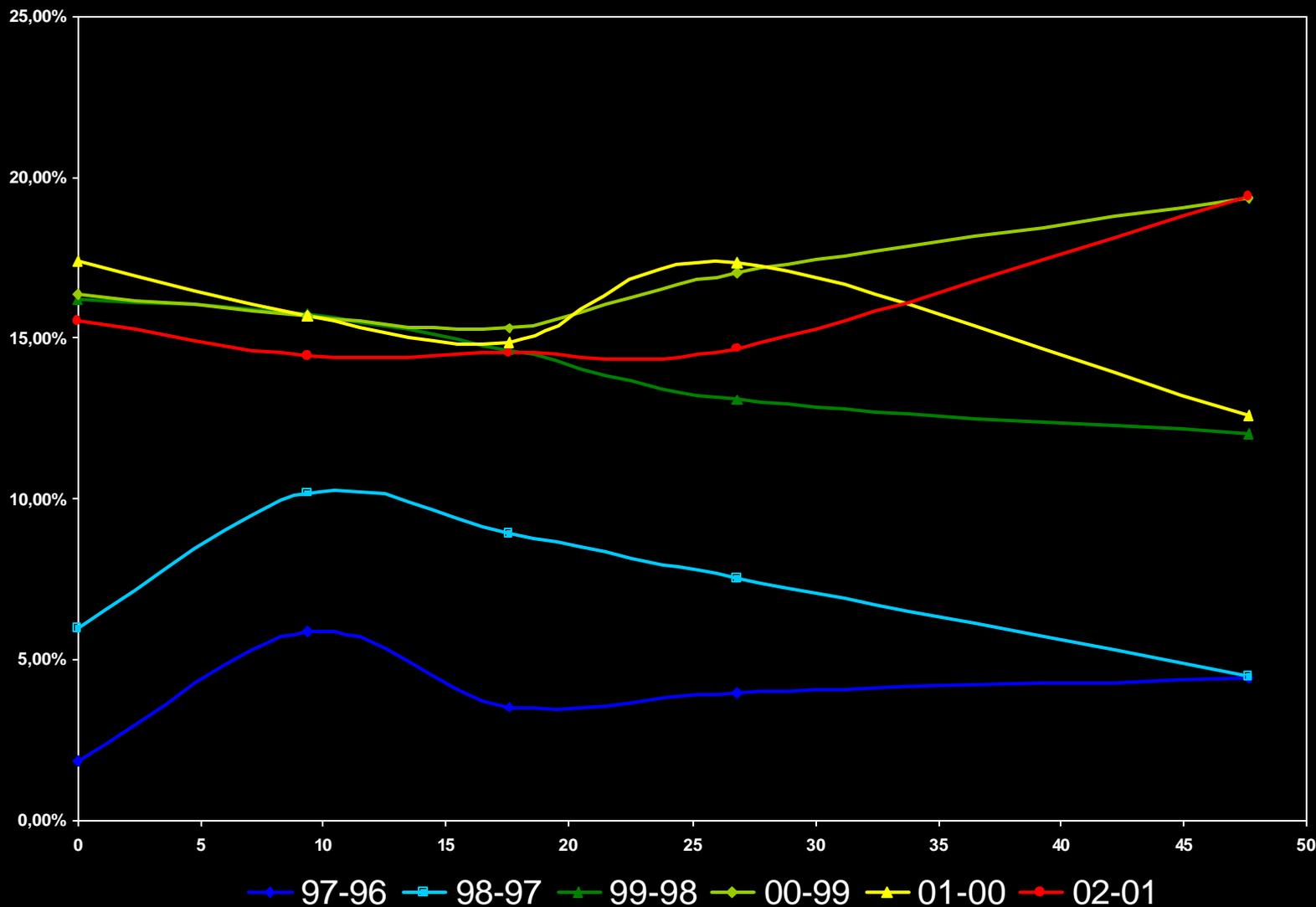
* El volumen de mercado se ha obtenido del número de valoraciones inmobiliarias contenido en la Base de Datos del Ministerio de Fomento

Evolución de los Precios de la Vivienda por Coronas. 1996-2002

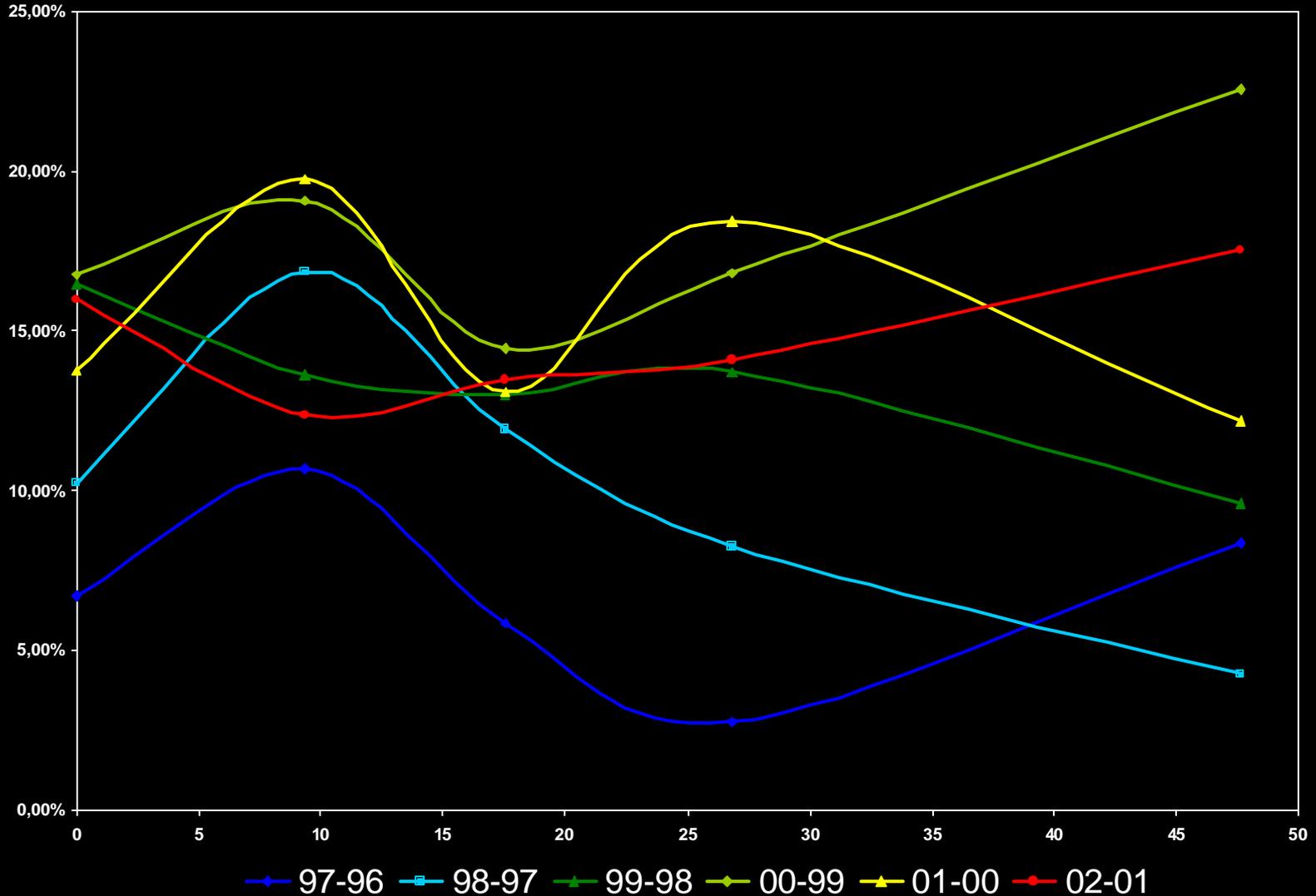


Ámbito	NP + 2ª Mano	NP	2ª Mano
Barcelona	97,86%	111,05%	97,39%
Resto Continuo	106,84%	135,24%	101,40%
Primera Corona	95,93%	96,52%	99,88%
Segunda Corona	99,05%	99,69%	99,14%
Tercera Corona	96,17%	99,99%	93,26%
RMB	96,16%	98,47%	95,74%

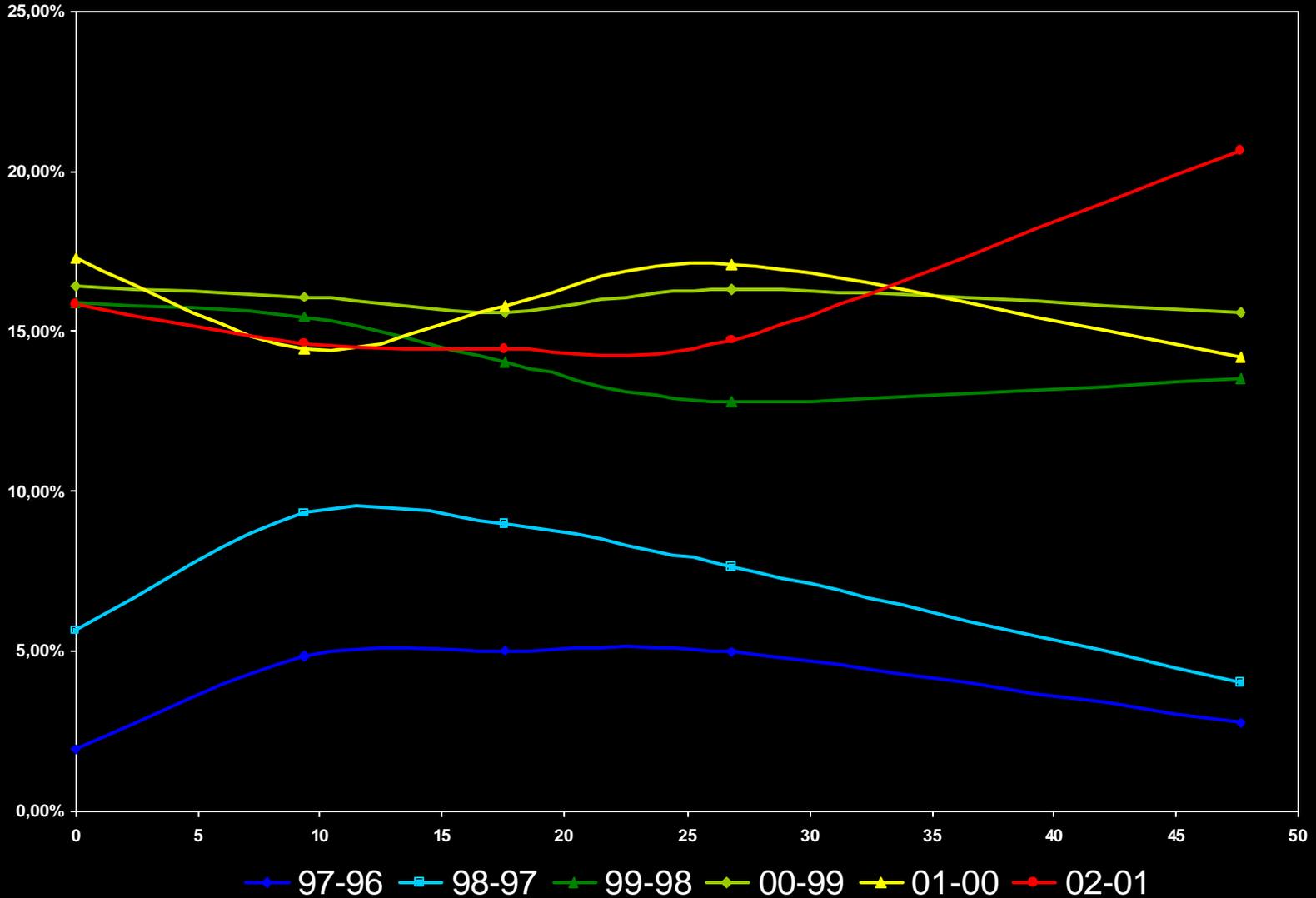
Incremento de los precios (NP + 2ª Mano) por coronas metropolitanas: 1996-2002



Incremento de los precios (NP) por coronas metropolitanas: 1996-2002



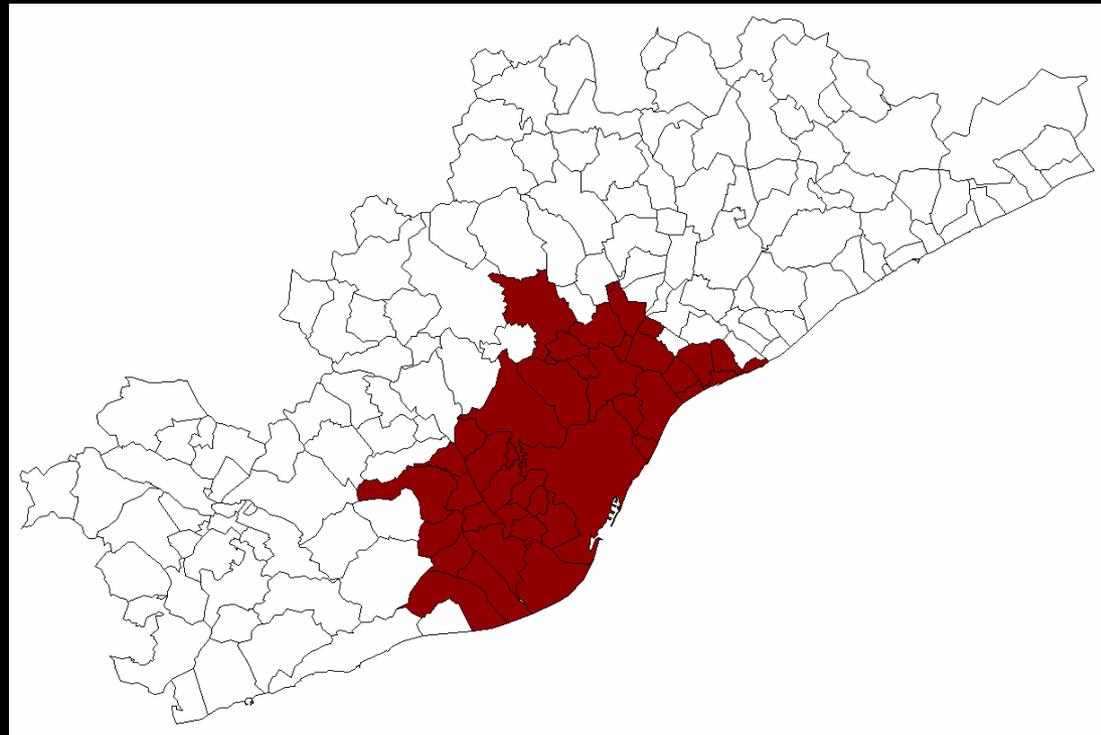
Incremento de los precios (2ª Mano) por coronas metropolitanas: 1996-2002



Comparación con Madrid-Capital (40 municipios)

Si se adopta como ámbito de comparación los municipios más próximos a Barcelona (40 municipios, 625 km², 3.189.223 hab. 2001), los resultados, aún siendo similares a los obtenidos en el análisis anterior, denotan una mayor diferencia de precios entre Madrid y 'Barcelona': el precio medio de 'BCN', 1.852,82 €/m², es un **16,60% más barato que en Madrid.**

Si consideramos el mercado de, NP los precios del Área de BCN (1.999,19 €/m²) son un 20,37% más baratos que los de Madrid capital. Por su parte el precio medio de 2ª Mano del Área de Barcelona (1.817,61 €/m²) es un 15,68% más barato que Madrid.



Comparación con otras ciudades del mundo (alquileres medios 2000)

Hong Kong	6315
Nueva York	4880
Londres	3990
Tokio	3830
Muscú	3290
Seúl	3290
Estambul	2710
Rio de Janeiro	2560
Sidney	2450
Chicago	2390
Los Ángeles	2390
El Cairo	2160

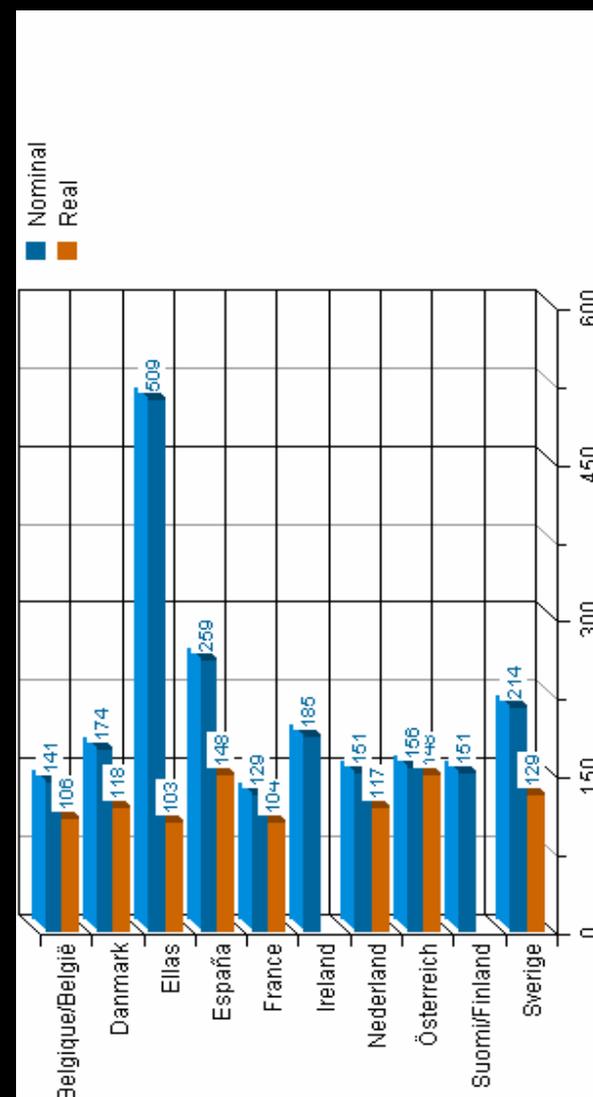
Budapest	1960
Zurich	1900
París	1870
Amsterdam	1855
Buenos Aires	1855
Toronto	1840
Viena	1780
Ciudad de México	1690
Frankfurt	1550
Berlín	1490
Varsovia	1440
Ginebra	1400

Oslo	1370
Dublín	1320
Madrid	1300
Milán	1290
Lisboa	1270
Copenague	1200
Helsinki	1150
Bruselas	1140
Barcelona	1070
Montreal	1070
Atenas	1030
Estocolmo	1020

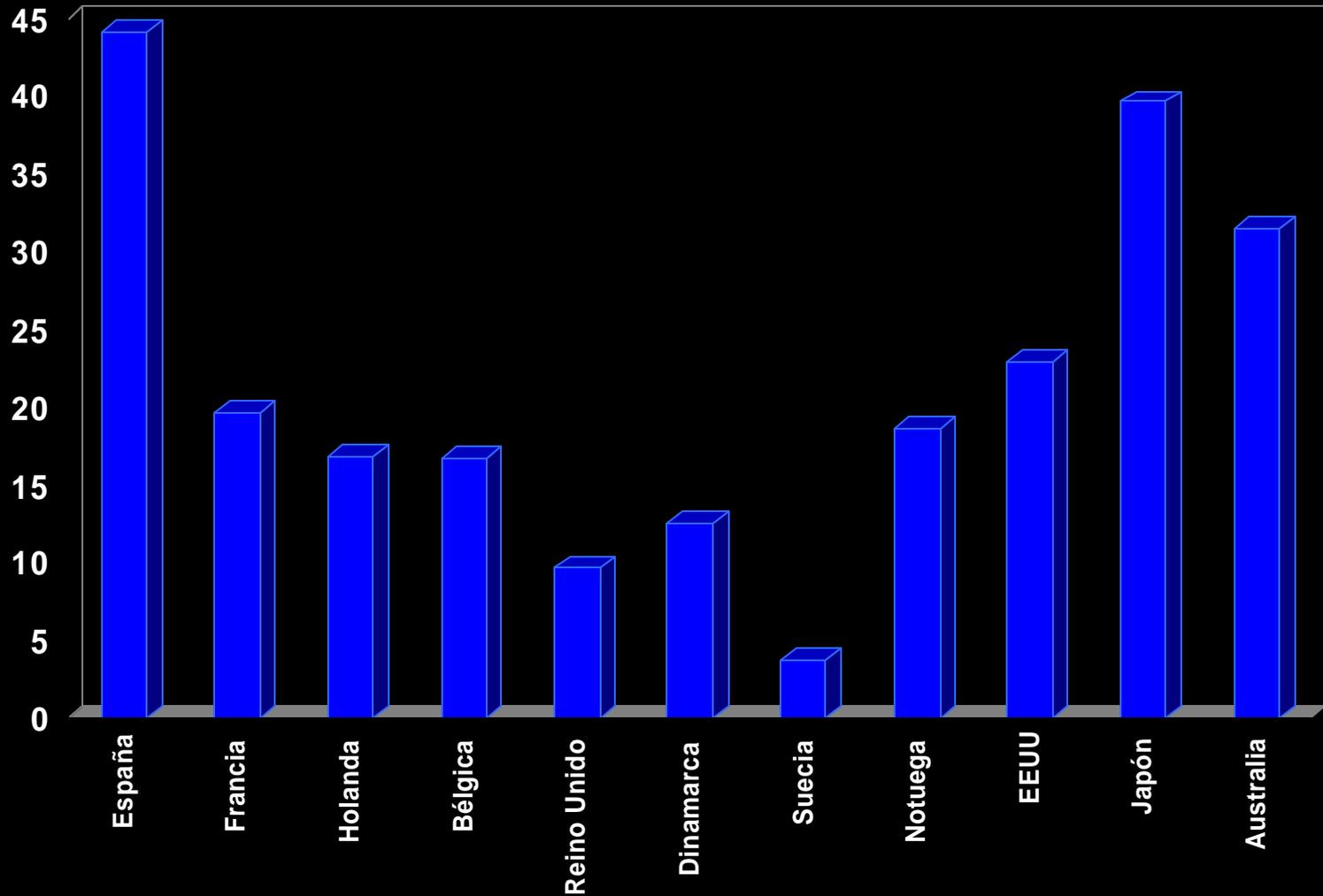
España es el país que ha tenido un incremento de precios más acusado

4.5 Price index of newly completed dwellings (1985 = 100)

	1990		1995		2000	
	Nominal	Real	Nominal	Real	Nominal	Real
☑ Belgique/België ¹	115	104	131	104	141	106
☑ Danmark ¹	131	108	151	114	174	118
☑ Deutschland ²	116	nav	146	nav	143	nav
☑ Ellas	242	109	394	101	509	103
☑ España ⁴	181	152	184	120	259	148
☑ France ⁵	112	108	123	106	129	104
☑ Ireland ³	130	111	151	113	185	
☑ Italia	135	102	nav	nav	nav	nav
☑ Luxembourg	124	114	145	116	nav	nav
☑ Nederland ⁷	113	108	134	113	151	117
☑ Österreich ⁶	121	118	153	141	156	148
☑ Portugal ^{nav}	nav	nav	nav	nav	nav	nav
☑ Suomi/Finland ⁵	135		139		151	
☑ Sverige	175	130	198	119	214	129
☑ United Kingdom	201	151	193	122	nav	nav



España: el país con una mayor proporción de construcción de viviendas per cápita (1997-2000)



La Inversión Inmobiliaria en España: ¿una excepción en el marco internacional?

Global house prices

As safe as what?

Aug 29th 2002

From The Economist print edition

The housing ladder

% change since stockmarket peak in March 2000

Share prices

House prices

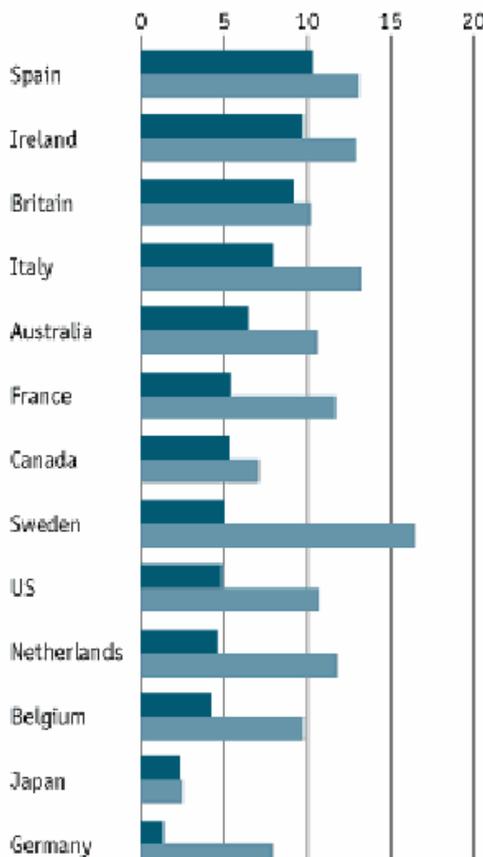


Equities win

% change 1980-2002 (latest), annual average

House prices

Share prices



International house prices

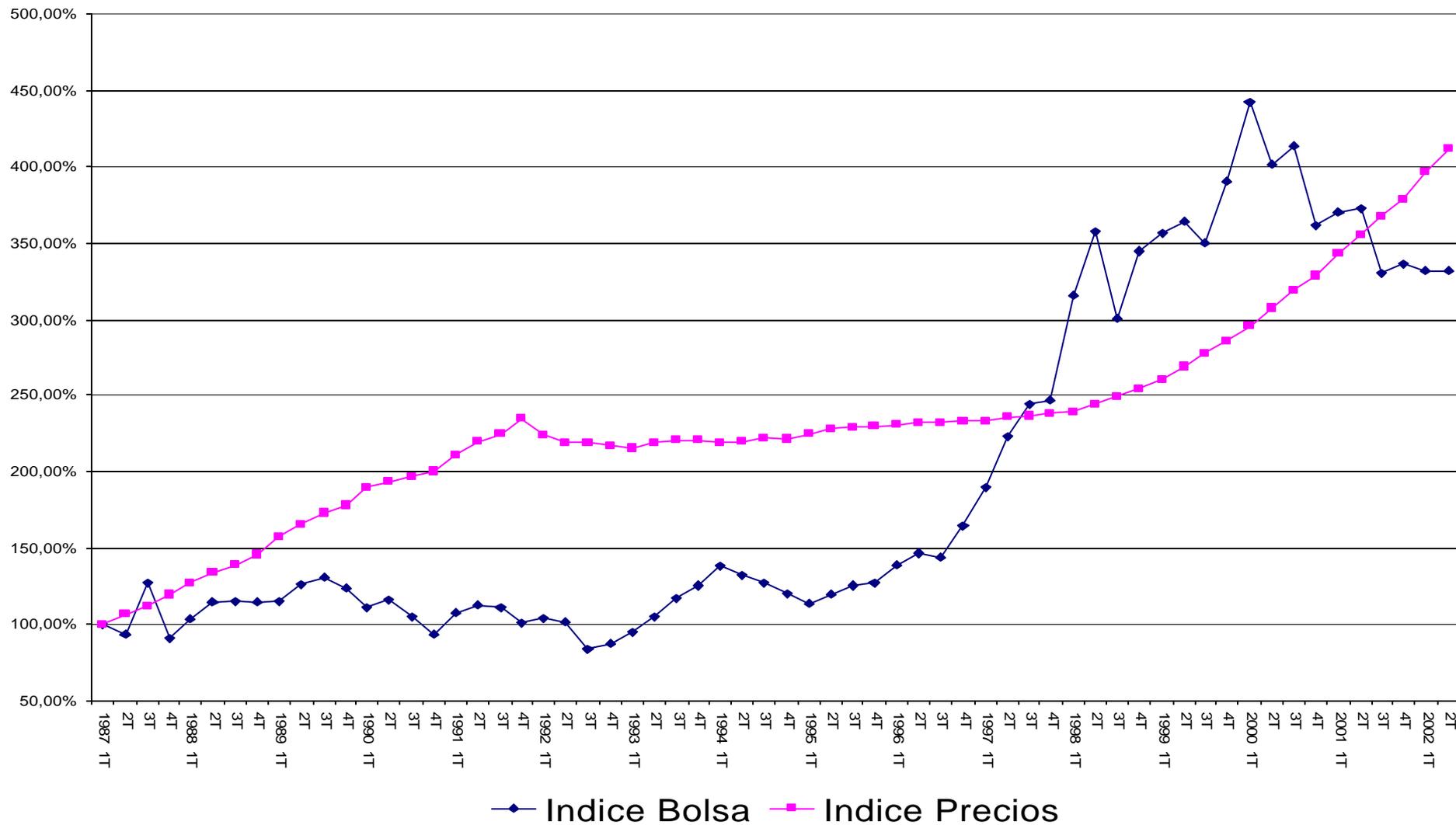
The houses that saved the world

Mar 28th 2002

From The Economist print edition



Evolución de la Bolsa y de los precios inmobiliarios en España. 1987-2002



LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA

1er Trimestre 2003

