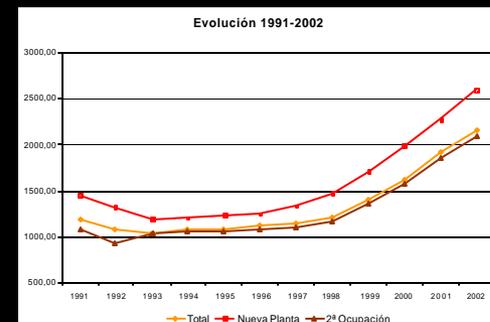
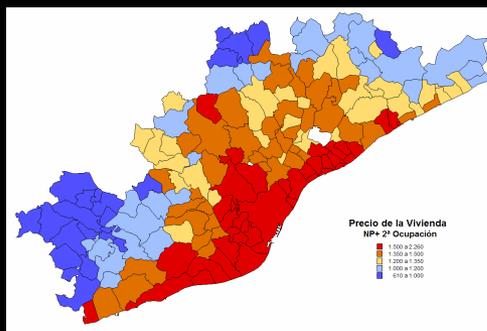


LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA

1er Trimestre 2003



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 primer trimestre del año 2003.

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.

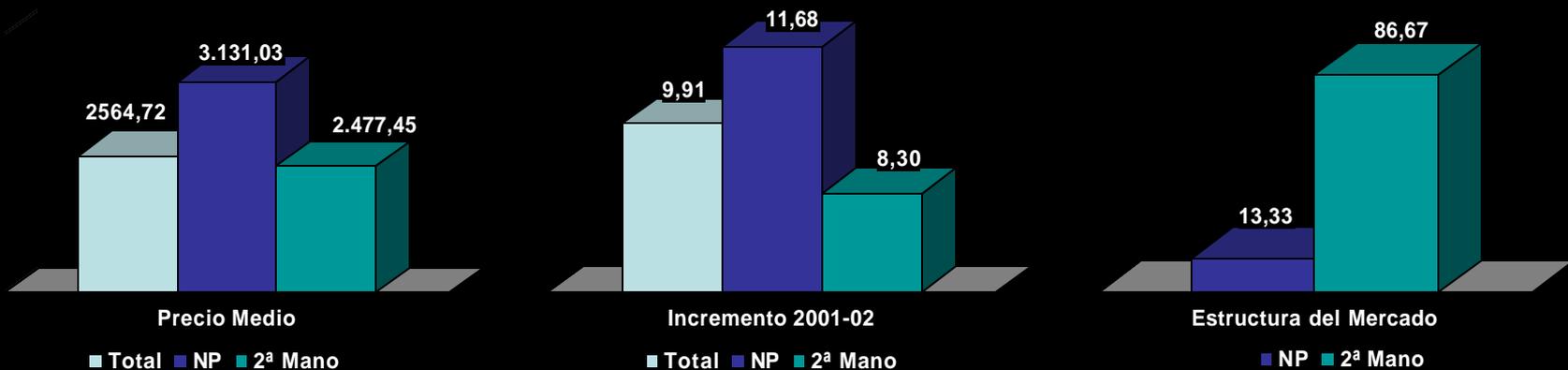
El estudio incluye una comparación entre “Barcelona” y el municipio de Madrid, utilizándose a tal fin dos delimitaciones diferenciadas: el ámbito de los municipios incluidos en el Plan Estratégico Metropolitano, así como los más próximos a BCN por tal de alcanzar un área equivalente a la de Madrid.

El Precio de la Vivienda en Barcelona-Ciudad. 1er Trimestre 2003

El precio medio de la vivienda en Barcelona-ciudad, para el primer trimestre de 2003, se ha situado en 2.564,72 €, un 9,91% más que en el último trimestre de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 3.131,03 €, un 11,68% más elevado que en el periodo anterior.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento algo inferior: un 8,30%, situándose el precio medio de la vivienda en 2.477,63€.

En relación a la estructura del mercado de la vivienda durante los tres primeros trimestres de 2002, un 13,33% corresponde al mercado de NP, mientras que un 86,67% al de Segunda Ocupación.

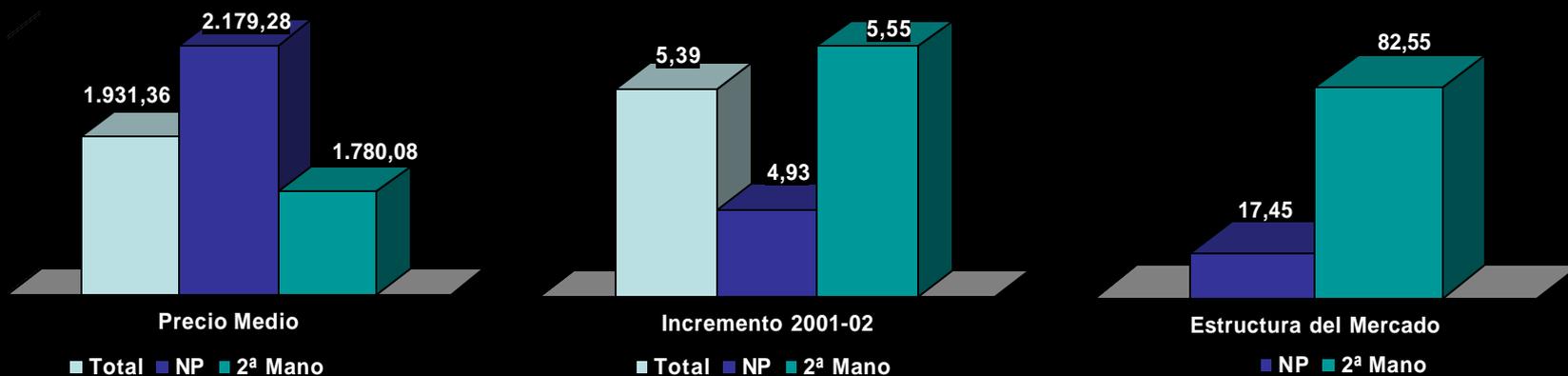


El Precio de la Vivienda en el resto del “Continuo Urbano”

El precio medio de la vivienda en el resto del Continuo Urbano para el primer trimestre de 2003 se ha situado en 1.931,36 €, un 5,39% más que en el último de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 2.179,28 €, un 4,93% más elevado que en el último trimestre de 2002.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento algo más elevado: un 5,55%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.780,08 €

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda, un 17,45% corresponde al mercado de NP, mientras que un 82,55% al de Segunda Ocupación.

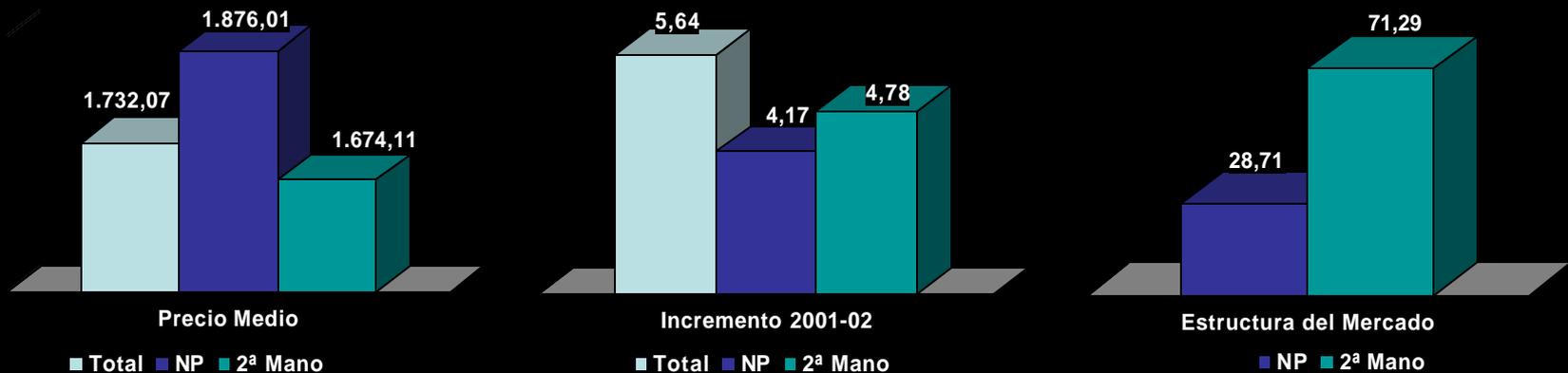


El Precio de la Vivienda en la Primera Corona

El precio medio de la vivienda en la Primera Corona Metropolitana para el primer trimestre de 2003 se ha situado en 1.732,07 €, un 5,64% más que a finales de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 1.876,01 €, un 4,17% más elevado que en el último trimestre de 2002.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento significativamente más elevado: un 4,78%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.674,11 €.

En relación a la estructura del mercado de la vivienda, un 28,71% corresponde al mercado de NP, mientras que un 71,29% al de Segunda Ocupación.

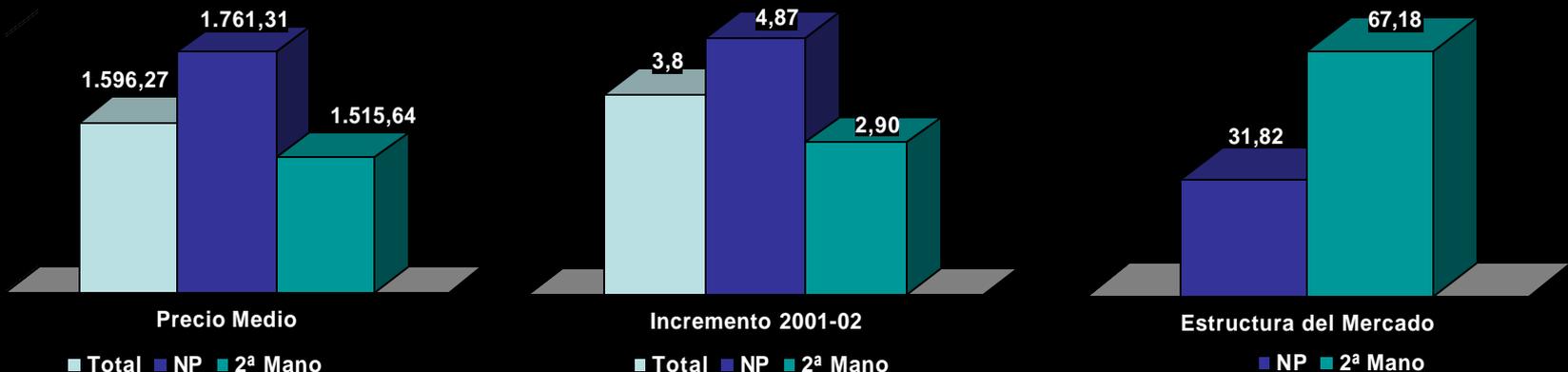


El Precio de la Vivienda en la Segunda Corona

El precio medio de la vivienda en la Segunda Corona Metropolitana para el primer trimestre de 2003 se ha situado en 1.596,27 €, un 3,80% más que a finales de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 1.761,31 €, un 4,87% más elevado que en el último trimestre de 2002.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento significadamente más reducido: un 2,90%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.515,64 €.

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda, un 31,82% corresponde al mercado de NP, mientras que un 67,18% al de Segunda Ocupación.

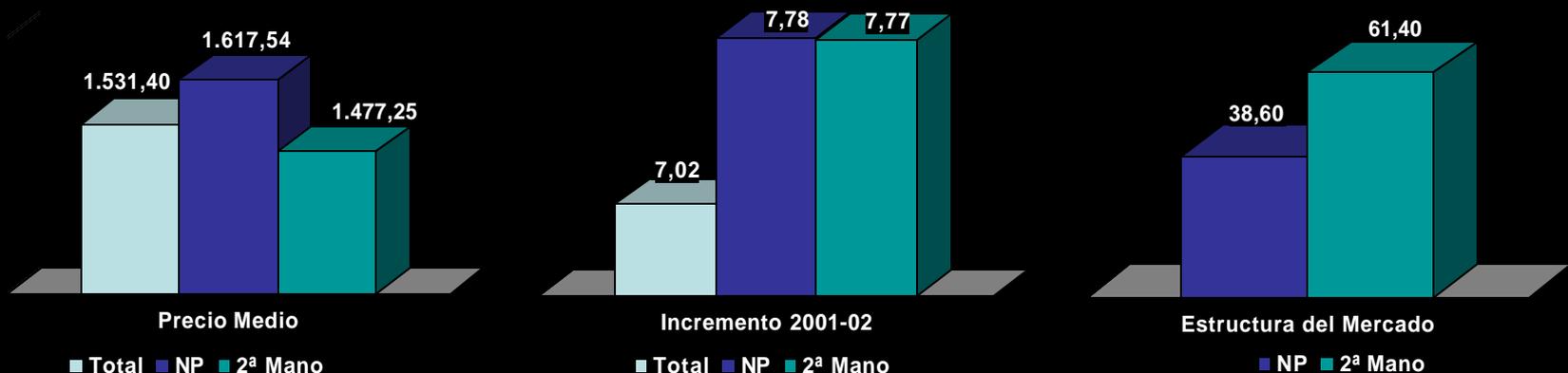


El Precio de la Vivienda en la Tercera Corona

El precio medio de la vivienda en la Primera Corona Metropolitana para el primer trimestre de 2003 se ha situado en 1.531,40 €, un 7,02% más que a finales de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 1.617,54 €, un 7,78% más elevado que en el último trimestre de 2002.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento algo más elevado: un 7,77%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.477,25 €

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda, un 38,60% corresponde al mercado de NP, mientras que un 61,40% al de Segunda Ocupación.

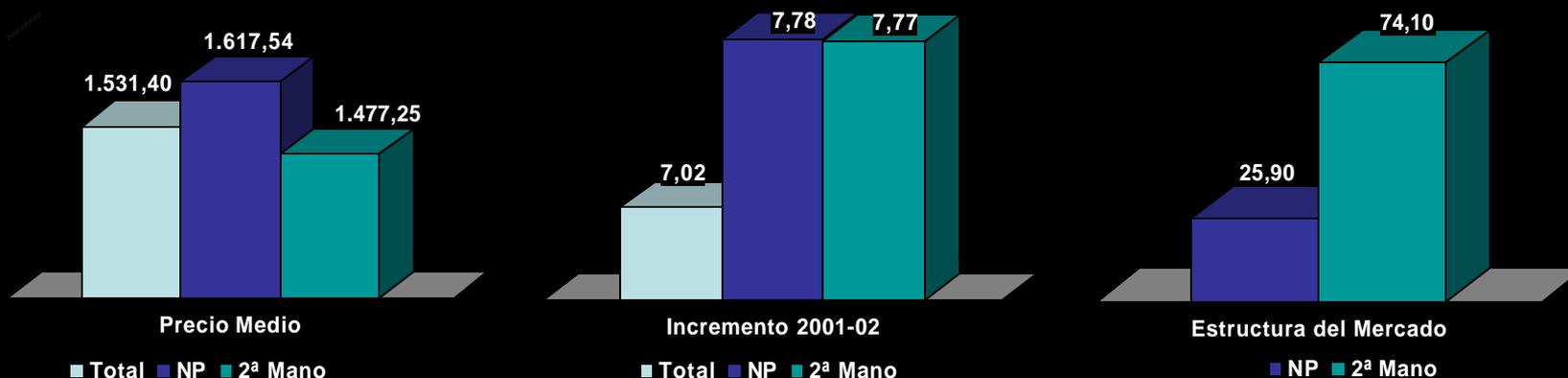


El Precio de la Vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona

El precio medio de la vivienda en la Primera Corona Metropolitana para el primer trimestre de 2003 se ha situado en 1.890,17 €, un 6,83% más que a finales de 2002.

- Por lo que respecta a Nueva Construcción, el precio medio se eleva a 1964,91 €, un 8,50% más elevado que en el último trimestre de 2002.
- El segmento de Segunda Ocupación ha tenido un crecimiento significadamente menos elevado: un 6,10%, situándose el precio medio de la vivienda en 1.864,04 €

Por lo que respecta a la estructura del mercado de la vivienda, un 25,90% corresponde al mercado de NP, mientras que un 74,10% al de Segunda Ocupación.

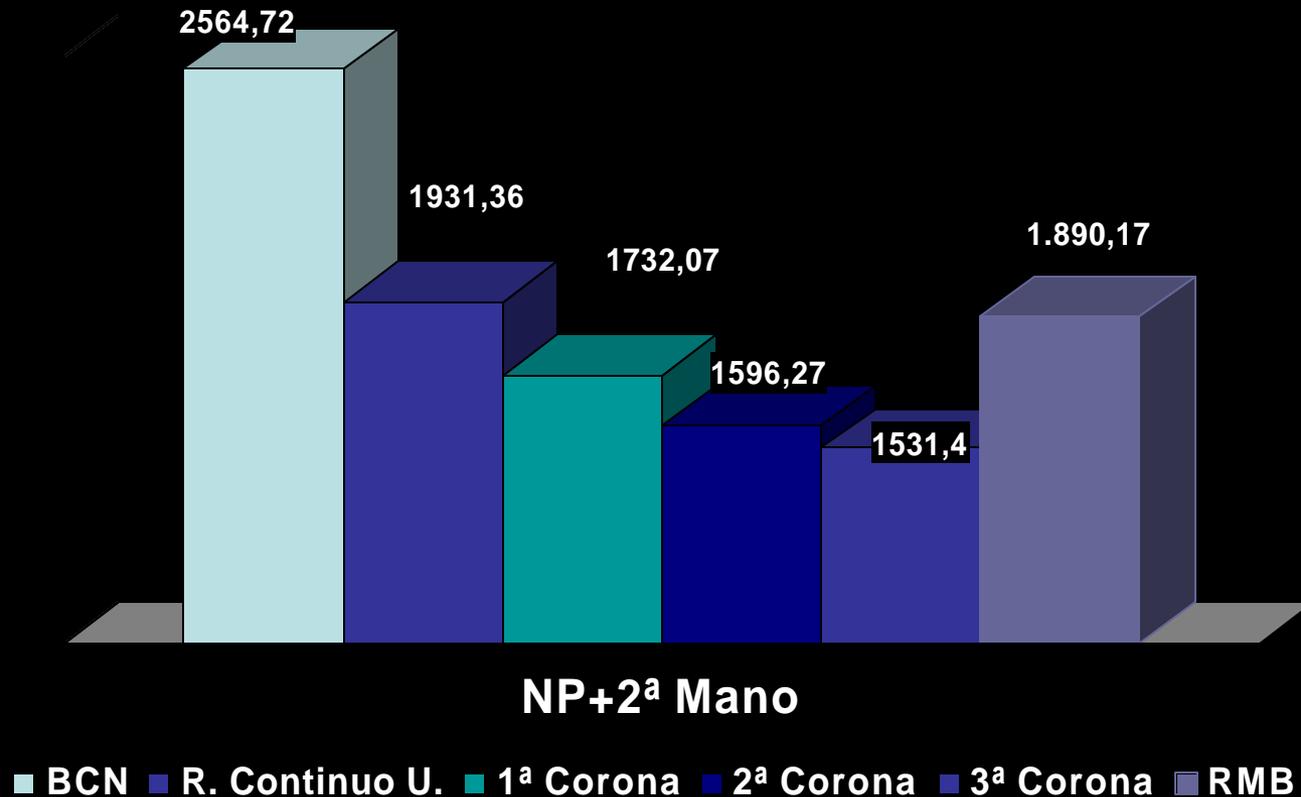


Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas: 1er trimestre 2003

Ámbito	Precio NP	Precio 2ª Mano	Precio Total	Nº NP	Nº 2ª Mano	Nº Total
Barcelona	3.131,03	2.477,63	2.564,72	848	5.514	6.362
Resto Continuo	2.179,28	1.780,08	1.931,36	729	3.448	4.177
Primera Corona	1.876,01	1.674,11	1.732,07	1.245	3.092	4.337
Segunda Corona	1.761,31	1.515,64	1.596,27	2.880	5.895	8.775
Tercera Corona	1.617,54	1.477,25	1.531,40	1.290	2.052	3.342
RMB	1.964,91	1.864,04	1.890,17	6.992	20.001	26.993

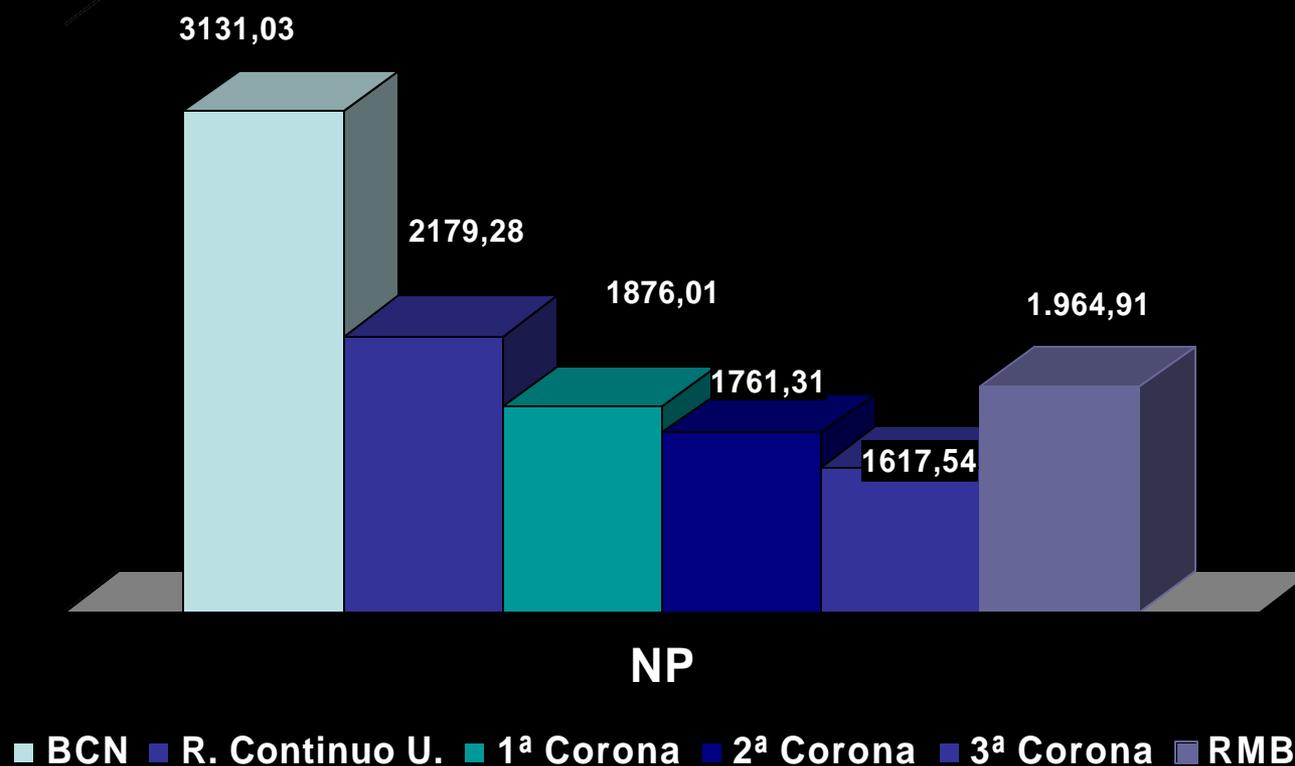
Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas (1t-2003) : NP + 2ª Mano

El precio de la vivienda (NP+2ª Ocupación) continúa mostrando 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%.



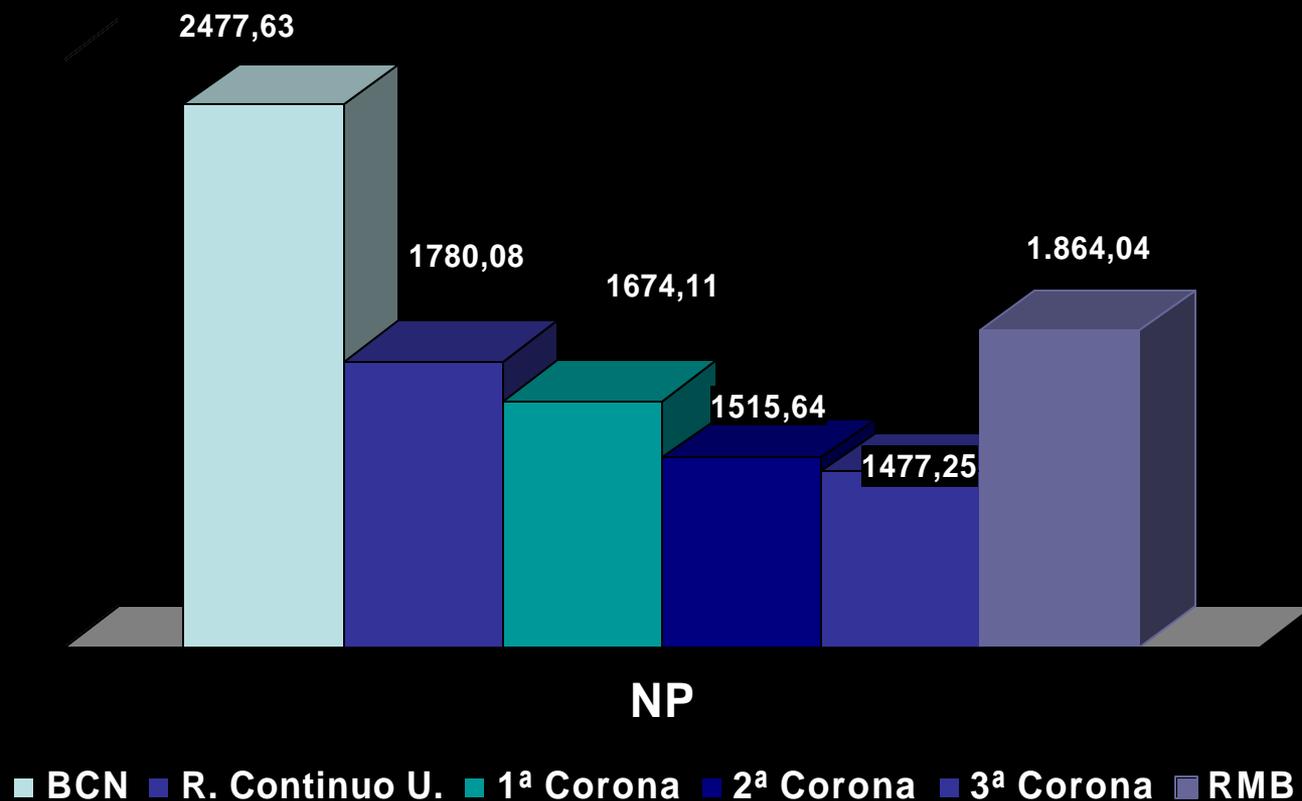
Análisis comparado del Precio de la Vivienda por Coronas Metropolitanas (1t-2003): NP

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 (1t-2003): 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. 1t-2003

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.

