

TERCIARIZAÇÃO E ENCARECIMENTO DO ALOJAMENTO EM BARCELONA

ROSA TELLO⁽¹⁾
SERGI MARTINEZ⁽²⁾

O aumento do preço das casas foi a primeira consequência da nomeação de Barcelona como lugar para realização dos Jogos Olímpicos, em Novembro de 1986. Num ano os preços duplicaram e o seu incremento não deixou de fazer-se sentir até 1992, altura em que o mercado imobiliário começou a estabilizar.

O preço das casas tinha permanecido sem alteração desde 1976. A mudança no regime político e o controlo urbanístico que as novas administrações locais começaram a exercer não incentivavam o investimento imobiliário. O plano geral de ordenamento urbano da Área Metropolitana de Barcelona, aprovado em 1976, não oferecia grandes expectativas à especulação sobre o solo, pois restringia consideravelmente o coeficiente de ocupação, bem como o solo urbanizável e os usos industriais permitidos em áreas residenciais. No município de Barcelona os espaços industriais obsoletos seriam substituídos por serviços, equipamentos sociais e espaços públicos com o fim de fazer face ao défice crónico existente na cidade.

O Plano Metropolitano dava orientação para o processo de terciarização da cidade, mas a sua materialização dependia, antes de mais, de investimentos públicos e da sua localização. Desde a aprovação do plano que a política urbana da Câmara de Barcelona esteve ao serviço das carências mais notórias: infraestruturas, principalmente as referen-

(1) Professora titular de Geografia Humana na Universidade de Barcelona. Facultad de Geografia i Historia. Barcelona 08028. Fax: (34-3) 449 85 10.

(2) Licenciado em Geografia e Historia (Univ. Barcelona).

tes à circulação, equipamentos socio-culturais e espaços livres públicos, com frequência designados de "espaços verdes".

A realização destas infraestruturas requeria um investimento muito superior à capacidade de endividamento do município, mas, por outro lado, a estagnação do mercado imobiliário proporcionava uma boa ocasião para adquirir terrenos e dotar a cidade com equipamentos e espaços públicos.

Ao mesmo tempo que se iniciava o plano de equipamentos sociais da cidade, fixavam-se as estratégias para convertê-la em centro terciário, em centro de serviços e espaço de consumo. Por um lado, em 1982 começou a esboçar-se um plano tendo em vista a nomeação da cidade como Olímpica em 1992, plano que permitia negociar com os vários organismos do Estado a construção das infraestruturas, especialmente a dos grandes eixos viários a que hoje chamamos *rondas*. Por outro lado, começaram a estudar-se as intervenções urbanísticas destinadas a adaptar a cidade ao seu novo papel de centro terciário. Para além das acções de recuperação do centro histórico, propôs-se fazer a remodelação urbana de dez áreas designadas como áreas de novas centralidades: Diagonal-Sarriá; Rua de Tarragona; Renfe-Meridiana; Villa Olímpica; Porto Urbano; Valle Hebron; La Sagrera; Diagonal-Mar; Praça das Glorias-Estação do Norte e Praça Cerdá. A maior parte destas áreas situa-se nos extremos do tecido urbano consolidado e correspondia a zonas de antigas fábricas, instalações ferroviárias ou portuárias obsoletas, e espaços mal aproveitados. As áreas com nova centralidade foram concebidas como espaços importantes onde se combinassem actividades terciárias de carácter central, salas de espectáculos, museus, centros comerciais, centros culturais, escritórios e hotéis, com a instalação de equipamentos socio-culturais e espaços livres destinados aos habitantes que viviam na sua vizinhança. Pretendia-se que o desenho urbanístico e arquitectónico proporcionasse o carácter simbólico do novo espaço urbano que devia possuir uma imagem forte que o tornasse atractivo, tanto para os investidores, como para os futuros consumidores. Estes espaços deviam também funcionar como dinamizadores da renovação urbana nas áreas circundantes funcionando, portanto, como catalizadores do mercado imobiliário e do processo de terciarização da cidade. Para além disto, estas áreas constituiram o ponto de encontro e de negociação entre o investimento efectuado pela administração local e o investimento privado.

tes à circulação, equipamentos socio-culturais e espaços livres públicos, com frequência designados de "espaços verdes".

A realização destas infraestruturas requeria um investimento muito superior à capacidade de endividamento do município, mas, por outro lado, a estagnação do mercado imobiliário proporcionava uma boa ocasião para adquirir terrenos e dotar a cidade com equipamentos e espaços públicos.

Ao mesmo tempo que se iniciava o plano de equipamentos sociais da cidade, fixavam-se as estratégias para convertê-la em centro terciário, em centro de serviços e espaço de consumo. Por um lado, em 1982 começou a esboçar-se um plano tendo em vista a nomeação da cidade como Olímpica em 1992, plano que permitia negociar com os vários organismos do Estado a construção das infraestruturas, especialmente a dos grandes eixos viários a que hoje chamamos *rondas*. Por outro lado, começaram a estudar-se as intervenções urbanísticas destinadas a adaptar a cidade ao seu novo papel de centro terciário. Para além das acções de recuperação do centro histórico, propôs-se fazer a remodelação urbana de dez áreas designadas como áreas de novas centralidades: Diagonal-Sarriá; Rua de Tarragona; Renfe-Meridiana; Villa Olímpica; Porto Urbano; Valle Hebron; La Sagrera; Diagonal-Mar; Praça das Glorias-Estação do Norte e Praça Cerdá. A maior parte destas áreas situa-se nos extremos do tecido urbano consolidado e correspondia a zonas de antigas fábricas, instalações ferroviárias ou portuárias obsoletas, e espaços mal aproveitados. As áreas com nova centralidade foram concebidas como espaços importantes onde se combinassem actividades terciárias de carácter central, salas de espectáculos, museus, centros comerciais, centros culturais, escritórios e hotéis, com a instalação de equipamentos socio-culturais e espaços livres destinados aos habitantes que viviam na sua vizinhança. Pretendia-se que o desenho urbanístico e arquitectónico proporcionasse o carácter simbólico do novo espaço urbano que devia possuir uma imagem forte que o tornasse atractivo, tanto para os investidores, como para os futuros consumidores. Estes espaços deviam também funcionar como dinamizadores da renovação urbana nas áreas circundantes funcionando, portanto, como catalizadores do mercado imobiliário e do processo de terciarização da cidade. Para além disto, estas áreas constituíram o ponto de encontro e de negociação entre o investimento efectuado pela administração local e o investimento privado.

As primeiras acções de instalação de equipamentos e espaços públicos nos bairros iniciaram-se em 1980 naqueles que apresentavam maiores carências. Tratava-se portanto de bairros com pior qualidade urbanística e condições de alojamento. A maior parte dos fogos foi construída nos anos 60 e 70 (Figura 1) com uma dimensão média à volta de 60m². É agora, quando os empréstimos hipotecários ou outras ajudas para acesso à propriedade estão pagas que se nota a má qualidade da construção, pois mais de 30% apresentam graves problemas de estrutura.

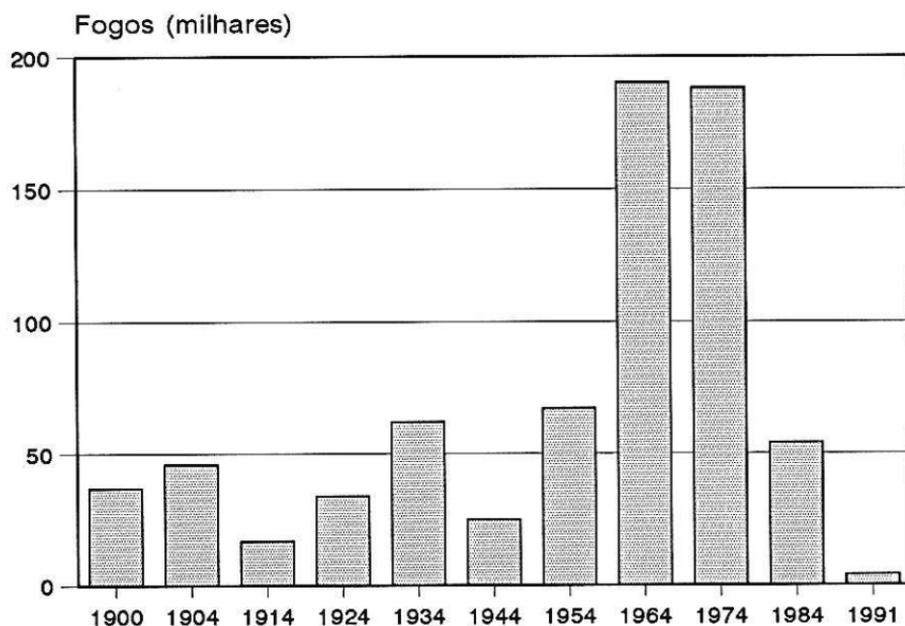


Figura 1 – Fogos segundo a época de construção.

Fonte: C.M.B., O mercado imobiliário de Barcelona, 1992 (elaboração própria).

Entre 1986 e 1992 realizaram-se os 42km de vias de grande circulação previstas no plano de 1976. Completaram-se três das áreas de nova centralidade previstas – Villa Olímpica, Valle Hebron, Diagonal-Sarriá – e iniciaram-se mais quatro. Progredindo mais lentamente estão a ser iniciadas as áreas de Diagonal-Mar, Praça Cerdá e Sangra. O enorme investimento público requerido por estas obras de infraestruturas e de reordenamento urbanístico reflectiu-se na redução considerável do investimento público em equipamentos e em habitação

social. O investimento imobiliário privado canalizou-se principalmente para a construção de escritórios e de habitação em regime livre.

A súbita dinamização do sector imobiliário e o disparo dos preços da habitação na segunda metade dos anos 80, em Barcelona, resulta da convergência de condições gerais com as locais. Nas primeiras avultam as facilidades dadas pelo Ministério da Economia e Fazenda ao sector, desde 1986⁽³⁾, e a entrada da Espanha para a NATO⁽⁴⁾ que representava também segurança para os investimentos, enquanto as segundas prendem-se com a aplicação do plano. Na maior parte dos bairros as condições urbanísticas tinham melhorado e havia já equipamentos socio-culturais e espaços públicos necessários para responder minimamente às necessidades dos seus habitantes; os projectos de remodelação das áreas de novas centralidades abriam novas expectativas ao mercado imobiliário e ao sector da construção; a nomeação de Barcelona como cidade olímpica constituía uma garantia de investimento e o prazo de seis anos oferecia uma oportunidade de negócios que poucas vezes acontece.

A partir de 1987, em plena efervescência de remodelação do território, a habitação começou a ser um problema grave para aqueles cujos rendimentos não permitiam financiar a compra. Quem possuía mais de um fogo desejava vendê-lo ao melhor preço ou alugá-lo a preços astronómicos à população flutuante que se ocupava da preparação da cidade e dos jogos. De uma média de 35 mil pesetas por metro quadrado em 1986 passou-se a 70 mil um ano depois. Ao mesmo tempo, o preço médio das construções novas subiu de 60 mil a 103 mil pesetas por metro quadrado. Mas à medida que progredia a dinamização do sector imobiliário foram crescendo os incrementos de preço das habitações em edifícios novos.

A injeção económica feita em Barcelona, calculada à volta de um bilião de pesetas, autoriza a pensar que o importante incremento no preço do alojamento iniciado na cidade se difundiu depois pela área metropolitana. Também é legítimo admitir que as diferenças de preços entre os bairros se mantiveram e que os incrementos afectaram quase

(3) Até 1986 a aquisição duma segunda residência reduzia nos impostos.

(4) DURÁN (1988) e ESTEVAN (1988) destacam a nota da Associação de Promotores Imobiliários de Madrid que atribui o aumento dos preços às expectativas de estabilidade política que a entrada da Espanha na NATO oferecia ao capital internacional para fazer investimentos imobiliários, os quais exigem garantias a longo prazo.

homogeneamente toda a cidade. Neste texto pretendemos confirmar estas hipóteses através do estudo da evolução dos preços de alojamento nos "distritos" da cidade de Barcelona e de alguns municípios metropolitanos. Trata-se de uma primeira aproximação ao recente problema habitacional numa cidade que, como Barcelona, está a passar por um intenso processo de terciarização, cuja população diminuiu e envelhece (perdeu 150 mil habitantes nos últimos dez anos), e que apresenta índices de desemprego à volta de 25%.

Como fonte de dados utilizam-se a Estatística da Construção e Habitação da Catalunha publicada periodicamente pelo Governo da Catalunha, para obter os preços das casas novas em Barcelona e na região metropolitana, o estudo da Câmara *O Mercado Imobiliário de Barcelona, 1992* para os valores de mercado na cidade em "distritos" e "áreas estatísticas" (divisões mais pequenas que aqueles e equivalentes aos bairros), por sua vez confrontados com anúncios publicados na imprensa; utilizaram-se os jornais dos domingos de três meses em cada ano desde 1987 a 1992.

EVOLUÇÃO DO PREÇO DO ALOJAMENTO NA CIDADE DE BARCELONA, 1987-1993

Nestes últimos sete anos o preço médio por metro quadrado passou de 102 722 a 230 740 pesetas. Quer isto dizer que, em sete anos, o custo de um fogo novo de 70m² passou de 7 milhões para 16 milhões de pesetas. O preço por metro quadrado duplicou em oito dos dez distritos da cidade, quase triplicou em Sants-Montjuic e a subida só ficou mais abaixo em Nou Barris, o distrito mais afectado por problema na qualidade dos imóveis. Os maiores aumentos percentuais ocorreram nos anos de 1987, 1988 e 1989 como se vê no Quadro 1. Em termos gerais, pode dizer-se que os distritos tradicionalmente com casas caras mantêm esse carácter, e o mesmo sucede nos de mais baratas. Mas é interessante observar que as diferenças mostram tendência para redução da amplitude, o que significa que os preços nas áreas de valores mais baixos experimentaram um crescimento relativo maior que os das mais caras. Portanto, embora se mantenham as diferenças, os preços de habitação por unidade de superfície tendem a aproximar-se.

Quadro 1 – Variação do preço do m² da habitação nova nos distritos de Barcelona entre 1989 e 1993.

Distrito (*)	Aumento 1987-1993 (%)
Eixample	152.83
Sants-Montjuic	180.99
Les Corts-Pedralbes	108.82
Sarrià-Sant Gervasi	114.10
Gràcia	118.10
Horta-Guinardó	86.30
Nou Barris	177.72
Sant Andreu	171.62
Sant Martí	162.70

(*) não há dados para Ciutat Vella.

Fonte: elaboração própria.

A observação da variação do preço por metro quadrado de construção nova entre 1987 e 1993 revela uma alteração significativa da distribuição (Quadro 2). Se aplicarmos o coeficiente de Pearson (σ/μ) para ponderar a evolução e a dispersão dos preços por m² das casas de construção nova observa-se que no ano de 1987 o coeficiente é de 0,37 enquanto em 1993 é de 0,27. Isto indica que em 1993 os preços por m² estão mais agrupados junto ao preço médio do ano.

Quadro 2 – Preço do m² da habitação nova nos distritos de Barcelona em 1987 e 1993 (pesetas).

Distritos	1987	1993	aumento
Ciutat Vella(*)		180.023	
Eixample	93.791	237.127	143.336
Sants-Montjuic	72.543	203.839	131.296
Les Corts-Ped	143.190	299.004	155.814
Sarrià-Sant Ge.	177.586	380.206	202.620
Gràcia	108.880	237.460	128.580
Horta-Guinardó	117.175	218.298	101.123
Nou Barris	70.280	195.178	124.898
Sant Andreu	66.578	180.839	114.261
Sant Martí	74.392	195.431	121.039
média (μ)	102.712,78	232.740,5	
desvio padrão (σ)	38.146,24	62.803,19	

(*) não há dados para 1987.

Fonte: elaboração própria.

Fazendo a padronização dos valores, $(x-\sigma)/\mu$, verifica-se que os valores inferiores à média em 1987 são os que mais se aproximam da média em 1993, enquanto que os superiores mantêm ou aumentam a sua diferença. Assim, os distritos de Nou Barris, Sant Andreu e Sant Martí, cujos preços médios de habitação nova eram inferiores à média em 1987, reduziram consideravelmente a sua diferença em relação à média em 1993. No distrito de Horta-Guinardó, cujo preço por m² estava em 1987 claramente acima da média, registou-se uma inversão em 1993 o que se explica pela concentração de edifícios com graves problemas estruturais. O distrito de Sarrià-Sant Gervasi, historicamente o mais caro de Barcelona, viu aumentar a sua diferença em relação à média durante o período de 1987-1993. No resto dos distritos, Eixample, Sants-Montjuic, Les Corts-Pedralbes y Gràcia, a variação dos preços por m² relativamente à média foi ligeira (Quadro 3).

Quadro 3 – Valores padronizados do preço/m² da construção nova nos distritos de Barcelona em 1987 e 1993.

Distritos	Valores Padronizados	
	1987	1993
Ciutat Vella	—	-0,84
Eixample	-0,23	0,000016
Sants-Montjuic	-0,79	-0,46
Les Corts-Pedralbes	1,06	1,05
Sarrià-Sant Gervasi	1,96	2,35
Gràcia	0,16	0,075
Horta-Guinardó	0,38	-0,23
Nou Barris	-0,85	-0,6
Sant Andreu	-0,95	-0,83
Sant Martí	-0,74	-0,59

Se ampliarmos a escala de análise observando o comportamento nas zonas estatísticas podem-se localizar melhor as mudanças ocorridas. Há que ter em conta no entanto que o tipo de informação é diferente. Anteriormente observámos o preço por metro quadrado da habitação nova e agora o preço por unidade de superfície tanto engloba fogos usados como novos já que os dados se baseiam nos anúncios publicados na imprensa.

A análise dos mapas que mostram a distribuição dos preços das casas e o aumento registado entre 1987 e 1992 permite confirmar a constatação anterior: os preços tendem a concentrar-se em redor dos valores centrais mas mais altos. As zonas que à partida continham preços mais baixos foram aquelas que registaram maiores aumentos relativos enquanto, ao invés, nas zonas de preços mais altos as subidas foram relativamente menores. A comparação do mapa de 1987 com o de 1992 permite verificar que se mantém uma área central com preços altos (Pedralbes, Sant Gervasi, Sarriá) e que aumenta a de preços médios, enquanto se reduz a de baixos. Esta queda restringe-se a zonas pertencentes ao casco antigo (Gótic, Raval, Sant Antoni e Poble Sec) e às áreas situadas no limite oriental da cidade (Verneda, Barri del Besós, Trinitat Vella, Roquetes-Verdum). Esta tendência vê-se muito bem nos histogramas que aparecem na legenda dos mapas (Figuras 2, 3, 4 e 5).

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DAS CASAS NA CONURBAÇÃO DE BARCELONA 1987-1993

Apenas estudámos cinco cidades da conurbação de Barcelona, mas elas são representativas da evolução dos preços das casas no conjunto metropolitano. Trata-se de Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallés, Hospitalet del Llobregat, Cerdanyola e Badalona. O aumento dos preços registados nestas cidades não foi menos espectacular do que o verificado em Barcelona, tanto em valores absolutos como relativos. Independentemente das particularidades de cada uma que podem explicar os respectivos aumentos maiores ou menores, em linhas gerais salienta-se a concordância num par de observações: a temporalidade do incremento dos preços e a diferença entre eles.

Os incrementos máximos por unidade de superfície na construção nova ocorrem entre 1987 e 1990, ano a partir do qual os preços estabilizam pois apenas se verificam pequenas oscilações que não dão origem a mudanças grandes (Quadro 4). Esta evolução é muito semelhante à registada pela cidade de Barcelona, no entanto parece difícil afirmar que o fenómeno se estendeu da cidade centro em direcção às mais periféricas. Pelo contrário, parece que o encarecimento da habitação se produziu em simultâneo no conjunto da conurbação barcelonesa.

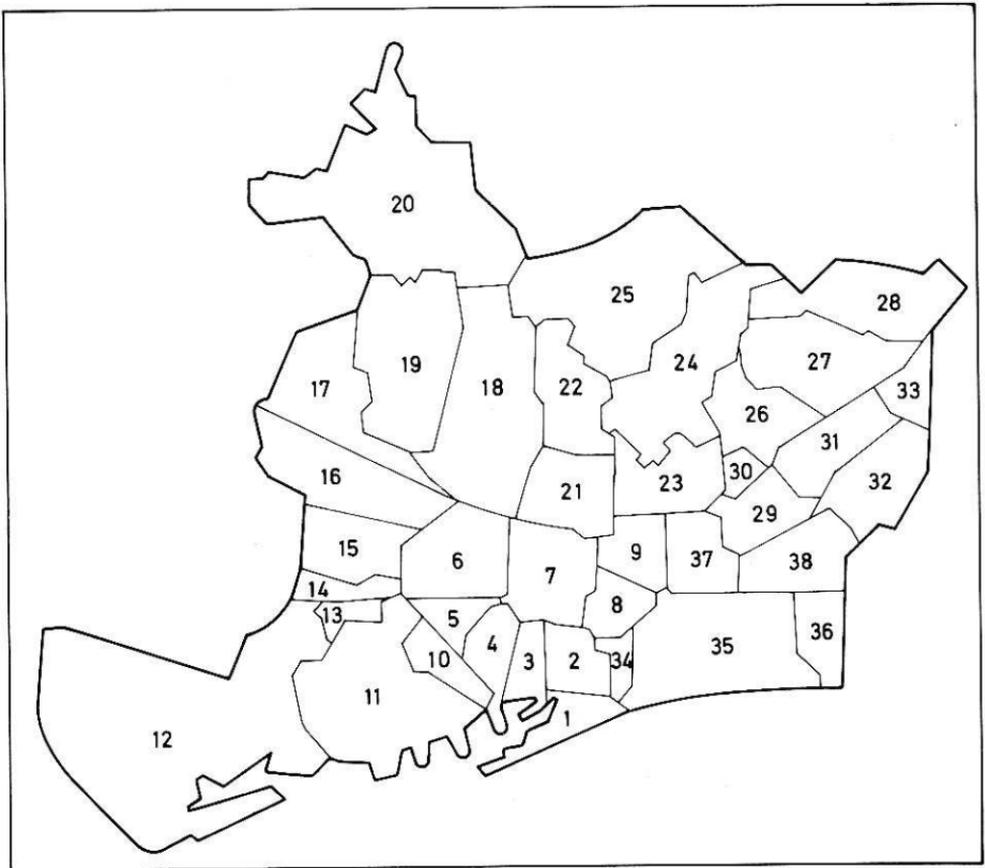


Figura 2 – Zonas estadísticas.

1. – Barceloneta; 2. – Parc; 3. – Gòtic; 4. – Raval; 5. – Sant Antoni; 6. – Esquerra Eixample; 7. – Dreta Eixample; 8. – Estació Nord; 9. – Sagrada Família; 10. – Poble-sec; 11. – Montjuïc; 12. – Zona Franca-Port; 13. – Font de la Guatila; 14. – Bordeta-Hostafrancs; 15. – Sants; 16. – Les Cortes; 17. – Pedralbes; 18. – Sant Gervasi; 19. – Sarrià; 20. – Vallvidrera-L.Planes; 21. – Gràcia; 22. – Vallcarca; 23. – Guinardó; 24. – Horta; 25. – Vall d'Hebron; 26. – Vilapicina-T.Peira; 27. – Roquetes-Verdum; 28. – C.Meridiana-Vallbona; 29. – Sagrera; 30. – Sant Andreu; 31. – Sant Andreu; 32. – Bon Pastor; 33. – Trinitat Vella; 34. – Fort Pius; 35. – Poblenou; 36. – Barri Besos; 37. – Clot; 38. – Verneda.

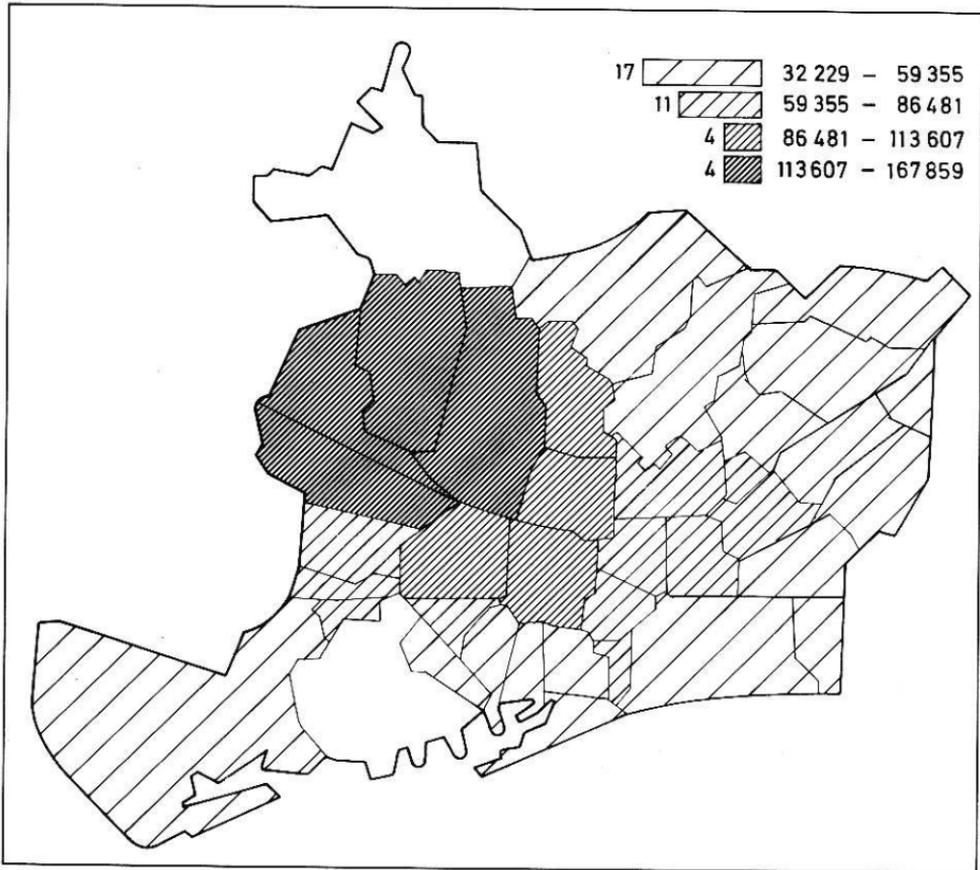


Figura 3 – Preço médio da habitação em 1987 (Pesetas/m²).

Quadro 4 – Aumento do preço do m² da habitação nova nas cidades da conurbação de Barcelona (1987-1993).

Cidades	pts/m ² 1987	pts/m ² 1993	aumento (%)	aumento (abs.)
St. Just	68.780	237.832	245,8	169.052
St. Cugat	78.175	217.411	178,1	139.236
Hospitalet	57.934	179.225	209,5	121.291
Cerdanyola	59.479	154.451	159,7	94.972
Badalona	69.861	149.037	144,9	88.176

Fonte: elaboração própria.

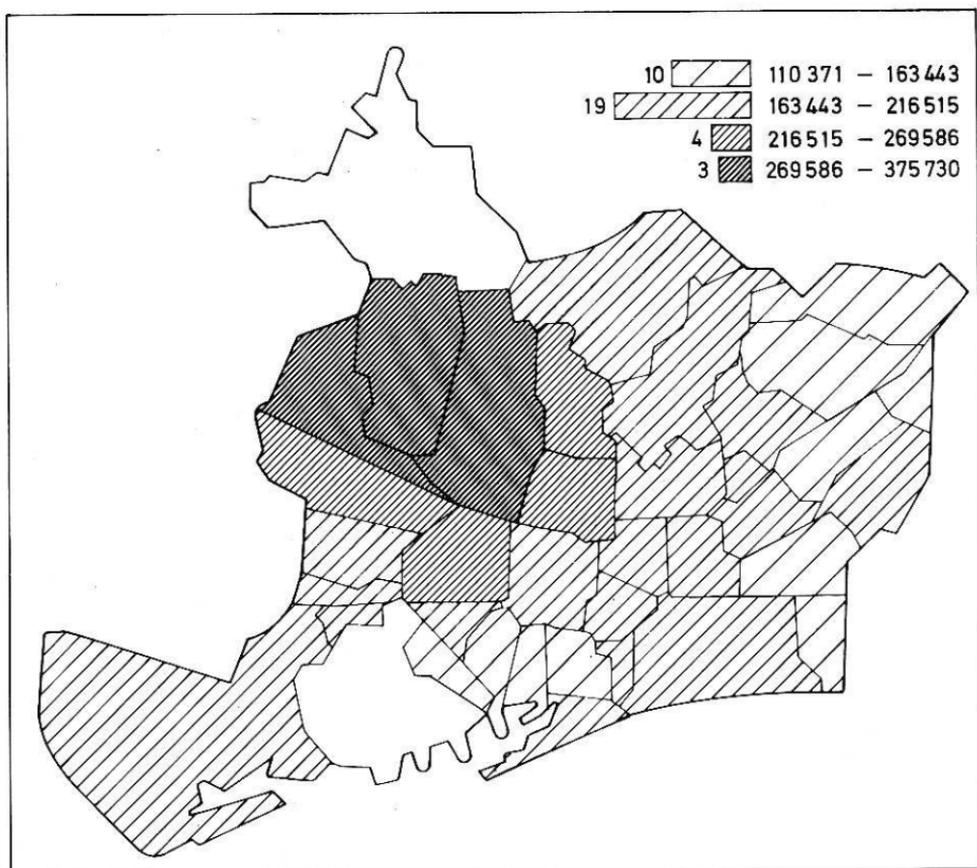


Figura 4 - Preço médio da habitação em 1992 (pesetas/m²).

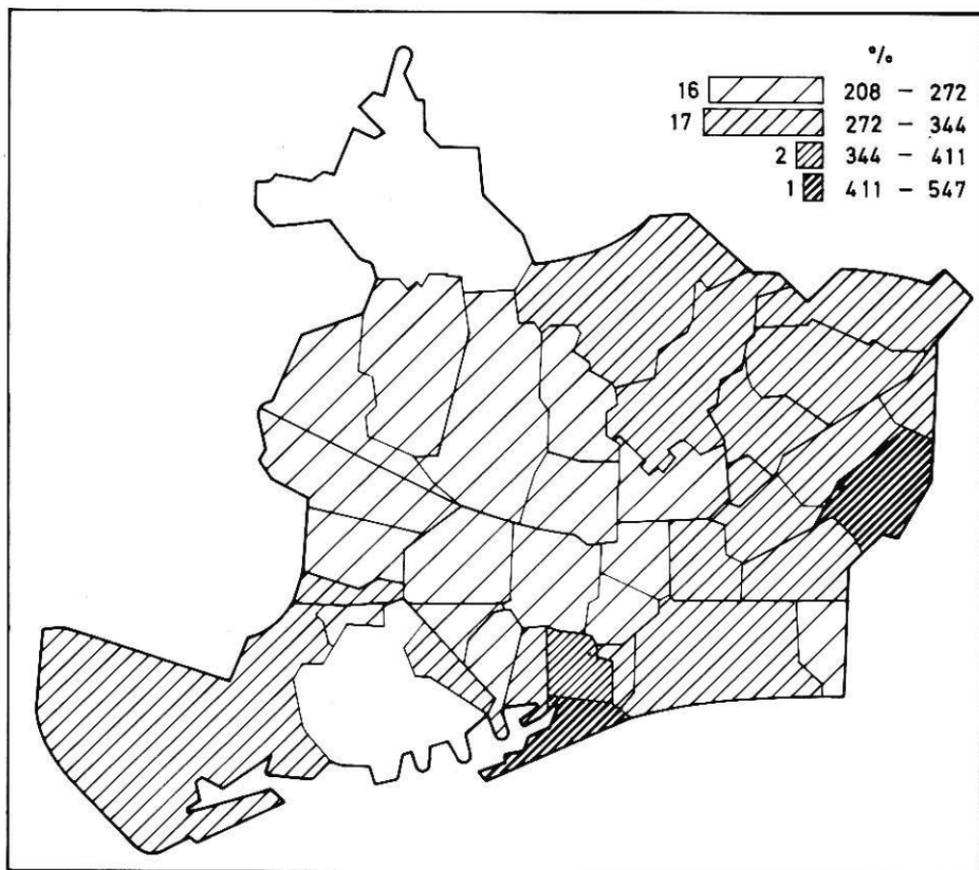


Figura 5 – Variação do preço da habitação entre 1987 e 1992.

Já as diferenças registadas pelos preços das casas nas diversas cidades da área metropolitana tendem a aumentar no tempo, ao contrário do que se passa em Barcelona. Entre 1987 e 1993 as diferenças agudizaram-se consideravelmente dando origem a "cidades caras" – Sant Just, Sant Cugat – e a "cidades baratas" – Badalona e Cerdanyola. Se exceptuarmos a última, a explicação para o tipo de aumento registado nos preços dos alojamentos pode fazer-se pela consideração da posição da cidade em relação a Barcelona. Assim, Sant Cugat e Sant Just ficam perto dos distritos mais caros de Barcelona, enquanto Hospitalet e Badalona, situadas junto do limite ocidental e oriental de Barcelona, são vizinhas de distritos urbanos baratos. Devemos ainda referir que Sant Cugat e Sant Just, que em 1987 tinham preços muito semelhantes a alguns distritos barceloneses, registaram um incremento superior a estes (Figuras 6 e 7).

Cidades

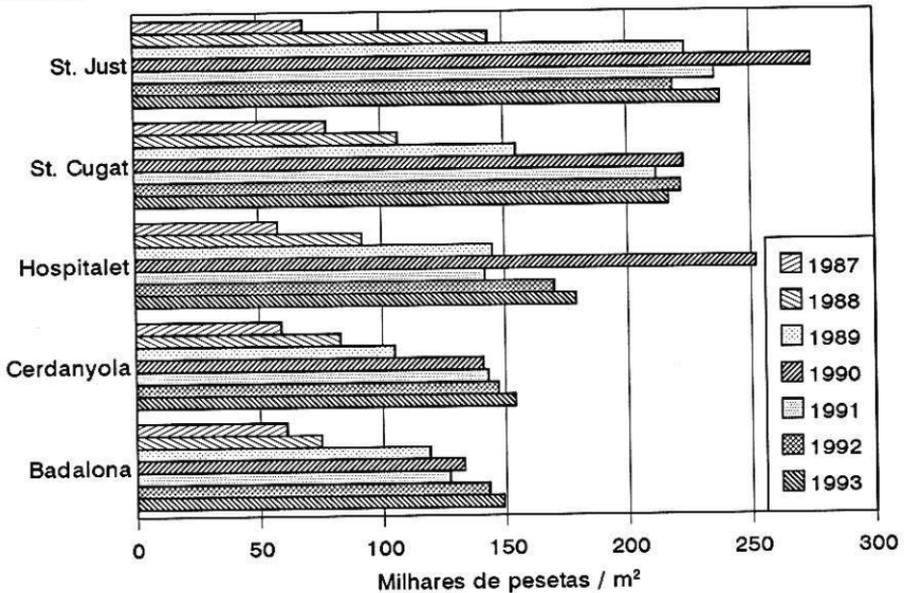


Figura 6 – Evolução anual do preço médio da construção nova.

Fonte: Dir. Geral da Arquit. e Hab., Governo da Catalunha (elaboração própria).

BIBLIOGRAFIA

- AJUNTAMENT DE BARCELONA. CENTRE DE POLÍTICA DEL SÒL I VALORACIONS (1988) – *Mercat immobiliari de Barcelona*. Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA. SERVEI DE VALORACIONS (1993) – *El mercat immobiliari de Barcelona 1992*. Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- CLADERA, J.R. – *Los precios del suelo en el ámbito metropolitano*. Ed. Corporació metropolitana de Barcelona, Barcelona.
- EQUIP D'ASSESSORAMENT PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES (1993) – *L'habitatge a Catalunya*. Fundació Jaume Bofill. Barcelona.
- ESTEVAN, A. (1988) – La concentración de actividades estratégicas altamente especializadas. *Crisis Social de la Ciudad*, Ediciones Revista Alfoz-Cidur, Madrid: 19-37.
- FERNANDEZ DURAN, R. (1988) – Efectos de la crisis de la metropoli madrileña. *Crisis Social de la Ciudad*, Ediciones Revista Alfoz-Cidur, Madrid: 39-77.
- GENERALITAT DE CATALUNYA. DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA I HABITATGE (1989-1994) – *Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya*. Desde el número 26 (Septiembre de 1989) hasta el número 45 (Enero de 1994).
- GENERALITAT DE CATALUNYA. DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA I HABITATGE (1991) – *Preferències dels compradors d'habitatges a la ciutat de Barcelona i el seu entorn metropolità*. Generalitat de Catalunya, Barcelona.
- PRADA, C.R. (1993) – Pisos a cal y canto. *El País*, Domingo 7 de Febrero de 1993, págs. 28-29.

Resumo

TERCIARIZAÇÃO E ENCARECIMENTO DO ALOJAMENTO EM BARCELONA

Neste artigo analisamos a evolução dos preços da habitação em Barcelona e avaliamos os seus possíveis efeitos sociais.

Como consequência da designação de Barcelona para sede dos Jogos Olímpicos de 1992, verificou-se um incremento extraordinário do preço das

habitações o qual dinamizou o mercado não apenas da cidade, como também da área metropolitana.

Baseámo-nos no preço por metro quadrado da habitação nova procurando detectar os incrementos reais. Com a análise comparativa da evolução dos preços nos distritos urbanos pretendemos avaliar em que medida as desigualdades sociais se mantiveram ou se atenuaram. Para além disto, a comparação dos incrementos dos preços médios da habitação nova nas várias cidades da área metropolitana de Barcelona, procura determinar se o fenómeno ocorre ao mesmo tempo em todo o território ou se resulta de uma mudança espacial progressiva no comportamento do mercado. Por fim, avaliam-se as potenciais consequências sociais da dinamização do mercado e do encarecimento da habitação.

Palavras-chave: mercado de habitação, incremento dos preços, desigualdades.

Resumen

TERCIARIZACIÓN Y ENCARECIMIENTO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA

Análisis de la evolución de los precios e la vivienda en Barcelona y valoración de sus posibles efectos sociales.

Como consecuencia de la nominación de Barcelona sede de los Juegos Olímpicos de 1992, se inicia un extraordinario incremento del precio de la vivienda que dinamiza el mercado, no sólo de la ciudad, sino también el de su área metropolitana. El análisis se basa en el precio unitario de superficie vivienda de nueva construcción, con el fin de detectar los incrementos reales. Asimismo se analiza comparativamente la evolución del precio según distritos urbanos, para valorar si se mantienen o no de las desigualdades sociales. Por otra parte, se compara el incremento de los precios medios de la vivienda nueva entre distintas ciudades del área metropolitana de Barcelona, para determinar si el fenómeno aparece con simultaneidad en dicho espacio o es resultado de un sucesivo cambio espacial del comportamiento del mercado. Finalmente se valoran las potenciales consecuencias sociales de la dinamización y encarecimiento del mercado de la vivienda.

Palabras-clave: mercado de vivienda, incremento del precio, desigualdades.

Summary

TERTIARISATION AND INCREASE OF HOUSING COSTS IN BARCELONA

The rise in the cost of housing in Barcelona and its possible social effects are analysed in this paper.

As a consequence of the selection of Barcelona as head-quarters for the 1992 Olympic Games, there was an extraordinary increase in the cost of housing which not only dynamised the city markets, but also those in the metropolitan area.

In order to evaluate real increase in prices, the value of the square metre of new housing was used. With a comparative analysis of the changes in prices in the urban districts, we tried to evaluate to what extent the social differences were affected. Besides, through the comparison of the rise in the average cost of housing in the towns of the Barcelona metropolitan area, we tried to determine if the increase occurs at the same time in all areas, or if there is a spatial progression in one market's behaviour. Finally, the potential social consequences of the markets' dynamisation and of the rise of housing costs is estimated.

Key words: housing-market, price increases, inequalities.