

## Terciarización y encarecimiento de la vivienda en Barcelona

ROSA TELLO I ROBIRA<sup>1</sup>  
SERGI MARTÍNEZ I RIGOL<sup>2</sup>

El aumento del precio de la vivienda fue la consecuencia más inmediatamente visible de la nominación de Barcelona como sede de los Juegos Olímpicos, en noviembre de 1986. En un año se duplicaron los precios y su incremento no dejó de crecer hasta 1992, momento en que empezó a estabilizarse el mercado inmobiliario.

El precio de la vivienda había permanecido casi invariable desde 1976. El cambio de régimen político y el control urbanístico que empezaban a ejercer las nuevas administraciones locales no eran un incentivo para la inversión inmobiliaria. El plan general de ordenación urbana del Área Metropolitana de Barcelona, aprobado en 1976, no prometía grandes expectativas para la especulación del suelo. En él se restringía considerablemente la edificabilidad, el suelo urbanizable y los usos industriales incluidos en áreas residenciales. En el municipio de Barcelona se sustituían los espacios industriales obsoletos por servicios, equipamientos sociales y espacios públicos, para hacer frente a los déficits endémicos de la ciudad.

El plan metropolitano ordenaba el proceso de terciarización de la ciudad de Barcelona, pero su materialización dependía sobre todo de la inversión pública y de dónde se localizara ésta. Desde la aprobación del plan, la política urbana del ayuntamiento barcelonés estuvo determinada por los déficits urbanos más notables: infraestructuras, particularmente las de circulación, equipamientos socio-culturales y espacios libres públicos, también llamados espacios verdes. Las infraestructuras requerían tales inversiones que superaban ampliamente la capacidad de endeudamiento del municipio. En cambio, el estancamiento del mercado inmobiliario proporcionaba una buena ocasión para adquirir patrimonio y dotar a la ciudad de equipamientos y espacios públicos.

Al mismo tiempo que se iniciaba el plan de equipamientos sociales de la ciudad, se establecían estrategias para convertirla en centro terciario, en centro de servicios y espacio de consumo. Por una parte, en 1982 se empezaba a diseñar el plan para obtener la nominación de ciudad olímpica en el 92, con lo cual podría negociarse con los distintos organismos del Estado la construcción de las infraestructuras, sobre todo los grandes ejes viarios, los hoy llamados rondas. Por otra, se planeaban las intervenciones urbanísticas para adaptar la ciudad a su nuevo papel terciario. Además de las intervenciones para la recuperación del centro histórico, se planeó la remodelación urbanística de diez áreas, llamadas áreas de nueva centralidad: Diagonal-Sarrià, Calle Tarragona, Renfe-Meridiana, Villa Olímpica, Puerto Urbano, Valle Hebrón, La Sagrera, Diagonal-Mar, Plaza de las

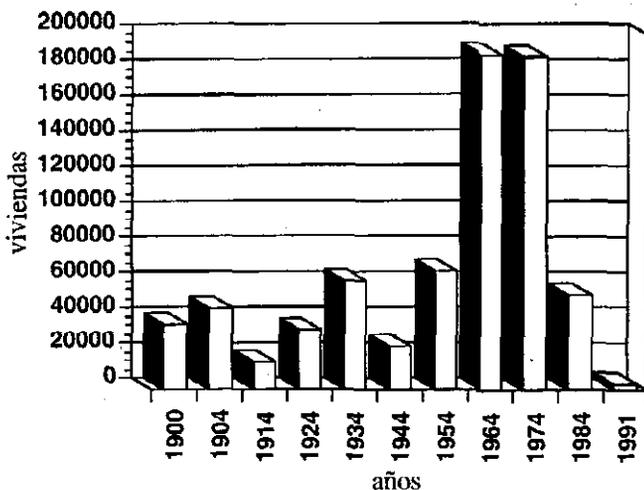
Glorias-Estación del Norte y Plaza Cerdà. La mayor parte de estas áreas correspondían a zonas de antiguas fábricas, obsoletas instalaciones ferroviarias y portuarias o espacios mal aprovechados situados casi todas en los extremos del tejido urbano barcelonés. Estas áreas de nueva centralidad se concibieron como grandes espacios donde se combinarían actividades terciarias de carácter central, tales como salas de espectáculos, museos, centros comerciales, centros culturales, oficinas y hoteles, con instalaciones de equipamientos socio-culturales y espacios libres cuyos destinatarios fueran los habitantes del entorno del área en cuestión. El diseño urbanístico y el arquitectónico debían ser los elementos que le proporcionarían carácter simbólico al nuevo espacio urbano y su imagen debía hacerlo atractivo tanto para los futuros consumidores como para los inmediatos inversores. Se concebían además como puntos urbanos capaces de dinamizar la renovación urbana en los entornos inmediatos, es decir, se les atribuía el papel de catalizadores del mercado inmobiliario y del proceso de terciarización de la ciudad.

Estas áreas constituyeron el punto de conexión y negociación entre la inversión pública local y la inversión privada.

Las actuaciones para dotar de equipamientos y espacios públicos a los barrios se iniciaron en 1980 y se fueron localizando en aquellas zonas que presentaban mayores déficits. Éstas coincidían, por supuesto, con los barrios de peor calidad urbanística y residencial. La mayor parte de sus viviendas había sido construida durante los años sesenta y setenta (Gráfico 1), el tamaño medio se situaba entorno a los sesenta metros y su calidad era tal que, actualmente, una vez están ya saldados los préstamos hipotecarios o la ayudas para el acceso a la propiedad, más de un treinta por ciento presentan graves problemas en las estructuras de sus edificios.

Entre 1986 y 1992 se llevaron a cabo prácticamente la totalidad de los 42 km previstos de grandes ejes viarios en el plan de 1976. Asimismo, a parte de las instalaciones olímpicas, se realizaron en su totalidad tres de las áreas de nueva centralidad previstas -Villa Olímpica, Valle Hebrón, Diagonal-Sarrià-, y se iniciaron, pero todavía están hoy sin terminar, las áreas del Puerto Urbano, Calle Tarragona, Renfe-Meridiana, Plaza de las

Gráfico 1. Viviendas según antigüedad en Barcelona



Fuente: *El mercat immobiliari de Barcelona. 1992*

Elaboración propia.

Glorias-Estación del Norte. Actualmente, con menor celeridad se están iniciando las remodelaciones de las áreas de Diagonal-Mar, Plaza Cerdá y, mucho más retrasada, la de La Sagrera. La gran inversión pública que supusieron, y todavía suponen, estas obras de infraestructura y de reordenación urbanística redujo extraordinariamente la inversión pública en equipamientos sociales y en vivienda protegida o pública. La inversión inmobiliaria se canalizó hacia la construcción de oficinas y de viviendas privadas.

A parte de las facilidades que ya en 1986 había dado el ministerio de Economía y Hacienda para que afluyera el dinero negro<sup>3</sup> y la seguridad que representaba la entrada de España en la OTAN<sup>4</sup> para la inversión inmobiliaria, en Barcelona confluían las condiciones para que se dinamizara de golpe el sector inmobiliario y se dispararan los precios de la vivienda: la mayor parte de los barrios habían mejorado sus condiciones urbanísticas y disponían de los equipamientos socio-culturales y espacios públicos necesarios para garantizar mínimamente las necesidades de sus habitantes; los proyectos de remodelación de las áreas de nueva centralidad abrían nuevas expectativas al mercado inmobiliario y al sector de la construcción; la nominación de ciudad olímpica constituía una garantía de inversión y el plazo de seis años brindaba una oportunidad de negocio que pocas veces se da en la historia.

A partir de 1987, en plena efervescencia de remodelación del espacio barcelonés, la vivienda empezó a ser un verdadero problema para aquellos que no podían tener unos ingresos regulares y suficientes para financiarse su adquisición. Quien poseía más de una vivienda deseaba venderla al mejor precio o alquilarla a precios astronómicos a la población flotante que estaba ocupada en la preparación de la ciudad y de los juegos olímpicos. Las viviendas de segunda mano se resintieron del incremento de los precios más rápidamente que las de nueva construcción. De una media de 35.000 pesetas por metro cuadrado en 1986 se pasó a 70.000 pesetas en un sólo año. En cambio el precio medio de las de nueva construcción varió de unas 60.000 a unas 103.000 pesetas por metro cuadrado. Pero a medida que el sector inmobiliario se dinamizaba, fueron aumentando los incrementos de precio de la vivienda de nueva construcción.

La inyección económica que recibió la ciudad de Barcelona, cifrada en torno al billón de pesetas, hace suponer que el extraordinario incremento del precio de la vivienda se inició en la gran ciudad y que luego se difundió hacia la conurbación o área metropolitana. También a primera vista, se puede suponer que las diferencias de precio de la vivienda entre barrios se mantiene y, por tanto, que los incrementos de precio han afectado casi homogéneamente a toda la ciudad.

El estudio detallado de la evolución del precio de la vivienda según distritos de la ciudad de Barcelona y del de algunos municipios del área metropolitana permitirán confirmar o desmentir estas iniciales suposiciones.

El estudio constituye una primera aproximación al reciente fenómeno del problema de la vivienda en una ciudad que, como Barcelona, está en pleno proceso de terciarización, que su población está decreciendo y envejeciendo (en los últimos diez años ha perdido unos 150.000 habitantes) y que sus índices de desempleo se sitúan alrededor del 25%.

Los datos que se han utilizado en este estudio son los que publica periódicamente la Generalitat de Catalunya: *Estadística de la construcció d'habitatges a Catalunya*, de donde se han obtenido los precios referidos a las viviendas de nueva construcción situadas en Barcelona y su área metropolitana; los que facilita el Ayuntamiento de Barcelona a través del estudio realizado por el Servei de Valoracions: *El mercat immobiliari de Barcelona. 1992*, del cual se han extraído los precios de mercado de la ciudad de Barcelona, clasificados según distritos y áreas estadísticas -divisiones inferiores a los distritos que corresponden más o menos a los barrios de la ciudad-. Asimismo, los datos publicados se han cotejado con los de los anuncios del mercado inmobiliario que aparecen regularmente en la prensa. Se han utilizado los periódicos de todos los domingos de tres meses al año, siempre los mismos meses, de los años 1987 hasta 1992.

**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BARCELONA. 1987-1993.**

Durante estos últimos siete años, el precio medio por metro cuadrado de vivienda ha pasado de 102.722 a 230.740 pesetas. Es decir, en siete años una vivienda-tipo nueva, de unos setenta metros cuadrados, ha pasado de valer unos 7.000.000 de pesetas a valer unos 16.000.000 de pesetas. El valor por metro cuadrado de vivienda se ha duplicado en ocho de los diez distritos de Barcelona, casi se triplicó en el caso del distrito de Sants-Montjuïc y no llegó a duplicarse en el de Nou Barris, el distrito más afectado por problemas estructurales en los edificios de viviendas. El incremento relativo máximo se sitúa en los años 1987, 88 y 89, en los años siguientes se producen altibajos poco apreciables que no influyen extraordinariamente en los precios absolutos (tabla 1). A nivel general, puede decirse que aquellos distritos que tradicionalmente han sido los más caros continúan siéndolo y los que eran más baratos todavía lo son. Pero los que es realmente interesante observar es que las diferencias han tendido a reducirse, es decir, las zonas más baratas han experimentado un aumento relativo más alto que los más caros, por lo tanto parece que los precios por unidad de superficie de vivienda tienden a estar cada vez más próximos, aunque evidentemente se mantienen las diferencias.

Si se observa el precio por metro cuadrado de vivienda de nueva construcción de los años 1987 y 1993 se constata cómo la distribución del precio de cada año es muy diferente (tabla 2).

**Tabla 1. Aumento relativo del precio del m<sup>2</sup> de la vivienda de nueva construcción en los distritos de Barcelona entre 1987 y 1993**

Distritos (*)	Aumento (%) 1987-1993
Eixample	152,83
Sants-Montjuïc	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

(\*) Para el distrito de Ciutat Vella no hay datos.

Mientras la media aumenta 2,6 veces entre 1987 y 1993, la desviación típica sólo lo hace 1,64 veces. Si aplicamos el coeficiente de Pearson ( $\sigma/\mu$ ) para ponderar la evolución y dispersión de los precios de m<sup>2</sup> de vivienda de nueva construcción se observa que en el año 1987 el coeficiente es 0,37 mientras que en el año 1993 es 0,27. Esto indica que en 1993 los precios de m<sup>2</sup>/vivienda de nueva construcción están más agrupados entorno al precio medio de dicho año.

Haciendo una tipificación de los valores  $((x-\sigma)/m)$ , se constata que en 1987 los valores inferiores a la media son los que más se acercan a la media de 1993, mientras que los superiores a la media se mantienen o aumentan su diferencia (tabla 3). Así los distritos de Nou Barris, Sant Andreu y Sant Martí, cuyos precios medios de m<sup>2</sup>/vivienda de nueva construcción eran inferiores a la media de 1987, en 1993 han reducido considerablemente la diferencia respecto a la media de 1993. En el distrito de Horta-Guinardó, si en 1987 el

precio de  $m^2/vivienda$  de nueva construcción estaba claramente por encima de la media, en 1993 se ha invertido la situación, esto es explicable por la concentración de edificios con graves problemas estructurales. El distrito de Sarrià-Sant Gervasi, históricamente el más caro de Barcelona, aumenta sus diferencias respecto la media durante el período 1987-1993. En el resto de los distritos, Eixample, Sants-Montjuïc, Les Corts-Pedralbes y Gràcia, su diferencia de precio  $m^2/vivienda$  de nueva construcción respecto la media de los años correspondientes varía sólo ligeramente.

Si en lugar de distritos se amplía la escala de análisis a las zonas estadísticas se puede afinar más en la localización de los cambios ocurridos. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que la naturaleza de los datos es distinta. Si antes se referían al precio por metro cuadrado de vivienda de nueva construcción, ahora el precio por unidad de superficie se refiere tanto a vivienda de segunda mano como a vivienda de nueva construcción ya que los datos están extraídos directamente de los anuncios inmobiliarios publicados en la prensa.

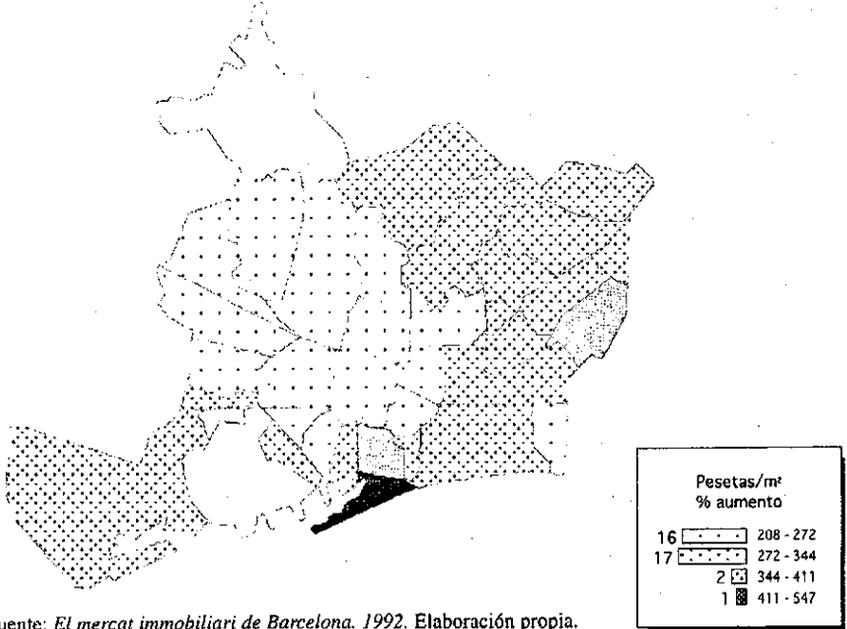
**Tabla 2. Precio del  $m^2$  de la vivienda de nueva construcción en los distritos de Barcelona los años 1987 y 1993**

Distritos	Pts./ $m^2$ 1987	Pts./ $m^2$ 1993	Aumento absol.
Ciutat Vella	—	180.023	—
Eixample	93.791	237.127	143.336
Sants-Montjuïc	72.543	203.839	131.296
Les Corts-Pedralbes	143.190	299.004	155.814
Sarrià-Sant Gervasi	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
Media ( $\mu$ )	102.712,78	232.740,5	—
Desviación típica ( $\sigma$ )	38.146,24	62.803,19	—

El análisis de los mapas confeccionados para mostrar la distribución de los precios de la vivienda y su aumento relativo (1987-1992) sólo hace que reafirmar la hipótesis anterior: los precios tienden a concentrarse en torno a los valores centrales pero más altos. Las zonas donde los precios relativos han aumentado más durante estos seis años son las que partían de precios más bajos y, a la inversa, las zonas donde se han incrementado menos los precios relativos son aquellas que poseían los precios más altos.

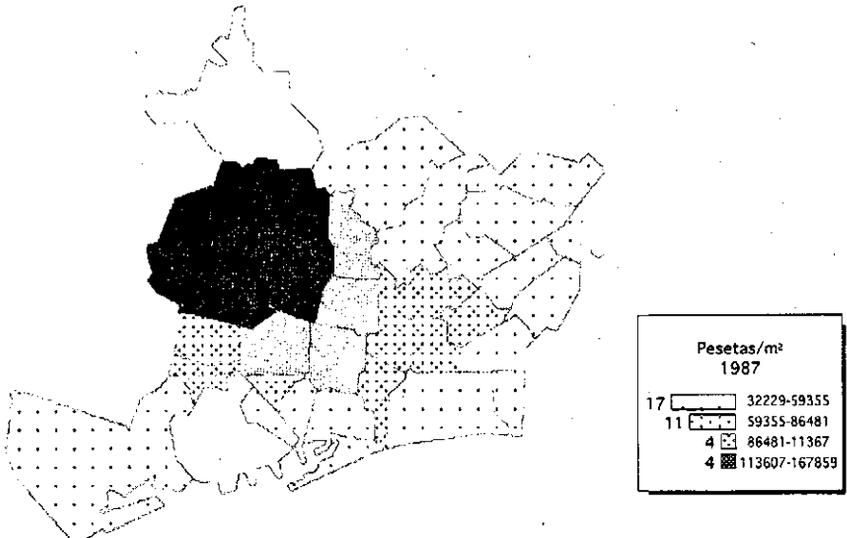
Si se compara el mapa de 1987 con el de 1992 se puede observar que se mantiene una zona central con los precios altos (Pedralbes, Sant Gervasi, Sarrià) y lo que aumenta es el área de precios medios, mientras disminuye la de precios bajos. Ésta queda reducida a zonas pertenecientes en su mayoría al casco antiguo de la ciudad (Gòtic, Raval, Sant Antoni y Poble Sec) y a las zonas del límite oriental de la ciudad (Verneda, Barri del Besòs, Trinitat Vella, Roquetes-Verdum). Esta tendencia queda muy bien reflejada en los histogramas que aparecen en la leyenda de los mapas (mapas 1, 2 y 3).

**Mapa 1. Evolución del precio de la vivienda (pts./m<sup>2</sup>)  
Aumento relativo (%) entre 1987 y 1992**

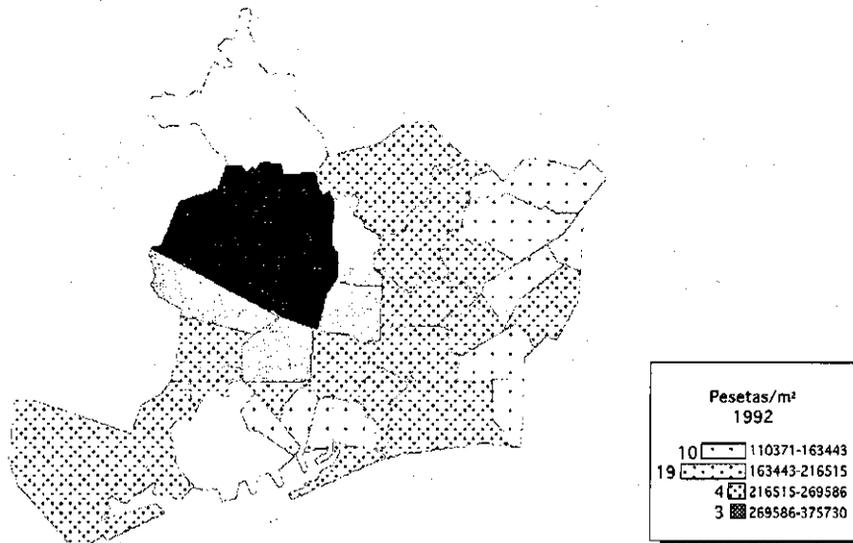


Fuente: *El mercat immobiliari de Barcelona. 1992*. Elaboración propia.

**Mapa 2. Precio medio de la vivienda (pts./m<sup>2</sup>) en el año 1987**



Fuente: *El mercat immobiliari de Barcelona. 1992*. Elaboración propia.

Mapa 3. Precio medio de la vivienda (pts/m<sup>2</sup>) en el año 1992

Fuente: *El mercat immobiliari de Barcelona. 1992*. Elaboración propia.

Tabla 3. Valores tipificados del precio del m<sup>2</sup> de la vivienda de nueva construcción en los distritos barceloneses los años 1987 y 1993

Distritos	Valor tipificado 1987	Valor tipificado 1993
Ciutat Vella	—	-0,84
Eixample	-0,23	0,000016
Sants-Montjuïc	-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

## EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA CONURBACIÓN DE BARCELONA. 1987-1993.

Sólo han sido estudiadas cinco ciudades del conjunto que conforman la conurbación de Barcelona, pero estas ciudades son representativas de la evolución del precio de la vivienda del conjunto metropolitano. Estas ciudades son Sant Just Desvern, Sant Cugat del Vallés, Hospitalet del Llobregat, Cerdanyola y Badalona.

El aumento del precio de la vivienda en estas ciudades no ha sido menos espectacular que el sufrido por la ciudad de Barcelona, tanto en valores relativos como en valores absolutos.

Independientemente de las particularidades de cada ciudad que puedan explicar un mayor o menor aumento del precio de la vivienda, en líneas generales se pueden realizar un par de observaciones: la temporalidad del incremento de los precios y las diferencias entre ellos.

Los máximos incrementos por unidad de superficie de vivienda de nueva construcción se dan entre 1987 y 1990, a partir de este año los precios se estabilizan y se constatan en los años siguientes pequeñas oscilaciones que no dan lugar a grandes cambios (Tabla 4). Esta evolución es muy parecida a la sufrida por la ciudad de Barcelona, por lo tanto parece difícil poder afirmar que el fenómeno se ha ido extendiendo de la ciudad central hacia las zonas más periféricas. Más bien parece que el encarecimiento de la vivienda se haya producido de forma simultánea en el conjunto de la conurbación barcelonesa.

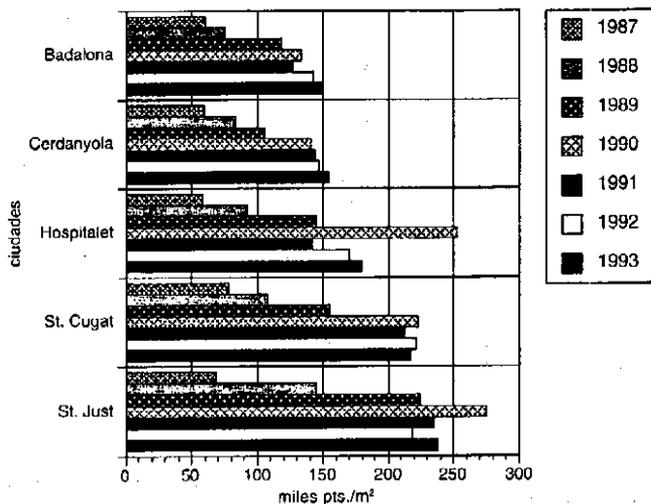
**Tabla 4. Aumento del precio del m<sup>2</sup> de la vivienda de nueva construcción en las ciudades de la conurbación de Barcelona. 1987-1993**

Ciudades	Pts./m <sup>2</sup> 1987	Pts./m <sup>2</sup> 1993	Aumento (%) 1987-1993	Aumento absoluto 1987-1993
Sant Just	68.780	237.832	245,8	169.052
Sant 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	60.861	149.037	144,9	88.176

Las diferencias de los precios de la vivienda entre las diversas ciudades del área metropolitana tienden a aumentar con el tiempo, al contrario de lo que ocurre en Barcelona. Entre 1987 y 1993 las diferencias han aumentado considerablemente dando lugar a ciudades caras -Sant Just, Sant Cugat- y a ciudades baratas -Badalona y Cerdanyola-. Excepto para el caso de Cerdanyola, en el resto de ciudades su posición respecto de Barcelona podría ser la causa de su débil o fuerte aumento del precio de la vivienda. Sant Cugat y Sant Just están próximas a los distritos barceloneses más caros. Hospitalet y Badalona, situados en los límites occidental y oriental respectivamente de la ciudad de Barcelona, se encuentran próximos a los distritos más baratos. Cabe mencionar el hecho de que Sant Cugat y Sant Just, que en el año 1987 tenían precios de vivienda muy parecidos a los de algunos distritos barceloneses, han experimentado un incremento superior al de éstos (Gráficos 2 y 3).

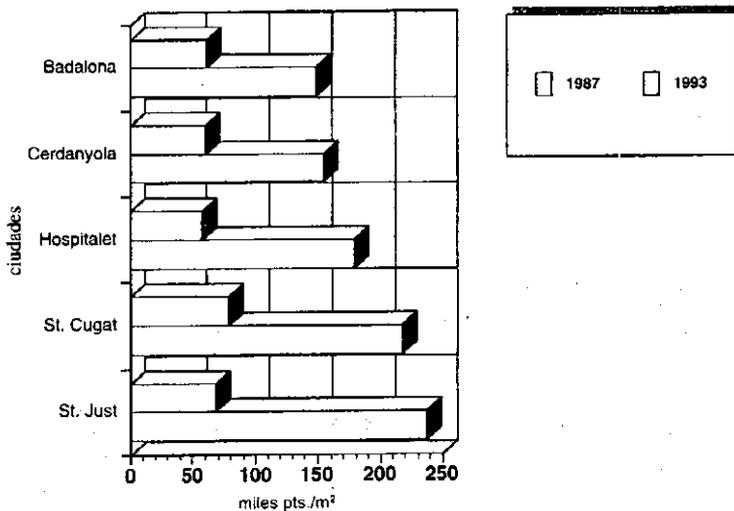
Barcelona se ha convertido a lo largo de estos siete años no sólo en la ciudad más cara de Catalunya, sino en una de las más caras del contexto español y europeo. Puede decirse que durante este período se ha iniciado un proceso de homogeneización social, de forma que en la ciudad tienen poca cabida aquellos que tengan poca o ninguna capacidad

**Gráfico 2. Precio medio (pts./m<sup>2</sup>) de la vivienda de nueva construcción. Evolución anual**



Fuente: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.  
Elaboración propia.

**Gráfico 3. Precio medio del m<sup>2</sup> en la vivienda de nueva construcción**



Fuente: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.  
Elaboración propia.

de endeudamiento para la adquisición de la vivienda. Esto afecta sobre todo a las parejas jóvenes que no poseen vivienda ni garantía de empleo. El precio de la vivienda se ha convertido en factor determinante de la localización residencial, mientras que ha perdido relevancia el lugar de trabajo. Por tanto, la movilidad pendular puede considerarse como una consecuencia del aumento del precio de la vivienda.

El precio de la vivienda se ha convertido, en cierta manera, en una herramienta de control social que tiende a estrechar los márgenes a la posibilidad de una ciudad dual.

## Bibliografía

- \* 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.
- \* CONSUELO R. DE PRADA, "Pisos a cal y canto", *El País*, domingo 7 de febrero de 1993, pp. 28-29.
- \* EQUIP D'ASSESSORAMENT PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES (1993): *L'habitatge a Catalunya*, Fundació Jaume Bofill, Barcelona.
- \* GENERALITAT DE CATALUNYA. DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES. DIRECCIÓ GENERAL D'ARQUITECTURA I HABITATGE. *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.
- \* JOSEP ROCA CLADERA (1986): *Los precios del suelo en el ámbito metropolitano*, Ed. Corporació metropolitana de Barcelona, Barcelona.

## Notas

<sup>1</sup> Profesora titular de Geografía Humana en la Universitat de Barcelona. Facultat de Geografia i Història. Barcelona 08028. Fax: (34-3) 449 85 10.

<sup>2</sup> Licenciado en Geografía e Historia (Univ. Barcelona).

<sup>3</sup> Hasta 1986 la adquisición de una segunda residencia desgravaba.

<sup>4</sup> Fernández Durán, R. (1988): "Efectos de la crisis de la metrópoli madrileña", en: *Crisis social de la ciudad*, Ediciones Revista Alfoz-CIDUR, Madrid, pp. 39-77. Y Estevan, A. (1988): "La concentración de actividades estratégicas altamente especializadas", en: *Crisis social de la ciudad*, Ediciones Revista Alfoz-CIDUR, Madrid, pp. 19-37.

Ambos autores destacan en el informe de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, en el que se atribuye el aumento de los precios inmobiliarios a las expectativas de estabilidad política que ofrece la entrada de España en la OTAN al capital internacional para realizar inversiones inmobiliarias que exigen garantía a largo plazo.

## Resumen

### TERCIARIZACIÓN Y ENCARECIMIENTO DE LA VIVIENDA EN BARCELONA

Análisis de la evolución de los precios de 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 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.

## 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.

## Summary

### TERTIARISATION AND INCREASE OF HOUSING COST 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 market's dynamisation and of the rise of housing costs is estimated.

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