

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES (GARRAF)

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

(TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA DE 18 DE JULIOL DE 2001)

- VOLUM I DIAGNOSI. PROBLEMÀTICA URBANÍSTICA.
- VOLUM II ESTUDI DEL MERCAT IMMOBILIARI.**
- VOLUM III CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS.
- VOLUM IV ANNEX INFORMATIU I. BLOC DE NOTES HISTÒRIQUES. LA CARTA ARQUEOLÒGICA. FITXES DEL SERVEI DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC.
- VOLUM V ANNEX INFORMATIU II. FITXES DELS EQUIPAMENTS EXISTENTS.
- VOLUM VI MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.
- VOLUM VII PROGRAMA D'ACTUACIÓ I ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER.
- VOLUM VIII NORMATIVA URBANÍSTICA
- VOLUM IX ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.
- VOLUM X ANNEX NORMATIU II. Normes de la modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
Catàleg i inventari d'elements d'interès històrico-artístic, arquitectònic i arqueològic.
Relació de les ordenances municipals vigents.
Convenis urbanístics.
Quadre d'equivalències.
- VOLUM XI INFORME DE LES AL·LEGACIONS I ESCRITS PRESENTATS EN LA CONSULTA PÚBLICA DE LA REVISIÓ DEL PGOM.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ 18 JUL. 2001
I ACORDADA LA SEVA PUBLICACIÓ A
EFECTES D'EXECUTIVITAT EN
DATA 17 OCT. 2001

LA SECRETÀRIA,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
EN SESSIÓ **8 JUL. 2001**
I ACORDADA LA SEVA PUBLICACIÓ A
EFECTES D'EXECUTIVAT EN
DATA **1 OCT. 2001**

LA SECRETÀRIA,

ESTUDI DEL MERCAT IMMOBILIARI

SANT PERE DE RIBES

Desembre 1997

INDEX

- 1.- Justificació
- 2.- Objecte
- 3.- Abast de l'estudi
- 4.- Metodologia
 - 4.1 Procediment: disseny de la mostra de mercat i recollida d'informació.
 - 4.2 Base de dades.
 - 4.3 Mètode de comparació del mercat
 - 4.4 Valor del sòl: mètode de valoració residual
- 5.- Dinàmica de mercat
- 6.- Valors urbans i diversificació espacial
 - 6.1 Valor del sòl
 - 6.1.1 Nucli de Roquetes
 - 6.1.2 Nucli de Ribes
 - 6.2 Valor dels habitatges
 - 6.2.1 Valor unitari
 - 6.2.2 Valor absolut de l'habitatge
- 7.- Característiques dels habitatges. Qualitat
- 8.- Evolució recent dels valors urbans

1 Justificació

La revisió del Pla general d'ordenació municipal (PGOM) requereix el coneixement de la situació actual del mercat immobiliari dins del municipi, referit en particular al sòl i a l'edificació de caràcter urbà com a màxims exponents. Aquest coneixement del mercat ha de permetre deduir les influències mútues entre el planejament urbanístic que es revisa i la realitat de l'activitat immobiliària, desenvolupada fonamentalment pel sector privat.

Molt especialment interessa l'estructura espacial del valor del sòl, en sentit dinerari. Entre d'altres aplicacions possibles, per exemple vinculades a la fiscalitat immobiliària, els valors del sòl han de servir de referència concreta en els treballs de revisió del PGOM per a les finalitats següents:

- la determinació de coeficients de ponderació de les edificabilitats, i la justificació del càlcul i l'assignació dels aprofitaments urbanístics del sòl;
- la viabilitat de les actuacions urbanístiques, especialment des del punt de vista econòmic;
- l'avaluació de les cessions de sòl obligatòries;
- l'orientació de la política d'habitatge tenint en compte, a més del valor del sòl, els tipus d'habitatge i els preus que es produeixen en el mercat privat.

2 Objecte

L'estudi consisteix en una prospecció del mercat immobiliari actual i suficientment representativa, d'acord amb les peculiaritats del municipi i les característiques del propi mercat. A partir d'una recollida d'informació selectiva i alhora el més ampla possible, es presenta el tractament de la mateixa i s'acompanya de l'anàlisi de les dades resultants.

Com a objectius concrets, el contingut de l'estudi posa especial èmfasi en l'anàlisi dels aspectes que caracteritzen més decisivament el mercat immobiliari urbà, i això es realitza tenint en compte la divisió territorial del municipi, és a dir, distingint l'anàlisi per nuclis de població que es diferencien tant geogràficament com socio-econòmicament. Es tracta del següent:

- la ubicació i la quantificació del volum d'oferta, en el nostre cas referida a la nova construcció d'habitatges;
- les característiques qualitatives més rellevants: urbanístiques, ambientals, constructives, etc.
- l'estructura de valors urbans del sòl i de l'edificació: la seva jerarquia, diversificació espacial i condicions qualitatives;
- l'evolució general dels valors en l'època més recent, considerant altres estudis existents amb anterioritat.

Tot plegat constitueix una aproximació al funcionament real del mercat immobiliari, concretada en el segment més important del mateix, però que permet obtenir una imatge fidedigne en el moment actual de revisió del PGOM. Més enllà d'un simple estudi sobre l'oferta de l'habitatge, encaminat a delimitar la tendència dels preus de mercat, s'ha volgut realitzar a més a més una anàlisi contrastada de la disposició de l'oferta, la dinàmica del mercat, i les seves característiques intrínseques i qualitatives que incideixen en el valor econòmic.

Cal aclarir que aquest estudi s'ha d'entendre complementat amb la resta d'informes que integren els treballs previs per a la revisió del PGOM, en particular els dedicats a la dinàmica i característiques del sector de la construcció, demografia i estructura social.



3 Abast de l'estudi

L'estudi s'ha dirigit intencionadament al mercat residencial, en tractar-se del més estès al municipi i més representatiu dels valors urbans, i a les operacions immobiliàries més recents, sobre tot per obtenir la màxima fiabilitat en la deducció del valor del sòl. A tal efecte, s'ha treballat principalment sobre el conjunt de l'oferta en venda de promocions residencials de nova planta i, entre aquestes, les construïdes durant els anys 96 i 97 ó en fase de construcció.

Des del punt de vista d'estimar el valor dels immobles, l'estudi de l'oferta immobiliària, i per consegüent dels preus en venda, és l'alternativa habitual i més adequada que permet substituir l'anàlisi de les transaccions immobiliàries efectives, davant la impossibilitat material en el nostre país de conèixer veraçment l'import econòmic d'aquestes (el preu real de confluència entre els interessos de l'oferta i la demanda). No obstant això, ambdós tipus de preus no acostumen a diferir ostensiblement a causa de la coneguda posició de relatiu monopoli de l'oferta.

D'altra banda, la decisió de centrar-se en el mercat residencial i de nova planta es justifica per diverses raons importants. En primer lloc, les característiques del municipi i l'habilitació urbanística del sòl privat, que afavoreixen la tendència a que l'ús residencial sigui predominant dins de l'edificació urbana, fins i tot exclusiu en determinades àrees i nuclis, en detriment d'altres productes immobiliaris (industrials, d'oficines, comerç, etc.) que esdevenen irrellevants comparativament. En aquestes circumstàncies és coneguda la ubicació més normal dels usos terciaris en locals de planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliars, fins i tot de determinades activitats industrials, així com els aparcaments privats en planta baixa o soterrani. Pel que fa a la majoria d'usos industrials, la disposició de sòl en les zones específiques del municipi és molt limitada.

En segon lloc, l'interès de l'edificació de nova planta. A més de la conveniència d'estudiar-la perquè des del sector de la construcció incideix en major mesura com a factor dinamitzador de l'economia, la nova construcció permet apreciar l'evolució qualitativa del sector, en particular de l'habitatge, i verificar millor l'ajustament dels estandars de l'oferta a les exigències de la demanda. Així mateix, l'anàlisi de la nova edificació permet descobrir les pautes de consolidació urbana, el desenvolupament de determinats usos i les característiques funcionals i constructives dels productes immobiliaris actuals.

En sentit contrari, s'ha descartat en principi el mercat d'habitatges usats. A més dels motius anteriors, que justifiquen la preferència de l'edificació de nova construcció, per raons de prudència. L'aplicació de mètodes comparatius i les tècniques de valoració d'aquest segment del mercat es fa més complexe en introduir-se l'anàlisi variables de més difícil quantificació: antiguitat, conservació, funcionalitat, reformes, etc. A més, és conegut que l'anàlisi del mercat d'habitatges usats presenta una dificultat afegida a causa de les vies de comercialització tan diverses i sovint poc transparents, per la qual cosa la informació i consegüent avaluació resulta menys fiable, o exigiria un volum de mostres del mercat que no existeix al municipi en termes de representativitat significativa. Cal esmentar que per passar de l'anàlisi de simples preus del mercat a l'estimació de valors objectius no és recomanable la utilització individualitzada de mostres, sinó que cal un nombre considerable per tal que el conjunt amb les diverses característiques dels habitatges esdevingui determinant del valor.

De manera semblant cal referir-se al mercat del sòl sense edificar, teòricament el més precís per estimar el valor del sòl. La insuficiència d'oferta en venda i en altres casos l'opacitat de les transaccions que s'efecten, determinen l'escassa representativitat i manca de fiabilitat d'un possible estudi directament del mercat de terrenys i solars buids. Aquesta situació obliga a recórrer a formes indirectes d'avaluació mitjançant l'anàlisi de promocions d'immobles construïts, de les quals pot deduir-se racionalment el valor residual del sòl.

4 Metodologia

4.1 Procediment: disseny de la mostra de mercat i recollida d'informació

L'estudi es basa en la recollida d'informació efectuada durant l'últim trimestre de 1997. S'ha aconseguit informació de la totalitat de l'oferta de promocions d'habitatges de nova planta que estaven totalment en venda o parcialment.

El procediment ha estat el següent. En primer lloc s'han explotat les dades del registre municipal de llicències d'obres i de 1ª utilització d'habitatges, facilitades per l'Ajuntament, a l'objecte de quantificar i localitzar el volum de construccions recents o acabades. A continuació s'ha seguit un treball de camp específic mitjançant enquestes de cada una de les promocions per al sondeig directe del segment de mercat estudiat. Aquest procés ha requerit:

- La verificació de les operacions en venda efectiva i la data de construcció, eliminant-se per exemple les promocions directes de l'usuari (no a la venda), com són la majoria d'habitatges unifamiliars, i les restes d'antigues promocions, de dubtosa fiabilitat.

La mostra del mercat estudiada finalment ha quedat formada per les promocions en venda construïdes entre 1996-97 o en fase de construcció. La representativitat de la mateixa ha estat possible per la notable activitat de nova construcció que s'ha desenvolupat al municipi en el període esmentat, la qual cosa queda reflexada en el significatiu nombre d'operacions obtingudes.

Promocions de nova planta en oferta (quadre)

- La definició i codificació prèvia de les variables del mercat més significatives: localització, condicions físiques, qualitatives i econòmiques dels habitatges, característiques de la promoció i urbanístiques, etc.; amb la finalitat d'utilitzar criteris homogenis en l'apreciació de les mateixes.

Aquest punt s'ha concretat en una fitxa-enquesta, basada en la simplificació de l'elaborada pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, i que facilita la tasca sistemàtica de recollida i selecció de la informació.

Com a conclusió, cal dir que la informació recollida abasta un nombre important d'operacions del mercat, encara que no és excessivament ampla en determinades zones, però sí suficient a l'objecte de diferenciar el nivell de valors detectat, sobre tot en els àmbits més dinàmics del municipi, i definir els models característics de promoció i d'habitatges de nova construcció en el moment actual.

Per a l'anàlisi, s'ha elaborat una base de les dades obtingudes i el tractament de les mateixes mitjançant tècniques estadístiques i de valoració. El resultat s'ha complementat amb informació procedent de professionals del sector.

4.2 Base de dades

La recollida d'informació s'ha concretat en la confecció d'una base de dades ajustada a tipus edificatoris i referida als nuclis urbans que disposen d'oferta en les condicions descrites. A continuació es resumeixen els temes principals que integren la base i que han servit per a l'anàlisi posterior.

- *Situació espacial* de cada operació immobiliària estudiada.



- *Preu total de venda.* Per poder comparar les diverses promocions es considera, si és possible, el preu d'una mostra tipus de cada promoció, donat que els preus poden variar en funció de la posició relativa de l'habitatge dins de l'edifici.

La mostra tipus correspon a l'habitatge més representatiu de la promoció pel seu programa funcional i situat a la planta mitjana de l'edifici. Si alguna promoció disposa de dos tipus d'habitatges sense un clar predomini d'un en relació amb l'altre, i que afecten el seu nivell d'oferta específica, s'analitzen les característiques d'ambdós.

Als edificis plurifamiliars es té en compte també el preu de les plaçes d'aparcament, si n'hi ha, i els habitatges singulars que poden constituir submercats específics (entresòs, apartaments, àtics, dúplex, etc.).

- *Característiques urbanístiques:* topografia del terreny i configuració de la parcel·la si afecten la racionalitat de l'edificació, qualitats ambientals dels espais públics que afronta l'immoble i altres de l'entorn immediat, com és el grau d'urbanització.

- *Característiques de la promoció:* any de construcció, règim econòmic (lliure, protecció oficial, preu taxat), tipologia arquitectònica i nombre de plantes de l'edifici, nombre d'habitatges total i, si es tracta d'edificis plurifamiliars, per replà; quantificació d'altres usos diferents de l'habitatge.

- *Serveis generals a l'interior de l'immoble:* jardí, piscina, garatge, servei de porteria, instal·lacions de comunicació, nombre d'ascensors, qualitat constructiva de les façanes i espais comuns.

- *Característiques de l'habitatge.* Total de superfície útil i construïda, programa funcional, espais de ventilació exterior. Aspectes qualitatius: cuina, bany, paviments, fusteres interior i exterior, armaris encastrats, tipus d'instal·lacions (climatització-calorificació, nivell d'electricificació, gas, aigua calenta sanitària, antena TV, etc.). Categoria o nivell global de qualitat.

Cal advertir que altres aspectes com l'estructura de l'edifici i la qualitat dels tancaments en general (aïllaments, tipus de coberta, etc.), si bé poden tenir incidència en el cost de construcció, no acostumen a ser rellevants en la valoració del mercat, llevat que apareguin patologies importants.

4.3 Mètode de comparació del mercat

L'estimació objectiva dels valors de l'habitatge i del sòl requereix el tractament dels preus obtinguts de la informació del mercat. A tal efecte s'han utilitzat mètodes estadístics i de valoració econòmica de validesa reconeguda (per exemple, a efectes de la redacció de les ponències de valoració cadastral).

El mètode de comparació ha permès calcular el que es denomina *valors reals de mercat* a partir dels preus coneguts dels habitatges, mitjançant l'anàlisi estadística de les mostres o habitatges tipus que reuneixen característiques similars de localització, tipologia i condicions constructives i qualitatives. El valor dels habitatges, però, també s'ha calculat en funció de la totalitat de l'oferta promoguda amb característiques similars, essent aquests resultats en principi més representatius del mercat, tot i que la variació no és significativa.

La base de treball ha estat la transformació dels preus de venda total dels habitatges en valors unitaris (pta/m² construït i pta/m² útil) per facilitar la comparació de les característiques fonamentals dels immobles amb independència de la superfície.

Un cop depurada la mostra del mercat, s'ha estratificat per nivells: nucli i zona, quan ha estat possible, tipologia edificatòria, tipus d'habitatge, etc. Per a cada nivell d'anàlisi s'obtenen finalment els valors mínim, màxim i mitjà. Els valors mitjans es considera que són els que responen als valors normals de funcionament del mercat.

Aquesta metodologia de valoració té l'avantatge de permetre el coneixement del valor real d'un immoble en el seu conjunt, sol més edificació, i elimina gran part dels factors subjektius que podrien introduir-se en el càlcul a través de mètodes de valoració separada. A més permet deduir el valor del sol en funció de les condicions reals i edificació existent: localització, ús, qualitat, etc., tal com s'explica a l'apartat següent.

No obstant, existeixen algunes limitacions pròpies d'aquest mètode que es presenten pràcticament sempre que s'aplica a la comparació de vendes o d'ofertes: la consideració de la component purament especulativa dels preus de venda, i l'estimació dels valors en les àrees sense transaccions ni ofertes explícites, o que no disposen d'operacions significatives.

Per depurar components especulatiu, s'ha corregit la mostra objecte d'estudi. L'anàlisi estadística de la informació ha procurat eliminar les operacions concretes que presenten una desviació excessiva en relació amb els valors mitjans de l'oferta (considerats com a valors normals del mercat). Així, s'han eliminat a efectes de la valoració les promocions equivocades, com és alguna acollida al règim de preu taxat; les operacions que se sospita motivades per dificultats econòmiques del promotor, per exemple, determinats habitatges d'antigues promocions que resten a la venda; i les ofertes amb excés de lucre per situacions privilegiades. Tot això permet que els valors resultants representin els preus més provables que s'obririen en les transaccions reals del mercat sempre que es realitzin en condicions normals de l'oferta i la demanda.

L'estimació de valors en les àrees sense un mercat significatiu és un autèntic problema del mètode de comparació que es manifesta en determinades zones i nuclis del municipi. En general pot considerar-se el valor establert l'analogia amb d'altres àrees de similars característiques qualitatives i ambientals. Quan això no ha estat possible, o quan s'estimen irrellevants els valors concrets de determinades zones o nuclis, en alguns casos, s'ha optat per no definir cap valor. En d'altres casos, es calculen els valors resultants del conjunt de l'àrea formada per zones en aquestes circumstàncies (per exemple, al nucli de Roquetes), o bé es remeten simplement al valor global del nucli corresponent.

4.4 Valor del sol: mètode de valoració residual

Per seguir la metodologia de comparació exposada, l'estimació dels valors del sol es realitza bàsicament a partir d'utilitzar el denominat *mètode de valoració residual*, aplicat a cada una de les promocions estudiades. Això és, conegut el valor en venda del producte acabat (en el nostre cas, els habitatges de nova construcció), es dedueixen els costos de construcció, així com tot tipus de despeses i beneficis, per tal d'obtenir el valor del sol com a residu. En el cas de promocions amb diferents mostres o habitatges tipus, s'ha ponderat la valoració.

L'adopció d'aquest procediment es justifica per motius fonamentalment pràctics, davant les dificultats materials per estudiar directament el mercat del sol sense edificar, com ja s'ha comentat a l'apartat 3.

La tècnica concreta de valoració consisteix en obtenir el *valor unitari de repercuissió del sol* de cada promoció, és a dir, el valor del terreny que incideix dins del preu de venda final de l'edificació, en pla/m² de sostre construïble. A partir, doncs, del valor en venda dels habitatges en pla/m² construït, es descompta el valor de construcció, d'acord també amb el mercat i les característiques i qualitats dels habitatges: costos d'execució material de les obres, benefici industrial del contractista, honoraris professionals dels tècnics que intervenen en la construcció, i impostos que la graven; així com altres factors que intervenen en la formació



del valor total dels productes immobiliaris: altres despeses necessàries de la promoció i el benefici normal del promotor immobiliar. El total de benefici més despeses específiques de la promoció s'avalua en un 38% del valor conjunt del sòl i la construcció.

Aquesta forma de calcular el valor del sòl, la repercussió en pta/m² sostre, permet compararlo per a les diverses promocions amb independència de la superfície de les parcel·les i del sostre construït, la qual cosa facilita relacionar els valors derivats exclusivament de les diferents posicions urbanes i qualitats de l'edificació que permet el planejament urbanístic (ús, tipologia, etc.).

Finalment, es calculen per nuclis i zones homogènies, quan ha estat possible, els corresponents valors de repercussió del sòl (màxim, mínim i mitjà) a través de les tècniques estadístiques i de comparació ja explicades, aplicades als valors mitjans que s'han obtingut residualment de les mostres, sempre que aquestes poden considerar-se representatives del funcionament normal del mercat en el seu àmbit. Els resultats s'han contrastat amb algunes dades obtingudes directament del mercat de terrenys.

Cal precisar que els valors resultants s'entenen del sòl totalment urbanitzat, és a dir, dels terrenys considerats com a solars. A més a més, el valor mitjà s'ha d'entendre com el valor més normal que estaria disposat a pagar pel terreny un promotor immobiliar per poder obtenir de la venda del producte final de l'edificació una tasa de benefici suficient en termes de racionalitat econòmica i en concepte de remuneració exclusivament de la seva activitat empresarial com a promotor (els beneficis superiors que sovint acostumen a obtenir-se cal entendre'ls en concepte de propietat del sòl i degut a una adquisició del terreny aliena al funcionament normal del mercat o a situacions conjunturals d'aquest).

NUCLI DE RIBES: DADES BÀSIQUES I RESULTATS DE LES PROMOCIONS D'HABITATGES ANALITZADES

operació núm	carrer	tipologia	nombre habitatges	m ² útil	m ² const.	const/ útil	dorm.	banys	valor venda mlers pta	pta/m ² c. mlers pta	pta/m ² útil mlers pta	valor sòl pta/m ² st.
1	LLUIS COMPANYS/ TORRETA	PLURIF	7	84,71	98,58	1,16	4	1	13000	132	153	28619
2	TORRETA	PLURIF	6	117,70	135,00	1,15	4	1,5	16500	122	140	23454
3	PEP VENTURA	PLURIF	6	85,40	101,30	1,19	3	1	15000	148	176	37291
4	EDUARD MARISTANY	PLURIF	12	87,58	104,00	1,19	3	1	15600	150	178	36850
5			2	55,00	65,00	1,18	2	1	8500	131	155	
6	MIQUEL CERVANTES	PLURIF	20	87,00	100,00	1,15	3	1	14200	142	163	34039
7	CARRER MAJOR/CAN PUIG	PLURIF	4	76,16	87,58	1,15	3	1	12700	145	167	35125
8			8	69,98	83,60	1,19	3	2	12000	144	171	
9	CARRER NOU	PLURIF	14	92,47	111,88	1,21	3	1	15500	139	168	32188
10	CARRER MONTSERRAT	PLURIF	8	95,70	110,00	1,15	4	2	14000	127	146	26157
11	CARDS	PLURIF	7	95,00	113,05	1,19	3	1	14500	128	153	26686
12	DOCTOR MARAÑON	PLURIF	15	85,00	100,00	1,18	3	1	15000	150	176	38321
13	MONTSERRAT	PLURIF	6	52,00	60,00	1,15	2	1	8000	133	154	29400
14	IDELFONS CERDA/TORRETA	PLURIF	6	90,00	105,00	1,17	3	1	13750	131	153	28126
15	IDELFONS CERDA	PLURIF	18	60,00	70,00	1,17	2	1	8750	125	146	24940
16	CARDS	PLURIF	8	79,32	92,79	1,17	3	1	13800	149	174	37782
17			4	64,00	74,23	1,16	2	1	11100	150	173	
18	CARRETERA DE SITGES	PLURIF	6	66,70	80,00	1,20	2	1	10900	136	163	30962
19	MONTSERRAT	PLURIF	2	52,00	60,00	1,15	2	1	7800	130	150	27616
30			4	80,00	96,00	1,20	2	1	16000	167	200	47241
20	TORRETA	PLURIF	24	75,00	86,00	1,15	3	1	12972	151	173	38769
21	MOSSEN ANTONI MIRET	PURIF	6	50,00	58,00	1,16	1	1	8500	147	170	36475
22	JOSEP MESTRE I PUIG	UNIF	2	172,00	200,00	1,16	4	1,5	29000	145	169	35645
23	PLAÇA CATALUNYA/ANT. MIRET	UNIF	2	260,09	300,00	1,15	6	2	36000	120	138	22264
24	CARDS/LOLA ANGLADA	UNIF	2	250,00	300,00	1,20	4	2	38000	127	152	25832
25	PERE CARBONELL/AJUNT.	UNIF	14	173,89	200,00	1,15	4	1	27000	135	155	30293
26	NARCIS OLLER	UNIF	2	248,00	290,00	1,17	4	2,5	33000	114	133	19045
29			3	285,00	333,00	1,17	4	2,5	38000	114	133	
27	PEP VENTURA	UNIF	2	130,43	150,00	1,15	4	2	22000	147	169	36537
28	MONTSERRAT	UNIF	2	108,69	125,00	1,15	4	2	15000	120	138	22264

5 Dinàmica del mercat

Règim de les promocions. Predominen absolutament les promocions de règim lliure. Excepcionalment es troba alguna en règim de preu taxat i cap d'habitatges de protecció oficial (HPO). El règim d'HPO sembla tendir a la desaparició, confirmant la tònica dels últims anys, a causa dels elevats preus del sòl per a aquesta forma de promoció, com s'explicarà, i a l'increment general de la solvència econòmica de la demanda, que fa desviar el mercat cap a la promoció de règim lliure.

Adequació de l'oferta a la demanda. Al nucli de Ribes intenta aconseguir-se mitjançant la qualitat dels habitatges, que cal considerar de categoria bona i, si es tracta d'unifamiliars, bona-alta. Al nucli de Roquetes, l'adequació es basa en habitatges d'inferior categoria, però de qualitat mitjana en tot cas, i en la menor superfície, que implica un inferior valor absolut.

Tamany de les promocions. A les taules exposades anteriorment s'observa que en conjunt les promocions que es construeixen en ambdós nuclis principals són petites quant al nombre d'habitatges: el 75% fins 12 habitatges (un 30% inferiors a 6 habitatges, la majoria unifamiliars), el 25% restant no arriben a 30 habitatges.

Quant al sostre construït, sense comptar els locals comercials i altres usos dels edificis plurifamiliars, es téu la mateixa conclusió. Les promocions fins 12 habitatges representen el 53% del sostre total: un 15,5% les inferiors a 6 habitatges, amb una mitjana de 480 m².; i un 37,5% entre 6-12 habitatges, amb una mitjana de 715 m². Les promocions de 12 a 30 habitatges representen el 47% del sostre total, amb una mitjana de 1.700 m². d'habitatge.

Ublicació i tipologia edificatòria de les noves promocions d'habitatge en venda (veure plànols següents).

Al nucli de Ribes, la majoria de promocions se situen actualment al voltant de la carretera dels Cards, des de l'encreuament amb la Crta. de Sitges cap a la banda de llevant. Són edificacions plurifamiliars generalment. L'obertura i urbanització en èpoques recents d'aquest tram fonamental del sistema general viari, juntament amb d'altres carrers que estructurin el conjunt d'aquesta àrea urbana, ha possibilitat la creació de gran quantitat d'illes edificables als solars de les quals es dirigeixen preferentment les noves promocions. Es confirma per tant que el mercat aprecia les bones condicions de centralitat i qualitat ambiental que reuneix aquesta nova àrea.

Així mateix, al nucli de Ribes es troben de forma més dispersa la resta de noves construccions que estan en venda: als solars resultants de les actuacions urbanístiques més recents (Costarets, Torreta, darrera l'Ajuntament, etc.), de caràcter unifamiliar, i lògicament de forma aïllada en determinats solars buids dels teixits consolidats històricament, principalment a l'exemple on es combinen indiferenciadament edificacions plurifamiliars i habitatges unifamiliars.

Al nucli de Roquetes predominen les edificacions plurifamiliars, encara que també es construeixen aleatòriament habitatges unifamiliars. La meitat de les noves promocions a la venda es concentren al seu exemple, que reuneix les millors condicions urbanes del nucli. La resta es localitza de forma dispersa en els solars buids dels teixits situats en la part central del nucli, on el mercat aprecia especialment els carrers que constitueixen eixos importants del nucli, com el C/ Miquel Servet. Pel contrari, són excepcionals la promoció i venda de nova planta en la zona més degradada al sud d'aquest carrer (Cervereta), la qual cosa no invalida les activitats de reforma i ampliació, fins i tot la construcció unifamiliar per a ús propi, que certament es produeixen.






TIPOLOGIES D'EDIFICACIÓ
 Habitatges nova planta

- Unifamiliar entremetgeres
- Plurifamiliar

SITUACIÓ DE LA MOSTRA: NUCLI ROQUETES


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

TIPOLOGIES D'EDIFICACIÓ
Habitatges nova planta
● Unifamiliar entremittigeres
● Plurifamiliar



SITUACIÓ DE LA MOSTRA: NUCLI DE RIBES

6 Valors urbans i diversificació espacial

L'anàlisi del valor del sòl i dels habitatges és indicatiu del funcionament del mercat urbà i s'ha centrat als dos nuclis principals del municipi, on el sector immobiliari es desenvolupa més activament.

Els preus de l'habitatge, en tant que producte del mercat predominant al municipi, determinen els valors del sòl i aquests condicionen alhora l'activitat immobiliària en el seu conjunt. L'anàlisi permet deduir l'estructura de valors de cada un dels nuclis, que els caracteritza de manera clarament diferenciada, i les causes més importants, tot assenyalant els aspectes diferencials del mercat d'ambdós nuclis.

6.1 Valor del sòl

L'estructura de valors del sòl permet extreure algunes conclusions interessants que convé anticipar, d'acord amb les pautes següents i l'anàlisi que es detalla més endavant de forma separada per a cada nucli estudiat.

- Els nivells del valor del sòl i el seu possible encaix en la promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO). En aquest sentit, resulta il·lustratiu prendre com a referència el valor que s'acostuma a considerar com a repercurssió admissible del sòl per a la promoció privada d'HPO, actualment unes 17-18.000 pta/m²st., d'acord amb el preu màxim de venda dels habitatges fixat legalment. A la majoria de zones del nucli de Roquetes, es dedueix la possibilitat de construir aquest tipus d'habitatges, en canvi, al nucli de Ribes, resulta actualment impossible a causa del relativament elevat valor del sòl.
- La incidència de la qualificació urbanística en la formació del valor del sòl. En particular s'analiza els tipus d'ordenació de l'edificació, i més concretament la tipologia dels habitatges, com a condicionants del valor del sòl, i a l'inrevés. Aquesta mútua relació no es manifesta clarament, sobre tot a Roquetes, on el valor del sòl i la tipologia edificatòria són pràcticament indiferents a la zonificació urbanística.
- La jerarquia espacial dels valors, més perceptible a Roquetes que a Ribes, on els avantatges de la localització urbana concreta dins d'aquest últim nucli estan més generalitzades a causa de la major qualitat de la seva estructura urbana.

6.1.1 Nucli de Roquetes

El valor mitjà del sòl se situa per al conjunt del nucli de Roquetes en unes 19.500 pta/m² st., el que significa uns nivells de valor sensiblement baixos en general. En relació al valor en venda de l'habitatge acabat, la repercurssió del sòl representa només un 17-18%.

En aquest nucli el valor del sòl depèn bàsicament de la posició urbana i resulta molt més indiferent en relació amb la qualificació urbanística pròpia. No pot apreciar-se en principi que les condicions urbanístiques de la diferent zonificació que determina el PGOM per als usos privats, especialment els tipus d'ordenació de l'edificació, siguin un factor decisiu del valor del sòl. Aquest permet, per exemple, que es doni la coexistència de diferents tipologies edificatòries dels habitatges dins d'una mateixa zona urbanística, com també admet el PGOM, sempre entremigeres. Així, pot comprovar-se que els valors mitjans del sòl que resulten per a edificacions plurifamiliars i per a les unifamiliars són pràcticament equivalents, i es troben en el mateix nivell que la mitjana del nucli: 20.500 i 19.400 pta/m²st. respectivament, a l'igual que els seus percentatges de repercurssió sobre el valor dels habitatges: 17'8% i 16'9%.

Des del punt de vista de la jerarquia espacial dels valors, l'exemple de Roquetes pot distingir-se clarament de la resta del nucli.

- La zona de l'exemple destaca pel major valor del sòl dins del nucli, amb una mitjana de 21.825 pta/m²st. (un 19% de repercuissió), oscil·lant entre un mínim de 18.250 i un màxim de 26.000 pta/m²st. Per tant, en aquesta zona es tracta de valors superiors en tot cas a la repercuissió normal del sòl per a HPO.
- A la resta del nucli, en canvi, el valor del sòl se situa entre 15.400 i 22.300 pta/m² st., amb una mitjana que justament arriba a les 18.000 pta/m²st. (un 16-17% de repercuissió).

Aquestes diferències de valor, si bé no massa acusades, són justificables per la millor qualitat del teixit urbà de l'exemple i per la bona localització del mateix: a l'entrada del nucli i per tant amb major accessibilitat des de la carretera, comunicat directament amb la urbanització veïna Mas d'en Serra, i relacionat amb espais oberts i d'equipaments públics.

També interessa resaltar l'existència d'altres zones a Roquetes amb valor diferenciat, però de límits més difusos, encara que només poden definir-se com a hipòtesi a causa del volum insuficient i la dispersió dels immobles a la venda en aquest moment. A manca de la necessària verificació mitjançant el seguiment d'estudis posteriors o d'una anàlisi més de detall, basada en els habitatges usats, cal fer observar:

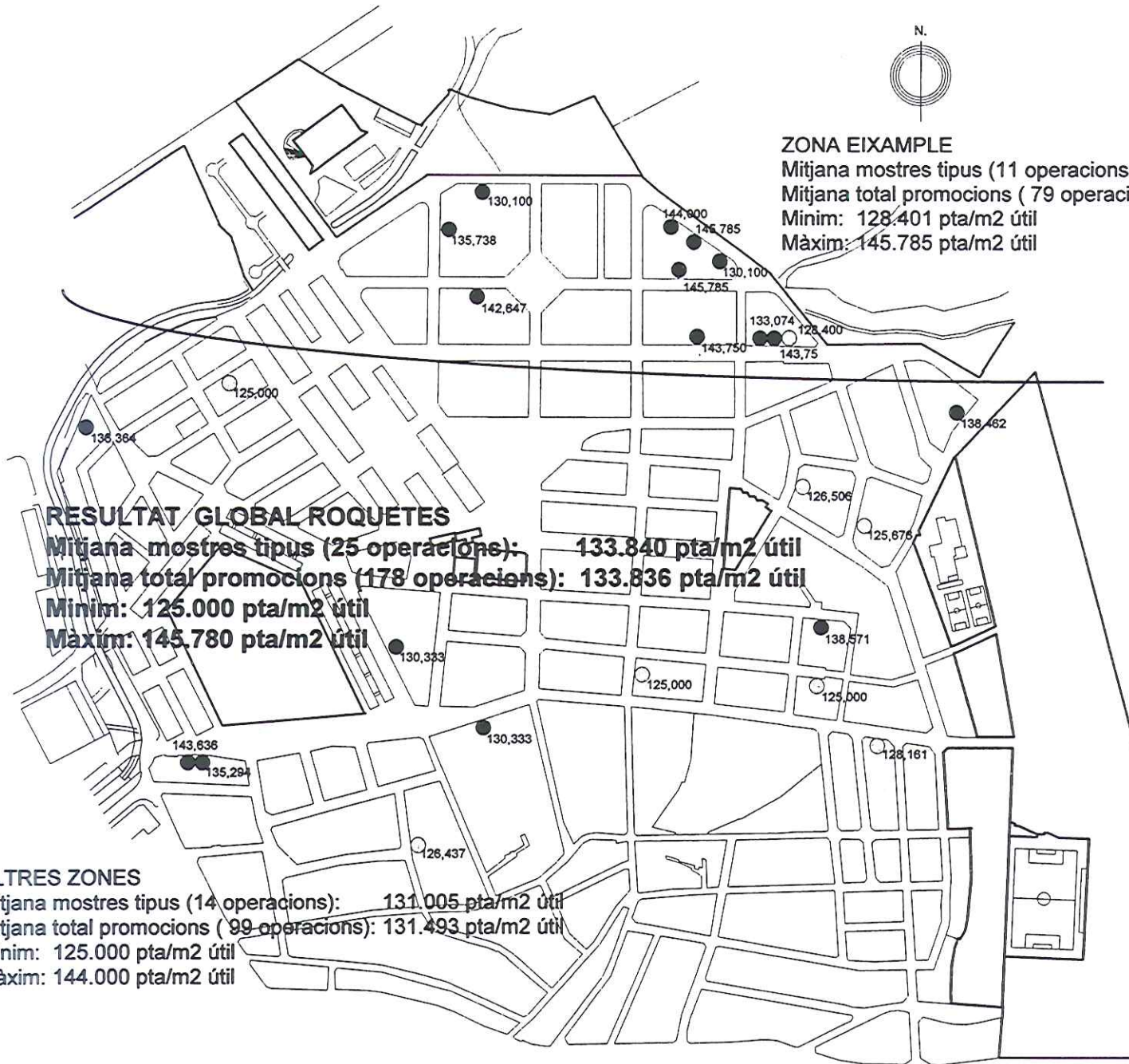
- Uns valors del sòl variables i de nivell més pròxim a la mitjana de l'exemple en determinats terrenys: les parcel·les situades en carrers estructurants o de comunicació general del nucli, per exemple al carrer Miguel Servei, i les parcel·les que enfronten equipaments públics o els espais oberts que delimiten el nucli. Aquests casos posarien de manifest que el mercat ha interioritzat en certa mesura l'ordenació urbanística del planejament en vigor, concretament a través del valor de la posició relativa, en funció de les característiques ambientals de l'entorn que, entre d'altres motius, es deriven de la qualificació del sòl, fins i tot com a simple previsió o reserva urbanística d'espais lliures.
- A les zones més internes, d'inferior qualitat ambiental, es presenten els valors més baixos i pràcticament uniformes, entre 15.400 i 17.000 pta/m²st., que en cap cas arriben a la repercuissió habitual del sòl per a HPO.

Mas d'en Serra

S'han estudiat les poques operacions que estan a la venda. Es tracta de promocions d'habitatges unifamiliars, alguna d'elles a conseqüència de convenis amb l'Ajuntament (C/ Aneto-Montgrí-Pica d'Estats).

Tot i les limitacions de la mostra, que no permeten establir un resultat totalment definitiu, es dedueix que el valor de repercuissió del sòl en aquestes operacions se situa en el mateix nivell que el mitjà de l'exemple de les Roquetes: entre 21.685 i 22.800 pta/m²st. (un 18'5% del valor en venda de l'habitatge), però amb una qualitat de l'habitatge, del tipus edificatori i de l'entorn molt superiors, per exemple, aquest últim inclou la creació de nous espais públics urbanitzats.





ZONA EIXAMPLE

Mitjana mostres tipus (11 operacions): 137.390 pta/m2 útil
 Mitjana total promocions (79 operacions): 136.772 pta/m2 útil
 Mínim: 128.401 pta/m2 útil
 Màxim: 145.785 pta/m2 útil

RESULTAT GLOBAL ROQUETES

Mitjana mostres tipus (25 operacions): 133.840 pta/m2 útil
 Mitjana total promocions (178 operacions): 133.836 pta/m2 útil
 Mínim: 125.000 pta/m2 útil
 Màxim: 145.780 pta/m2 útil

ALTRES ZONES

Mitjana mostres tipus (14 operacions): 131.005 pta/m2 útil
 Mitjana total promocions (99 operacions): 131.493 pta/m2 útil
 Mínim: 125.000 pta/m2 útil
 Màxim: 144.000 pta/m2 útil

VALOR VENDA
 PTA/M2 ÚTIL HABITATGE

- < 130.000
- 130-150.000

NUCLI ROQUETES: QUADRES RESUM PER ZONES I TIPOLOGIES EDIFICATORIES

		habitatges/ promoció	m ² útil	m ² const	dorm	banys
Zona Eixample: plurifamiliar	mitjana mostres tipus (10)	10,85	72,13	83,96	3,00	1,25
	mitjana total habitatges (76)		65,44	75,92	3,09	1,18
Altres zones: plurifamiliar	mitjana mostres tipus (13)	8,72	68,91	80,37	2,85	1,08
	mitjana total habitatges (96)		71,69	83,93	2,95	1,13
Unifamiliar	mitjana mostres tipus (3)	3,00	159,33	183,33	4,00	1,67
	mitjana total habitatges (9)		154,44	177,78	4,00	1,78

		habitatges/ promoció	valor milers pta		pta/m ² construït		pta/m ² útil		valor sòl pta/m ² st.	
Zona Eixample: plurifamiliar	mitjana mostres tipus (10)	10,85	9944		118779		138195		22272	
	mitjana total habitatges (76)		8971	(23) 9420	118258	(23) 114980	137067	(23) 134090		20493
Altres zones: plurifamiliar	mitjana mostres tipus (13)	8,72	8983	(169) 9203	111810	(169) 114821	130670	(169) 133874	19308	(17,8%)
	mitjana total habitatges (96)		9394		112010		131260			
Unifamiliar	mitjana mostres tipus (3)	3,00		20933		114666		131977		19410
	mitjana total habitatges (9)			20456		115611		133122		(16,9%)

Departament de Política Territorial
 i Urbanisme de Catalunya
 Direcció General d'Urbanisme
 de Barcelona

6.1.2 Nucli de Ribes

El valor mitjà del sòl en el nucli de Ribes pot estimar-se globalment en 30.600 pta/m²st. No obstant, a Ribes cal advertir que si el valor del sòl es relaciona amb les tipologies edificatòries s'obté una idea del mateix sensiblement diferent i possiblement més realista.

- Els habitatges en tipologies d'edificació plurifamiliars determinen un valor mitjà del sòl proper a les 32.000 pta/m²st., dins d'una forquilla relativament ampla que va entre 25.000 i 38.800 pta/m²st., i amb un percentatge mitjà de repercussió sobre el valor en venda dels habitatges del 23%.
- La tipologia d'habitatges unifamiliars determina una mitjana del valor del sòl d'unes 27.400 pta/m²st. (un 21'5% de repercussió), éssent el ventall de valors bastant més ampli que l'anterior, entre 19.000 i 36.500 pta/m²st. Una apreciació més ponderada, però, rebaixaria el valor mitjà a 25.200 pta/m²st (un 20% de repercussió).

L'inferior valor del sòl destinat a la tipologia unifamiliar s'explica bàsicament per la compensació que es produeix entre les diferents repercussions del sòl sobre el valor dels diversos usos de la pròpia edificació, que tenen costos de construcció notablement diferents (habitatge, garatge, trasters i altres construccions annexes, etc.).

La varietat de tipologies edificatòries que es construeixen és major que l'assenyalada (plurifamiliar en bloc aïllat i en illa tancada, unifamiliar en filera i pareada, etc.), però la mostra del mercat actual no permet deduir més influències que la diferenciació del valor del sòl en funció d'aquells dos grans grups.

Tot i la variació dels valors esmentats, no sembla evident que el mercat identifiqui suficientment la qualificació urbanística amb el valor del sòl, referida sobre tot als tipus d'ordenació de l'edificació que resulten de la diferent zonificació del PGOM, llevat d'algunes zones qualificades específicament per a habitatges unifamiliars. La dispersió de valors, tant pel sòl d'edificació plurifamiliar com unifamiliar, es manifesta quantitativament i espacialment de forma generalitzada en aquest nucli.

Una causa molt influent pot ser l'estructura urbanística tant diversa que dissenya el PGOM, segons la qual és freqüent la combinació de diferents formes d'ordenació dins d'una mateixa àrea, o admet diferents tipologies edificatòries en una mateixa zona urbanística. Altres causes que poden observar-se són més internes del propi funcionament de l'activitat immobiliària. Una, les característiques de l'activitat de promoció (procedència de la propietat del sòl, intermediació, contractació d'obres, etc.) i el grau de professionalitat dels agents immobiliaris en general. Una altra, derivada de l'anterior, és que el mercat no sembla haver assumit plenament o en tots els casos el concepte de repercussió del valor del sòl, resultant una incorrecció traduïda del valor total del terreny en relació amb les condicions d'edificació tipologia corresponent. Així, poden observar-se promocions de dubtós encert en zones on el planejament admet diferents tipologies.

A conseqüència de tot l'exposat, no sembla possible distingir clarament una jerarquia espacial dels valors del sòl, al menys amb les limitacions derivades de l'oferta existent actualment en el mercat.

La manca d'homogeneïtat dins del mateix nivell de valors que s'observa en la mostra estudiada podria significar que el mercat valora de forma equivalent totes les posicions urbanes del nucli, la qual cosa parlaria en favor de l'equilibrada qualitat ambiental del conjunt. En aquest sentit, és il·lustratiu assenyalar que no poden apreciar-se diferències de valor entre les zones urbanitzades més recentment, a càrrec de la propietat del sòl, i les consolidades en èpoques anteriors o històricament. El mercat ha interioritzat amb normalitat la despesa de les noves actuacions urbanitzadores, i a més a més la qualitat urbana que se'n deriva al mateix nivell de la resta de zones.

A l'últim, cal fer notar la relació entre els nivells de valor resultants als dos nuclis de població que s'han estudiat en detall. A Ribes el mínim valor del sòl se situa en tot cas al mateix nivell que els màxims de Roquetes, i per tant en quantia molt superior a l'admes normalment per a la promoció d'HPQ, a diferència de Roquetes on aquesta circumstància només es dóna generalment al seu eixample.



NUCLI DE RIBES: QUADRES RESUM PER ZONES I TIPOLOGIES EDIFICATORIES

		habitatges/ promoció	m ² útil	m ² const	dorm	banys
Plurifamiliar	mitjana mostres tipus (22)	8,77	77,31	90,55	2,77	1,14
	mitjana total habitatges (193)		79,40	92,89	3,55	1,11
Unifamiliar	mitjana mostres tipus (8)	3,62	203,51	237,25	4,25	1,94
	mitjana total habitatges (29)		194,06	225,14	4,14	1,57

		habitatges/ promoció	valor total pta	pta/m ² construït	pta/m ² útil	valor sòl pta/m ² st.
Plurifamiliar	mitjana mostres tipus (22)	8,77	12479000	138511	162032	31822
	mitjana total habitatges (193)		12728000	137206	160380	(22,97%)
Unifamiliar	mitjana mostres tipus (8)	3,62	29750000	127655	148421	27411
	mitjana total habitatges (29)		28896000	130227	150735	(21,47%)

6.2 Valor dels habitatges

A continuació s'exposen resumidament les conclusions sobre els valors dels habitatges que poden observar-se als plànols i quadres que s'acompanyen, d'acord amb l'oferta del mercat actual.

6.2.1 Valor unitari

El primer anàlisi cal referir-lo al valor unitari de l'habitatge, en pta/m² útil, per ésser molt més significatiu que totes les altres formes de valoració.

Nucli de Roquetes. El valor mitjà se situa en unes 133.800 pta/m² útil, sense que puguin apreciar-se diferències ostensibles entre els habitatges en edificació plurifamiliar i unifamiliar. En canvi, si es detecta un nivell de valor lleugerament més elevat a la zona de l'exemple (unes 137.000 pta/m² útil) en relació amb la resta del nucli (131.000 pta/m² útil).

En general els valors oscil·len entre un mínim de 125.000 pta/m² útil i un màxim de 146.000 pta/m² útil. Tot i implicar uns nivells de valor molt més baixos que al nucli de Ribes, com s'indica, i a diferència del que succeix amb el valor del sòl, el valor dels habitatges es troba en tots els casos per damunt del preu màxim dels habitatges de protecció oficial (actualment unes 120.000 pta/m² útil per al règim general de promoció privada). Per l'altra banda, cal esmentar que alguna promoció que s'ha detectat en la modalitat del règim de preu taxat es troba en la pràctica fora del mercat a causa del seu elevat preu (172.000 pta/m² útil), que resulta absolutament inaccessible per a la demanda en aquest nucli.

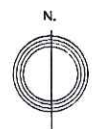
Poden definir-se dos nivells de valor que determinen les freqüències majoritàries, i en la mateixa proporció del 50% pràcticament els habitatges entre 125-130.000 pta/m² útil, que se situen sobre tot a les zones més interiors de Roquetes, i entre 130-146.000 pta/m² útil a l'exemple i a alguns carrers més importants. Comparant els habitatges d'ambdós nivells de valor pot observar-se també com es compleix la regla de que els habitatges més petits acostumen a ser relativament més cars. No obstant, pel que fa al tipus d'habitatge que es dona en cada cas, la diferencia de valor no implica, però, variacions substancials en el programa funcional de la majoria: al voltant de 76 i 66 m² útils respectivament, tres dormitoris i un bany.

Nucli de Ribes. El valor unitari dels habitatges es distingeix més clarament en funció de la tipologia: una mitjana de 161.000 pta/m² útil en edificis plurifamiliars, i inferior en els unifamiliars, unes 149.000 pta/m² útil, perquè aquest valor mitjà es refereix per igual als diferents usos inclosos en l'edificació.

Els valors màxims que s'han detectat, de 178.000 i 168.600 pta/m² útil per a les tipologies plurifamiliar unifamiliar respectivament, en cas de convertir-se en preus de venda efectivament, indicarien en aquest nucli l'adequació del règim legal dels habitatges de preu taxat a la capacitat de certs sectors de la demanda de major nivell.

Els valors unitaris mínims, per altre banda, se situen en la mitjana dels habitatges de Roquetes, essent superiors per tant als preus legals d'HPO.

En relació amb les freqüències de valor, cal destacar que un 40% dels habitatges estan entre 170-180.000 pta/m² útil, i corresponen exclusivament a tipologies plurifamiliars, tenen superfícies útils al voltant de 77 m², dos o tres dormitoris i un bany generalment. La resta d'habitatges es donen en proporcions pràcticament iguals del 20% en intervals de 130-150, 150-160, i 160-170 milers de pta. En aquest cas, la regla de proporcionalitat inversa entre superfície i valor del m² només es compleix amb claredat per als habitatges unifamiliars.

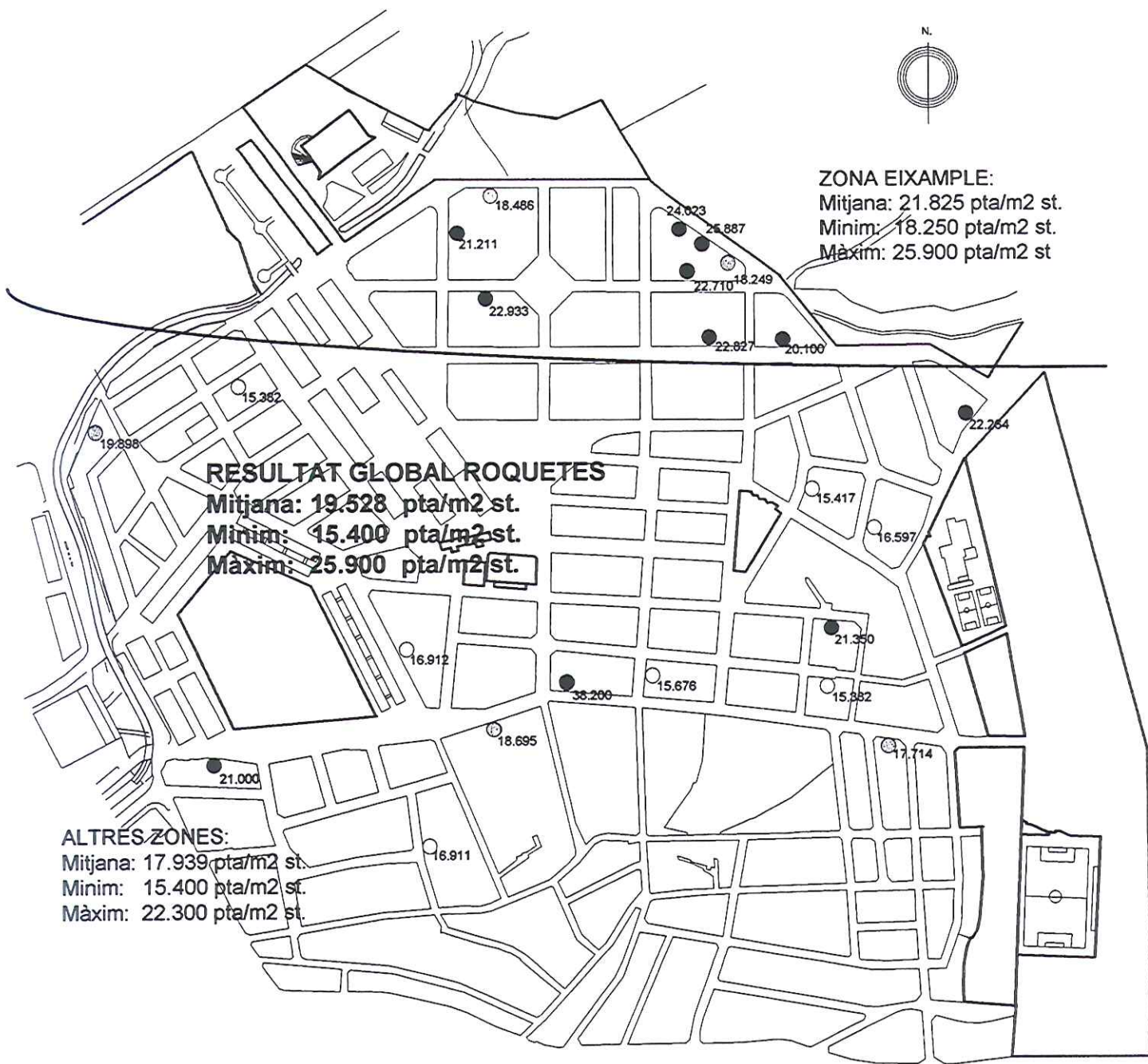


ZONA EIXAMPLE:
Mitjana: 21.825 pta/m2 st.
Minim: 18.250 pta/m2 st.
Màxim: 25.900 pta/m2 st

RESULTAT GLOBAL ROQUETES
Mitjana: 19.528 pta/m2 st.
Minim: 15.400 pta/m2 st.
Màxim: 25.900 pta/m2 st.

ALTRES ZONES:
Mitjana: 17.939 pta/m2 st.
Minim: 15.400 pta/m2 st.
Màxim: 22.300 pta/m2 st.

VALOR DEL SÒL PTAM2 ST. EDIFICAT	
□	15.000 - 17.500
▨	17.500 - 20.000
■	20.000 - 26.000




Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

NUCLI ROQUETES: TIPUS D'HABITATGES SEGONS PROGRAMA FUNCIONAL

Superfície útil m2	% habitatges s/total	% habitatges segons dormitoris			banys	pta/m2 útil	valor venda pta
		2 D	3 D	4 D			
50-60	25,96 %	38,6 %	61,4 %	-	1	137.300	7.568.000
60-70	26,51 %	12,5 %	75 %	12,5 %	1,13	130.690	8.300.000
70-80	23,78 %	-	100 %	-	1,1	133.650	9.860.000
80-90	22,65 %	-	65,85 %	34,5 %	1,48	135.400	11.220.000
90-105	1,1 %	-	-	100 %	2	128.420	13.400.000
>105*	4,97 %	-	-	100 %	1,77	131.980	22.500.000
total	100 %	9,94%	72,94%	17,12 %		132.340	9.964.000

* Habitatges Unifamiliars

FREQÜÈNCIES DE VALOR EN VENDA EN MILERS DE PTA

valor habitatge	% habitatges s/total	superfície útil	superfície construïda	nombre dormitoris	nombre banys
7.000-10.000	66,95 %	62,96	73,21	2,73	1,06
10.000-13.500	28 %	83,09	97,50	3,28	1,35
13.500-18.000	-	-	-	-	-
18.000-23.000*	5,05 %	154,44	177,78	4,00	1,78

* Habitatges Unifamiliars

FREQÜÈNCIES DE VALOR VENDA PTA/M² ÚTIL

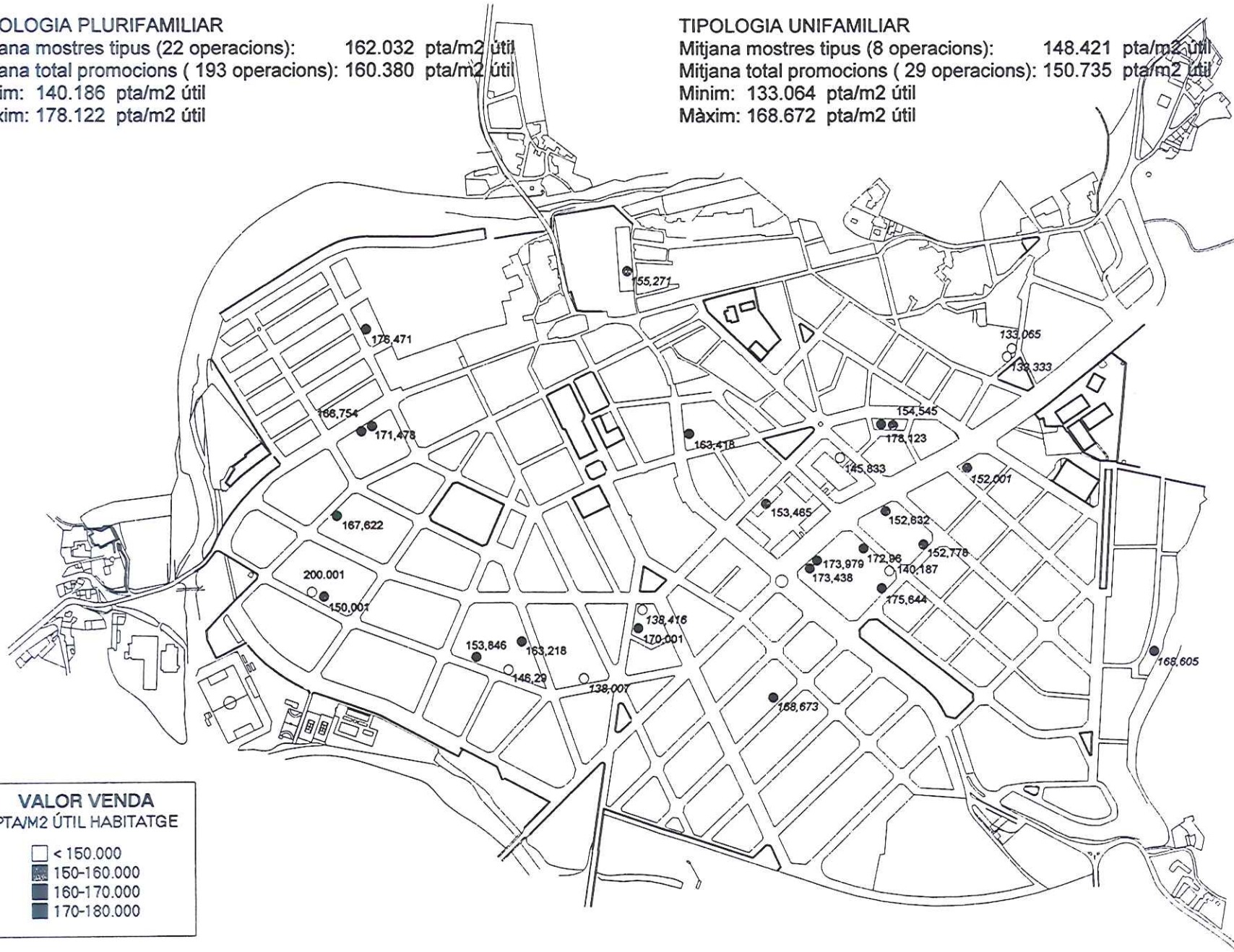
pta/m ² útil	% habitatges s/total	superfície útil		nombre dormitoris	nombre banys
		plurifamiliar	unifamiliar		
125 - 130.000	47,51 %	76,78	138,46	3,09	1,17
130 - 150.000	52,48 %	66,31	128,74	3,03	1,19


TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR

Mitjana mostres tipus (22 operacions): 162.032 pta/m² útil
 Mitjana total promocions (193 operacions): 160.380 pta/m² útil
 Mínim: 140.186 pta/m² útil
 Màxim: 178.122 pta/m² útil

TIPOLOGIA UNIFAMILIAR

Mitjana mostres tipus (8 operacions): 148.421 pta/m² útil
 Mitjana total promocions (29 operacions): 150.735 pta/m² útil
 Mínim: 133.064 pta/m² útil
 Màxim: 168.672 pta/m² útil




 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Barcelona

NUCLI DE RIBES: TIPUS D'HABITATGES SEGONS PROGRAMA FUNCIONAL

Superfície útil m2	% habitatges s/total	% habitatges segons dormitoris					banys	pta/m2 útil	valor venda pta
		1 D	2 D	3 D	4 D	6D			
50-60	15,31 %	20 %	80 %	-	-	1,00	154.844	8.310.000	
60-70	8,10 %		66,67 %	33,33 %	-	1,33	169.444	11.333.000	
70-80	16,21 %		-	100 %	-	1,00	171.231	13.157.000	
80-90	28,86 %		-	83,33 %	16,67 %	1,08	169.384	14.560.000	
90-117	19,36 %		-	50 %	50 %	1,41	149.585	14.875.000	
>130*	12,16 %		-	-	85 %	14,28 %	1,92	149.908	31.857.000
total	100 %	3,33 %	20%	40 %	33,34 %	3,33 %	158.277	17.243.000	

* Habitatges Unifamiliars

FREQÜÈNCIES DE VALOR EN VENDA EN MILERS DE PTA

valor habitatge	% habitatges s/total	superfície útil	superfície construïda	nombre dormitoris	nombre banys
7.800-10.000	19,81 %	58,23	68,06	1,86	1,00
10.000-15.000	41,47 %	82,64	95,84	3,22	1,22
15.000-17.000	26,57 %	91,13	107,90	3,29	1,29
22.000-30.000*	8,10 %	168,85	194,44	4,00	1,50
30.000-38.000*	4,05 %	263,46	308,78	4,50	2,25

* Habitatges Unifamiliars

FREQÜÈNCIES DE VALOR VENDA PTA/M² ÚTIL

pta/m ² útil	% habitatges s/total	superfície útil		nombre dormitoris	nombre banys
		plurifamiliar	unifamiliar		
130-150.000	18,46 %	80	232,06	4,00	1,93
150-160.000	20,72 %	77	183,4	3,00	1,13
160-170.000	21,62 %	85,00	151,22	3,17	1,25
170-180.000	39,18 %	77,11	-	2,67	1,17

6.2 Valor absolut de l'habitatge

Un dels factors més decisius de la diferència de valor dels habitatges és la superfície, com s'ha vist, la qual cosa es detecta amb major detall en estudiar el valor absolut dels habitatges, considerant sempre que la qualitat constructiva és molt semblant dins de cada nucli. La major o menor superfície permet fàcilment a la promoció adequar l'oferta a la capacitat adquisitiva de la demanda, aplicant el mateix valor unitari i oferint igual qualitat.

A Roquetes cal destacar que més del 70% del habitatges no arriben als 10 milions de pta, amb un mínim poc superior als 7 milions. Es tracta d'habitatges de reduïda superfície, no arriben generalment als 60 m² útils, dos o tres dormitoris i un bany. La resta, de major superfície, se situa en un 24% dins d'una freqüència de valor entre 10 i 13'5 milions, i el 5% restant entre 18 i 23 milions, que correspon als habitatges unifamiliars. No sembla existir actualment en aquest nucli una demanda capaç d'adquirir habitatges en tipologia plurifamiliar entre 13'5 i 18 milions de pta.

Pel contrari, al nucli de Ribes, la freqüència de valor majoritària és troba entre 10 i 17 milions de pta., gaire bé en un 70%; tots ells habitatges en edificació plurifamiliar, i generalment amb superfícies entre 80 i 90 m² útils, tres dormitoris o més i en ocasions amb dos banys. Els habitatges de valor fins a 10 milions signifiquen només el 20% i corresponen a la mateixa reduïda superfície que a Roquetes, però amb menor nombre de dormitoris (un o dos excepcionalment). Els habitatges unifamiliars representen un 12% del total i són lògicament els més cars, dins d'una amplia forquilla entre 22 i 38 milions, és a dir, per damunt del nivell màxim de valor que es dona a Roquetes per a la mateixa tipologia.

Valor de l'habitatge a Mas d'en Serra

Els habitatges de les recents promocions en venda, de tipologia unifamiliar en filera, tenen fixats un preus unitaris equivalents al de la mitjana de l'eixample de les Roquetes, entre 137.500-140.000 pta/m² útil, de la mateixa manera que s'ha vist per al sòl. No arriben per tant als més elevats del nucli de Roquetes i, en canvi, la seva qualitat constructiva i tipològica es força superior.

En valor absolut, entre 22-23 milions pta, aquests habitatges se situen al mateix nivell de preu que els més cars de Roquetes, també unifamiliars, però amb els avantatges apuntats de qualitat i localització.

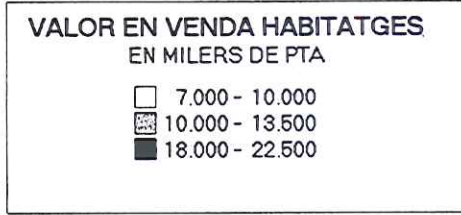
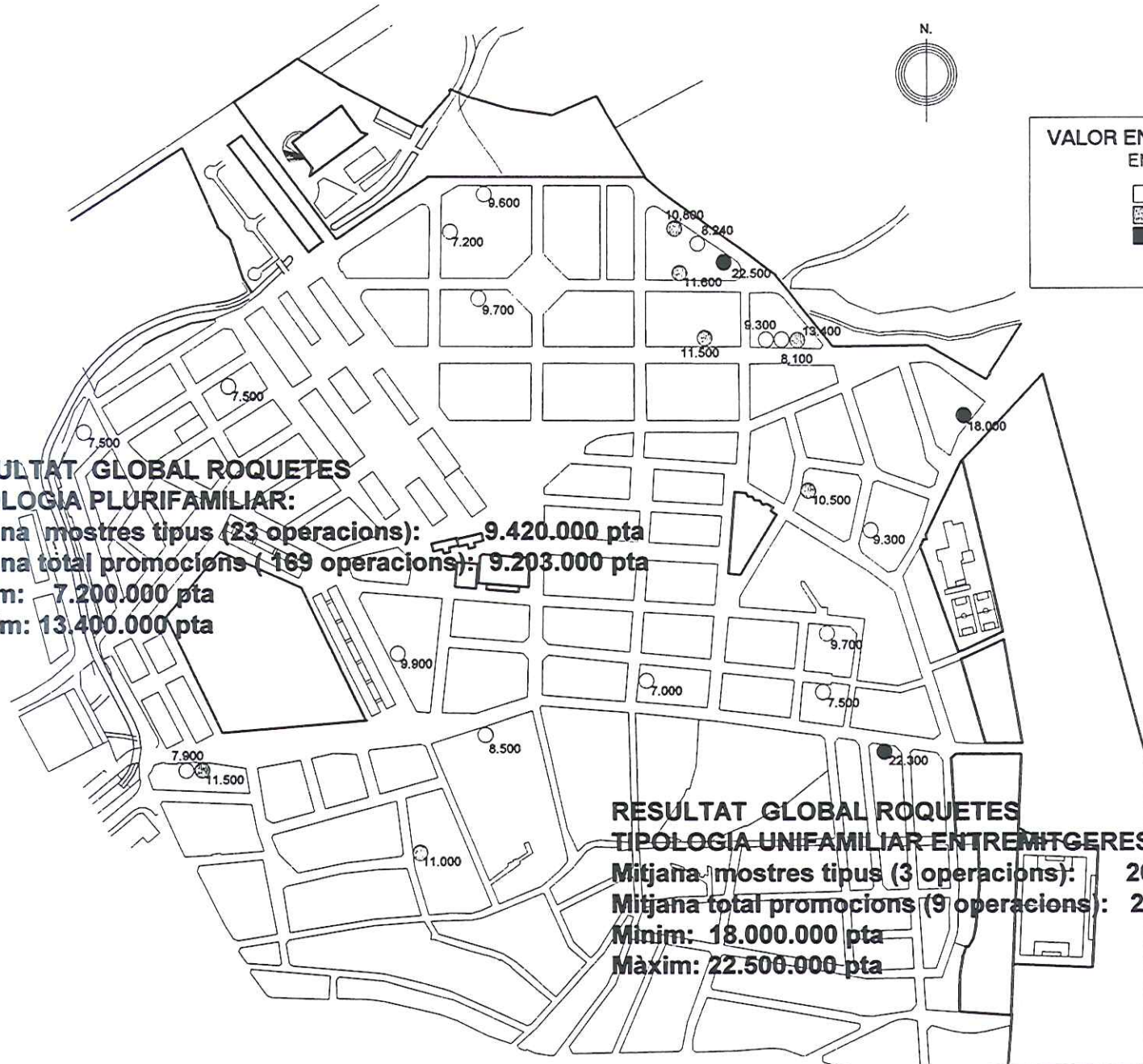
En relació amb el nucli de Ribes i d'acord amb els dos tipus de valor esmentats, tant l'unitari com l'absolut, el preu d'aquests habitatges a Mas d'en Serra és equiparable als més econòmics dels habitatges unifamiliars del nucli principal.

**RESULTAT GLOBAL ROQUETES
TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR:**

Mitjana mostres tipus (23 operacions): 9.420.000 pta
Mitjana total promocions (169 operacions): 9.203.000 pta
Minim: 7.200.000 pta
Màxim: 13.400.000 pta

**RESULTAT GLOBAL ROQUETES
TIPOLOGIA UNIFAMILIAR ENTREMITGERES:**

Mitjana mostres tipus (3 operacions): 20.933.000 pta
Mitjana total promocions (9 operacions): 20.455.000 pta
Minim: 18.000.000 pta
Màxim: 22.500.000 pta

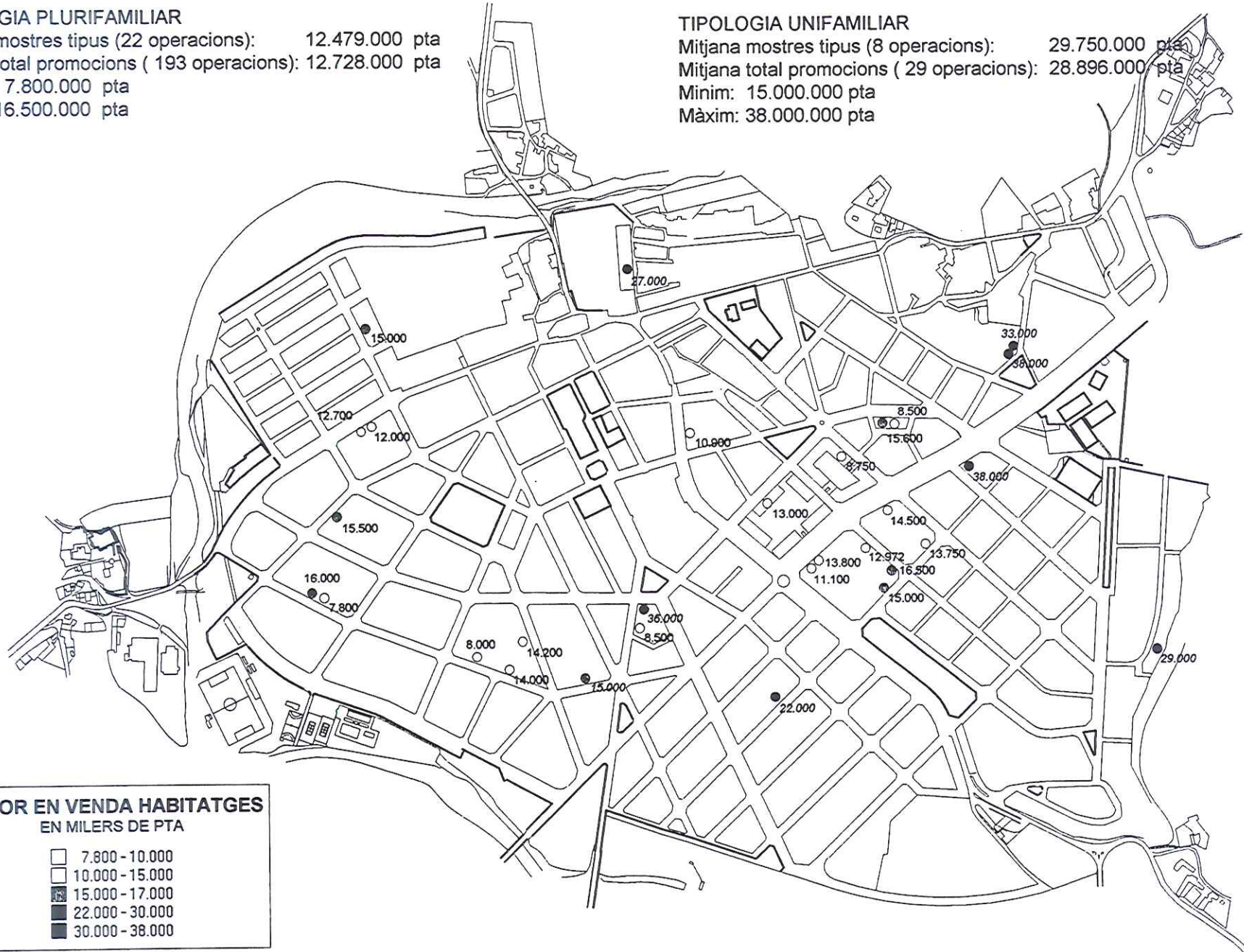


TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR

Mitjana mostres tipus (22 operacions): 12.479.000 pta
Mitjana total promocions (193 operacions): 12.728.000 pta
Mínim: 7.800.000 pta
Màxim: 16.500.000 pta

TIPOLOGIA UNIFAMILIAR

Mitjana mostres tipus (8 operacions): 29.750.000 pta
Mitjana total promocions (29 operacions): 28.896.000 pta
Mínim: 15.000.000 pta
Màxim: 38.000.000 pta



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

7 Característiques dels habitatges. Qualitat

L'anàlisi dels habitatges de nova construcció permet establir el perfil tipus d'oferta predominant. En el nostre cas interessa destacar la superfície útil, el programa funcional més determinant, el valor de cada tipus d'habitatge i els nivells de qualitat.

Ribes destaca per un tipus d'habitatge clarament majoritari, de superfície entre 80-90 m² útils, amb gaire bé un 30% del total d'habitatges en aquest nucli. Els tipus restants, de superfícies 70-80 m², 50-60m² i 90-117m² amb tipologia plurifamiliar, representen cadascun entre un 15-20%. De tipologia unifamiliar cal destacar un 5%, que tenen superfícies superiors a 105 m².

El nucli de Roquetes, en canvi, destaca per l'equilibri dels tipus d'habitatge quant a les superfícies; al voltant del 25% per a cada un dels segments de 50-60m², 60-70 m², 70-80 m² i 80-90 m². Els unifamiliars, amb superfície superior als 130 m², representen només un 5%.

Quant al nombre de dormitoris cal destacar una tendència equilibrada entre 3 dormitoris (un 40 % al nucli de Ribes i un 72% al de Roquetes), apreciànt-se una significativa quantitat d'habitatges petits d'un i dos dormitoris a Ribes i de dos dormitoris a Roquetes.

Els habitatges de tres dormitoris són significatius en el tipus de superfície útil entre 70-80 m². Els habitatges grans de quatre dormitoris es produeixen especialment en l'oferta de tipologia unifamiliar al nucli de Ribes, amb un 33%, i només un 17 % a Roquetes també de tipologia unifamiliar. A Ribes també es troben unifamiliars de 6 dormitoris (un 14%).

Com aspectes més destacables del programa dels banyes cal assenyalar que els habitatges en oferta tenen un bany i un mg-bany, en general, si bé aquesta tendència no s'acompleix amb superfícies inferiors a 50-60 m². No obstant, la majoria d'unifamiliars disposen de dos banyes complets.

La relació entre el valor unitari de l'habitatge (pta/m²), el seu valor absolut i la superfície útil, compleix en ambdós nuclis l'esmentada regla de proporcionalitat inversa: quant més alt és el valor absolut, més gran superfície útil, però més baix el valor unitari, i a l'inrevés.

Característiques constructives dels habitatges que incideixen en el valor del mercat.

1) Serveis generals de l'edifici:

- Tots els habitatges d'ambdós nuclis disposen de porter electrònic i només de videoporter en alguna unifamiliar de Ribes.
- El general un ascensor als edificis de plurifamiliar, excepte algun cas en el nucli de Roquetes que no en té.
- Tipus de façana es diversa: obra vista senzilla, normal, arrebossat i pintat, estucat, aplacat de pedra artificial.

2) Característiques qualitatives:

- La qualitat dels acabats de cuina i de bany varia molt segons el nucli, qualitat bona és a Ribes, i de qualitat mitjana a Roquetes.
- Els paviments varia segons les peces en l'estar: parquet, terratzo 40*40, terratzo 30*30, i només en un cas trobem marbre, en dormitoris i cuina cal destacar paviments de terratzo 40*40, terratzo 30*30, gres.

- Les fusteries exteriors són de PVC, no obstant, en algun habitatge de Roquetes és de fusta.
- Fusteria interior: totes són de fusta de qualitat mitjana.
- Armaris encastats: hi ha molt pocs habitatges que en tinguin.

3) Instal·lacions:

- La instal·lació de climatització-calefacció trobem que varia segons el nucli: elèctrica, aire calent, aire acondicionat, radiadors, terra radiant a Ribes, i a Roquetes només radiadors i elèctrica.
- El grau d'electricació és normal als habitatges dels dos nuclis principals.
- Instal·lació d'aigua calenta sanitària: caldera elèctrica o bé caldera mixta d'aigua-calefacció.
- Antena de TV: predomina la normal, excepte en algun habitatge del nucli de Ribes amb antena parabòlica.

4) Categoria dels habitatges:

- En el nucli de Ribes la categoria que ve donada pel nivell de qualitat és bona per a la tipologia plurifamiliar, i molt bona per als habitatges unifamiliars.
- A Roquetes la categoria en tipologia plurifamiliar és mitjana en general i per alguns habitatges unifamiliars és mitjana-bona.

Evolució recent dels valors urbans

Al quadre següent es resumeixen els valors del sòl i dels habitatges que resulten en el moment actual i els que existien l'any 1989, quan va realitzar-se els primers treballs de revisió del PGOM vigent, actualitzant els valors d'aquell any d'acord amb la inflació acumulada durant el període, per tal de poder comparar-los en pessetes constants de 1997.

Els valors de 1989 es basen en l'estudi realitzat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, redactat l'any 1990, amb la finalitat de servir de base informativa sobre el mercat immobiliari per a l'elaboració de la Ponència de valors del municipi a efectes cadastrals. Els valors d'aquell estudi han estat convenientment homogeneitzats d'acord amb els criteris utilitzats en el present treball.

La comparació de valors indica una disminució generalitzada dels mateixos, possiblement per efecte de la situació econòmica general. L'any 1989-90 es deduia una tendència a l'estabilització dels preus immobiliaris del municipi, coincidint amb la tendència general del país després d'una època de forts increments, a causa de factors especulatius especialment, que va durar fins l'any 92 quan l'acabarment de les obres olímpiques i tot el contexte que va envoltà aquest esdeveniment.

A la comarca i en concret al municipi, els elevats preus d'aquell moment (1989-90) van desencadenar-se en gran part a conseqüència de les expectatives generades pels túnels del Garraf i l'autovia, les olimpíades, i la creència en un gran desenvolupament de primera i segona residència, sobre tot unifamiliar, induïda des de Barcelona. La situació general dels anys posteriors ha estat marcada per una importat i coneguda crisi econòmica, i en particular del sector immobiliari i de la construcció, que pot situar-se fins 1996 quan comença a detectar-se una certa reactivació. Aquestes circumstàncies dins de l'enquadrament econòmic i immobiliari del país poden justificar l'inferior nivell de preus que es dona en l'actualitat.



No obstant, cal observar algunes peculiaritats del municipi, referides especialment al nucli de Roquetes. La seva disminució en els valors del sòl, una mitjana del 5%, és notablement més petita que a Ribes, amb un 17'3%. En aquest últim nucli, s'observa com la major disminució correspon al sòl per a tipologies unifamiliars (24%), en coherència amb algun dels arguments exposats anteriorment.

En la mateixa línia, la disminució del valor de l'habitatge que s'experimenta a Ribes (un 9'5% de mitjana aproximadament), no es dona a Roquetes, sinó al contrari, on s'ha incrementat fins a una mitjana del 12%, sobre tot a les zones de menor qualitat urbana.

Com a factors explicatius d'aquestes diferències entre ambdós nuclis, pot argumentar-se el major marge de benefici que existia en les promocions de Ribes en comparació amb les Roquetes, produït pel major preu de venda, que ha pogut rebaixar-se en major mesura, paral·lelament a la devallada generalitzada dels costos de construcció a partir del 92, en finalitzar les obres relacionades amb les olimpíades.

Al nucli de Roquetes, cal pensar a més a més en l'obra pública i les millores executades durant el període i, d'una altra banda, en la tendència a la normalització del propi mercat cap nivells de major qualitat i equiparables a d'altres zones dins de la modèstia.

	VALOR DE L'HABITATGE pta/m ² útil		VALOR DEL SÒL pta/m ² st.		
	ANY 89 (en pla 97)	ACTUAL	ANY 89 (en pla 97)	ACTUAL	
RIBES	MITJANA NUCLI	174.800	158.275 (-9'45%)	37.000	30.600 (-17'3%)
	Plurfamiliar	177.000	161.000 (-9'04%)	39.275	32.000 (-18'5%)
	Unifamiliar	166.800	149.000 (-10'7%)	36.040	27.400 (-24%)
ROQUETES	MITJANA NUCLI	119.300	133.800 (+12'1%)	20.550	19.500 (-5'1%)
	Exemple	128.800	137.000 (+6'4%)	22.050	21.825 (-1%)
	Altres zones	116.550	131.000 (+12'4%)	19.650	18.000 (-8'4%)

L'interès de l'evolució detectada no rau tant en la quantificació concreta, sempre discutible i important, com en el fet de reconèixer la situació real dels valors urbans, el concepte dels quals no coincideix exactament amb els preus aliats de les operacions immobiliàries que es donen sovint.