

A detailed street map of the Raval neighborhood in Barcelona, Spain. The map shows a dense network of streets, including major thoroughfares like Ronda de Sant Antoni, Ronda de Sant Pau, and Ronda de Sant Pere. Key landmarks such as the Museu d'Art Contemporani, Liceu, and the Jardins de Sant Pau are visible. The map is color-coded by street type and includes various symbols for parking, public transport, and medical facilities.

Impacto de la Rambla del Raval en el mercado inmobiliario

**Tesis Master Valoraciones
Inmobiliarias**

Nathalie Albin-Amiot

Reacción del mercado inmobiliario frente a la Rambla del Raval

- **Análisis de la estructura socio-económica del barrio y antecedentes de la Rambla del Raval**
- **Estudio del planeamiento reciente y detalles del proyecto (sus raíces y su implantación en el barrio)**
- **Análisis del mercado inmobiliario de Barcelona, de Ciutat Vella y del Raval, a fin de determinar las repercusiones de la Rambla del Raval en la evolución de los precios de la vivienda de segunda mano**
- **Conclusiones**

I El Raval, entre realidad y mitos

- 1 El Raval : un barrio popular

a Herencia del pasado

- En su origen, un barrio de diversión
- Degradación del barrio en los años 70
- Imagen perjudicada por zonas del barrio con marginalidad y graves problemas sociales

Necesidad de intervención en estas zonas

I El Raval, entre realidad y mitos

- 1 El Raval : un barrio popular

b El tejido socio-económico del Raval

- El Raval : dos zonas distintas
- Población : 23.085 personas, de la cual 49,83 % son extranjeros
- Concentración de personas > 65 años
- Población activa más tocada por el paro

I El Raval, entre realidad y mitos

- 1 El Raval : un barrio popular

c Un parque de vivienda degradado

- Superficie media de las viviendas : 62,25 m²
- Solo 20% de las viviendas en buen estado
- Regimen predominante de alquiler
- Densidad muy alta de techo

Estas características y las ordenanzas de afecciones de viales han favorecido la degradación de las viviendas en algunas zonas

I El Raval, entre realidad y mitos

- 2 Resumen histórico del planeamiento urbanístico
 - Los proyectos actuales se inspiran de la Via B de Cerdà
 - Plan Parcial de 1959 : Avenida Drassanes

II El planeamiento reciente

- 1 Implantación del Pla Central del Raval

a Las herramientas del cambio

- PERI, aprobación en 1985 y modificación en 1995
- “Del Liceu al Seminari”
- ARI, aprobación en 1986

Revitalizar las actividades económicas, reforzar carácter de centralidad, Hacerla atractiva para la ciudadanía.

II El planeamiento reciente

- 1 Implantación del Pla Central del Raval

b La Rambla del Raval

- Un plaza “salón” de 58 m x 317 m
- Recorrido lineal, punteado de nuevas operaciones urbanas

Esta zona ha experimentado una mejora pero está muy focalizada en la Rambla misma

II El planeamiento reciente

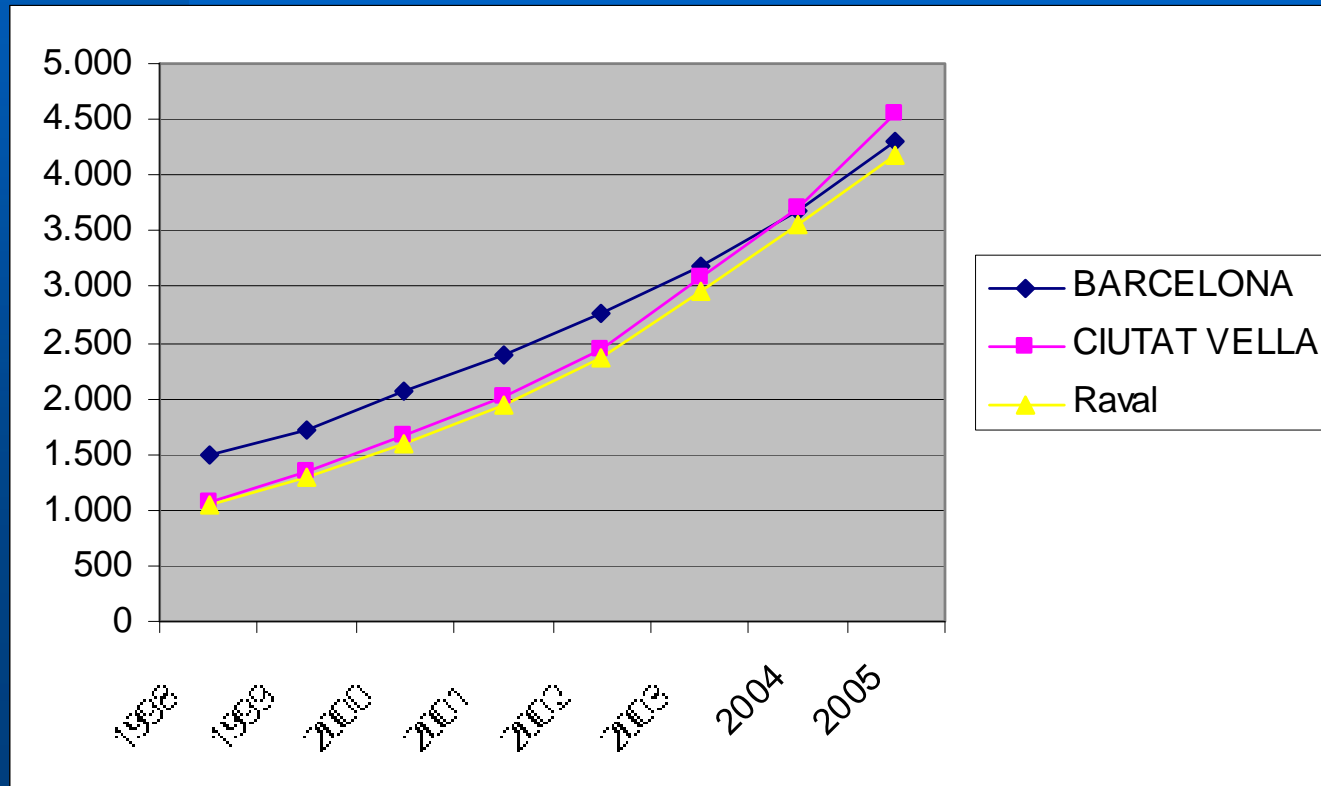
- 2 Hacia una nueva imagen del Raval

- Necesidad de cambiar la imagen del Raval
- Apartar la mala fama del barrio y promover su regeneración
- La rehabilitación de los edificios no es general

La implantación de nuevos equipamientos y de viviendas mejora la imagen de la zona

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- 1 El mercado inmobiliario de Barcelona



III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

● 1 El mercado inmobiliario de Barcelona

- Raval y Ciutat Vella, una evolución similar 98-03
- 2003 : los precios de Ciutat Vella suben más que el resto de la ciudad
- El Raval se distancia del resto de Ciutat Vella

	1998	2005
--	------	------

Mejora del imagen del Raval pero el fuerte porcentaje de inmigrantes podría frenar los precios

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- 2 El mercado inmobiliario del Raval 1998
 - Metodología utilizada para la realización del estudio de mercado:
 - Definición del sector de influencia
 - Selección de testigos : segundo mano, buen estado, sin ascensor, no alquilado.
 - Unidad de comparación €/ m² con comunes

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- **2 El mercado inmobiliario del Raval 1998**

b Raval Norte

- Base de datos de las Sociedades de Tasación de Catsa e Ibertasa
- Precio zona 933,73 €/ m² con comunes
 1.120,47 €/ m² útil
- Estadísticas : 1.046 €/ m² útil, 1.030,66 €/ m² con comunes
- CPSV : 1.014 €/ m² útil

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- 2 El mercado inmobiliario del Raval 1998

c Raval Sur

- Base de datos de las Sociedades de Tasación de Catsa
- Precio zona 941,72 €/ m² con comunes
 1.130,06 €/ m² útil
- Estadísticas : 1.046 €/ m² útil, 1.030,66 €/ m² con comunes
- CPSV : 1.112 €/ m² útil

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- 3 El mercado inmobiliario del Raval 2006

a Rambla del Raval

- La base de datos proviene de anuncios en revistas inmobiliarias e internet
- Precio zona 3.316,29 €/ m² con comunes
 3.979,54 €/ m² útil
- Estadísticas 2005 : 4.168 €/ m² útil

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

● 3 El mercado inmobiliario del Raval 2006

b Raval Norte

- La base de datos proviene de anuncios en revistas inmobiliarias e internet
- Precio zona 4.313,86 €/ m² con comunes
 5.176,63 €/ m² útil
- Estadísticas 2005 : 4.168 €/ m² útil

III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada

- 3 El mercado inmobiliario del Raval 2006

c Raval Sur

- La base de datos proviene de anuncios en revistas inmobiliarias e internet
- Precio zona 4.115,01 €/ m² con comunes
 4.938,01 €/ m² útil
- Estadísticas 2005 : 4.168 €/ m² útil

IV Conclusiones

- Impactos positivos y negativos
- Mejora del barrio : esponjamiento y creación de espacios libre, nuevos equipamientos, viviendas VPO, rehabilitación de las viviendas.
- Mejora moderada, no se ha extendido a nivel del barrio, no se consigue una revitalización diversificada de las actividades económicas.
- Mercado de la vivienda poco influenciado.