

Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya

Actualització: Gener 2010



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

1. Indicadors macroeconòmics

Variació anual	2007	2008	2009
PIB Catalunya ⁽¹⁾	3,6%	0,7%	-4,1%
Aturats registrats ⁽²⁾	265.789	423.232	555.405
Variació anual	1,9%	59,2%	37,9%
Taxa d'atur ⁽³⁾	6,5%	9,0%	16,3%
Dèficit públic Espanya ⁽⁴⁾	1,3%	-2,8%	-6,8%

⁽¹⁾ Variació de les mitjanes anuals. 2009: avanç del tancament de l'any .

⁽²⁾ Desembre de cada any.

⁽³⁾ % població en atur/població activa. Mitjanes anuals.

⁽⁴⁾ % dèficit/PIB. Mitjanes anuals. 2009: gener-novembre.

Font: Departament d'Economia i Finances, Departament de Treball i Ministeri d'Economia.

El sector de la construcció acusa amb molta més intensitat la fase recessiva del cicle, amb major caiguda de la producció i major taxa d'atur.

2. Producció interna del sector de la construcció

Variació anual del volum

de producció %	2007	2008 ⁽¹⁾	2009 ⁽²⁾
Nova edificació	2,3	-23,0	-35,0
Construcció d'habitacions	2,0	-27,0	-45,0
Rehabilitació	2,0	-2,5	-3,0
Total sector construcció	4,4	-12,0	-20,0

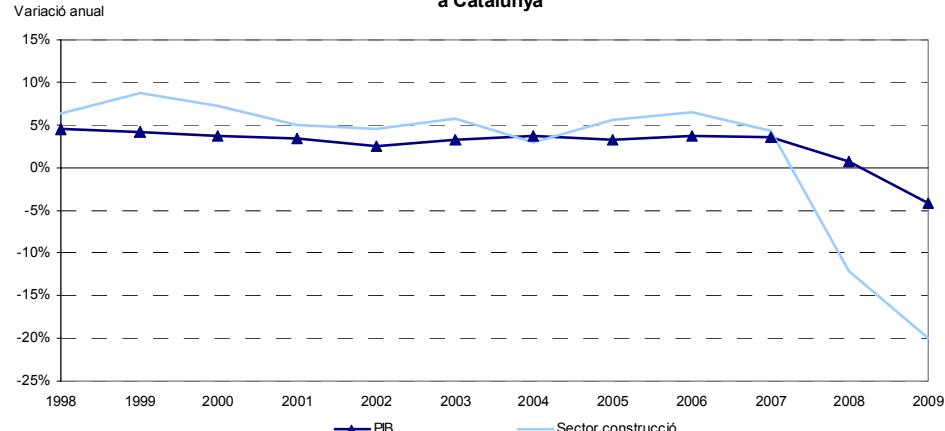
⁽¹⁾ Estimació.

⁽²⁾ Previsió.

Font: Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya (CCOC).

La construcció d'habitacions, per segon any consecutiu, és el subsector més recessiu de tota la construcció.

Variació del PIB i del volum de producció del sector de la construcció a Catalunya



Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge a partir de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i de la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya (CCOC).

3. Construcció d'habitacions

Habitacions iniciats	2008	2009	Variació anual %
Barcelona	14.486	6.512	-55,0
Girona	6.039	2.924	-51,6
Lleida	3.337	952	-71,5
Tarragona	3.707	1.970	-46,9
Terres de l'Ebre	1.326	709	-46,5
CATALUNYA	27.569	12.358	-55,2

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir dels projectes visats pels col·legis d'aparelladors.

Habitacions iniciats a Catalunya per trimestres



A partir del segon de 2009 s'ha aturat la davallada en la construcció de nous habitatges, en haver assolit un llindar històricament baix, per sota dels 3.000 habitatges trimestrals.

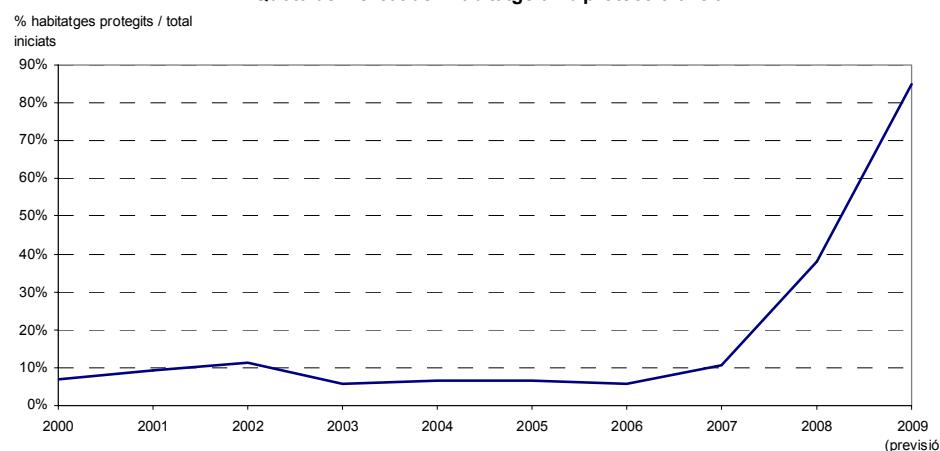
Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir dels projectes visats pels col·legis d'aparelladors.

4. Habitatges protegits o amb ajut públic

Habitacions protegits iniciats (a)	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació anual %
Barcelona	7.466	7.165	-4,0
Girona	855	600	-29,8
Lleida	936	1.522	62,6
Tarragona	1.285	1.409	9,6
Terres de l'Ebre	73	471	545,2
CATALUNYA	10.542	10.696	1,5

⁽¹⁾ Previsió.

Quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial



Creix la quota de mercat de l'habitatge protegit fins a superar el 85% del total d'habitatges iniciats.

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge.

Habitatges concertats (de compra) (b)

	2008	2009
Barcelona	658	173
Girona	233	85
Lleida	39	86
Tarragona	124	141
Terres de l'Ebre	52	97
CATALUNYA	1.054	485

Font: Secretaria d'Habitatge. Habitatges amb declaració de concertat.

Habitatges usats (de compra) (c)

	2008	2009
Barcelona	51	87
Girona	17	7
Lleida	27	12
Tarragona	22	14
Terres de l'Ebre	3	3
CATALUNYA	117	120

Font: Secretaria d'Habitatge. Ajuts resolts favorablement per l'adquisició d'habitatges usats.

Habitatges obtinguts del parc existent (de lloguer) (d)

	2008	2009
Barcelona	2.016	2.334
Girona	396	396
Lleida	183	194
Tarragona	377	455
Terres de l'Ebre	144	95
Habitatges de cessió no territorialitzats	373	211
CATALUNYA	3.345	3.590

Font: Secretaria d'Habitatge. Contractes de lloguer realitzats a través dels programes de cessió i de mediació, a les Borses de Mediació per al Lloguer Social i a les Borses Joves d'Habitatge.

Total habitatges protegits o amb ajut públic (a+b+c+d)

	2008	2009
Barcelona	10.191	9.759
Girona	1.501	1.088
Lleida	1.185	1.814
Tarragona	1.808	2.019
Terres de l'Ebre	272	666
No territorialitzable	373	211
CATALUNYA	15.058	14.891

Font: Secretaria d'Habitatge.

L'habitatge existent que es comercialitza amb ajut públic manté la mateixa dinàmica moderada de l'any anterior.

S'intensifica el nombre de contractes de lloguer per a finalitats socials signats mitjançant les borses de mediació de la Generalitat.

5. Finançament de l'habitatge

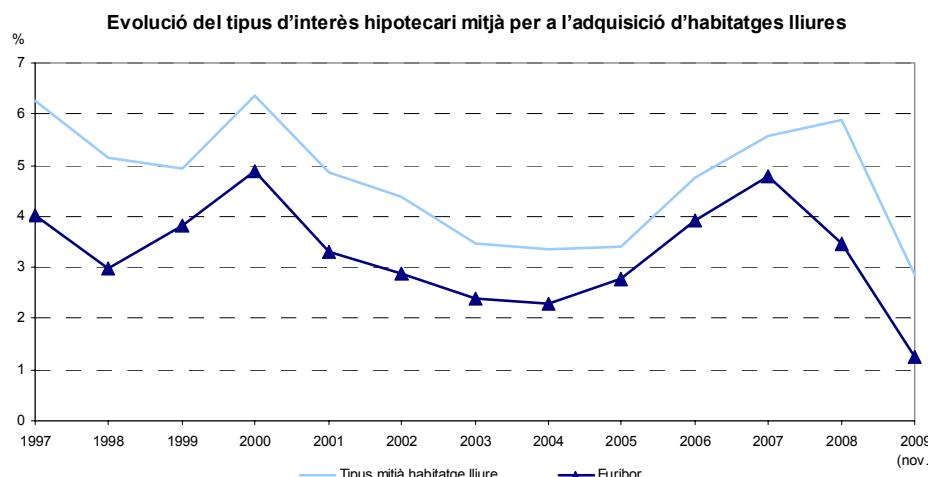
Tipus d'interès hipotecaris

	Valor	Període
Habitatge lliure		
Tipus mitjà aplicat pel conjunt d'entitats	2,82	Desembre 2009
Habitatge protegit		
Tipus del conveni de les entitats amb el Ministerio de Vivienda ⁽¹⁾	Euribor + 0,25/1,25	2009
Tipus del conveni de les entitats amb la Generalitat		
Préstecs a 30 anys, amb tipus fix	4,58	Gen. / març 2010
Préstecs a 30 anys, amb tipus fix i quota creixent	4,84	Gen. / març 2010

⁽¹⁾ Euribor a 12 mesos: 1,232 (gener 2010).

Font: Banc d'Espanya i Secretaria d'Habitatge.

L'Euribor i l'índex de referència en el mercat hipotecari s'han apujat lleugerament entre novembre i desembre, tot i que segueixen en els nivells més baixos dels darrers deu anys.



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del *Butlletí estadístic* del Banc d'Espanya.

Morositat en el sector immobiliari a Espanya

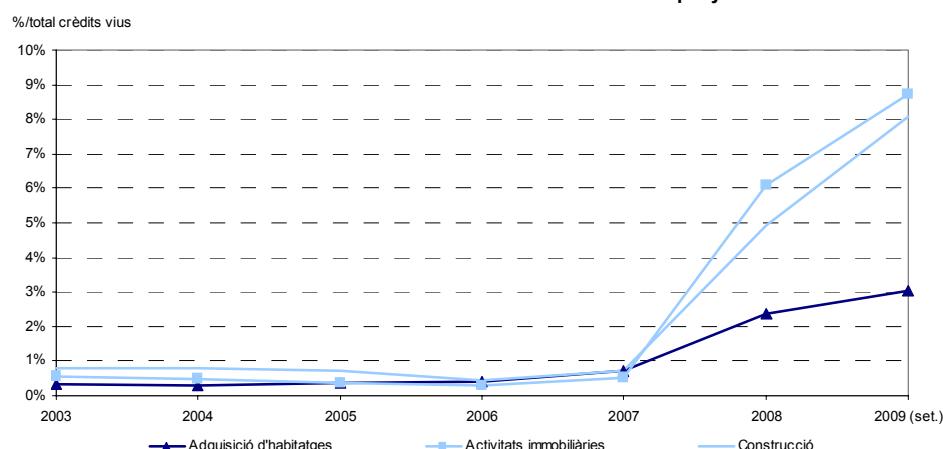
%/total crèdits vius	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació anual %
Adquisició d'habitacions	2,4%	3,0%	130,9
Activitats immobiliàries	6,1%	8,2%	312,5
Construcció	4,9%	7,8%	278,9

⁽¹⁾ Tercer trimestre.

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del *Butlletí estadístic* del Banc d'Espanya.

Malgrat això, la morositat en el pagament de les hipoteques empitjora, especialment en l'àmbit de les activitats immobiliàries i de la construcció.

Taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya



Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del *Butlletí estadístic* del Banc d'Espanya.

Hipoteques constituïdes sobre habitatges

Nombre	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació anual %
Barcelona	81.783	57.141	-26,3
Girona	15.719	13.555	-7,5
Lleida	7.810	5.659	-21,5
Tarragona	14.003	10.639	-20,3
CATALUNYA	119.315	86.994	-22,9
ESPAÑA	836.419	605.306	-23,2

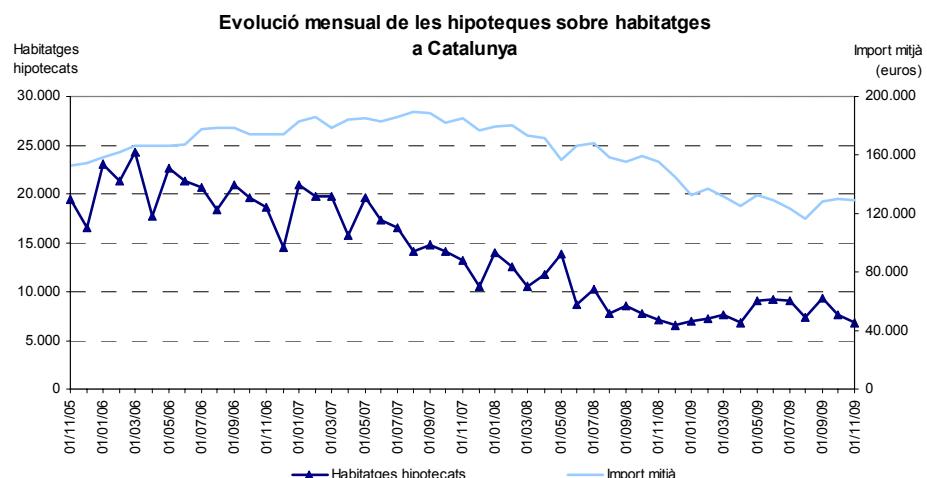
En el mes de novembre s'ha tornat a registrar una caiguda mensual de les hipoteques constituïdes sobre habitatges...

Import mitjà (euros)

Barcelona	174.913,38	135.001,91	-23,3
Girona	159.013,11	123.752,12	-23,3
Lleida	134.731,37	113.246,69	-16,4
Tarragona	137.849,53	108.016,07	-22,2
CATALUNYA	165.838,55	128.533,58	-23,1
ESPAÑA	139.654,81	117.493,46	-16,1

⁽¹⁾ Gener-novembre.

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir de l'*Estadística d'Hipoteques* de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).



... mentre que s'atura la tendència a la baixa de l'import mitjà de les hipoteques.

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir de l'*Estadística d'Hipoteques* de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

6. Mercat immobiliari

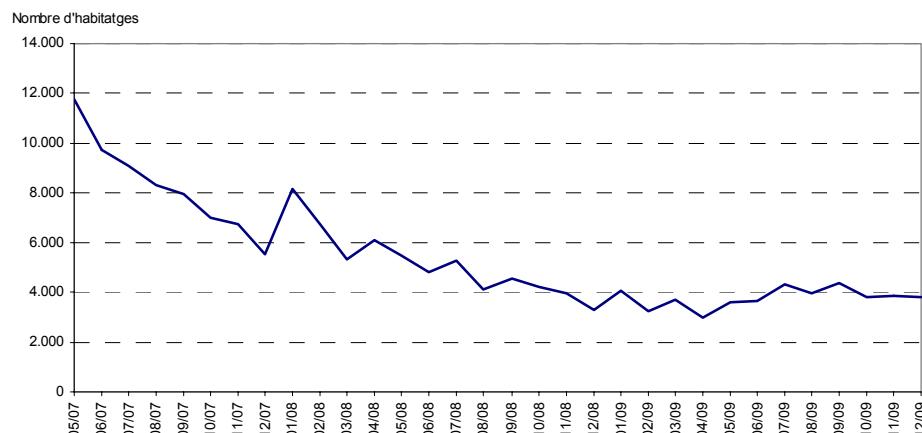
Mercat de venda

Compravendes d'habitatges	2008	2009	Variació anual %
Barcelona	37.880	28.467	-24,8
Girona	9.452	7.200	-23,8
Lleida	5.767	3.641	-36,9
Tarragona	9.037	6.237	-31,0
CATALUNYA	62.136	45.545	-26,7
ESPAÑYA	552.080	414.811	-24,9

Font: *Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad* de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

El volum mensual de compravendes d'habitatges es manté al voltant de les 4.000 unitats, una mica superior en els darrers mesos respecte dels mínims assolits a finals del 2008 i a principis d'enguany.

Evolució mensual de les compravendes d'habitatges a Catalunya



Font: *Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad* de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

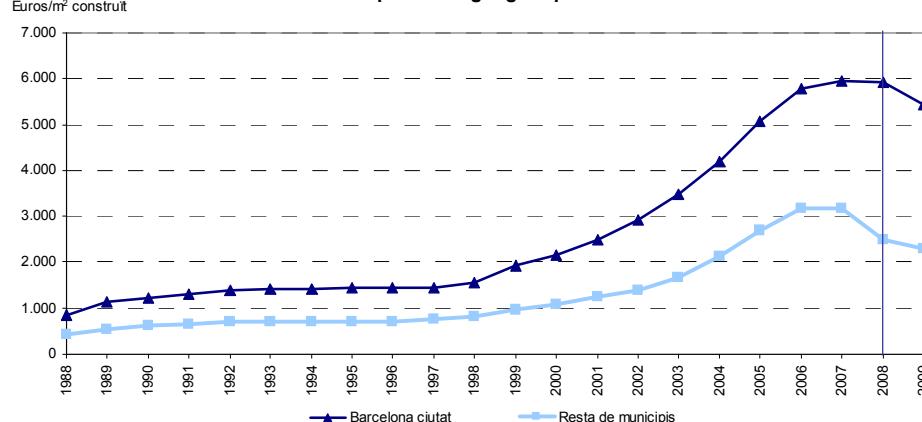
Preu habitatges mercari obra nova	Euros/m ² construït		Variació anual %
	2008	2009	
Barcelona ciutat	5.918,24	5.441,61	-8,1
Àmbit metropolità Barcelona ⁽¹⁾	3.374,36	3.057,81	-9,4
Resta de municipis	2.497,52	2.309,71	-7,5
CATALUNYA	3.252,03	2.920,31	-10,2

⁽¹⁾ Sense la ciutat de Barcelona.

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir del treball de l'Instituto APOLDA.

Els preus mitjans d'oferta dels habitatges de nova construcció segueixen la tendència descendent iniciada l'any 2007.

Evolució del preu mitjà dels habitatges de nova construcció per àrees geogràfiques



Nota: l'any 2008 es produí un canvi metodològic i una ampliació del nombre de municipis estudiats.

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir dels treballs de l'Instituto APOLDA i TECNIGRAMA.

Mercat de lloguer

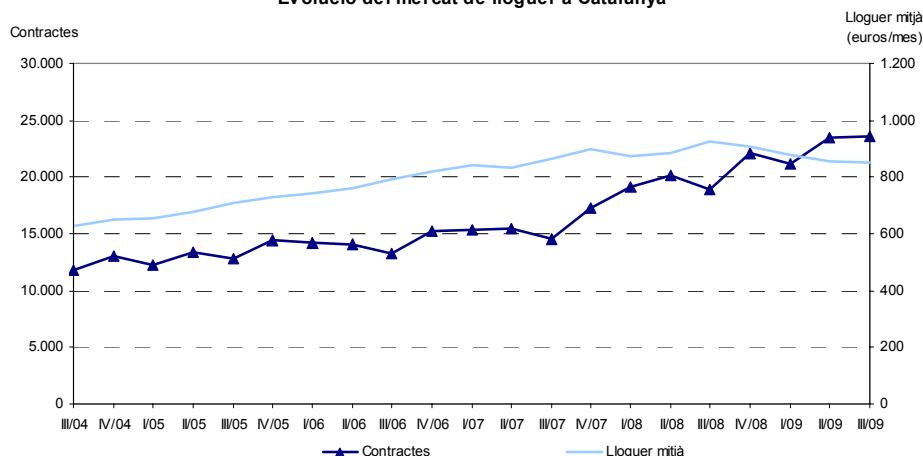
Contractes formalitzats	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació anual %
Barcelona	63.031	52.664	15,4
<i>Barcelona ciutat</i>	27.414	21.991	10,7
<i>Àmbit metropolità</i>	30.353	26.548	20,8
Girona	8.106	6.610	10,9
Lleida	1.886	1.701	20,9
Tarragona	7.103	7.277	44,4
<i>Terres de l'Ebre</i>	1.160	808	-7,7
CATALUNYA	80.126	68.252	17,5

⁽¹⁾ Gener-setembre.

Lloguer mitjà (euros/mes)	4t. 2008	3t. 2009	Variació anual %
Barcelona	975,95	926,75	-7,0
<i>Barcelona ciutat</i>	1.081,32	1.052,98	-5,3
<i>Àmbit metropolità</i>	940,29	863,50	-8,9
Girona	675,32	634,91	-9,6
Lleida	543,42	461,10	-15,7
Tarragona	667,62	614,37	-8,2
<i>Terres de l'Ebre</i>	535,65	463,65	-16,7
CATALUNYA	908,52	852,44	-8,0

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya



Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances dipositades a l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

Habitatges amb Avalloguer

	2008	2009	TOTAL
Barcelona	-	12.769	12.769
Girona	-	1.760	1.760
Lleida	-	393	393
Tarragona	-	1.450	1.450
<i>Terres de l'Ebre</i>	-	22	22
CATALUNYA	1.630	16.372	18.002

Font: Secretaria d'Habitatge, a partir de l'Institut Català del Sòl (INCASÒL).

El mercat de lloguer segueix la forta tendència expansiva en nombre de contractes formalitzats, detectada des de mitjans de l'any 2007...

... mentre que la renda mitjana dels contractes porta quatre trimestres disminuint.

Progressa l'ús de l'Avalloguer per part dels propietaris arrendadors. A finals del mes de novembre, prop del 20% dels contractes de lloguer comptaven amb aquest aval públic.

7. Ajuts al pagament de l'habitatge

Ajuts al pagament del lloguer (Lloguer Just) (a)

	2008	2009	Variació %
Nombre d'ajuts	18.433	24.808	34,6
<i>Antics perceptors</i>	12.274	14.647	19,3
<i>Nous perceptors</i>	6.159	10.161	65,0
Import (euros)	38.918.725,86	58.977.602,14	51,5

Font: Secretaria d'Habitatge.

Creixement important del nombre de llars beneficiàries d'ajuts al lloguer...

Renda Básica d'Emancipació (RBE) (b)

	2008	2009	Variació %
Ajuts reconeguts	24.961	36.675	46,9
<i>Antics perceptors</i>		22.526	
<i>Nous perceptors</i>		14.149	
Import (euros)	37.095.533,14	75.002.375,58	102,2

Font: Secretaria d'Habitatge.

... i de la Renda Básica d'Emancipació.

Ajuts personalitzats a l'allotjament (c)

	2008	2009	Variació %
Ajuts	1.133	1.158	2,2
Import (euros)	1.784.026,70	1.999.901,40	12,1

Font: Secretaria d'Habitatge. Ajuts per evitar desnonaments (de lloguer i de compra).

Habitatges d'Inclusió Social (d)

	2008	2009	Variació %
Habitatges	537	666	24,0
Import (euros)	582.800,00	1.050.500,00	80,3

Font: Secretaria d'Habitatge.

Total ajuts al pagament de l'habitatge (a+b+c+d)

Ajuts	2008	2009	Variació %
Lloguer Just	18.433	24.808	34,6
RBE	24.961	36.675	46,9
Ajuts personalitzats	1.133	1.158	2,2
Habitatges d'Inclusió Social	537	666	24,0
TOTAL	45.064	63.307	40,5

Els ajuts al pagament de l'habitatge esdevenen una de les parcel·les fonamentals de la política d'habitatge, beneficiant l'any 2009 a més de 63.000 llars, amb mes de 137 milions d'euros.

Import (euros)

Lloguer Just	38.918.725,86	58.977.602,14	51,5
RBE	37.095.533,14	75.002.375,58	102,2
Ajuts personalitzats	1.784.026,70	1.999.901,40	12,1
Habitatges d'Inclusió Social	582.800,00	1.050.500,00	80,3
TOTAL	78.381.085,70	137.030.379,12	74,8

Font: Secretaria d'Habitatge.

8. Ajuts a la rehabilitació

Convocatòria ordinària (a)

Habitatges	2008	2009	Variació %
Barcelona	15.162	15.821	4,3
Girona	1.421	1.648	16,0
Lleida	982	1.348	37,3
Tarragona	1.058	1.400	32,3
Terres de l'Ebre	123	120	-2,4
TOTAL	18.623	20.217	8,6

Entre la convocatòria ordinària d'ajuts a la rehabilitació de la Generalitat, corresponent a l'any 2009...

Import (euros)

	2008	2009	
Barcelona	33.896.427,90	36.496.343,90	7,7
Girona	4.820.766,62	4.426.436,07	-8,2
Lleida	3.602.066,18	2.205.621,17	-38,8
Tarragona	2.360.879,28	2.670.996,80	13,1
Terres de l'Ebre	252.016,06	230.924,53	-8,4
TOTAL	44.680.139,98	45.799.397,94	2,5

Convocatòria extraordinària 2009 (b)

	Habitatges	Import (euros)
Barcelona	8.837	18.199.591,98
Girona	441	782.454,33
Lleida	17	70.106,75
Tarragona	48	96.265,35
Terres de l'Ebre	25	43.943,45
TOTAL	9.343	19.148.418,41

... la convocatòria extraordinària del Pla contra la crisi del Govern Central...

ARIS i AERI (Barcelona ciutat) (c)

	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació %
Habitatges amb ajuts	6.884	11.200	62,7
Import (euros)	12.939.464,76	21.049.100,00	62,7

... i els ajuts específics d'ARIs i AERIs de Barcelona...

Total ajuts a la rehabilitació del parc privat (a+b+c)

Habitatges	2008	2009 ⁽¹⁾	Variació %
Barcelona	22.046	35.858	62,7
Girona	1.421	2.089	47,0
Lleida	982	1.365	39,0
Tarragona	1.058	1.448	36,9
Terres de l'Ebre	123	145	17,9
TOTAL	25.507	40.760	59,8

... en el 2009, s'ha produït un creixement molt important d'habitatges amb rehabilitació privada subvencionada.

Import (euros)

	2008	2009	
Barcelona	46.835.892,66	75.745.035,88	61,7
Girona	4.820.766,62	5.208.890,40	8,1
Lleida	3.602.066,18	2.275.727,92	-36,8
Tarragona	2.360.879,28	2.767.262,15	17,2
Terres de l'Ebre	252.016,06	274.867,98	9,1
TOTAL	57.619.604,74	85.996.916,35	49,2

I, a aquestes xifres s'hi ha d'incloure la intervenció directa d'ADIGSA en el parc públic d'habitatges, que fa ascendir el total a prop de 50.000 habitatges rehabilitats, amb una inversió pública de 122 milions d'euros.

⁽¹⁾ Previsió ARIS i AERI.

9. Política d'habitatge. Any 2009

	Actuacions / beneficiaris (Nombre d'habitacles)	Pressupost Generalitat / Estat (Euros)
Ajuts per compra o urbanització de sòl ⁽¹⁾	3.119	8.493.092,00
Total ajuts sòl per a habitatge protegit	3.119	8.493.092,00
 Nova construcció d'habitacles amb protecció oficial	10.696	59.500.000,00
Habitacles existents concertats ⁽²⁾	485	204.459,16
Adquisició d'habitacles amb protecció oficial ⁽³⁾	2.585	17.313.360,05
Adquisició d'habitacles usats ⁽³⁾	120	921.650,00
Habitacles obtinguts del parc desocupat ⁽⁴⁾	3.590	1.999.319,64
Total ajuts promoció i accés a l'habitatge	14.891	79.938.788,85
 Lloguer Just	24.808	58.977.602,14
Renda Básica d'Emancipació	36.675	75.002.375,58
Ajuts personalitzats a l'allotjament	1.158	1.999.901,40
Habitacles d'Inclusió Social	666	1.050.500,00
Total ajuts pel pagament de l'habitatge	63.307	137.030.379,12
 Habitacles amb Avalloguer	16.372	
 Total ajuts accés i ús de l'habitatge (a)	97.689	225.462.259,97
 Habitacles rehabilitats convocatòria 2009	20.217	45.799.397,94
Habitacles rehabilitats convocatòria extraordinària	9.343	19.148.418,41
Habitacles ARI i AERI ⁽⁵⁾	11.200	21.049.100,00
Total ajuts rehabilitació parc privat 2009	40.760	85.996.916,35
 Habitacles rehabilitats de plans antics	114	126.260,12
 Habitacles rehabilitats per ADIGSA	5.249	32.515.253,00
Habitacles obres de manteniment ADIGSA	3.086	1.773.868,32
Programa ascensors ADIGSA (habitacles afectats)	359	1.937.541,37
Total ajuts rehabilitació parc Generalitat	8.694	36.226.662,69
 Total ajuts rehabilitació (b)	49.568	122.349.839,16
 Total política d'habitatge (a+b) ⁽⁶⁾	147.257	347.812.099,13

⁽¹⁾ Tancament de la convocatòria de l'any 2009 de la convocatòria pública per a la concessió de subvencions per a l'adquisició de sòl urbà i urbanitzable amb destinació a habitacles amb protecció oficial i ajuts per a la urbanització de sòl per a la immediata edificació predominant d'habitacles amb protecció oficial.

⁽²⁾ Les actuacions corresponen als habitacles existents concertats declarats, i l'import als ajuts atorgats pels habitacles comprats.

⁽³⁾ Les actuacions corresponen als habitacles amb ajuts, i els imports a les subvencions directes a l'entrada (AEDE). El nombre d'actuacions per a l'adquisició d'habitacles amb protecció oficial no computa en el total perquè es tracta d'habitacles qualificats en exercicis anteriors.

⁽⁴⁾ Import dels ajuts als propietaris d'habitacles buits per a la seva rehabilitació, tot incorporant-los al mercat de lloguer a través de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLS).

⁽⁵⁾ Previsió.

⁽⁶⁾ Aquest total no inclou les despeses de gestió, ni les directes ni les transferències a les Oficines Locals d'Habitatge (OLH) i les Borses de Mediació per al Lloguer Social.