Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya

Actualització: Juny 2013

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

>> Fins a maig de l'any 2013 s'ha iniciat la construcció de 1.548 habitatges a tot Catalunya, dels quals gairebé el 25% són amb protecció oficial. Malgrat que el volum de nova construcció d'habitatges decau en termes globals, a Girona i Terres de l'Ebre ha crescut en comparació amb els nivells d'ara fa un any.

>> En els Registres de sol•licitants d'habitatge protegit de Catalunya hi ha 70.454 famílies inscrites, de les quals un 38,7% pertanyen al Registre de sol•licitants de Barcelona ciutat.

>> Segons la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya (CCOC), el sector de la construcció experimentarà aquest any una caiguda del -20,4% del volum de la seva producció. La rehabilitació serà el subsector que tindrà una davallada menys intensa, d'un -15%.

>> En el primer trimestre de 2013, la formalització de nous contractes de lloguer continua creixent a Catalunya i, molt especialment, a la demarcació de Barcelona i Girona, on s'han registrat increments superiors al 10%. El lloguer mitjà dels nous contractes, en canvi, s'ha situat per primera vegada des de 2009 per sota dels 550 euros mensuals de mitjana a Catalunya.

>> Les compravendes d'habitatge, fins a maig, han crescut un 9,6%, situant-se en un total de 20.346 habitatges venuts. Barcelona i Tarragona són les demarcacions on els increments han estat més accentuats.

>> Continua disminuint el parc públic d'habitatges buits que gestiona la Generalitat. A finals de juny hi havia 1.298 habitatges buits, un 9,2% del total, menys de la meitat dels quals (609) corresponen a habitatges de l'oferta inicial.

1. Indicadors macroeconòmics

	2011	2012	2013
PIB Catalunya [1]	0,5%	-1,3%	-1,7%
PIB construcció Catalunya	-6,1%	-7,5%	
Aturats registrats [2]	614.244	646.956	617.288
Variació anual	*9,2%*	*5,3%*	*0,3%*
Aturats registrats construcció [2]	101.619	98.298	92.224
Variació anual	*5,0%*	*-3,3%*	*-8,0%*
Taxa d'atur (%) [3]	19,2%	22,6%	23,9%

[1] Variació de les mitjanes anuals. 2013: avanç del primer trimestre.
[2] Desembre de cada any i any. 2013: juny.
[3] % població en atur/població activa. Mitjanes anuals. 2013: segon trimestre.

Font: Departament d'Economia i Coneixement, Institut d'Estadística de Catalunya i Observatori d'Empresa i Ocupació del Departament d'Empresa i Ocupació.

L'atur registrat en el sector de la construcció disminueix més d'un 8% en un any.

2. Producció interna del sector de la construcció

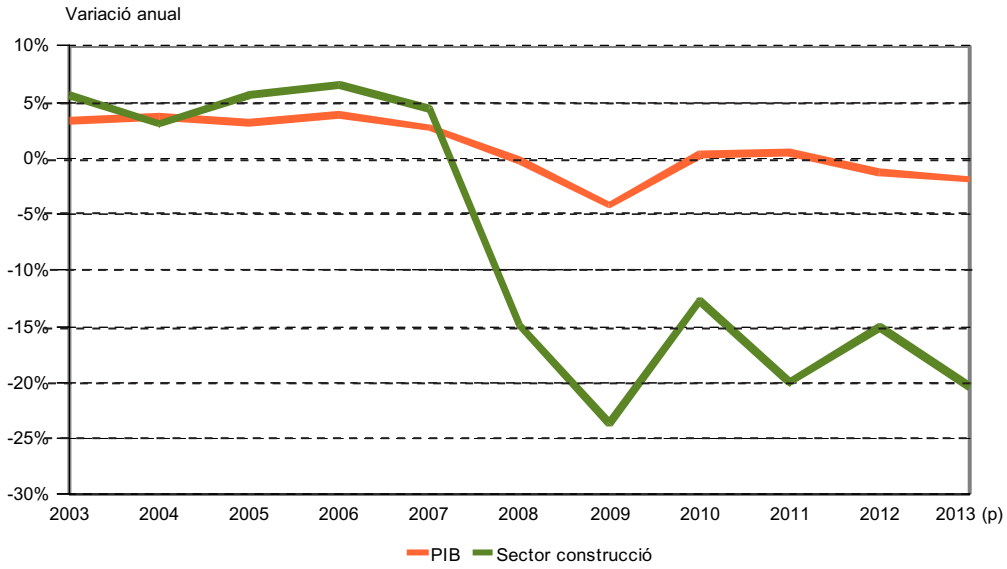
Variació anual del volum de producció

Variació anual del volum de producció %	2011	2012 (1)	2013 (2)
Nova edificació	-11,7	-9,0	-24,2
Construcció d'habitatges	-15,0	-10,0	-23,4
Rehabilitació	-3,5	-5,0	-15,0
Total sector construcció	**-20,0**	**-15,1**	**-20,4**

(1) Estimació.
(2) Previsió.

El sector de la construcció experimentà la mateixa evolució que en el 2010.

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



Font: Departament d'Economia i Coneixement i Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya.

Les previsions inicials estimen una caiguda del 1,9% del PIB per l'any 2013.

3. Construcció d'habitatges

Habitatges iniciats a Catalunya

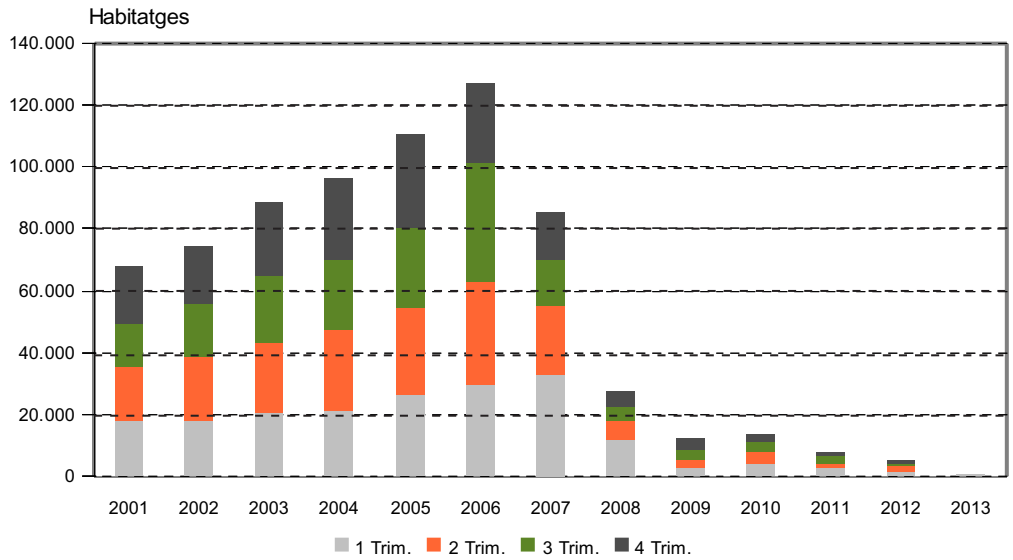
	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	3.246	878	-43,2
Girona	716	340	0,3
Lleida	349	145	-24,1
Tarragona	1.000	185	-54,4
Terres de l'Ebre	*99*	*51*	*8,5*
CATALUNYA	**5.311**	**1.548**	**-37,6**

(1) Gener-maig. Xifres provisionals.
(2) Variació respecte el mateix periode de l'any anterior (gener-maig).

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

Fins a maig, s'ha iniciat la construcció de 1.548 nous habitatges a tot Catalunya.

Habitatges iniciats a Catalunya per trimestres



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

Habitatges protegits amb qualificació provisional [1]

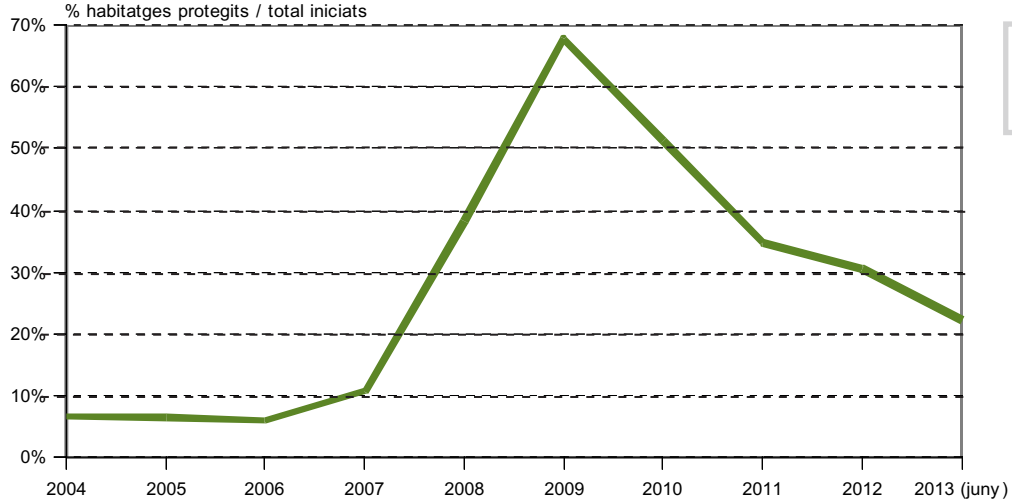
	2012	2013 [2]	Variació anual % [3]
Barcelona	1.356	342	-57,3
Girona	7	-	-
Lleida	119	-	-
Tarragona	156	60	-37,5
Terres de l'Ebre	*2*	-	-
CATALUNYA	**1.638**	**402**	**-55,6**

Fins a juny s'han iniciat 402 habitatges amb protecció oficial.

[1] Inclou els habitatges d'estocs amb qualificació provisional.
[2] 2013: gener-juny.
[3] Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-juny).

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial



Gairebé el 25% dels habitatges que s'inicien són de protecció oficial.

Nota: la quota de mercat de l'habtitatge amb protecció oficial no inclou els estocs.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

4. Registre de sol.licitants d'habitatges amb protecció oficial

Nombre d'inscripcions [1]	2012	2013 [1]
Barcelona	9.334	4.246
Girona	1.374	756
Lleida	723	656
Tarragona	1.380	670
Terres de l'Ebre	*152*	*81*
CATALUNYA	**12.811**	**6.328**
Inscripcions vigents [2]	**69.122**	**72.273**

[1] Nombre d'unitats de convivència que s'han donat d'alta al Registre durant el període analitzat. No s'inclou la informació de la ciutat de Barcelona. 2013: gener-juny.
[2] Unitats de convivència que consten com a inscrites i pendents d'adjudicar en el període analitzat. Inclou la ciutat de Barcelona. 2013: 30 de juny.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

En el primer semestre de 2013 consten com a inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial més de 72.000 persones.

5. Finançament de l'habitatge

Tipus d'interès hipotecaris

	Valor	Període
Conjunt d'entitats compra habitatge lliure	3,33	Maig 2013
Euríbor a un any	0,51	Juny 2013
IRS a cinc anys	1,12	Juny 2013

Font: Banc d'Espanya.

Entre maig i juny, l'Euríbor ha registrat la primera alça en quatre mesos.

Evolució del tipus d'interès hipotecari mitjà per a l'adquisició d'habitatges lliures

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

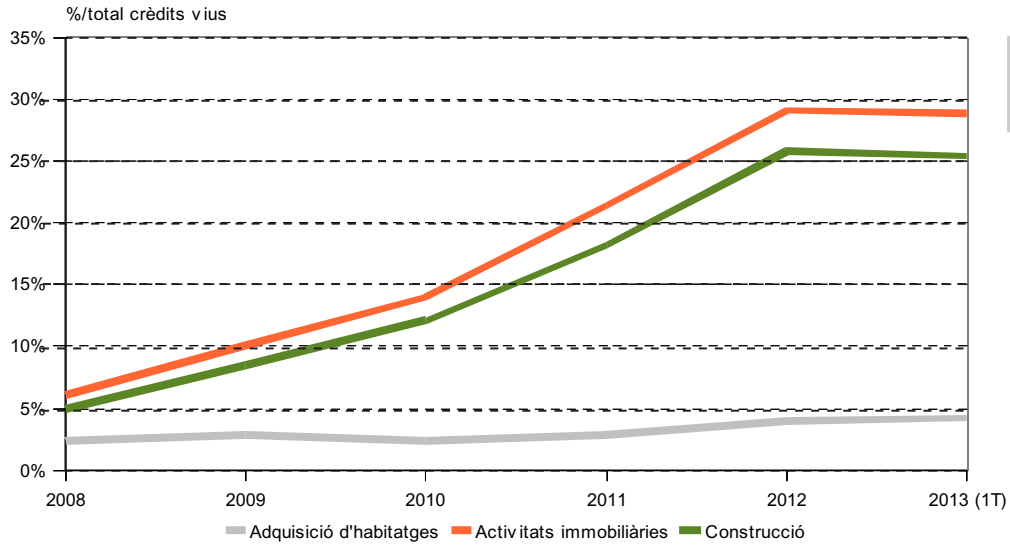
Morositat en el sector immobiliari a Espanya

	2012	2013 (1)	variació anual %
Adquisició d'habitatges	4,0%	4,1%	32,3
Activitats immobiliàries	29,1%	28,9%	26,8
Construcció	25,8%	25,4%	26,4

(1) Primer trimestre.
(2) Variació respecte el mateix període de l'any anterior (primer trimestre de 2012).

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

La morositat en el sector de l'habitatge s'ha estabilitzat durant el primer trimestre de l'any.



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

... però segueix creixent a un ritme superior al 25%.

Hipoteques constituïdes sobre habitatges

Nombre d'hipoteques	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	28.533	8.699	-21,1
Girona	6.275	1.795	-23,0
Lleida	2.292	687	-21,8
Tarragona	5.724	1.479	-29,0
CATALUNYA	**42.824**	**12.660**	**-22,4**
ESPANYA	**273.967**	**83.422**	**-17,6**

(1) Gener-abril.
(2) Variació respecte el mateix període de 2012 (gener-abril).

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de l'Estadística d'Hipoteques de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres definitives fins a abril de 2012.

Fins a abril, s'han signat més de 12.000 hipoteques sobre habitatges.

Import mitjà de les hipoteques d'habitatges (euros)

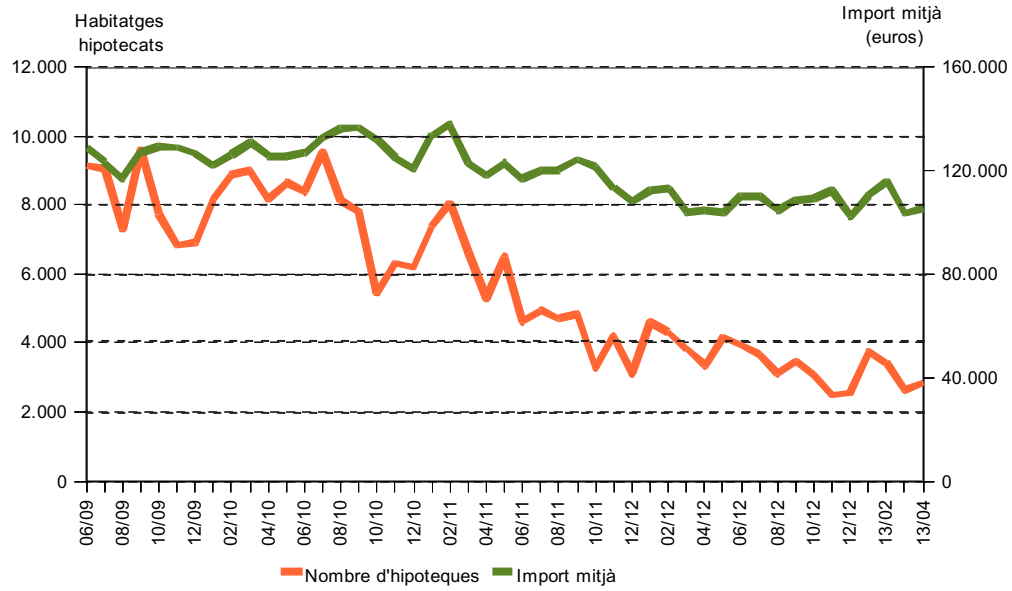
Import mitjà	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	114.197,74	114.844,12	1,5
Girona	103.859,60	103.616,16	-2,8
Lleida	85.868,24	89.615,72	-3,6
Tarragona	91.243,71	93.258,28	-1,5
CATALUNYA	**108.098,54**	**109.361,37**	**0,6**
ESPANYA	**103.261,95**	**100.035,66**	**-4,2**

(1) Gener-abril.
(2) Variació respecte el mateix període de 2012 (gener-abril).

Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de l'Estadística d'Hipoteques de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres definitives fins a abril de 2012.

L'import de les noves hipoteques pràcticament no ha variat en un any.

Evolució mensual de les hipoteques sobre habitatges a Catalunya



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

... per bé es manté força estable des de començaments de 2012.

6. Mercat immobiliari

Compravendes d'habitatges

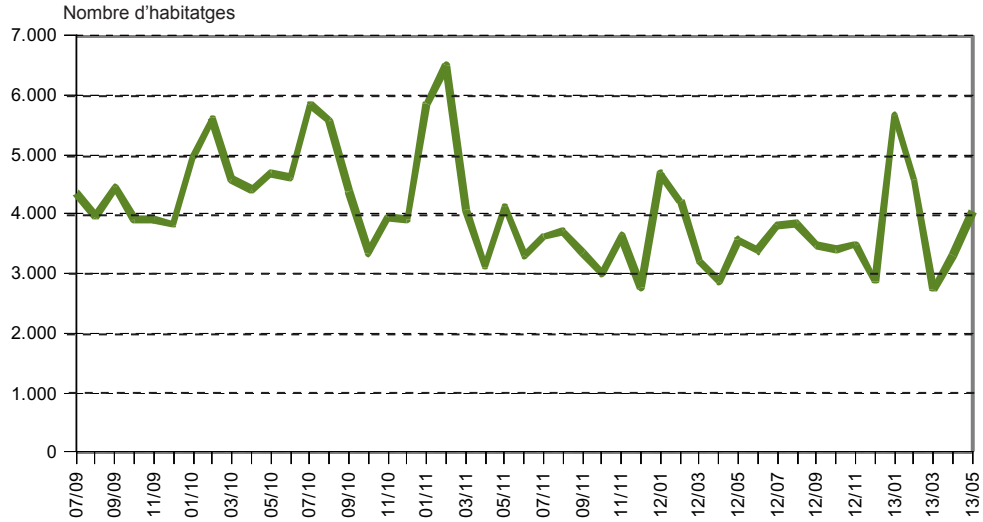
	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	26.095	12.784	10,3
Girona	6.889	3.069	8,6
Lleida	2.849	1.246	3,6
Tarragona	7.019	3.247	10,4
CATALUNYA	**42.852**	**20.346**	**9,6**
ESPANYA	**318.304**	**147.042**	**7,0**

El 63% de les compravendes d'habitatges es registren a la demarcació de Barcelona.

(1) Gener-maig.
(2) Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-maig de 2012).

Font: Estadística de Transmissions de Drets de la Propietat de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres definitives fins a maig de 2012.

Evolució mensual de les compravendes d'habitatges a Catalunya



Les compravendes d'habitatges han augmentat durant dos mesos consecutius.

Font: Estadística de Transmissions de Drets de la Propietat de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

Habitatges inscrits en els Registres de la Propietat sense vendre

	Habitatges	Ràtio/1.000 hab.
Barcelona	46.142	8,3
Girona	10.315	13,5
Lleida	9.452	21,3
Tarragona	13.422	16,5
Terres de l'Ebre	*3.128*	*16,3*
TOTAL	**79.331**	**10,5**

A Catalunya hi ha poc menys de 80.000 habitatges nous que no han estat venuts.

Font: elaboració pròpia a partir de les xifres facilitades pel Deganat dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya i el Padró municipal d'habitants a 1 de gener de 2012.

Preu d'oferta dels habitatges d'obra nova

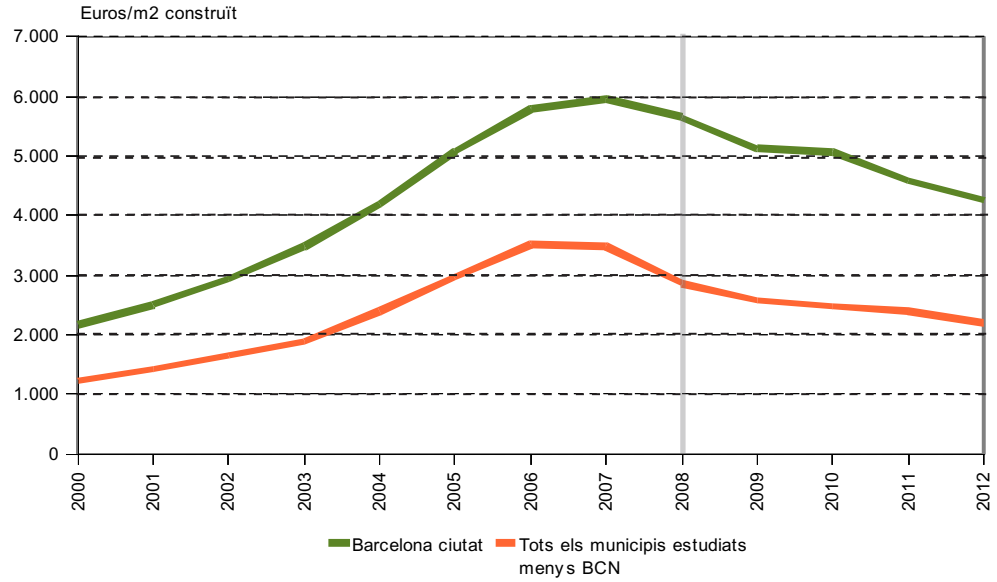
Àrees geogràfiques	2011	2012	Variació anual % (2)
Barcelona ciutat	4.583,54	4.252,49	-7,2
Àmbit Metropolità (1)	2.688,42	2.423,52	-11,3
Resta de municipis	1.877,25	1.845,81	-2,9
Total municipis estudiats	**2.716,56**	**2.552,51**	**-7,8**

El preu mitjà d'oferta d'un habitatge nou a Catalunya és de 2.552 euros per metre quadrat construït, amb una baixada del 7,8% respecte l'any anterior.

(1) Sense la ciutat de Barcelona, però amb l'àmbit del Penedès.
(2) Variacions calculades tenint en compte els mateixos municipis estudiats. El nombre de municipis analitzats l 'any 2012 ha estat inferior al de 2011.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de l'Instituto APOLDA i BCF consultors.

Evolució del preu dels habitatges de nova construcció per àrees geogràfiques



El preu de l'habitatge nou a Catalunya ha baixat de forma ininterrompuda des de l'any 2007.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels treballs de l'Instituto APOLDA, TECNIGRAMA i BCF consultors. L'any 2008 s'amplià molt el nombre de municipis estudiats.

Habitatges amb Avalloguer

	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	27.811	7.617	12,2
Girona	3.512	853	-3,7
Lleida	977	215	-16,7
Tarragona	3.339	764	-6,0
Terres de l'Ebre	*128*	*43*	*13,2*
CATALUNYA	**35.639**	**9.449**	**8,1**

Continua creixent el nombre d'Avalloguers atorgats.

(1) Primer trimestre de 2013.
(2) Variació respecte el mateix període de l'any anterior (primer trimestre de 2012).

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

Contractes de lloguer formalitzats

	2012	2013 1t	Variació anual % [1]
Barcelona	105.256	28.117	12,0
Barcelona ciutat	*41.047*	*10.739*	*12,6*
À. Metropolità (sense BCN) [2]	*51.431*	*14.077*	*13,1*
Girona	14.052	3.816	11,0
Lleida	5.620	1.367	5,8
Tarragona	13.693	3.380	7,1
Terres de l'Ebre	*1.754*	*419*	*4,5*
CATALUNYA	**138.621**	**36.680**	**11,2**

L'any 2013 comença amb un nou increment en el volum de contractes de lloguer formalitzats.

Import mitjà dels lloguers

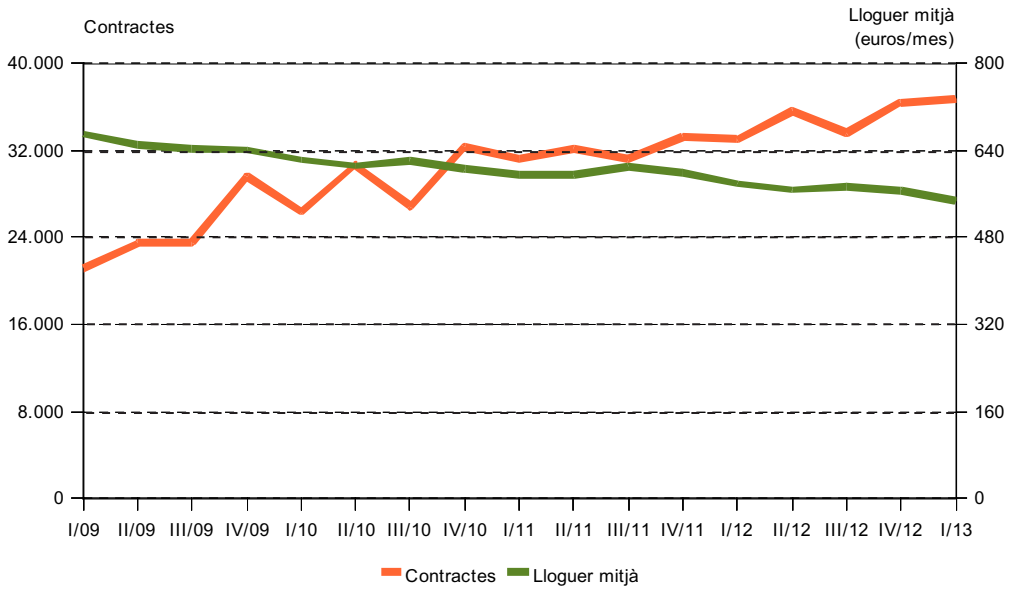
(euros/mes)	2012 4t	2013 1t	Variació anual %
Barcelona	610,14	589,12	-5,4
Barcelona ciutat	*718,03*	*686,81*	*-6,2*
À. Metropolità (sense BCN) [2]	*565,83*	*551,26*	*-5,4*
Girona	448,33	434,37	-5,8
Lleida	377,38	347,49	-8,5
Tarragona	418,95	406,38	-6,4
Terres de l'Ebre	*324,50*	*320,57*	*-2,3*
CATALUNYA	**566,52**	**547,17**	**-5,4**

En un trimestre, el lloguer mitjà a Catalunya ha disminuït un 3,4%.

[1] Variació respecte al primer trimestre de 2012.
[2] Sense Barcelona ciutat i l'àmbit territorial del Penedès.

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

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya



Per primera vegada des de 2009 el preu mitjà del lloguer a Catalunya s'ha situat per sota dels 550 euros mensuals.

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

7. Actuacions per facilitar l'accés a l'habitatge

Habitatges protegits acabats [1]

	2012	2013 [2]	Variació anual % [3]
Barcelona	4.029	442	-75,4
Girona	510	-	-
Lleida	271	28	-79,4
Tarragona	337	-	-
Terres de l'Ebre	*184*	-	-
CATALUNYA	**5.147**	**470**	**-81,4**

[1] Habitatges amb qualificació definitiva.
[2] Gener-juny.
[3] Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-juny).

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

470 habitatges protegits s'han posat al mercat durant la primera meitat de l'any.

Habitatges del parc públic de la Generalitat

	2012	2013 [1]
Lliuraments	2.437	890
Mesa d'emergència	*55*	*46*
Parc desocupat	1.614	1.298
%/parc desocupat/total	11,3	9,2

[1] Gener-juny. Mesa d'emergència: gener-maig.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Segueix disminuint el nombre d'habitatges desocupats del parc públic.

Habitatges obtinguts per les borses de mediació

	2012	2013 [1]
Barcelona	1.940	642
Girona	266	97
Lleida	237	72
Tarragona	400	182
Terres de l'Ebre	*71*	*33*
CATALUNYA	**2.843**	**993**
PARC lloguer [2]	**9.498**	**9.358**

[1] Gener-juny.
[2] Habitatges amb un contracte de lloguer vigent a tancament del període de referència, inclosos en els programes de cessió i mediació. Xifres provisionals.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Actualment hi ha més de 9.300 habitatges de lloguer ocupats gestionats per les borses de mediació per al lloguer social.

Prestacions per al pagament del lloguer (Lloguer Just)

	2011	2012	Variació anual %
Nombre d'ajuts	20.886	17.993	-13,9
Import (euros)	50.752.853,66	44.519.959,02	-12,3

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

S'han concedit ajuts per pagar el lloguer a gairebé 18.000 famílies.

Renda Bàsica d'Emancipació (RBE)

	2012	2013 [1]	Variació %
Ajuts reconeguts	31.924	21.684	-32,1
Import (euros)	90.459.505,33	43.154.765,42	-52,3

[1] Gener-juny.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

A 30 de juny de 2013, la RBE arriba encara a més de 21.600 habitatges.

Total actuacions per a facilitar l'accés a l'habitatge

	2011	2012	Variació anual %
HPO acabats	5.759	5.147	-10,6
Lliuraments	1.488	2.437	63,8
Habitatges llogats borses	3.017	2.843	-5,8
Prestacions lloguer	20.886	17.993	-13,9
RBE	49.011	31.924	-34,9
TOTAL	**80.161**	**60.344**	**-24,7**

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Durant l'any 2012, 60.000 famílies han accedit a un habitatge a un preu per sota de mercat o han gaudit d'un ajut per pagar-lo.

8. Actuacions per mantenir-se a l'habitatge

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (Ofideute)

Solucions pactades [1]	2012	2013 [2]	2010-2013
Barcelona		135	587
Girona		10	30
Lleida		15	33
Tarragona		29	55
Terres de l'Ebre		*3*	*4*
CATALUNYA	**204**	**189**	**705**

[1] Mediacions que han finalitzat amb una solució pactada amb l'entitat, amb una dació o venda, amb ajuts al pagament del lloguer o altres solucions.
[2] Gener-juny.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Des d'Ofideute s'ha arribat a una solució pactada amb les entitats financeres o se n'ha trobat d'altres en 705 casos, que els ha permès mantenir-se en l'habitatge.

Prestacions econòmiques d'urgència especial

	2012	2013 (1)	Variació anual % (2)
Total ajuts	2.082	1.362	27,5
Desnonaments / execucions hipotecàries		*82*	
Total Import (euros)	3.810.201,58	2.443.326,47	25,7
Desnonaments / execucions hipotecàries		*217.472,19*	

(1) Gener-juny.
(2) Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-juny).

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Ajuts per evitar desnonaments (de lloguer i de compra) i per a persones que han perdut el seu habitatge per un procés de desnonament o d'execució hipotecària.

Durant la primera meitat de l'any s'han concedit un 27,5% més d'ajuts per evitar desnonaments i per a persones que ja han perdut el seu habitatge.

Ajuts al pagament del lloguer del parc públic (1)

	2012	2013 (2)
Habitatges	1.272	984
Import (euros)	1.380.304,43	-

(1) Inclou també els ajuts al pagament dels habitatges del programa de cessió.
(2) Gener-juny. Xifres provisonals. No es disposa dels imports corresponents al mes de juny.

Fins a juny, 984 famílies han rebut ajut per pagar el lloguer d'un habitatge públic.

Total actuacions manteniment

	2011	2012	Variació anual %
Ofideute (1)	312	204	
Prestacions urgència	1.545	2.082	34,8
Ajuts lloguer parc públic	1.421	1.272	-10,5
TOTAL	**3.278**	**3.558**	

(1) Els 312 casos d'Ofideute fan referència al període 2010-2011.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

3.558 famílies en risc de ser desnonades han pogut mantenir-se a l'habitatge l'any 2012.

Xarxa d'Habitatges d'inclusió

	2011	2012	Variació anual %
Habitatges	865	961	11,1
Import (euros)	1.038.000,00	1.128.623,89	8,7

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Les entitats sense ànim de lucre gestionen 961 habitatges per allotjar a col·lectius amb especials dificultats.

9. Actuacions sobre el parc d'habitatges i rehabilitació

Ajuts a la rehabilitació d'habitatges

	2011	2012
Del parc privat [1]	21.501	13.066
Del parc públic [2]	7.015	7.341
TOTAL ajuts a la rehabilitació	**28.516**	**20.407**

[1] Inclou les actuacions del Consorci de l'Habitatgre de Barcelona, el Consorci metropolità de l'Habitatge i el ARIs i AERIs de la ciutat de Barcelona.
[2] Inclou les obres de manteniment i adequació dels habitatges i el programa d'instal·lació d'ascensors en els habitatges del parc públic de la Generalitat.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Inspeccions Tècnica d'Edificis

	2012	2013 [1]
ITE presentades	1.922	1.924

[1] Fins a 15 de juliol.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Cèdules sol·licitades

	2012	2013 [1]
Primera ocupació	12.243	2.735
Segona ocupació	84.940	37.232
TOTAL cèdul·les sol·licitades	**97.183**	**39.967**

[1] Gener-maig. Xifres provisionals.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Resum de les actuacions en política d'habitatge 2011-2012

	2011	2012
Actuacions per a l'accés a l'habitatge		
HPO acabats	5.759	5.147
Lliuraments	1.488	2.437
Habitatges llogats borses	3.017	2.843
Prestacions permanents	20.886	17.993
RBE	49.011	31.924
TOTAL ajuts accés	**80.161**	**60.344**
Actuacions per mantenir-se l'habitatge		
Ofideute	312	204
Prestacions urgència	1.545	2.082
Ajuts lloguer parc públic	1.421	1.272
TOTAL ajuts manteniment	**3.278**	**3.558**
Xarxa d'habitatges d'inclusió	**865**	**961**
Rehabilitació protegida		
Ajuts a la rehabilitació del parc privat	21.501	13.066
Ajuts a la rehabilitació del parc públic	7.015	7.341
TOTAL ajuts a la rehabilitació	**28.516**	**20.407**
ITE presentades	**231**	**1.922**
Cèdules sol·licitades		
Primera ocupació	19.685	12.243
Segona ocupació	80.483	84.940
TOTAL cèdules sol·licitades	**100.168**	**97.183**