Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya

Actualització: Octubre 2012

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

1. Indicadors macroeconòmics

Variació anual	2010	2011	2012
PIB Catalunya [1]	0,4%	0,7%	-1,1%
Aturats registrats total [2]	562.673	614.244	632.457
Variació anual	*0,2%*	*9,2%*	*5,2%*
Aturats registrats construcció [2]	96.735	101.619	99.653
Variació anual	*-4,8%*	*5,0%*	*0,0%*
Taxa d'atur (%) [3]	17,8%	19,2%	22,0%
Dèficit públic Espanya [4]	-4,8%	-2,9%	-4,8%

[1] Variació de les mitjanes anuals. 2011: quart trimestre. 2012: avanç del segon trimestre.
[2] Desembre de cada any. 2012: setembre.
[3] % població en atur/població activa. Mitjanes anuals. 2012: segon trimestre.
[4] % dèficit/PIB. Govern central. Mitjanes anuals. 2012: dades acumulades fins a agost.

Font: Departament d'Economia i Coneixement, Institut d'Estadística de Catalunya i Ministeri d'Economia i Competitivitat.

La taxa d'atur a Catalunya supera el 20%.

2. Producció interna del sector de la construcció

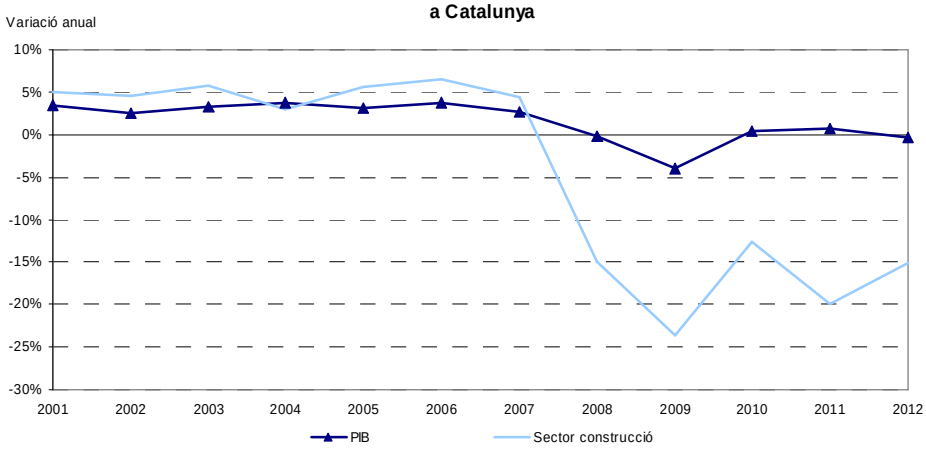
Variació anual del volum de producció %	2010	2011 [1]	2012 [2]
Nova edificació	-22,8	-11,7	-9,0
Construcció d'habitatges	-25,0	-15,0	-10,0
Rehabilitació	-0,7	-3,5	-5,0
Total sector construcció	-12,8	-20,0	-15,1

[1] Estimació.
[2] Previsió.

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

L'any 2012 tornarà a produir-se una davallada de la producció residencial.

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 (CCOC).

3. Construcció d'habitatges

En nou mesos s'han iniciat poc més de 4.000 habitatges a tot Catalunya.

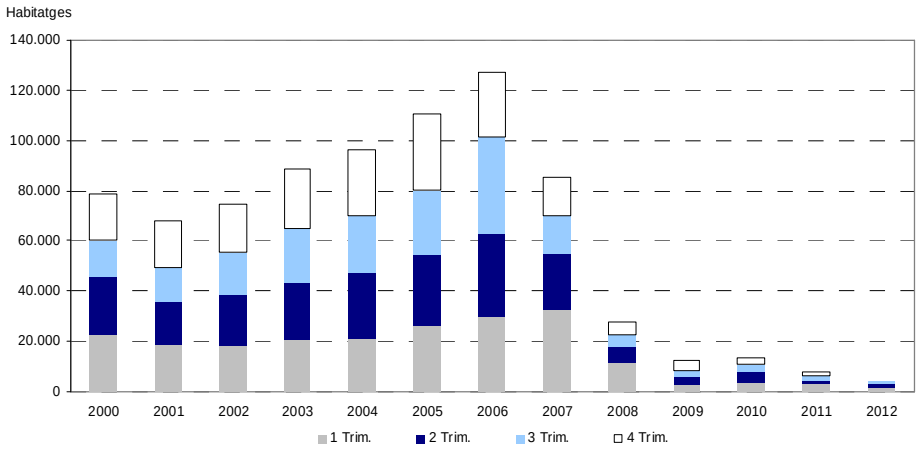
Habitatges iniciats

	2011	2012 (1)	Variació anual % (1)
Barcelona	5.702	2.623	-41,9
Girona	841	579	-12,1
Lleida	573	300	-29,7
Tarragona	782	537	-25,0
Terres de l'Ebre	*205*	*79*	*-55,4*
CATALUNYA	**7.898**	**4.039**	**-36,1**

(1) Gener-setembre. Variació respecte el mateix període de l'any anterior. Xifres provisionals.

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

Habitatges iniciats a Catalunya per trimestres



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

4. Habitatges protegits o amb ajut públic

La producció d'habitatges protegits només creix a Tarragona.

Habitatges protegits amb qualificació provisional (a) (1)

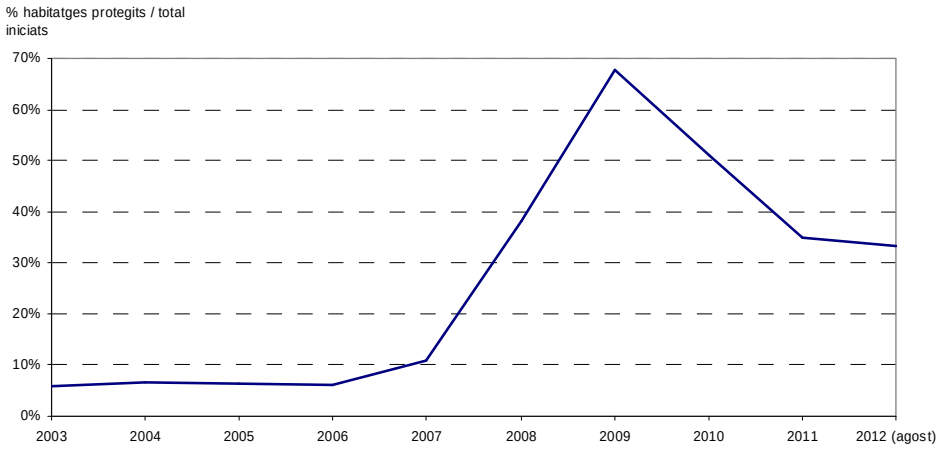
	2011	2012 (2)	Variació anual % (2)
Barcelona	2.142	1.124	-28,8
Girona	284	7	-97,4
Lleida	167	46	-71,4
Tarragona	174	96	128,6
Terres de l'Ebre	*1*	*2*	-
CATALUNYA	**2.767**	**1.273**	**-38,0**

(1) Inclou els habitatges d'estocs amb qualificació provisional.

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

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial



Font: elaboració de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. No inclou els estocs.

Habitatges usats (b)

	2011	2012 (1)
Barcelona	189	132
Girona	8	5
Lleida	4	3
Tarragona	11	11
Terres de l'Ebre	*8*	*5*
CATALUNYA	**212**	**151**

(1) Gener-agost.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Visats de contracte resolts favorablement per l'adquisició d'habitatges usats.

Es manté el ritme de concessió de visats per a l'adquisició d'habitatges usats de l'any 2011.

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

	2011	2012 (1)
Barcelona	2.182	1.095
Girona	247	128
Lleida	240	104
Tarragona	348	246
Terres de l'Ebre	*58*	*41*
CATALUNYA	**3.017**	**1.573**

(1) Gener-agost.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Habitatges llogats mitjançant els programes de cessió i de mediació per les Borses de Mediació per al Lloguer Social i les Borses Joves d'Habitatge.

Entre gener i agost s'han llogat més de 1.500 habitatges per mitjà de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.

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

	2011	2012 (1)
Barcelona	4.513	2.351
Girona	539	140
Lleida	411	153
Tarragona	533	353
Terres de l'Ebre	*67*	*48*
CATALUNYA	**5.996**	**2.997**

(1) Gener-agost.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

5. Finançament de l'habitatge

Tipus d'interès hipotecaris

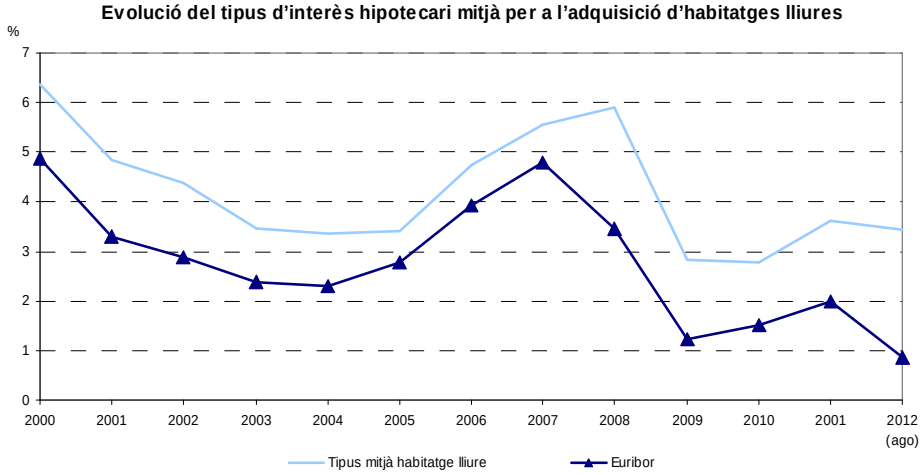
Mentre l'Euríbor baixa per sota de l'1%, els tipus hipotecaris efectiu es mantenen en nivells similars als de l'any passat.

	Valor	Període
Habitatge lliure		
Tipus mitjà aplicat pel conjunt d'entitats	3,43	Agost 2012
Habitatge protegit		
Tipus del conveni de les entitats amb el Ministerio de Fomento 2009-2012 (1)	Euríbor + 0,25/1,25 (2)	2012

(1) En el cas de préstecs a promotors: Euríbor + 0,25/2,50.
(2) Euribor a 12 mesos: 0,740 (setembre 2012).

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

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

El 27,4% dels préstecs per a activitats immobiliàries són morosos.

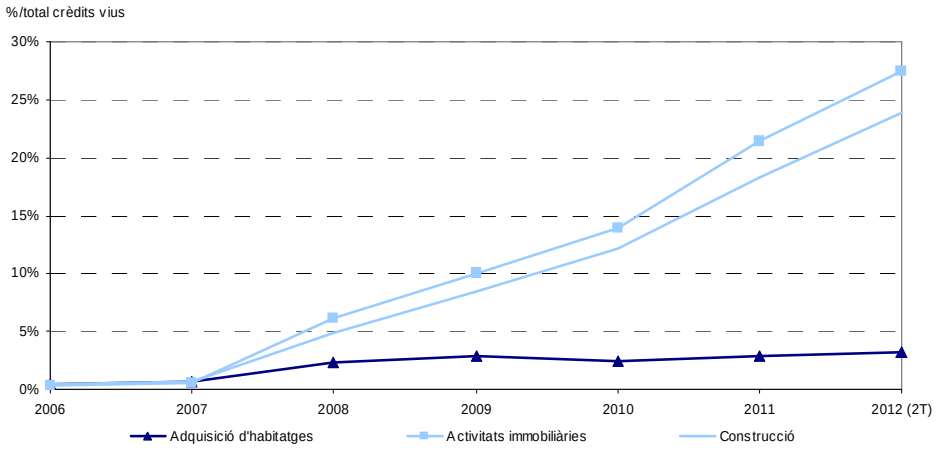
%/total crèdits vius	2011	2012 (1)	Variació anual % (2)
Adquisició d'habitatges	2,8%	3,2%	29,2
Activitats immobiliàries	20,9%	27,4%	53,9
Construcció	17,7%	23,9%	62,2

(1) Segon trimestre.

(2) Variació respecte el segon trimestre de 2011.

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

Taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya



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

Hipoteques constituïdes sobre habitatges

S'accentua el descens en la formalització de noves hipoteques...

Nombre	2011	2012 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	43.766	18.678	-38,7
Girona	8.507	4.160	-25,8
Lleida	3.419	1.544	-34,4
Tarragona	7.837	3.517	-28,9
CATALUNYA	**63.529**	**27.899**	**-35,7**
ESPANYA	**408.045**	**176.617**	**-35,3**

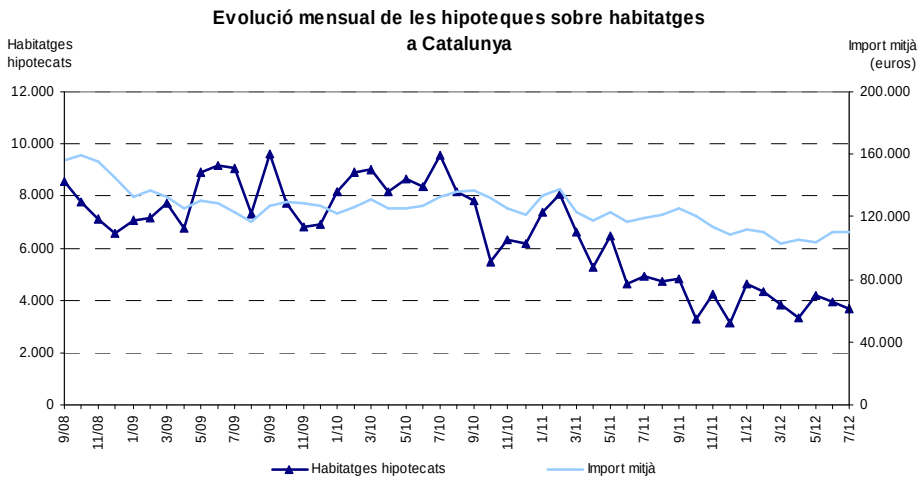
Import mitjà (euros)			
Barcelona	131.519,65	114.228,66	-14,6
Girona	119.049,61	104.865,63	-12,3
Lleida	91.801,11	89.167,10	-3,6
Tarragona	98.414,32	88.026,16	-13,3
CATALUNYA	**123.628,34**	**108.142,44**	**-14,2**
ESPANYA	**112.008,26**	**103.465,69**	**-9,2**

(1) Gener-juliol.

(2) Variació respecte el mateix període de 2011 (gener-juliol).

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 provisionals a partir de juliol de 2011.

... alhora que l'import mitjà contractat disminueix més lentament.



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

6. Mercat immobiliari

Mercat de venda

Encara que sota mínims, les compravendes d'habitatges a Catalunya han augmentat durant els dos darrers mesos.

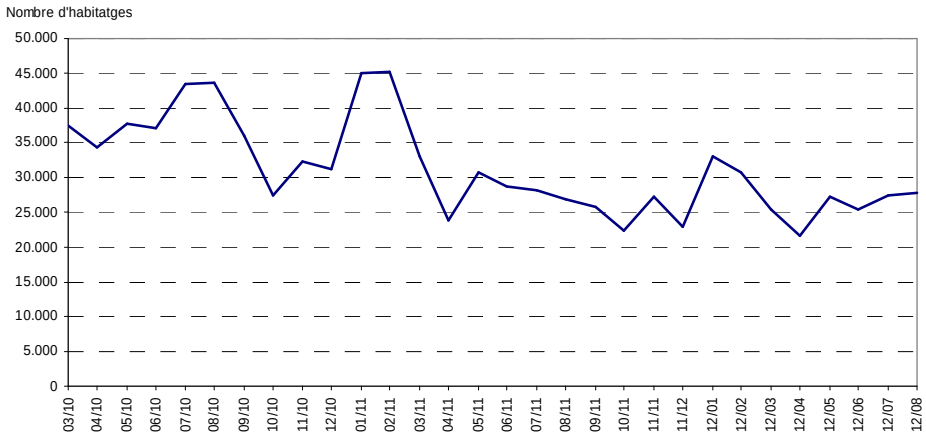
Compravendes d'habitatges	2011	2012 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	30.523	18.260	-19,4
Girona	6.791	4.681	-0,2
Lleida	2.876	1.929	-5,5
Tarragona	6.886	4.757	-3,3
CATALUNYA	**47.076**	**29.627**	**-13,6**
ESPANYA	**359.824**	**218.634**	**-16,3**

(1) Gener-agost.

(2) Variació respecte el mateix període de 2011 (gener-agost).

Font: *Estadistica de Transmissions de Drets de la Propietat* de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Resultats definitius fins l'any 2011.

Evolució mensual de les compravendes d'habitatges a Catalunya



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

El preu mitjà dels habitatges d'obra nova ha baixat especialment en els municipis de fora de l'Àmbit Metropolità.

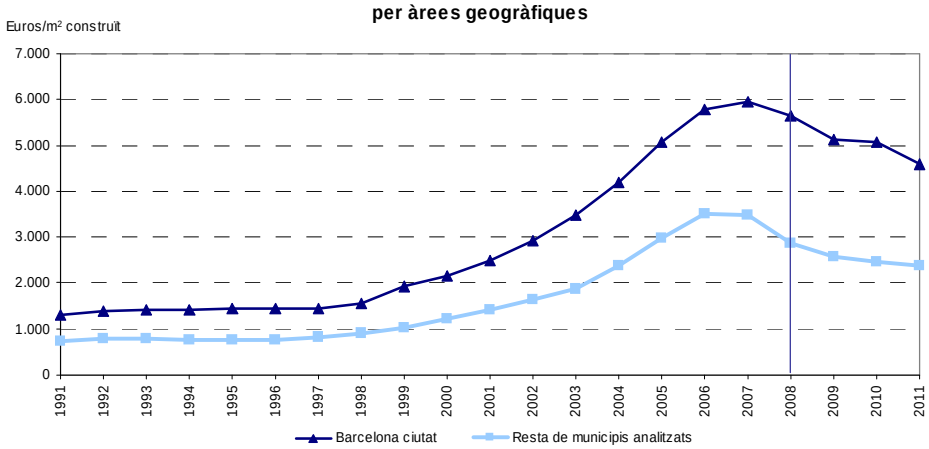
Preu habitatges mercat obra nova	Euros/m² construït 2010	Euros/m² construït 2011	Variació anual % (2)
Barcelona ciutat	5.065,41	4.583,54	-9,5
Àmbit Metropolità (1)	2.978,73	2.688,42	-9,9
Resta de municipis	2.136,02	1.877,25	-12,3
Total municipis estudiats	**2.736,28**	**2.716,56**	**-11,3**

(1) Sense la ciutat de Barcelona.

(2) Variacions calculades tenint en compte els mateixos municipis. El nombre de municipis analitzats l 'any 2011 ha estat inferior al de 2010.

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

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



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

Mercat de lloguer

En mig any s'han registrat més de 68.000 contractes de lloguer a Catalunya...

Contractes formalitzats	2011	2012 (1)	Variació anual % (2)
Barcelona	97.274	52.072	8,6
Barcelona ciutat	*38.156*	*19.790*	*7,8*
À. Metropolità (3)	*47.031*	*25.908*	*9,9*
Girona	12.922	7.052	4,4
Lleida	4.826	2.816	24,1
Tarragona	12.791	6.669	3,7
Terres de l'Ebre	*1.685*	*852*	*-0,4*
CATALUNYA	**127.813**	**68.609**	**8,2**

Lloguer mitjà (euros/mes)	4t. 2011	2t. 2012	Variació anual % (2)
Barcelona	641,53	611,98	-4,6
Barcelona ciutat	*752,97*	*709,77*	*-4,7*
À. Metropolità (3)	*597,08*	*576,12*	*-4,7*
Girona	484,79	453,12	-4,8
Lleida	392,59	377,65	-3,1
Tarragona	447,58	430,13	-4,8
Terres de l'Ebre	*354,51*	*329,20*	*-8,8*
CATALUNYA	**598,43**	**567,88**	**-4,6**

(1) Segon trimestre de 2012. Xifres provisionals.

(2) Variació respecte el segon trimestre de 2011.Xifres provisionals.

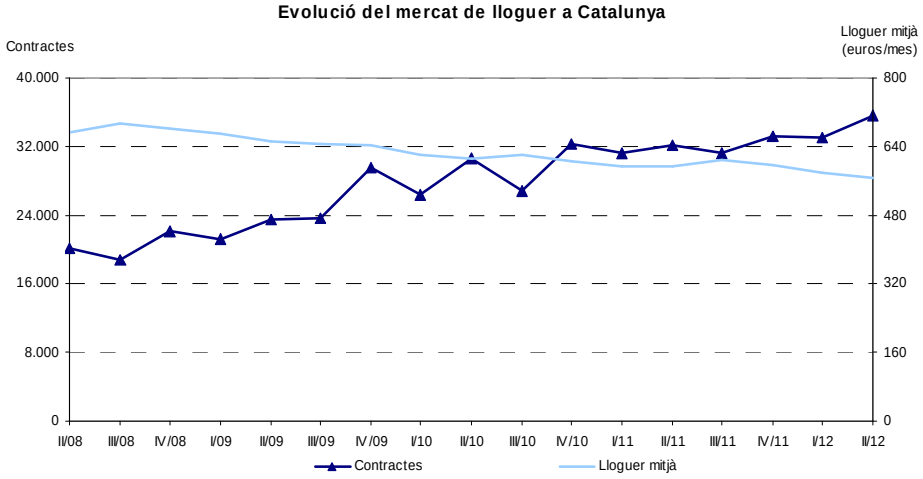
(3) Sense Barcelona ciutat i l'àmbit territorial del Penedès.

Nota: s'han revisat els imports dels lloguers publicats, per tal d'excloure els conceptes de la fiança dispositada a l'INCASÒL que no es corresponen estrictament amb la renda contractual.

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

... per un import mitjà que acumula tres trimestres consecutius de baixades.

Evolució del mercat de lloguer a Catalunya



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

Habitatges amb Avalloguer

Durant el primer trimestre s'han atorgat gairebé 8.800 avalloguers.

	2011	2012 (1)	TOTAL 2008-2012
Barcelona	25.719	6.786	65.069
Girona	3.508	886	9.045
Lleida	949	258	2.373
Tarragona	3.291	813	8.195
Terres de l'Ebre	*137*	*38*	*272*
CATALUNYA	**33.467**	**8.743**	**86.312**

(1) Gener-març.

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

7. Ajuts al pagament de l'habitatge

Prestacions per al pagament del lloguer (Lloguer Just) (a)

	2011	2012 (1)	Variació %
Nombre d'ajuts	20.886	18.000	-13,8
Import (euros)	50.752.853,66	45.000.000,00	-11,3

(1) Previsió, segons el pressupost inicial.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

L'any 2012 es renovaran 18.000 ajuts de les prestacions per al pagament del lloguer.

Renda Bàsica d'Emancipació (RBE) (b)

	2011	2012 (1)	Variació %
Ajuts reconeguts	43.311	31.202	-28,0
Import (euros)	106.143.823,14	89.882.845,04	-15,3

(1) Gener-agost.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

La Renda Bàsica d'Emancipació continua arribant a més de 31.000 habitatges.

Prestacions econòmiques d'especial urgència (c)

	2011	2012 (1)	Variació % (2)
Ajuts	1.545	1.257	4,3
Import (euros)	2.831.418,98	2.300.804,65	5,8

(1) Gener-agost.

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

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

S'estan concedint més ajuts que l'any passat per evitar desnonaments imminents.

Xarxa d'Habitatges d'Inclusió (d)

	2011	2012 (1)	Variació %
Habitatges	865	1.167	34,9
Import (euros)	1.038.000,00	1.400.000,00	34,9

(1) Previsió, estimant una mitjana de 1.200,00 euros per habitatge.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

La Xarxa d'Inclusió continuarà estenent-se en el 2012.

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

Ajuts	**2011**	**2012 (1)**	**Variació %**
Prestacions lloguer	20.886	18.000	-13,8
RBE	43.311	31.202	-28,0
Prestacions urgència	1.545	1.257	-18,6
Habitatges d'Inclusió	865	1.167	34,9
TOTAL	**66.607**	**51.626**	**-22,5**

Import (euros)			
Prestacions lloguer	50.752.853,66	45.000.000,00	-11,3
RBE	106.143.823,14	89.882.845,04	-15,3
Prestacions urgència	2.831.418,98	2.300.804,65	-18,7
Habitatges d'Inclusió	1.038.000,00	1.400.000,00	34,9
TOTAL	**160.766.095,78**	**138.583.649,69**	**-13,8**

(1) Previsió (llevat de la RBE i les prestacions d'especial urgència).

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

8. Ajuts a la rehabilitació

Convocatòries anuals (a)

Habitatges	2011	2012 (1) (2)	Variació %
Barcelona	14.598	8.917	-38,9
Girona	34	38	11,8
Lleida	34	71	108,8
Tarragona	7	238	3.300,0
Terres de l'Ebre	*3*	*15*	*400,0*
TOTAL	**14.673**	**9.264**	**-36,9**

Import (euros)			
Barcelona	15.391.435,72	12.371.988,20	-19,6
Girona	75.897,10	122.972,27	62,0
Lleida	45.479,33	140.338,77	208,6
Tarragona	20.118,85	710.557,01	3.431,8
Terres de l'Ebre	*8.763,17*	*50.733,98*	*478,9*
TOTAL	**15.532.931,00**	**13.345.856,25**	**-14,1**

Durant l'any 2012 es concediran ajuts per a rehabilitar més de nou mil habitatges.

ARIs i AERIs (Barcelona ciutat) (b)

	2011	2012 (2)	Variació %
Habitatges amb ajuts	6.828	5.498	-19,5
Import (euros)	9.188.001,01	7.218.782,58	-21,4

Els ajuts específics per a ARIs i AERIs superaran els set milions d'euros.

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

Habitatges	2010	2011 (2)	Variació %
Barcelona	21.426	14.415	-32,7
Girona	34	38	11,8
Lleida	34	71	108,8
Tarragona	7	238	3.300,0
Terres de l'Ebre	*3*	*15*	*400,0*
TOTAL	**21.501**	**14.762**	**-31,3**

Import (euros)			
Barcelona	24.579.436,73	19.590.770,78	-20,3
Girona	75.897,10	122.972,27	62,0
Lleida	45.479,33	140.338,77	208,6
Tarragona	20.118,85	710.557,01	3.431,8
Terres de l'Ebre	*8.763,17*	*50.733,98*	*478,9*
TOTAL	**24.720.932,01**	**20.564.638,83**	**-16,8**

L'import mitjà de les obres de rehabilitació amb ajut públic s'apujarà entre 2011 i 2012.

(1) Inclou els ajuts resolts pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Consorci Metropolità de l'Habitatge.

(2) Previsió.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

9. Política d'habitatge. Any 2011

	Actuacions / beneficiaris *(Nombre d'habitatges)*	Import subvencions *(Euros)*
Nova construcció d'habitatges amb protecció oficial [1]	2.767	27.788.135,70
Adquisició d'habitatges amb protecció oficial [1] [2]	*5.084*	*10.481.892,40*
Adquisició d'habitatges usats [2]	212	344.300,00
Habitatges obtinguts del parc desocupat	3.017	
Total ajuts promoció i accés a l'habitatge	**5.996**	**38.614.328,10**
Prestacions per al pagament del lloguer	20.886	50.752.853,66
Renda Bàsica d'Emancipació [1]	43.311	106.143.823,14
Prestacions econòmiques d'especial urgència	1.545	2.831.418,98
Xarxa d'Habitatges d'Inclusió	865	1.038.000,00
Total ajuts pel pagament de l'habitatge	**66.607**	**160.766.095,78**
Total ajuts accés i ús de l'habitatge (a)	**72.603**	**199.380.423,88**
Habitatges rehabilitats convocatòries anuals [3]	14.673	15.532.931,00
Habitatges ARIs i AERIs (Barcelona ciutat)	6.828	9.188.001,01
Total ajuts rehabilitació parc privat	**21.501**	**24.720.932,01**
Habitatges rehabilitats per l'AHC	499	3.021.021,68
Habitatges obres de manteniment i adeqüació AHC	5.224	7.331.651,27
Programa instal·lació ascensors AHC [4]	1.292	2.326.836,77
Total ajuts rehabilitació parc Generalitat	**7.015**	**12.679.509,72**
Total ajuts rehabilitació (b)	**28.516**	**37.400.441,73**
Total política d'habitatge (a+b) [5]	**101.119**	**236.780.865,60**

[1] L'import recull la subvenció potencial dels habitatges i llars amb ajut.
[2] Les actuacions corresponen als visats de contracte acceptats, i els imports a les subvencions directes a l'entrada dels ajuts reconeguts (AEDE). El nombre d'actuacions per a l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial no computa en el total, perquè es tracta d'habitatges qualificats en exercicis anteriors.
[3] Inclou les actuacions del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Consorci Metropolità de l'Habitatge.
[4] Inclou els ajuts per cofinançar la instal·lació d'ascensors, els ajuts per incrementar la seguretat i adequar a la normativa vigent el parc d'ascensors existent, i els ajuts complementaris a llars per a fer front a les obres derivades de la instal·lació d'ascensors. Els ajuts complementaris a llars només computen en termes d'import, atès que fa referència a actuacions ja comptabilitzades en els ajuts generals a les comunitats de propietaris.
[5] 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.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.