

Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya



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

Actualització: Abril 2015

>> El PIB general a Catalunya l'any 2014 ha registrat un valor positiu (1,5%) per primera vegada des de l'any 2010.

>> El nombre d'aturats registrats manté la seva tendència decreixen. Al mes de març de 2015 hi ha 571.655 persones inscrites en els serveis d'ocupació, xifra que representa un 8,5% menys d'efectius que l'any anterior. En el sector de la construcció, la baixada en el nombre d'aturats registrats és encara més important (-20,5%), amb 65.597 persones en atur en aquest sector. La taxa d'atur, del 20,3% l'any 2014, es troba 3 punts per sota la del 2013.

>> L'any 2015 s'inicia amb un increment important del nombre d'habitatges iniciats, fins al mes de febrer s'han iniciat un total de 1.097 habitatges, només la demarcació de Tarragona s'ha resistit a aquest creixement.

>> Continua creixent el nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. Durant els tres primers mesos de l'any s'han acceptat 4.181 sol·licituds d'inscripció, sense comptar la ciutat de Barcelona. A finals de març consten com inscrits en el Registre un total de 81.045 unitats de convicència.

>> En la morositat hipotecària s'ha produït un canvi de tendència en la dinàmica de creixent en tots els àmbits. Per primera vegada des de l'any 2007 el % de crèdits morosos sobre el total de crèdit ha disminuït en els tres àmbits estudiats, amb més intensitat en els cas de les activitats immobiliàries i la construcció i de forma més moderada en els crèdits per a l'adquisició d'habitatges. Això ha fet que la morositat al 4t. trimestre de l'any 2014 representi el 36,2% en el cas de les activitats immobiliàries, el 32,6% per a la construcció i el 5,9% per a les llars per a l'adquisició d'habitatges.

>> El mes de gener s'ha produït un fort increment, en termes anuals, en el nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatge d'un 35,1%. L'evolució mensual del nombre d'hipoteques ha crescut, en termes anuals, de forma ininterrompuda des del mes de maig de l'any passat. Les demarcacions de Barcelona i Tarragona són les que han contribuït de forma decidida en aquest augment. L'import mitjà per habitatges es manté molt estable, ha augmentat un discret 0,7%.

>> Creix de forma important el nombre de compravendes constituïdes fins al febrer a tot el territori de Catalunya, amb un 18,6% d'increment respecte el mateix període de l'any anterior. Després d'un 2014 molt estable, amb una mitjana de vendes mensuals pròxima als 4.000 habitatges, la mitjana mensual d'aquests dos mesos se situa als 7.500 habitatges, caldrà veure si aquesta tendència es manté durant l'any i es confirma com a inici real de la recuperació.

>> L'any 2014 s'han formalitzat 2.104 contractes de lloguer a través de les borses de mediació per al lloguer social. Actualment hi ha més de 9.200 habitatges que tenen un contracte de lloguer gestionat a través de les borses de mediació.

1. Indicadors macroeconòmics

	2013	2014	2015
PIB Catalunya ⁽¹⁾	-0,6%	1,5%	
PIB construcció Catalunya ⁽¹⁾	-8,1%	-1,6%	
Aturats registrats ⁽²⁾	624.872	575.948	571.655
<i>Variació anual</i>	-3,4%	-7,8%	-8,5%
Aturats registrats construcció ⁽²⁾	85.225	68.808	65.597
<i>Variació anual</i>	-13,3%	-19,3%	-20,5%
Taxa d'atur (%) ⁽³⁾	23,1%	20,3%	

La taxa d'atur a Catalunya disminueix gairebé tres punts entre 2013 i 2014.

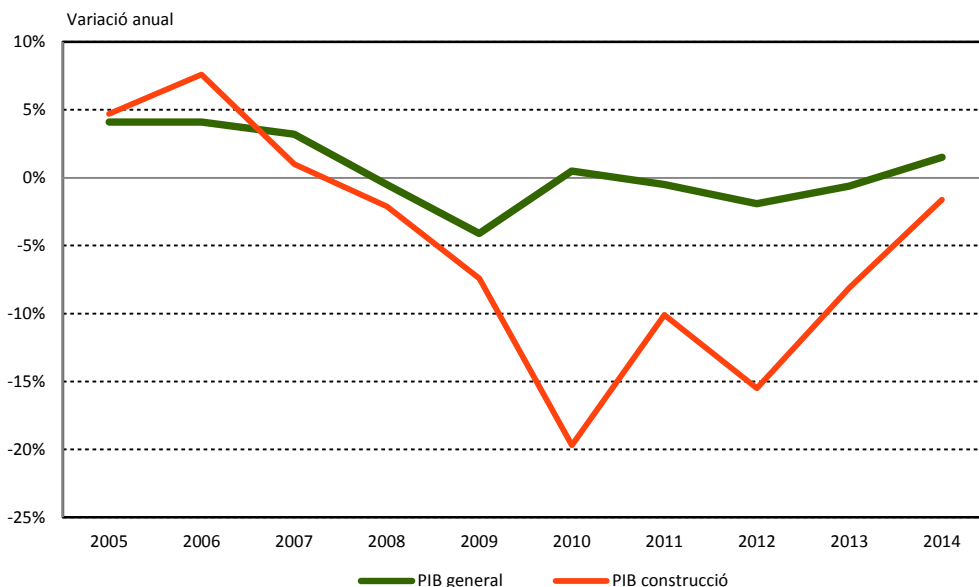
⁽¹⁾ Variació de les mitjanes anuals.

⁽²⁾ Desembre de cada any. 2015: març

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

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

Evolució comparada del PIB de la construcció a Catalunya



Per primera vegada des de 2010, el PIB general a Catalunya torna a registrar valors positius en el 2014.

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

2. Construcció d'habitatges

Habitatges iniciats a Catalunya

	2014	2015 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	2.676	872	336,0
Girona	491	122	1,7
Lleida	453	70	438,5
Tarragona	226	33	-42,1
<i>Terres de l'Ebre</i>	50	14	55,6
CATALUNYA	3.846	1.097	181,3

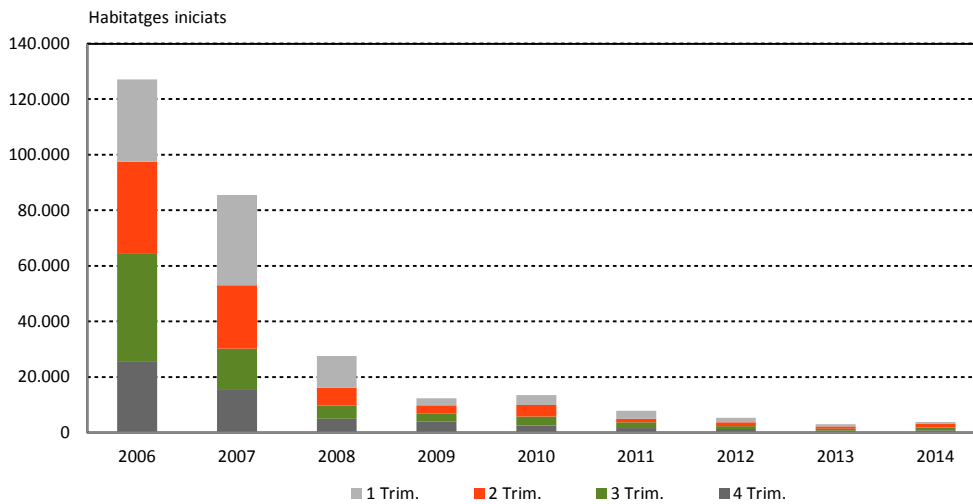
L'any 2015 s'inicia amb un fort increment en la construcció de nous habitatges.

⁽¹⁾ Gener-febrer. Xifres provisionals.

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

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

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⁾

	2013	2014 ⁽²⁾	Variació anual % ⁽³⁾
Barcelona	616	992	61,0
Girona	2	-	-
Lleida	-	-	-
Tarragona	60	-	-
Terres de l'Ebre	-	-	-
CATALUNYA	678	992	46,3

S'han iniciat més habitatges protegits que l'any passat, però tots a la província de Barcelona.

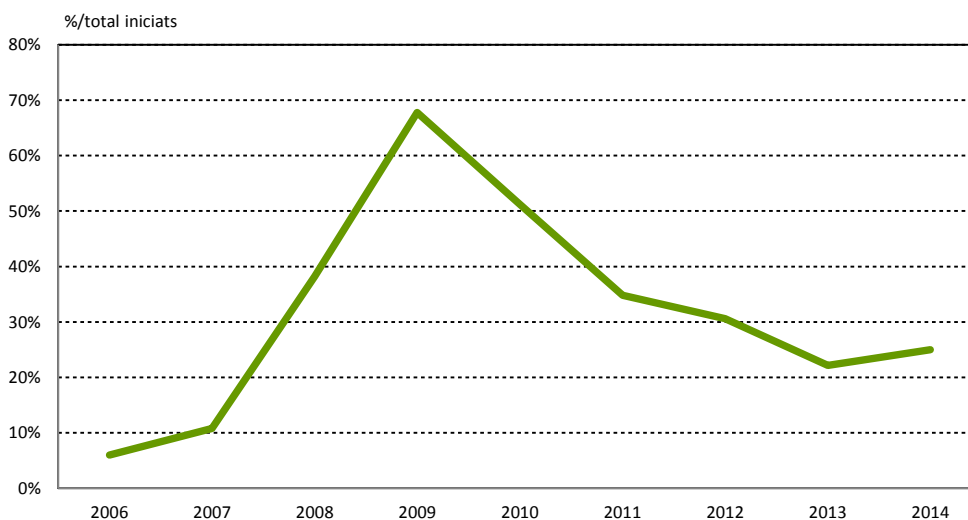
⁽¹⁾ Inclou els habitatges d'estocs amb qualificació provisional.

⁽²⁾ Gener-desembre.

⁽³⁾ Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-desembre).

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Quota de mercat de l'habitatge amb protecció oficial



Un de cada quatre nous habitatges que s'han iniciat el 2014 han estat de protecció oficial.

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

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

3. Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial

Nombre d'inscripcions ⁽¹⁾	2014	2015 ⁽¹⁾
Barcelona	6.665	3.098
Girona	991	304
Lleida	1.000	387
Tarragona	1.725	392
Terres de l'Ebre	207	50
CATALUNYA	10.381	4.181
Inscripcions vigents ⁽²⁾	78.393	81.045

L'any 2015 comença amb un nou increment de les llars inscrites en el Registre de Sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial.

⁽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. 2015: gener-març. Xifres provisionals.

⁽²⁾ Unitats de convivència que consten com a inscrites i pendents d'adjudicar en el període analitzat. Inclou la ciutat de Barcelona. 2015: 30 de març de 2015.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

4. Finançament de l'habitatge

Tipus d'interès hipotecari

	Valor	Període
Conjunt d'entitats compra habitatge lliure	2,46	Febrer 2015
Euríbor a un any	0,21	Març 2015
IRS a cinc anys	0,28	Març 2015

L'Euríbor continua disminuint en el 2015...

Font: Banc d'Espanya.

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



... per bé que s'eixampla la diferència amb els tipus hipotecaris efectius per a la compra d'habitatges lliures.

Font: Banc d'Espanya.

Morositat en el sector immobiliari a Espanya

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Adquisició d'habitatges	6,0%	5,9%	-1,7
Activitats immobiliàries	38,0%	36,2%	-4,6
Construcció	34,3%	32,6%	-4,8

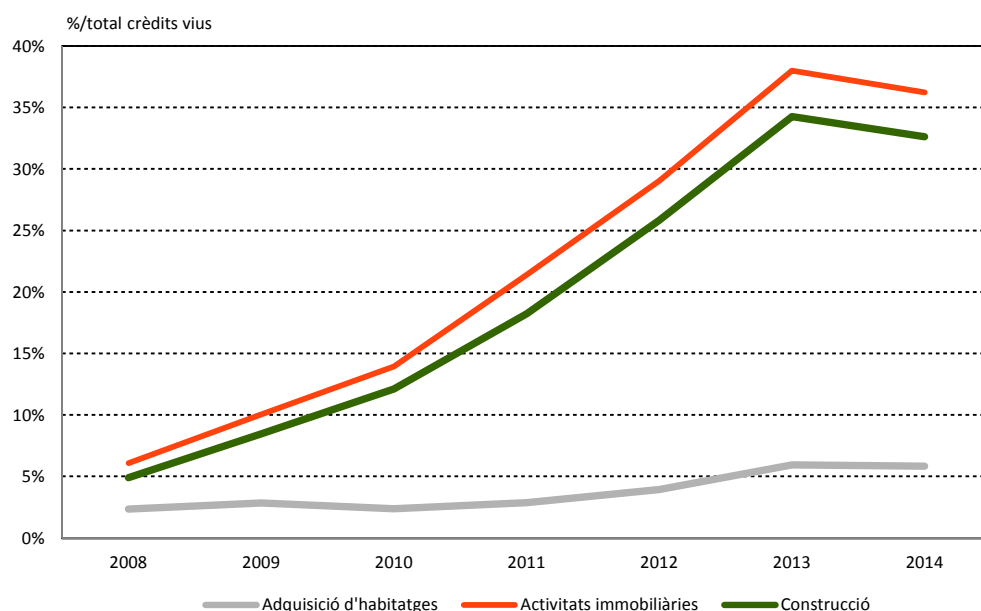
⁽¹⁾ Quart trimestre de 2014. Xifres provisionals.

⁽²⁾ Variació respecte el mateix període de l'any anterior (quart trimestre de 2013).

Font: Banc d'Espanya.

A la construcció i la intermediació immobiliària és on més han minvat els nivells de morositat entre 2013 i 2014...

Taxa de morositat en el sector immobiliari a Espanya



Font: Banc d'Espanya.

... encara que se situen molt per damunt de la morositat mitjana de les hipoteques per a la compra d'habitatges.

Hipoteques constituïdes sobre habitatges

Nombre d'hipoteques	2014	2015 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	21.618	2.681	52,4
Girona	3.962	385	-24,7
Lleida	1.227	114	-6,6
Tarragona	3.416	485	51,1
CATALUNYA	30.223	3.665	35,1
ESPANYA	202.919	20.913	20,0

⁽¹⁾ Gener.

⁽²⁾ Variació respecte el mateix període de 2014 (gener).

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres provisionals a partir de gener de 2014.

El 2015 arrenca amb un increment de les hipoteques sobre habitatges inscrites en el Registre de la Propietat.

Import mitjà de les hipoteques d'habitatges (euros)

Import mitjà	2014	2015 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	121.724,91	125.581,50	1,8
Girona	105.069,66	109.888,31	-5,2
Lleida	80.037,49	78.394,74	-6,9
Tarragona	84.572,60	84.583,51	-5,8
CATALUNYA	113.649,90	117.039,84	0,7
ESPANYA	102.112,66	105.792,28	4,3

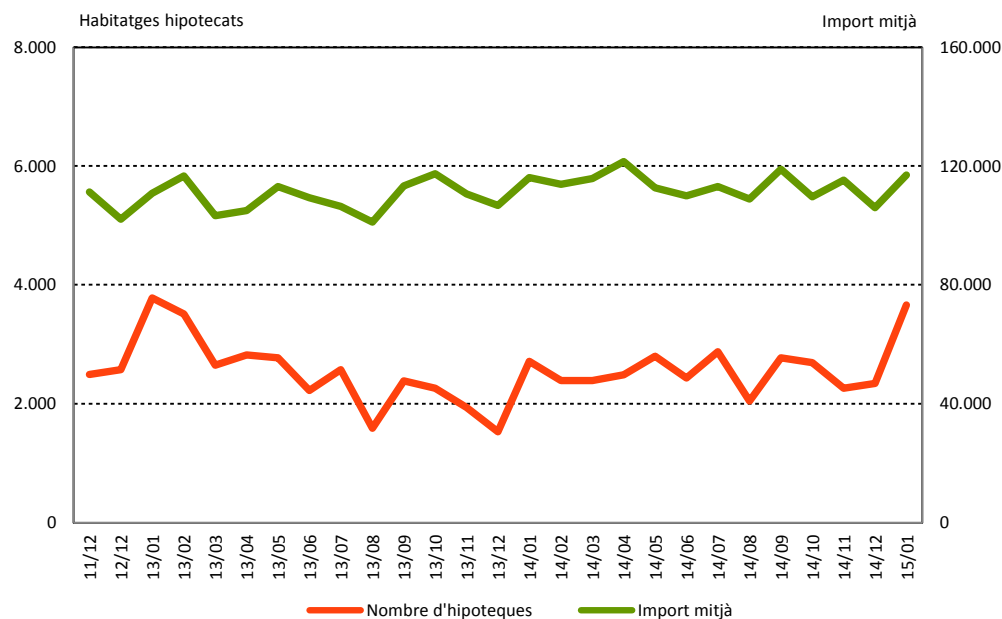
L'import de les noves hipoteques supera els 117.000 euros....

⁽¹⁾ Gener.

⁽²⁾ Variació respecte el mateix període de 2014 (gener).

Font: Estadística d'Hipoteques de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres provisionals a partir de gener de 2014.

Evolució mensual de les hipoteques sobre habitatges a Catalunya



... un import molt similar al de gener de 2014.

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE).

5. Mercat immobiliari

Compravendes d'habitatges

	2014	2015 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	30.660	6.620	24,5
Girona	7.429	1.398	8,7
Lleida	2.276	515	21,2
Tarragona	6.791	1.244	2,2
CATALUNYA	47.156	9.777	18,6
ESPANYA	319.226	63.130	12,3

⁽¹⁾ Gener-febrer.

⁽²⁾ Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-febrer de 2014).

Font: Institut Nacional d'Estadística (INE). Xifres provisionals a partir de febrer de 2014.

Des de finals de 2010, les compravendes d'habitatges estan augmentant en termes anuals...

Evolució mensual de les compravendes d'habitatges a Catalunya



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

... de manera que, en dos mesos, s'han venut gairebé 10.000 habitatges l'any 2015.

Preu d'oferta dels habitatges d'obra nova

Àrees geogràfiques	2013	2014	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona ciutat	3.884,13	3.758,91	-3,2
Àmbit Metropolità ⁽¹⁾	2.205,57	2.072,13	-5,7
Resta de municipis	1.588,92	1.529,62	-3,7
Total municipis estudiats	2.290,58	2.164,41	-5,3

⁽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 2014 ha estat inferior al de 2013.

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

Els preus dels habitatges d'obra nova han disminuït amb menys intensitat que l'any passat.

Evolució del preu dels habitatges de nova construcció per àrees geogràfiques



El preu de l'habitatge nou a Catalunya s'ha situat a nivells similars als de 2003.

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

Habitatges amb Avalloguer

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	26.107	31.308	19,9
Girona	2.916	3.649	25,1
Lleida	903	1.076	19,2
Tarragona	2.764	3.262	18,0
Terres de l'Ebre	135	179	32,6
CATALUNYA	32.690	39.295	20,2

⁽¹⁾ Gener-desembre de 2014.

⁽²⁾ Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-desembre de 2013).

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

En el 2014, gairebé 40.000 contractes de lloguer han subscrit l'Avalloguer.

Contractes de lloguer formalitzats

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	115.204	114.504	-0,6
<i>Barcelona ciutat</i>	44.819	44.411	-0,9
<i>À. Metropolità (sense BCN) ⁽³⁾</i>	57.265	56.847	-0,7
Girona	14.934	15.316	2,6
Lleida	5.847	5.640	-3,5
Tarragona	14.215	14.273	0,4
<i>Terres de l'Ebre</i>	1.844	1.918	4,0
CATALUNYA	150.200	149.733	-0,3

En el conjunt de Catalunya, amb prou feines no varia el ritme de formalització de nous contractes de lloguer en comparació amb l'any passat...

Import mitjà dels lloguers

Euros/mes	2013 4t	2014 4t	Variació anual % ⁽²⁾
Barcelona	581,03	595,41	2,5
<i>Barcelona ciutat</i>	681,69	705,73	3,5
<i>À. Metropolità (sense BCN) ⁽³⁾</i>	536,77	546,52	1,8
Girona	433,16	433,70	0,1
Lleida	355,59	355,99	0,1
Tarragona	398,83	395,12	-0,9
<i>Terres de l'Ebre</i>	303,66	296,01	-2,5
CATALUNYA	541,55	551,12	1,8

... en canvi, l'import dels lloguers creix un 1,8% en el conjunt de Catalunya i un 3,5% a la ciutat de Barcelona.

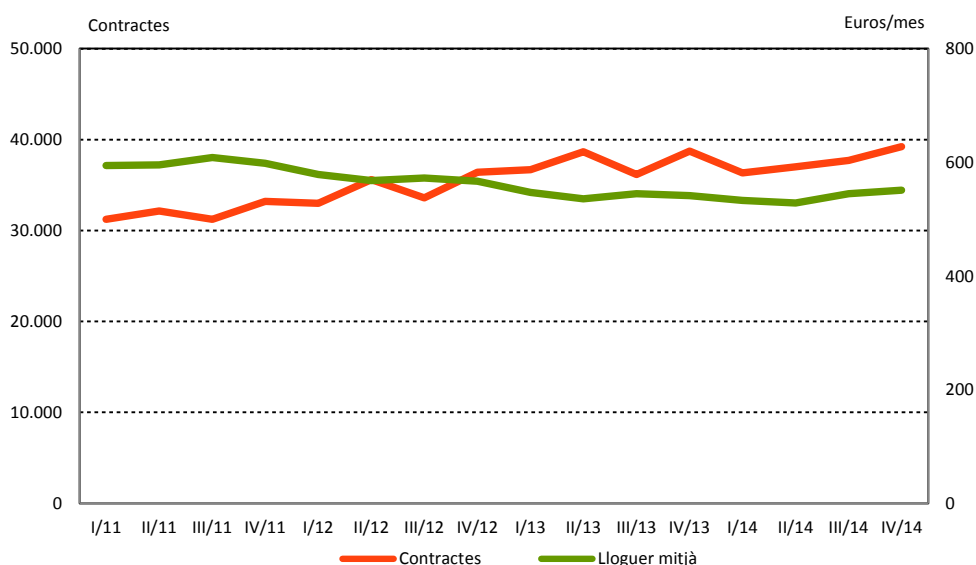
⁽¹⁾ Quart trimestre de 2014.

⁽²⁾ Variació respecte el quart trimestre de 2013.

⁽³⁾ 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



Des del primer trimestre de 2014, el nombre de nous contractes de lloguer ha anat augmentant, fins a un màxim del 4% entre el tercer i el quart trimestre de 2014.

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

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

Habitatges protegits acabats ⁽¹⁾

	2013	2014 ⁽²⁾	Variació anual % ⁽³⁾
Barcelona	779	957	22,8
Girona	-	-	-
Lleida	71	62	-12,7
Tarragona	142	40	-71,8
<i>Terres de l'Ebre</i>	103	-	-
CATALUNYA	992	1.059	6,8

⁽¹⁾ Habitatges amb qualificació definitiva.

⁽²⁾ Gener-desembre.

⁽³⁾ Variació respecte el mateix període de l'any anterior (gener-desembre de 2013).

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En el 2014 s'han finalitzat més habitatges protegits que en el 2013.

Habitatges del parc públic de la Generalitat

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual %
Lliuraments	1.440	1.195	
<i>Mesa d'emergència</i>	172	420	
Parc desocupat ⁽²⁾	1.206	1.029	-14,7
%/parc desocupat/total ⁽²⁾	9,0	7,3	-18,5

⁽¹⁾ Gener-desembre. Xifres provisionals.

⁽²⁾ Situació a 31 de desembre.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Segueix disminuint la proporció d'habitatges desocupats del parc públic.

Habitatges llogats per les borses de mediació

	2013	2014
Barcelona	1.731	1.383
Girona	258	238
Lleida	225	174
Tarragona	370	309
<i>Terres de l'Ebre</i>	78	56
CATALUNYA	2.584	2.104
PARC lloguer ⁽¹⁾	9.371	9.218

⁽¹⁾ Habitatges amb un contracte de lloguer vigent a tancament del període de referència, inclosos en els programes de cessió i mediació.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Actualment hi ha més de 9.200 habitatges que tenen un contracte de lloguer gestionat per les borses de mediació.

Prestacions per al pagament del lloguer (Lloguer Just)

	2013	2014	Variació anual %
Nombre d'ajuts	18.949	18.049	-4,7
Import (euros)	41.604.065,12	38.034.182,84	-8,6

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'any 2014 s'han concedit més de 18.000 ajuts a famílies per esmorteir el cost del lloguer.

Renda Bàsica d'Emancipació (RBE)

	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	Variació %
Ajuts reconeguts	13.122	6.933	-48,2
Import (euros)	18.711.426,77	8.763.935,62	-54,2

⁽¹⁾ S'han revisat les xifres de 2013, considerant els expedients que han estat suspesos o anul·lats.

⁽²⁾ Xifres provisionals a 30 de desembre de 2014.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En més de 6.900 habitatges encara està reconeguda i vigent la RBE.

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

	2013	2014	Variació anual %
HPO acabats	992	1.059	6,8
Lliuraments	1.440	1.195	-17,0
Habitatges llogats borses	2.584	2.104	-18,6
Prestacions lloguer	18.949	18.049	-4,7
RBE	13.372	6.933	-48,2
TOTAL	37.337	29.340	-21,4

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Durant l'any 2014, gairebé 30.000 famílies han accedit a un habitatge a un preu per sota de mercat o han gaudit d'un ajut per pagar-lo.

7. Actuacions per mantenir-se a l'habitatge

Servei d'assessorament sobre el deute hipotecari (Ofideute)

Acords pactats ⁽¹⁾	2013	2014	2010-2014
Barcelona	282	640	1.357
Girona	24	21	65
Lleida	33	46	96
Tarragona	61	142	228
Terres de l'Ebre	8	11	20
CATALUNYA	400	849	1.746

⁽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.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

El servei d'Ofideute ha aconseguit arribar a un acord pactat amb les entitats per a renegociar el préstec hipotecari de 1.746 famílies.

Prestacions econòmiques d'urgència especial

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual % ⁽²⁾
Total ajuts	2.703	8.306	207,3
Lloguer	2.135	2.208	3,4
Quotes d'amortització hipoteca	330	356	7,9
Desnonaments / execucions hipotecàries	238	448	88,2
Persones en atur		5.294	
Total Import (euros)	4.887.308,49	16.649.107,44	240,7
Lloguer	3.746.668,91	3.916.538,15	4,5
Quotes d'amortització hipoteca	497.951,27	567.636,27	14,0
Desnonaments / execucions hipotecàries	642.688,31	1.133.798,29	76,4
Persones en atur		11.031.134,73	

⁽¹⁾ Gener-desembre.

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

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya. Ajuts per evitar desnonaments (de lloguer i de compra), per a persones que han perdut el seu habitatge per un procés de desnonament o d'execució hipotecària i per a persones que es troben en situació d'atur de llarga durada i consten inscrits com a demandants d'ocupació al Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC).

L'any 2014 han augmentat totes les línies d'ajuts adreçades a evitar la pèrdua de l'habitatge.

Ajuts al pagament del lloguer del parc públic ⁽¹⁾

	2013	2014 ⁽²⁾	Variació anual %
Habitatges	1.962	3.127	59,4
Import (euros)	1.722.984,57	3.600.455,24	109,0

⁽¹⁾ Inclou també els ajuts al pagament dels habitatges del programa de cessió.

⁽²⁾ Gener-desembre. Els imports són fins el període considerat (gener-desembre).

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Més de 3.100 llars han rebut ajut per pagar el lloguer d'un habitatge públic, un 59,4% més que l'any passat.

Total actuacions manteniment

	2013	2014	Variació anual %
Ofideute	400	849	112,3
Prestacions urgència	2.703	8.306	207,3
Ajuts lloguer parc públic	1.962	3.127	59,4
TOTAL	5.065	12.282	142,5

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

12.282 famílies en risc de ser desnonades han pogut mantenir-se a l'habitatge l'any 2014.

Xarxa d'Habitatges d'Inclusió

	2013	2014 ⁽¹⁾	Variació anual %
Habitatges	1.130	1.453	28,6
Import (euros)	1.314.900,00	1.684.900,00	28,1

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les entitats sense ànim de lucre gestionen més de 1.400 habitatges per allotjar a col·lectius amb especials dificultats.

8. Actuacions sobre el parc d'habitatges i rehabilitació

Convocatòries d'ajuts a la rehabilitació. Any 2014

	Expedients	Habitages	Import ⁽¹⁾
Conv. Ordinària Generalitat ⁽²⁾	217	3.532	4.932,6
Lloguer solidari ⁽³⁾	16	16	153,1
Ascensors parc públic ⁽⁴⁾	14	125	772,6
Consorci Habitatge Barcelona	127	2.068	4.451,7
Total ajuts rehabilitació	374	5.741	10.310,1

⁽¹⁾ Milers d'euros.

⁽²⁾ Convocatòria TES/1919/2014.

⁽³⁾ Convocatòria TES/1764/2014.

⁽⁴⁾ Convocatòria TES/1683/2014.

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Inspeccions Tècnica d'Edificis (ITE)

	2013	2014
Barcelona	2.658	1.780
Girona	100	62
Lleida	89	77
Tarragona	156	97
<i>Terres de l'Ebre</i>	10	9
TOTAL	3.003	2.016

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Cèdules sol·licitades

	2013	2014
Primera ocupació	7.094	6.505
Segona ocupació	99.636	106.293
TOTAL cèdules sol·licitades	106.730	112.798

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

Resum de les actuacions en política d'habitatge 2013-2014

	2013	2014
Actuacions per a l'accés a l'habitatge		
HPO acabats	992	1.059
Lliuraments	1.440	1.195
Habitatges llogats borses	2.584	2.104
Prestacions lloguer	18.949	18.049
RBE	13.372	6.933
TOTAL ajuts accés	37.337	29.340
Actuacions per mantenir-se l'habitatge		
Ofideute	400	849
Prestacions urgència	2.703	8.306
Ajuts lloguer parc públic	1.962	3.127
TOTAL ajuts manteniment	5.065	12.282
Xarxa d'Habitatges d'Inclusió	1.130	1.453
Ajuts a la rehabilitació	3.492	5.741
ITE presentades	3.003	2.016
Cèdules sol·licitades		
Primera ocupació	7.094	6.505
Segona ocupació	99.636	106.293
TOTAL cèdules sol·licitades	106.730	112.798