



5

Habitatge

Introducció
Habitatges iniciats i acabats
Mercat de l'habitatge d'obra nova
Mercat de l'habitatge de segona mà
Mercat de lloguer

Ajuntament de Sabadell. Observatori de l'Economia Local
Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge

Introducció

L'habitatge i el context econòmic i social de Catalunya

En aquest segon semestre de l'any l'activitat relacionada amb el sector de l'habitatge ha registrat una tendència irregular. Així doncs, les dades d'habitatge iniciats al llarg de l'any han mostrat alguns alts i baixos, amb períodes de força intensitat i altres de poca activitat. El nombre de transaccions immobiliàries d'habitatges de segona mà ha augmentat, mentre que el de nova construcció ha disminuït, i el preu de l'habitatge lliure se situa, en el quart trimestre de 2010 en 2.221,14 €/m², un 3,3% més baix que en l'últim trimestre de 2009.

Pel que fa a alguns dels indicadors macroeconòmics del sector, mostren encara unes xifres força negatives: la variació interanual del PIB en el sector de la construcció a Catalunya en el quart trimestre de l'any ha estat del -6,7%, molt similar a la que es va produir en el quart trimestre de 2009. Pel que fa al consum de ciment, també va registrar un descens interanual, en el mateix període, del 19,2%.

En la segona meitat de l'any 2010 es van iniciar un total de 5.792 habitatges, un 15,9% menys que en el segon semestre de 2009. No obstant això, si analitzem la dada del conjunt de l'any, s'observa com, respecte de 2009, s'ha registrat un increment del 9,4%, fet que indica, doncs, que el primer semestre de l'any fou més intens pel que fa la construcció de nous habitatges que no pas el segon.

Pel que fa a les dades referents a nous crèdits hipotecaris, cal dir que durant l'any 2010 es van constituir 92.494 hipoteques noves, un 1,9% menys que l'any 2009 (1.783 hipoteques menys). Pel que fa a l'import mitjà d'aquestes hipoteques, ha estat 128.204,46 €, pràcticament igual que l'any 2009 (un 0,1% més alt)

Finalment, pel que fa al lloguer d'habitatges, a Catalunya l'any 2010 es van formalitzar un total de 116.188 contractes de lloguer, un 18,8% més que l'any 2009, i en el quart trimestre de l'any el lloguer mitjà contractual es va situar en 810,88 euros, un 4,6% més baix que un any abans.

Construcció d'habitatges

En el segon semestre de 2010 a Catalunya es van iniciar un total de 5.792 habitatges nous, un 15,9% menys que en el segon semestre de 2009 (1.095 habitatges menys). No obstant això, si analitzem la dada del conjunt de l'any, s'observa com tot i la xifra negativa d'aquest segon semestre, respecte del total de 2009 s'ha registrat un increment dels habitatges iniciats que ha estat del 9,4%.

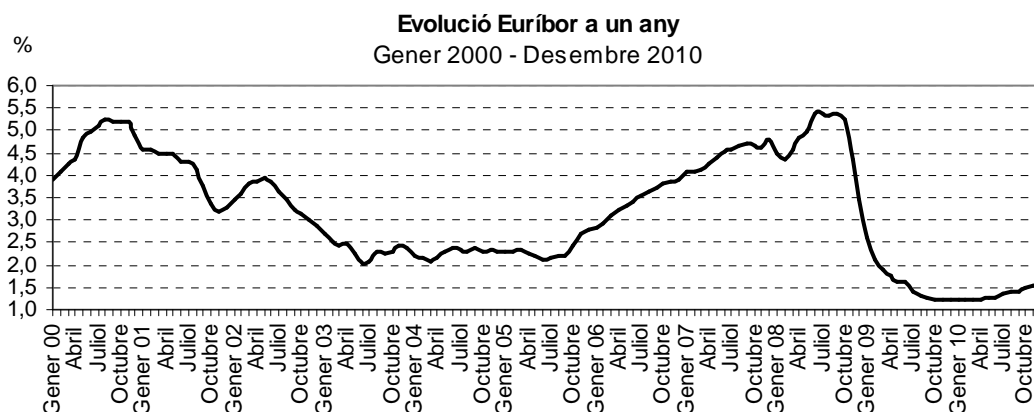
Pel que fa als habitatges acabats, en el segon semestre de l'any se'n van comptabilitzar 8.846, un 39,2% menys que en el mateix període de l'any anterior. En aquest cas, la dada global de l'any confirma la tendència seguida en aquest segon semestre, i en el conjunt de l'any 2010 es van finalitzar un 46,4% menys d'habitatges que al 2009.

Quant a les diverses demarcacions catalanes, Barcelona és l'única que ha registrat un increment en l'inici de nous habitatges, tant en el segon semestre de 2010 com en el conjunt de l'any. Així doncs, en aquest últim any, el nombre d'habitatges iniciats a Barcelona província ha augmentat en un 39,8%, front els decreixements de Girona (-32,4%), Tarragona (19,1%) i Lleida (10,9%). En el cas dels habitatges acabats, el descens ha estat generalitzat.

En termes generals, són les comarques de l'àmbit central i metropolità les que han registrat l'increment d'habitatges iniciats, mentre que els habitatges acabats només han augmentat a les comarques de l'àmbit de les terres de l'Ebre.

Finançament de l'habitatge

L'Euríbor se situa, en el mes de desembre de 2010, en l'1,52%, és a dir, 0,3 punts percentuals per sobre del que es va produir a desembre de 2009. És a dir, s'observa una lleugera tendència alcista durant la segona meitat de 2010.



Quant al nombre de crèdits hipotecaris formalitzats l'any 2010, com ja s'ha comentat a l'inici, s'ha registrat un descens interanual de l'1,9% en el conjunt de Catalunya. Aquest descens ha estat més moderat que el que s'ha produït a Espanya, que ha estat del 7%.

Per demarcacions, el descens més acusat s'ha registrat a Girona, on els crèdits hipotecaris decreixen en un 12,1%. La segueixen Lleida (-11,8%) i Tarragona (-8,3%). Per contra, a Barcelona s'ha registrat un increment del 2,6%.

Pel que fa a l'import mitjà de les hipoteques, també hi ha diferències entre les quatre demarcacions. Així doncs, el més baix es troba a Lleida, amb un import de 98.867,3 € (és l'única per sota del llindar dels 100.000 €), i el més alt és el que trobem a Barcelona (136.511,8 €). A Girona és de 120.691,2 € i a Tarragona de 102.000,9 €. Pel que fa a l'evolució de l'import, aquest ha registrat un descens a totes quatre províncies excepte a Barcelona, on s'ha incrementat, respecte de l'any 2009, en un 1,5%.

Un altre indicador que permet veure l'evolució del sector de l'habitatge són les transaccions immobiliàries²² realitzades. D'acord amb les dades del Ministeri de Foment, en el segon semestre de 2010 es van realitzar a Catalunya un total de 30.790 transaccions, un 4,6% més que en el segon semestre de 2009. Si analitzem aquestes dades amb més detall, s'observa que les transaccions d'habitatges de nova construcció, en el mateix període, van registrar un descens del 16,2%, mentre que les d'habitatge de segona mà es van incrementar en un 15,3%. Aquesta davallada de les transaccions d'habitatges nous probablement va molt lligada amb el descens de la construcció de nous habitatges.

Per al conjunt de l'any l'evolució de les transaccions immobiliàries realitzades continua sent positiva: l'any 2010 es van registrar un total de 64.456, un 15,9% més que l'any 2009.

²² Estadística sobre el nombre d'habitatges lliures i protegits que han estat objecte de venda en el mercat immobiliari.

Mercat de l'habitatge

L'any 2010 va acabar amb certa recuperació dels habitatges nous iniciats a la ciutat. Així doncs, durant l'any 2010 s'ha més que doblat la xifra d'habitatges iniciats, i ha passat de 286 l'any 2009 a 657 en l'últim any (cosa que suposa un increment del 129,7%). Aquest increment ha estat més intens que el que s'ha registrat per a la comarca, tot i que també ha estat destacat (98,6%), i també ha estat superior al del conjunt de la província i Catalunya, amb increments del 39,8% i 9,4%, respectivament.

Sabadell ha estat el municipi de la comarca on s'han iniciat més habitatges nous, amb el 30,2%, seguit per Terrassa amb el 20,4%, i Sant Cugat amb el 15,4%.

Pel que fa al nombre d'habitatges acabats, a Sabadell se'n van finalitzar un total de 922, un 4,5% menys que en l'any 2009. Aquest descens s'emmarca dins d'una tendència generalitzada a la baixa, tot i que en el cas de Sabadell revesteix una menor intensitat: -43,1% al Vallès Occidental, un -53,2% a la província i un -46,4% a Catalunya.

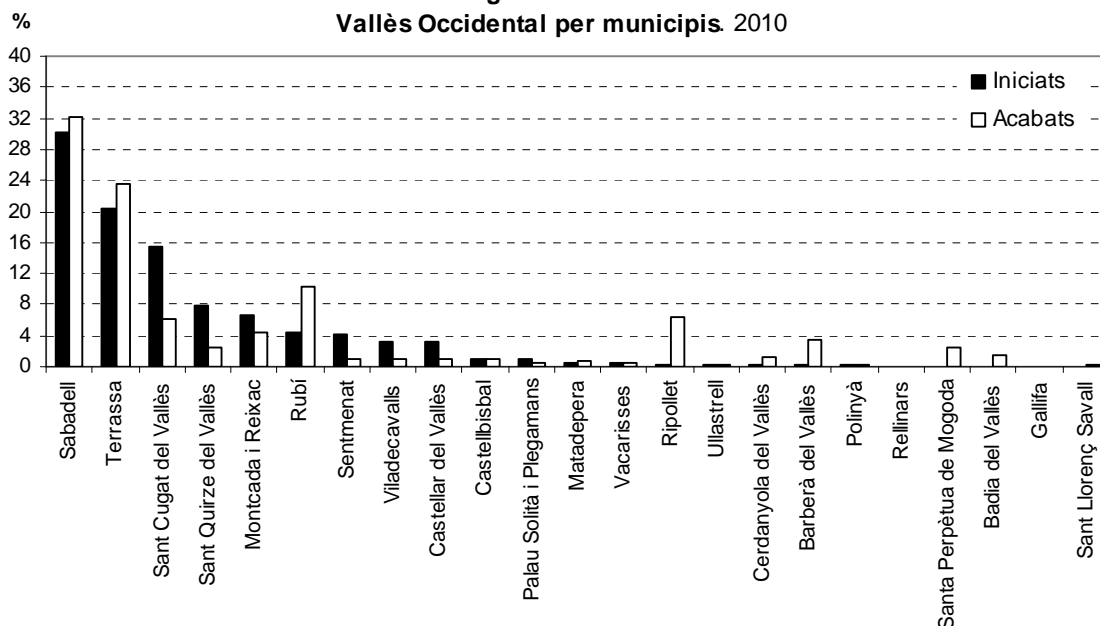
Habitatges iniciats i acabats al Vallès Occidental

Municipis. 2007-2010

Municipis	2007		2008		2009		2010		% Variació 09-10	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Badia del Vallès	0	0	0	30	0	0	0	42	0,0	-
Barberà del Vallès	532	87	22	505	4	242	4	97	0,0	-59,9
Castellar del Vallès	146	215	31	186	5	64	68	29	1.260,0	-54,7
Castellbisbal	31	64	21	35	15	17	20	31	33,3	82,4
Cerdanyola del Vallès	268	300	91	155	29	221	5	35	-82,8	-84,2
Gallifa	2	0	0	1	0	1	0	0	0,0	-100,0
Matadepera	74	55	21	31	12	96	13	18	8,3	-81,3
Montcada i Reixac	649	469	106	291	11	415	145	128	1.218,2	-69,2
Palau Solità i Plegamans	65	84	35	64	9	13	20	14	122,2	7,7
Polinyà	120	27	0	75	0	1	3	4	-	300,0
Rellinars	11	12	4	9	2	6	1	3	-50,0	-50,0
Ripollet	114	156	396	210	4	47	8	181	100,0	285,1
Rubí	628	654	179	759	52	360	98	299	88,5	-16,9
Sabadell	2.123	1.932	641	1.512	286	965	657	922	129,7	-4,5
Sant Cugat del Vallès	1.161	1.355	153	1.869	40	627	335	174	737,5	-72,2
Sant Llorenç Savall	35	39	9	51	3	7	0	4	-100,0	-42,9
Sant Quirze del Vallès	139	194	20	120	16	165	172	71	975,0	-57,0
Santa Perpètua de Mogoda	73	113	99	139	109	104	1	69	-99,1	-33,7
Sentmenat	222	237	55	270	74	61	91	25	23,0	-59,0
Terrassa	3.917	3.102	888	2.249	403	1.548	445	675	10,4	-56,4
Ullastrell	21	26	4	40	4	17	8	8	100,0	-52,9
Vacarisses	50	111	12	69	7	23	11	11	57,1	-52,2
Viladecavalls	49	95	15	37	11	40	72	30	554,5	-25,0
Vallès Occidental	10.430	9.327	2.802	8.707	1.096	5.040	2.177	2.870	98,6	-43,1
Prov. Barcelona	44.157	39.722	14.486	37.788	6.512	22.445	9.104	10.498	39,8	-53,2
Catalunya	85.515	79.580	27.569	71.007	12.358	37.871	13.523	20.292	9,4	-46,4

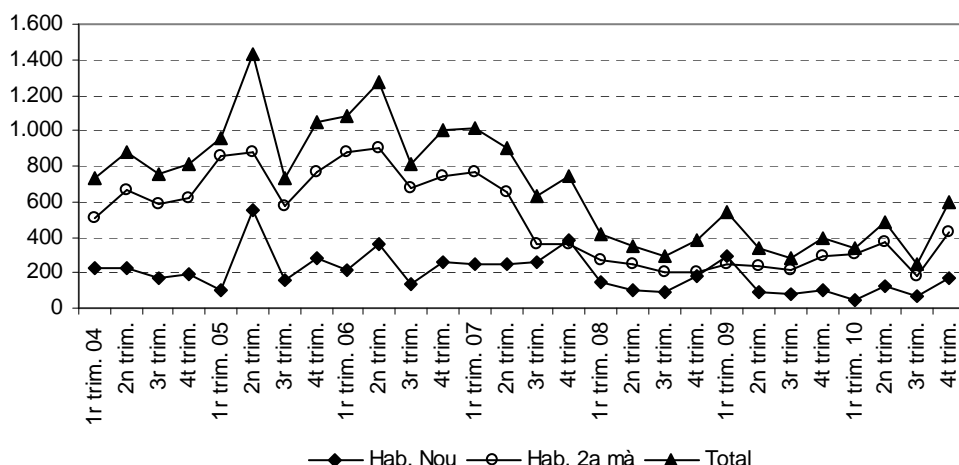
Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat.

% d'habitatges iniciats i acabats al Vallès Occidental per municipis 2010



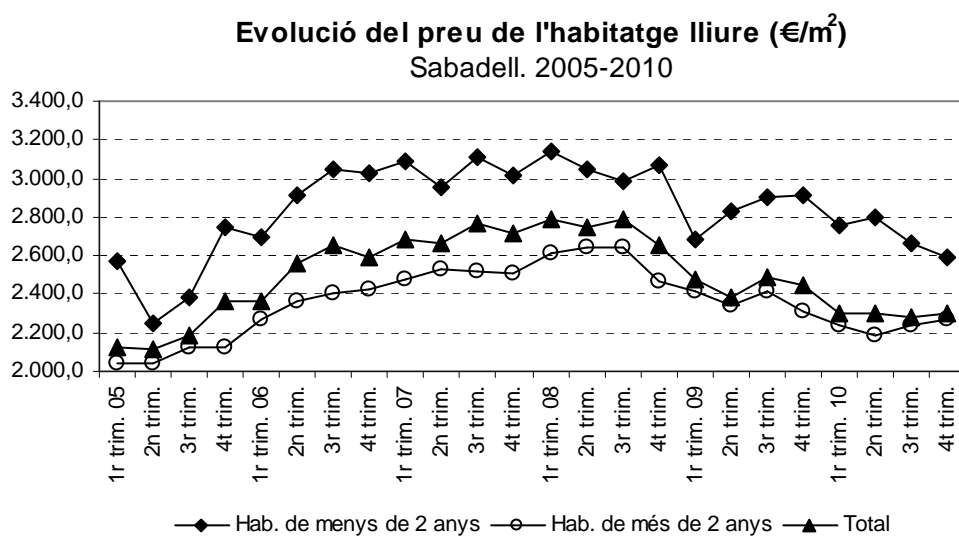
Pel que a les transaccions immobiliàries, en el segon semestre de l'any es van registrar un total de 845 operacions a la ciutat, un 25% més que en el segon semestre de 2009 (169 transaccions més), degut al fort increment registrat en l'últim trimestre de l'any. Si es desagrega aquesta dada per habitatges de nova construcció i habitatges de segona mà, veiem com les transaccions d'habitatges nous s'han incrementat en un 39,7% i les d'habitatges de segona mà ho han fet en un 19,2%.

Evolució de les transaccions immobiliàries Sabadell. 2004-2010



Quant al preu de l'habitatge, d'acord amb les dades del Ministeri de Foment, el m² de l'habitatge lliure a Sabadell era de 2.298,2 €, un 6% més baix que en el quart trimestre de 2009 (147,4 € menys). Pel que fa als habitatges fins a dos anys d'antiguitat, el preu se situa en els 2.594,3 € (un 11,1% més baix que un

any abans), i en el cas dels habitatges de més de dos anys és de 2.266,1 € (un 1,9% més baix).



Mercat de lloguer

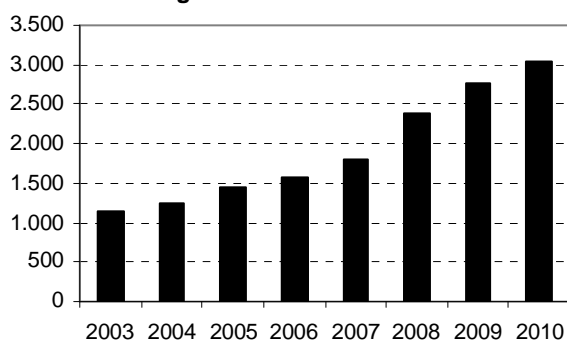
En el segon semestre de l'any 2010 es va repetir la tendència ja seguida en semestres anteriors, en la qual el nombre de contractes de lloguer ha anat augmentant de manera força continuada, mentre que el preu del lloguer ha anat baixant.

També en aquest segon semestre de l'any s'han produït canvis en les fonts de dades referents al mercat de lloguer. En aquest sentit, pel que fa als preus del lloguer, en aquest informe incloem una anàlisi de les dades que elabora la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell, referents a la ciutat i als municipis que formen part de l'àmbit d'actuació de l'entitat.

Així doncs, pel que fa al mercat de lloguer, durant l'any 2010 es va registrar un increment del 10,4% en el nombre de contractes de lloguer formalitzats a la ciutat. Cal dir que si analitzem aquestes dades pel conjunt de municipis observats, la tendència ha estat molt similar, a excepció del cas de Badalona, on s'ha registrat un descens del 0,8%. Els increments que s'han registrat han mostrat diferents intensitats, destacant els que s'observen a Lleida (60,5%) i Girona (21,3%). Sabadell i Terrassa han registrat augments molt similars (10,4% i 9,4% respectivament).

Pel que fa als preus mitjans de lloguer, a Sabadell en el quart trimestre de 2010 es va situar en 616,62 euros, un 2,4% més baix que en el mateix període de l'any anterior (15,1 euros per sota). Aquest preu és pràcticament igual que el que s'ha registrat a Barberà del Vallès.

Evolució del nombre de contractes de lloguer. Sabadell. 2003 - 2010



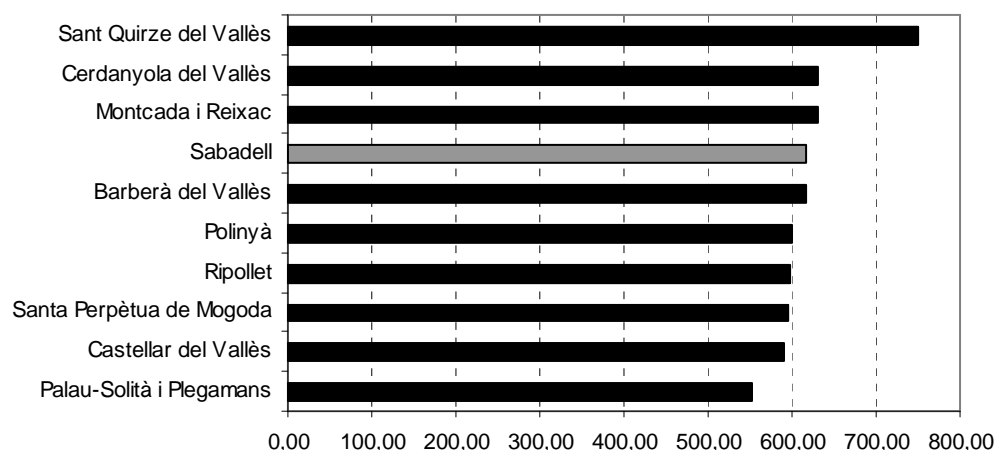
Evolució del lloguer

Nombre de contractes. 2003-2010

Municipis	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Δ% 09-10
Badalona	962	1.175	1.393	1.600	1.579	2.094	2.569	2.549	-0,8
Figueres	601	657	734	862	1.077	1.375	1.496	1.511	1,0
Girona	922	924	1.000	1.178	1.459	1.730	2.053	2.490	21,3
Hospitalet de Llobregat, l'	1.885	2.456	2.870	2.813	2.638	3.131	3.926	4.485	14,2
Lleida	601	641	657	725	860	933	1.332	2.138	60,5
Manresa	851	954	978	1.192	1.318	1.391	1.638	1.738	6,1
Mataró	769	900	1.000	1.216	1.704	2.137	2.482	2.651	6,8
Sabadell	1.134	1.234	1.435	1.567	1.794	2.378	2.764	3.052	10,4
Sta. Coloma de Gramenet	498	726	752	714	794	965	1.287	1.328	3,2
Tarragona	769	948	1.054	1.116	1.220	1.614	3.239	3.782	16,8
Terrassa	1.469	1.644	1.755	2.067	2.257	3.080	3.770	4.123	9,4
Total 11 ciutats	10.461	12.259	13.628	15.050	16.700	20.828	26.556	29.847	12,4
AMB (sense BCN)	13.121	16.224	18.421	20.358	22.862	30.353	37.861	44.755	18,2
Resta Catalunya	7.652	8.717	10.538	12.479	15.647	22.359	27.780	34.560	24,4
Total Catalunya (sense BCN)	20.773	24.941	28.959	32.837	38.509	52.712	65.641	79.315	20,8

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge, a partir de les fiances de lloguer de l'INCASOL.

Mitjana del preus de lloguer d'habitatges. Àmbit d'influència de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell (€). 4t trim. 2010



Mitjana dels preus de lloguer d'habitatges

Municipis de l'àrea d'influència de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell

	2n trim. 09	4t trim. 09	2n trim. 10	4t trim. 10	Δ% 4t trim. 09/10
Barberà del Vallès	678,12	693,10	646,05	616,07	-11,11
Castellar del Vallès	622,60	654,82	602,27	591,12	-9,73
Cerdanyola del Vallès	696,87	666,34	678,96	632,04	-5,15
Montcada i Reixac	614,06	609,02	620,35	631,30	3,66
Palau-Solità i Plegamans	694,68	597,42	617,62	553,40	-7,37
Polinyà	628,00	622,69	555,33	598,99	-3,81
Ripollet	589,95	607,50	602,96	597,35	-1,67
Sabadell	648,20	631,76	612,94	616,62	-2,40
Sant Quirze del Vallès	711,69	713,00	735,95	749,15	5,07
Santa Perpètua de Mogoda	685,03	591,31	623,85	594,88	0,60

Font: Fiances de contractes de lloguer tramitades a les oficines de la Cambra de la Propietat Urbana de Sabadell.

L'evolució del sector immobiliari. El preu dels pisos segueix baixant

Miguel Ángel Ariño. Professor del IESE. Universitat de Navarra.

Publicada a *El Periódico de Catalunya* el 18/01/2011

El preu de la vivenda de segona mà a Espanya està a 2.262 euros el metre quadrat. El 2010 va baixar un 3,8%, que unit a una inflació del 2,3%, indica que la baixada real en el preu dels pisos en l'últim exercici va ser del 6%. L'immobiliari és un sector molt important en l'economia espanyola atès que constitueix una part important de la indústria de la construcció, que ara per ara és la que mou l'economia, tant en els períodes de vaques grasses com en el de les magres. A més a més, a tots ens afecta, ja que tots vivim en un pis que, tant si és el nostre com si no, hem de pagar. Seguir l'evolució d'aquest sector és d'interès general. Al tancament de cada exercici hi ha una pluja de dades i d'informacions, algunes aparentment contradictòries. Unes altres, de fiabilitat qüestionable. En el mateix dia un diari pot dir que el preu de la vivenda a Barcelona puja un 2%, mentre que el diari del costat pot dir que baixa un 2%. ¡I tots dos tenen raó! Un es pot estar referint a la ciutat de Barcelona, i l'altre, a la província. Un es pot estar referint a l'últim trimestre i l'altre, a l'últim any. O bé uns parlen de compravenda i els altres, de lloguers.

Al IESE processem cada mes els preus d'aproximadament 250.000 habitatges de segona mà que estan anunciats al portal immobiliari Fotocasa.es, i trimestralment en traiem un informe. Cada més publiquem el preu mitjà a tot Espanya, en cada una de les 17 comunitats autònomes, en les 50 províncies, en gairebé 300 municipis i als districtes de Madrid, Barcelona i València. I això ho fem des del gener del 2005, i precisament per aquest motiu aquests informes proporcionen una visió molt precisa i sense ambigüitats de l'evolució dels preus de la vivenda de segona mà.

El gener del 2005 el preu mitjà a Espanya era de 2.400 euros el metre quadrat. Va anar pujant de manera constant fins que va arribar a un màxim de 2.952 euros l'abril del 2007 i a partir d'aleshores va anar decaient cada mes de mica en mica fins que va arribar als 2.262 euros d'aquest últim desembre. És a dir, una caiguda del 23% des del seu màxim fa tres anys i mig. Dit d'una altra manera, una vivenda tipus, de 90 metres quadrats, costava en el seu moment més àlgid uns 265.000 euros i ara en val poc més de 200.000. Els preus actuals estan bastant per sota dels de fa sis anys. A l'època de bonança pujaven a raó de 20 euros el metre quadrat cada mes. A partir del 2007 van començar a declinar, també a raó de 20 euros cada mes durant dos anys, el tercer any van disminuir uns 10 euros mensuals i últimament estan baixant al voltant de 6 euros per mes.

L'evolució dels preus dels pisos és molt llisa i no fluctua excessivament. Els preus tant aviat puguen com baixen, d'una manera lenta però constant. No es comporten com el mercat borsari. Les decisions de compra i venda d'accions es prenen gairebé instantàniament, i per això la borsa està contínuament pujant i baixant. No obstant, prendre i executar decisions de compra i venda de pisos requereix uns mesos, de manera que els preus es mouen molt lentament.

Respecte al volum de venda, a l'època de bonança a Espanya es venien al voltant de 240.000 vivendes de segona mà cada trimestre. De mitjana, des que l'immoble es posava en venda fins que es venia passaven menys de dos mesos i mig. Actualment, a Espanya es venen uns 100.000 pisos al trimestre i també de mitjana es requereixen uns set mesos per tancar cada procés. Però aquesta xifra solament és una mitjana. Hi ha pisos que es venen molt ràpidament. I si vostè vol vendre de debò una propietat, si abaixa prou el preu ho aconseguirà en menys d'un mes.

Tot el que he dit fins ara són xifres tipus aplicables a tot Espanya, i ja se sap, hi ha mentides, mentides grans i estadístiques, i aquestes dades amaguen una gran diversitat a tot el país. Des dels 1.735 euros el metre quadrat de Huelva fins als 5.445 de Sant Sebastià. Des del 4% que van créixer els pisos a Palma fins al 7,6% que van baixar a Guadalajara. Per cert, i per informar el lector, a Barcelona el preu està a 4.066 euros el metre quadrat després d'haver baixat un 1,9% l'any passat, mentre que a Madrid està a 3.503 euros després d'un descens anual del 4,4%.

Tot fa pensar que, acabades les exempcions fiscals per a l'adquisició de vivenda habitual, seguiran disminuint les vendes de vivendes i els preus seguiran baixant, potser ara una altra vegada a taxes d'entre 10 i 20 euros per mes. Com que els preus dels pisos tenen una gran inèrcia i no hi ha sorpreses importants d'un mes per l'altre, no podem dir que torna l'alegria al sector immobiliari fins que els preus es comencin a estancar i deixin de baixar, fins que comencin a necessitar-se menys de set mesos per tancar una operació i fins que no repunti el nombre de transaccions per mes. Aquests són tres indicadors que s'han de seguir per intuir quan canvia el cicle. Crec que encara queda molt de temps.

Si bé el mercat de compravenda s'estanca, el de lloguers va a l'alça, encara que els seus preus també baixen de mica en mica.