



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

Durant la segona meitat de l'any 2009 ha continuat la tendència, ja iniciada en semestres anteriors, segons la qual l'activitat de construcció d'habitatges a Catalunya ha registrat un descens interanual destacat, mentre que les activitats de lloguer han augmentat de manera força considerable, acompanyades d'una moderació dels preus, d'acord amb les dades del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Els indicadors macroeconòmics també reflecteixen aquesta aturada en el sector: en el quart trimestre de l'any la variació interanual del PIB en el sector de la construcció a Catalunya ha estat del -7%, d'acord amb els dades del Departament d'Economia i Finances. El consum de ciment a desembre de 2009 va disminuir en un 15,1% respecte a desembre de 2008.

No obstant això, la dada que millor reflecteix la situació actual del sector és la que fa referència al nombre d'habitatges iniciats i acabats, que en l'últim any han registrat un descens important. Així doncs, l'any 2009 a Catalunya s'han iniciat un total de 12.358 habitatges, un 55,2% menys que l'any anterior. El nombre d'habitatges acabats ha estat de 37.871, un 46,7% menys que l'any 2008.

Les dades de crèdits hipotecaris també són un reflex d'aquesta situació: l'any 2009 es van registrar 93.902 noves hipoteques d'habitatges, un 21,3% menys que un any abans. El valor mitjà de les hipoteques s'ha situat en 128.357,30 euros, un 23,2% més baix que l'any 2008.

D'altra banda, pel que fa al lloguer d'habitatges, s'han formalitzat a Catalunya l'any 2009 un total de 97.818 contractes, un 22,1% més que l'any 2008, i el preu mitjà en el quart trimestre de l'any s'ha situat en 850,32 euros, un 6,4% més baix que en el mateix període de l'any anterior.

Construcció d'habitatges

Durant el segon semestre de 2009 a Catalunya s'han iniciat 6.887 habitatges nous a Catalunya, 1.416 més que els iniciats durant el primer semestre de l'any. No obstant això, en el conjunt de l'any s'han iniciat aproximadament la meitat dels habitatges que l'any 2008 (12.358). Per tant, respecte al primer semestre de 2009 s'ha registrat una certa recuperació, però, tot i això, el descens respecte de l'any passat és força destacat.

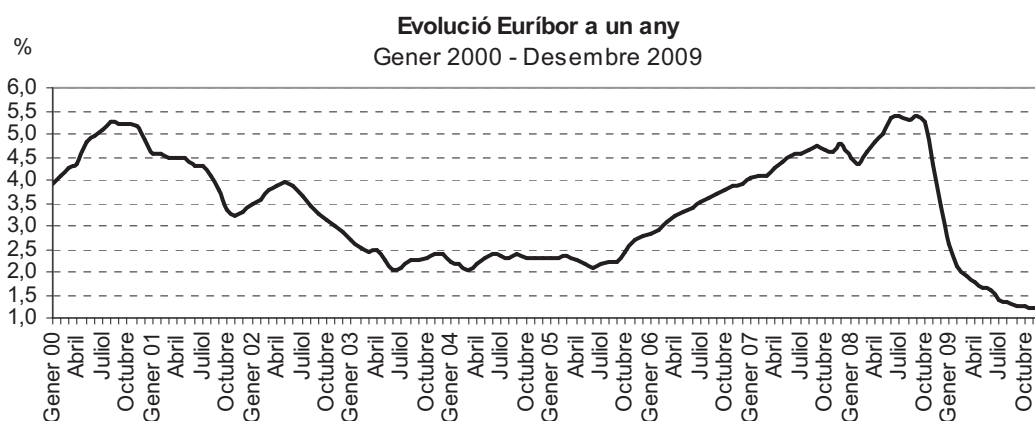
Quant al nombre d'habitatges acabats, en el segon semestre de l'any se n'han finalitzat un total de 14.538, 8.795 menys que en el primer semestre. En el conjunt de l'any se n'han acabat 37.871, pràcticament també la meitat respecte de l'any 2008, en què se'n van finalitzar 71.007.

Pel que fa a les diverses demarcacions catalanes, Lleida ha registrat el descens més destacat del nombre d'habitatges iniciats l'any 2009 (-71,5%), seguida per Barcelona (-55%), Girona (-51,6%) i finalment, Tarragona (-46,9%). Cal dir que en tres de les quatre demarcacions (Barcelona, Girona i Lleida), s'han iniciat més habitatges en el segon semestre de 2009 que en el primer.

En termes generals, les zones urbanes són les que han registrat un descens més moderat, amb un descens del 51,7%; les comarques turístiques han registrat un descens del 55,3% i en les comarques de l'interior ha estat on el descens ha estat més acusat, del 67,1%.

Finançament de l'habitatge

Pel que fa a l'evolució dels tipus d'interès, cal dir que l'euríbor, durant els últims sis mesos de l'any ha continuat baixant, i s'ha situat, a desembre de 2009, en l'1,24%, és a dir, 2,2 punts percentuals per sota del que hi havia a desembre de 2008 (3,45%).



Quant al nombre de crèdits hipotecaris formalitzats l'any 2009, com ja s'ha comentat anteriorment, s'ha registrat un descens interanual del 21,3% en el conjunt de Catalunya. Cal dir que aquest descens és més moderat que el que es va produir l'any 2008, que fou del 39,3%.

Per demarcacions, el descens més acusat s'ha registrat a Barcelona, on els crèdits hipotecaris decreixen en un 24,3%. La segueixen Lleida (-21,3%), Tarragona (-18,9%) i finalment Girona (-7,7%).

Quant a l'import mitjà de les hipoteques, també hi ha diferències entre les quatre províncies catalanes. Així doncs, el més baix es troba a Tarragona, amb un import de 107.765,95 euros, mentre que el més alt és a Barcelona, amb 134.916,54 euros. A Girona se situa en 123.261,08 euros i a Lleida en 112.411,54. Pel que fa a l'evolució, destaquen els descensos del 22,9% en el cas de Barcelona i del 22,5% en el cas de Girona.

Un altre indicador que permet veure l'evolució del sector de l'habitatge són les transaccions immobiliàries²⁴ realitzades. D'acord amb les dades del Ministeri de l'Habitatge, a Catalunya en el segon semestre de 2009, es van realitzar un total de 29.468 transaccions d'habitatges, un 12,8% més que en el segon semestre de 2008. No obstant això, trobem diferències si parlem d'obra nova o de segona mà: pel que fa a l'obra nova, el nombre de transaccions entre el segon semestre de 2008 i el segon semestre de 2009 va baixar en un 13,2% (1.527 transaccions menys), mentre que pel que fa a segona mà, es va registrar un augment del 33,5% (4.876 transaccions més).

Cal dir que tot i aquesta lleugera recuperació en el segon semestre de l'any, la dada per al conjunt de l'any continua sent negativa: l'any 2009 el nombre de transaccions immobiliàries d'habitatges a Catalunya va baixar en un 8,7%.

²⁴ Estadística sobre el nombre d'habitatges lliures i protegits que han estat objecte de venda en el mercat immobiliari.

Habitatges iniciats i acabats

L'any 2009 s'ha caracteritzat per una frenada de l'activitat constructora encara més intensa que l'observada fins ara. A Sabadell, el nombre d'habitatges iniciats ha assolit un nou mínim, amb 286 habitatges nous iniciats, un 55,4% menys que un any abans. Per al conjunt de la comarca, la davallada encara ha estat més intensa (-60,9%), mentre que per la resta de la província i Catalunya el descens ha estat el mateix que l'observat per Sabadell (-55% i -55,2%, respectivament).

A Sabadell s'han iniciat un de cada quatre habitatges nous a la comarca en el 2009. Aquesta proporció només ha estat superada pel municipi de Terrassa, que ha concentrat el 36,8% de l'activitat constructora de la comarca.

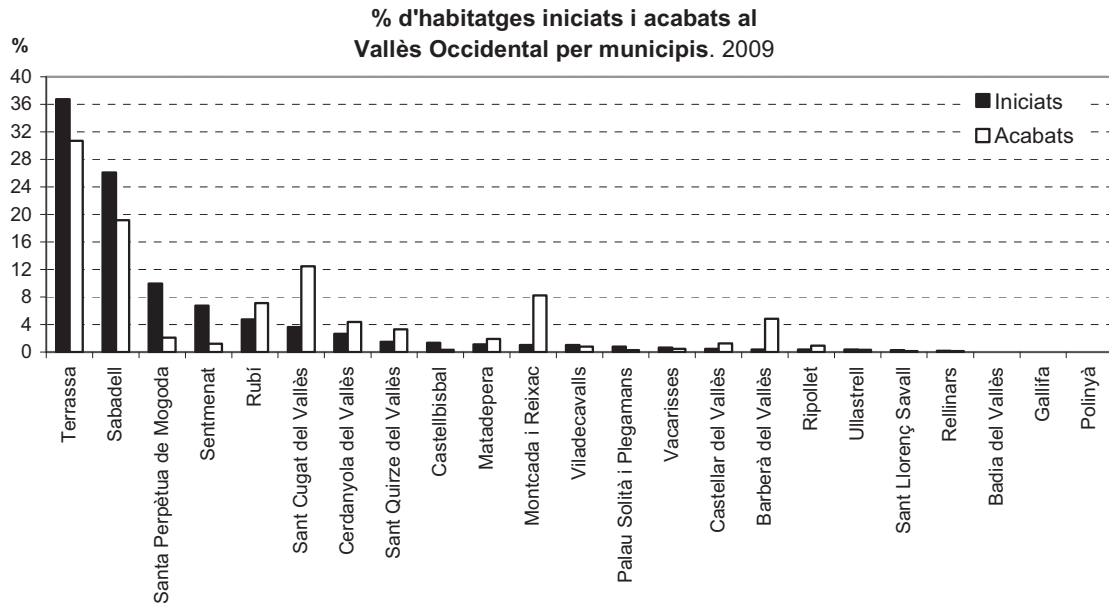
Pel que fa al nombre d'habitatges acabats, a Sabadell se'n van finalitzar un total de 965, un 36,2% menys que els acabats durant l'any 2008. Aquest descens del nombre d'habitatges acabats és menys intens que el que s'observa per la comarca (-42,1%), província (-40,6%) i Catalunya (-46,7%).

Habitatges iniciats i acabats al Vallès Occidental

Municipis. 2006-2009

Municipis	2006		2007		2008		2009		% Variació 08-09	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Badia del Vallès	72	0	0	0	0	30	0	0	-	-100,0
Barberà del Vallès	458	797	532	87	22	505	4	242	-81,8	-52,1
Castellar del Vallès	364	342	146	215	31	186	5	64	-83,9	-65,6
Castellbisbal	63	140	31	64	21	35	15	17	-28,6	-51,4
Cerdanyola del Vallès	219	331	268	300	91	155	29	221	-68,1	42,6
Gallifa	2	2	2	0	0	1	0	1	-	0,0
Matadepera	51	46	74	55	21	31	12	96	-42,9	209,7
Montcada i Reixac	454	247	649	469	106	291	11	415	-89,6	42,6
Palau Solità i Plegamans	162	223	65	84	35	64	9	13	-74,3	-79,7
Polinyà	122	216	120	27	0	75	0	1	-	-98,7
Rellinars	18	17	11	12	4	9	2	6	-50,0	-33,3
Ripollet	212	225	114	156	396	210	4	47	-99,0	-77,6
Rubí	1.396	810	628	654	179	759	52	360	-70,9	-52,6
Sabadell	3.028	2.014	2.123	1.932	641	1.512	286	965	-55,4	-36,2
Sant Cugat del Vallès	2.086	311	1.161	1.355	153	1.869	40	627	-73,9	-66,5
Sant Llorenç Savall	26	17	35	39	9	51	3	7	-66,7	-86,3
Sant Quirze del Vallès	457	362	139	194	20	120	16	165	-20,0	37,5
Santa Perpètua de Mogoda	431	276	73	113	99	139	109	104	10,1	-25,2
Sentmenat	247	122	222	237	55	270	74	61	34,5	-77,4
Terrassa	6.574	2.554	3.917	3.102	888	2.249	403	1.548	-54,6	-31,2
Ullastrell	74	79	21	26	4	40	4	17	0,0	-57,5
Vacarisses	96	83	50	111	12	69	7	23	-41,7	-66,7
Viladecavalls	109	37	49	95	15	37	11	40	-26,7	8,1
Vallès Occidental	16.721	9.251	10.430	9.327	2.802	8.707	1.096	5.040	-60,9	-42,1
Prov. Barcelona	66.022	37.676	44.157	39.722	14.486	37.788	6.512	22.445	-55,0	-40,6
Catalunya	127.117	77.309	85.515	79.580	27.569	71.007	12.358	37.871	-55,2	-46,7

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge.



Mercat de l'habitatge d'obra nova

El mercat de l'habitatge d'obra nova ha estat el que ha registrat, aquest segon semestre de 2009 i en el conjunt de l'any, un recés més destacat. Tal com s'ha comentat anteriorment, el nombre de transaccions immobiliàries d'habitatges d'obra nova ha registrat un descens destacat, així com el nombre d'habitatges iniciats i acabats.

El nombre d'habitatges en oferta d'obra nova a Catalunya l'any 2009 era de 18.312, un 14,4% menys que l'any 2008. En el cas de Sabadell el descens que s'ha produït ha estat força més intens (-41,8%), amb 449 habitatges d'obra nova pendents de vendre menys respecte l'any anterior.

Habitatges de nova construcció

Habitatges en oferta. 2008-2009

Municipi	Nombre				Nombre		
	2008	2009	Δ % 08-09		2008	2009	Δ % 08-09
Badalona	337	210	-37,7	Prat de Llobregat, El	61	41	-32,8
Balaguer	101	62	-38,6	Reus	354	333	-5,9
Banyoles	214	135	-36,9	Ripollet	41	101	146,3
Barcelona	2.596	1.954	-24,7	Rubí	88	82	-6,8
Berga	130	125	-3,8	Sabadell	1.073	624	-41,8
Catelldefels	112	118	5,4	Salt	213	212	-0,5
Cerdanyola del Vallès	116	102	-12,1	Sant Boi de Llobregat	76	43	-43,4
Cornellà de Llobregat	134	88	-34,3	Sant Cugat del Vallès	168	339	101,8
Figueres	325	267	-17,8	Sant Feliu de Llobregat	55	13	-76,4
Gavà	81	19	-76,5	Sant Joan Despí	72	94	30,6
Girona	398	402	1,0	Sant Just Desvern	59	19	-67,8
Granollers	256	216	-15,6	Santa Coloma de Gramanet	72	61	-15,3
Hospitalet de Llobregat, L'	212	139	-34,4	Sitges	113	270	138,9
Igualada	221	144	-34,8	Tarragona	425	302	-28,9
Lleida	612	610	-0,3	Tàrrrega	222	380	71,2
Manresa	163	224	37,4	Terrassa	820	416	-49,3
Martorell	164	138	-15,9	Tortosa	110	119	8,2
Masnou, El	84	30	-64,3	Valls	19	36	89,5
Mataró	143	133	-7,0	Vic	166	184	10,8
Mollet del Vallès	22	20	-9,1	Viladecans	214	113	-47,2
Montcada i Reixac	184	315	71,2	Vilafranca del Penedès	309	334	8,1
Olot	80	62	-22,5	Vilanova i la Geltrú	53	93	75,5
				Total	11.468	9.722	-15,2

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge.

Pel que fa al preu de l'habitatge, el 2009 torna a decreïxer, tot i que a un ritme lleugerament més moderat que el que es va donar a l'any 2008. Així doncs, el preu mitjà per m² a Catalunya s'ha situat en 2.920 euros, un 10,2% més baix que l'any anterior, mentre que en el cas de la ciutat de Sabadell, el preu és de 3.310 euros, un 11% més baix. En termes generals, el preu mitjà de venda d'un habitatge nou a Catalunya és de 305.756 euros, amb una superfície mitjana de 105 m² i a Sabadell és de 293.952 euros i 89 m².

Habitatges de nova construcció

Preu de venda i superfície. 2008-2009

Municipi	Superfície m ² construïts			Preu mitjà €/m ²		
	2008	2009	Δ % 08-09	2008	2009	Δ % 08-09
Badalona	92	97	5,3	3.940	3.521	-10,6
Balaguer	97	147	52,3	1.892	1.362	-28,0
Banyoles	87	100	15,1	2.666	2.377	-10,9
Barcelona	95	98	3,0	5.918	5.442	-8,1
Berga	101	112	10,7	2.549	1.962	-23,0
Castelldefels	97	102	4,5	3.905	4.335	11,0
Cerdanyola del Vallès	102	123	19,8	3.845	3.440	-10,5
Cornellà de Llobregat	96	92	-4,4	3.744	3.622	-3,3
Figueres	89	100	12,6	2.691	2.583	-4,0
Gavà	112	103	-8,0	3.356	3.374	0,5
Girona	88	90	2,2	3.074	2.892	-5,9
Granollers	106	120	14,0	3.668	3.373	-8,0
Hospitalet de Llobregat, L'	92	90	-1,7	4.347	3.462	-20,4
Igualada	98	98	-0,2	2.617	2.253	-13,9
Lleida	95	102	8,4	2.475	2.153	-13,0
Manresa	86	98	14,0	2.530	1.938	-23,4
Martorell	88	79	-10,1	2.861	2.848	-0,4
Masnou, El	103	188	82,2	4.211	2.983	-29,2
Mataró	107	143	33,2	3.666	3.026	-17,5
Mollet del Vallès	82	84	1,7	3.331	2.898	-13,0
Montcada i Reixac	91	95	4,4	3.515	2.909	-17,2
Olot	90	96	6,2	2.273	2.072	-8,9
Prat de Llobregat, El	105	105	0,2	3.371	3.446	2,2
Reus	110	106	-3,9	2.331	2.155	-7,6
Ripollet	112	103	-8,4	2.796	3.123	11,7
Rubí	104	104	0,5	2.882	2.690	-6,7
Sabadell	93	89	-4,1	3.718	3.310	-11,0
Salt	101	105	4,6	2.379	2.293	-3,6
Sant Boi de Llobregat	100	99	-0,8	3.017	3.150	4,4
Sant Cugat del Vallès	106	105	-0,6	4.648	3.852	-17,1
Sant Feliu de Llobregat	109	118	8,8	3.949	3.682	-6,8
Sant Joan Despí	97	112	15,7	4.131	4.255	3,0
Sant Just Desvern	117	124	5,6	5.266	4.397	-16,5
Santa Coloma de Gramanet	101	96	-4,3	3.432	3.247	-5,4
Sitges	131	145	10,1	4.294	3.246	-24,4
Tarragona	85	94	9,8	3.289	3.242	-1,4
Tàrraga	85	88	3,4	2.066	2.142	3,7
Terrassa	73	76	3,5	3.239	2.940	-9,2
Tortosa	96	94	-2,3	1.891	1.676	-11,3
Valls	173	122	-29,2	1.544	1.556	0,7
Vic	101	101	0,5	2.640	2.295	-13,1
Viladecans	104	105	0,8	3.292	3.154	-4,2
Vilafranca del Penedès	97	96	-0,7	2.542	2.188	-13,9
Vilanova i la Geltrú	92	101	10,0	3.605	2.899	-19,6
Total 44 municipis	94	100	5,9	3.792	3.336	-12,0
Total Catalunya	100	105	4,8	3.252	2.920	-10,2

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge.

Mercat de l'habitatge de segona mà

Durant l'any 2009 el preu mitjà de l'habitatge de segona mà va tornar a registrar un descens, per tercer any consecutiu, i se situà en 2.497 €/m², és a dir, un 12,4% més baix que l'any 2008. Aquest descens és força més intens que el registrat per al conjunt de Catalunya, que ha estat del 4,5%. Si ho comparem amb la resta de municipis, només dos més han registrat descensos superiors al 10%: Girona, amb un -19,2% i Mataró, amb un -11,2%.

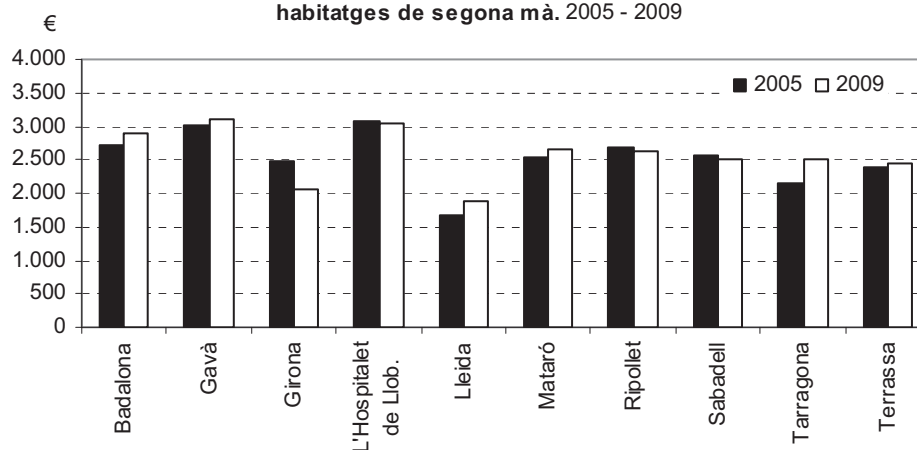
Habitatge de segona mà

Evolució del preu de venda i superfície. 2005-2009

Municipi	Preu mitjà €/m ² construït					Variació Δ% 08-09
	2005	2006	2007	2008	2009	
Badalona	2.731	3.282	3.311	3.055	2.881	-5,7
Gavà	3.018	3.533	3.478	3.109	3.107	-0,1
Girona	2.486	2.987	2.809	2.567	2.073	-19,2
L'Hospitalet de Llob.	3.074	3.464	3.661	3.242	3.053	-5,8
Lleida	1.683	1.949	2.019	1.887	1.894	0,4
Mataró	2.549	3.175	3.308	2.988	2.653	-11,2
Ripollet	2.682	2.820	2.680	2.701	2.620	-3,0
Sabadell	2.572	2.959	2.888	2.851	2.497	-12,4
Tarragona	2.163	2.529	2.851	2.579	2.505	-2,9
Terrassa	2.378	2.823	2.707	2.676	2.451	-8,4
Total sense Barcelona	2.577	3.025	3.075	2.843	2.617	-7,9
Barcelona	3.574	4.298	4.279	3.927	3.849	-2,0
Total Catalunya	3.080	3.662	3.677	3.385	3.233	-4,5

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge.

Evolució dels preus mitjans (€/m²) dels habitatges de segona mà. 2005 - 2009



La diferència de preu entre un habitatge nou i un de segona mà a Sabadell és de 813 euros el m², un 6,2% més baixa que la registrada l'any 2008. Aquest descens en la diferència de preus s'explica per un major descens en el preu del m² de l'habitatge nou respecte del de segona mà.

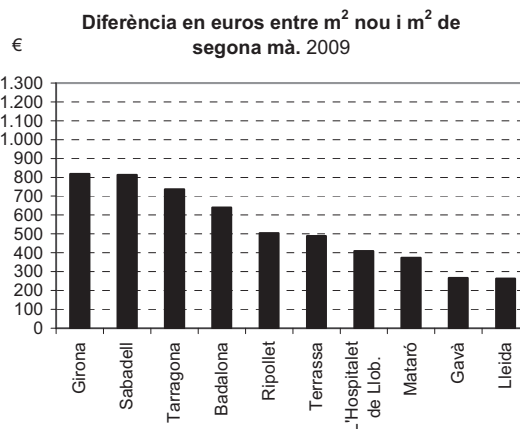
Pel que fa a la resta de municipis analitzats, Girona és el que registra una major diferència entre el preu del m² d'obra nova i el de segona mà, mentre que Lleida seria el municipi que menor diferència manté entre un i altre.

Habitatge de nova construcció i segona mà

Diferència cost m² nou / m² antic. 2009

Municipi	€/m ²		Diferència
	Nou	Segona mà	
Girona	2.892	2.073	819
Sabadell	3.310	2.497	813
Tarragona	3.242	2.505	737
Badalona	3.521	2.881	640
Ripollet	3.123	2.620	504
Terrassa	2.940	2.451	488
L'Hospitalet de Llob.	3.462	3.053	409
Mataró	3.026	2.653	373
Gavà	3.374	3.107	267
Lleida	2.156	1.894	263

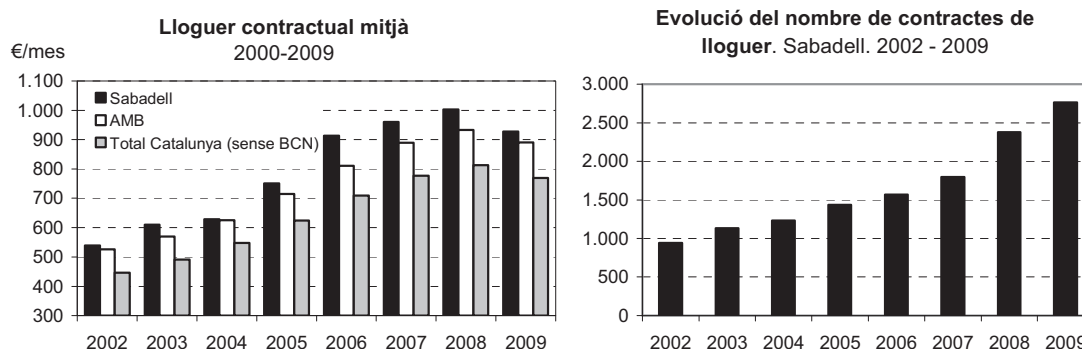
Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge.



Mercat de lloguer

L'any 2009 conclou amb un nou augment del nombre total de contractes de lloguer, confirmant l'acceleració en el ritme de nous contractes de lloguer ja registrada l'any 2008. En concret durant el 2009 es van signar 2.764 contractes de lloguer, un 16,2% més respecte de l'any anterior. Aquesta xifra significa, novament, un nou màxim a la ciutat en volum de contractes. No obstant això, aquesta taxa de variació és inferior a la que es registra per a la resta d'àmbits territorials analitzats (amb l'excepció de Figueres i Mataró) i per al conjunt de Catalunya (sense incloure Barcelona).

Quant al preu mitjà de lloguer, aquest se situa en els 927,6 euros l'any 2009, un 7,5% menys respecte de l'any anterior. Tot i la davallada en el preu mitjà del lloguer, continua sent un dels més elevats dels àmbits territorials analitzats (només superat per l'Hospitalet de Llobregat). En termes de variació interanual, Lleida i Terrassa són els municipis que registren un descens del preu més significatiu (-11,5 i -12,5% respectivament).



Evolució del lloguer

Nombre de contractes. 2002 - 2009

Municipis	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Δ% 08-09
Badalona	881	962	1.175	1.393	1.600	1.579	2.094	2.569	22,7
Figueres	nd	nd	657	734	862	1.077	1.375	1.496	8,8
Girona	836	922	924	1.000	1.178	1.459	1.730	2.053	18,7
Hospitalet de Llobregat, l'	1.654	1.885	2.456	2.870	2.813	2.638	3.131	3.926	25,4
Lleida	615	601	641	657	725	860	933	1.332	42,8
Manresa	786	851	954	978	1.192	1.318	1.391	1.638	17,8
Mataró	619	769	900	1.000	1.216	1.704	2.137	2.482	16,1
Sabadell	941	1.134	1.234	1.435	1.567	1.794	2.378	2.764	16,2
Sta. Coloma de Gramenet	471	498	726	752	714	794	965	1.287	33,4
Tarragona	808	769	948	1.054	1.116	1.220	1.614	3.239	100,7
Terrassa	1.228	1.469	1.644	1.755	2.067	2.257	3.080	3.770	22,4
Total 11 ciutats	8.839	9.860	12.259	13.628	15.050	16.700	20.828	26.556	27,5
AMB	11.041	13.121	16.224	18.421	20.358	22.862	30.353	37.861	24,7
Resta Catalunya	6.996	7.652	8.717	10.538	12.479	15.647	22.359	27.780	24,2
Total Catalunya (sense BCN)	18.037	20.773	24.941	28.959	32.837	38.509	52.712	65.641	24,5

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

Evolució del lloguer

Lloguer mitjà contractual en euros. 2002-2009

Municipis	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Δ% 08-09
Badalona	472,9	520,8	587,6	653,1	713,8	892,2	927,7	915,5	-1,3
Figueres	nd	nd	391,2	430,1	505,3	588,3	619,9	606,1	-2,2
Girona	418,0	447,4	502,8	577,8	676,2	768,6	744,3	677,4	-9,0
Hospitalet de Llobregat, l'	510,5	560,6	636,8	762,1	847,4	918,8	1.012,4	935,6	-7,6
Lleida	293,0	335,6	360,9	413,9	443,5	496,2	536,2	474,3	-11,5
Manresa	286,4	313,0	398,2	475,7	547,1	619,7	668,7	609,7	-8,8
Mataró	467,0	528,2	579,7	691,6	801,2	887,9	899,8	860,8	-4,3
Sabadell	538,5	609,8	629,2	750,0	912,9	959,4	1.002,3	927,6	-7,5
Sta. Coloma de Gramenet	403,9	446,0	489,9	581,8	681,6	750,1	808,2	815,0	0,8
Tarragona	382,1	429,0	471,9	517,3	594,9	674,2	714,5	667,6	-6,6
Terrassa	486,8	548,9	600,5	699,9	795,6	904,2	908,2	795,2	-12,5
Total 11 ciutats	442,2	496,4	544,6	638,9	726,3	809,8	849,4	784,9	-7,6
AMB	525,7	569,1	624,9	714,5	810,9	889,2	932,0	890,8	-4,4
Resta Catalunya	319,3	354,8	403,9	466,8	543,8	612,6	650,3	603,4	-7,2
Total Catalunya (sense BCN)	445,6	490,1	547,7	624,4	709,4	776,8	812,5	769,1	-5,3

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

Enquesta d'opinió sobre el mercat immobiliari de Catalunya*Secretaria d'Habitatge. Departament de Medi Ambient i Habitatge.*

Segons la darrera consulta semestral efectuada per la Secretaria d'Habitatge entre els Agents de la Propietat Immobiliària²⁵, referida al període comprès entre maig i octubre de 2009, la dinàmica del mercat residencial a Catalunya presenta una recuperació a partir del segon semestre de l'any, canviant la tendència negativa que s'havia iniciat en el darrer semestre del 2005. En efecte, en aquesta consulta, els agents es mostren optimistes respecte al **volum d'operacions realitzades**, cosa que es desprèn del saldo positiu del +15,7% entre respostes positives i negatives a la pregunta si "el nombre d'operacions ha estat superior o inferior al del semestre anterior", que contrasta amb els resultats negatius que s'havien obtingut en les consultes anteriors, -81,4% el segon semestre de 2008 i -35% el primer semestre de 2009. Aquesta dinàmica positiva s'ha observat a sis de les vuit àrees urbanes que integren l'estudi²⁶ que han compensat els resultats encara negatius de les zones 3 i 5. La previsió per als propers sis mesos encara és més optimista ja que el +32% dels agents de totes les zones estudiades opinen que les operacions de compravenda augmentaran els propers sis mesos.

Pel que fa a les **vendes segons tipologies constructives**, la modalitat pis és la que presenta resultats més positius, mentre que l'"apartament/estudi" i els "habitatges unifamiliars" mantenen signes de decreixement, encara que més moderats que en les anteriors consultes:

- Les respostes en relació a la tipologia "pis", han donat un saldo a favor de les respostes positives del +22,6%, mentre que en la consulta de finals de 2008, l'opinió majoritària havia estat negativa, amb un saldo del -33,6%. Les previsions d'aquesta modalitat per al semestre següent són encara positives, amb un saldo decantat en un 43,2% cap a l'optimisme.

- En l'"apartament/estudi" l'opinió majoritària dels agents és que el volum de vendes ha continuat baixant, encara que de forma més moderada, passant d'un saldo del -45,3% a un -7,4%. Per al pròxim semestre, però, les previsions són positives ja que una majoria del +19,5% dels agents opina que aquesta tipologia recuperarà quota de mercat.

- Pel que fa als "habitatges unifamiliars" l'opinió ha estat encara majoritàriament negativa, amb un saldo del -14,4% de les respostes i les previsions es mantenen dins la mateixa tònica.

Pel que fa a les **operacions segons superfície dels habitatges**, la majoria dels agents afirmen que el volum de transaccions ha pujat en els trams de fins a 90 metres quadrats, mentre que en els trams per sobre d'aquesta superfície segueix la tendència a la baixa, tot i que de forma menys acusada:

- El tram de superfícies inferiors a 70 metres quadrats, registra un saldo positiu de +3,3% d'agents que opinen favorablement, mentre l'anterior consulta el saldo havia estat majoritàriament negatiu amb un diferencial del -39%.

- Entre 70 i 90 metres quadrats, el saldo ha estat de +21,8% d'agents que opinen favorablement, mentre l'anterior consulta havia estat negatiu amb un -45,6% dels casos.

- Entre 90 i 120 metres quadrats, es manté la tendència negativa segons l'opinió majoritària dels agents que perdura amb aquest signe des de l'any 2000. Malgrat tot, però, l'opinió negativa ha passat del -54,1% al -7,3% d'agents, cosa que fa pensar en una certa recuperació d'aquest mercat.

- En el tram de superfície de més de 120 metres quadrats, es registra el saldo més important de respostes negatives, del -24,2% d'agents.

²⁵ La Secretaria d'Habitatge complementa l'anàlisi sobre el mercat de l'habitatge amb l'enquesta d'opinió que, des de l'any 1991, fan semestralment als agents de la propietat immobiliària per tal d'obtenir una aproximació qualitativa de la dinàmica del mercat, segons diferents zones geogràfiques, i segons les diverses tipologies de l'habitatge.

²⁶ 1. Barcelona ciutat; 2. Primera corona nord; 3. Primera corona sud; 4. Primera corona interior; 5. Sabadell / Terrassa; 6. Girona ciutat; 7. Tarragona / Reus; 8. Lleida ciutat.

Analitzant l'estudi de les **operacions segons segments de preus dels habitatges**, s'observa una pujada en els trams per sota dels 270.000 euros, mentre que en els trams per sobre d'aquest preu es mantenen els registres negatius:

- En el tram de fins a 150.000 euros, la majoria d'agents (+14,4%) opina que el volum de transaccions ha augmentat.
- En el tram entre 150.000 i 240.000 euros, és on s'han donat les opinions més optimistes, enregistrant-se un saldo positiu de +21,4% en front el -24,3% del semestre anterior.
- En el tram d'entre 240.000 a 270.000 euros, el saldo ha estat moderadament optimista en un +2,7%, canviant així el signe de l'opinió més negatiu de les últimes consultes.
- Els trams de preus superiors a 270.000 euros mostren encara saldos negatius en tots els casos, com ja és habitual des de l'any 2006.

Pel que fa al **període de maduració de les operacions de compravenda**, es manté en la majoria de respostes en més de sis mesos, però amb una tendència clara a la reducció de terminis ja que, si bé el 52,7% d'agents opinen que triguen més de sis mesos en tancar les operacions, en aquest últim semestre hi ha hagut un 23,3% d'agents que han manifestat haver trigat d'un a tres mesos, percentatge que no es donava des del primer semestre de 2006.

Les previsions per als propers sis mesos són de millora, si es té en compte que el 68,2% dels enquestats opina que la situació actual es mantindrà, i que els agents que opinen que la situació empitjorarà han disminuït significativament passant del 52,9% que opinaven així el segon semestre de 2008, a un 11,8%, en aquest darrer estudi.

En l'àmbit dels **preus de les transaccions**, el 74,3% dels agents afirmen que han disminuït aquest darrer semestre i el 25%, que s'han mantingut. Aquestes opinions es modifiquen substancialment quan es tracta de parlar de les previsions per al semestre següent: un 48,6% dels agents afirma que els preus disminuiran, un 50,0%, que es mantindran, i un 1,4% creu que augmentaran. En aquest sentit, cal destacar que, és la primera vegada en els darrers dos anys, que la meitat dels agents es posicionen preveient un manteniment dels preus, abandonant els pronòstics de disminució, que havia estat l'opció majoritària d'aquesta etapa. Les zones en les que els agents es mostren més optimistes pel que fa a l'evolució futura dels preus són Barcelona ciutat, on un 55,7% considera que els preus es mantindran, i el 2,5%, que augmentaran, i la ciutat de Lleida, on el 72,4% dels agents enquestats considera que els preus es mantindran. Per contra, les previsions més pessimistes es donen encara a la primera corona interior i la primera corona sud de Barcelona, on un 93,3% i un 85,7% dels agents manifesten, respectivament, que els preus disminuiran.

Sobre les **raons explicatives de la situació del mercat immobiliari**, a diferència dels cinc semestres anteriors, en els que, segons l'opinió majoritària dels agents consultats, el cost de les hipoteques era el principal factor restrictiu del creixement de les operacions de compravenda, en el darrer estudi pren el relleu com a factor explicatiu més determinant, la debilitat de la demanda, amb un 25,7% de les respostes. En segon lloc, els agents consultats esmenten, amb un 17,8% de les respostes, l'elevat cost de les hipoteques. I, amb percentatges menors, però notables, també es mencionen els preus massa alts dels habitatges i els pocs incentius fiscals a l'adquisició d'habitatge, amb un 16,2% i un 16% respectivament.