

# Informe sobre el sector immobiliari residencial a Espanya

*Anàlisi territorial per a Catalunya, l'àrea d'influència de Madrid, la Comunitat Valenciana i Andalusia*

- Nova estimació del parc de nous habitatges pendents de venda: a final del 2010 se situa entorn de 800.000
- Evolució demogràfica i perspectives immobiliàries a l'horitzó del 2015
- Preus i accessibilitat: una estimació de l'ajust pendent

**Juny 2011**

Elaborat pel Servei d'Estudis de CatalunyaCaixa, amb la col·laboració de l'equip d'investigació del Departament d'Economia Aplicada de la UAB, dirigit pel catedràtic d'Economia Aplicada Josep Oliver Alonso

Les dades i les opinions continguts en aquest informe es basen en informació obtinguda de fonts considerades fiables, encara que no es garanteix la seva exactitud, integritat o correcció total. Aquest document es distribueix únicament amb finalitat informativa, i, per tant, no constitueix cap proposta o recomanació per a la realització d'inversions financeres



# Índex

<b>Presentació</b>	<b>3</b>
<b>A. L'absorció de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda: situació i perspectives</b>	<b>7</b>
<b>A.1. La situació en el conjunt d'Espanya</b>	<b>7</b>
1. L'evolució de l'oferta el 2010: un volum de nou habitatge acabat encara molt elevat	8
2. La demanda de nou habitatge el 2010: un volum important esperonat pels canvis fiscals	11
3. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Espanya	15
4. La nova oferta 2011-2012: un futur ja escrit	26
5. Demografia i demanda d'habitatge principal: algunes reflexions a l'horitzó del 2015	28
<b>A.2. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Catalunya: detall per províncies, comarques, àrees urbanes i municipis</b>	<b>33</b>
<b>A.3. Els excessos d'oferta a la Comunitat de Madrid i àrea d'influència: la situació a final del 2010</b>	<b>43</b>
<b>A.4. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a la Comunitat Valenciana: detall per províncies i grans municipis</b>	<b>53</b>
<b>A.5. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Andalusia: detall per províncies i grans municipis</b>	<b>60</b>
<b>B. Els preus al mercat residencial a Espanya: situació i perspectives</b>	<b>69</b>
1. <i>L'ajust de preus de l'habitatge a Espanya en la crisi 2007-2011 en una perspectiva històrica i internacional</i>	70
2. <i>Els canvis en l'accessibilitat en la compra de l'habitatge: una mesura de l'ajust pendent en preus</i>	81
<b>Nota metodològica</b>	<b>87</b>
<b>Annex estadístic</b>	<b>91</b>
<b>Referències citades</b>	<b>97</b>



## Presentació

Han transcorregut ja més de tres anys des de l'inici de la crisi financera i de l'ajust en el sector immobiliari residencial a Espanya. Les conseqüències dels dos xocs sobre el mercat de l'habitatge són ben conegudes, especialment l'acumulació d'estocs d'habitatges nous pendents de venda i la caiguda dels preus. No obstant això, el mercat residencial té múltiples realitats territorials, amb zones on les reduccions de preus han donat pas a augments (el primer trimestre del 2011, aquest és el cas de les províncies d'Ourense o Sòria, segons les dades oficials del Ministeri de Foment) al costat d'unes altres amb caigudes acumulades des del màxim previ a la crisi, que excedeixen el 20% (per exemple Toledo, Màlaga, Múrcia o Madrid). Aquestes mateixes disparitats territorials s'observen en els estocs d'habitatge nou pendent de venda, amb una àmplia franja mediterrània (des de Tarragona fins a Cadis) amb acumulacions relativament importants al costat d'uns altres àmbits on l'absorció dels estocs pendents podria donar-se per finalitzada.

La present edició d'aquestes monografies sobre el mercat residencial analitza, en primer lloc, l'evolució de l'oferta i de la demanda fins al quart trimestre del 2010, cosa que permet actualitzar, fins aquell moment, les estimacions sobre l'estoc d'habitatge nou pendent de venda. En aquest context cal destacar que, malgrat la caiguda interanual entorn del 18% de la demanda d'habitatge nou (mesurada mitjançant les transaccions de compravenda registrades), el volum absolut al voltant de 200.000 és, certament, rellevant. A això cal sumar-hi els habitatges acabats en règim d'autopromoció, uns 43.000 el 2010, per obtenir les sortides de l'estoc pendent d'habitatge nou. A aquesta demanda es contraposa una oferta d'habitatges acabats que, en els últims trimestres, ha tendit a reduir-se de manera notable i que, dins el conjunt del 2010, va ser de 258.000 nous habitatges acabats (205.000 lliures i 53.000 de protecció oficial), amb el resultat d'un lleuger augment de l'estoc d'habitatge nou pendent a la ratlla de 14.000.

En el procés de millora que l'anàlisi del mercat residencial exigeix, aquesta edició presenta una nova estimació de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda. Això deriva d'incloure en la demanda de nou habitatge, al costat de les transaccions de compravenda, l'habitatge acabat en règim d'autopromoció. Aquest major volum de sortides de l'estoc acumulat des de 1995, explica aquesta reducció. Amb aquests elements, l'estoc d'habitatge nou pendent de venda el quart trimestre del 2010 (799.000 habitatges) ha augmentat lleugerament, no gaire allunyat dels valors observats a final del 2009

(786.000). Amb aquest nou còmput, el pes del parc d'habitatge nou pendent de venda, respecte del total del parc, se situa al voltant del 3,2%.

En el context dels problemes de reabsorció de l'estoc, el que ha passat des de final del 2009 suggereix dues importants conclusions. La primera, que el parc pendent de venda d'habitatge nou s'ha estabilitzat, i la segona, que, donat el volum d'habitatge iniciat els últims trimestres, difícilment s'assistirà a una reducció significativa abans de final del 2012.

Aquesta edició de *l'Informe sobre el sector immobiliari residencial a Espanya* s'ha dividit en dos grans apartats. En el primer (A. *L'absorció de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda: situació i perspectives*) s'analitza la situació del sector, en especial el procés de reabsorció dels estocs existents, element determinant de tota recuperació de l'activitat productiva i de l'ocupació en el subsector residencial. Per això, s'hi presenten, en primer lloc, algunes de les característiques de la demanda i l'oferta el 2010 i, com a corol·lari, les modificacions operades en l'estoc d'habitatge nou pendent de venda a final d'aquest exercici dins el conjunt espanyol (A.1. *La situació en el conjunt d'Espanya*). Donada la importància de discriminar la situació de l'oferta i la demanda per territoris, els excessos d'habitatges nous pendents de venda, així com algunes de les característiques de la demanda, es presenten per províncies, al mateix temps que s'actualitza, fins al quart trimestre del 2010, l'estimació per municipis de més de 10.000 habitants d'Espanya.

El punt final d'aquesta primera part continua les anàlisis anteriors respecte de la dinàmica demogràfica futura i la seva diferent translació territorial. En efecte, un dels reptes que ha d'abordar el sector és el de la seva adaptació a un horitzó demogràfic molt menys expansiu que en el passat. I això tant perquè la immigració no podrà jugar els anys vinents el paper de dinamitzador de la demanda que va tenir en el passat com pel creixent envelliment de la nodrida generació de *baby boomers* espanyols. Probablement, els anys vinents l'únic aspecte demogràfic que operarà positivament sobre la demanda, ampliant el nombre de noves llars, és el de l'allargament de l'esperança de vida. De totes maneres, les previsions de l'INE sobre creixement de la població en el període 2011-2015 assenyalen un augment demogràfic lent. Donades les transformacions en l'estructura d'edats de la població resident a Espanya, les previsions de CatalunyaCaixa situen l'augment del nombre de llars els anys 2011-2015 a prop de 138.000, una xifra molt allunyada de les 430.000 de mitjana dels anys 2000-2008.

Com en anteriors edicions, aquesta visió agregada d'Espanya i les seves províncies s'acompanya d'una anàlisi detallada del que ha passat amb l'oferta, la demanda i el parc d'habitatge nou pendent de venda, així com de les perspectives de l'oferta fins al 2012 i el

paper de la demografia a l'horitzó 2015 en el cas de Catalunya (A.2. *L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Catalunya: detall per províncies, comarques, àrees urbanes i municipis*), la Comunitat de Madrid i les províncies limítrofes que constitueixen la seva àrea immobiliària d'influència (A.3. *Els excessos d'oferta a la Comunitat de Madrid i la seva àrea d'influència: la situació a final del 2010*), la Comunitat Valenciana (A.4. *L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a la Comunitat Valenciana: detall per províncies i grans municipis*) i Andalusia (A.5. *L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Andalusia: detall per províncies i grans municipis*).

Finalment, el segon apartat d'aquest treball (B. *Els preus en el mercat residencial a Espanya: situació i perspectives*) avança algunes consideracions sobre l'ajust pendent en preus en el mercat d'habitatge nou. Es tracta, com el lector pot comprendre, d'un debat rellevant, en el qual hi ha opinions molt extremes. Així, algunes estimacions de premsa anglosaxona xifren les retallades mitjanes en preus de l'habitatge pendent de venda a Espanya entorn del 40%. Com és lògic, en una sèrie agregada, que reflecteix preus tan dispars (i productes que no són homogenis ni quant al seu ús, qualitat o localització), les estimacions sobre quin és el nivell adequat de preus són molt sensibles als procediments utilitzats i a les fonts estadístiques usades. Alguns treballs de l'OCDE (vegeu André, 2010, o Girouard et al, 2006) recomanen l'adopció d'una aproximació múltiple, que incorpori procediments econòmics, mesures d'accessibilitat i estimació de valors fonamentals de la relació lloguer/preu. En aquest context es presenten els resultats de l'avaluació dels excessos de preus d'habitatge nou a partir d'una mesura precisa de l'accessibilitat. Per situar adequadament aquesta correcció, a la primera part (B.1. *L'ajust de preus de l'habitatge a Espanya en la crisi 2007-2011 en una perspectiva històrica i internacional*) es presenten alguns indicadors del cicle d'expansió i crisi en el qual estem immersos en el context d'altres dos cicles immobiliaris anteriors (de 1971 a 1985 i de 1985 a 1997). El balanç final d'aquesta estimació, que es presenta a la segona part (B.2. *Els canvis en l'accessibilitat en la compra de l'habitatge: una mesura de l'ajust pendent en preus*), suggereix que, en el conjunt d'Espanya, els preus de l'habitatge nou haurien de reduir-se entorn del 10% de mitjana sobre la caiguda ja computada pel Ministeri de Foment (pròxima al 15%). Lògicament, aquesta estimació està subjecta a revisió, en la mesura que l'accessibilitat es modifica pels canvis fiscals, de tipus d'interès i d'accessibilitat al crèdit. Per això, els resultats que s'ofereixen en aquesta estimació han de prendre's amb la cautela necessària, encara que suggereixen que l'ajust en preus encara no ha finalitzat.



## **A. L'absorció de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda: situació i perspectives**

Aquesta primera part analitza l'evolució de la demanda i de l'oferta el 2010 i el seu impacte en l'estoc d'habitatge nou pendent de venda. S'ofereixen, en primer lloc, els resultats agregats d'Espanya i, a continuació, els relatius a Catalunya, la Comunitat de Madrid i àrea d'influència, la Comunitat Valenciana i Andalusia. Per clarificar les raons de l'estabilitat que s'observa en l'estoc, les diferents aproximacions territorials s'acompanyen d'un balanç de les entrades i sortides en el parc, com habitatge acabat (entrades) i transaccions de compravenda i autopromoció (sortides). A més, atès que es coneixen els habitatges iniciats fins al primer trimestre del 2011, això permet simular els augments d'oferta previsibles fins a final del 2012. Finalment també s'analitza com evolucionaria el parc d'habitatge nou pendent de venda en el cas d'incloure-hi el previsible augment del nombre de llars a l'horitzó del 2015.

Aquest esquema d'anàlisi d'Espanya (demanda, oferta i evolució del parc pendent i simulació de noves entrades fins al 2012 i de l'impacte demogràfic fins al 2015) és el que es reproduïx, més succintament, en el cas de les CC.AA. esmentades.

### **A.1. La situació en el conjunt d'Espanya**

Després de l'anàlisi dels principals canvis operats en la nova oferta que ha entrat al mercat (1. *L'evolució de l'oferta el 2010: un volum de nou habitatge acabat encara molt elevat*), es comenten a continuació les modificacions en la demanda (2. *La demanda de nou habitatge el 2010: un volum important esperonat pels canvis fiscals*), tenint en compte que la integren tant les vendes efectuades en el mercat com la part dels habitatges acabats en autopromoció i que, per definició, no són objecte de compravenda. L'apartat tercer (3. *L'estoc d'habitatge nou pendent de venda*) resumeix aquests canvis, i els posa en relació amb l'estoc existent el quart trimestre del 2009, actualitzant l'estimació sobre el volum d'habitatge nou pendent de venda.

Obtingut l'esmentat estoc del quart trimestre del 2010, s'està en condicions de simular quina serà la seva evolució els anys vinents,

sota determinats supòsits de comportament de la demanda. L'apartat quart analitza la previsible evolució de les entrades al parc (4. *La nova oferta 2011-2012: un futur ja escrit*), atès que es coneix el nombre d'habitatges que s'han iniciat en algun moment anterior al primer trimestre del 2011, i, en el cas d'acabar-se el volum d'obra nova iniciada, també pot estimar-se raonablement el volum d'habitatge acabat fins al tercer trimestre del 2012. Finalment, el punt últim d'aquesta primera part (5. *Demografia i demanda d'habitatge principal: algunes reflexions a l'horitzó del 2015*) ofereix el resultat de l'estimació de la demanda d'habitatge principal (vinculada a la demografia) fins a l'horitzó del 2015, sota el restrictiu supòsit que no hi hagi noves entrades al parc.

## **1. L'evolució de l'oferta el 2010: un volum de nou habitatge acabat encara molt elevat**

Com s'ha indicat, aquesta primera part presenta l'evolució de la nova oferta i de la nova demanda, condició necessària per comprendre els canvis operats en els estocs d'habitatge nou pendent de venda a final del 2010.

Des del punt de vista de la nova oferta que ha entrat al mercat el 2010 (fins al quart trimestre), el prolongat període de producció dels habitatges<sup>1</sup> fa que l'ajust en aquesta magnitud no es vegi afectat de la mateixa manera que altres variables del mercat residencial ni en magnitud ni en el període de correcció. Així, encara que ja el 2007 la caiguda dels habitatges iniciats va anticipar l'enfonsament posterior de les compravendes, el volum d'habitatges acabats no va començar a caure amb força fins al 2009. De fet, com ho mostra el panell A del gràfic 1, l'oferta incorporada el 2009 (prop de 400.000 nous habitatges) va ser d'una magnitud similar a la del 2001. I encara que el 2010 el total de nous habitatges acabats es va reduir fins a 258.000 unitats, el fet cert és que, en relació amb els màxims cíclics assolits el 2007, la caiguda acumulada és d'un 60%, molt inferior al retrocés, per sobre del 91%, dels habitatges iniciats.

---

**L'oferta d'obra nova incorporada al mercat el 2010 es va situar en 258 mil habitatges**

---

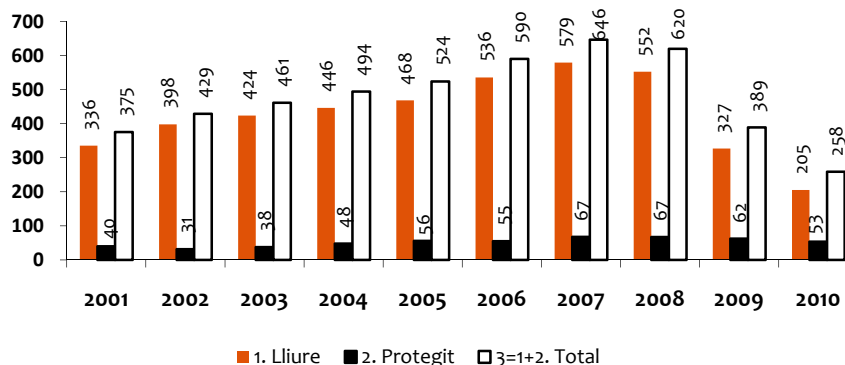
---

<sup>1</sup> S'estima una mitjana de temps de producció de 21 mesos.

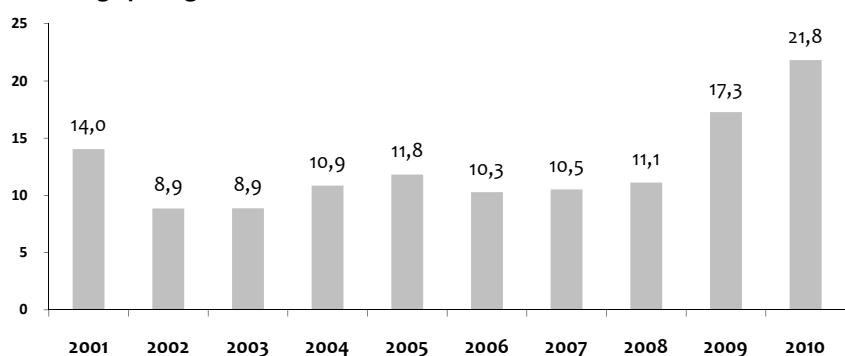
### Gràfic 1. El creixent pes de l'habitatge de protecció oficial sobre la nova oferta (habitatges acabats). 2001-2010

En milers i percentatge sobre el total

#### A. Habitatge lliure i protegit



#### B. Habitatge protegit en % del total



Font: Ministeri de Foment.

**A final del 2010, l'habitatge lliure acabat va retrocedir fins a 205 mil unitats, mentre que el protegit es va mantenir per sobre de les 50 mil,...**

Aquesta evolució reflecteix, si més no parcialment, un millor comportament relatiu de l'habitatge protegit, que ha caigut substancialment menys que el lliure des de l'inici de la crisi i que, en especial, no va començar a reduir-se fins al 2010 (cosa que anticipa menors habitatges acabats els pròxims dos anys). Així, pel que fa a l'habitatge lliure, la caiguda des del màxim del 2007 (quan van entrar al mercat uns 579.000 habitatges nous) fins al 2010 ha estat del 64% (amb 205.000 nous habitatges d'aquest règim el 2010), i amb una caiguda molt acusada a partir del 2009 (del 41% sobre el 2008) i el 2010 (del 37%). No obstant això, a l'efecte d'avaluar l'evolució de l'estoc d'habitatges pendents de venda, cal considerar, a més de la nova oferta d'habitatge lliure, la procedent de l'habitatge de protecció oficial. I això, en especial, en el context d'aquests dos últims anys en què aquesta última ha anat guanyant posicions relatives respecte de l'habitatge lliure. De fet, aquesta tipologia d'habitatge acabat es va mantenir pràcticament estable per sobre dels 50.000 nous habitatges acabats/any el 2007, el 2008 i el 2009, i

només ha estat el 2010 quan ha presentat un cert retrocés (del 20%), fins a situar els nous habitatges acabats protegits en 53.000.

En aquest context cal destacar el paper que juga l'habitatge de protecció oficial, la dinàmica del qual, mesurada tant pels habitatges iniciats com pels acabats i que s'incorporen al mercat, es manté en els mateixos patrons que abans de la crisi, entorn de 50.000-60.000 nous habitatges anuals. Aquest aspecte ha estat destacat per l'OCDE (2010), que, en assenyalar que l'ajust del mercat de l'habitatge serà dilatat en el temps (pàgines 36 i ss.), demana més reformes del mercat de l'habitatge, necessàries també per a un correcte funcionament del mercat de treball, i destaca com l'augment de l'oferta d'habitatge protegit (130.000 nous entre el 2008 i el 2009, segons la seva estimació) pot exacerbar la caiguda dels preus, amb efectes adversos sobre els balanços de llars i del sector financer.

---

**... de manera que el pes de la nova oferta d'habitatge protegit va representar el 22% del total el 2010**

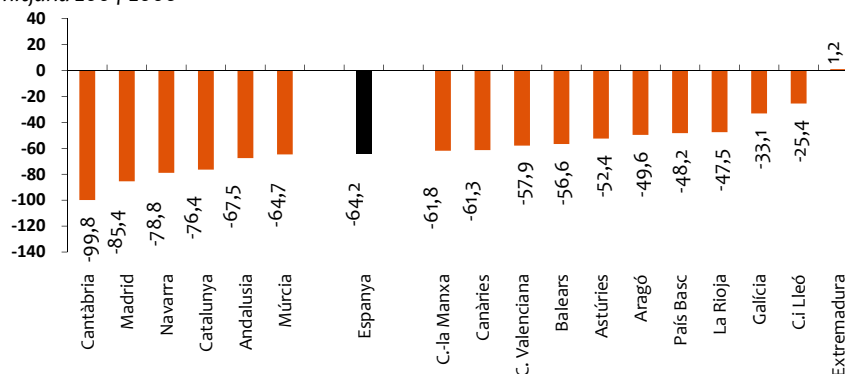
---

D'aquesta forma, com mostra el panell B del gràfic 1, el pes de l'habitatge acabat de protecció oficial dins el total ha anat creixent de manera continuada, ja que ha mantingut pràcticament inalterat el seu volum absolut, alhora que l'habitatge privat acabat es reduïa de manera notable. Així, la proporció de l'habitatge acabat de protecció oficial dins el total de nou habitatge finalitzat ha passat del 10,5% dels més de 600.000 habitatges totals acabats el 2007 a un 11,1% el 2008 (67.000 unitats en tots dos casos) i a valors superiors del 17 i el 22% del total d'habitatges acabats el 2009 i el 2010, respectivament.

En suma, malgrat la important reducció de l'ocupació i de l'activitat, els períodes de producció de l'habitatge, així com el creixent pes de l'habitatge protegit dins el total de l'acabat, expliquen que el 2010 entressin al mercat un total de 258.000 nous habitatges. D'aquesta forma, la reducció de les entrades en l'estoc d'habitatge nou ha estat relativament continguda el 2010 respecte dels màxims anteriors abans de la crisi, si més no en relació amb altres indicadors que han presentat caigudes molt més intenses (com els habitatges iniciats, l'ocupació o la inversió residencial, per exemple). De fet, des dels màxims previs a la crisi, la caiguda acumulada el 2010 se situa entorn del 64% (des de la mitjana del període 2004-2006), encara que les diferències per CC.AA. són més que notables (gràfic 2).

## Gràfic 2. L'habitatge acabat acumula el quart trimestre del 2010 una caiguda des de màxims (mitjana 2004-2006) entorn del 64%

Caiguda, en %, dels habitatges acabats el quart trimestre del 2010 respecte de la mitjana 2004-2006



Font: Ministeri de Foment.

## 2. La demanda de nou habitatge el 2010: un volum important esperonat pels canvis fiscals

En les pàgines que segueixen, primer es presenta l'evolució de la dinàmica de les transaccions de compravenda, que inclouen tant les de primera com les de segona mà, i els elements que ajuden a comprendre la seva evolució el 2010. Una vegada determinada aquesta evolució, aquest apartat analitza, a continuació, les transaccions de compravenda d'habitatge nou i els habitatges acabats construïts en règim d'autopromoció, ja que són aquests dos elements els que generen disminucions al parc d'habitatge nou pendent de venda.

### 2.1. Les transaccions d'habitatge nou i usat el 2010

El canvi d'expectatives en el mercat de l'habitatge havia començat ja el 2007, però es va accelerar de manera decisiva per l'agreujament de la crisi financera internacional i el seu contagi a l'economia real. El nombre de transaccions de compravenda totals (habitatge nou i de segona mà) va assolir un màxim de 955.186 habitatges el 2006, xifra que, després d'un descens acumulat del 51,5%, es va situar en 463.719 habitatges el 2009. El 2010, les transaccions de compravenda (habitatge nou i de segona mà) han augmentat fins a 491.287 operacions (un 5,9% superior al 2009), encara amb l'important descens el tercer trimestre, coincidint amb el canvi en l'IVA (caiguda interanual del 25,1%, amb 80.500 transaccions

---

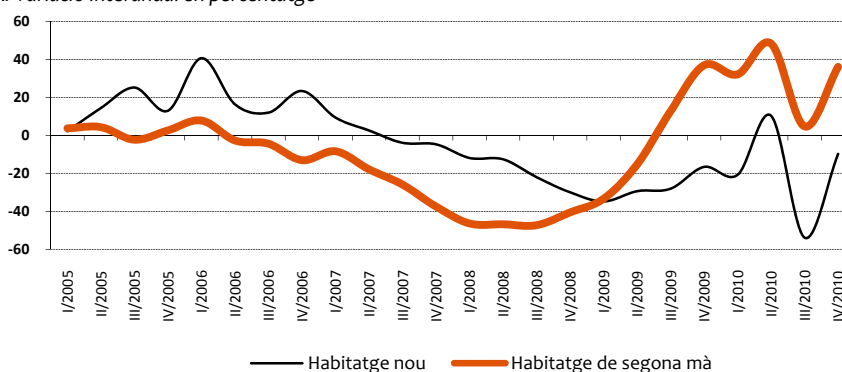
**La demanda total d'habitatge va augmentar prop del 6% el 2010, fins a 491 mil unitats, encara que la d'obra nova va retrocedir d'un 17%...**

---

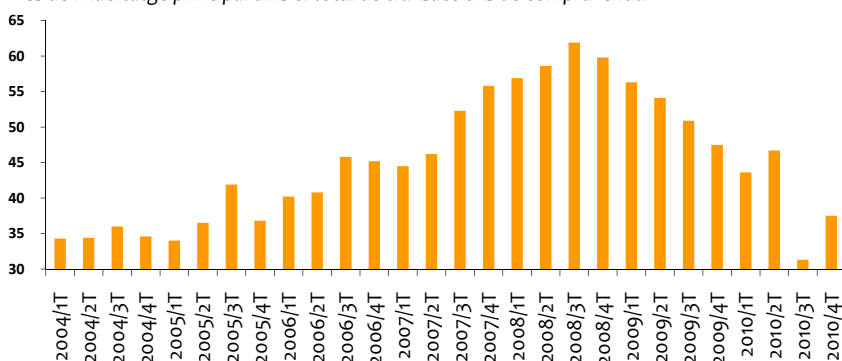
de compravenda). Les discrepàncies són elevades per segments, amb un retrocés del 17,1% en obra nova i un increment del 30,8% en segona mà. Aquesta recuperació ha comportat que superin novament les transaccions de compravenda d'habitatge nou, amb un 59,3% del total el segon semestre del 2010. Aquesta dinàmica obeeix a la diferent evolució dels factors que determinen el creixement de la demanda d'habitatge: preus, fiscalitat, tipus d'interès, finançament, demografia, creixement de la renda i expectatives. A continuació s'analitzen, breument, alguns d'aquests factors.

### Gràfic 3. Transaccions de compravenda d'habitatge, segons tipologia

A. Variació interanual en percentatge



B. Pes de l'habitatge principal dins el total de transaccions de compravenda



Font: Ministeri de Foment.

**... amb caigudes de preu més importants en l'habitatge usat i canvis notables en la fiscalitat**

Una de les raons de la divergència entre l'evolució de les transaccions de compravenda d'habitatge nou i de segona mà pot ser la major correcció dels preus en aquest últim cas, que segons l'INE ha estat del 17,4% fins al quart trimestre del 2010, des dels màxims del 2007, i del 21,1% segons la mitjana obtinguda dels portals *Fotocasa* i *Expocasa*, publicada pel Banc d'Espanya, mentre que

l'obra nova s'ha abaratit el 8,4% segons l'INE i el 14,8% segons la *Sociedad de Tasación*.

Un altre element condicionant de la demanda van ser els canvis fiscals. El primer va tenir lloc el juliol del 2010, amb la pujada del tipus de gravamen de l'IVA en primeres transmissions d'habitatge lliure, que va passar del 7 al 8%, i en què es va mantenir el 4% aplicable a habitatge de protecció oficial. Aquesta modificació va encarrir relativament l'obra nova respecte a la de segona mà, ja que segones operacions estan subjectes a l'impost de transmissions patrimonials oneroses, que en termes generals aplica un 6% a l'habitatge. El segon canvi fiscal va ser l'eliminació, a partir del 2011, de la deducció per compra d'habitatge principal a l'IRPF en bases imposables superiors a 24.107,20 euros, que, en principi, hauria d'afectar en la mateixa mesura els diferents segments de demanda. Aquests dos canvis fiscals han tingut un impacte en l'estacionalitat de les operacions de compravenda el 2010, amb 304.000 de realitzades el segon i el quart trimestre, un 61,8% del total, percentatge superior a la mitjana del 52,5% el període 2004-2009.

Un factor addicional d'impacte sobre la demanda ha estat el paper de les entitats financeres com a venedores d'habitatge, donada la significativa cartera acumulada per operacions de dació en pagament associades a morositat creditícia de famílies i de promotors, així com per la major facilitat per als compradors de trobar finançament.

Respecte als condicionants demogràfics, la creació de llars va ser nul·la entre el tercer trimestre del 2009 i el primer del 2010, i es va recuperar lleugerament fins al juny (12.000) i amb més intensitat el segon semestre (mitjana trimestral de 62 mil). Durant el 2010, el saldo net de noves llars ha estat de 131.000, aproximadament la meitat que el 2009 (226.000) i una quarta part que el 2008 (448.000). Per segments d'edat, va caure de 55.000 el nombre de llars amb la persona de referència de 25 a 34 anys, els potencials demandants d'habitatge principal. Aquest descens és conseqüència de la reducció de 246.000 persones en aquesta franja d'edat, penalitzada per una dinàmica demogràfica interna més negativa que anys anteriors<sup>2</sup> i, en menys grau, pel manteniment d'un saldo net migratori negatiu. En relació amb la segona residència, el segment

---

**El volum de llars va augmentar el 2010 de 131 mil, lluny dels increments del 2009 (226 mil) i el 2008 (448 mil)**

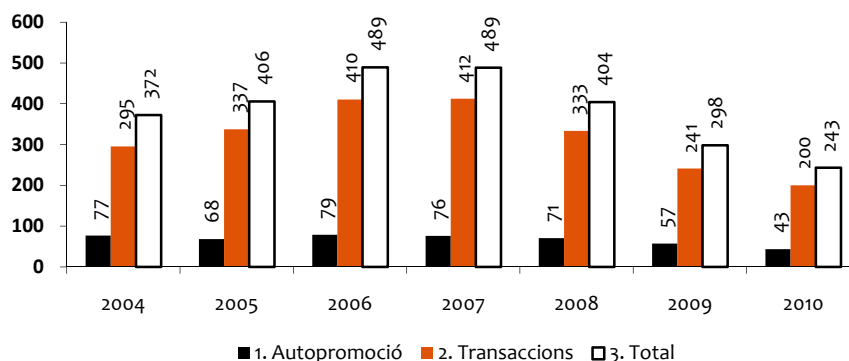
---

<sup>2</sup> Reducció de 238.000 persones, davant 172.000 el 2009 i 68.000 el 2008.

d'edat més vinculat amb aquestes operacions, el de 40 a 54 anys, va registrar el 2010 un augment de 179.000 persones i de 79.000 llars, creixements semblants als del 2009 (185 mil persones i 116 mil llars), però significativament inferiors als d'anys anteriors.<sup>3</sup>

#### Gràfic 4. Demanda d'habitatge nou a Espanya. 2004-2010

Milers



Font: Ministeri de Foment.

## 2.2. La demanda d'habitatge nou el 2010: transaccions i autopromoció

En el context descrit d'augment de les vendes d'habitatge el 2010, s'hi inscriu la reducció de la demanda d'obra nova. Aquesta està integrada per les transaccions de compravenda i pels habitatges que no arriben al mercat i que es produeixen en règim d'autopromoció. El gràfic 4 resumeix l'evolució dels dos tipus de demanda d'obra nova i del total. Aquesta, des del màxim de 489.000 habitatges nous el 2007, ha caigut d'un 50,2%, reflectint un major descens de les transaccions de compravenda (un 51,6%) que de l'autopromoció (un 43,4%). A més, el retrocés s'ha moderat el 2010 (reducció interanual del 18,4% en el total), amb retrocessos més importants en l'autopromoció (del 23,9%, des de 57.000 a 43.400) que en les transaccions de compravenda (una caiguda del 17,1%, des de 241.000 a 200.000), encara que el pes de l'autopromoció dins les vendes totals continua mantenint-se entorn del 18%. Finalment, en el cas de les transaccions de compravenda d'habitatge nou, la caiguda del 51,6% del conjunt d'Espanya reflecteix un rang d'oscil·lació (gràfic 5) que abraça des del descens del 60,8% de la comunitat de Múrcia a la caiguda, molt menor, del País Basc (del 20,2%).

---

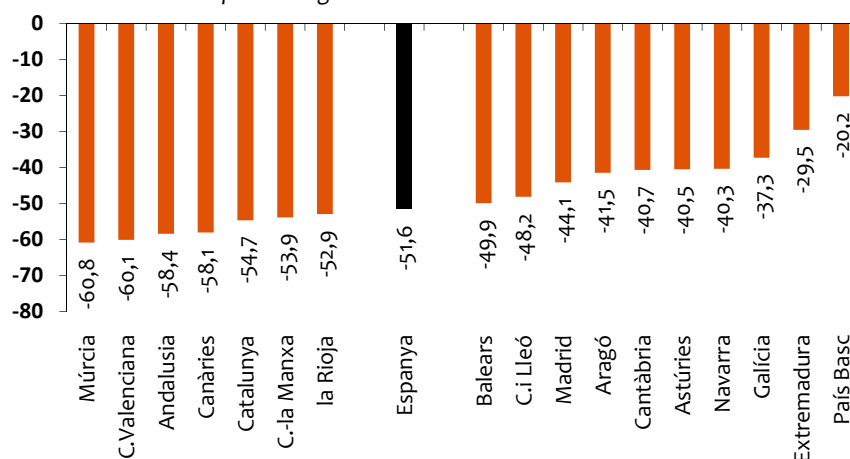
**La demanda d'habitatge nou va retrocedir d'un 18,4% el 2010, amb una caiguda més intensa en l'autopromoció (d'un 23,9%) que en les transaccions de compravenda (del 17,1%)**

---

<sup>3</sup> Per exemple, el 2008 amb 265.000 persones i 168.000 llars més.

### Gràfic 5. Transaccions de compravenda d'habitatge nou, segons CC.AA. 2007-2010

Variació acumulada en percentatge



Font: Ministeri de Foment.

## 3. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Espanya

Aquest apartat presenta, en primer lloc, i de manera succinta, l'evolució del parc d'habitatge nou pendent de venda el quart trimestre del 2010 en el conjunt d'Espanya (3.1. *L'estoc pendent de venda a final del 2010: una visió agregada*); en segon lloc, la desagregació provincial i la concentració dels excessos al litoral mediterrani (3.2. *L'estoc pendent de venda a final del 2010: detall provincial*), i, finalment, al tercer apartat (3.3. *L'estoc pendent de venda a final del 2010: detall de les capitals de província i els municipis més grans de 10.000 habitants*) s'ofereixen els principals resultats dels municipis més rellevants.

### 3.1. L'estoc pendent de venda a final del 2010: una visió agregada

La variació de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda és el resultat de la diferència entre les entrades (habitatges acabats) i les sortides (transaccions de compravenda més autopromoció). Per això la definició precisa d'aquests fluxos és crítica. En anteriors edicions d'aquesta publicació s'havien presentat diverses simulacions de sortides de l'estoc, que consideraven que la demanda es corresponia amb les transaccions de compravenda (en l'anomenada hipòtesi alta), o que calia corregir aquestes per un factor que aproximés la vertadera dinàmica del mercat. D'aquesta

forma es definien dues hipòtesis alternatives, amb factors d'augment de les transaccions de compravenda d'1,1 (hipòtesi intermèdia o hipòtesi base) o d'1,2 (hipòtesi baixa), lineals en tots els anys i tots els territoris.<sup>4</sup>

---

**Millora en l'estimació de l'estoc pendent de venda amb la incorporació de l'autopromoció, que entre el 2008 i el 2010 va acumular 170 mil habitatges**

---

En aquesta edició s'ha millorat l'estimació, fruit de poder corregir les sortides de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda per les sortides que es generen com a resultat de la promoció individual o de l'efectuada per comunitats de propietaris, que no es registren com a transaccions de compravenda. Encara que el volum absolut anual no és gaire important (entorn de 70.000 fins al 2008, vegeu el gràfic 4), i se situa entorn del 18% del total de les vendes més l'autopromoció, la seva acumulació des de l'origen de la crisi redueix de manera sensible el parc pendent de venda. En efecte, el 2007 es van acabar 76.000 habitatges en règim d'autopromoció, element que en les anteriors edicions de l'informe no s'havia descomptat de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda. A aquests cal sumar-hi els 71.000 finalitzats el 2008, els 57.000 del 2009 i, finalment, els 43.000 del 2010. És a dir, uns 170.000 entre el 2008 i el 2010, que cal restar íntegrament del parc pendent de venda.

---

**Marcada tendència decreixent en l'augment de l'estoc: 215 mil habitatges el 2008, 91 mil el 2009 i només 14 mil el 2010**

---

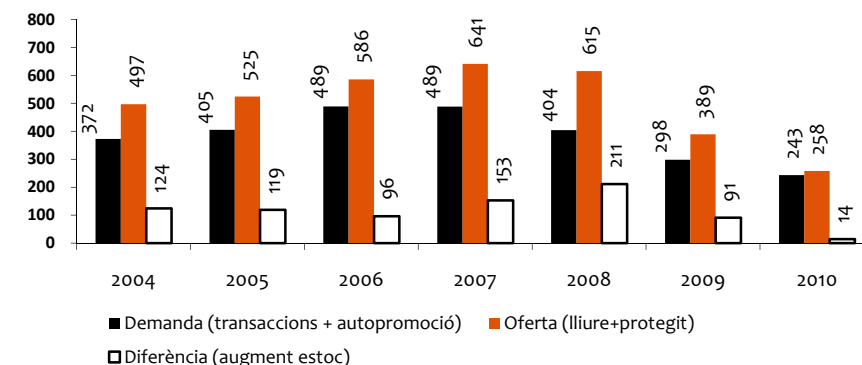
Amb aquesta definició del parc d'habitatge nou pendent de venda, quina ha estat la dinàmica del parc des de l'inici de la crisi? A final del 2008, enfront d'uns 615.000 habitatges nous que van entrar al mercat, la nova demanda en va absorbir 404.000 (333.500 transaccions de compravenda més 70.500 en autopromoció), de manera que el parc existent, pendent de venda, es va elevar el quart trimestre del 2008 en 215.000 habitatges (gràfic 6). El 2009, aquest procés va tendir a moderar-se, ja que malgrat la caiguda de la nova demanda (fins a gairebé 241.000 noves transaccions de compravenda d'habitatge nou i 57.000 d'autopromoció), la reducció de les noves entrades (fins a 389.000) va resultar en un augment del parc menor, de només 91.000. Finalment, el 2010, aquest procés de reducció de les entrades netes al parc s'ha accentuat, i l'augment ha estat pràcticament nul, de 14 mil unitats, per unes entrades de 258.000 i unes sortides de 243.000 (unes 200.000 de vendes de nou habitatge en el mercat i unes 43.000 d'autopromoció).

---

<sup>4</sup> Aquest ajust s'efectuava en les vendes perquè hi havia informació sectorial que suggeria que les vendes efectives superaven les transaccions, probablement perquè el registre de notaries es va mecanitzar a partir del 2004. D'aquesta forma, la diferència entre les transaccions computades per l'antic Ministeri de l'Habitatge i les vendes tendia a convergir amb una diferència del 10%.

### Gràfic 6. El 2010, la demanda total (transaccions de compravenda i autopromoció) ha estat lleugerament inferior a la nova oferta (habitatge lliure i protegit)

En milers d'unitats



Font: Ministeri de Foment.

En l'anterior edició d'aquest informe (publicat el novembre del 2010) es destacava que, el primer trimestre del 2010, el parc pendent de venda semblava haver assolit el seu màxim, de manera que a final del segon trimestre s'observaven els primers senyals de reducció de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda.

Aquesta visió s'ha de matisar a la llum de la informació disponible fins al quart trimestre del 2010. En efecte, malgrat la disminució del volum d'habitatges acabats el segon semestre del 2010, l'estoc ha evolucionat lleugerament a l'alça, des de 786.000 habitatges el quart trimestre del 2009 a 789.000 el segon trimestre del 2010 i, finalment, a 800.000 l'últim del 2010. Aquest modest augment recull unes sortides per transaccions de compravenda i autopromoció de 243.000 i unes entrades (habitatge lliure i de protecció oficial) una mica superiors, amb 258.000 (gràfic 6). Aquest estancament relatiu dels habitatges pendents de venda reflecteix les dificultats de la demanda per absorbir creixements de l'oferta que, tot i ser encara molt més baixos que en els moments més àlgids del *boom*, continuen afegint nous efectius al total.

En suma, al conjunt d'Espanya i amb la nova estimació, l'estoc d'habitatge nou pendent de venda s'ha reduït de prop de 170.000 unitats, des de 970.000 el quart trimestre del 2010 estimades amb la metodologia anterior a 800.000 amb la nova (panell A del gràfic 7), alhora que el pes d'aquest conjunt dins el parc total cau del 3,9 al 3,2%, encara que la dinàmica històrica no es veu pràcticament alterada (panell B).

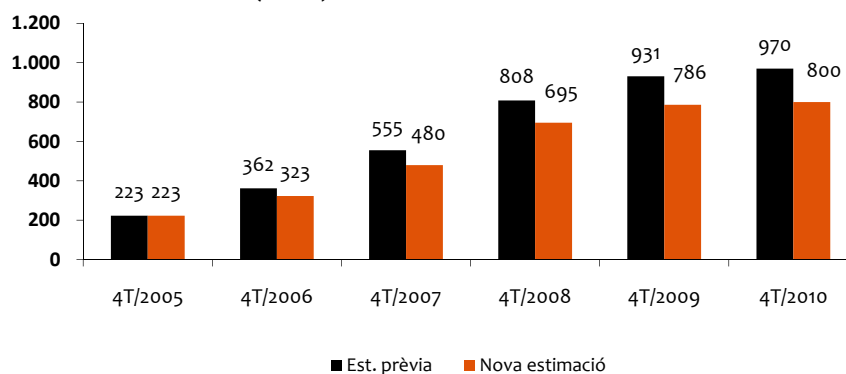
---

**Malgrat la recuperació de la demanda el 2010, el parc pendent de venda, per bé que marginalment, encara va augmentar, fins a situar-se en unes 800 mil unitats, un 3,2% del parc total**

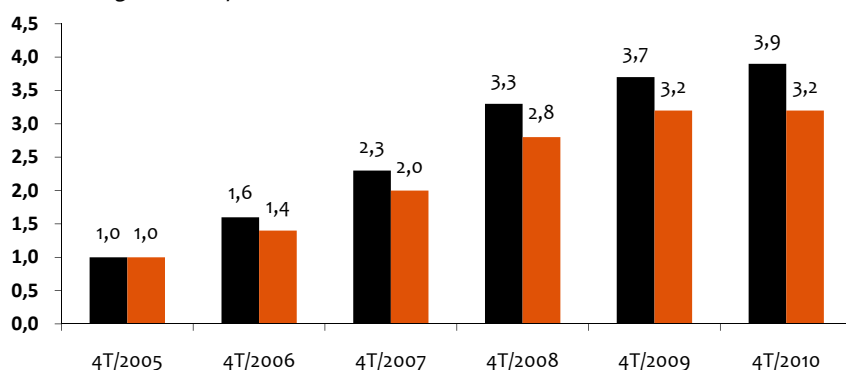
---

**Gràfic 7. Estoc d'habitatge nou pendent de venda. 2005-2010**

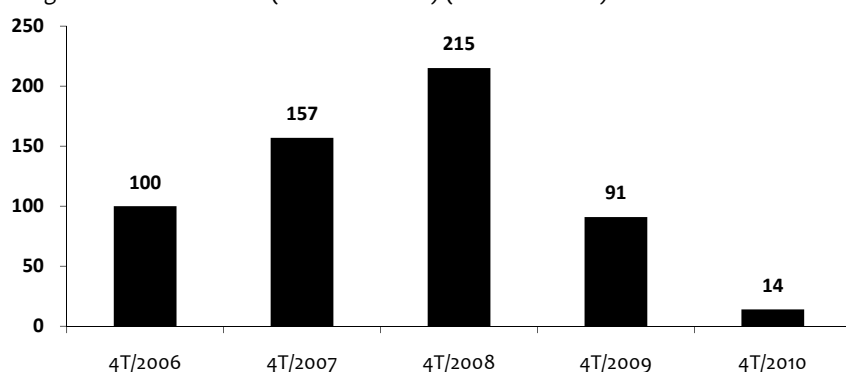
A. Valor absolut de l'estoc (milers)



B. Percentatge sobre el parc total



C. Augment anual de l'estoc (milers d'unitats) (nova estimació)



Font: Ministeri de Foment.

**3.2. L'estoc pendent de venda a final del 2010: detall provincial**

Donada la diversitat territorial de la demanda i l'oferta, els canvis en l'estoc d'habitatge nou pendent de venda són molt dispars per territoris. Des d'aquest punt de vista, Espanya pot dividir-se en dos grans grups de províncies, segons que hagin presentat en l'últim any reduccions o no en l'estoc d'habitatge nou pendent de venda. En tot el que segueix, la hipòtesi que es desenvolupa correspon a la

---

Es consoliden les divergències territorials, amb elevats estocs a les províncies on van augmentar el 2010 (28 mil unitats més i un 3,9% sobre el parc), enfront d'un menor excedent en les que els estocs van disminuir (14 mil habitatges menys i una ràtio del 2,2%)

---

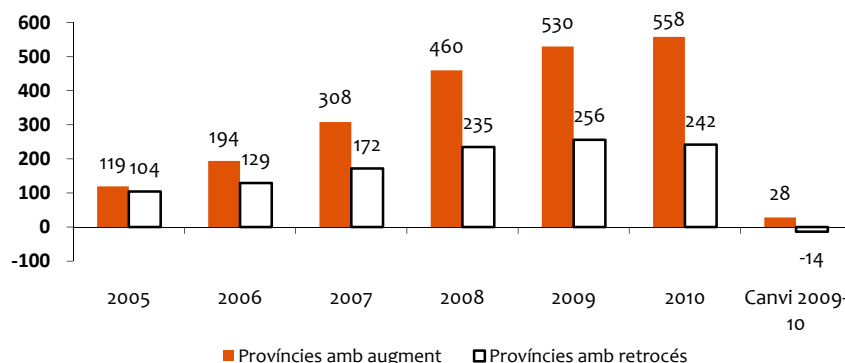
reestimació del parc corregint la demanda (les transaccions de compravenda) pels habitatges produïts en règim d'autopromoció.

Els diferents panells del gràfic 8 recullen aquesta informació de les dues tipologies de províncies, tant en valors absoluts com en relació amb el parc total. El primer subconjunt, el de les províncies (un total de 26) que redueixen el seu estoc, mostra, en l'últim trimestre del 2010 en relació amb el mateix del 2009, una caiguda des de 256.000 habitatges a final del 2009 a 242.000 a final del 2010. Aquestes províncies representen prop del 30,2% del parc pendent i, com més avall es destaca, entre elles es troben algunes de les més importants demogràficament (com Barcelona, per exemple), de manera que equivalen al 43% de la població. A més, 22 tenien el 2010 una ràtio d'excessos inferior al 3,2% d'Espanya, amb els casos destacats d'Albacete, Salamanca (0,9% ambdues), Badajoz (1,0%), Valladolid (1,8%), Ciudad Real (2,0%), Navarra (2,1%), Barcelona (2,2%), Las Palmas, Zamora (2,4% ambdues) o Huelva (2,9%).

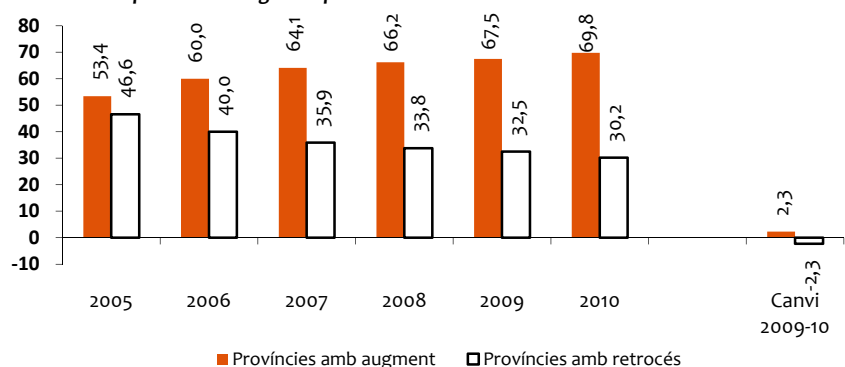
El segon grup de províncies (un total de 24) l'integren aquelles on la relativa fortalesa de la demanda el 2010 no ha estat suficient per absorbir el volum d'habitatges acabats, de manera que el quart trimestre del 2010 continuava augmentant l'estoc d'habitatge nou. Representen el restant 69,8% del parc pendent de venda i el 57% de la població. El volum d'habitatges pendents de venda ha augmentat des de 530.000 el quart trimestre del 2009 a 544.000 el segon trimestre del 2010 i a 558.000 els últims tres mesos del 2010. De manera que aquest conjunt de províncies augmenten l'estoc el quart trimestre del 2010 de 28.000 des del quart del 2009, i la ràtio dels pendents de venda/parc total augmenta des del 3,72% de final del 2009 al 3,87% de l'últim quart del 2010. I encara que el procés d'augment continua, la reducció del seu avanç (des del 15,2% de creixement entre el quart trimestre del 2008 i el del 2009 fins a prop del 5,3% entre el quart del 2009 i el del 2010) apunta que aquest conjunt, si més no de manera agregada, hauria de començar a reduir l'estoc els pròxims trimestres, sempre que les condicions de la demanda no es modifiquin substancialment.

**Gràfic 8. El comportament dual de l'estoc pendent de venda entre el quart trimestre del 2009 i del 2010 i el procés de concentració dels habitatges pendents de venda**

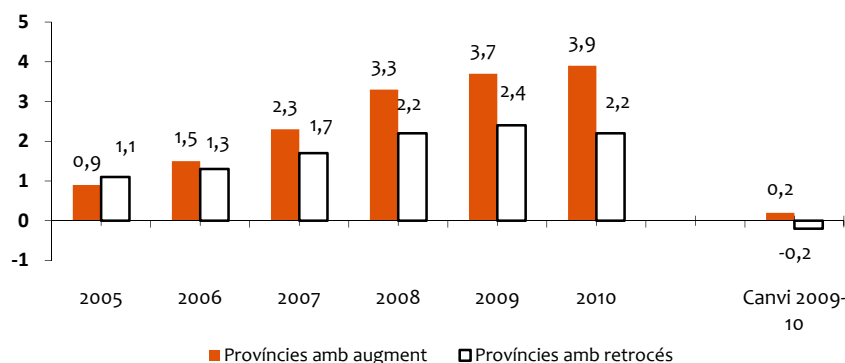
A. Milers d'unitats



B. Pesos dins el parc d'habitatge nou pendent de venda



C. Pesos dins el parc total d'habitatge



Font: CatalunyaCaixa.

A més, entre aquestes 24 províncies que han continuat augmentant l'estoc d'habitatge nou pendent de venda, 12 mostraven una ràtio més elevada que la mitjana espanyola el quart trimestre del 2010. Es destaca el cas de Castelló (amb un parc pendent de venda del 20,5% el quart trimestre del 2010, molt per sobre el 3,2% espanyol) i també els de Múrcia (6,3%), Almeria (5,8%) i Alacant (4,3%). Igualment es troben en aquest grup províncies de l'àrea d'influència de Madrid, com Toledo (amb una ràtio del 8,6%) i Guadalajara (4,3%). A aquestes cal afegir-hi Santa Cruz de Tenerife,

Sevilla, Burgos, Saragossa, Granada i la Rioja. I, ja amb valors inferiors al 3,2%, la resta de províncies no esmentades.

D'aquesta divisió provincial mereixen una anàlisi més detallada els casos de les províncies que acumulen un elevat volum absolut de parc d'habitatge nou pendent de venda. I això perquè, a l'efecte de la dinàmica de reducció d'aquest parc, és més substantiu aquest volum absolut que no el relatiu sobre el parc total. Per això, a continuació es comenta la dinàmica i la situació final d'aquelles unitats provincials que, a final del 2010, mantenien un parc d'habitatge nou pendent de venda superior a 10.000 unitats.

Des d'aquest punt de vista, del conjunt de 26 províncies que han reduït estoc, 7 presentaven aquesta característica d'acumular més de 10.000 habitatges nous pendents de venda a final del 2010 (panell B del gràfic 9). Així, Barcelona (amb més de 55.000 habitatges nous pendents de venda) va reduir aquest estoc de prop de 1.700 habitatges (un 3,1%), Màlaga (38.000 habitatges pendents) ho va fer de prop de 900 unitats (un 2,2%), Tarragona (amb 27.400) va mostrar una lleugera caiguda del 0,7%, Girona es va mantenir estable al voltant de 15.700 habitatges i amb un descens del 0,3%, i Balears (amb uns 12.000) va mostrar una suau reducció del 0,6%. Cantàbria, per la seva part, amb un parc pendent de venda el quart trimestre del 2010 de 13.300 habitatges, va registrar una caiguda respecte al mateix període de l'any anterior del 6,3%, mentre que Las Palmas, amb un parc pendent de venda lleugerament superior a 10.000 habitatges, va mostrar un important descens del 9,3%, amb 1.100 habitatges pendents menys. En suma, aquestes set províncies, que agregadament acumulaven el quart trimestre del 2010 prop de 172.000 habitatges nous pendents de venda (un 21,5% del total), van reduir aquest nombre d'uns 5.000, des dels 177.000 de final del 2009.

Entre el grup de 24 províncies que van augmentar l'estoc d'habitatge nou pendent de venda, 15 tenien un parc de més de 10.000 habitatges, amb un augment anual d'uns 23.200 el quart trimestre del 2010. Es destaca el cas ja esmentat de Castelló, amb més de 106.000 (més del 13,3% de tots els existents a Espanya), que ha augmentat l'estoc d'un important 12,6%, i també els d'Alacant (amb 57.000 habitatges pendents i un augment anual del 2,5%), Múrcia (amb més de 51.000 i un creixement del 2,2%), València

---

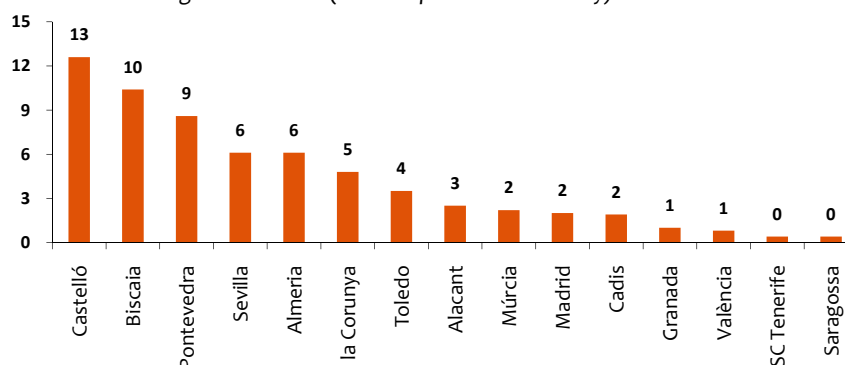
**De les províncies amb un estoc absolut superior a 10 mil habitatges, gairebé totes situades al litoral est de la península, la gran majoria van continuar augmentant-lo el 2010**

---

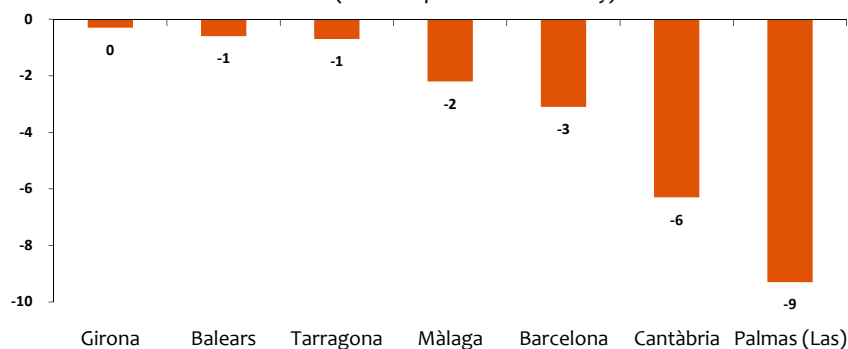
(39.000 i un avanç del 0,8%) i Almeria (22.300 i un increment del 6,1%). Així, aquestes quatre províncies de la costa mediterrània acumulen, el quart trimestre del 2010, un total de 276.000 habitatges nous pendents de venda, prop del 34,5% de tot el parc espanyol. Igualment cal destacar el cas de Madrid, amb un volum absolut d'habitatges pendents de venda de 57.500 unitats, i un augment relatiu del parc del 2,0%. Altres províncies d'aquest grup amb més de 10.000 habitatges nous pendents de venda el quart trimestre del 2010 són les ja esmentades de Toledo (gairebé 39.000 i un creixement del 3,5%), Sevilla (prop de 27.000 i un avanç del 6,1%), Santa Cruz de Tenerife (23.000 i un augment pràcticament nul del 0,4%), Cadis (16.000 i 1,6% d'increment), la Corunya (13.000, un 4,8% més que el quart trimestre del 2009), Pontevedra (10.400 i un fort avanç del 8,6%), Saragossa (17.000 i un augment del 0,4%) i Granada i Biscaia, que, amb escassament 10.000 habitatges nous pendents de venda, han augmentat l'estoc a l'altura del quart trimestre del 2010 d'un 1,0% la primera i d'un molt elevat 10,4% la segona.

**Gràfic 9. Canvi en l'estoc a les províncies amb més de 10.000 habitatges nous pendents de venda. 2010**

A. Províncies on augmenta l'estoc (variació percentual en l'any)



B. Províncies on disminueix l'estoc (variació percentual en l'any)

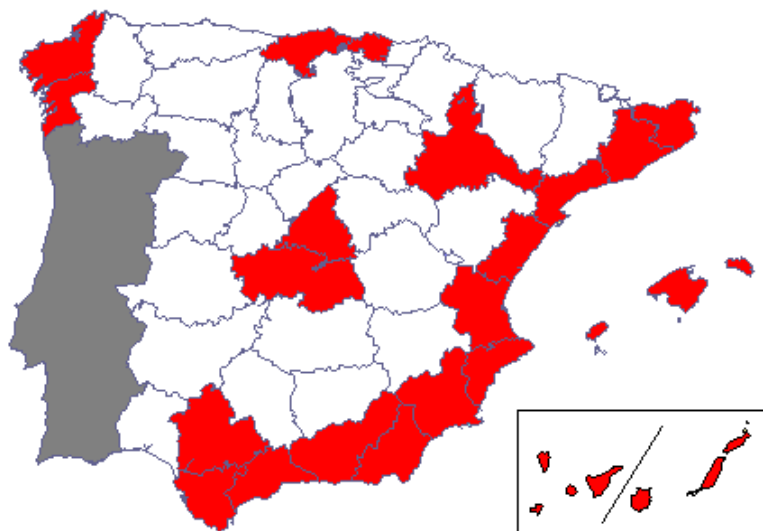


Font: CatalunyaCaixa.

L'acumulació absoluta d'estocs a les províncies amb més de 10.000 habitatges pendents de venda defineix una àrea territorial (vegeu el mapa 1 adjunt) que, fonamentalment, es concentra al llarg de la costa mediterrània, des de Girona a Cadis, més Madrid i Toledo a la zona centre, Saragossa, Biscaia, la Corunya i Pontevedra al nord i les dues províncies de les Illes Canàries. Així, sumant el parc d'habitatge nou pendent de venda el quart trimestre del 2010, resulta que el litoral oriental, des de Girona a Cadis, considerant també les Illes Balears, acumula el 60,4% de tot el parc d'habitatge nou pendent de venda, amb prop de 484.000 unitats. A aquest volum cal sumar-hi les gairebé 94.000 de Madrid i Toledo (un altre 12%), les 17.000 de Saragossa (un 2,1%), les més de 48.000 de la cornisa cantàbrica (Biscaia, Cantàbria, la Corunya i Pontevedra), que aporten un altre 6%, i, finalment, les de les dues províncies de les Illes Canàries (amb més de 33.500 i un 4,2% del total). D'aquesta forma, aquestes 18 províncies acumulen més de 678.500 habitatges nous pendents de venda, un 85% del total.

**Mapa 1. L'estoc d'habitatge pendent de venda a final del 2010: la importància del litoral mediterrani i del centre d'Espanya**

*Províncies amb més de 10.000 habitatges nous pendents de venda (destacades)*



Font: CatalunyaCaixa.

### 3.3. L'estoc pendent de venda a final del 2010: detall de les capitals de província i els municipis més grans de 10.000 habitants

---

**Només els municipis de menys de 10 mil habitants van augmentar l'estoc respecte al parc total el 2010 (del 3,7 al 3,9%), amb els valors més baixos les capitals de província**

---

L'actualització fins a desembre del 2010 dels principals municipis espanyols mostra una major segmentació del mercat segons territoris. Per tipologia dels municipis, les capitals de província continuen presentant la ràtio més baixa, un 1,7%, seguides dels municipis de 100.000 i més habitants (capitals excloses) (2,5%), de 50.000 a 99.999 (3,2%), de 10.000 a 49.999 (4,2%) i de menys de 10.000 (3,9%). Els municipis de més de 100.000 habitants i els de menys de 10.000 habitants són els que augmenten el pes del seu parc pendent sobre el parc total respecte a final del 2009 (amb una dècima i dues, respectivament), mentre que les capitals de província i els municipis amb un nombre d'habitants entre 49.999 i 10.000 disminueixen el pes del seu parc pendent d'un 0,1%. Pel que fa al grup de 50.000 a 99.999 habitants, manté la ràtio del 2009.

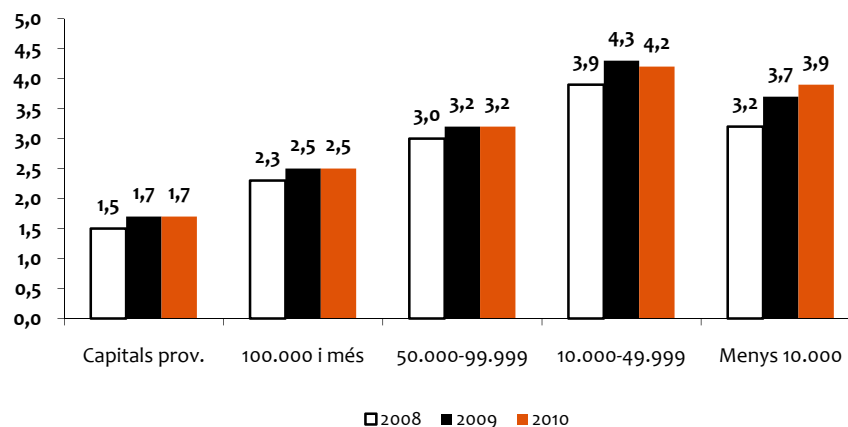
D'aquesta forma, els municipis de menys de 50.000 habitants, que concentraven aproximadament el 53,9% del parc total d'habitatges d'Espanya el quart trimestre del 2010, acumulen el 69,1% de tot l'estoc d'habitatges nous pendents de venda. A l'altre extrem, les capitals de província, amb prop del 28,6% del parc d'habitatges del conjunt d'Espanya, en concentren el 15%.

En el conjunt de les ciutats capitals de província, algunes mereixen ser comentades, bé pel valor absolut dels habitatges nous pendents de venda, bé pel seu valor relatiu respecte del parc existent. Entre les que tenen un major parc absolut, es destaca de manera especial el cas de Castelló, amb més de 16.600 habitatges pendents de venda al municipi, un 13,9% del total d'aquest parc de les capitals el quart trimestre del 2010 i un 16,7% del seu propi parc total. Segueixen la ciutat de Múrcia (amb 14.200 i un 11,9% del pendent de venda de totes les capitals i un 7,1% del seu parc total) i Saragossa (amb 9.500 i un 8,0% del pendent de venda de totes les capitals). I amb un estoc pendent de venda comprès entre 5.000 i 10.000 habitatges apareix Sevilla (6.300 i un 5,3% del total pendent de venda de capitals de província), Madrid (amb gairebé 6.000, encara que només representa el 0,5% del seu parc total), Alacant (amb 5.500 i el 4,6% del de totes les capitals) i Barcelona (amb 4.200, encara que, com en el cas de Madrid, representen un reduït 0,5% del

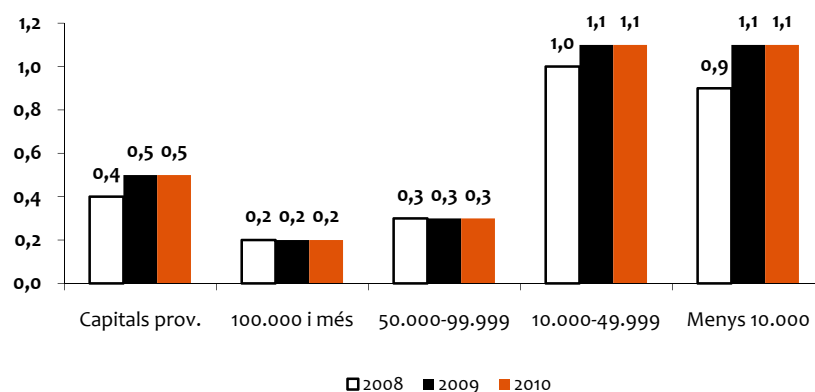
seu propi parc). A la resta de capitals, les que presenten major pes relatiu dels pendents de venda sobre el seu propi parc són Lleó (un 5,6%), Toledo (un 5,4%), Logronyo (4,3%), Guadalajara (4,0%), Cadis (3,8%), Santa Cruz de Tenerife (3,6%) i Burgos (3,5%). La resta mostren ja valors absoluts de menor entitat i relatius per sota de la mitjana espanyola.

**Gràfic 10. Estoc d'habitatge sense vendre per categoria de municipis**

A. En percentatge del parc total de cada categoria de municipis



B. En percentatge del parc total d'Espanya



Font: CatalunyaCaixa.

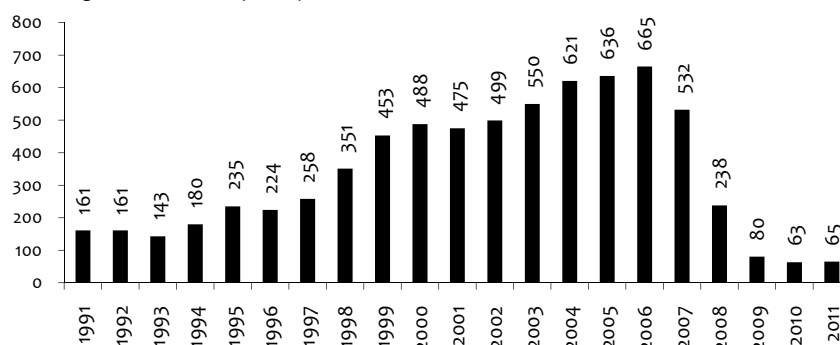
**4. La nova oferta 2011-2012: un futur ja escrit**

**El ritme d'habitatges iniciats el 2009 i el 2010 determina una expectativa d'entrada en l'estoc d'una mica més de 150 mil unitats el 2011 i d'uns 125 mil el 2012**

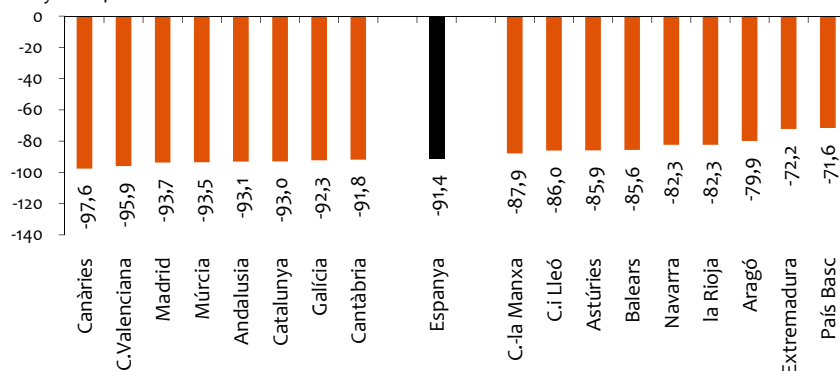
Quan la crisi financera es va afegir al procés d'ajust residencial el 2008, la nova oferta per al 2009 i part del 2010 estava ja decidida, donat el període de producció d'un habitatge. Per això no s'ha d'entendre l'entrada de nous volums d'habitatge acabat al mercat com una resposta a la demanda, que s'havia frenat de manera molt severa, sinó com l'efecte retardat inevitable de decisions sobre producció preses just al moment inicial de la crisi i/o en alguns trimestres posteriors.

**Gràfic 11. L'estabilitat en els habitatges iniciats a Espanya anticipa augments dels acabats al voltant de 150.000 el 2011 i de 120.000 el 2012**

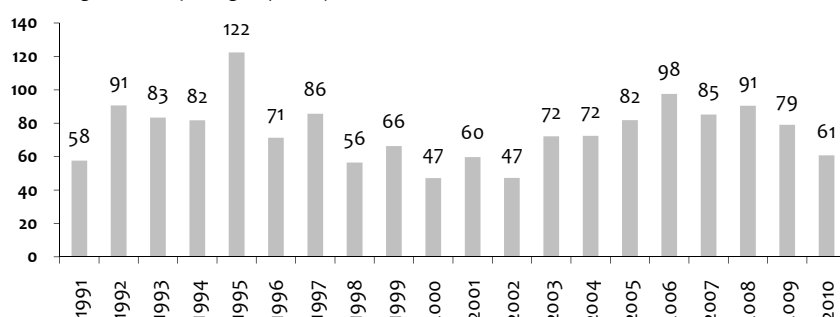
A. Habitatges lliures iniciats (milers)



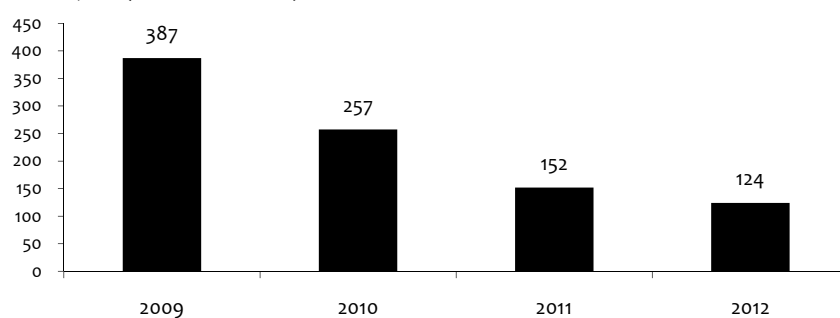
B. Caiguda relativa (quart trimestre del 2010) respecte dels habitatges lliures iniciats de mitjana els anys 2004-2006



C. Habitatges iniciats protegits (milers)



D. Nova oferta (en milers d'unitats)



1. Per al 2011 i el 2012, estimació de CatalunyaCaixa.

Font: Ministeri de Foment.

Així, el nombre d'habitatges lliures iniciats va assolir el 2006 un valor màxim de 664.923 unitats, que es va reduir d'un 20,0% el 2007, d'un 55,3% el 2008 i d'un 66,3% el 2009, amb uns 70.000 habitatges anuals el segon semestre del 2009. I amb una xifra a la ratlla de 36.000 el primer semestre del 2010 i de 27.000 el segon, de manera que el descens acumulat entre els valors del 2006 i els del 2010 és del 90,5%.

Si es projecten els habitatges acabats amb el valor endarrerit dels iniciats en 21 mesos (el període mitjà de producció d'un habitatge) i es considera que el ritme de començament d'obres noves els pròxims anys és el mateix que el 2010, el 2011 es podrien acabar 152.000 habitatges, prop d'un 45% menys que l'any passat, i amb aquests càlculs acabaria l'ajust el 2012, quan es produiria una caiguda addicional al voltant del 20%, fins a 124.000 unitats (panell D del gràfic 11). Si es traslladen a aquest escenari de nova oferta unes previsions demogràfiques de noves llars de 115.000 el 2011 i de 140.000 el 2012, el parc començaria a reduir-se a partir del 2011, encara que la caiguda serà modesta.

## 5. Demografia i demanda d'habitatge principal: algunes reflexions a l'horitzó del 2015

---

**Les previsions fins al 2015 situen la creació mitjana anual de llars entorn de 138 mil, molt per sota el creixement de l'última dècada (400 mil/any el 1999-2009), resultat del canvi de signe dels fluxos migratoris i del menor volum de les noves cohorts**

---

Aquest apartat final mostra el resultat d'un exercici simple de simulació, en el qual, amb hipòtesis molt restrictives, s'intenta avaluar el paper que jugarà la demanda per motius estrictament demogràfics. La pregunta és si és possible esperar, per l'augment del nombre de llars, augments substancials en l'estoc pendent de venda. Aquesta informació es mostra, parcialment, al gràfic 12. El panell A reflecteix l'evolució demogràfica espanyola des de 1978 fins a la prevista el 2015. Com pot observar-se, entre el 1978 i el 1998, el règim estàndard de creixement de les llars va ser d'unes 151.000 famílies/any. A partir de 1999, i fins al 2008, aquest va experimentar un canvi estructural, fins a 400.000 famílies/any, tant pel xoc d'important immigració d'aquests anys com per l'entrada a l'edat de formar família d'una part important dels *baby boomers* nadius (els nascuts abans de 1980). Aquest règim excepcional, que en alguns casos va arribar a valors de 540.000 noves llars, com el 2006, va patir un col·lapse amb la crisi. El canvi de signe de la immigració i la

maduresa de les cohorts de *baby boomers* expliquen aquesta modificació, de manera que, entre el 2009 i el 2010, les noves llars van caure intensament, fins a 331.000 el 2009 i el mínim de 117.000 el 2010. Les previsions de CatalunyaCaixa per als exercicis del 2011 al 2015 suggereixen que, de mitjana, el règim de formació de noves llars, en la hipòtesi que les circumstàncies econòmiques ho permetin, se situaria en unes 138.000/any.

Per aïllar l'efecte estricte de la demografia, el panell B del gràfic 12 mostra els canvis que s'operaran entre el 2011 i el 2015. El càlcul implica l'adopció d'hipòtesis molt restrictives que s'explíciten succintament a continuació. La primera és que no entren unitats noves al parc d'habitatge pendent de venda. La segona hipòtesi és que les noves llars absorbiran únicament una part del parc pendent de venda (part estimada en el 85%)<sup>5</sup>. Finalment, es considera que si en un municipi la demografia absorbeix, en un moment determinat d'aquest període 2011-2015, la totalitat de l'habitatge destinat a ús principal, es permet que les llars d'aquest municipi absorbeixin oferta d'altres municipis de la mateixa província.

Per això s'ha desagregat l'estoc d'habitatge pendent de venda en els seus dos components essencials per a cada província (el dirigit a habitatge principal i la resta, que inclou inversió, segon habitatge, residències d'ús turístic i altres usos) s'ha projectat el creixement demogràfic dels principals municipis de cada província (i de la resta de petits) fins a l'horitzó 2015,<sup>6</sup> sotmès a la restricció que la suma d'augmentos provincials sigui igual a la variació de llars a Espanya. Això permet visualitzar en quines províncies i en quin exercici s'esgotaria la totalitat dels habitatges pendents de venda que, teòricament, haurien de dedicar-se a les noves llars. D'aquesta forma, a partir ja del 2011, emergeixen províncies amb demanda insatisfeta,<sup>7</sup> fet que permet matisar el procés d'ajust en el qual es troba immers el parc pendent de venda.

Amb aquestes consideracions, els resultats d'aquest exercici teòric de simulació indiquen els resultats següents (panell B del

---

<sup>5</sup> Aquest percentatge s'obté del creixement de llars i d'habitatges acabats del període 2001-2006.

<sup>6</sup> El creixement demogràfic municipal utilitzat es basa en l'augment de les llars per municipi, utilitzant la grandària mitjana de les llars de cada província deduïda de l'EPA i els canvis poblacionals que ofereix l'INE en l'àmbit municipal.

<sup>7</sup> La demanda insatisfeta es defineix inicialment en l'àmbit municipal. Els excessos de demanda (major nombre de llars noves que habitatges pendents destinats a habitatge principal) es permet que siguin satisfets amb mobilitat intermunicipal, encara que no s'ha incorporat mobilitat entre províncies.

---

**Partint d'un estoc d'habitatge principal de 695 mil unitats el 2010, el 2015 aquest s'haurà reduït a 186 mil per efecte de la demografia, quedant, això sí, una demanda insatisfeta de 198 mil habitatges per la segmentació geogràfica dels mercats**

---

gràfic 12). En primer lloc, els 695.000 habitatges nous pendents de venda assignats al creixement demogràfic a final del 2010<sup>8</sup> afrontaran una demanda per raons purament demogràfiques (en la hipòtesi comentada de no restriccions a la formació de noves llars) de 707.000 noves famílies entre el 2011 i el 2015. Aquest major nombre de llars que d'habitatge destinat a elles (recordem la hipòtesi que no hi ha nova oferta) reflecteix dues situacions diferents. D'una banda, municipis on la demanda queda satisfeta (bé perquè hi troba l'oferta adequada, o perquè, en cas d'absorció total, la troba en un altre municipi de la mateixa província), amb un total de 509.000 habitatges nous absorbits. Al mateix temps, en segon lloc, queda una demanda insatisfeta, per absència d'oferta al municipi considerat o en un altre de la mateixa província, entorn de 198.000. Ara bé, dels 695.000 habitatges que hauria d'absorbir la demografia, el 2015 en quedarien pendents 186.000 (la diferència amb la demanda demogràfica satisfeta).

Com cal interpretar aquesta demanda insatisfeta? Tenint en compte totes les consideracions en les quals es basa l'exercici, la demanda insatisfeta expressa la necessitat de nova oferta (que probablement s'està ja produint), atès que existeix una demografia suficient. Per la seva part, els 186.000 habitatges nous pendents de venda a falta de demografia reflecteixen l'estoc que, molt probablement, no podrà absorbir-se en certs municipis a l'horitzó 2015, donada la debilitat demogràfica, l'elevat nombre d'habitatges pendents de venda o una combinació de tots dos aspectes. Això no vol pas dir que la demografia no pugui absorbir aquests excessos, sinó que no els pot absorbir a l'horitzó 2015.

Una visió desagregada per províncies d'aquest procés s'ofereix al quadre 1, que recull l'any del període 2011-2015 en què la demanda per motius demogràfics absorbeix la totalitat de l'oferta destinada a aquests usos. Així, en l'actual exercici del 2011, a Salamanca i Badajoz, els excessos d'habitatge nou pendent de venda destinat a l'ús principal haurien de ser totalment reabsorbits (sense prendre en compte, cal recordar-ho, la possible nova oferta). El 2012, Àlaba, Càceres, Ciudad Real i Navarra haurien absorbit tot l'estoc d'habitatge principal nou pendent de venda.

---

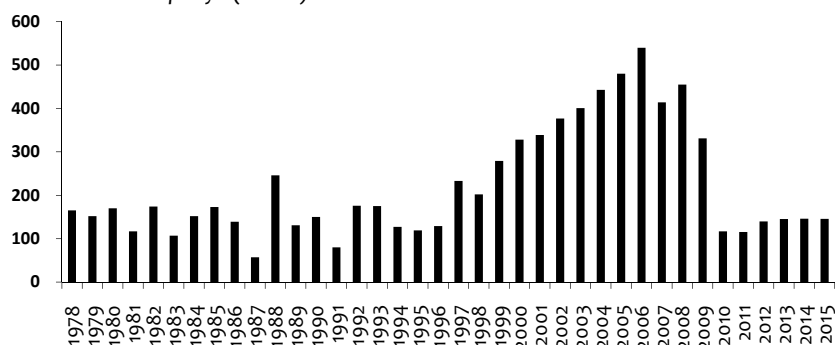
**L'estoc d'habitatge principal s'anirà esgotant progressivament a moltes províncies ja des del 2011, si bé mostrarà dificultats en les de demografia adversa...**

---

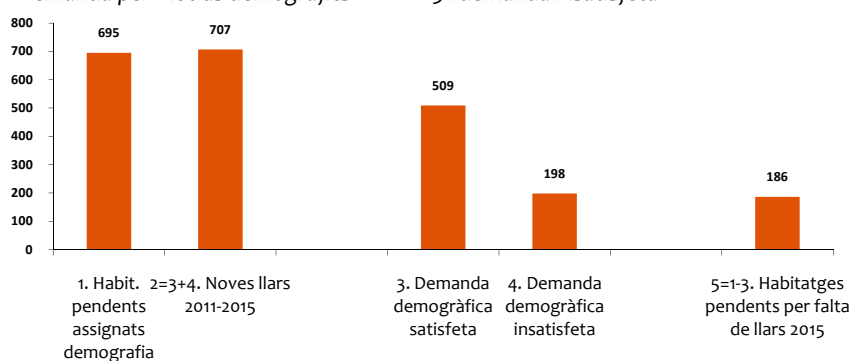
<sup>8</sup> El 85% del parc existent el quart trimestre d'aquest exercici.

### Gràfic 12. Noves llars a Espanya en l'horitzó 2015 i demanda per motius estrictament demogràfics

A. Noves llars a Espanya (milers)



B. Demanda per motius demogràfics 2011-2015 i demanda insatisfeta



Font: Ministeri de Foment.

### Quadre 1. Any en el qual la demografia absorbiria el parc pendent d'habitatge nou principal. 2011-2015

2011	2012	2013	2014	2015	Més enllà de 2015
Salamanca	Àlaba	Albacete	Cadis	Almeria	Alacant
Badajoz	Càceres	Balears	Còrdova	La Corunya	Àvila
	Ciudad Real	Conca	Pontevedra	Granada	Barcelona
	Navarra	Guadalajara	Cantàbria	Lleida	Burgos
		Huelva	Valladolid	Màlaga	Castelló
		Jaen	Saragossa	Sevilla	Girona
		Madrid		València	Guipúscoa
		Las Palmas			Osca
					Lleó
					La Rioja
					Lugo
					Múrcia
					Ourense
					Astúries
					Palència
					SC Tenerife
					Sòria
					Segòvia
					Tarragona
					Terol
					Toledo
					Biscaia
					Zamora

Font: CatalunyaCaixa.

En els exercicis de 2013 a 2015, es destaca Madrid amb un volum d'habitatges pendents el quart trimestre del 2010 de 57.000 i que serien absorbits per demografia el 2013. Altres províncies amb valors absoluts superiors als 10.000 habitatges el quart trimestre de 2010, com Cadis, Pontevedra, Cantàbria i Saragossa esgotarien l'estoc el 2014, Almeria, La Corunya, Granada, Màlaga, Sevilla i València el 2015, i més enllà del 2015, Alacant, Barcelona, Castelló, Girona, Múrcia, Santa Cruz de Tenerife, Biscaia, Tarragona i Toledo.

D'aquesta forma, sense considerar noves entrades al parc (la nova oferta igual a zero) i considerant demanda d'habitatge principal únicament vinculada directament a demografia, el mapa de parc total pendent d'habitatge nou s'haurà alterat substancialment, com es dedueix de la informació del panell B del mapa 2 adjunt.

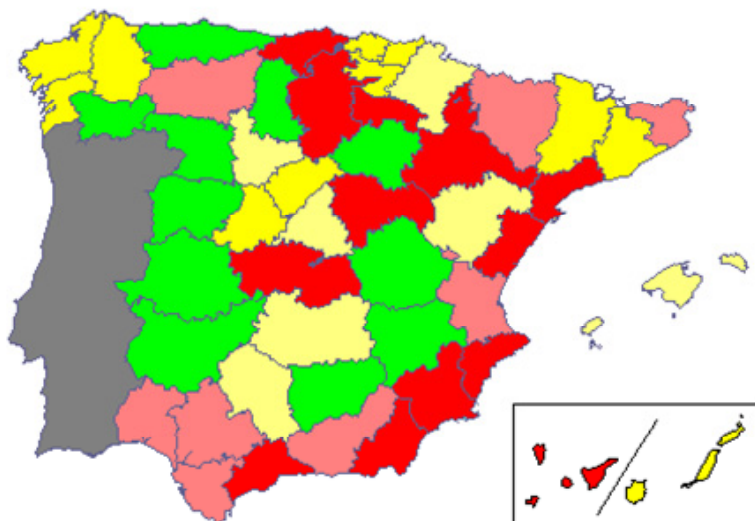
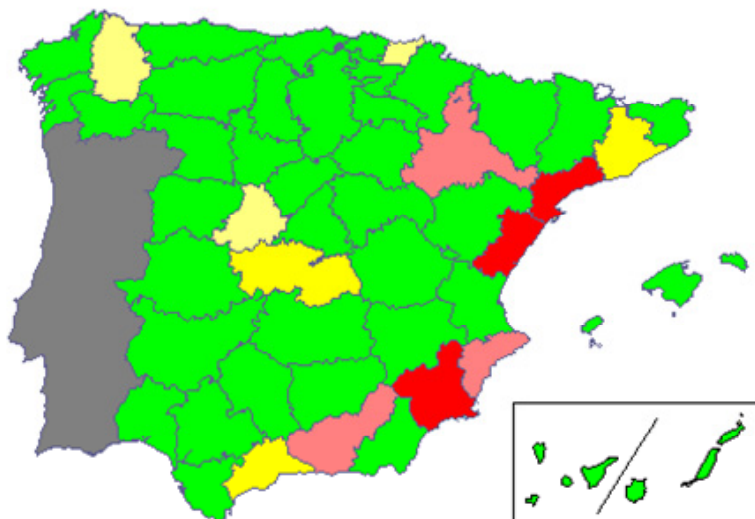
En l'anàlisi sobre la capacitat d'absorció de l'estoc a mitjà termini cal introduir dos elements de reflexió addicionals, que poden condicionar, a més dels elements demogràfics, la intensitat del procés.

El primer és la cartera d'immobles a la mà de les entitats financeres. I aquí cal fer referència a consideracions estadístiques i a factors reals d'impacte. Els habitatges nous (segment sobre el qual es realitzen en aquesta publicació les estimacions de l'estoc pendent de venda) que han incorporat al seu actiu les entitats financeres a través de dacions en pagament es computen com a entrades en l'estoc, atès que es tracta d'habitatges acabats, però no en surten amb aquesta primera transacció, ja que no és una operació de compravenda. Aquesta situació no distorsiona, per tant, la visió del mercat, però sí que ho fa el fet que part d'aquesta cartera d'habitatge nou es vengui, circumstància que es computaria, segons l'INE, com a transacció de compravenda, però de segona mà, per la qual cosa no es registraria la seva sortida de l'estoc. L'abast d'aquest fenomen condiona, així, un cert grau de sobreestimació de l'excedent. Quant als factors reals d'impacte de les carteres d'habitatge a les mans de les entitats financeres, sembla lògic pensar que la restricció de crèdit s'apliqui en menys grau a demandants d'immobles d'aquest estoc.

---

**... i podria accelerar-se per la millor accessibilitat a habitatges a les mans d'entitats financeres o per la demanda de lloguer**

---

**Mapa 2. Estoc d'habitatge nou pendent de venda. 2011- 2015\****En % del parc total***A. Quart trimestre del 2010****B. Quart trimestre del 2015**

\*Gradació de fosc a clar de més gran a menor estoc sobre el parc total

Font: CatalunyaCaixa.

El segon element que afecta el procés d'absorció de l'estoc és el desenvolupament del mercat del lloguer. Aquí també hi ha un efecte estadístic, potser més important que l'anterior, que és el que deriva de destinar un habitatge nou no ocupat a lloguer, circumstància que no redueix la xifra estimada de l'estoc perquè no és una transacció de compravenda. Això succeeix també en el cas de la cartera d'immobles de les entitats financeres. Les estadístiques disponibles mostren que la demanda d'aquest règim d'ocupació de l'habitatge ha augmentat arran de la crisi, especialment per als segments més vulnerables des del punt de vista laboral, de l'edat i

dels nivells de renda. I si, a més, s'hi afegeix en pròxims anys un impuls al mercat des del punt de vista de l'oferta (amb el desenvolupament d'instruments financers de canalització d'estalvi, una més gran professionalització i canvis legislatius sobre la protecció dels arrendataris), la capacitat d'absorbir excedent a través d'aquesta via es reforçarà.

## **A.2. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Catalunya: detall per províncies, comarques, àrees urbanes i municipis**

---

**A Catalunya, les entrades a l'estoc pendent de venda van ascendir a 20 mil habitatges el 2010, amb un pes superior al 21% els de protecció oficial...**

---

A Catalunya, l'oferta que ha entrat al mercat el 2010 presenta un perfil relativament similar a la mitjana espanyola, com ho mostra el panell A del gràfic 13. El primer que cal destacar de la dinàmica que s'hi reflecteix és l'augment de la nova oferta entre el 2001 i el 2007, que va ser pròxima al 22%, un creixement molt menor que el 74% experimentat per l'àrea d'influència de Madrid, o el 72% d'Espanya. D'aquesta forma, dels prop de 65.500 habitatges acabats el 2001, es va passar a gairebé 80.000 el 2007. A partir d'aquest màxim, la caiguda ha estat clara, si bé menor que la dels habitatges iniciats. I això pel temps de producció de l'habitatge, com també per una certa continuïtat en els habitatges iniciats. D'aquesta forma, després dels 80.000 i 71.000 nous habitatges acabats el 2007 i el 2008, ja el 2009 la caiguda d'aquestes entrades en l'estoc va ser molt substancial, fins a 38.000, i el 2010, s'ha contemplat una nova reducció de les entrades (la nova oferta) al parc d'habitatge nou, fins a 20.000.

Aquest comportament agregat amaga dinàmiques temporals diferents, segons que es tracti d'habitatge lliure o de protecció oficial. Respecte del primer, l'augment entre el 2001 i el 2007 és més gran que el total, d'un 23%, de manera que dels 61.700 habitatges acabats lliures el 2001 es va passar a 76.100 el 2007. A partir d'aquest màxim, el retrocés ha estat important, de manera que el 2009 i el 2010 va ser molt superior al del total d'habitatges acabats, amb caigudes del 50,1% el 2009 i del 51,4% el 2010. Així, el nombre d'aquests habitatges acabats el 2010 va arribar a 16.100, una xifra que és gairebé un 79% inferior als 76.100 del 2007. Això implica, com al conjunt d'Espanya, un pes creixent de l'habitatge de protecció

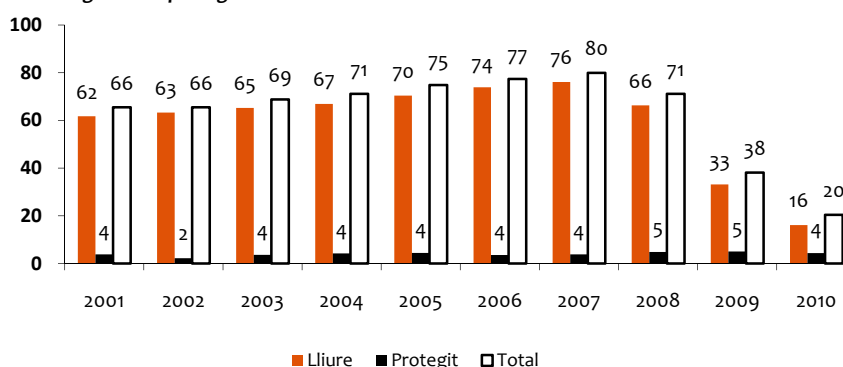
oficial en la nova oferta (panell B), que el 2010 ja representava més del 20% de l'habitatge acabat, afegint unes 4.000 unitats als 16.000 habitatges lliures finalitzats.

Pel que fa a les sortides del parc d'habitatge nou (transaccions de compravenda al mercat més autopromoció), les xifres són molt similars a les de la nova oferta comentades més amunt: un total de 22.000 habitatges nous van deixar el parc el 2010 (gràfic 14), 19.000 dels quals van ser transaccions de compravenda d'habitatge nou i 4.000 més procedents de l'autopromoció.

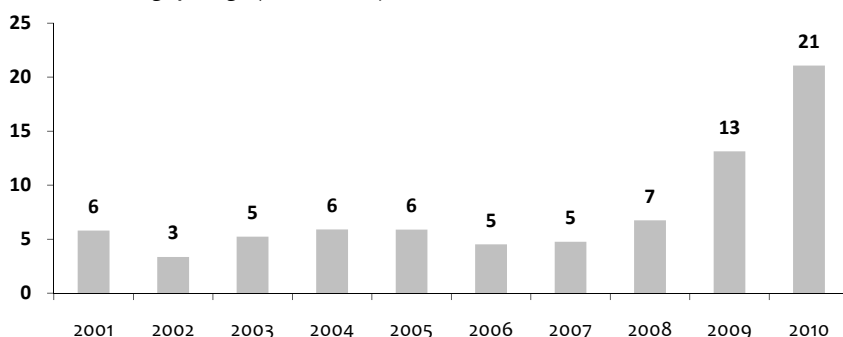
**Gràfic 13. La nova oferta (habitatges acabats) a Catalunya. 2001-2010**

En milers i percentatge dins el total

**A. Habitatge lliure i protegit**



**B. Pes de l'habitatge protegit (en % del total)**



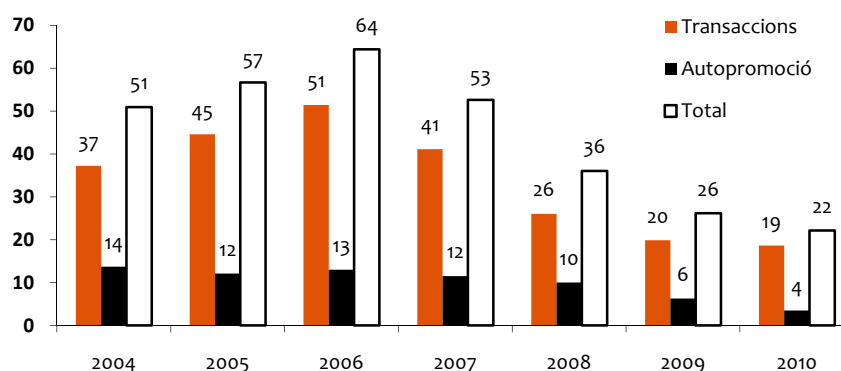
Font: Ministeri de Foment.

... mentre que les sortides es van situar lleugerament per sobre, en 22 mil habitatges, amb un saldo de reducció de l'estoc de 2 mil unitats, en contrast amb l'augment a la resta d'Espanya...

Donada aquesta evolució de la demanda i l'oferta, l'estoc pendent de venda mostra a Catalunya un molt lleuger descens, de 2 mil unitats, en contrast amb el moderat augment al conjunt d'Espanya.

**Gràfic 14. La demanda d'habitatge nou a Catalunya. 2004-2010**

En milers



Font: Ministeri de Foment.

---

**... i que situa l'estoc amb la nova estimació en 103 mil habitatges nous a final del 2010, un 2,7% del parc total**

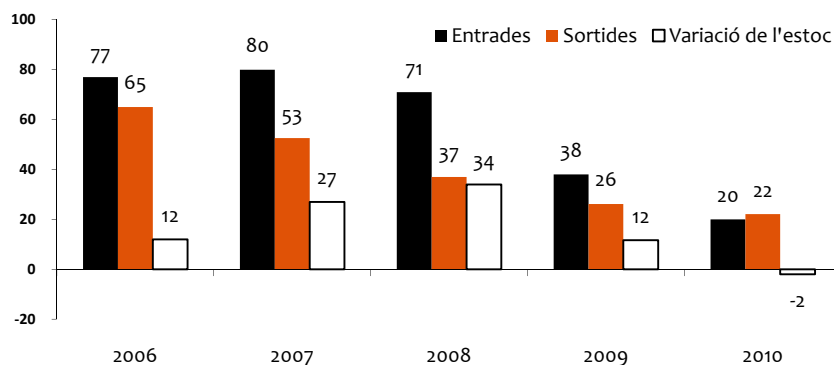
---

Sota la hipòtesi d'absorció de parc pendent (sortides) per autopromoció, el descens ha estat moderat, partint de 105.200 habitatges el quart trimestre del 2009, passant pels 104.400 del segon del 2010 i assolint els 103.200 de final del 2010, fet que suposa uns 2.000 habitatges menys en termes interanuals, cosa que ha permès reduir la ràtio sobre el parc total des del 2,75% (valor de tancament del quart trimestre del 2009) al 2,69% de l'últim trimestre del 2010, una xifra per sota la mitjana espanyola (del 3,2%). D'aquesta forma, amb les dades dels últims trimestres, a Catalunya sembla haver-se estabilitzat el parc d'habitatge nou pendent de venda, després de superar ja el màxim cíclic.

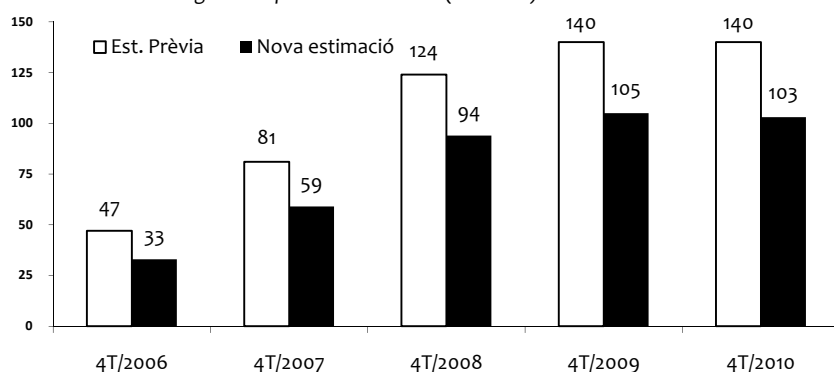
En efecte, l'augment màxim va tenir lloc el 2008, de manera que el quart trimestre d'aquest any s'havien acumulat 34.400 habitatges nous pendents de venda, una xifra sensiblement més elevada que els 26.500 afegits l'últim trimestre del 2007 o els 12.000 del 2006. En canvi, a final del 2009, l'avanç anual es va reduir gairebé a un terç, fins a 11.600 nous habitatges. Finalment, el 2010 ha aparegut la primera reducció de l'estoc pendent de venda, que a final del quart trimestre del 2010 mostra un descens interanual de 2.000 habitatges.

### Gràfic 15. Estoc d'habitatge nou pendent de venda a Catalunya. 2006-2010

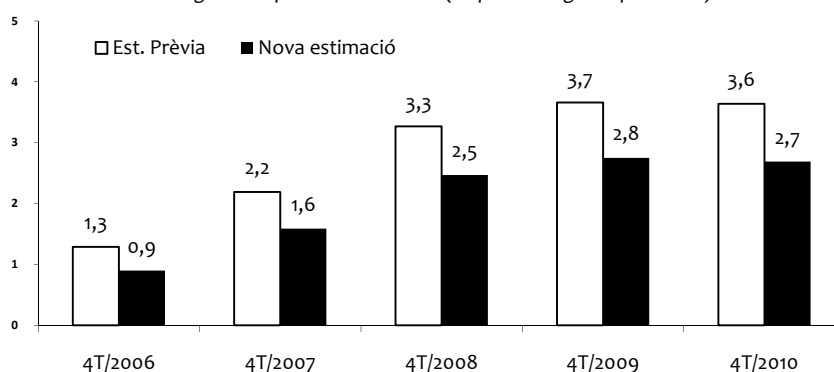
A. Entrades i sortides en l'estoc i canvi anual (milers)



B. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en milers)



B. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en percentatge del parc total)



Font: CatalunyaCaixa.

**Barcelona es consolida com la província amb un menor excedent (2,2%) després de la reducció de 2 mil unitats el 2010, mentre que Girona i Lleida el van mantenir i Tarragona continua presentant la major ràtio (4,8%)**

El procés de lleugers descensos de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda es fa evident en analitzar els canvis en les diferents províncies. El quart trimestre del 2010, Girona, Lleida i Tarragona pràcticament mantenen el seu estoc respecte al del 2009, si bé amb un perfil irregular si s'analitzen els trimestres del 2010. Prenent el nivell d'habitatges pendents de venda en relació amb el total del parc, Catalunya es manté en l'últim trimestre del 2010 en un 2,7%, des del màxim del 2,8% del quart del 2009 i el primer del 2010. No obstant això, els resultats mostren dispersió entre províncies. Si

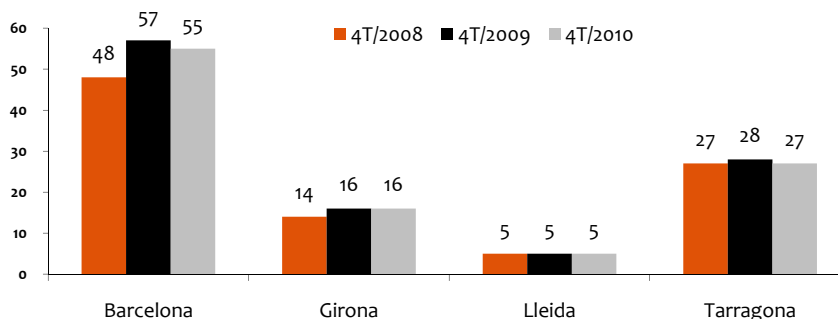
Barcelona i Lleida estan en el 2,2% (valor pràcticament constant durant tot el 2009 i el 2010), Tarragona mostra un elevat 4,8%, per bé que inferior al 4,9% de mitjana del 2009. Girona se situa en l'últim trimestre del 2010 en un 3,2%, per sobre la mitjana de Catalunya (2,7%), encara que redueix el percentatge des del màxim del tercer trimestre del 2010.

Si de les diferències entre províncies es passa a àmbits territorials una mica més detallats, a Catalunya s'observa una major dispersió. De les 41 comarques, 19 augmenten la seva ràtio d'estoc sobre el parc el quart trimestre del 2010 respecte del 2009, i 22 la disminueixen o la mantenen constant. A més, de les 19 primeres, 11 tenien ja a final del 2009 un valor superior a la mitjana catalana, mentre que de les 15 que tenien una ràtio inferior, només 8 l'augmenten. I finalment, comarques amb un ampli parc i població, com el Tarragonès, el Maresme, el Baix Llobregat i el Barcelonès, mostren continuïtat en el descens iniciat a principi del 2010 a partir dels màxims del 2009.

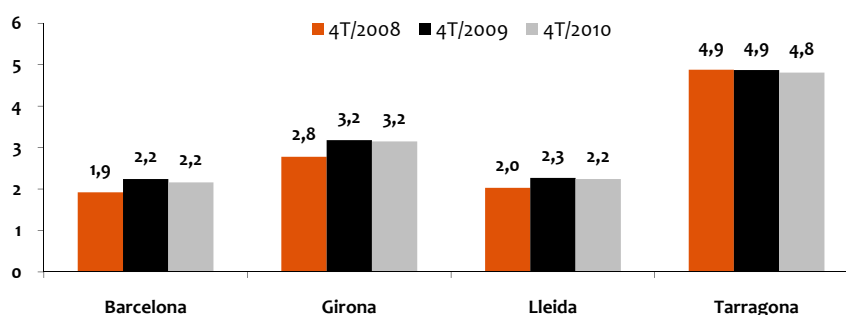
**Gairebé la meitat de les comarques catalanes van continuar augmentant el seu estoc el 2010, amb un important nombre d'unitats que ja partien de valors més elevats...**

**Gràfic 16. La diferent evolució dels províncies catalanes: lleugeres reduccions a Barcelona i a Tarragona i estabilitat a Girona i a Lleida**

A. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (milers)



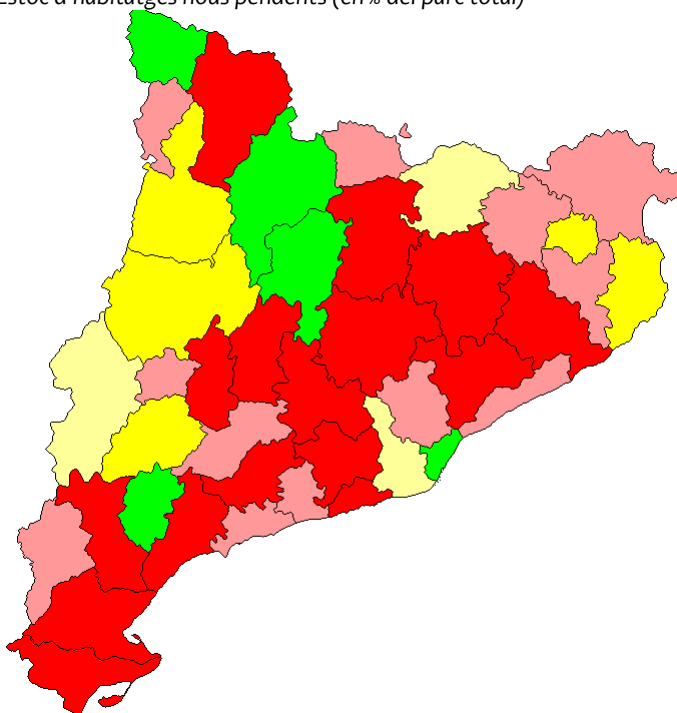
B. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en percentatge del parc total d'habitatges)



Font: CatalunyaCaixa.

**Mapa 3. Els excessos relatius al parc d'habitatge nou pendent de venda continuen esbiaixats en l'arc que s'estén de Girona a Tarragona passant per les comarques centrals. 4T2010\***

*Estoc d'habitatges nous pendents (en % del parc total)*



*\*Gradació de fosc a clar de més gran a menor estoc sobre el parc total*

Font: CatalunyaCaixa.

Com s'ha indicat, aquest estudi presenta l'estimació dels habitatges pendents de venda a les àrees urbanes<sup>9</sup> en què pot dividir-se Catalunya, amb la correcció en el mètode d'estimació indicat. D'entre aquestes àrees, les 33 més importants (aquelles amb una població més gran de 25.000 habitants, segons el padró municipal d'1 de gener de 2009) concentren el gruix de la població catalana (6,5 milions de persones) i gairebé el 78% de l'estoc pendent de venda d'habitatge nou.

Així, entre les que concentren estoc d'habitatge pendent de venda més elevat (amb valors absoluts superiors a 2.500 habitatges nous sense vendre el quart trimestre del 2010) es destaquen, a les comarques del sud català, els casos de Tarragona (5.500), Reus (2.800) i el Vendrell (2.900) i, a les comarques de l'Ebre, el de Tortosa (4.400). En l'àmbit metropolità de Barcelona, les àrees més importants són les de Sabadell (amb uns 6.700 habitatges), Granollers (5.600), Barcelona (4.300), l'Hospitalet de Llobregat (4.100), Terrassa (4.000), Mataró (3.100) i Martorell (2.700). A les

---

**... amb majors excedents concentrats a les àrees urbanes del sud (al litoral de Tarragona) i a la segona corona metropolitana de Barcelona**

---

<sup>9</sup> S'han utilitzat les xifres de mobilitat obligada del Cens del 2001 per a la caracterització de mercats de treball.

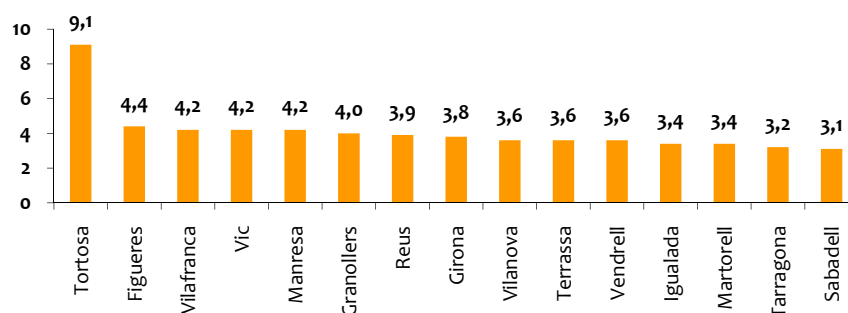
comarques centrals de Catalunya mereixen destacar-se els casos de Manresa (3.600) i Vic (2.500). Caldria afegir-hi l'àrea urbana de Lleida (2.000), les de Figueres (2.900) i Girona (4.200) per tenir el panorama complet de les àrees on es concentra, en termes absoluts, un major volum d'habitatges nous pendents de venda (gràfic 17).

Aquesta classificació és útil a l'efecte de determinar on es concentra el gruix d'aquest estoc pendent de venda, però no ho és quan del que es tracta és d'avaluar la capacitat de reducció de l'esmentat estoc, aspecte directament vinculat al pes relatiu que tingui dins el parc total d'habitatges. Ordenades les àrees d'acord amb aquest criteri, es destaca l'àrea d'Ampostà, amb el 10,71% del parc el segon semestre del 2010, un valor que gairebé quintuplica la mitjana catalana, malgrat que, en termes absoluts, els habitatges pendents de venda en aquesta àrea siguin uns 1.700. Hi segueixen Tordera, amb un parc pendent del 10,37% (1.000 habitatges pendents de venda) respecte del total, i Tortosa (9,11% del parc), una àrea que, com s'ha vist anteriorment, presentava un valor absolut molt elevat (superior a 4.400 habitatges pendents de venda). Així doncs, l'àmbit territorial integrat per les àrees urbanes d'Ampostà i Tortosa emergeix com el més problemàtic amb vista a una ràpida absorció de l'estoc d'habitatges nous pendents de venda. Amb valors relatius elevats (per sobre el 4% del parc) apareixen les àrees de Valls, Sant Celoni, Figueres i Vilafranca del Penedès. En síntesi, les àrees urbanes amb un major pes dels habitatges pendents de venda se situen a l'extrem sud i al nord-est, més Tordera, Valls, Vilafranca del Penedès i Sant Celoni.

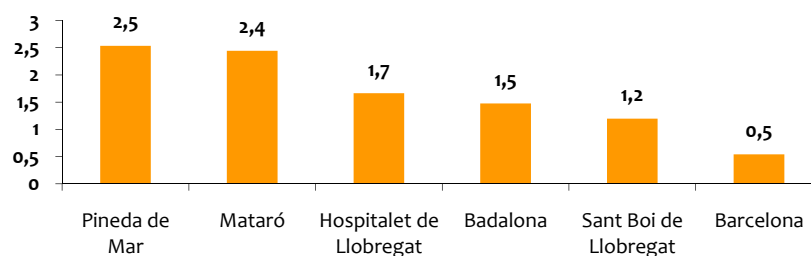
A l'altre extrem, per sota de la mitjana catalana del 2,69% el quart trimestre del 2010, apareix l'àrea de Barcelona en primer lloc (formada per Barcelona i Sant Just Desvern), amb només el 0,54%, seguida de les de Sant Boi de Llobregat (1,20%), Badalona (1,48%), l'Hospitalet de Llobregat (1,66%), Lleida (1,83%), Cambrils (1,95%), Mataró (2,44%), Pineda de Mar (2,53%) i Mollerussa (2,55%).

### Gràfic 17. Detall de les 22 àrees urbanes amb més de l'1% de la població catalana

A. Àrees amb pesos del parc d'habitatge nou pendent de venda dins el total per sobre la mitjana de Catalunya el 4T del 2010 (2,7%)



B. Àrees amb pesos del parc d'habitatge nou pendent de venda dins el total per sota la mitjana de Catalunya el 4T del 2010 (2,7%)



Font: CatalunyaCaixa.

En canvi, la resta de les àrees urbanes més rellevants (més grans de 25.000 habitants) tenen pesos de l'estoc pendent de venda per sobre la mitjana i la seva distribució territorial és molt àmplia. Són Reus (3,90%), el Vendrell (3,57%) i Tarragona (3,21%), a les comarques del Camp de Tarragona. Berga (4,10%), Manresa (4,19%) i Igualada (3,44%), a les comarques centrals de Catalunya. Altres àrees de l'àmbit d'influència de Barcelona (Granollers, amb un 3,96%, Vilanova i la Geltrú i Terrassa, totes dues amb un 3,64%, Martorell, amb un 3,35%, i Sabadell, amb un 3,06%). I finalment, a les comarques de Girona es destaquen les àrees d'Olot (3,41%), Palamós (2,50%), Banyoles (2,11%) i Sant Feliu de Guíxols (1,86%).

D'aquests llistats emergeix que a l'àmbit d'influència de Barcelona sembla haver-hi una marcada dualitat entre àrees urbanes importants amb molt escàs pes dels estocs d'habitatge nou pendent de venda i altres que se situen a l'extrem contrari. Sant Celoni, Granollers, Vilanova i la Geltrú, Terrassa, Martorell i Sabadell es troben en el primer grup, i Mataró, Pineda de Mar, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Sant Boi de Llobregat i Barcelona en el segon.

En general, la proximitat a la capital catalana sembla constituir un factor de menor concentració de parc d'habitatge nou pendent de venda, mentre que les àrees urbanes del que semblaria ser la segona corona metropolitana presenten valors més elevats. En aquest àmbit caldria afegir a les àrees urbanes esmentades les de Vic, Igualada i Manresa.

---

**El 2011 i el 2012 entrarien a l'estoc pendent de venda uns 20 mil habitatges nous per any, valor més elevat que la creació prevista de noves llars, de 2 mil el 2011, 12 mil el 2012 i 16 mil l'any fins al 2015, cosa que dificultarà l'absorció de l'excedent**

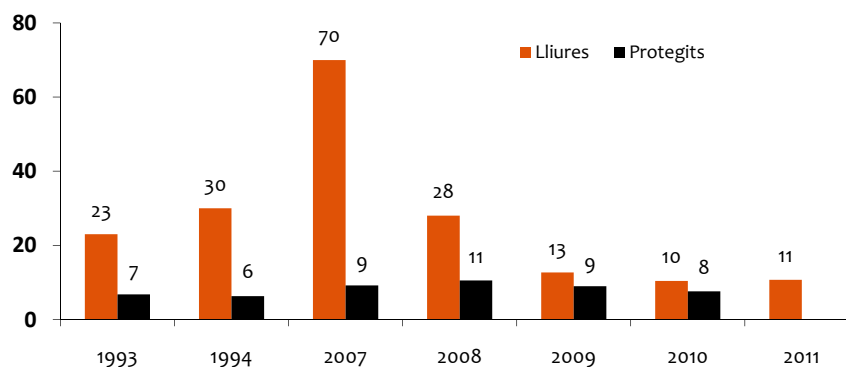
---

A continuació es presenten els resultats corresponents a Catalunya dels exercicis de prospectiva efectuats per al conjunt d'Espanya. Pel que fa a l'evolució de la nova oferta a l'horitzó 2012 (gràfic 18), es troba ja determinada pels habitatges iniciats a final del primer trimestre del 2011. Aquesta és la informació que s'ofereix al panell B del gràfic 18, que mostra com, després dels prop de 20.000 nous habitatges el 2010, el 2011 aquesta xifra augmentaria a 24.000 i que el 2012 se situaria entorn de 18.000. Vol això dir que, en absència de nous impulsos de la demanda, el total de l'estoc d'habitatge nou pendent de venda difícilment es reduirà substantivament els dos anys vinents.

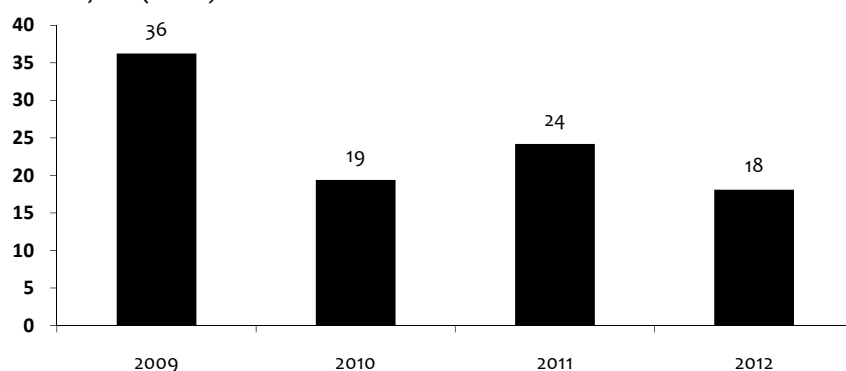
Finalment, el gràfic 19 ofereix una perspectiva de l'impacte del creixement demogràfic a Catalunya a l'horitzó 2015 dins el total del parc d'habitatge nou pendent de venda. El panell A mostra com, d'una mitjana de 23.000 noves llars el període 1978-1996, entre el 1997 i el 2008 es va passar a un altre valor pròxim a 60.000 noves famílies, unes tres vegades superior a la mitjana anterior. Aquest canvi de règim en el comportament del volum de noves llars a Catalunya ha desaparegut a partir del 2009, tant per l'impacte de la frenada en la immigració com pel progressiu envelliment dels fills del *baby boom*, així com per l'estabilització d'altres factors socials que afecten la mida de la família (des de la desocupació a la longevitat). En tot cas, les previsions de CatalunyaCaixa l'horitzó del 2015 indiquen que assoliria de manera progressiva les 16.000 noves llars el 2015 des de les 2.000 del 2011 i les 12.000 del 2012.

### Gràfic 18. La nova oferta 2011-2012: s'estabilitza la contracció dels habitatges lliures iniciats a Catalunya, alhora que es mantenen els protegits<sup>1</sup>

A. Habitatges iniciats (milers)



B. Nova oferta (milers)

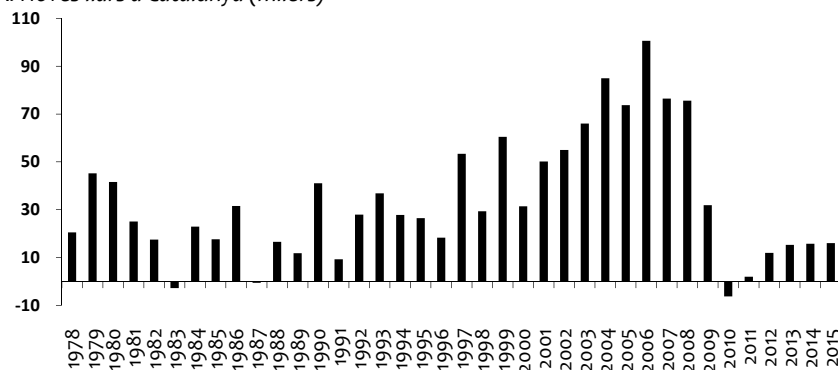


1. Per al 2011 i 2012, estimacions de CatalunyaCaixa de l'habitatge lliure.  
Font: Ministeri de Foment i CatalunyaCaixa.

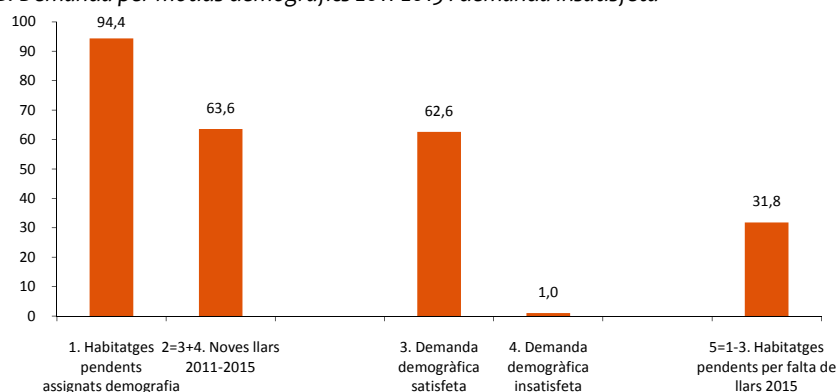
En aquest context demogràfic, i en la hipòtesi extraordinàriament restrictiva que no entrés nova oferta en el total del parc d'habitatges nous pendents de venda destinats a habitatge principal (que s'estimen en el 8,6% del parc pendent), el pur moviment demogràfic absorbiria 62,6 milers d'habitatges, i considerant un relativament lleu volum de demanda no satisfeta, l'estoc d'habitatge pendent a finals de 2015 assoliria els 32.000 habitatges, des dels 94.000 del 2010.

### Gràfic 19. La demografia a Catalunya a l'horitzó 2015: una estimació del seu impacte en la reabsorció del parc pendent de venda

A. Noves llars a Catalunya (milers)



B. Demanda per motius demogràfics 2011-2015 i demanda insatisfeta



Font: Ministeri de Foment, INE i estimació de CatalunyaCaixa.

### A.3. Els excessos d'oferta a la Comunitat de Madrid i àrea d'influència: la situació a final del 2010

**A l'àrea d'influència de Madrid, la nova oferta d'habitatge va continuar reduint-se amb intensitat el 2010, de 65 mil unitats a 41 mil, amb un pes de la protecció oficial pròxim al 40%...**

En aquesta edició de l'informe semestral sobre el mercat residencial s'hi incorpora una anàlisi fins al quart trimestre del 2010 de la Comunitat de Madrid i àrea d'influència (províncies de Conca, Guadalajara i Toledo, a Castella-la Manxa, i Àvila i Segòvia, a Castella i Lleó), en la lògica de demanda d'habitatge per a famílies que treballen a la capital i zona d'influència, així com de demanda de segona residència. De la mateixa manera que en l'anàlisi del conjunt d'Espanya i les altres CC.AA. incorporades, el punt de partida ha de ser necessàriament l'evolució de la nova oferta, que ha entrat al mercat al llarg del 2010 fins a l'últim trimestre, i com aquesta nova oferta ha pogut ser absorbida, o no, per la nova demanda.

Pel que fa a la nova oferta, que inclou tant els habitatges lliures acabats com els de protecció oficial, el panell A del gràfic 20

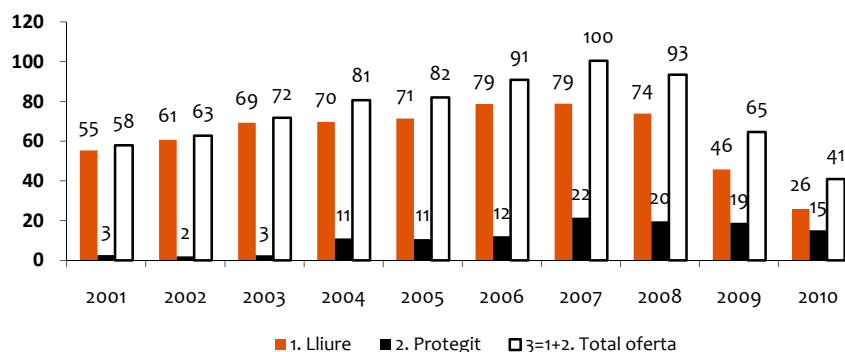
resumeix el que ha passat els últims deu anys. El primer a destacar és que l'augment de la nova oferta entre el 2001 i el màxim del 2007 va ser de prop del 74%, un creixement similar respecte de l'observat per al total d'Espanya. D'aquesta forma, dels prop de 60.000 habitatges acabats el 2001, es va passar a 100.000 el 2007. A partir d'aquest màxim, la caiguda ha estat evident, encara que clarament de menor intensitat que la dels habitatges iniciats. I això, tal com ja s'ha comentat, simplement per l'extens espai de temps de producció de l'habitatge, així com per una certa continuïtat, que s'analitza més avall, en l'habitatge iniciat. Sigui com sigui, als 100.000 habitatges acabats el 2007, va seguir una primera caiguda del 7% el 2008 (fins a 93.400), retrocés que s'ha accelerat el 2009 (pèrdua relativa del 31%, fins a 64.600 habitatges acabats) i, en especial, el 2010, que ha mostrat una contracció pròxima al 37%, amb un total d'habitatges acabats aquest exercici de 41.000. D'aquesta forma, en l'últim any s'han acabat gairebé un 30% menys d'habitatges que el 2001, de manera que les xifres d'aquest exercici han tornat a les observades a final dels anys noranta.

Aquest comportament agregat, però, amaga dinàmiques temporals molt diferents, segons que es tracti d'habitatge lliure o de protecció oficial. Respecte del primer, l'augment entre el 2001 i el 2007 és més gran que el total, d'un 42% (per comparar amb el 73% comentat), de manera que dels 55.300 habitatges lliures acabats el 2001 es va passar a 78.800 el 2007. Semblantment a altres variables del mercat residencial, a partir d'aquest màxim, la caiguda ha estat important, de manera que el 2009 i el 2010 el retrocés d'aquesta tipologia d'habitatge acabat ha estat molt superior al del conjunt dels habitatges acabats, amb caigudes del 28,1% el 2009 i del 43,5% el 2010. D'aquesta forma, el nombre d'aquests habitatges acabats el 2010 s'ha situat en 25.800, una xifra que és un 55,4% inferior als 55.300 del 2001.

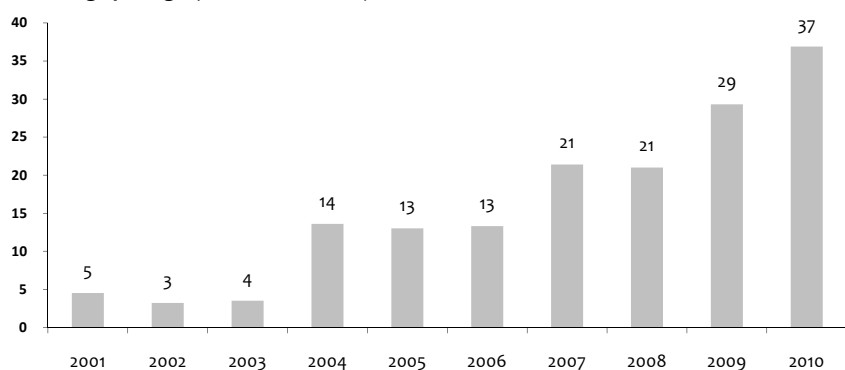
### Gràfic 20. La nova oferta (habitatges acabats) a la Comunitat de Madrid i àrea d'influència.<sup>1</sup> 2007-2010

En milers i percentatge dins el total

#### A. Habitatge lliure i protegit



#### B. Habitatge protegit (% dins total oferta)



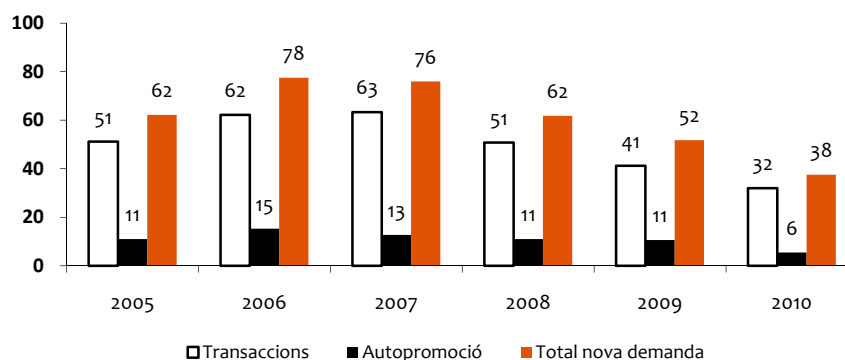
1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

Font: Ministeri de Foment.

Lògicament, aquesta major contracció dels habitatges lliures acabats que el total dels acabats (un 67% entre el 2007 i el 2010, davant del 59% total) reflecteix el comportament més expansiu de l'habitatge acabat de protecció oficial. Aquest era pràcticament residual al principi de la dècada passada, amb escassament el 4% de l'oferta nova d'habitatge acabat entre 2001-2003, encara que es va situar entorn del 13% entre el 2004 i el 2006. A partir del 2007, no obstant això, el pes d'aquesta tipologia d'habitatge comença a créixer intensament (panell B del gràfic 20), des del voltant del 21% de la nova oferta (2007-2008), fins a gairebé el 37% el 2010. De fet, els habitatges protegits van recular només d'un 30% entre el 2007 i el 2010 (davant el 67% de caiguda dels lliures), des dels més de 21.000 del 2007 als 15.100 del 2010.

### Gràfic 21. La demanda d'habitatge nou a l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid.<sup>1</sup> 2005-2010

En milers



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

Font: Dades del Ministeri de Foment.

---

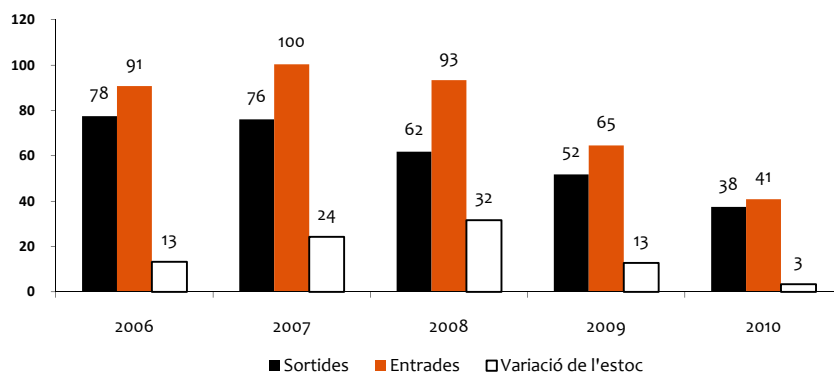
**... si bé es van mantenir nivells superiors a la demanda total (38 mil habitatges), donant un saldo net d'entrades a l'estoc de 3 mil unitats, fins a 112 mil, equivalents al 2,8% del parc total**

---

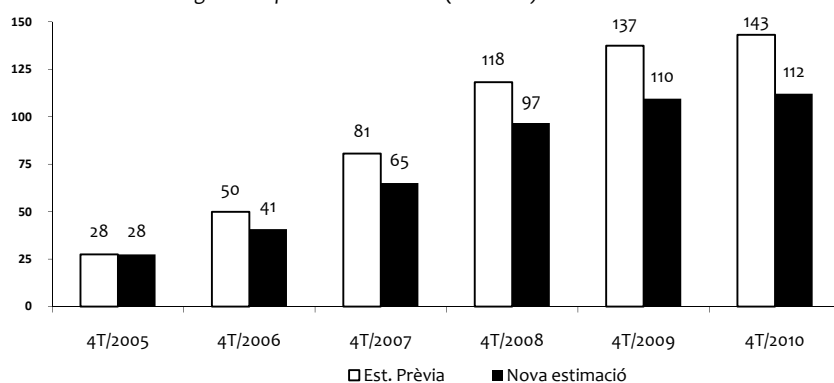
Pel que fa a la demanda d'habitatge nou el 2010, cal recordar que aquest concepte l'integra tant el volum de transaccions de compravenda efectuat com la part de l'oferta que no entra al mercat i és absorbida directament, en forma d'autopromoció. En aquest últim cas, la contracció del 2010 ha estat molt superior a la de les vendes (un 48,1% per a l'autopromoció i un 22,3% per a les transaccions de compravenda). Acumulant la caiguda des dels valors del 2007, les transaccions de compravenda han retrocedit prop del 50%, des de les 63.300 d'aquest any a les 32.000 del 2010. En l'autopromoció, la caiguda va començar abans, ja que el màxim emergeix el 2006, de manera que el 2010 aquests habitatges van ser únicament 5.500, davant els 12.700 del 2007 o els 15.300 del 2006. En síntesi, el total de demanda d'habitatge nou va caure d'un 50,7% entre el 2007 i el 2010, des dels 76.000 habitatges a 37.500, mostrant el mateix perfil de contracció creixent que s'ha observat en els habitatges acabats, de manera que el 2010 la caiguda ha estat del 27,6% respecte al 2009.

### Gràfic 22. Estoc d'habitatges pendents de venda a l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid.<sup>1</sup> 2006-2010

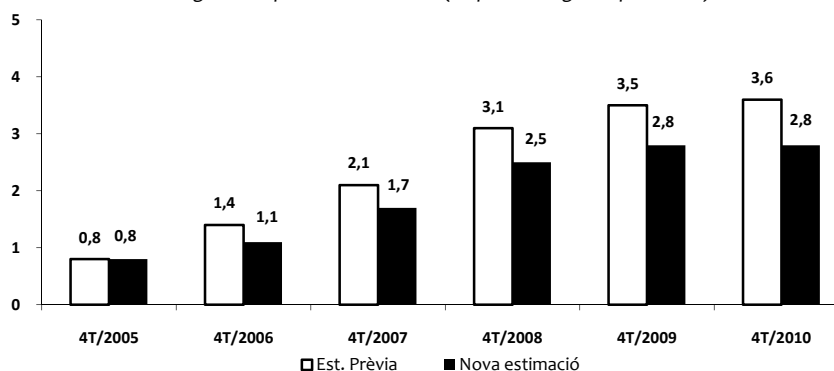
A. Entrades i sortides en l'estoc i canvi anual (milers)



B. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en milers)<sup>2</sup>



C. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en percentatge del parc total)



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

2. L'augment del saldo no coincideix exactament amb les dades del panell A per arrodoniment de decimals.

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades del Ministeri de Foment.

Amb aquesta dinàmica de l'oferta i de la demanda no ha de sorprendre que l'estoc d'habitatge nou pendent de venda hagi experimentat un lleuger augment. En efecte, la nova oferta entre el quart trimestre del 2009 i el quart del 2010 va ser de 41.000 nous habitatges, mentre que la demanda en aquest mateix període (transaccions de compravenda més autopromoció) es va situar prop dels 38.000 (panell A del gràfic 22), augmentat marginalment l'estoc. D'aquesta forma, el procés de reducció en les entrades en l'estoc ha

continuat el 2010, des de 24.000 el 2007 (quan la nova oferta de 100.000 habitatges només va ser parcialment absorbida per la nova demanda de 76.000) al màxim de 32.000 el 2008 (una oferta de 93.000 i una demanda de 62.000). A partir d'aquest màxim, el 2009 el saldo net va augmentar de manera més moderada, de 12.000 unitats, per una oferta nova de 65.000 i una demanda de 52.000. I el mateix procés ha continuat el 2010, amb les noves incorporacions netes a l'estoc de 3.000 habitatges.

D'aquesta manera, el valor absolut del parc d'habitatge nou pendent de venda s'ha situat, el quart trimestre del 2010, en 112.000 unitats, una xifra que representa el 2,8%, el mateix pes que en l'últim trimestre de 2009 i tres dècimes més que el 2008, paral·lel a l'evolució del conjunt d'Espanya.

Les diferències són significatives, tanmateix, quan es desagrega pels diferents territoris que integren la Comunitat de Madrid i àrea d'influència, ja que, enfront del 2,0% de la Comunitat de Madrid, el conjunt de províncies limítrofes presenten un valor del 5,4%, esbiaixat a l'alça pel major pes del parc a Toledo (8,6%) i Guadalajara (4,3%), més vinculades a la demanda de primera residència per part de treballadors a Madrid i zona d'influència, davant valors més moderats a la resta (un 2,3% Segòvia, un 2,2% Àvila i un 1,3% Conca), amb un major component de demanda de segona residència (gràfic 23).

Una òptica més desagregada s'obté en segmentar els municipis per la seva mida i la seva condició, o no, de capital de província. Les dades del conjunt mostren que les sis capitals, incloent-hi Madrid, presenten un estoc d'habitatge nou pendent de venda (en relació amb el total del parc de cada municipi) el quart trimestre del 2010 del 0,6% del parc. Quant als municipis (excloses les capitals de província) de 100 mil i més habitants l'estoc és del 2,9%, als de 50.000-99.999 del 3,5%, als de 10.000-49.999 del 5,9% i als de menys de 10 mil del 5,1%. La seva evolució respecte al quart trimestre del 2009 mostra augments en el pes del parc pendent per als de més de 100.000 habitants (amb un 2,6% el 2009), per als de 50.000 a 99.999 (amb un 3,2%), i per als de menys de 10.000 amb un 4,8%. Per a les capitals de província mostra una reducció des del 0,8% el quart trimestre del 2009 i un manteniment per als de 10.000 a 49.999 amb un 6,0%.

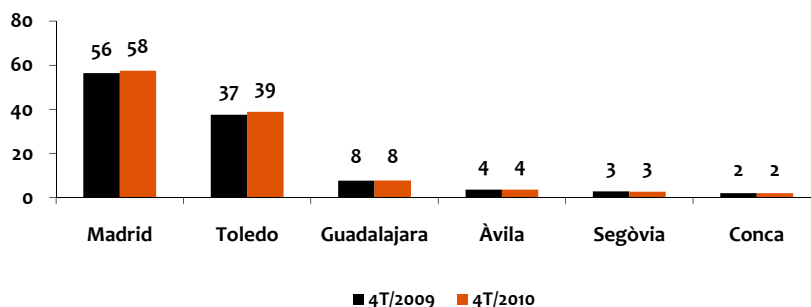
---

**Per territoris, les províncies de Madrid i Toledo van augmentar l'any passat l'estoc d'habitatges d'unes 2 mil unitats cadascuna i l'estoc es va mantenir estable a la resta, amb les ràtios més elevades a la mateixa Toledo (8,6%) i a Guadalajara (4,3%)...**

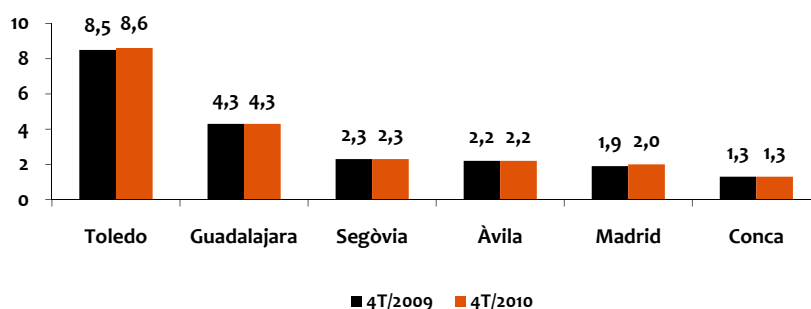
---

### Gràfic 23. La diferent evolució de les províncies de l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid.<sup>1</sup> 2009-2010

A. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (milers)



B. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en percentatge del parc total d'habitatges)



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

Font: CatalunyaCaixa.

**... mentre que, per grans municipis, a més de les capitals de Guadalajara i Toledo, es localitzen importants excedents en algunes poblacions del sud-est de la Comunitat de Madrid**

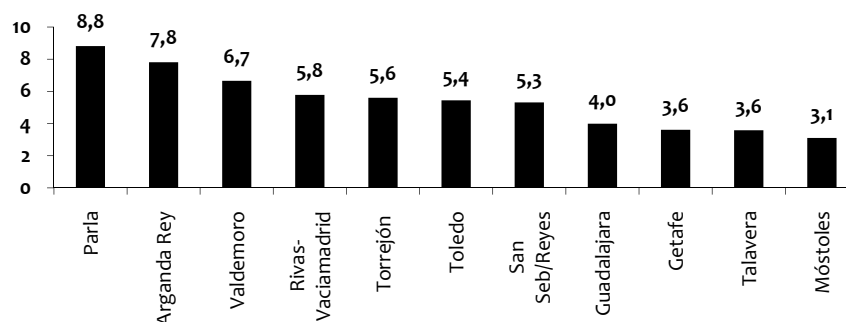
A la Comunitat de Madrid, la capital presenta una ràtio del 0,4%, molt per sota el 2,8% mitjà de l'àrea de Madrid, mentre que els municipis de 100 mil i més habitants presenten un excés d'habitatges nous pendents de venda del 2,9%, en el rang de 50.000-99.999, un 3,4%, en el rang 10.000-49.999 un 5,2%, i un 3,9% en el de menys de 10 mil. És a dir, una clara asimetria de la capital respecte a la resta de municipis, que absorbeixen la pressió demogràfica a la primera i on, almenys amb relació al període de crisi, s'ha sobreestimat la necessitat de demanda. Quant a les províncies limítrofes, entre les capitals, Toledo (5,4%) és la que mostra un biaix més elevat, molt per sobre el 2,0% de mitjana de l'àrea analitzada, de la mateixa manera que Guadalajara (4,0%), mentre que Àvila (2,5%), Conca (0,8%) i Segòvia (0,1%) tenen pesos d'aquest parc d'habitatge nou pendent de venda molt inferiors a la mitjana (panells A i B del gràfic 24).

## Gràfic 24. La diferent evolució dels municipis de més de 50.000 habitants de l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid.<sup>1</sup>

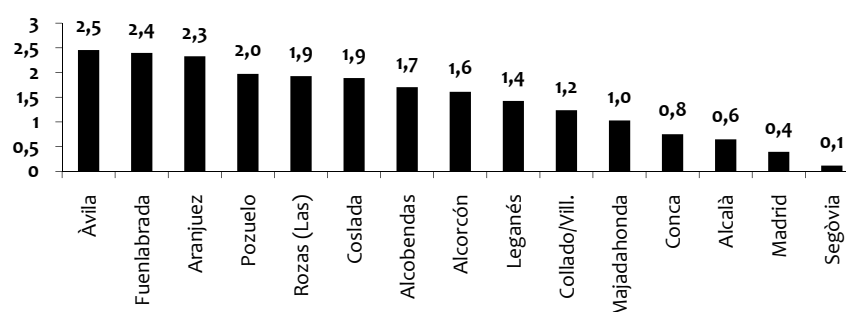
### IV trimestre del 2010

Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en % dins el parc de cada municipi)

#### A. Pesos superiors a la mitjana (2,8%)



#### B. Pesos inferiors a la mitjana (2,8%)



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

Font: CatalunyaCaixa.

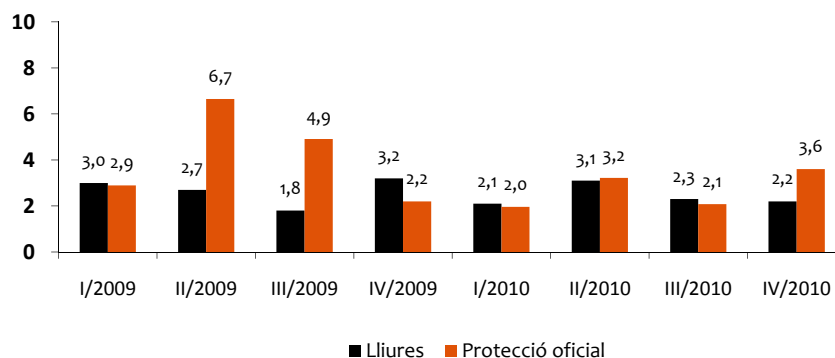
Respecte a la resta de grans municipis (més grans de 50.000 habitants), Parla (amb un 8,8% d'excés d'habitatges pendents de venda sobre el total del parc), Arganda del Rey (7,8%), Valdemoro (6,7%), Rivas-Vaciamadrid (5,8%), Torrejón de Ardoz (5,6%), San Sebastián de los Reyes (5,3%), Getafe (3,6%), Talavera de la Reina (3,6%) i Móstoles (3,1%) són els que acumulen excessos per sobre el 2,8% de mitjana de la Comunitat de Madrid i àrea d'influència. A l'altre extrem, amb pesos inferiors a aquesta mitjana, es destaquen Alcalá de Henares (0,6%), Majadahonda (1,0%), Collado-Villalba (1,0%), Leganés (1,6%), Alcobendas (1,7%), Coslada (1,9%), Las Rozas (1,9%), Pozuelo de Alarcón (2,0%), Aranjuez (2,3%) i Fuenlabrada (2,4%) (panell B del gràfic 24).

Com s'ha comentat anteriorment, la nova oferta que entrarà al mercat els pròxims dos anys està ja fixada a final del primer trimestre del 2011, prenent per referència un període mitjà de producció de 21 mesos. Amb la informació disponible sobre habitatges iniciats fins al quart trimestre del 2010, es poden estimar

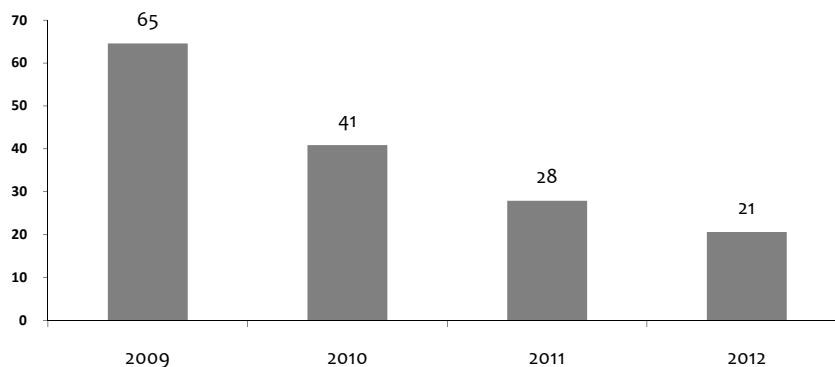
les noves entrades fins a final del 2012. Aquesta informació és la que ofereix el panell A del gràfic 25, on es recull l'obra iniciada els últims trimestres, que és la que afectarà la nova oferta els exercicis 2011 i 2012.

**Gràfic 25. La nova oferta 2011-12: s'estabilitza la contracció dels habitatges lliures iniciats a l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid<sup>1</sup>, al temps que es mantenen els protegits**

A. Habitatges iniciats (milers)



B. Nova oferta (milers)



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.

Font: Ministeri de Foment i estimació de CatalunyaCaixa.

**Al conjunt de l'àrea d'influència de Madrid, s'espera un volum d'habitatges acabats entorn de 25 mil unitats per any el 2011 i el 2012...**

Quan s'acumula aquesta obra iniciada, s'obté una previsió del nou habitatge acabat el 2011 i el 2012. Amb aquest procediment, dels prop de 41.000 nous habitatges que van entrar al mercat el 2010, es passaria a gairebé 28.000 el 2011 i a 21.000 el 2012. D'aquesta forma, encara que no és possible preveure l'evolució de la demanda que s'efectuarà sobre aquesta oferta, els registres del 2010, que van implicar un lleuger augment de 3.000 habitatges al parc dels nous pendents de venda (i per tant una demanda d'uns 38.000), permeten apuntar que el parc hauria de començar a caure a partir del 2011, si bé de manera relativament modesta. Així, el 2011 hauria d'emergir com l'exercici de transició entre el període 2007-2010, en el qual el parc no ha deixat d'augmentar, a una altra situació en què

la reducció de la nova oferta, fins i tot amb una demanda molt modesta, començarà a permetre disminucions en aquest estoc. Recordem, a aquest efecte, que l'augment del parc ha anat presentant un marcat perfil decreixent des del 2008 (des dels 32.000 habitatges d'aquest any a 13.000 el 2009 i a 3.000 el 2010).

---

**... encara que les perspectives demogràfiques són bones, amb unes 34 mil noves llars per any fins al 2015, cosa que permetrà reduir l'estoc d'habitatge principal de 99 mil a 11 mil unitats, i es generarà a més una demanda insatisfeta de 84 mil habitatges el pròxim quinquenni**

---

Finalment, cal demanar-se quines expectatives es desprenen de la demografia a l'horitzó 2015 i si s'han d'esperar augments addicionals substantius de l'estoc pendent de venda. Aquesta informació es presenta, parcialment, al gràfic 26. El panell A reflecteix l'evolució demogràfica de la Comunitat de Madrid i les províncies de la seva àrea d'influència des de 1978 a la prevista el 2015. Com pot observar-se, entre el 1978 i final dels anys noranta, el règim estàndard de creixement de les llars en aquest àmbit territorial va ser d'un 24.000 famílies/any. A partir de 1998 i fins al 2008, aquest règim va experimentar un canvi estructural, fins a 60.000 famílies/any, tant pel xoc d'important immigració d'aquests anys com per l'entrada a l'edat de formar família d'una part important dels *baby boomers* nadius (els nascuts abans de 1980). Aquest règim excepcional, que en alguns casos va arribar a valors de 81.000 llars, com el 2006, va patir un col·lapse amb la crisi. El canvi de signe de la immigració i la maduresa de les cohorts de *baby boomers* expliquen aquesta modificació, de manera que, entre el 2009 i el 2010, la mitjana de noves llars va caure intensament, fins a 67.000. Les previsions de CatalunyaCaixa per als exercicis del 2011 al 2015 suggereixen que, de mitjana, el règim de formació de noves llars, en la hipòtesi que les circumstàncies econòmiques ho permetin, se situaria en unes 34.000/any.

Per aïllar l'efecte estricte de la demografia, el panell B del gràfic 26 mostra els canvis que s'operaran entre el 2011 i el 2015. El càlcul implica, com s'ha comentat en analitzar el conjunt d'Espanya, l'adopció de dues hipòtesis molt restrictives. La primera és que no entren unitats al parc d'habitatge nou pendent de venda (ja s'ha comentat anteriorment el que s'espera el 2011 i el 2012) i que les noves llars absorbiran únicament una part (estimada en el 88,3%)<sup>10</sup> del parc pendent. A més, es considera que si en un municipi en concret la demografia absorbeix, en un moment determinat

---

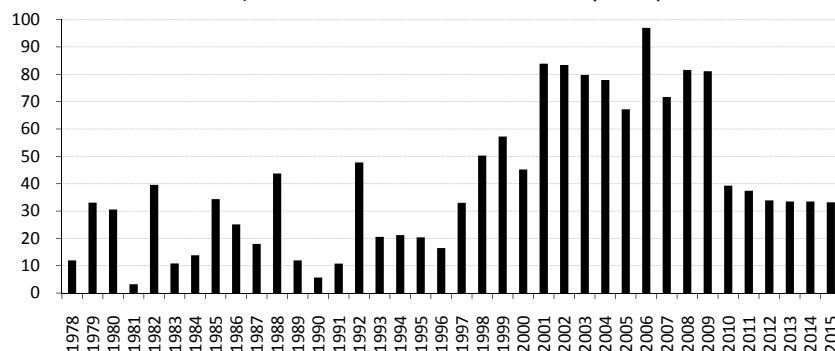
<sup>10</sup> Aquest percentatge s'obté del creixement de llars i d'habitatges acabats el període 2001-2006.

d'aquest període 2011-2015, la totalitat de l'habitatge destinat a ús principal, es permet que les llars d'aquest municipi absorbeixin oferta d'altres municipis de la mateixa província.

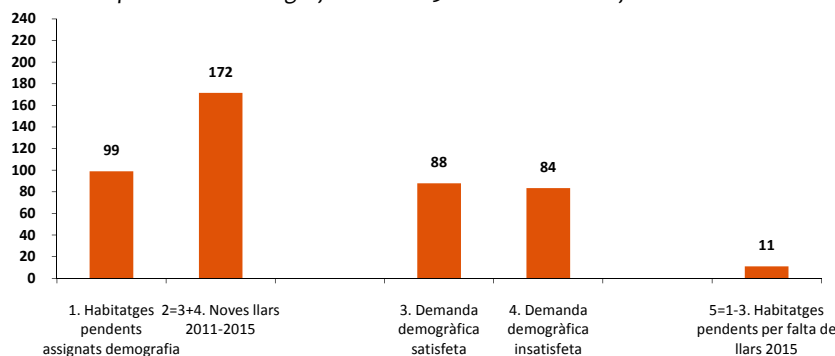
Amb aquestes consideracions, els resultats d'aquest exercici teòric de simulació mostren per a la Comunitat de Madrid i àrea d'influència (panell B del gràfic 26) que es reduiria progressivament l'estoc pendent des de 99 mil habitatges al final del 2010 fins a 11 mil el 2015 (absorció de 88 mil habitatges), atesa la previsió de creació de 172 milers de noves llars i un important pes de la demanda no satisfeta (84 mil habitatges).

**Gràfic 26. La demografia a l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid<sup>1</sup> a l'horitzó 2015: una estimació del seu impacte en la reabsorció del parc pendent de venda**

A. Noves llars a l'àrea d'influència de la Comunitat de Madrid (milers)



B. Demanda per motius demogràfics 2011-2015 i demanda insatisfeta



1. Inclou Àvila, Conca, Guadalajara, Madrid, Segòvia i Toledo.  
Font: Ministeri de Foment.

**A.4. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a la Comunitat Valenciana: detall per províncies i grans municipis**

Les noves entrades en l'estoc pendent de venda procedents del segment lliure d'habitatge es van reduir a un terç entre el 2007 i

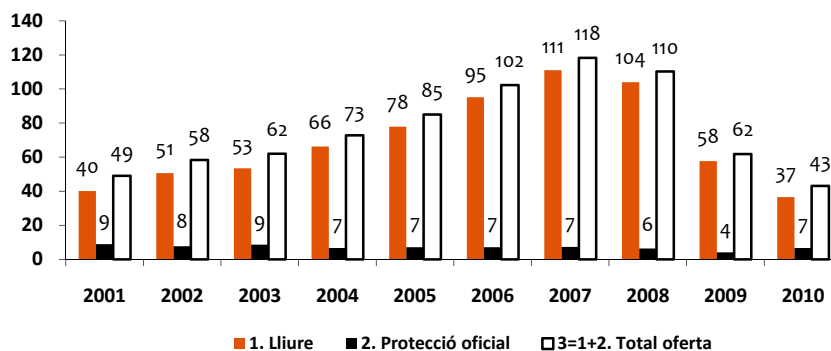
**Les noves entrades a l'estoc pendent de venda van davallar el 2010 de 62 mil unitats a 43 mil, amb un pes de l'habitatge protegit entorn del 15%, xifra superior a les sortides de 30 mil...**

el 2010 a la Comunitat Valenciana (d'uns 111 mil a 37 mil), situant-se lleugerament per sota els valors de fa una dècada (40 mil el 2001). Per contra, els habitatges acabats de protecció oficial van augmentar l'any passat fins a 7 mil unitats, des de 4 mil l'any anterior i per sobre les 6 mil del 2008, situant-se en la mitjana del 2004-2007. Aquesta evolució diferenciada amb relació a l'habitatge lliure va fer que, el 2010, la protecció oficial representés un 15,4% del total d'habitatges acabats, en el rang més elevat de l'última dècada i molt per sobre el mínim del 5,7% registrat el 2008. En total, les entrades en l'estoc van ser l'any passat de 43 mil unitats, davant el màxim de 118 mil el 2007 i en valors similars a les 49 mil del 2001.

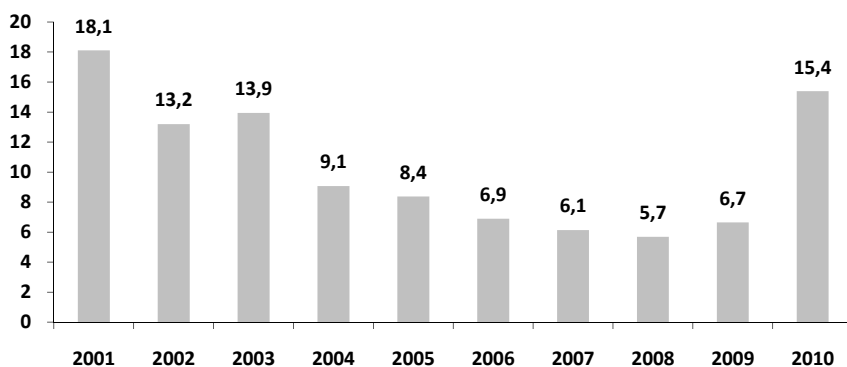
**Gràfic 27. La nova oferta (habitatges acabats) a la Comunitat Valenciana. 2007-2010**

En milers i percentatge dins el total

**A. Habitatge lliure i protegit**



**B. Habitatge protegit (% dins total oferta)**



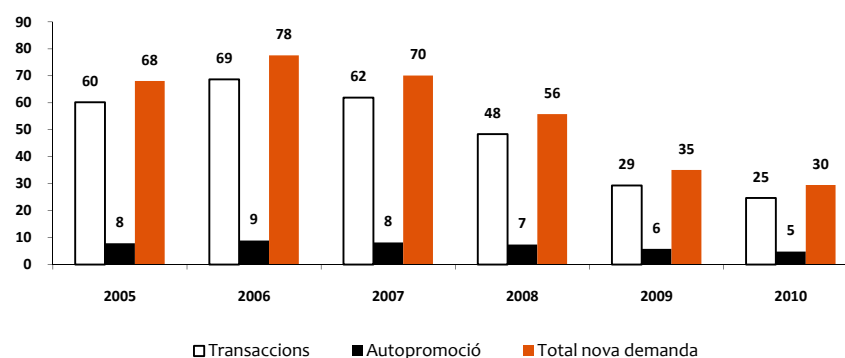
Font: Ministeri de Foment.

Respecte a les sortides de l'estoc d'habitatge nou, les transaccions de compravenda havien efectuat ja el 2009 la pràctica totalitat del seu ajust, si bé encara l'any passat es va registrar un descens. Així, de les 69 mil transaccions efectuades el 2006, es va passar a 29 mil el 2009 i a 25 mil el 2010, aproximadament el terç de les inicials del període. El segon element de sortida de l'estoc,

l'autopromoció, mostra una tendència negativa des del 2007, quan comença a retrocedir a un ritme anual mitjà de mil unitats, passant de 9 mil a 5 mil el 2010. En conjunt, la demanda d'habitatge nou ha retrocedit de 78 mil unitats en el màxim del 2006 a 30 mil el 2010.

### Gràfic 28. La demanda d'habitatge nou a la Comunitat Valenciana. 2005-2010

En milers



Font: Ministeri de Foment.

---

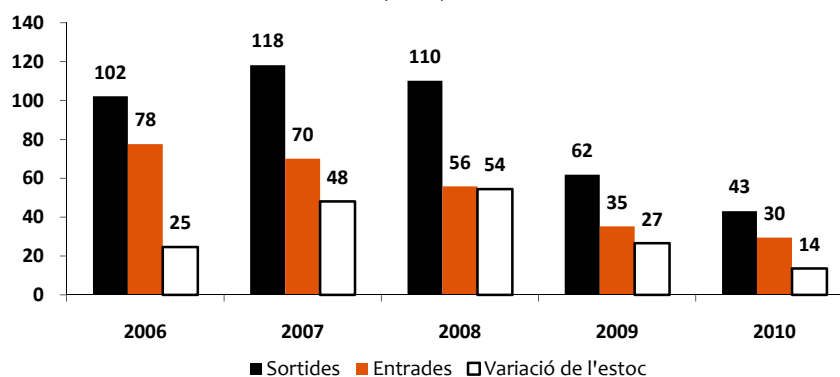
**... i amb un saldo net d'augment de l'estoc l'any passat de 14 mil habitatges, situant-lo en 202 mil unitats, un 6,2% del parc total**

---

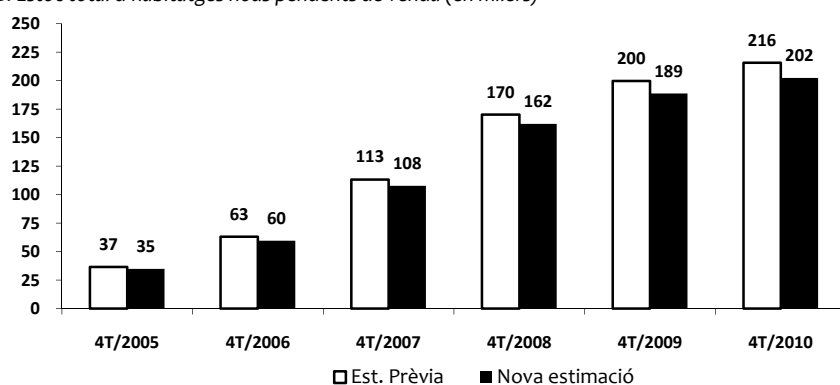
En resum, el 2010, les entrades en l'estoc es van moderar de 19 mil unitats, de 62 mil a 43 mil, caiguda insuficient enfront d'una demanda que l'any passat va retrocedir de 5 mil habitatges, fins a 30 mil unitats. D'aquesta forma, el saldo d'entrada en l'estoc va ser positiu de 14 mil unitats, la meitat que el 2009, cosa que va augmentar el valor absolut de 189 mil unitats a 202 mil en el conjunt de la Comunitat Valenciana. Respecte al parc total, l'estoc va passar de representar el 5,8% a final del 2009 al 6,2% el mateix període del 2010. Amb relació a les estimacions presentades en informes anteriors, la nova metodologia rebaixa de 14 mil unitats i 0,4 punts del parc les xifres del 2010.

### Gràfic 29. Estoc d'habitatges pendents de venda a la Comunitat Valenciana. 2006-2010

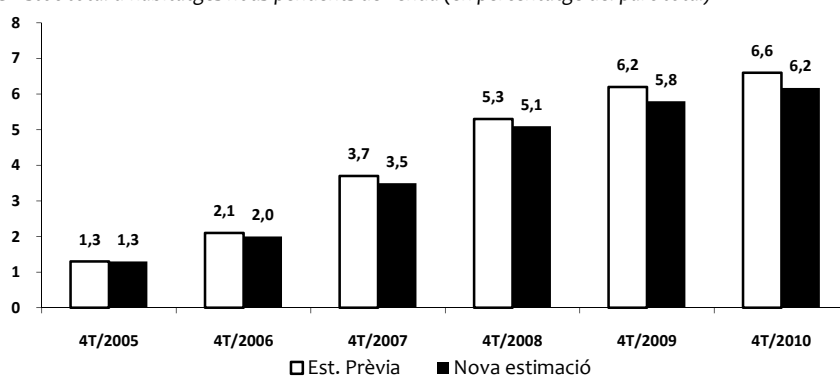
A. Entrades i sortides en l'estoc i canvi anual (milers)



B. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en milers)<sup>1</sup>



C. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en percentatge del parc total)



1. L'augment del saldo no coincideix exactament amb les dades del panell A per arrodoniment de decimals.

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades del Ministeri de Foment.

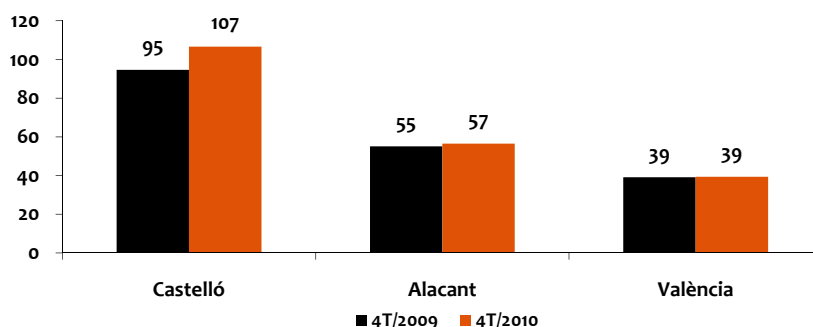
**Per províncies, Castelló va augmentar de manera notable el seu estoc el 2010 (8 mil unitats més, fins a un 20,5% del parc), seguida d'Alacant (2 mil, més fins a un 4,3%), i es va mantenir estable el de València (2,7%)...**

Per províncies, l'acumulació del nou estoc el 2010 es va produir fonamentalment per majors entrades que sortides a Castelló, amb un saldo de 12 mil habitatges nous addicionals. Alacant en va sumar 2 mil més i València va mantenir l'estoc en els nivells del 2009. Castelló intensifica la seva posició com la província amb el major excedent a la Comunitat Valenciana, amb 107 mil habitatges dels 202 mil, més d'un 50%, seguida d'Alacant (57 mil) i València (39 mil). Amb relació al parc, el pes de l'estoc va augmentar de gairebé 2

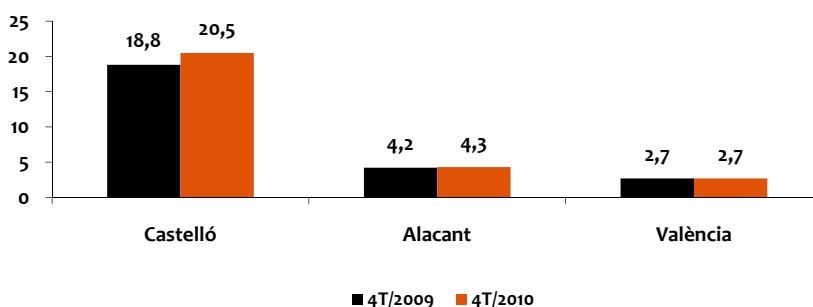
punts a Castelló, passant del 18,8% el 2009 al 20,5% el 2010, mentre que a Alacant va augmentar d'una dècima (al 4,3%) i es va mantenir a València (2,7%). En tots dos casos, els nivells relatius són significativament inferiors a la mitjana regional.

**Gràfic 30. La diferent evolució de les províncies de la Comunitat Valenciana. 2009-2010**

A. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (milers)



B. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en percentatge del parc total d'habitatges)



Font: CatalunyaCaixa.

**... mentre que, llevat d'excepcions (com Castelló capital), els grans municipis mantenen un excedent inferior a la mitjana (els situats a la franja costanera inclosos)**

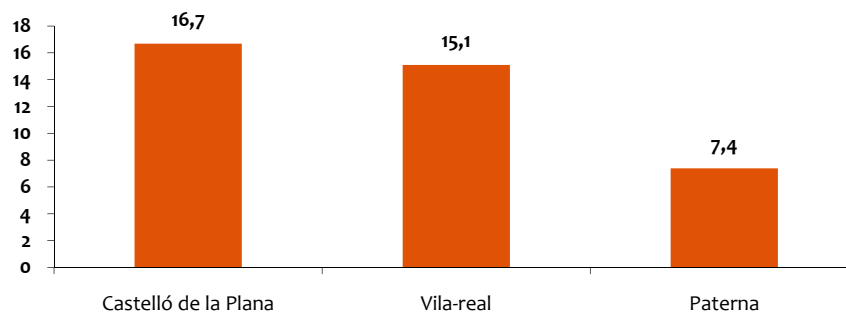
L'anàlisi per grans municipis mostra també un alt grau de polarització en l'acumulació d'excedents. Entre els de més de 50 mil habitants, es destaquen amb claredat Castelló de la Plana, amb un estoc equivalent al 16,7% del parc total, seguit de Vila-real, també a la província de Castelló, amb un 15,1%, i de Paterna, municipi de València pròxim a la capital, amb un 7,4%. Per sota la mitjana regional del 6,2% se situen Elx (4,5%), Sant Vicent del Raspeig (4,0%) i Alacant (3,1%), a la zona de la capital alacantina, i Alcoi (3,7%), Oriola (1,6%) i Elda (1,0%), a l'interior d'aquesta mateixa província. Entre els grans municipis que són destinació turística no es registren excedents significatius (a València Gandia amb un 2,9%, a Alacant Torrevieja amb 2,1% i Benidorm amb un 1,1%). El mateix s'esdevé als territoris de l'àrea de la capital valenciana, amb un 1,9% Sagunt, un 1,7% Torrent i un 1,0% la mateixa València. A partir d'aquests resultats pot inferir-se

que els grans desajustos d'estoc es presenten en municipis de menor dimensió, especialment a la província de Castelló.

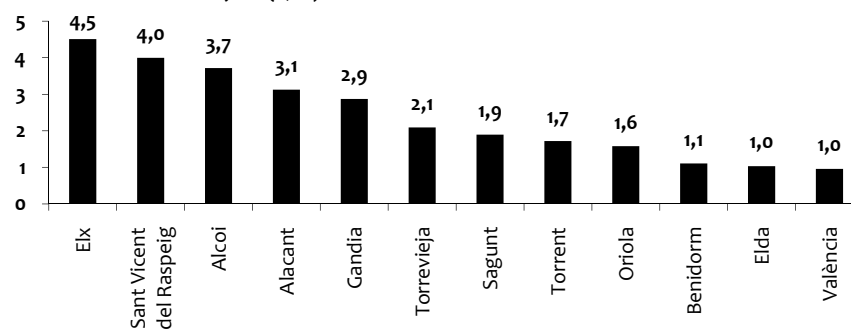
### Gràfic 31. La diferent evolució dels municipis de més de 50.000 habitants de la Comunitat Valenciana. IV trimestre del 2010

Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en % dins el parc de cada municipi)

#### A. Pesos superiors a la mitjana (6,2%)



#### B. Pesos inferiors a la mitjana (6,2%)



Font: CatalunyaCaixa.

---

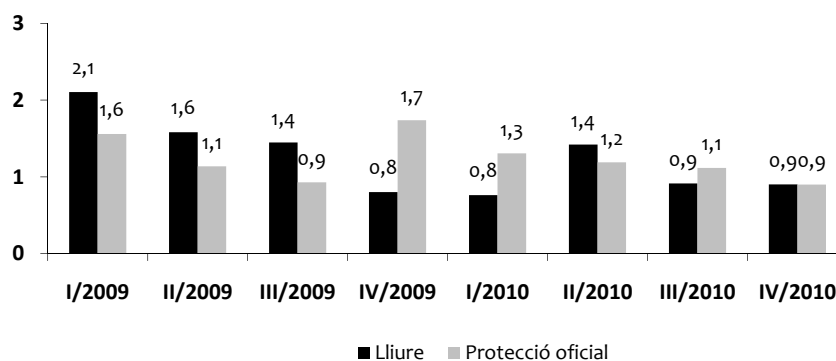
**El 2011 i el 2012 s'esperen habitatges acabats per un volum inferior a 10 mil unitats l'any, lleugerament per sota la mitjana de 15 mil noves llars a l'horitzó 2015...**

---

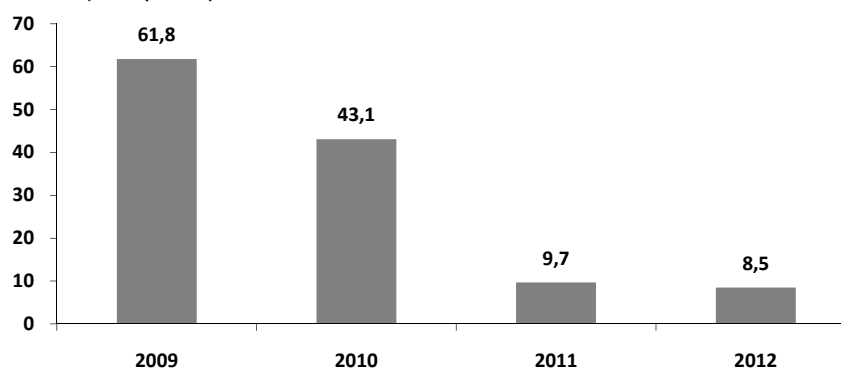
A partir dels habitatges iniciats el període 2009-2010 es pot tenir una idea de l'evolució de les noves entrades en l'estoc els exercicis 2011 i 2012 a la Comunitat Valenciana. Així, el nombre d'habitatges lliures iniciats es va moderar progressivament el 2009, des de 2 mil el primer trimestre, fins a menys de mil en l'últim, situació que va persistir el 2010. En total, el bienni 2009-2010 es van iniciar uns 10 mil habitatges lliures, valor molt similar al dels habitatges protegits. La xifra estimada d'habitatges acabats aquest any s'acosta a 10 mil unitats, volum que es mantindrà en registres similars el 2012, amb 8-9 mil noves obres acabades. Això suposarà una reducció considerable de la pressió sobre l'acumulació de nous estocs, molt lluny de les 62 mil unitats del 2009 i de les 43 mil del 2010.

**Gràfic 32. La nova oferta 2011-2012 a la Comunitat Valenciana**

A. Habitatges iniciats (milers)



B. Nova oferta (milers)



Font: Ministeri de Foment i estimació de CatalunyaCaixa.

---

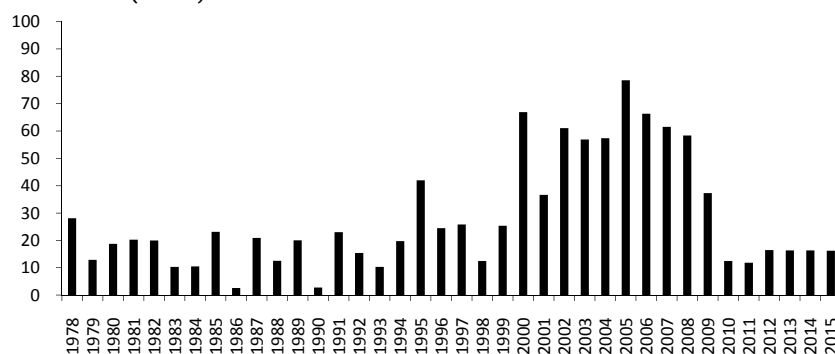
**... situació que  
al·lentirà la reducció  
de l'estoc  
d'habitatge  
principal a mitjà  
termini, però encara  
amb un excedent de  
89 mil unitats el  
2015**

---

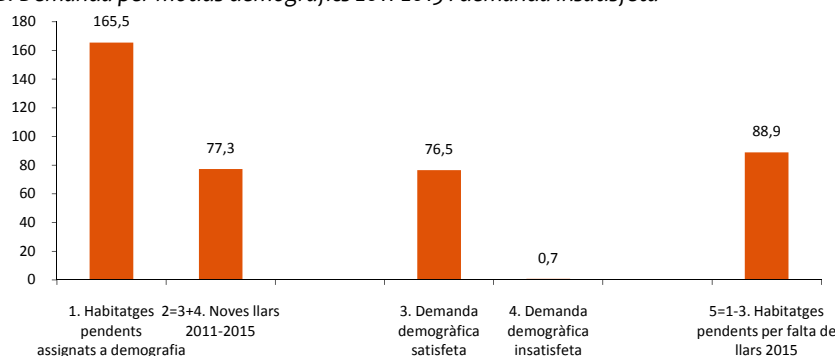
Més rellevant que el diagnòstic sobre com i quin estoc d'habitatge nou sense vendre s'ha acumulat a la Comunitat Valenciana els últims anys és valorar la seva capacitat d'absorció. S'estima per a això la part de l'estoc que es correspon amb habitatge principal i s'incorporen les previsions de noves llars fins al 2015. Respecte a aquestes últimes, la creació de noves llars s'ha moderat de manera molt significativa aquests últims anys, passant d'un màxim de 79 mil el 2005 a un mínim de 12 mil el 2010, i s'espera només una lleugera recuperació a mitjà termini fins a valors entorn de 15 mil noves llars per any. D'aquesta manera, dels 166 mil habitatges principals d'excedent a final del 2010, uns 77 mil haurien de ser absorbits per la demografia els anys vinents, atès el pes relativament baix de la demanda no satisfeta. Així, el saldo que quedaria el 2015 seria d'un excedent de 89 mil habitatges principals.

**Gràfic 33. La demografia a la Comunitat Valenciana a l'horitzó 2015: una estimació del seu impacte en la reabsorció del parc pendent de venda**

A. Noves llars (milers)



B. Demanda per motius demogràfics 2011-2015 i demanda insatisfeta



Font: Ministeri de Foment.

**A.5. L'estoc d'habitatge nou pendent de venda a Andalusia: detall per províncies i grans municipis**

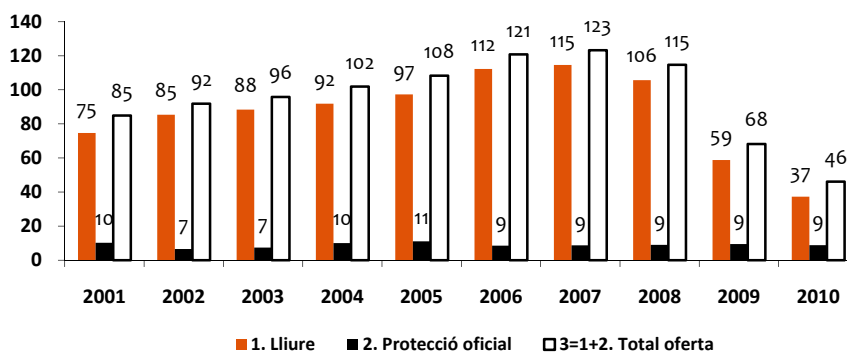
**Els habitatges acabats es van reduir a Andalusia fins a 46 mil unitats el 2010, amb una participació propera al 20% de l'habitatge protegit...**

La Comunitat Autònoma d'Andalusia no és cap excepció respecte a les analitzades fins ara i mostra una caiguda substancial dels habitatges acabats des del 2008, deguda exclusivament en aquest cas al segment d'habitatge lliure. Del màxim de 115 mil unitats el 2007, se'n van assolir 59 mil el 2009, xifra rebaixada a 37 mil l'any passat. El segment de protecció oficial, no obstant això, ha mantingut una xifra relativament estable entorn de 9 mil unitats des del 2006. En conjunt, les entrades a l'estoc pendent de venda es van situar el 2010 en 46 mil unitats, 22 mil menys que el 2009 i molt per sota el màxim de 123 mil del 2007. En aquest procés, el pes de l'habitatge protegit ha augmentat substancialment, passant de percentatges del 7-8% el 2006-2008 al 13,8% el 2009 i al 19,0% el 2010, valors que són els dos màxims successius en l'última dècada.

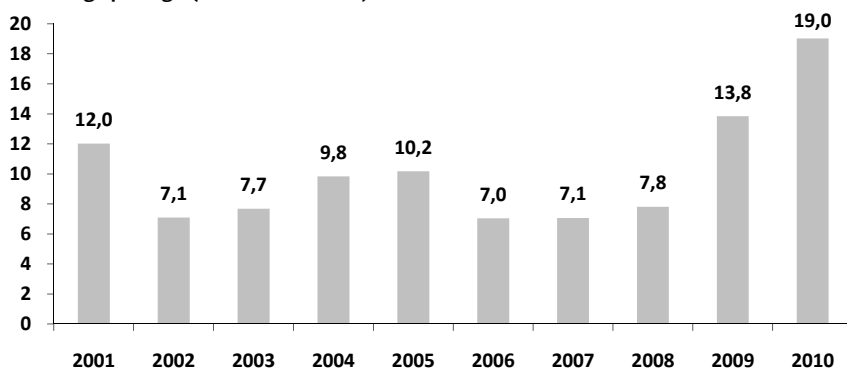
**Gràfic 34. La nova oferta (habitatges acabats) a Andalusia. 2007-2010**

En milers i percentatge dins el total

**A. Habitatge lliure i protegit**



**B. Habitatge protegit (% dins total oferta)**



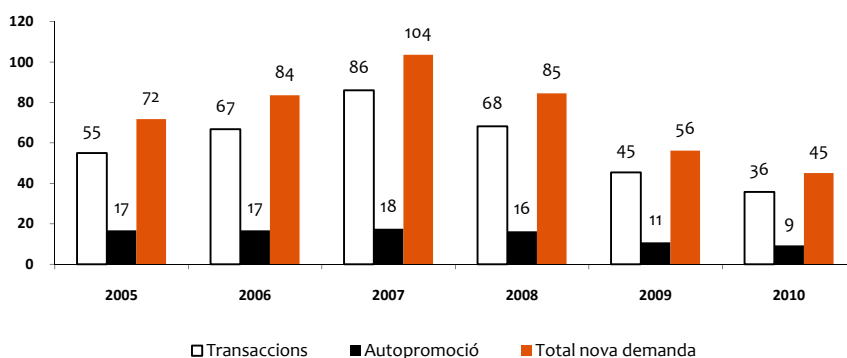
Font: Ministeri de Foment.

... valors que, al costat d'una demanda total de 45 mil habitatges nous l'any passat, van mantenir estable l'estoc, en 137 mil habitatges, equivalents al 3,1% del parc total

Amb relació a la demanda d'habitatge nou, les operacions de compravenda el 2010 van assolir 36 mil unitats, un descens del 20% respecte al 2009 i molt per sota el màxim de 86 mil del 2007. Les sortides de l'estoc a través de l'autopromoció es van reduir molt menys l'any passat, d'11 mil unitats a 9 mil, si bé el nivell d'arribada és aproximadament la meitat que la mitjana 2005-2008.

**Gràfic 35. La demanda d'habitatge nou a Andalusia. 2005-2010**

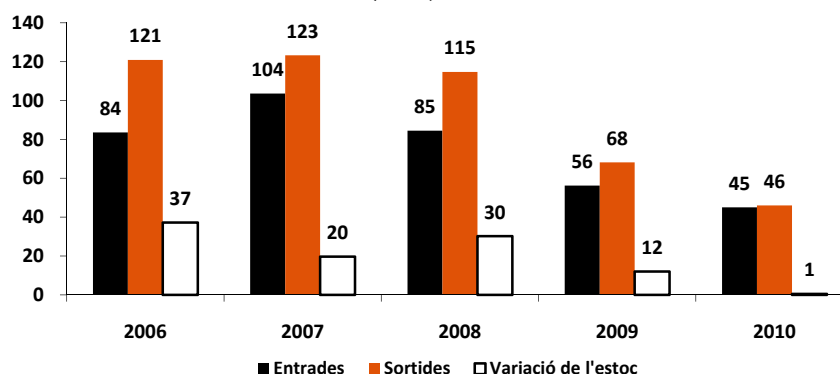
En milers



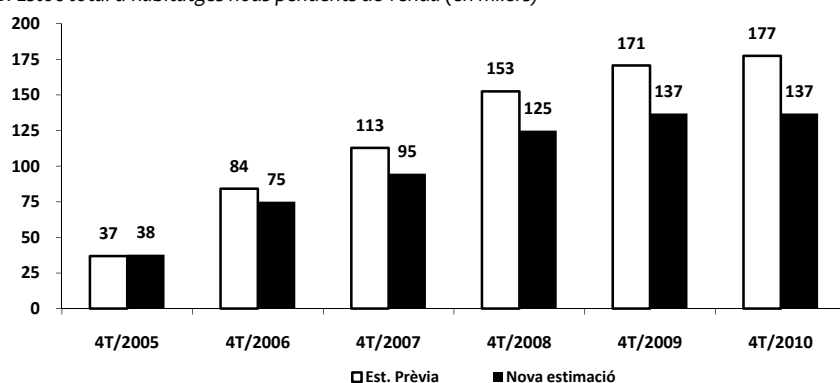
Font: Ministeri de Foment.

### Gràfic 36. Estoc d'habitatges pendents de venda a Andalusia. 2006-2010

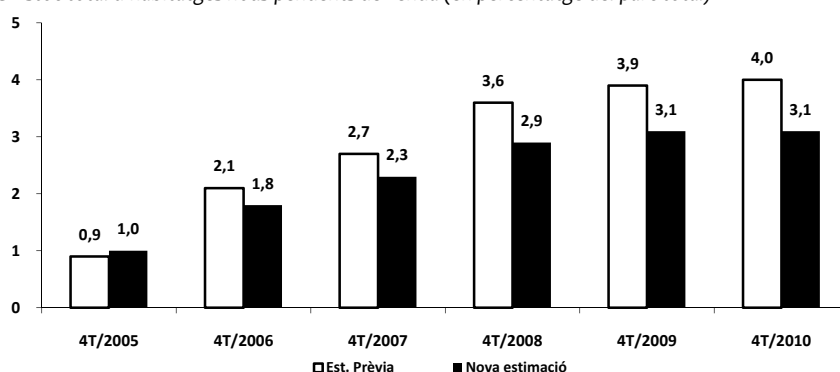
A. Entrades i sortides a l'estoc i canvi anual (milers)



B. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en milers)<sup>1</sup>



C. Estoc total d'habitatges nous pendents de venda (en percentatge del parc total)



1. L'augment del saldo no coincideix exactament amb les dades del panell A per arrodoniment de decimals.

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades del Ministeri de Foment.

Per tant, les entrades i les sortides de l'estoc van mostrar el 2010 valors molt similars a Andalusia, fet que va mantenir el nivell absolut pràcticament inalterat, en 137 mil unitats, un 3,1% del parc total. Es pot dir així que el procés d'acumulació s'hi va detenir l'any passat, després que ja va mostrar el 2009 un evident alentiment, sumant només 12 mil unitats i augmentant el seu valor relatiu de dues dècimes. En comparació de la metodologia presentada en anteriors informes, la revisió actual suposa uns 40 mil habitatges

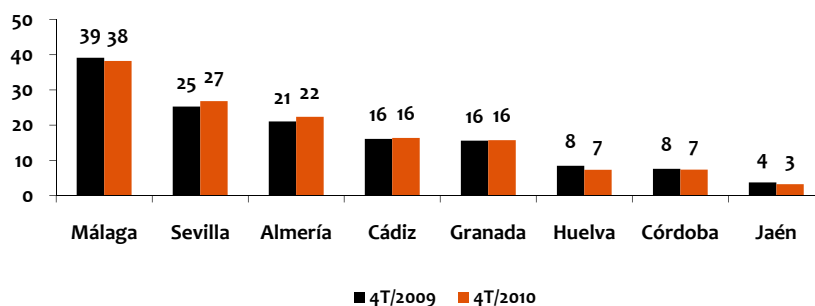
menys d'excedent a final del 2010, equivalents a un 0,9% del parc total.

**Almeria, amb el major excedent relatiu, va continuar augmentant-lo el 2010 (del 5,5 al 5,8%), igual que Sevilla (2 mil habitatges), la segona en volum absolut després de Màlaga, que sí que el va reduir (mil unitats, fins al 4,0%)**

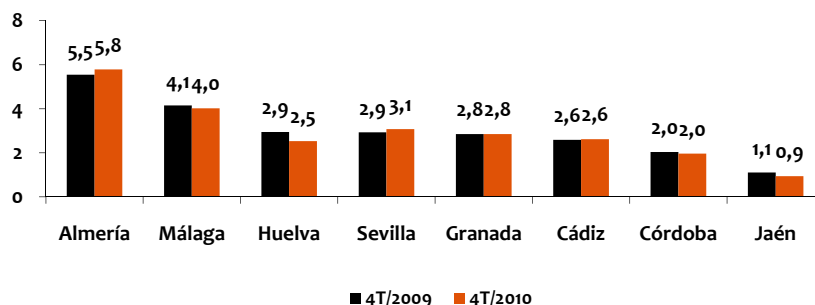
Per províncies, Cadis i Granada, amb 16 mil habitatges d'estoc, van ser les úniques províncies en mantenir el nivell absolut constant, mentre que Sevilla i Almeria el van augmentar (2 mil, fins a 27 mil, i mil, fins a 22 mil, respectivament) i Màlaga, Huelva, Còrdova i Jaen el van reduir de mil unitats (fins a 38 mil el primer cas, 7 mil el segon i el tercer i 3 mil l'últim). Sobre el parc total, Almeria va incrementar l'excedent de tres dècimes, fins al 5,8%, mantenint-se clarament per sobre la mitjana andalusa, seguida de Màlaga, on va davallar del 4,1 al 4,0%, i de Sevilla, amb un 3,1%, dues dècimes més que el 2009. Granada (2,8%), Cadis (2,6%) i Còrdova (2,0%) van mantenir la seva ràtio, totes tres per sota la mitjana. Finalment, Huelva i Jaen van ser les úniques províncies a reduir l'estoc relatiu, de quatre dècimes, fins al 2,5%, la primera i de dos, fins al 0,9%, la segona.

**Gràfic 37. La diferent evolució de las províncies d'Andalusia. 2009-2010**

A. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (milers)



B. Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en percentatge del parc total d'habitatges)



Font: CatalunyaCaixa.

Dins els grans municipis (de més de 50 mil habitants), es destaca que dels 13 que registren un excedent superior a la mitjana, tots se situen en la línia de costa (bé primera o segona), llevat de

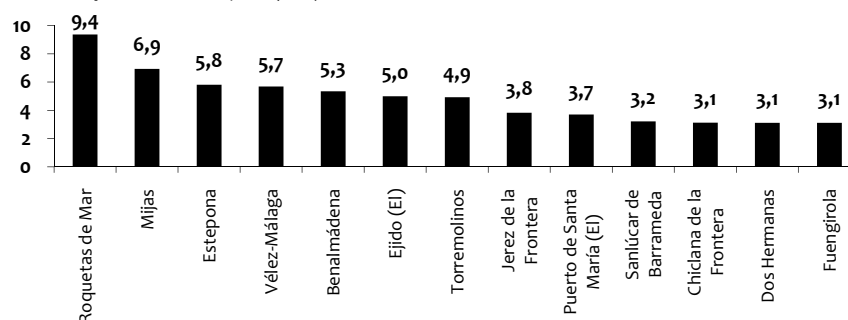
**Per grans municipis, els majors excedents corresponen a l'àrea de costa de Màlaga, Cadis i Almeria, amb la menor ràtio a les capitals de província**

Dos Hermanas, prop de la capital sevillana. 6 municipis es troben a Màlaga (Mijas, Estepona, Vélez-Málaga, Benalmádena, Torremolinos i Fuengirola), 4 a Cadis (Jerez de la Frontera, Puerto de Santa María, Sanlúcar de Barrameda i Chiclana de la Frontera) i els 2 restants a Almeria (Roquetas de Mar i El Ejido). Quant als 15 grans municipis per sota la mitjana en estoc relatiu, cal destacar les 8 capitals de província (amb un 2,6% de màxim Almeria), així com 2 municipis de l'interior (Alcalá de Guadaira, prop de la capital andalusa, i Linares, a Jaen). Els altres 5 municipis pertanyen també a la línia de costa, 3 a Cadis (San Fernando, La Línea de la Concepción i Algeciras), Marbella a Màlaga i Motril a Granada. S'observa així, per tant, que l'heterogeneïtat territorial es dona també entre mercats amb certs elements comuns (atracció turística), però que en general els focus de concentració demogràfica més estable mostren clarament a Andalusia uns excedents reduïts.

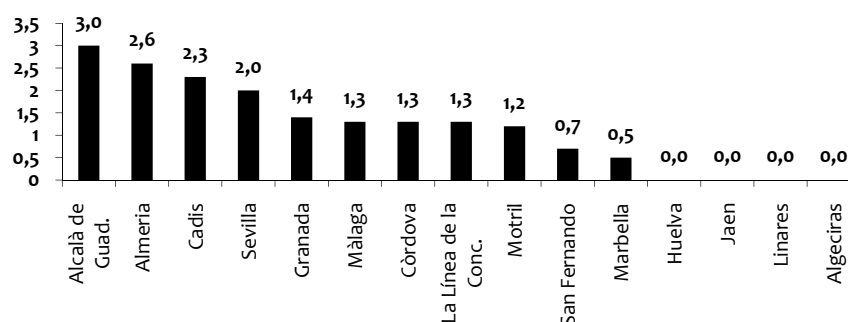
**Gràfic 38. La diferent evolució dels municipis de més de 50.000 habitants d'Andalusia. Quart trimestre del 2010**

*Estoc total d'habitatge nou pendent de venda (en % dins el parc de cada municipi)*

**A. Pesos superiors a la mitjana (3,1%)**



**B. Pesos inferiors a la mitjana (3,1%)**



Font: CatalunyaCaixa.

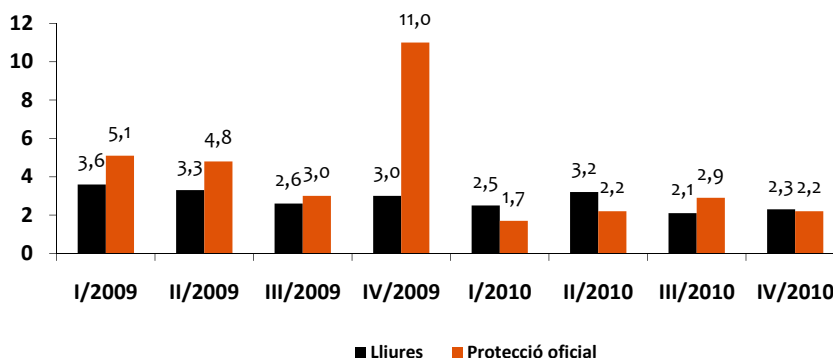
Amb vista al 2011 i el 2012, els habitatges iniciats els dos últims anys donen una aproximació vàlida a les noves entrades en l'estoc. En el cas d'Andalusia, els habitatges iniciats de protecció

S'esperen prop de 30 mil habitatges acabats el 2011 i la meitat el 2012, valor aquest últim àmpliament superat per la demografia a mitjà termini, amb unes 30 mil noves llars l'any fins al 2015...

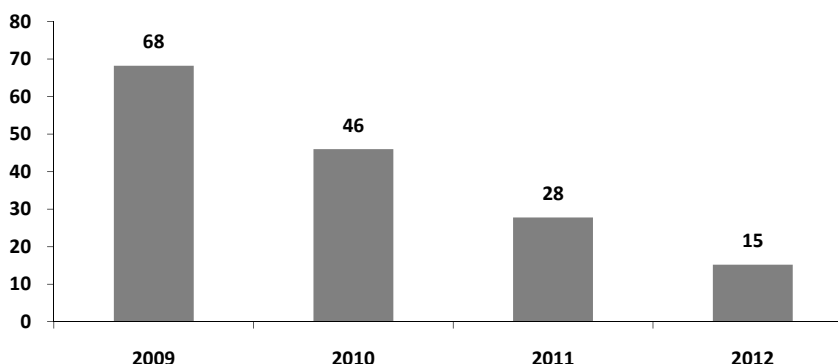
oficial van superar àmpliament els lliures el 2009, amb 24 mil i 13 mil unitats, respectivament. El 2010, ambdues xifres es van moderar, més en el primer cas, equilibrant la proporció, amb 10 mil habitatges lliures iniciats i 9 mil de protecció oficial. El resultat és que aquest any s'esperen 28 mil habitatges acabats i el pròxim 15 mil, clarament per sota dels 68 mil del 2009 i els 46 mil del 2010.

**Gràfic 39. La nova oferta 2011-2012 a Andalusia**

A. Habitatges iniciats (milers)



B. Nova oferta (milers)



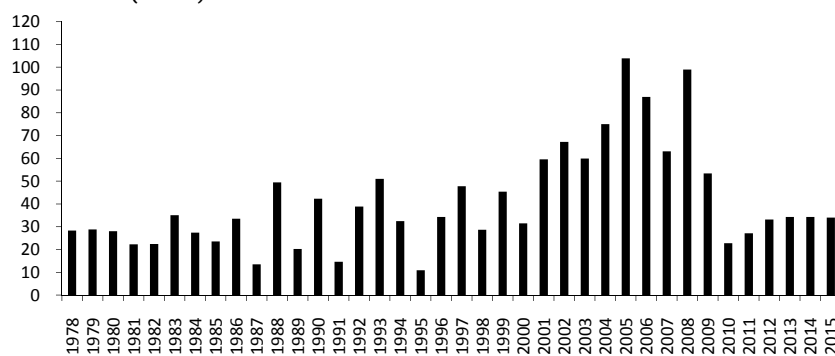
Font: Ministeri de Foment i estimació de CatalunyaCaixa.

...cosa que permetrà una absorció relativament ràpida de l'estoc d'habitatge principal, que passaria de 121 mil unitats el 2010 a pràcticament zero el 2015, i s'estima en uns 43 mil la demanda insatisfeta, atès que no hi ha mobilitat territorial completa

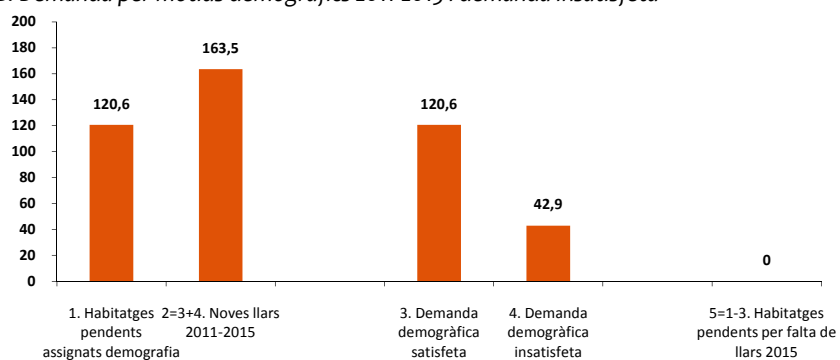
En un horitzó més llunyà, fins al 2015, cal demanar-se quina dinàmica d'absorció dels excedents es pot donar a Andalusia. Les previsions de noves llars situen l'augment anual una mica per sobre de 30 mil famílies l'any a l'horitzó del 2015, una xifra clarament per sota la registrada fins al 2009 (amb un màxim entorn de 100 mil els anys 2005 i 2008). A tall de resum, dels 121.000 habitatges principals d'estoc estimats a final del 2010, la demanda per creació de noves llars absorbiria àmpliament aquest excedent, amb 164 mil unitats, assolint el 2015 la completa absorció d'habitatge pendent, donant com a resultat una demanda insatisfeta de 43 mil habitatges.

### Gràfic 40. La demografia a Andalusia a l'horitzó 2015: una estimació del seu impacte en la reabsorció del parc pendent de venda

A. Noves llars (milers)



B. Demanda per motius demogràfics 2011-2015 i demanda insatisfeta



Font: Ministeri de Foment.

## **B. Els preus en el mercat residencial a Espanya: situació i perspectives**

A mitjan 2011, un dels àmbits més rellevants de debat sobre el futur del sector residencial a Espanya és el relatiu a l'evolució dels seus preus. I això per diversos motius. En primer lloc, per la insistència des de determinats àmbits internacionals (per exemple, les estimacions anuals de diferents països de la revista britànica *The Economist*) que l'ajust té un llarg recorregut encara pendent.<sup>11</sup> En segon lloc, vinculat al punt anterior, pels efectes sobre els balanços de llars i del sector financer que caigudes addicionals de preus poguessin provocar. En tercer lloc, i siguin quins siguin els excessos de preus existents a final del 2010, els canvis en el cost financer de la compra de l'habitatge a partir del 2011, tant per la pujada de tipus d'interès com per les modificacions en la fiscalitat, suggereixen que els preus de l'habitatge a Espanya haurien d'experimentar noves reduccions per adaptar-se a l'enduriment d'aquestes condicions de finançament. Finalment, les dificultats per expandir el mercat de lloguer, malgrat que es disposi d'elevats volums d'habitatge nou pendent de venda, afavoririen aquest ajust addicional.

La determinació del preu d'equilibri en el mercat de l'habitatge i, per això, dels desajustos observats en cada moment és una tasca complexa. I no tan sols pels problemes teòrics que la seva determinació planteja (existència de rigideses entre oferta i demanda amb el que implica de dificultat en l'arbitratge, per exemple), sinó també per les dificultats estadístiques que presenten les sèries de preus, així com per l'enorme disparitat de mercats (primera i segona mà, diferències geogràfiques, etc.) que acaben integrant el preu mitjà de venda.

Per això, el departament d'anàlisi econòmica de l'OCDE ha anat plantejant, per aproximar-se a la dinàmica dels preus als principals països de l'organització, la utilització d'un conjunt de tècniques diverses, cadascuna afectada per problemes específics, però que, en conjunt, haurien de permetre una aproximació al grau de sobrevaloració o infravaloració de l'habitatge. En aquest ordre d'idees, tres són els procediments que poden proposar-se per fer

---

<sup>11</sup> Segons l'última estimació de *The Economist*, el preu mitjà de l'habitatge a Espanya hauria de reduir-se d'un 40% sobre els seus valors de finals del 2010.

una aproximació a la dinàmica i al nivell dels preus de l'habitatge: l'estimació amb procediments econòmics; mitjançant mesures d'accessibilitat (preu-renda o càrrega-financera-renda), o a través d'estimacions del valor fonamental d'equilibri del preu de l'habitatge en relació amb el del lloguer. Tot i ser conscients de les dificultats de qualsevol d'aquestes aproximacions, en aquesta edició es presenten els primers resultats d'un treball en curs que des del Servei d'Estudis de CatalunyaCaixa s'està desenvolupant amb l'objectiu d'avaluar un rang de valors que permetin situar els preus mitjans de l'habitatge a Espanya i, per això, la seva previsible evolució, i que s'ha centrat en avaluar els canvis operats en l'accessibilitat.

Aquest apartat s'estructura, en conseqüència, de la manera següent. El primer punt (*1. L'ajust de preus de l'habitatge a Espanya en la crisi 2007-2011 en una perspectiva històrica i internacional*) presenta els registres del mercat de l'habitatge en l'últim cicle, que s'inicia el tercer trimestre del 1996, en una perspectiva històrica, que abraça altres dos cicles immobiliaris a Espanya (el dels anys setanta, fins al 1986, i el que s'estén des de 1986 a 1996). A més, la dinàmica dels preus en la fase expansiva 1986-2007 s'ubica en el context dels principals països de l'OCDE.

Aquest primer apartat permet situar adequadament la fase actual de recessió en una perspectiva històrica, tant pel que fa al comportament dels preus com a altres magnituds rellevants (ocupació en la construcció, inversió residencial, pes d'aquesta inversió en el PIB), com a punt de partida per a l'avaluació de la situació actual dels preus. Com s'ha indicat, aquesta avaluació s'efectua, en aquesta edició, utilitzant una mesura precisa dels canvis en l'accessibilitat (*2. Els canvis en l'accessibilitat en la compra de l'habitatge: una mesura de l'ajust pendent en preus*).

## **1. L'ajust de preus de l'habitatge a Espanya en la crisi 2007-2011 en una perspectiva històrica i internacional**

A partir de mitjan anys noranta, la progressiva incorporació d'Espanya a les condicions de finançament del que havia de ser l'àrea de l'euro i, des de final de la dècada, a l'àrea de l'euro pròpiament dita va significar un canvi radical respecte d'etapes anteriors. Per això, és complex extreure conclusions sobre les diferències entre el boom immobiliari i de preus que finalitza el 2007 i

els que van acabar en altres moments previs (el 1977 o el 1991). No obstant això, l'experiència històrica del país, en especial si s'inscriu en un context internacional més ampli, hauria de permetre ubicar el procés d'ajust actual. Per això aquest apartat es destina a presentar les grans tendències de creixement dels preus de l'habitatge a Espanya des de 1970 al 2010, amb especial èmfasi en els subperíodes 1987-2010 (sobre el qual existeix una base estadística més sòlida) i 1996-2007 (per la particular rellevància que té en la situació actual).

De les sèries disponibles es destaca l'existència de tres grans cicles del mercat residencial a Espanya, amb una durada mitjana entorn de 10-12 anys segons la variable que es prengui com a referència, fet que permet ubicar el cicle actual (amb la seva llarga fase expansiva 1996-2007 i la recessió posterior) en una perspectiva històrica.

## Quadre 2. L'evolució dels preus de l'habitatge a Espanya des del màxim cíclic

Variació en percentatge des del màxim cíclic

	Font	Màxim	Mínim	Última data	Var. (%)
<b>A. Habitatge nou</b>					
Nou	INE	3T/08	4T/10	4T/10	-9,1
<2 anys	Min. Foment	1T/08	1T/11	1T/11	-14,5
<b>B. Habitatge segona mà</b>					
Segona mà	INE	3T/07	3T/10	4T/10	-17,4
>2 anys	Min. Foment	1T/08	1T/11	1T/11	-16,0
Fotocasa/Expocasa		abr./07	mar/11	mar/11	-24,5
<b>C. Total</b>					
Total	INE	3T/07	4T/10	4T/10	-11,9
Total	Min. Foment	1T/08	1T/11	1T/11	-15,4
Total	TINSA	donis/07	gen/11	abr./11	-19,3

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'INE, del Ministeri de Foment i del Banc d'Espanya.

**La fase de caiguda dels preus de l'habitatge des del 2007-2008 es caracteritza per un moderat descens en mitjana, la continuïtat del procés el 2011 i una àmplia dispersió territorial**

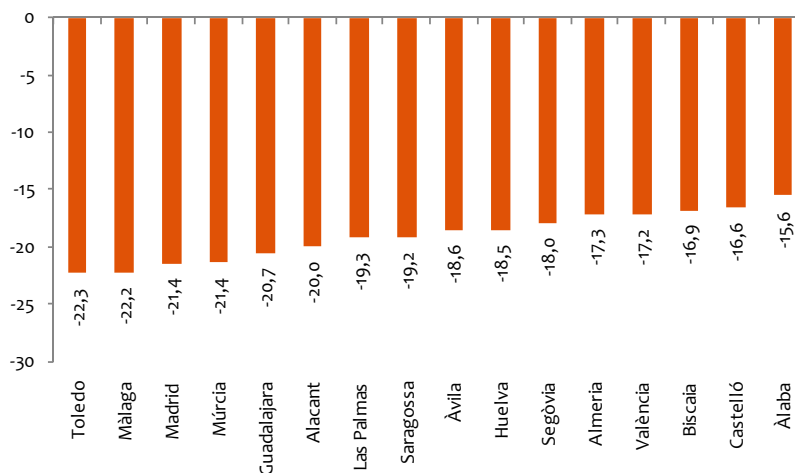
El punt de partida d'aquesta anàlisi ha d'incloure, necessàriament, una doble perspectiva: què ha passat en la crisi i, més important, com cal interpretar aquest ajust en termes històrics, és a dir, en relació amb les dues altres crisis anteriors del mercat residencial experimentades per l'economia espanyola (1978-1986 i 1991-1997). Respecte al primer punt, i encara que hi hagi disparitats de certa importància segons les fonts disponibles (vegeu el quadre 2), totes apunten a una triple caracterització. Primer, caiguda relativament moderada dels preus mitjans (entorn del 15% des dels màxims previs a la crisi); en segon lloc, continuïtat de la reducció els primers mesos del 2011), i, en tercer terme, disparitat regional

notable, amb valors que oscil·len entre el màxim de reducció de Toledo (-22,3%) i alces properes al 3% a Sòria (gràfic 41).

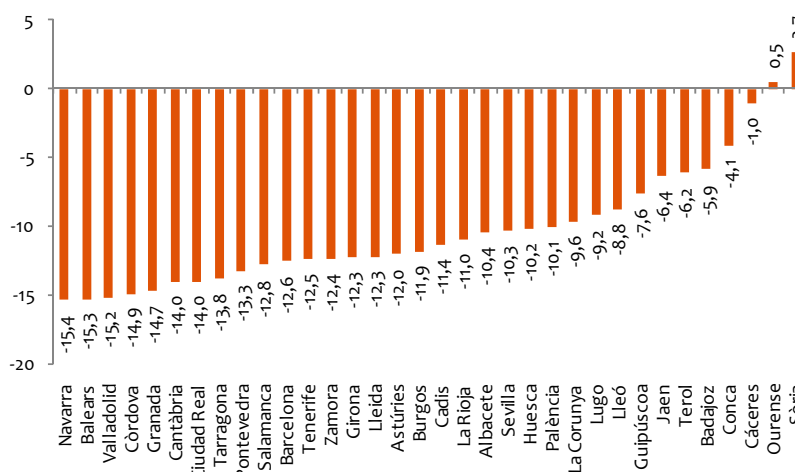
**Gràfic 41. Notable disparitat entre províncies en l'ajust de preus totals de l'habitatge (nou i de segona mà). 2008-2011**

Canvi acumulat, en percentatge, des del primer trimestre del 2008 al primer del 2011

**A. Províncies amb una caiguda superior a la mitjana espanyola (-15,4%)**



**B. Províncies amb una caiguda inferior a la mitjana espanyola (-15,4%)**

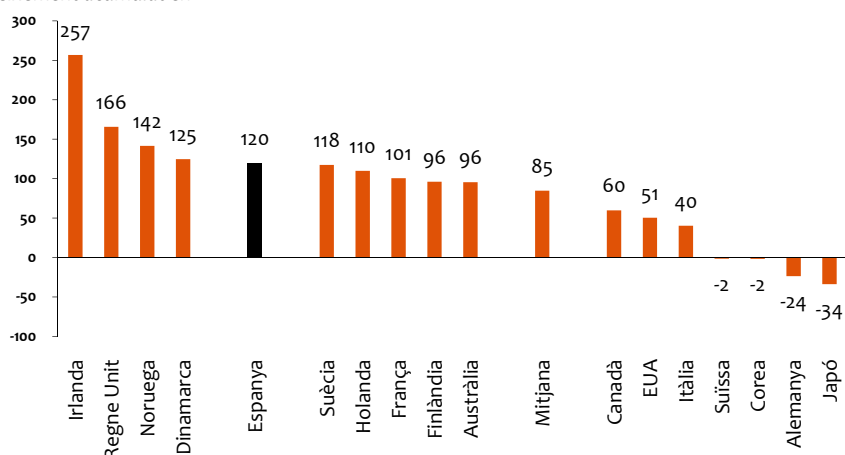


Font: Ministeri de Foment.

Una avaluació de la dinàmica possible dels preus de l'habitatge a Espanya els anys vinents porta a interrogar-se sobre fins a quin punt les alces de preus de l'habitatge a Espanya en la fase expansiva prèvia a la crisi han estat excepcionals. Més avall es compara aquesta fase amb altres, també d'expansió, experimentades anteriorment per l'economia espanyola. Però ara té sentit, com a pas previ a l'anàlisi posterior, ubicar el creixement a Espanya en una perspectiva internacional, tal com ho mostra el gràfic 42.

### Gràfic 42. Preu real<sup>1</sup> de l'habitatge a Espanya. 1995-2007

Creixement acumulat en %



Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'OCDE.

**En la fase expansiva prèvia a la crisi, l'encariment dels preus a Espanya (del 120% en termes reals) va superar el d'uns altres països de l'OCDE (85% de mitjana), encara que la tendència general en aquests països ha estat de significatiu augment**

Així, l'avanç mitjà (no ponderat) acumulat del preu mitjà de l'habitatge en termes reals de 17 països de l'OCDE es va situar, entre el 1995 i el 2007, en el 85%, una xifra important que permet a l'OCDE caracteritzar aquest període d'expansió com a inusualment expansiu. Enfront d'aquest valor mitjà, Espanya se situa entre el conjunt de països amb avanços bastant superiors a la mitjana: un 120% en termes reals, un valor certament molt elevat, però clarament allunyat del 257% d'Irlanda, el 166% del Regne Unit i el 142% de Noruega i més pròxim al 125% de Dinamarca. Cal destacar que entre el conjunt de països amb augments per sobre la mitjana s'hi situen Suècia (118%), Holanda (110%), França (101%) i Finlàndia i Austràlia (96% ambdós). Amb avanços molt menors es destaquen els casos del Canadà i els EUA (entre el 60 i el 50%) i Itàlia (40%). I, seguint una trajectòria anterior, es troben caigudes de preus a Suïssa (del 2%), Corea (un 2%), Alemanya (del 24%) i el Japó (un 34%). En aquests dos últims casos, l'OCDE atribueix a la seva dinàmica demogràfica aquesta característica tan divergent.

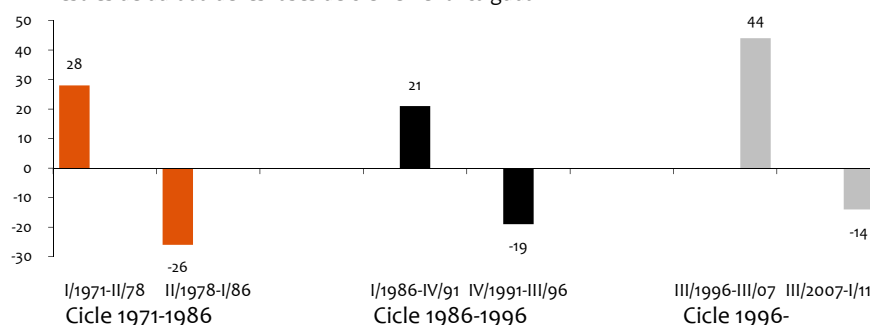
Aquest important avanç real dels preus de l'habitatge, fins a quin punt ha estat excepcional en termes històrics? Abans de continuar, cal advertir que la reconstrucció d'una sèrie històrica de preus reals de l'habitatge a Espanya entre el 1970 i el 2010 està subjecta a nombrosos problemes. El més important deriva del fet que, entre el 1970 i el 1986 (primer any del qual es disposa d'informació de preus del Ministeri de Foment), l'OCDE aproxima el creixement dels preus de l'habitatge (a Espanya i a la resta de països) pel deflactor de la inversió residencial, corregit pel

creixement de l'IPC. I encara que l'OCDE continua les seves sèries de comparació internacional fins a 1995 (i també fins al 2010) amb aquestes estimacions, a fi de donar coherència temporal a les seves sèries, l'estimació aquí presentada modifica el criteri i a partir de 1986 utilitza les dades de preus nominals de l'habitatge nou del Ministeri de Foment, corregits per l'IPC.

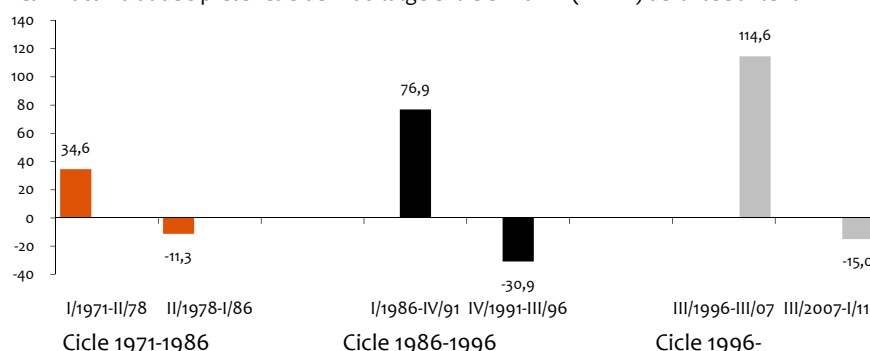
### Gràfic 43. L'alça dels preus reals<sup>1</sup> de l'habitatge nou a Espanya en la fase expansiva 1996-2007 ha estat excepcionalment dilatada en el temps

Fases d'expansió i crisi en les quals els preus en termes reals han canviat per sobre del +/- 15%

A. Trimestres de durada de les fases de creixement i caiguda



B. Canvi acumulat dels preus reals de l'habitatge entre el màxim (mínim) de la fase anterior



Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'OCDE.

**En comparació de cicles anteriors de pujada dels preus (1970-1978 i 1986-1991), l'habitatge es va encarir entre el 1996 i el 2007 de manera molt més intensa i prolongada en el temps**

De tota manera, atès que el cicle de final dels setanta i primers vuitanta pot donar-se per acabat, si més no en termes de la dinàmica de preus, justament el 1986 les comparacions sobre la intensitat del boom i les seves correccions posteriors no es veuen alterades. Encara que, certament, cal prendre el que va succeir en aquest primer cicle, en termes de preus, amb una certa cautela.<sup>12</sup>

Prenent en consideració aquests elements, el panell A del gràfic 43 resumeix quaranta anys d'evolució del mercat residencial

<sup>12</sup> La sèrie de preus que s'ha construït enllaça tres metodologies diferents: entre 1970 i 1986 s'ha seguit el procediment d'utilitzar el deflactor de la inversió residencial corregit per l'IPC; entre el 1986 i el 1995, són els preus nominals de l'habitatge de menys d'un any, corregits per l'IPC, del Ministeri de Foment; a partir de 1996 es tracta de dades també del Ministeri de Foment per als habitatges nous de menys de 2 anys d'antiguitat.

espanyol, entre el 1970 i principis del 2011, dividint-los en els tres cicles<sup>13</sup> en els quals aquest llarg període pot segmentar-se: el primer, des de 1970 a 1986 (amb uns 8 anys d'expansió i 8 més de crisi); el segon, de 1986 a 1996 (amb 5 anys d'alça i 5 més de caiguda), i, el tercer, de 1996 fins al primer trimestre del 2011 (amb 11 anys de boom i una caiguda que fins avui acumula una mica més de 3 anys).

Una primera característica pot deduir-se d'aquesta cronologia: el període d'expansió 1996-2007 ha estat inusualment dilatat en relació amb l'experiència històrica anterior, un biaix que Espanya comparteix amb molts altres països de l'OCDE. En suma, enfront dels 28 i els 21 trimestres d'alça de les fases alcistes dels cicles dels setanta i la segona part dels vuitanta, la que va precedir a la crisi actual va assolir 44 trimestres. Quant a les fases recessives d'aquests tres cicles, presenten una major homogeneïtat, si més no fins avui, ja que als 26 i els 19 trimestres de caiguda de les dues crisis, de primers vuitanta i primers noranta, cal contraposar-hi els 14 trimestres de recessió que transcorren des del tercer trimestre del 2007 al primer del 2011.

Pel que fa a l'evolució dels preus reals de l'habitatge (panell B del gràfic 43), ja s'ha comentat que la sèrie 1970-2011 de preus que aquí s'utilitza presenta un canvi metodològic a partir de 1987 i un altre a partir de 1996. No obstant això, atès que el primer cicle complet està elaborat amb el mateix procediment (l'utilitzat per l'OCDE), permet una aproximació al canvi en aquest cicle, mentre que en els altres dos la metodologia ja és la mateixa (índex de preus nominals del Ministeri de Foment corregits per l'IPC). D'aquesta forma, en el primer cicle 1970-1986, l'alça màxima acumulada el 1978 va ser d'un 35% i la caiguda posterior de l'11% i, en el de 1986 a 1996, el creixement acumulat va arribar a prop del 80%, mentre que la caiguda va ser del voltant del 30%. Finalment, en el cicle actual, la fase expansiva va deixar un augment del 115% i la contracció posterior ha estat, fins avui, del 15,4% (primer trimestre del 2011).

Aquesta seqüència apunta cap a importants diferències en el creixement real acumulat al final de cada cicle d'expansió i crisi. És a dir, les caigudes de preus dels períodes 1970-1986 i 1986-1996 no van ser suficients per anul·lar la totalitat de les alces anteriors, de

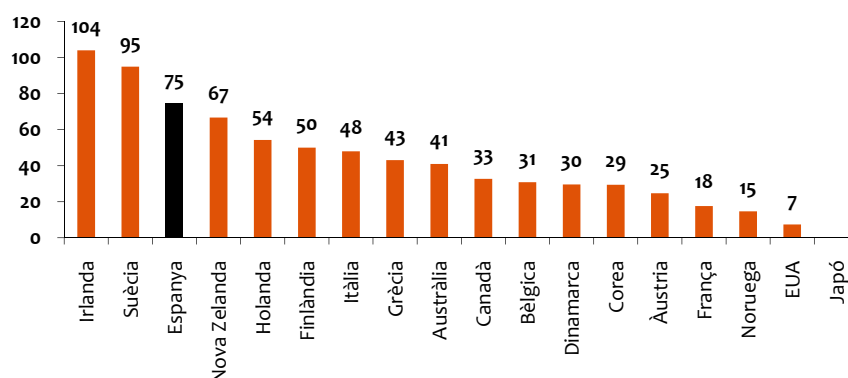
---

<sup>13</sup> L'OCDE construeix aquestes fases alcistes i de recessió a partir d'augmentos i caigudes de preus reals de l'habitatge per sobre del 15%.

manera que a l'inici del següent cicle expansiu el preu real de l'habitatge s'havia apreciat respecte a l'inici del cicle anterior: entorn del 25% el 1986 (respecte dels valors de 1970) i prop del 21% el 1996 (sobre els de 1986).

#### Gràfic 44. Canvi acumulat en el preu real<sup>1</sup> de l'habitatge a Espanya i en alguns països de l'OCDE. 1970-2010

En percentatge. Ordre decreixent per importància del canvi



1. Preus estimats a partir del quocient entre el deflactor residencial i l'IPC (vegeu Čihák i Amar Shanghavi, 2008).

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'OCDE.

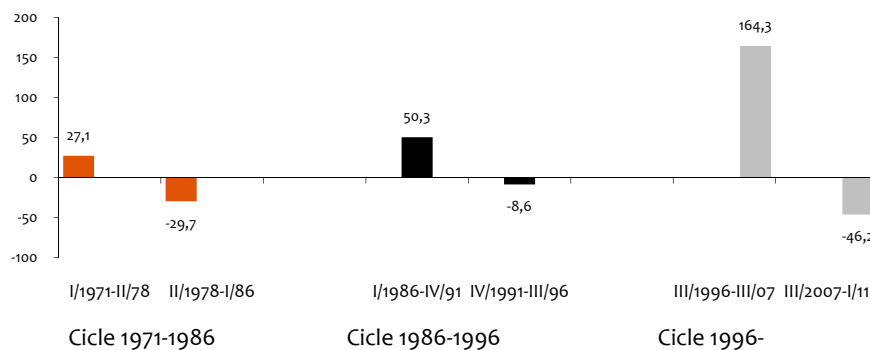
En el cicle actual, aquesta característica és encara més destacable, ja que el quart trimestre del 2010 els preus reals de l'habitatge a Espanya se situaven encara entorn del 78% per sobre dels existents a l'inici de la fase expansiva (en el tercer trimestre de 1996). Aquesta característica de creixement elevat i prolongat dels preus reals de l'habitatge constitueix un tret general dels països de l'OCDE (gràfic 44), que mostra el seu avanç a diversos països els últims quaranta anys amb la metodologia uniforme de càlcul de preus de l'OCDE.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> L'avanç acumulat que es mostra d'Espanya entre el 1970 i el 2010 (del 75%) correspon al que s'obté amb l'índex de preus que utilitza l'OCDE per efectuar comparacions entre països (el deflactor de la inversió residencial corregit pels canvis en l'IPC). Aquest augment és sensiblement menor que el que apareix si, a partir de 1987, s'incorpora el creixement real mesurat a partir de la sèrie de preus del Ministeri de Foment (que assoleix el 170%).

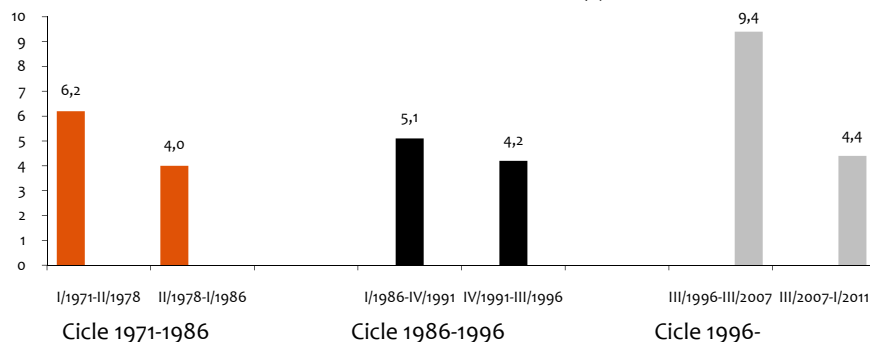
**Gràfic 45. Els indicadors de producció i ocupació de la fase 1996-2007 també la situen com la fase més expansiva de les últimes dècades**

Canvi acumulat, en percentatge, des del màxim (mínim) de la fase d'expansió i crisi en les quals els preus en termes reals han canviat per sobre del +/- 15%, per al pes de la inversió màxims en període d'expansió i mínims en període de crisi

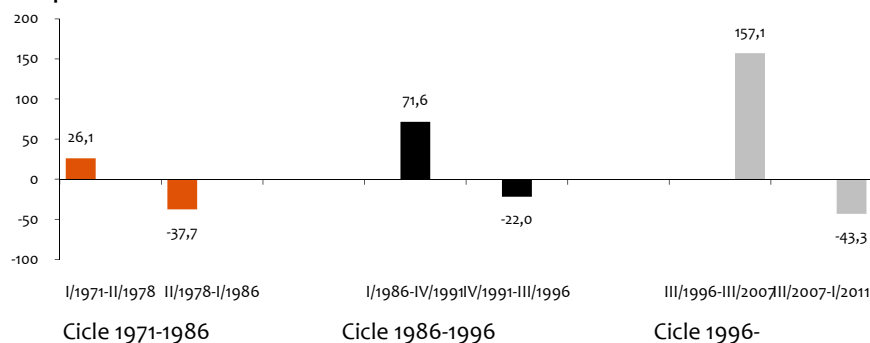
**A. Inversió residencial en termes reals**



**B. Pes de la inversió residencial en termes nominals sobre el PIB (%)**



**C. Ocupació en el sector de la construcció**



Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'OCDE i de l'INE.

Si el creixement dels preus reals de l'habitatge a Espanya permet definir la fase 1996-2007 d'exceptional, altres indicadors de la dinàmica del mercat residencial, quan s'ubiquen en perspectiva històrica, confirmen aquesta visió. En efecte, els panells A, B i C del gràfic 45 reproduïxen, en cada un dels tres cicles anteriorment comentats, el creixement i les caigudes en les fases d'expansió d'algunes variables rellevants: el canvi en la inversió residencial real, el pes de la inversió residencial nominal respecte del PIB o l'ocupació

---

**Amb relació a episodis anteriors, és igualment excepcional el comportament expansiu de l'activitat i de l'ocupació en el sector residencial durant la fase expansiva fins al 2007...**

---

---

**... i, a diferència dels preus, també en la fase de correccions posteriors (descens del 46% en la inversió residencial i del 43% en l'ocupació, davant un 15% els preus)**

---

del sector de la construcció. La fotografia que emergeix de la fase alcista 1996-2007 confirma l'excepcionalitat en els preus.

Així, la inversió residencial en termes reals va augmentar d'un 27 i un 50% en les dues fases alcistes anteriors i més del 164% en la que es va iniciar el 1996. Igualment, el pes de la inversió residencial dins el PIB nominal, que es va situar en el 6,2% del PIB en el moment més àlgid de la fase alcista dels setanta i en el 5,1% en la de la segona meitat dels noranta, va assolir un insòlit valor del 9,4% el segon trimestre del 2006, gairebé doblant els valors de l'etapa anterior. Finalment, en termes ocupacionals, la situació és igualment excepcional: un 26% d'augment els anys 1970-1978, un 72% entre el 1986 i el 1991 i un molt elevat 157% entre el 1996 i el 2007.

Si els avanços de totes les magnituds del mercat residencial en l'última etapa expansiva 1996-2007 han estat excepcionals, les caigudes operades a partir de l'inici de la recessió en el tercer trimestre del 2007 també ho han estat, amb la marcada excepció dels preus. Una primera aproximació als ajustos operats en cadascuna de les magnituds comentades, l'ofereixen els canvis acumulats des del màxim al mínim cíclic (gràfic 45).

En inversió residencial en termes reals, a les caigudes del 30% entre el 1978 i el 1986 i al retrocés escassament del 9% entre el 1991 i el 1996, cal contraposar-hi l'enfonsament d'aquesta variable entre el tercer trimestre del 2007 i el primer del 2011, amb una pèrdua acumulada superior al 46%.

En termes del pes de la inversió residencial nominal dins el PIB, l'ajust actual també supera en magnitud i intensitat els efectuats en les dues recessions anteriors: des del 9,3% del màxim cíclic el tercer trimestre del 2007 al 4,4% del quart del 2010 transcorre un retrocés relatiu superior al 52% i també en termes absoluts (4,9 punts percentuals). En canvi, en la crisi 1978-1986, la pèrdua relativa va ser al voltant del 35% (i una caiguda absoluta de 2,2 punts percentuals sobre el PIB, des del 6,2 al 4,0%), mentre que en la de 1991 a 1996 el descens relatiu va ser moderat (del 17,6%) de la mateixa manera que l'absolut (0,9 punts percentuals, des del 5,1 al 4,2% del PIB). En suma, a principi del 2011 el pes de la inversió residencial dins el PIB nominal s'havia situat en valors similars als assolits en els mínims d'etapes de recessió anteriors (entorn del 4-4,5%), quan el punt de partida inicial, al final de l'etapa expansiva, havia estat substancialment superior.

El mateix passa, finalment, en l'àmbit ocupacional. El primer cicle, a les alces del 26,1% van seguir caigudes del 37,7%, mentre que en el que transcorre entre el 1986 i el 1996 el creixement del 71,6% cal contraposar-lo a la reducció del 22% de la crisi posterior. En definitiva, l'ocupació en el sector de la construcció el 1986 se situava en un 29,2% per sota la de 1978, mentre que el 1996 els valors després de la crisi eren un 8,3% inferiors als del màxim anterior, el 1991. En aquest ordre d'idees, la crisi ocupacional del sector a partir del tercer trimestre del 2007 és ja, el primer quart del 2011, la més intensa, en termes relatius, de les contemplades, amb una pèrdua del 43,3% des de l'ocupació del tercer trimestre del 2007 al primer del 2011.

Les comparacions anteriors permeten ubicar temporalment l'ajust actual, informació que s'ofereix als diversos panells del gràfic 46, que mostra el nombre de trimestres transcorreguts fins a recuperar el nivell a l'inici de la crisi (definita per l'OCDE). En termes de la inversió residencial real, cal destacar com el major enfonsament relatiu de l'ajust en curs es contraposa amb una durada inferior, especialment en relació amb el que va succeir en la crisi 1978-1986, el punt culminant de la qual no es va assolir fins ben entrat el següent cicle expansiu, amb un període de recuperació que va abastar prop de 40 trimestres. En l'àmbit ocupacional, de nou es destaca la doble característica d'escàs període d'ajust i caiguda més intensa.

Finalment, els preus reals de l'habitatge mostren un comportament diferent del de la resta de magnituds, de manera que les caigudes més intenses que s'observen a la resta de variables relatives al mercat residencial no han tingut lloc en l'àmbit dels preus reals de l'habitatge. De fet, en la crisi iniciada el 1991, la caiguda, després dels 15 trimestres de contracció que fa que dura l'actual fase de recessió, del 17,3%, va ser més intensa, amb una pèrdua acumulada en el mateix període del 28,7%. En canvi, en la crisi 1978-1986, els preus encara van continuar augmentant.<sup>15</sup> En síntesi, en la recessió dels primers noranta, els preus reals van trigar més de 40 trimestres a recuperar els valors previs a la recessió. Una evolució que es contraposa amb els 15 trimestres actuals de caiguda de preus.

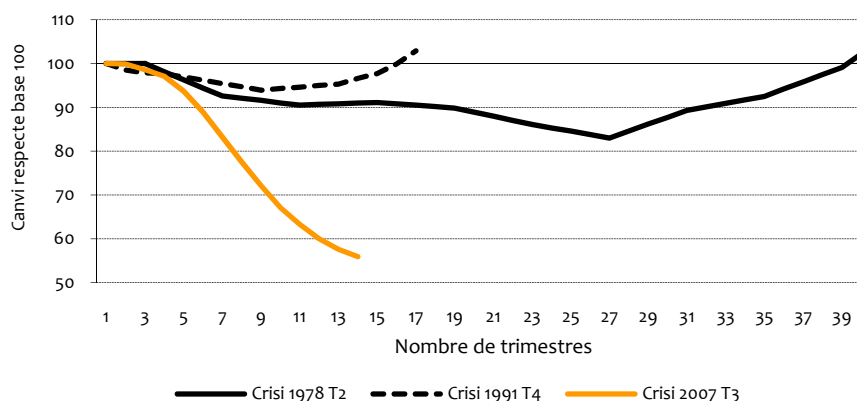
---

<sup>15</sup> Segons estimacions pròpies, el màxim cíclic dels preus de l'habitatge en termes reals no es va assolir fins el 1980, i va caure d'un 20% fins al 1987.

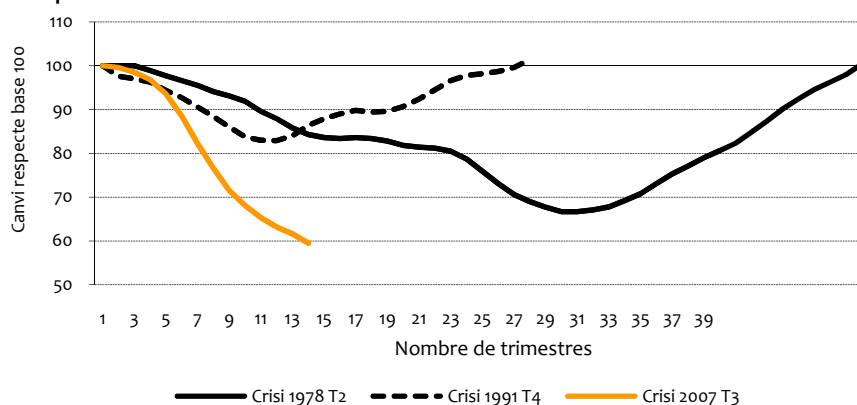
### Gràfic 46. El procés d'ajust residencial a Espanya. 1978-2011

Canvi acumulat des de l'inici de cada etapa

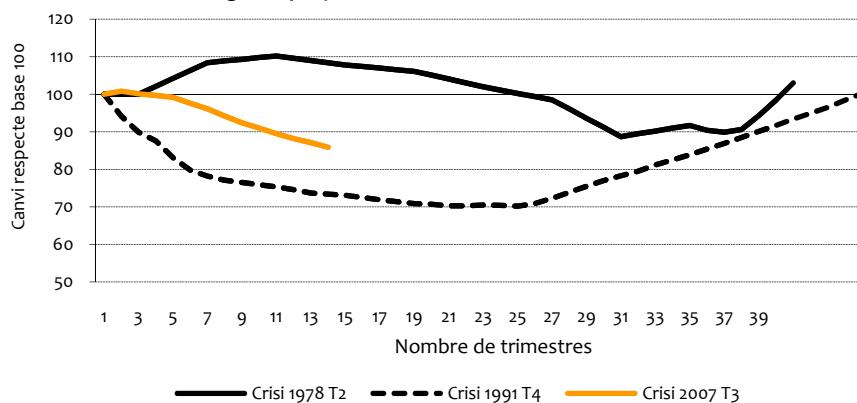
#### A. Inversió residencial en termes reals<sup>1,2</sup>



#### B. Ocupació en el sector de la construcció



#### C. Preus reals de l'habitatge a Espanya<sup>3,4</sup>



1. Mitjanes mòbils anuals acumulades l'últim trimestre. 2. En la crisi iniciada el 1978 2T, s'arriba al nivell inicial 88 trimestres després, el primer trimestre del 2000. En la crisi iniciada el quart trimestre de 1991, s'arriba al nivell inicial 18 trimestres després, el primer trimestre del 1996. 3. Preu real de l'habitatge calculat com quocient entre deflactor d'inversió residencial i IPC; des de 1987 al 2010, dades del Ministeri de Foment deflactades per l'IPC. 4. Mitjanes mòbils anuals acumulades l'últim trimestre.

Font: CatalunyaCaixa a partir de dades de l'INE i de l'OCDE.

## 2. Els canvis en l'accessibilitat en la compra de l'habitatge: una mesura de l'ajust pendent en preus

Com s'ha indicat, una mesura de l'ajust potencial en preus pot obtenir-se estimant els canvis operats en l'accessibilitat en la fase expansiva anterior, i fins a quin punt s'ha retornat a valors

---

**L'aproximació a l'accessibilitat resulta més fiable a través de la ràtio de quota hipotecària sobre renda que no pas el nombre d'anys de renda equivalents al preu, atès que a la primera s'hi incorporen factors financers, els quals són determinants en les decisions de compra**

---

d'accessibilitat respecte d'un moment en què es consideri que els preus se situaven en valors adequats. L'exercici que es presenta a continuació parteix d'algunes hipòtesis que, per a una correcta interpretació dels resultats, cal explicitar. En primer lloc, es pren el preu mitjà per metre quadrat de l'habitatge nou a Espanya, de manera que les llars per a les quals es calcula l'ingrés s'enfronten a una compra hipotètica d'un habitatge de valor mitjà. Addicionalment, se suposa que aquest habitatge tipus té 90 m<sup>2</sup>, que es finança a tipus d'interès de mercat amb una hipoteca a 25 anys que cobreix el 80% del valor de l'habitatge. Finalment, es defineixen llars modals (vegeu la nota metodològica) a partir del nivell d'estudis del sustentador principal, amb la finalitat d'obtenir els ingressos salarials nets de la persona de referència i del cònjuge i, d'aquesta forma, la renda familiar disponible. Atès que aquesta renda només integra salaris, es tracta de renda salarial neta disponible.

Pel que fa a la mesura de l'accessibilitat utilitzada, poden considerar-se el nombre d'anys de renda familiar disponible necessaris per a l'adquisició de l'habitatge o la quota hipotecària precisa per finançar una hipoteca amb determinades característiques. La primera mesura presenta un biaix alcista molt marcat, ja que no incorpora cap element de cost financer, tan determinant en les decisions de compra. En canvi, la quota hipotecària sobre renda, aproxima de manera més raonable el procés de decisió de les llars i, per això, es pren com a referència a l'hora d'avaluar els canvis en l'accessibilitat operats en la fase expansiva i en la correcció posterior.

El gràfic 47 resumeix, per a tres tipus de llars (vegeu la seva definició en la nota metodològica) la primera mesura d'accessibilitat, que és la relativa al nombre d'anys de renda familiar precisos per adquirir un habitatge. Mesurada des d'aquesta òptica, el 2010, i per a les llars amb el sustentador principal amb un nivell d'estudis baix (o sense estudis) l'accessibilitat se situa avui en nivells de 2004/2005, amb 6,1 anys de renda familiar disponible neta necessaris per a l'esmentada adquisició. Altrament, per a les llars amb sustentadors principals amb nivells d'estudis mitjans i superiors, els valors de 2010 se situen entorn dels existents el 2003/2004: 2,92 anys, per als de nivell d'estudis alt, i 5,08 anys de renda familiar salarial neta per als de nivell d'estudis mitjans, un valor similar al de 2004/05. En suma,

aquesta mesura d'accessibilitat situa els valors actuals, depenent del nivell educatiu, entorn de 2003/2005, encara allunyats dels del final dels noranta i dels primers anys del segle.

De totes maneres, existeixen raons per no prendre el nombre d'anys de renda familiar precisos per a la compra d'habitatge com a un indicador de l'accessibilitat, donats els importants canvis que han tingut lloc en els tipus d'interès i els terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris. En efecte, la caiguda dels tipus d'interès es va traslladar als preus de l'habitatge. A més, l'allargament dels terminis d'amortització també ha tingut conseqüències en forma d'una quota hipotecària sobre renda, que, *ceteris paribus*, ha tendit a reduir-se. Per això, comparar els anys de renda salarial precisos per adquirir un habitatge el 2010 amb el que podia representar a finals dels noranta o els primers anys del segle genera biaixos que poden induir a confusió sobre l'abast efectiu de l'ajust de preus. En aquest ordre d'idees, i tal com l'OCDE proposa, la ràtio quota hipotecària/renda disponible familiar sembla un indicador més adequat.

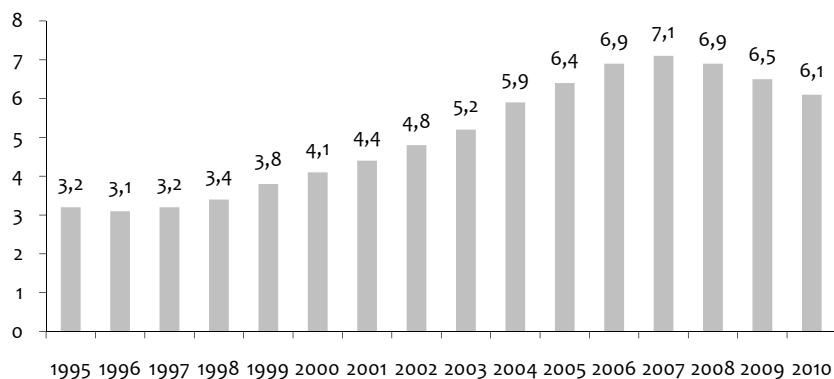
Des d'aquest punt de vista, per a les llars amb un sustentador principal amb nivell d'estudis baixos, el pes de la quota sobre la seva renda familiar neta el 2010 (entorn del 27%), se situava a nivells de 2002/03. Altrament, en aquelles famílies en les quals la persona de referència té nivell d'estudis mitjans, aquest pes seria, el 2010, de l'ordre del 23%, un valor similar també al del bienni 2002/03. Finalment, per a les llars en els quals la persona de referència té un nivell d'estudis alt, la quota hipotecària a pagar se situava el 2010 en el 13,1% de la seva renda, a nivells de 2002.

En suma, prenent la mitjana de la quota pagada en els exercicis 1998/03 com una aproximació a uns valors d'accessibilitat que podrien considerar-se adequats, resultaria que, els preus haurien de caure d'un 12,0%, d'un 10,5% i d'un 8,3% per als tipus de llars amb sustentadors principals amb nivells d'estudi baixos, mitjans i alts, respectivament (gràfic 48) (vegeu la informació relativa a les dues mesures d'accessibilitat en l'annex estadístic de l'informe).

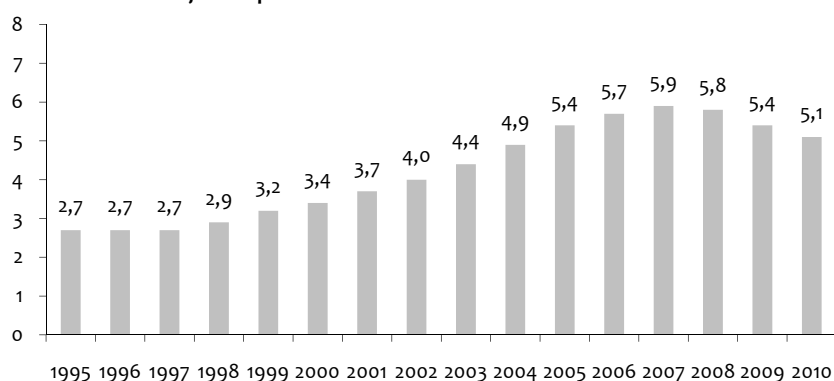
### Gràfic 47. Els canvis en l'accessibilitat: la mesura dels anys de renda familiar necessaris per a la compra. 1995-2010

Nombre d'anys de salari net de la llar necessaris per a la compra

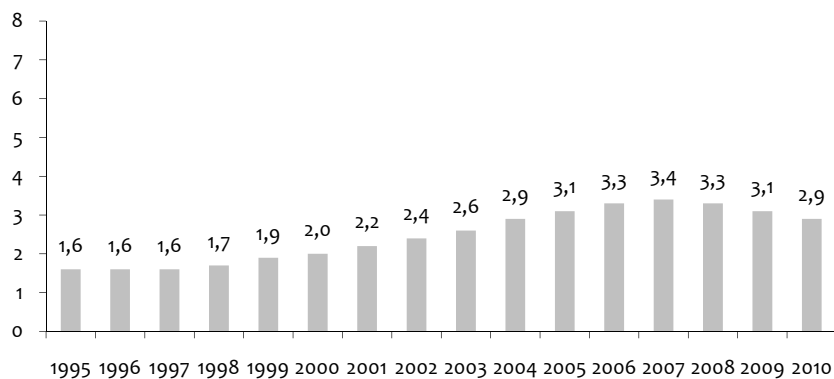
#### A. Nivell educatiu baix de la persona de referència



#### B. Nivell educatiu mitjà de la persona de referència



#### C. Nivell educatiu alt de la persona de referència

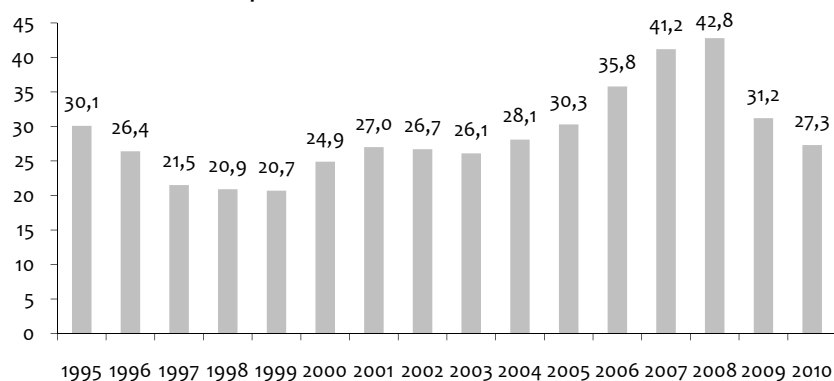


Font: Estimació de CatalunyaCaixa.

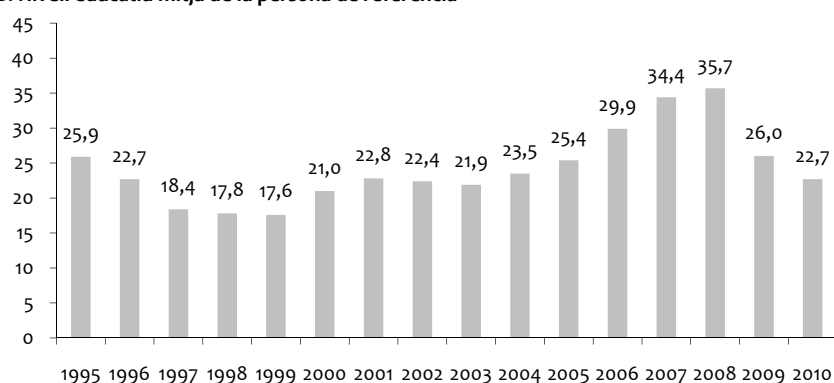
### Gràfic 48. Els canvis en l'accessibilitat: la mesura de la quota hipotecària. 1995-2010

Quota hipotecària en % de la renda familiar disponible

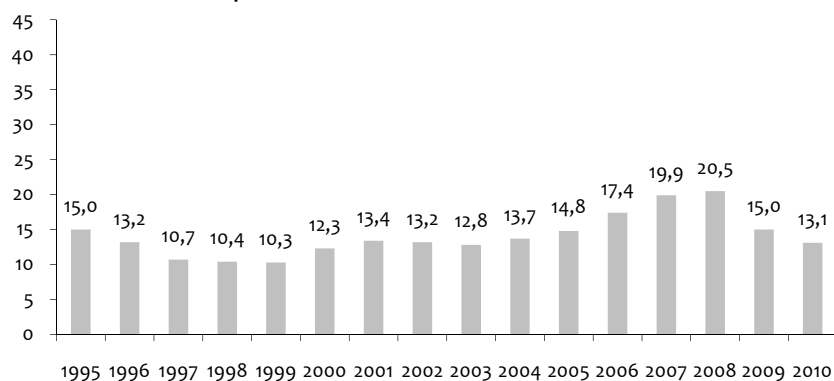
#### A. Nivell educatiu baix de la persona de referència



#### B. Nivell educatiu mitjà de la persona de referència



#### C. Nivell educatiu alt de la persona de referència



Font: Estimació de CatalunyaCaixa.

**El retorn a l'accessibilitat del final dels noranta i el principi de segle implica un ajust adicional dels preus del 10% des dels valors mitjans del 2010, si bé la millora efectiva es limitarà a aquelles llars sense restricció de crèdit**

En resum, per tornar a valors d'accessibilitat similars als existents a finals dels noranta i en els primers anys del segle, caldria que els preus es reduïssin entorn del 10% sobre la disminució ja experimentada de mitjana el 2010. I això només per a aquelles famílies que, en principi, no haurien de tenir restriccions de liquiditat, donada la seva major capacitat per generar renda i el menor pes que la quota hipotecària significa sobre els seus ingressos disponibles. Aquest és el segment en el qual cal esperar modificacions en preus, atès que les teòriques caigudes en aquests per a una altra tipologia

de llars (amb característiques menys favorables per a l'obtenció de crèdit) difícilment es produiran, donades les restriccions creditícies que afronten. En efecte, les teòriques caigudes de preus necessàries per recuperar els nivells d'accessibilitat de referència difícilment tindran lloc, atesa la tendència d'augment real dels preus. I aquesta accessibilitat teòrica mostra que, ja en aquells anys, les possibilitats per accedir al mercat de compra de l'habitatge eren molt més limitades per a grups de menor qualificació i/o contractació temporal o no assalariats. Aquestes altres tipologies de llars, en el context d'un crèdit més car i molt menys abundant que en la passada dècada, hauran d'entrar dins el mercat immobiliari, sota la hipòtesi que estiguessin fora, a través d'altres mecanismes i, en especial, mitjançant el lloguer.



## Nota metodològica

L'estimació de l'accessibilitat planteja diversos problemes, entre els quals cal destacar els dos següents. El primer és el que deriva de la unitat d'ingrés que es pren com a referent, mentre que el segon fa referència a quina mesura d'accessibilitat (anys de renda o quota hipotecària) s'utilitza.

Respecte de la unitat d'ingrés de referència, certament els resultats són diferents si es pren la renda mitjana per llar o la mediana, per exemple. A més, els canvis operats dins el mercat de treball (augment de la desocupació), en la composició de les llars (amb un pes creixent en els ingressos familiars del salari del cònjuge) i, en especial, en l'enduriment de la restricció creditícia (amb baixes probabilitats d'obtenció de crèdit en llars amb elevada probabilitat de desocupació) obliguen a matisar la definició de llar que s'agafi com a referent per avaluar la potencial caiguda de preus.

S'ha de tenir en compte, per exemple, que no té molt sentit discutir sobre el deteriorament de l'accessibilitat en determinats col·lectius propensos a la desocupació, atès que la seva elasticitat-preu respecte de la demanda d'habitatge encara que fora molt elevada, no es podrà manifestar per l'absència de recursos financers. En canvi, a les llars amb rendes més estables, o amb majors ingressos, és més probable que descensos de preus incideixin sobre la seva demanda potencial, atès que aquestes llars sí tenen capacitat de crèdit i no es troben, en general, sotmeses a restriccions creditícies.

Per això, l'exercici sobre accessibilitat que s'ha efectuat ha discriminat les llars potencials de manera que es tracta de famílies que, en principi, haurien de poder tenir accés al mercat creditici. Es tracta, per definició de l'exercici de simulació efectuat, de llars amb dos membres adults, tots dos amb treball assalariat amb contracte indefinit en el sector privat i amb edat del sustentador principal home compresa entre 30 i 39 anys, sense incloure un altre tipus de rendes més que les salarials. El procés de selecció de la resta de característiques rellevants per a la determinació del seu ingrés salarial de la persona de referència (nivell educatiu, posició ocupacional i branca d'activitat) s'ha efectuat, amb informació detallada de l'EPA, a partir de la distribució d'aquests individus,

extraient les característiques amb major pes en la distribució a partir d'un procés seqüencial.

D'aquesta forma, seleccionada la persona de referència com a l'individu modal de cada nivell d'estudis, s'han determinat la resta de característiques modals del cònjuge. A més, per mantenir constants les circumstàncies d'accessibilitat s'ha considerat que les esmentades característiques es mantenen al llarg del període analitzat (1995-2010), de manera que l'exercici de simulació intenta capturar els canvis en l'accessibilitat del mateix tipus de llar en relació amb la seva capacitat de generar ingressos al llarg del temps objecte d'estudi. Per facilitar l'anàlisi i ampliar les mides de la mostra, els nivells educatius utilitzats s'han reduït a tres (baix, mitjà o alt), mentre que les posicions en l'ocupació s'han seleccionat a partir de la Classificació Nacional d'Ocupacions (CNO) i les branques d'activitat de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE), tal com mostren les taules de correspondència que es reproduïxen en el quadre A.1. de l'annex estadístic. Definides les característiques que permeten seleccionar al sustentador principal, de l'EPA s'han obtingut les que determinen el cònjuge:

a) Llars en els quals el sustentador principal té nivell d'estudis alt

- Característiques del sustentador principal:
  - Nivell d'estudis alt
  - Ocupació: professions vinculades a titulació superior
  - Branca d'activitat: serveis a les empreses
- Característiques del cònjuge:
  - Nivell d'estudis alt
  - Ocupació: professions vinculades a titulació superior
  - Branca d'activitat: serveis a les empreses

b) Llars en els quals el sustentador principal té nivell d'estudis mitjà

- Característiques del sustentador principal:
  - Nivell d'estudis mitjà
  - Ocupació: treballador qualificat

- Branca d'activitat: indústria
  - Característiques del cònjuge:
    - Nivell d'estudis mitjà
    - Ocupació: treballador qualificat
    - Branca d'activitat: comerç
- c) Llars en els quals el sustentador principal té nivell d'estudis baix
- Característiques del sustentador principal:
    - Nivell d'estudis baix
    - Ocupació: treballador qualificat
    - Branca d'activitat: construcció
  - Característiques del cònjuge:
    - Nivell d'estudis baix
    - Ocupació: treballador qualificat
    - Branca d'activitat: comerç

Fixades les característiques el 1995, s'ha seguit l'evolució salarial de les dues persones adultes considerades a partir de la informació subministrada per les tres Enquestes d'Estructura Salarial corresponents, respectivament, el 1995, el 2002 i el 2006, i les actualitzacions efectuades fins al 2008, interpolant entre 1995 i 2002, entre 2002 i 2006 i entre 2006 i 2010 segons l'IPC, incrementat amb el diferencial entre l'IPC i el creixement dels salaris de l'enquesta que es deriva del període anterior.



**Quadre A.1. Taules de correspondència utilitzades**

Nivell disponible	Nivell utilitzat
<b>A. Nivells d'estudi</b>	
Sense estudis o amb estudis primaris incomplets	Baix
Educació primària completa	Baix
EGB completa (6°, 7° y 8° de EGB) o equivalent	Baix
Batxillerat	Mitjà
Formació professional de grau mig o equivalent	Mitjà
Formació professional de grau superior o equivalent	Mitjà
Diplomats universitaris o equivalents	Alt
Llicenciats, Enginyers superiors, Doctors o equivalents	Alt
<b>B. Posició en l'ocupació</b>	
Executius i directors d'empresa < 10 assalariats	Directors i executius
Directors d'empresa < 10 assalariats	Directors i executius
Professions vinculades a 2on i 3er cicle universitari	Professions vinculades a titulació superior
Professions vinculades a 1er cicle universitari	Professions vinculades a diplomatures
Tècnics y professionals de suport	Tècnics i professionals de suport
Administratius	Administratius
Treballadors dels serveis de restauració i personals	Treballadors qualificats
Treballadors dels serveis de protecció i seguretat	Treballadors qualificats
Dependents de comerç i assimilats	Treballadors qualificats
Treballadors qualificats agricultura	Treballadors qualificats
Treballadors qualificats construcció	Treballadors qualificats
Treballadors qualificats d'indústries extractives	Treballadors qualificats
Treballadors qualificats de la indústria	Treballadors qualificats
Operadors de màquines i instal·lacions fixes	Treballadors qualificats
Operadors de màquines i instal·lacions mòbils	Treballadors qualificats
No qualificats de serveis	No qualificats
Peons agricultura, indústria i construcció	No qualificats



### Quadre A.2. Resum de les variables de la llar en la qual el sustentador principal té un nivell d'estudis alt'. 1995-2010

Preu m<sup>2</sup> habitatge nou, import habitatge, rendes salarials, import hipoteca i quota anual en euros, anys d'accés en anys i pes quota/renda familiar disponible, en percentatge de la quota

Any	Preu m <sup>2</sup> 1	Tipus hipotecari 2	Detall rendes			Cònjuge 4	Renda anual fam. 5=3+4	Import habitatge 6=2*90 m2	Accessibilitat: anys accés 7=6/5	Import hipoteca 8	Quota anual 9	Pes quota/RFD Pes 10=9/5*100
			Sus. Princ. 3									
1995	695	11,04%	21.753	17.930	39.683	62.568	1,58	50.054	5.960	15,02		
1996	705	9,45%	22.151	18.496	40.647	63.423	1,56	50.738	5.356	13,18		
1997	717	6,91%	22.204	18.786	40.990	64.539	1,57	51.631	4.395	10,72		
1998	786	5,65%	22.226	19.055	41.281	70.718	1,71	56.574	4.280	10,37		
1999	864	4,72%	22.355	19.419	41.773	77.783	1,86	62.226	4.294	10,28		
2000	957	5,76%	22.735	20.007	42.742	86.117	2,01	68.893	5.269	12,33		
2001	1.065	5,76%	23.157	20.645	43.802	95.825	2,19	76.660	5.861	13,38		
2002	1.178	4,80%	23.466	21.195	44.661	106.018	2,37	84.814	5.895	13,20		
2003	1.326	3,71%	24.503	21.719	46.222	119.374	2,58	95.499	5.929	12,83		
2004	1.530	3,36%	25.586	22.256	47.843	137.675	2,88	110.140	6.578	13,75		
2005	1.724	3,28%	26.801	22.880	49.682	155.174	3,12	124.139	7.356	14,81		
2006	1.913	4,17%	28.114	23.555	51.669	172.197	3,33	137.758	8.980	17,38		
2007	2.032	5,24%	29.051	24.341	53.391	182.909	3,43	146.327	10.636	19,92		
2008	2.069	5,86%	30.468	25.528	55.995	186.219	3,33	148.975	11.496	20,53		
2009	1.923	3,44%	30.363	25.440	55.802	173.111	3,10	138.488	8.347	14,96		
2010	1.848	2,77%	31.017	25.988	57.004	166.347	2,92	133.078	7.448	13,06		
<b>Mitjana 1998-2003</b>	<b>1.029</b>	<b>5,07%</b>	<b>23.074</b>	<b>20.340</b>	<b>43.414</b>	<b>92.639</b>	<b>2,12</b>	<b>74.111</b>	<b>5.255</b>	<b>12,06</b>		
<b>Variació 2010 respecte a mitjana 1998-2003</b>												
Absoluta	819	-2,30%	7.943	5.648	13.591	73.708	0,80	58.967	2.193	1,00		
Relativa	79,6	0,00%	34,4	27,8	31,3	79,6	37,5	79,6	41,7	8,3		

1. Vegeu les definicions a la nota metodològica.

Font: CatalunyaCaixa.

### Quadre A.3. Resum de les variables de la llar en la qual el sustentador principal té un nivell d'estudis mitjà<sup>1</sup>. 1995-2010

Preu m<sup>2</sup> habitatge nou, import habitatge, rendes salarials, import hipoteca i quota anual en euros, anys d'accés en anys i pes quota/renda familiar disponible, en percentatge de la quota

Any	Preu m <sup>2</sup> 1	Tipus hipotecari 2	Detall rendes		Cònjuge 4	Renda anual fam. 5=3+4	Import habitatge 6=2*90 m2	Accessibilitat: anys accés 7=6/5	Import hipoteca 8	Quota anual 9	Pes quota/RFD Pes 10=9/5*100
			Sus. Princ. 3								
1995	695	11,04%	13.143	9.900	23.043	62.568	2,72	50.054	5.960	25,86	
1996	705	9,45%	13.483	10.166	23.649	63.423	2,68	50.738	5.356	22,65	
1997	717	6,91%	13.617	10.277	23.894	64.539	2,70	51.631	4.395	18,39	
1998	786	5,65%	13.734	10.376	24.110	70.718	2,93	56.574	4.280	17,75	
1999	864	4,72%	13.918	10.524	24.442	77.783	3,18	62.226	4.294	17,57	
2000	957	5,76%	14.260	10.793	25.053	86.117	3,44	68.893	5.269	21,03	
2001	1.065	5,76%	14.633	11.086	25.719	95.825	3,73	76.660	5.861	22,79	
2002	1.178	4,80%	14.939	11.329	26.268	106.018	4,04	84.814	5.895	22,44	
2003	1.326	3,71%	15.558	11.557	27.115	119.374	4,40	95.499	5.929	21,87	
2004	1.530	3,36%	16.203	11.790	27.993	137.675	4,92	110.140	6.578	23,50	
2005	1.724	3,28%	16.928	12.066	28.994	155.174	5,35	124.139	7.356	25,37	
2006	1.913	4,17%	17.710	12.367	30.076	172.197	5,73	137.758	8.980	29,86	
2007	2.032	5,24%	18.220	12.723	30.943	182.909	5,91	146.327	10.636	34,37	
2008	2.069	5,86%	18.988	13.259	32.247	186.219	5,77	148.975	11.496	35,65	
2009	1.923	3,44%	18.931	13.220	32.151	173.111	5,38	138.488	8.347	25,96	
2010	1.848	2,77%	19.283	13.466	32.749	166.347	5,08	133.078	7.448	22,74	
<b>Mitjana 1998-2003</b>	<b>1.029</b>	<b>5,07%</b>	<b>14.507</b>	<b>10.944</b>	<b>25.451</b>	<b>92.639</b>	<b>3,62</b>	<b>74.111</b>	<b>5.255</b>	<b>20,57</b>	
<b>Variació 2010 respecte a mitjana 1998-2003</b>											
Absoluta	819	-2,30%	4.776	2.522	7.298	73.708	1,46	58.967	2.193	2,17	
Relativa	79,6		32,9	23,0	28,7	79,6	40,3	79,6	41,7	10,5	

1. Vegeu les definicions a la nota metodològica.

Font: CatalunyaCaixa.

#### Quadre A.4. Resum de les variables de la llar en la qual el sustentador principal té un nivell d'estudis baix¹. 1995-2010

Preu m² habitatge nou, import habitatge, rendes salarials, import hipoteca i quota anual en euros, anys d'accés en anys i pes quota/renda familiar disponible, en percentatge de la quota

Any	Preu m² 1	Tipus hipotecari 2	Detall rendes		Cònjuge 4	Renda anual fam. 5=3+4	Import habitatge 6=2*90 m2	Accessibilitat: anys accés 7=6/5	Import hipoteca 8	Quota anual 9	Pes quota/RFD Pes 10=9/5*100
			Sus. Princ. 3								
1995	695	11,04%	10.940	8.861	19.800	62.568	3,16	50.054	5.960	30,10	
1996	705	9,45%	11.188	9.067	20.256	63.423	3,13	50.738	5.356	26,44	
1997	717	6,91%	11.265	9.135	20.400	64.539	3,16	51.631	4.395	21,54	
1998	786	5,65%	11.327	9.190	20.517	70.718	3,45	56.574	4.280	20,86	
1999	864	4,72%	11.443	9.290	20.733	77.783	3,75	62.226	4.294	20,71	
2000	957	5,76%	11.689	9.495	21.184	86.117	4,07	68.893	5.269	24,87	
2001	1.065	5,76%	11.958	9.720	21.678	95.825	4,42	76.660	5.861	27,04	
2002	1.178	4,80%	12.171	9.899	22.070	106.018	4,80	84.814	5.895	26,71	
2003	1.326	3,71%	12.595	10.152	22.746	119.374	5,25	95.499	5.929	26,07	
2004	1.530	3,36%	13.033	10.411	23.444	137.675	5,87	110.140	6.578	28,06	
2005	1.724	3,28%	13.530	10.712	24.242	155.174	6,40	124.139	7.356	30,34	
2006	1.913	4,17%	14.065	11.036	25.102	172.197	6,86	137.758	8.980	35,77	
2007	2.032	5,24%	14.460	11.346	25.806	182.909	7,09	146.327	10.636	41,21	
2008	2.069	5,86%	15.054	11.812	26.866	186.219	6,93	148.975	11.496	42,79	
2009	1.923	3,44%	15.010	11.778	26.788	173.111	6,46	138.488	8.347	31,16	
2010	1.848	2,77%	15.282	11.991	27.273	166.347	6,10	133.078	7.448	27,31	
<b>Mitjana 1998-2003</b>	<b>1.029</b>	<b>5,07%</b>	<b>11.864</b>	<b>9.624</b>	<b>21.488</b>	<b>92.639</b>	<b>4,29</b>	<b>74.111</b>	<b>5.255</b>	<b>24,38</b>	

#### Variació 2010 respecte a mitjana 1998-2003

Absoluta	819	-2,30%	3.418	2.367	5.785	73.708	1,81	58.967	2.193	2,93
Relativa	79,6		28,8	24,6	26,9	79,6	42,2	79,6	41,7	12,0

1. Vegeu les definicions a la nota metodològica.

Font: CatalunyaCaixa.



## Referències citades

Čihák, Martin i Amar Shanghavi, (2008) 'Interest Rate Elasticity of Residential Housing Prices' *IMF Working Paper WP/08/247*, pp 6-7

Girouard, N., M. Kennedy, P. Van den Noord i C. André (2006), 'Recent House Price developments: the Role of Fundamentals'. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 475, OECD, Paris

OCDE (2010), *Economic Surveys: Spain*, Volume 2010/19, December

OCDE (2011), *Economic Policy Reforms 2011. Going for Growth. Chapter Housing and the Economy: Policies for Renovation*, OECD: Paris