

ACTUALITAT DEL SECTOR

PRINCIPALS RESULTATS DE L'ESTUDI DE L'OFERTA D'HABITATGE NOU 2016, A LA CIUTAT DE BARCELONA

A la ciutat de Barcelona, l'estudi inclou un total de 155 promocions i 771 habitatges destinats a la venda, d'un total de 3.284 habitatges. Els districtes amb major nombre de promocions són Sant Martí, Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó i l'Eixample. Si la mateixa anàlisi es realitza en base als barris de la ciutat passant d'una divisió territorial en 10 districtes a una en 73 barris, s'obté una correcció força interessant. Així, els barris amb més promocions serien Sants, el Poble Nou, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova i Sant Andreu.

Dels 3.284 habitatges, resta el 23,5% per vendre. El comportament per districtes és força diferenciat i oscil·la entre Sant Andreu, on l'oferta es redueix al 15,2% dels habitatges, a Ciutat Vella, on aquesta oferta augmenta fins al 48,9%. Comportament que per barris evidencia encara més les diferències, així hi ha barris, com Sarrià i la Prosperitat, on la totalitat dels habitatges de les promocions resten a la venda i barris com Sant Antoni on hi resta el 3,1% dels habitatges, l'Antiga Esquerra de l'Eixample on hi resta el 3,4% dels habitatges, o la Barceloneta on hi resta el 4,0% dels habitatges.

Del 23,5% d'habitatges en oferta de venda, el 8,9% d'aquests estan acabats i el restant 14,6% estan en alguna fase constructiva.

L'oferta dels habitatges a la venda es concentra en la tipologia de 3 dormitoris (39,0%) i de 2 dormitoris (30,9%), reduint-se al 18,4% en 4 dormitoris, al 10,0% en 1 dormitori, l'1,3% en 5 o més dormitoris i al 0,4% en els habitatges tipus loft. El tipus d'habitatge més comú és el de tres dormitoris i dos banys i/o lavabos, que suposa el 33,5% de l'oferta.

A la ciutat de Barcelona és on la rehabilitació integral té més presència, assolint el 23,9% de les promocions que comporta

el 21,9% dels habitatges en oferta, del conjunt de Catalunya.

Les qualitats més recurrents en l'oferta d'habitatge a la venda a la ciutat són el parquet (70,5%), la placa de cocció vitroceràmica (58,6%), la calefacció instal·lada només de calor- (43,4%), la bomba de calor instal·lada –fred i calor- (40,7%) i l'aire condicionat instal·lat, només fred- (36,3%). Amb una presència menor també es troben: els armaris encastats (20,8%), les plaques solars (20,4%), les plaques d'inducció (14,7%), les plaques de cocció amb gas (3,6%) i la preinstal·lació d'aire condicionat – bomba de calor (1,4%).

L'ascensor és l'equipament més comú a les promocions de la ciutat de Barcelona (94,3%). També, és força recurrent (44,0%) la presència de traster i de piscina comunitària (37,5%) en les promocions amb habitatges en oferta.

A la correspondència entre superfície i nombre de dormitoris s'ha d'afegir la del preu, a nivell general. Concretament, els valors mitjans estimats, en general, serien per un habitatge de 83,8 m², un preu de 470.856 euros i un preu per m² útil de 5.458 euros. Valors que quan fan referència a un habitatge plurifamiliar (759 casos) serien de 82,0 m² de superfície, 453.732 euros de venda i 5.450 euros el m² de superfície útil. I quan fan referència a un habitatge unifamiliar (12 casos) serien de 196,3 m² de superfície 1.499.667 euros de venda i 5.944 euros el m² de superfície útil.

El ventall entre els 771 habitatges en oferta, respecte a la superfície, el preu i el preu per metre quadrat útil és amplíssim si s'observa pels districtes de la ciutat, serveixi a tall de mostra la mitjana del preu màxim del metre quadrat útil que s'obté a Sarrià-Sant Gervasi (8.876 euros) i la mitjana del preu mínim que s'obté a Nou Barris (3.327 euros).

	TOTAL HABITATGES			HABITATGES UNIFAMILIARS			HABITATGES PLURIFAMILIARS		
	SU (m ²)	Preu de venda (€)	Preu per m ² SU (€)	SU (m ²)	Preu de venda (€)	Preu per m ² SU (€)	SU (m ²)	Preu de venda (€)	Preu per m ² SU (€)
Municipi de Barcelona	83,8	470.856	5.458				82,0	453.732	5.450
Ciutat Vella	87,3	542.405	6.195				87,3	542.405	6.195
Eixample	82,1	614.229	6.938				82,1	614.229	6.938
Sants-Montjuïc	79,4	319.531	4.170	110,9	450.000	4.057	77,4	311.113	4.177
Les Corts	98,3	558.919	5.636				98,3	558.919	5.636
Sarrià-Sant Gervasi	136,2	1.266.691	8.876	367,0	3.599.000	9.718	96,0	861.073	8.730
Gràcia	76,3	518.141	6.923				76,3	518.141	6.923
Horta-Guinardó	77,7	296.863	3.838				77,7	296.863	3.838
Nou Barris	88,8	293.721	3.327				88,8	293.721	3.327
Sant Andreu	77,2	298.210	4.219				77,2	298.210	4.219
Sant Martí	81,5	489.447	5.821				81,5	489.447	5.821

SU = superfície útil. Font: Estudi d'Oferta de nova construcció a Catalunya 2016.

Feb
17

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

ANÀLISI DELS INDICADORS - ÍNDEXS APCE

↑ **Compravendes**
+20,0%

Creixement de les vendes d'habitatges nous i usats al 2016 a Catalunya

↑ **Consum de ciment**
+6,0%

El consum de ciment a Catalunya creix anualment

↓ **Atur**
-21,5%

Baixa l'atur a la construcció al gener de 2017

↓ **Interès**
-0,095%

Baixa l'Euríbor fins al gener de 2017

Creixement de les vendes d'habitatges nous i usats al 2016

Les vendes d'habitatges augmenten un 13,6% a Espanya al llarg de l'any 2016 en comparació amb l'any anterior, mostren increments de dos dígit per l'empenta de les vendes dels habitatges usats, segons les dades facilitades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE). A Catalunya, l'increment gaudit ha estat encara superior, amb 66.447 habitatges venuts al llarg de l'any presenta un augment del 20%.

En termes absoluts, a Espanya es van inscriure un total de 403.866 compravendes al 2016 front les 355.556 de 2015 i a Catalunya 66.447 al 2016 mentre que es van registrar 55.373 operacions al 2015, dades que mostren increments de les operacions de compravenda i que s'aproximen cada cop més a les vendes formalitzades cap els anys 2009/2010 en el cas d'Espanya i inici de la crisi (2007/08) a Catalunya.

De la quantitat total de les vendes a Catalunya, el 70,7% corresponen a habitatges de segona mà i el 29,3% restant als habitatges d'obra nova, amb uns increments anuals del 23,1% les vendes dels habitatges usats mentre que el comportament de la demanda dels habitatges d'obra nova tot i que cada cop més guanya terreny i mostra increments per primera any des de la crisi (+2,8%), encara està molt lluny dels valors mostrats en èpoques de bonança. De les 66.447 compravendes registrades, 8.658 corresponien a habitatges nous i 57.789 a compravendes d'habitatges usats. Per províncies de Catalunya, destaquen els increments de les operacions de segona mà a la província de Barcelona (+24,4%) i les de Tarragona i Lleida (+21,9% i 21,8% respectivament) així com les disminucions de les vendes d'habitatges nous únicament a les províncies de Tarragona (-5,1%) i Lleida (-1,8%) que com es pot observar, cada cop són disminucions més lleus, amb perspectives d'una recuperació del mercat d'obra nova en aquestes províncies que es veuran reflectides en aquest 2017.

El consum de ciment a Catalunya va créixer un 6% anual

Segons dades publicades a l'Idescat, amb l'informació facilitada per l'Oficemen, el consum de ciment a Catalunya l'any 2016 va créixer un 6% interanual, amb un consum total de 1.637,2 milers de tones. La producció de ciment va augmentar respecte a un any enrere un 10,9%. Les importacions totals mostren un decrement del 32% mentre que les exportacions totals van créixer un 7,5%, si es compara amb les d'un any enrere. Aquestes dades positives no són generalitzades i a Espanya, el consum de ciment va baixar un 3,1% interanual.

Baixa l'atur del sector i augmenten els afiliats

Segons les dades de l'Enquesta de Població Activa (EPA) al quart trimestre de l'any, la població ocupada a Catalunya va ser de 3.202,6 milers de persones, xifra que es tradueix en un increment del 3,2% interanual. L'agricultura, la construcció i els serveis mostren increments interanuals del 3,1%, del 4,2%, i del 4,4%, respectivament. En sentit contrari baixa la indústria un 1,4%.

Al sector de la construcció, els ocupats assoleixen la quantitat de 185,4 milers de persones al quart trimestre del 2016, dada que reflecteix un creixement del 4,2% respecte al mateix trimestre del 2015. Tenint en compte la situació professional, augmenta tant el nombre de no assalariats (un 11,9%), com el nombre d'assalariats (un 0,8%) i aplega el 5,8 % del total de la població ocupada a Catalunya.

Pel que fa al nombre d'aturats inscrits a les oficines d'ocupació de Catalunya en el mes de gener del 2017 (última dada actualitzada), és de 453,9 milers de persones, un 12,4% menys que al mateix mes de l'any anterior. Baixa l'atur a tots els sectors destacant la disminució en la construcció, concretament del 21,5%, seguit de l'agricultura (-17,8%), l'indústria (-16,4) i el sector serveis (-10% interanual). Contràriament a les dades dels aturats, el nombre d'afiliacions a la seguretat social del sector incrementa un 9,1% interanual al gener de 2017.

Baixa l'Euríbor fins el -0,095% al gener

L'índex EURIBOR, que és utilitzat com a principal referència per a fixar el tipus d'interès dels préstecs hipotecaris concedits per les entitats de crèdit espanyoles, va baixar al gener fins el -0,095%. Prenent com a referència els últims dotze mesos, l'índex registra un descens de 0,137 punts i de 0,015 punts respecte el mes anterior.

Feb
17

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

INDICADORS DEL SECTOR

INDICADORS		ÚLTIMA XIFRA	I TRIM. 16	II TRIM. 16	III TRIM. 16	Acumulat 2016	Variació Trimestral (III T16 / II T16)	Variació acumulada del mateix període
PRODUCCIÓ (1)								
Espanya	Hab. iniciats	5.934 (nov 16)	16.822	16.454	14.561	59.129	-11,5%	32,5%
	Hab. acabats	3.748 (nov 16)	10.676	9.524	9.030	36.510	-5,2%	-11,9%
Catalunya	Hab. iniciats	634 (nov 16)	1.950	2.292	2.026	7.821	-11,6%	47,1%
	Hab. acabats	510 (nov 16)	1.101	1.236	1.663	5.181	34,5%	43,4%
Barcelona	Hab. iniciats	458 (nov 16)	1.471	1.642	1.651	5.983	0,5%	52,6%
	Hab. acabats	279 (nov 16)	653	755	1.193	3.416	58,0%	74,3%
Girona	Hab. iniciats	96 (nov 16)	199	436	206	1.033	-52,8%	60,9%
	Hab. acabats	153 (nov 16)	251	307	197	940	-35,8%	30,7%
Lleida	Hab. iniciats	41 (nov 16)	78	66	98	312	48,5%	-13,8%
	Hab. acabats	19 (nov 16)	67	27	204	354	655,6%	-37,2%
Tarragona	Hab. iniciats	39 (nov 16)	202	148	71	493	-52,0%	25,4%
	Hab. acabats	59 (nov 16)	130	147	69	471	-53,1%	27,0%
Barcelona ciutat	Hab. iniciats	35 (nov 16)	323	332	320	1.157	-3,6%	-10,4%
	Hab. acabats	109 (nov 16)	192	153	628	1.291	310,5%	73,1%
COSTOS DE CONSTRUCCIÓ €/m² (2)								
Edifici renda normal entre mitjaneres		1.252,65 (1r T17)	1.244,01	1.244,01	1.244,79	1.252,65	0,1%	0,7%
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres		1.078,79 (1r T17)	1.069,72	1.071,01	1.071,58	1.078,79	0,1%	0,8%
Nau industrial		479,44 (1r T17)	476,66	476,96	477,08	479,44	0,0%	0,6%
Edifici d'oficines entre mitjaneres		1.144,49 (1r T17)	1.133,86	1.135,47	1.136,52	1.144,49	0,1%	0,9%
Consum aparent de ciment (Milers T.)		124,6 (des 16)	374,5	429,8	415,2	1.637,2	-3,4%	6,0%
COMPRAVENDES (3)								
Espanya	Hab. Nou	5.190 (des 16)	20.324	20.760	18.175	75.618	-12,5%	-1,7%
	Hab. Segona mà	24.392 (des 16)	78.789	87.720	85.341	328.248	-2,7%	17,8%
Catalunya	Hab. Nou	615 (des 16)	2.215	2.343	2.237	8.658	-4,5%	2,8%
	Hab. Segona mà	4.455 (des 16)	13.311	14.713	15.918	57.789	8,2%	23,1%
Barcelona	Hab. Nou	384 (des 16)	1.485	1.564	1.480	5.693	-5,4%	4,8%
	Hab. Segona mà	3.034 (des 16)	9.321	10.417	11.121	40.230	6,8%	24,4%
Girona	Hab. Nou	107 (des 16)	269	312	342	1.244	9,6%	3,6%
	Hab. Segona mà	566 (des 16)	1.826	1.904	2.041	7.578	7,2%	18,2%
Lleida	Hab. Nou	40 (des 16)	192	161	124	593	-23,0%	-1,8%
	Hab. Segona mà	188 (des 16)	602	648	662	2.494	2,2%	21,8%
Tarragona	Hab. Nou	84 (des 16)	269	306	291	1.128	-4,9%	-5,1%
	Hab. Segona mà	667 (des 16)	1.562	1.744	2.094	7.487	20,1%	21,9%
HIPOTEQUES SOBRE HABITATGES (4)								
Espanya	Nombre	25.413 (nov 16)	71.145	75.460	65.982	260.581	-12,6%	14,6%
	Import (€)	2.789.966 (nov 16)	7.638.066	8.178.596	7.449.305	28.540.623	-8,9%	17,8%
Catalunya	Nombre	3.562 (nov 16)	11.366	12.686	11.559	42.734	-8,9%	20,3%
	Import (€)	452.612 (nov 16)	1.414.266	1.554.084	1.480.794	5.352.071	-4,7%	25,2%
MERCAT DE TREBALL (5)								
Ocupació Sector		185.400 (des 16)	173.300	186.700	191.600	185.400	2,6%	4,3%
Total Població Ocupada		3.202.600 (des 16)	3.127.600	3.181.300	3.223.900	3.202.600	1,3%	3,2%
Atur registrat del Sector (5.1)		42.800 (gen 17)	53.400	49.133	45.967	42.800	-6,4%	-21,5%
Afiliats SS. Sector (5.2)		117.700 (gen 17)	109.400	114.133	113.367	117.700	-0,7%	9,1%
TIPUS D'INTERÈS (%) (6)								
Tipus mig préstecs hipot. adquisició habitatge lliure a més de 3 anys		1,928 (gen 17)	1,980	1,963	1,956	1,928	-0,4%	-4,3%
Ref. interbancària a un any (Euríbor)		-0,095 (gen 17)	0,007	-0,017	-0,054	-0,095	-217,6	-326,2%

(1) Agència de l'Habitatge. Dades avançades provisionals. Ministeri de Foment per les dades d'Espanya. (2) Boletín Económico de la Construcción BEC. Inclou Seguretat i Salut i Honoraris tècnics i permisos d'obra. (3) INE a partir de l'estadística del Col·legi de Registradors. (4) INE. (5) INE. EPA. Dades trimestrals. A partir del 2009 la classificació entre sectors econòmics es realitza segons la CNAE-09, amb ella el sector de la construcció engloba un major nombre d'activitats. (5.1) IDESCAT a partir de les xifres del Departament de Treball. (5.2) IDESCAT a partir del INSS. Règim general. (6) BANCO DE ESPAÑA. El del conjunt d'entitats de crèdit correspon al tipus mitjà dels préstecs hipotecaris a més de tres anys per l'adquisició d'habitatge lliure. La variació acumulada correspon a la mitja de tots els mesos de l'any en comparació amb la mitja dels mateix període de l'any anterior.