



3. HABITATGE

3.1. Evolució dels usos del sòl

Si analitzem l'evolució del sòl vacant al municipi de Lleida durant el quart trimestre de 2010, destaca el manteniment respecte el desembre de l'any anterior en la superfície de les parcel·les sense edificar, ja que només hi ha 2 hectàrees més, encara que respecte al trimestre anterior, s'ha produït un augment del 1,1% amb 7,5 hectàrees més sense edificar. Això ha comportat que l'augment interanual en el percentatge de sòl vacant sigui només del 0,3%, el qual es situa actualment en un 38,21% amb un total de 2.211 parcel·les sense edificar, 156 parcel·les més que al desembre de 2009, és a dir, un 7,6% més, encara que en el darrer trimestre només ha augmentat en un 0,7%, però ara la superfície mitjana és de 0,32 ha/parcel·la, mentre que fa un any era de 0,34 ha/parcel·la.

Taula 3.1: Evolució del sol vacant al municipi de Lleida

Lleida municipi	Parcel·les sense edificar (unitats)	Superfície parcel·les sense edificar (Ha)	Superfície mitjana (Ha)	Superfície parcel·les urbanes (Ha)	Percentatge sòl vacant (%)
2009M10	2.053	704,74	0,34	1.843,00	38,24
2009M11	2.042	702,15	0,34	1.843,87	38,08
2009M12	2.055	702,22	0,34	1.843,77	38,09
2010M01	2.049	701,38	0,34	1.843,74	38,04
2010M02	2.044	695,79	0,34	1.843,18	37,75
2010M03	2.043	689,15	0,34	1.843,62	37,38
2010M04	2.147	701,45	0,33	1.834,63	38,23
2010M05	2.147	701,45	0,33	1.834,63	38,23
2010M06	2.199	698,61	0,32	1.831,54	38,14
2010M07	2.198	696,98	0,32	1.830,29	38,08
2010M08	2.196	696,90	0,32	1.830,26	38,08
2010M09	2.196	696,90	0,32	1.830,26	38,08
2010M10	2.187	695,65	0,32	1.830,25	38,01
2010M11	2.208	707,59	0,32	1.844,60	38,36
2010M12	2.211	704,46	0,32	1.843,83	38,21
Variació trimestral	0,7%	1,1%	0,0%	0,7%	0,3%
Variació interanual	7,6%	0,3%	-5,9%	0,0%	0,3%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea d'Estadística de la Direcció General del Cadastre. Ministerio de Economía y Hacienda

A la província de Lleida, el percentatge de sòl vacant és superior al de la capital i es situa en el 42,66%, amb un total de 32.554 parcel·les sense edificar, és a dir, 703 parcel·les més que ara fa un any i 537 més que en el trimestre anterior. La superfície de les parcel·les sense edificar ha augmentat en 191 hectàrees respecte l'any anterior, i en 220 ha. respecte al trimestre anterior. També destaca que ha augmentat en el darrer any la superfície de les parcel·les urbanes en un 2,8%, és a dir, 355 ha. més, destacant principalment l'augment en el darrer trimestre en 341,8 ha., sent la superfície mitjana de cada parcel·la de 0,17 Hectàrees.



Taula 3.2: Evolució del sol vacant a la província de Lleida

Lleida província	Parcel·les sense edificar (unitats)	Superfície parcel·les sense edificar (Ha)	Superfície mitjana (Ha)	Superfície parcel·les urbanes (Ha)	Percentatge sol vacant (%)
2009M10	31.488	5.170,06	0,16	12.425,25	41,61
2009M11	31.821	5.382,52	0,17	12.698,43	42,39
2009M12	31.851	5.379,20	0,17	12.704,10	42,34
2010M01	31.798	5.376,09	0,17	12.705,72	42,31
2010M02	31.810	5.359,29	0,17	12.700,97	42,20
2010M03	31.735	5.332,14	0,17	12.694,17	42,00
2010M04	31.831	5.339,54	0,17	12.682,92	42,10
2010M05	31.833	5.340,32	0,17	12.683,66	42,10
2010M06	31.848	5.331,92	0,17	12.681,60	42,04
2010M07	31.832	5.327,73	0,17	12.678,33	42,02
2010M08	31.788	5.322,56	0,17	12.678,79	41,98
2010M09	32.018	5.350,56	0,17	12.716,97	42,07
2010M10	31.939	5.344,12	0,17	12.720,90	42,01
2010M11	32.527	5.576,77	0,17	13.058,95	42,70
2010M12	32.554	5.570,49	0,17	13.058,77	42,66
Variació trimestral	1,7%	4,1%	0,0%	2,7%	1,4%
Variació interanual	2,2%	3,6%	0,0%	2,8%	0,8%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea d'Estadística de la Direcció General del Cadastre. Ministerio de Economía y Hacienda

3.2. Evolució dels usos dels bens immobles urbans

Al mes de desembre de 2010 hi havia al municipi de Lleida 107.643 bens immobles, (taula 3.3), és a dir, que actualment hi ha 1.668 immobles més que ara fa un any i 308 més que al setembre de 2010, sent aquest increments del 1,6% i el 0,3% respectivament. D'aquests immobles destaca que la majoria són residencials amb 62.532, és dir, el 58,1% del total, amb un augment de 553 immobles (0,9%) durant el darrer any i amb 97 immobles residencials més durant el darrer trimestre. També destaquen els 33.182 magatzems o pàrkings, el 30,8% del total d'immobles de Lleida, amb 795 més que ara fa un any, és a dir, un augment interanual del 2,5%, mentre que variació trimestral ha augmentat en només un 0,6% en el darrer trimestre. El total de locals comercials a Lleida al desembre de 2010 és de 4.906, amb un augment interanual del 1,2% i només 6 locals més en l'últim trimestre, mentre que les oficines han augmentat en un 1% durant l'últim any i ja n'hi ha 2.010, 9 més que en l'anterior trimestre. El nombre d'immobles qualificats com industrial és de 1.923, el que suposa un augment del 2,1% respecte l'any anterior però una disminució del 0,1% respecte al mes de setembre. Per últim, indicar que 2.211 immobles són sol vacant, un 7,6% més que l'any anterior, i que les obres d'urbanització han augmentat en el darrer any un 28,8% malgrat el descens del darrer trimestre.



Taula 3.3: Evolució dels usos dels bens immobles al municipi de Lleida (2010)

Usos municipi	Magnitud Els edificis	Cultural	Ed. Habitatge	Habitatge	Esportiu	Sol. local	Obrs d'urbanisme	Obrs	Edif. Singular	Reg. Us	Espectacles	Residència	Servid. Bens Urbans	Total
2006M10	32.332	4.845	172	88	1.874	94	2.053	138	1.989	62	55	14	61.824	186
2006M11	32.374	4.845	172	87	1.884	94	2.042	139	1.991	62	55	15	61.959	200
2006M12	32.387	4.845	172	87	1.884	94	2.055	145	1.991	62	55	15	61.979	200
2010M01	32.497	4.851	170	87	1.895	95	2.049	148	1.993	62	55	15	62.035	200
2010M02	32.502	4.855	170	88	1.914	95	2.044	149	1.997	62	55	15	62.068	200
2010M03	32.562	4.855	170	88	1.915	95	2.043	160	1.998	62	54	15	62.068	200
2010M04	32.814	4.878	170	88	1.919	97	2.147	160	2.002	62	54	15	62.279	200
2010M05	32.814	4.878	170	88	1.919	97	2.147	160	2.002	62	54	15	62.279	200
2010M06	32.937	4.899	170	89	1.931	97	2.199	162	2.002	62	55	15	62.279	200
2010M07	32.993	4.901	172	89	1.929	97	2.198	161	2.001	62	55	14	62.435	199
2010M08	33.000	4.900	172	89	1.924	97	2.196	161	2.001	62	55	14	62.435	199
2010M09	33.000	4.900	172	89	1.924	97	2.196	161	2.001	62	55	14	62.435	199
2010M10	33.160	4.903	172	88	1.925	97	2.187	168	2.009	62	55	14	62.514	200
2010M11	33.183	4.905	172	88	1.925	97	2.208	168	2.010	62	55	14	62.533	200
2010M12	33.182	4.905	172	88	1.923	97	2.211	168	2.010	62	55	15	62.532	202
Variació trimestral	0,8%	0,1%	0,0%	-1,1%	-0,1%	0,0%	0,7%	-1,6%	0,4%	0,0%	0,0%	7,1%	0,2%	1,5%
Variació interanual	2,8%	1,2%	0,0%	1,1%	2,1%	3,2%	7,8%	3,8%	1,0%	0,0%	0,0%	0,9%	0,9%	1,6%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea d'Estadística de la Direcció General del Cadastre. Ministerio de Economía y Hacienda

Taula 3.4: Evolució dels usos dels bens immobles a la província de Lleida (2010)

Lleida província	Magnitud Els edificis	Cultural	Ed. Habitatge	Habitatge	Esportiu	Sol. local	Obrs d'urbanisme	Obrs	Edif. Singular	Reg. Us	Espectacles	Residència	Servid. Bens Urbans	Total
2006M10	67.897	10.495	515	953	57.877	31.488	1.520	2.805	331	1.098	113	217.898	371	390.830
2006M11	67.942	10.514	518	955	57.899	31.821	1.562	2.807	331	1.098	114	218.300	373	394.822
2006M12	68.000	10.516	518	956	57.834	31.851	1.595	2.809	331	1.097	114	218.713	373	395.293
2010M01	68.152	10.524	518	960	57.832	31.795	1.601	2.812	330	1.099	115	219.077	373	395.295
2010M02	68.467	10.551	522	945	57.788	31.810	1.645	2.814	331	1.100	115	219.611	372	395.721
2010M03	68.919	10.595	521	978	57.760	31.735	1.647	2.823	326	1.099	116	219.602	373	397.941
2010M04	69.178	10.611	521	978	57.767	31.831	1.648	2.827	326	1.099	116	220.679	373	398.571
2010M05	69.184	10.611	521	978	57.764	31.833	1.649	2.827	326	1.099	116	220.664	373	398.615
2010M06	69.688	10.655	523	982	57.751	31.848	1.657	2.829	326	1.101	116	220.658	373	399.776
2010M07	71.851	10.670	525	982	57.743	31.832	1.659	2.829	326	1.101	115	221.562	372	402.053
2010M08	72.181	10.714	525	980	57.425	31.788	1.587	2.832	326	1.101	115	221.944	372	402.446
2010M09	72.296	10.714	524	983	57.114	31.788	1.572	2.832	329	1.103	115	221.985	373	402.955
2010M10	72.623	10.745	526	981	57.114	31.939	1.571	2.840	330	1.104	114	222.894	374	403.954
2010M11	73.382	10.782	529	980	57.202	32.527	1.602	2.841	330	1.107	114	223.838	378	405.219
2010M12	73.678	10.795	533	982	57.187	32.554	1.617	2.843	330	1.109	115	224.063	380	405.824
Variació trimestral	1,9%	0,8%	1,7%	-0,1%	0,1%	2,4%	2,9%	0,4%	0,3%	0,5%	0,0%	0,9%	1,9%	1,1%
Variació interanual	8,3%	2,7%	2,9%	2,7%	-1,1%	2,2%	1,4%	1,2%	-0,3%	1,1%	0,9%	2,8%	1,9%	2,9%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Àrea d'Estadística de la Direcció General del Cadastre. Ministerio de Economía y Hacienda



A nivell provincial (Taula 3.4) destaca que durant l'últim any el nombre total d'immobles, que es situa en 406.824, ha augmentat en un 2,9%, percentatge superior al de la ciutat de Lleida, encara que en algunes tipologies hi ha diferències en les tendències, i en el darrer trimestre l'augment ha estat del 1,1%. Els immobles residencials han augmentat en 5.380 unitats durant el darrer any i en 2.107 en el darrer trimestre, arribant a un total de 224.093 immobles d'aquest tipus, el 55,1% del total, percentatge inferior al de la capital. També destaca el major augment en el nombre de magatzems o pàrkings a la província de Lleida, amb un increment del 8,3%, encara que representen molts menys immobles que a la capital, amb tan sols un 18,1% del total davant del 30,8% a Lleida ciutat. També els locals amb ús comercial, que tenen menor presència a la província i representen el 2,7% del total per un 4,6% a la ciutat de Lleida, han augmentat durant l'últim any en 279 nous locals. En oficines, l'augment interanual és de 34, equivalent a un 1,2% més, mentre que en el darrer trimestre ha augmentat en 11 oficines.

A nivell provincial destaca també que el nombre d'immobles d'ús industrial es situa en 57.187, xifra que s'ha reduït durant l'últim any en 647 immobles (-1,1%) tot i que en el darrer trimestre ha augmentat en 46 immobles industrials. Les obres d'urbanització, presenten 22 obres més que l'any anterior i en aquest darrer trimestre ha augmentat en 45 obres, un 2,9%.

3.3. Habitatges iniciats i acabats

La situació del sector de la construcció en els darrers anys ha experimentat canvis molt significatius com es dedueix de l'anàlisi de l'evolució dels visats d'obres d'edificació. A partir de l'any 2007 es produeix un considerable descens tant en el nombre de visats d'edificacions residencials com de les no residencials en tots els àmbits geogràfics analitzats (veure annex A3.1), incloent òbviament, el municipi de Lleida.

La construcció d'habitatges, per tercer any consecutiu, és el subsector més recessiu de la construcció, per bé que amb taxes menys negatives que les de l'any 2009. Durant el 2010 s'observa a Catalunya una certa recuperació en l'inici de noves obres d'habitatge i també creix de forma important la qualificació de nous habitatges amb protecció oficial.

Els tres primers trimestres del 2010 no ha transmès unes perspectives de millora en l'evolució del sector al municipi de Lleida, ja que, el nombre de visats d'obres d'edificació es limita a 44 visats, 21 residencials i 23 no residencials, valors inferiors als dels mateix període del 2009, ja que en residencials hi ha 8 projectes menys, és a dir, un 27,6% menys, mentre que en no residencial disminueix en 14 visats, un 37,8% menys.

Taula 3.5: Evolució dels Visats d'obres d'edificació al municipi de Lleida

Any	total residencial	locals en residencial	ramaderes	indústries	comercials i magatzems	oficines	hosteleria	altres	total no residencial
2000	111	111	0	3	2	0	0	1	117
2001	89	86	0	4	6	0	0	0	96
2002	86	75	1	2	6	0	0	2	86
2003	105	99	0	4	5	1	0	0	109
2004	103	95	0	5	4	1	1	0	106
2005	110	105	0	2	1	0	0	4	112
2006	131	121	1	3	4	0	0	7	136
2007	83	77	0	2	1	0	0	4	84
2008	37	33	2	5	12	0	0	5	57
2009	34	29	1	2	3	1	0	5	41
Gen-set 2009	29	25	1	2	3	1	0	5	37
Gen-set 2010	21	21	0	0	1	0	0	1	23
% Variació interanual	-27,6%	-16,0%	-100,0%	-100,0%	-66,7%	-100,0%		-80,0%	-37,8%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge



A la resta de territoris destaca que en darrer any, a la província de Lleida es produeixen disminucions del 15,2% dels visats de residencial i del 12,6% dels no residencials, a Catalunya (Veure Annex 3), s'han produït augments respecte els tres primers trimestres del 2009, concretament del 12,4% dels visats de residencial i del 25,7% dels no residencials. Aquestes dades fan preveure pel 2010 una certa recuperació a Catalunya que de moment no es trasllada a les terres de Lleida.

Taula 3.6: Evolució dels Visats d'obres d'edificació a la província de Lleida

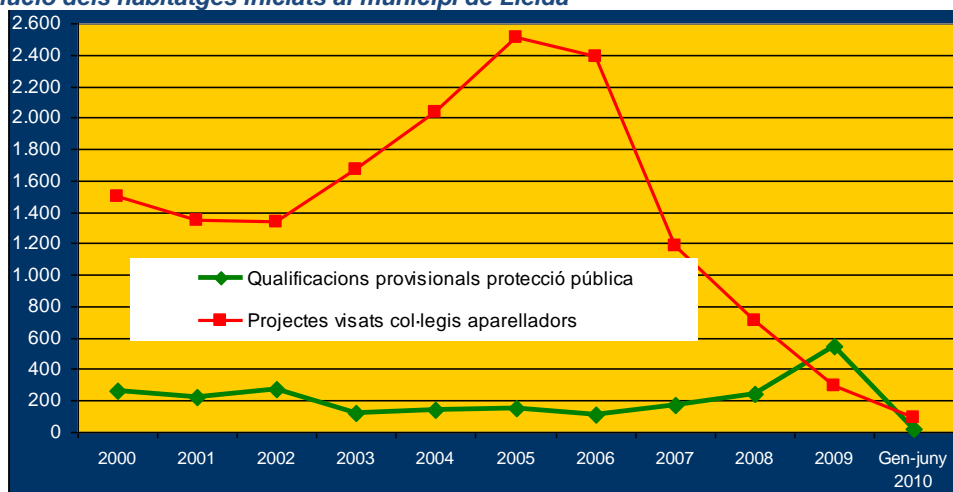
Any	total residencial	locals en residencial	ramaderes	indústries	comercials i magatzems	oficines	hosteleria	altres	total no residencial
2000	873	796	7	20	41	0	1	9	874
2001	808	727	10	15	33	0	3	9	797
2002	794	667	18	7	40	1	3	9	745
2003	1.053	904	6	11	44	2	2	3	972
2004	1.065	911	11	12	46	2	3	3	988
2005	1.212	1.099	10	9	35	0	0	21	1.174
2006	1.443	1.254	12	11	47	0	1	29	1.354
2007	1.089	911	8	10	49	0	0	21	999
2008	467	375	10	16	54	2	0	23	480
2009	281	212	6	7	31	2	1	34	293
Gen-set 2009	217	163	5	6	23	1	1	31	230
Gen-set 2010	184	144	5	1	22	1	0	28	201
% Variació interanual	-15,2%	-11,7%	0,0%	-83,3%	-4,3%	0,0%		-9,7%	-12,6%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

3.3.1. Habitatges iniciats

L'evolució dels habitatges iniciats al municipi de Lleida cau de forma vertiginosa des del màxim de 2.507 habitatges visats pel col·legi d'aparelladors en el 2005, als 86 habitatges visats en 14 expedients en el primer semestre 2010, el que suposa un augment del 168,8% respecte el primer semestre de l'any anterior amb només 32 habitatges visats. Aquesta dada és certament esperançadora.

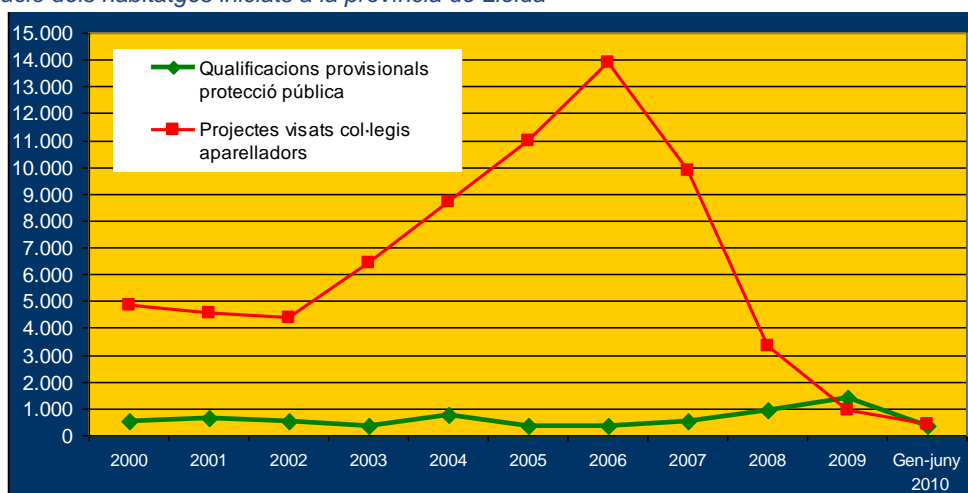
Figura 3.1: Evolució dels habitatges iniciats al municipi de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

A la província de Lleida, l'evolució dels habitatges iniciats ha passat del màxim de 13.864 habitatges iniciats l'any 2006 a un mínim en 2009 de 952 habitatges, i a 403 en el primer semestre de 2010, el que suposa un augment del 9,2% respecte al primer semestre de l'any anterior amb 369 habitatges.

Figura 3.2: Evolució dels habitatges iniciats a la província de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

El nombre d'habitatges amb qualificació provisional de protecció pública ha patit una gran davallada respecte al primer semestre del 2009, ja que s'ha passat de 225 en 7 expedients a només 22 habitatges en 2 expedients, és a dir, un descens 90,2% en l'últim any a Lleida.

En el cas de la província de Lleida la reducció té un percentatge menor del 29,1%, passant dels 457 en el primer semestre de 2009 en 24 expedients, a 324 en 2010 en 21 expedients. A Catalunya s'han iniciat en el primer semestre de 2010 un total de 7.731 habitatges, un 41,3% més que en el mateix semestre de 2009.

En general, s'observa que a partir del segon semestre de 2009 s'atura la davallada en la construcció de nous habitatges, i aquesta tendència sembla que es manté en el primer semestre de 2010.

Taula 3.7: Habitatges iniciats per àmbits territorials

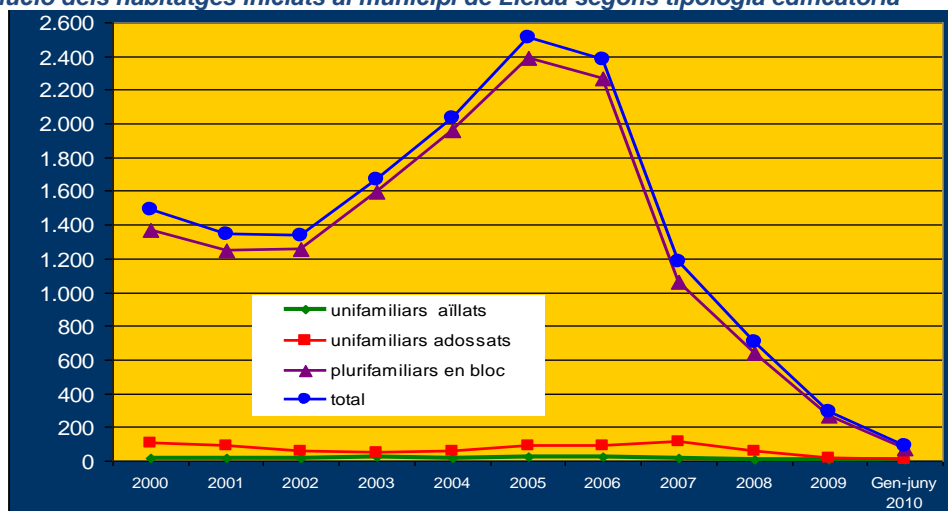
Àmbits territorials	Iniciats (1)					Variació en % interanual
	2008	2009		2010	2009/10	
	Total	I i II-trim.	III i IV-trim.	Total	I i II-trim.	
Lleida	704	32	257	289	86	168,8%
Segrià	1.649	79	370	449	127	60,8%
Lleida província	3.337	369	583	952	403	9,2%
Catalunya	27.569	5.471	6.887	12.358	7.731	41,3%

(1) Visats dels col·legis d'aparelladors

Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

Respecte a la tipologia dels habitatges iniciats al municipi de Lleida en el primer semestre de 2010, es nota una clara millora respecte al primer semestre de 2009, ja que s'ha passat de 32 a 75 habitatges plurifamiliars en bloc, de 1 a 6 unifamiliars adossats, i només els habitatges unifamiliars aïllats es redueixen passant de 7 a 5.

Figura 3.3: Evolució dels habitatges iniciats al municipi de Lleida segons tipologia edificatòria

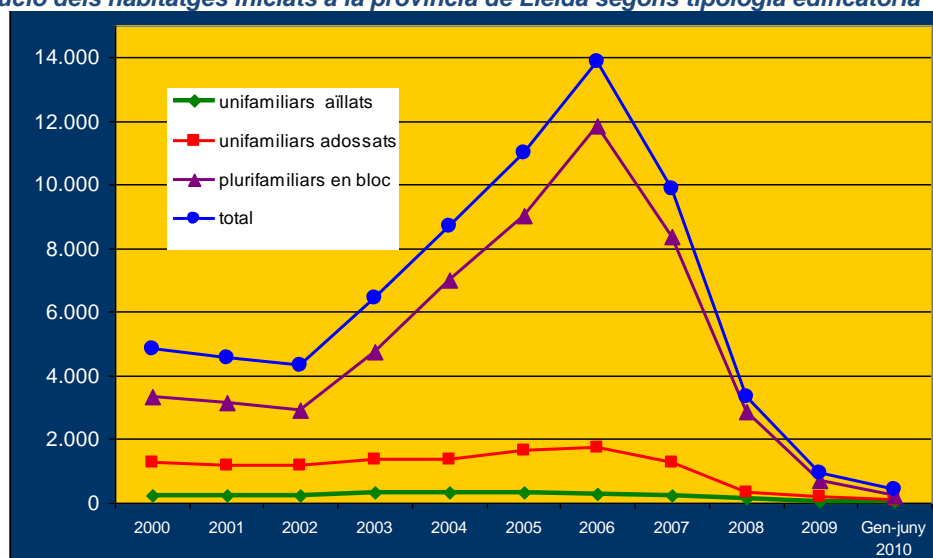


Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

Aquestes dades mostren una certa recuperació en aquest sector, sobretot en els habitatges plurifamiliars en bloc, que és la tipologia més important, ja que ha sofert un augment destacat, tot i que no s'aproxima a les xifres d'anys anteriors.

Si observem l'evolució dels habitatges iniciats a la província de Lleida, l'evolució d'aquest primer semestre de 2010 respecte al primer semestre de 2009 és diferent a la de la capital, ja que totes les categories disminueixen el nombre d'habitatges, amb una reducció total del 65,7%. La majoria dels habitatges iniciats són plurifamiliars en bloc, 578 al 2010 per 1.584 durant el primer semestre de 2009, el que suposa un descens del 63,5% respecte l'any anterior. A nivell provincial destaca una major proporció d'habitatges unifamiliars adossats, però en aquest semestre només s'han iniciat 48 per 264 en el primer semestre de 2009. Finalment, es van iniciar 21 habitatges unifamiliars aïllats, un 46,2% menys que en el primer semestre de 2009, sent la tipologia menys nombrosa.

Figura 3.4: Evolució dels habitatges iniciats a la província de Lleida segons tipologia edificatòria

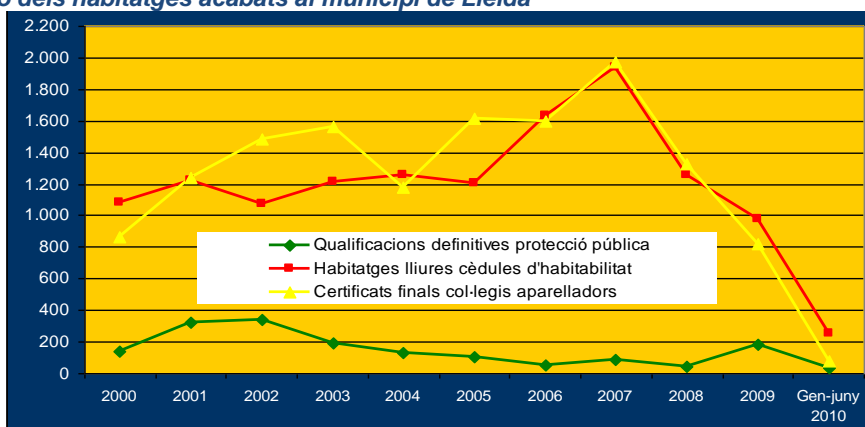


Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

3.3.2. Habitatges acabats

Els habitatges acabats al municipi de Lleida també segueixen la tendència descendent dels darrers anys, amb un retard lògic respecte a la evolució descendent dels habitatges iniciats que és va iniciar a partir del 2007. En aquest primer semestre de 2010 s'observa una gran reducció respecte el primer semestre de 2009 en les qualificacions definitives de protecció pública en un 73,3%. També s'observa una reducció del 86,6% en el número de certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors, i una reducció del 64,6% en les cèdules d'habitabilitat.

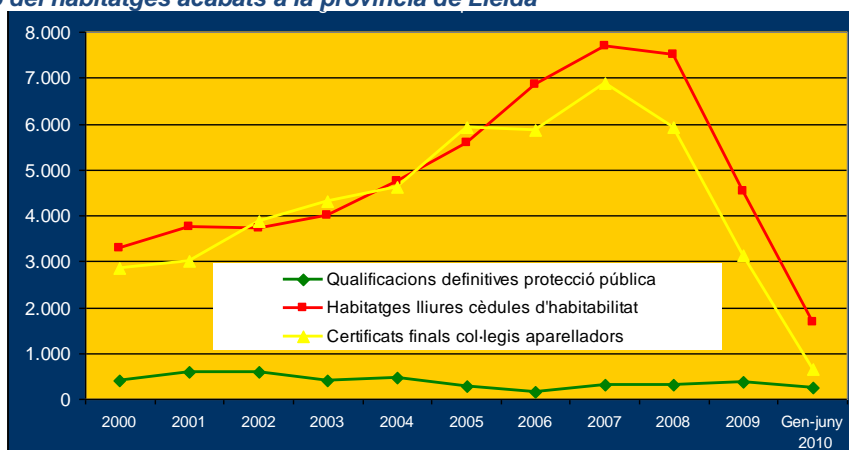
Figura 3.5: Evolució dels habitatges acabats al municipi de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

Els habitatges acabats en la província de Lleida també segueixen una tendència a la baixa, tot i que l'evolució és una mica diferent a la del municipi, ja que el descens arriba més tard i es fa més intens durant l'últim any i mig. El nombre de cèdules d'habitabilitat en aquest primer semestre és de 1.673, un 39,3% menys que l'any anterior. El nombre d'aquestes cèdules es situa molt per damunt del número de certificats finals d'obra, al contrari que al municipi de Lleida que tenien xifres més similars. Durant el primer semestre de 2010, s'acaben a la província de Lleida 647 habitatges segons els certificats finals d'obra, produint-se un descens interanual del 65,7%, mentre que les qualificacions definitives de protecció pública en aquest semestre són 244, un 22% més que en el mateix període de 2009, encara que el 49% de les qualificacions definitives de protecció pública de la província són a Lleida.

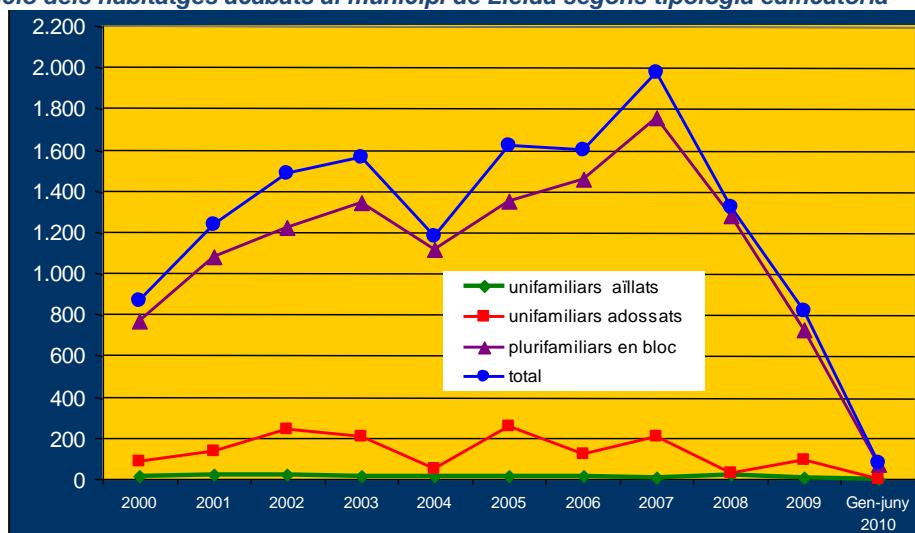
Figura 3.6: Evolució del habitatges acabats a la província de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

Si observem la tipologia dels 76 habitatges acabats al municipi de Lleida durant el primer semestre de 2010, la gran majoria, 73, són plurifamiliars en bloc, 2 són unifamiliars aïllats i 1 és unifamiliars adossats. Pel que fa a l'evolució dels habitatges acabats, es produeix un descens des del 2007, principalment en els plurifamiliars en bloc.

Figura 3.7: Evolució dels habitatges acabats al municipi de Lleida segons tipologia edificatòria

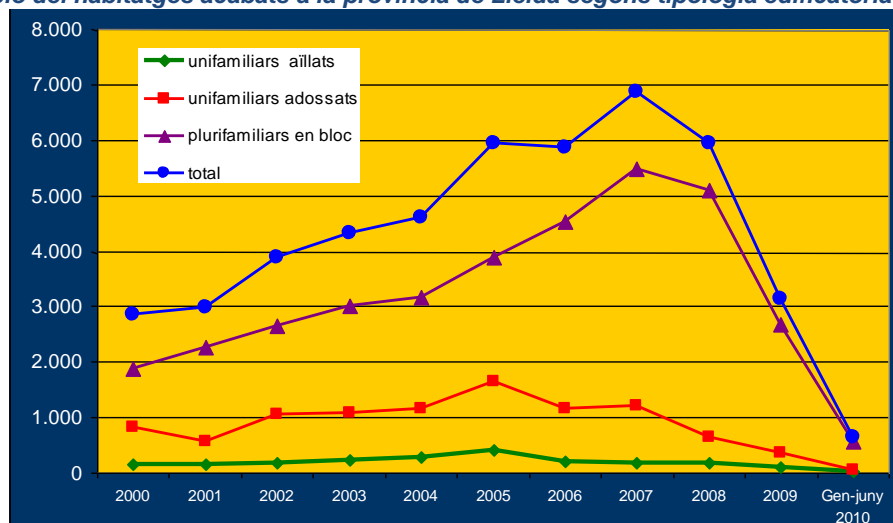


Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

En quant als habitatges acabats a la província de Lleida, l'evolució és similar a la de la capital i també es produeix un descens des de l'any 2007, encara que s'accentua molt durant el 2009 i el 2010. Destaca que la proporció d'habitatges plurifamiliars en bloc sobre el total a nivell provincial sempre és considerablement inferior a la de Lleida municipi.

En el primer semestre de 2010 es van acabar a la província un total de 647 habitatges, un 65,7% menys que en el mateix període de l'any 2009. D'aquests habitatges acabats al 2010 en les tres tipologies es produeix un descens important respecte l'any anterior. Els plurifamiliars en bloc són 578 (un 63,5% menys que en el primer semestre de 2009), 21 són unifamiliars aïllats per 39 en el mateix període de 2009 i 48 unifamiliars adossats un 81,8% menys.

Figura 3.8: Evolució del habitatges acabats a la província de Lleida segons tipologia edificatòria



Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge



Si observem l'evolució dels habitatges acabats en tots els àmbits territorials durant el primer semestre de 2010, es veu que es finalitzen menys habitatges que en el primer semestre de 2009, destacant que aquesta reducció és del 86,6% a Lleida, molt més que el 50% que es redueix a Catalunya.

Taula 3.8: Habitatges acabats per àmbits territorials al 2009

Àmbits territorials	Acabats (2)					
	2008	2009		2010	2009/10	
	Total	I i II-trim.	III i IV-trim.	Total	Variació en % interanual	
Lleida	1.323	568	250	818	76	-86,6%
Segrià	2.849	910	391	1.301	182	-80,0%
Lleida província	5.935	1.888	1.242	3.130	647	-65,7%
Catalunya	71.007	23.333	14.538	37.871	11.446	-50,9%

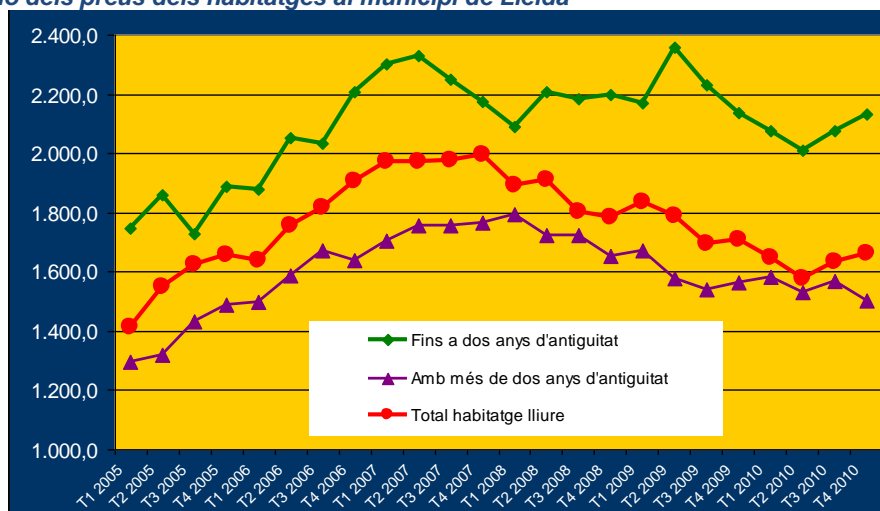
Font: Elaboració pròpia amb dades del Departament de Medi ambient i Habitatge

3.4. Evolució dels preus dels habitatges a Lleida

En els darrers anys la situació del sector de la construcció ha experimentat canvis molt significatius com es dedueix de l'anàlisi de l'evolució dels visats d'obres d'edificació i dels habitatges iniciats. Pel que respecta als preus dels habitatges també s'han produït durant els últims trimestres canvis importants. Durant l'any 2010 s'ha moderat la tendència decreixent en l'evolució dels preus mitjans d'oferta dels habitatges iniciada l'any 2007.

Segons les dades del Ministeri de la Vivenda, el preu a la ciutat de Lleida de les vivendes de fins a dos anys d'antiguitat, ha repuntat en els dos darrers trimestres per situar-se en 2.132,6 €/m², un 0,2% menys que ara fa un any, mentre que respecte el trimestre anterior, l'augment ha estat del 2,7%. En el segon trimestre de 2009 va assolir el seu màxim amb un preu de 2.355,9 €/m², i havia baixat de forma continuada fins que en els dos darrers trimestres ha tornat a remuntar.

Figura 3.9: Evolució dels preus dels habitatges al municipi de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

Pel que fa als habitatges de més de dos anys d'antiguitat, aquests són més barats i el preu es situa en el quart trimestre de 2010 en 1.503,0 €/m², un 4,2% menys que el trimestre anterior i un 3,8% menys que l'any anterior. El descens en els preus d'aquests habitatges amb més antiguitat es va iniciar en el primer trimestre del 2008, però a partir del segon trimestre de 2009 es va mantenir bastant estable, tot i que ha experimentat petites oscil·lacions i ara sembla que torna a baixar.

El mercat dels habitatges amb més antiguitat, habitualment, més econòmic, són els que tenen més nombre d'operacions, com es reflexa en el número de taxacions realitzades durant el quart trimestre de 2010, amb un 72,8% del total de les taxacions realitzades a la ciutat de Lleida. Aquest percentatge ha augmentat molt durant el 2010 i fa dos anys era del 60%, encara que en aquest darrer trimestre el nombre de taxacions en habitatges de més de dos anys d'antiguitat s'ha tornat a reduir des de el 89% del juny, sent el descens interanual del 20%. Pel que fa a les taxacions en habitatges de menys de dos anys, s'han realitzat un 139,6% més de taxacions que en el trimestre anterior però un 12,4% menys que l'any anterior. El nombre total de taxacions ha augmentat en el darrer trimestre un 13,9% però el descens interanual és del 18,1%. Aquestes dades del darrer trimestre donen una certa esperança en el mercat d'habitatges, sobretot en el de vivendes "noves" si ho comparem amb els trimestres anteriors, tot i que el nombre de taxacions en els habitatges més antics ens indica que el mercat es mou una mica més en els pisos de segona mà.

Tenint en compte els preus mitjans de cada tipologia i la proporció en el nombre d'operacions es pot estimar el preu mitjà de la vivenda lliure a Lleida es situa en 1.664,2 euros/m², un 1,8% més que el trimestre anterior i un 2,6% menys que en el quart trimestre de 2009.

Taula 3.9: Evolució dels preus dels habitatges lliures a Lleida municipi

Municipi Lleida	Preus d'habitatge lliure (Unitat: euros/m ²)			Número de taxacions		
	Fins a dos anys d'antiguitat	Amb més de dos anys d'antiguitat	Total habitatge lliure	Fins a dos anys d'antiguitat	Amb més de dos anys d'antiguitat	Total habitatge lliure
T1 2005	1.747,8	1.296,8	1.413,9	228	650	878
T2 2005	1.857,9	1.321,8	1.548,4	350	478	828
T3 2005	1.728,4	1.433,1	1.626,8	486	255	741
T4 2005	1.887,5	1.490,6	1.659,0	291	395	686
T1 2006	1.880,0	1.498,1	1.639,3	309	527	836
T2 2006	2.052,8	1.586,6	1.756,5	351	612	963
T3 2006	2.034,2	1.671,3	1.817,0	279	416	695
T4 2006	2.207,4	1.638,6	1.906,8	415	465	880
T1 2007	2.302,8	1.703,9	1.973,5	316	386	702
T2 2007	2.331,8	1.755,4	1.970,4	257	432	689
T3 2007	2.250,4	1.756,7	1.978,6	267	327	594
T4 2007	2.175,9	1.765,0	1.998,1	463	353	816
T1 2008	2.087,9	1.792,4	1.893,9	189	361	550
T2 2008	2.208,2	1.724,2	1.913,2	239	373	612
T3 2008	2.182,2	1.722,1	1.804,9	56	255	311
T4 2008	2.199,2	1.655,0	1.785,9	82	259	341
T1 2009	2.169,7	1.669,5	1.836,5	210	419	629
T2 2009	2.355,9	1.577,0	1.787,3	128	346	474
T3 2009	2.233,1	1.542,6	1.697,5	96	332	428
T4 2009	2.136,4	1.561,9	1.708,1	145	425	570
T1 2010	2.078,1	1.582,2	1.650,0	55	347	402
T2 2010	2.008,2	1.528,6	1.580,2	49	406	455
T3 2010	2.077,5	1.568,8	1.634,5	53	357	410
T4 2010	2.132,6	1.503,0	1.664,2	127	340	467
% Variació trimestral	2,7%	-4,2%	1,8%	139,6%	-4,8%	13,9%
% Variació interanual	-0,2%	-3,8%	-2,6%	-12,4%	-20,0%	-18,1%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

A la Taula 3.10, apareixen els preus mitjans dels habitatges de la província de Lleida facilitats pel Ministeri de la Vivenda tant en el mercat lliure com protegit. A la província de Lleida, els habitatges de fins a dos anys d'antiguitat són els més cars, i els seus preus s'han pujat durant l'últim any un 4,4% i d'un 1,5% durant el darrer trimestre per situar-se en 1.552,3 €/m². Els preus de les vivendes de més de dos anys d'antiguitat han baixat un 4,5% durant l'últim any i un 0,6% durant el darrer trimestre per situar-se en el tercer trimestre de 2010 en 1.205,6 €/m².



Aquests preus fan que a la província de Lleida, el preu mitjà de les vivendes en el mercat lliure, tenint en compte la ponderació del nombre de taxacions realitzades, es situï en el tercer trimestre de 2010 en 1.326,2 €/m², un 2,2% menys que al quart trimestre de l'any 2009, i un 0,2% menys que en el trimestre anterior.

Taula 3.11: Evolució dels preus dels habitatges a la província de Lleida

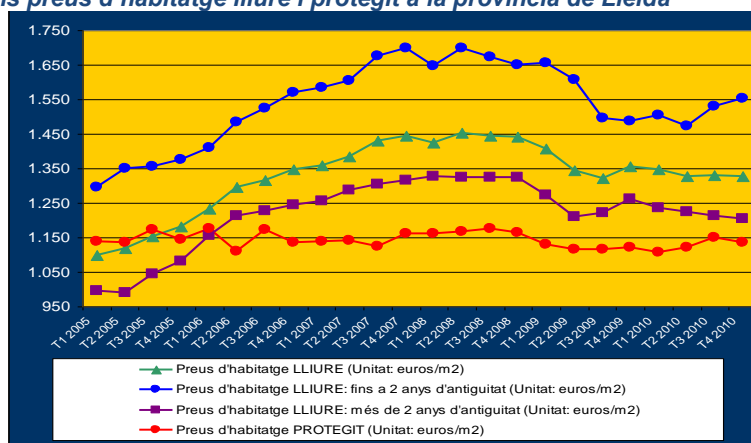
Província de Lleida	Preus d'habitatge LLIURE (Unitat: euros/m ²)	Preus d'habitatge LLIURE: fins a 2 anys d'antiguitat (Unitat: euros/m ²)	Preus d'habitatge LLIURE: més de 2 anys d'antiguitat (Unitat: euros/m ²)	Preus d'habitatge PROTEGIT (Unitat: euros/m ²)
T1 2005	1.099,7	1.295,1	994,8	1.139,8
T2 2005	1.117,3	1.350,7	989,1	1.135,2
T3 2005	1.152,5	1.355,9	1.044,3	1.173,7
T4 2005	1.181,3	1.374,6	1.081,5	1.143,7
T1 2006	1.231,7	1.409,7	1.155,2	1.176,0
T2 2006	1.294,3	1.484,3	1.213,0	1.110,3
T3 2006	1.315,2	1.524,3	1.226,8	1.174,1
T4 2006	1.348,1	1.568,8	1.243,3	1.134,5
T1 2007	1.360,0	1.583,0	1.254,4	1.139,2
T2 2007	1.385,6	1.603,9	1.286,9	1.142,6
T3 2007	1.429,6	1.676,4	1.304,5	1.124,6
T4 2007	1.445,0	1.697,6	1.315,2	1.162,3
T1 2008	1.425,2	1.647,0	1.326,6	1.162,3
T2 2008	1.452,7	1.699,5	1.323,9	1.165,8
T3 2008	1.443,9	1.673,4	1.323,3	1.174,8
T4 2008	1.440,6	1.651,0	1.325,1	1.164,0
T1 2009	1.406,5	1.656,6	1.272,1	1.129,2
T2 2009	1.344,6	1.606,3	1.209,1	1.116,9
T3 2009	1.320,7	1.495,9	1.222,7	1.115,3
T4 2009	1.355,9	1.487,2	1.262,0	1.121,2
T1 2010	1.348,2	1.503,8	1.234,6	1.106,7
T2 2010	1.328,4	1.473,8	1.225,5	1.121,7
T3 2010	1.329,5	1.529,5	1.212,6	1.149,7
T4 2010	1.326,2	1.552,3	1.205,6	1.136,2
% Variació trimestral	-0,2%	1,5%	-0,6%	-1,2%
% Variació interanual	-2,2%	4,4%	-4,5%	1,3%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

Si comparem tots aquests preus promig de la vivenda a la província de Lleida i a la ciutat de Lleida, observem són un 25,5% més cars a la ciutat de Lleida que la mitjana provincial, encara que aquest diferencial s'accentua en els habitatges de menys de dos anys d'antiguitat que són un 37,4% més cars a la capital, mentre que els de més de dos anys d'antiguitat són un 24,7% més cars.

Finalment, si analitzem l'evolució dels preus de la vivenda protegida, que són clarament més baixos que els del mercat lliure, observem que han pujat un 1,3% durant l'últim any per situar-se en 1.136,2 €/m², destacant que en el quart trimestre de 2010 aquest preu ha baixat un 1,2%.

Figura 3.10: Evolució dels preus d'habitatge lliure i protegit a la província de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda