



3. HABITATGE

3.1. Evolució dels usos del sòl

Si analitzem l'evolució del sòl vacant al municipi de Lleida durant els primers mesos de 2011, s'observa que la superfície de les parcel·les sense edificar només ha augmentat en 8,8 hectàrees en el darrer any, és a dir, un 1,3% més. Això ha comportat un augment interanual en el percentatge de sòl vacant que es situa actualment en un 38,27% amb un total de 2.222 parcel·les sense edificar, 178 parcel·les més que al febrer de 2010, és a dir, un 8,7% més, 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 (%)
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
2011M01	2.211	705,09	0,32	1.843,67	38,24
2011M02	2.222	704,64	0,32	1.841,41	38,27
Variació interanual	8,7%	1,3%	-5,9%	-0,1%	1,4%

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 42,77%, amb un total de 32.601 parcel·les sense edificar, és a dir, 791 parcel·les més que ara fa un any. La superfície de les parcel·les sense edificar ha augmentat en 259,9 hectàrees respecte l'any anterior. També destaca que ha augmentat en el darrer any la superfície de les parcel·les urbanes en un 3,4%, és a dir, 437,9 ha més, sent la superfície mitjana de cada parcel·la de 0,17 Ha.



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 sòl vacant (%)
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
2011M01	32.648	5.626,94	0,17	13.137,97	42,83
2011M02	32.601	5.619,21	0,17	13.138,93	42,77
Variació interanual	2,5%	4,8%	0,0%	3,4%	1,4%

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 febrer de 2011 hi havia al municipi de Lleida 107.830 bens immobles, (taula 3.3), és a dir, que actualment hi ha 1.614 immobles més que al febrer de 2010, sent aquest increment del 1,5%. D'aquests immobles destaca que la majoria són residencials amb 62.620, és a dir, el 58,1% del total, amb un augment de 552 immobles (0,9%) durant el darrer any. També destaquen els 33.216 magatzems o pàrkings, el 30,8% del total d'immobles de Lleida, amb 714 més que ara fa un any i un augment interanual del 2,2%.

El total de locals comercials a Lleida al febrer de 2011 és de 4.906, amb un augment interanual del 1%, mentre que les oficines han augmentat en un 0,7% durant l'últim any i ja n'hi ha 2.011. El nombre d'immobles qualificats com industrial és de 1.925, el que suposa un augment del 0,6% respecte al mes de febrer de l'any anterior. Per últim, indicar que com hem comentat anteriorment, 2.222 immobles són sòl vacant, un 8,7% més que al febrer de 2011. Les obres d'urbanització han tingut un important augment del 59,7% en el darrer any, equivalent a 89 obres més, de les que 50 corresponen al darrer mes.



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

Lleida municipi	Magatzem, Estacionament	Comercial	Cultural	Oci, Hoteleria	Industrial	Esportiu	Sòl vacant	Obres d'urbanització	Oficines	Edif. Singular	Religiós	Espectacles	Residencial	Sanitat, Beneficència	Total
2010M01	32.497	4.851	170	87	1.886	96	2.049	148	1.993	62	55	15	62.036	200	105.975
2010M02	32.502	4.856	170	88	1.914	96	2.044	149	1.997	62	55	15	62.068	200	106.216
2010M03	32.562	4.865	170	88	1.915	96	2.043	190	1.998	62	54	15	62.068	200	106.423
2010M04	32.814	4.878	170	88	1.919	97	2.147	190	2.002	62	54	15	62.279	200	106.915
2010M05	32.814	4.878	170	88	1.919	97	2.147	190	2.002	62	54	15	62.279	200	106.915
2010M06	32.937	4.899	170	89	1.931	97	2.199	192	2.002	62	55	15	62.279	200	107.214
2010M07	32.993	4.901	172	89	1.929	97	2.198	191	2.001	62	55	14	62.435	199	107.336
2010M08	33.000	4.900	172	89	1.924	97	2.196	191	2.001	62	55	14	62.435	199	107.335
2010M09	33.000	4.900	172	89	1.924	97	2.196	191	2.001	62	55	14	62.435	199	107.335
2010M10	33.160	4.903	172	88	1.925	97	2.187	198	2.009	62	55	14	62.514	200	107.584
2010M11	33.183	4.905	172	88	1.925	97	2.208	188	2.010	62	55	15	62.533	200	107.640
2010M12	33.182	4.906	172	88	1.923	97	2.211	188	2.010	62	55	15	62.532	202	107.643
2011M01	33.182	4.906	173	88	1.923	97	2.211	188	2.010	62	55	15	62.531	202	107.643
2011M02	33.216	4.906	173	88	1.925	97	2.222	238	2.011	62	55	15	62.620	202	107.830
Variació interanual	2,2%	1,0%	1,8%	0,0%	0,6%	1,0%	8,7%	59,7%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,0%	1,5%

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	Magatzem, Estacionament	Comercial	Cultural	Oci, Hoteleria	Industrial	Esportiu	Sòl vacant	Obres d'urbanització	Oficines	Edif. Singular	Religiós	Espectacles	Residencial	Sanitat, Beneficència	Total
2010M01	68.152	10.524	518	960	57.832	569	31.798	1.601	2.812	330	1.099	115	219.077	373	395.295
2010M02	68.467	10.551	522	946	57.788	572	31.810	1.645	2.814	331	1.100	115	219.611	372	396.721
2010M03	68.919	10.595	521	978	57.760	572	31.735	1.647	2.823	326	1.099	116	219.602	373	397.941
2010M04	69.178	10.611	521	978	57.767	573	31.831	1.648	2.827	326	1.099	116	220.679	373	398.571
2010M05	69.184	10.611	521	978	57.764	573	31.833	1.649	2.827	326	1.099	116	220.664	373	398.615
2010M06	69.688	10.655	523	982	57.751	573	31.848	1.657	2.829	326	1.101	116	220.658	373	399.776
2010M07	71.861	10.670	525	982	57.743	573	31.832	1.559	2.829	326	1.101	115	221.562	372	402.053
2010M08	72.181	10.714	525	980	57.425	573	31.788	1.567	2.832	326	1.101	115	221.944	372	402.446
2010M09	72.296	10.714	524	983	57.141	570	31.788	1.572	2.832	329	1.103	115	221.986	373	402.565
2010M10	72.823	10.745	526	981	57.114	570	31.939	1.571	2.840	330	1.104	114	222.894	374	403.954
2010M11	73.382	10.782	529	980	57.202	578	32.527	1.602	2.841	330	1.107	114	223.838	378	406.219
2010M12	73.678	10.795	533	982	57.187	578	32.554	1.617	2.843	330	1.109	115	224.093	380	406.824
2011M01	73.818	10.796	535	983	57.187	580	32.648	1.623	2.843	330	1.109	115	224.389	380	407.366
2011M02	74.119	10.811	535	989	57.149	582	32.601	1.677	2.856	330	1.110	115	224.936	380	409.199
Variació interanual	8,3%	2,5%	2,5%	4,5%	-1,1%	1,7%	2,5%	1,9%	1,5%	-0,3%	0,9%	0,0%	2,4%	2,2%	3,1%

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 409.199, ha augmentat en un 3,1%, més del doble que a la ciutat de Lleida, encara que en algunes tipologies hi ha diferències importants. Els immobles residencials han augmentat en 5.325 unitats durant el darrer any, arribant a un total de 224.936 immobles d'aquest tipus, el 55% 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%. També els locals amb ús comercial, que tenen menor presència a la província i representen el 2,6% del total per un 4,5% a la ciutat de Lleida, han augmentat durant l'últim any en 260 nous locals. En oficines, l'augment interanual és de 42, equivalent a un 1,5% més, i només representen el 0,7% del total d'immobles per un 1,9% a la capital.

A nivell provincial destaca també que el nombre d'immobles d'ús industrial s'ha reduït durant l'últim any, concretament amb 639 immobles o un 1,1%, i ara representen el 14% del total d'immobles. Les obres d'urbanització, a diferència de la ciutat de Lleida, només augmenta en un 1,9% amb 32 obres més per 89 a la capital.

3.3. Evolució dels preus dels habitatges a Lleida

Des de fa uns 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.

Taula 3.5: 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 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
T1 2011	n.r.	1.421,4	1.419,8	1	214	215
% Variació trimestral		-5,4%	-14,7%	-99,2%	-37,1%	-54,0%
% Variació interanual		-10,2%	-14,0%	-98,2%	-38,3%	-46,5%

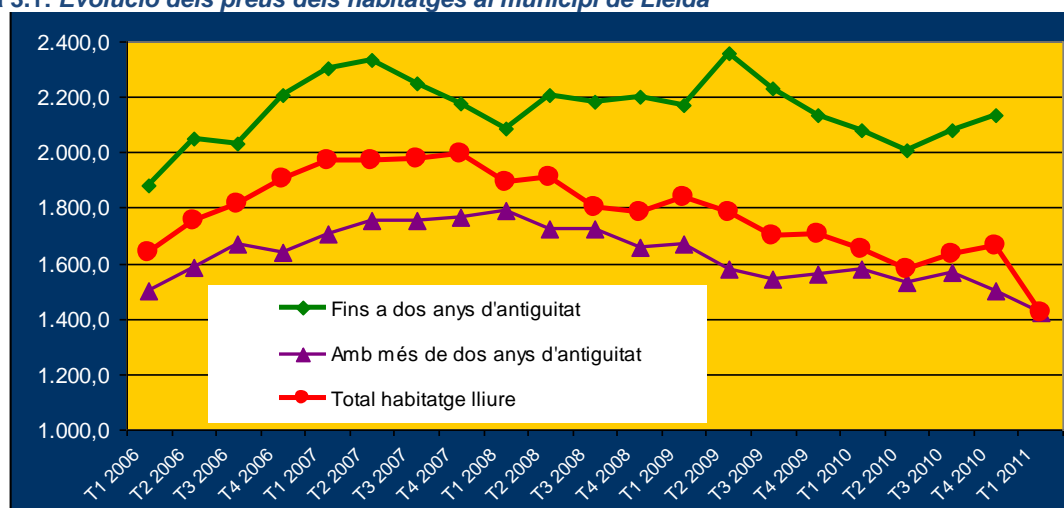
(n.r.: el dato no es representativo o no existen observaciones)
Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda



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 en el primer trimestre de 2011 no s'ha pogut estimar donat que la dada no és representativa o no existeixen observacions, ja que només hi ha una taxació en aquest trimestre en aquesta tipologia. No obstant, a finals de 2010 va experimentar augments per situar-se en 2.132,6 €/m².

Pel que fa als habitatges de més de dos anys d'antiguitat, aquests són més barats i el preu es situa en 1.421,4 €/m², un 5,4% més baix que el trimestre anterior i un 10,2% més baix que l'any anterior. El descens en els preus d'aquests habitatges amb més antiguitat es va iniciar en el primer trimestre del 2008, i malgrat una clara tendència a la baixa, ha experimentat algunes remuntades com en els dos darrers trimestres de 2010 que s'han vist truncats en fort descens en aquest últim.

Figura 3.1: Evolució dels preus dels habitatges al municipi de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

El mercat dels habitatges amb més antiguitat, habitualment, més econòmics, són els que tenen més nombre d'operacions, com es reflexa que 214 taxacions s'han fet en aquest tipus d'habitatges per només una de menys de dos anys.

Aquest percentatge de taxacions en habitatges de més de dos anys ha augmentat molt durant el 2010 i el 2011 si tenim en compte que fa dos anys era del 60%. Aquest gran descens en el nombre de taxacions realitzades en totes les tipologies d'habitatges ens indica una paralització en el mercat de la vivenda, sobretot en els habitatges més nous amb només una taxació de totes les efectuades durant el primer trimestre de 2011, mentre que el descens del 38% en el nombre de taxacions en els habitatges més antics respecte l'any anterior ens indica que el mercat es mou poc i principalment 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 que es situa en 1.419,8 euros/m², un 14,7% menys que el trimestre anterior i un 14% menys que en el primer trimestre de 2010.

A la taula 3.6 apareixen els preus mitjans dels habitatges de la província de Lleida facilitats pel Ministeri de la Vivenda tant en el mercat lliure com protegit.



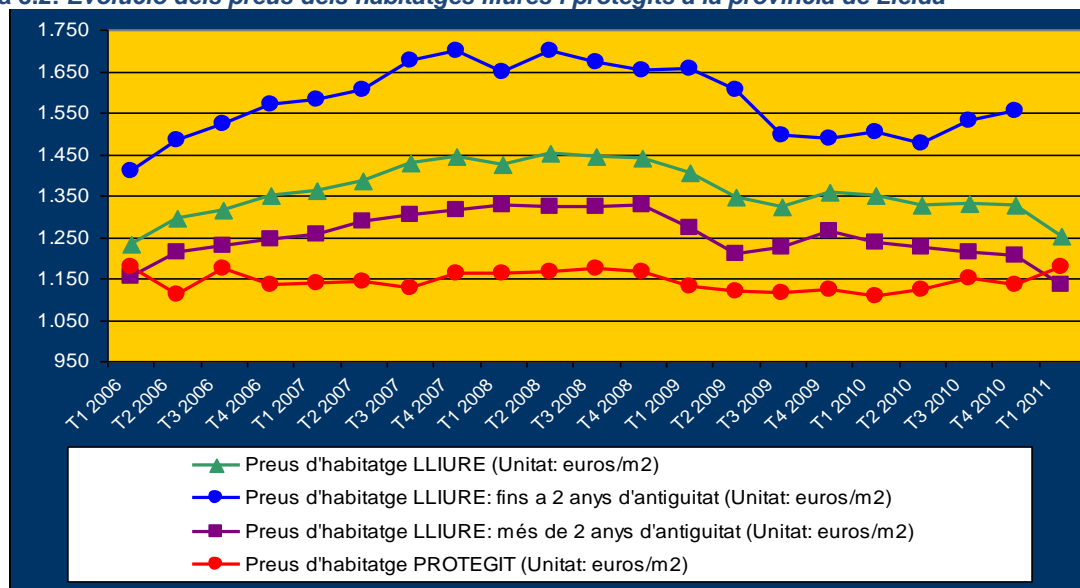
Taula 3.6: Evolució dels preus dels habitatges a la província de Lleida

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 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
T1 2011	1.250,4	n.r.	1.133,1	1.179,4
% Variació trimestral	-5,7%		-6,0%	3,8%
% Variació interanual	-7,3%		-8,2%	6,6%

Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

A la província de Lleida, els habitatges de fins a dos anys d'antiguitat són els més cars, encara que no s'ha determinat preu en aquest trimestre per falta d'operacions. Els preus de les vivendes de més de dos anys d'antiguitat han baixat un 6% durant l'últim trimestre a la província de Lleida i un 8,2% respecte l'any anterior per situar-se en el primer trimestre de 2011 en 1.133,1 €/m².

Figura 3.2: Evolució dels preus dels habitatges lliures i protegits a la província de Lleida



Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda



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 primer trimestre de 2011 en 1.250,4 €/m², un 7,3% menys que en el primer trimestre de 2010, i un 5,7% menys que en el trimestre anterior.

Si comparem tots aquests preus promig de la vivenda a la província de Lleida i a la ciutat de Lleida, observem són un 13,5% més cars a la ciutat de Lleida que la mitjana provincial. En els darrers trimestres aquest diferencial s'accentuava en els habitatges de menys de dos anys d'antiguitat que són més d'un 30% més cars a la capital, mentre que els de més de dos anys d'antiguitat són un 25,4% més cars en el primer trimestre de 2011.

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 6,6% durant l'últim any per situar-se en 1.179,4 €/m², destacant que en el primer trimestre de 2011 aquest preu ha augmentat un 3,8%.