

### 3. HABITATGE

#### 3.1. Evolució dels usos del sòl

Si analitzem l'evolució del sòl vacant al municipi de Lleida durant els darrers 12 mesos, s'observa que la superfície de les parcel·les sense edificar ha disminuït en 101,6 hectàrees, és a dir, un 14,6% menys. Això ha comportat una reducció interanual en el percentatge de sòl vacant que es situa actualment en un 32,27% amb un total de 2.043 parcel·les sense edificar, 153 parcel·les menys que al setembre de 2010, és a dir, un 7% menys, sent ara la superfície mitjana de 0,29 ha/parcel·la, mentre que fa un any era de 0,32 ha/parcel·la.

Durant el tercer trimestre destaca que pràcticament no hi ha hagut variacions en les diferents tipologies de sol vacant analitzades.

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	2.070	604,95	0,29	1.844,27	32,80
2011M02	2.068	604,75	0,29	1.844,33	32,79
2011M03	2.059	599,23	0,29	1.844,27	32,49
2011M04	2.055	595,97	0,29	1.844,11	32,32
2011M05	2.043	595,39	0,29	1.844,07	32,29
2011M06	2.044	594,97	0,29	1.844,54	32,26
2011M07	2.043	596,22	0,29	1.844,56	32,32
2011M08	2.043	595,29	0,29	1.844,63	32,27
2011M09	2.043	595,29	0,29	1.844,63	32,27
Variació interanual	-7,0%	-14,6%	-9,4%	0,8%	-15,3%

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 40,41%, amb un total de 31.173 parcel·les sense edificar, és a dir, 845 parcel·les menys que ara fa un any. La superfície de les parcel·les sense edificar ha disminuït en 348 hectàrees respecte l'any anterior. També ha disminuït en el darrer any la superfície de les parcel·les urbanes en un 2,7%, és a dir, 341,8ha menys, sent la superfície mitjana de cada parcel·la de 0,16ha.

Durant el tercer trimestre destaquen els augments en gairebé tots els conceptes com l'augment en 38 parcel·les més sense edificar, el que suposa un augment en 72,6ha de la superfície de parcel·les urbanes, i també un augment de 20ha més en la superfície de parcel·les sense edificar.

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	31.552	5.030,92	0,16	12.300,56	40,90
2011M02	31.396	5.014,51	0,16	12.303,31	40,76
2011M03	31.326	5.001,70	0,16	12.300,56	40,66
2011M04	31.276	4.994,17	0,16	12.300,96	40,60
2011M05	31.191	4.986,10	0,16	12.303,20	40,53
2011M06	31.135	4.982,35	0,16	12.307,15	40,48
2011M07	31.085	4.974,55	0,16	12.317,09	40,39
2011M08	31.024	4.975,11	0,16	12.320,68	40,38
2011M09	31.173	5.002,50	0,16	12.379,79	40,41
Variació interanual	-2,6%	-6,5%	-5,9%	-2,7%	-3,9%

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 setembre de 2011 hi havia al municipi de Lleida 108.724 bens immobles, (taula 3.3), és a dir, que actualment hi ha 1.389 immobles més que al setembre de 2010, sent aquest increment de l'1,3%. D'aquests immobles destaca que la majoria són residencials amb 62.894, és dir, el 57,8% del total, amb un augment de 459 immobles (0,7%) durant el darrer any. També destaquen els 33.750 magatzems o pàrkings, el 31% del total d'immobles de Lleida, amb 750 més que ara fa un any i un augment interanual del 2,3%. El total de locals comercials a Lleida al setembre de 2011 és de 4.931, amb un augment interanual del 0,6%, mentre que les oficines han augmentat en un 0,4% durant l'últim any i ja n'hi ha 2.009. El nombre d'immobles qualificats com industrial és de 1.924, la mateixa quantitat que al setembre de l'any anterior. Per últim, indicar que com s'ha comentat anteriorment, 2.236 immobles són sòl vacant, un 1,8% més que al setembre de 2011. Les obres d'urbanització han tingut un important augment del 50,8% en el darrer any, equivalent a 97 obres més, tot i que en els darrers 5 mesos aquesta xifra no ha variat.

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	Espèctacles	Residencial	Sanitat, Beneficència	Total
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	2.009	62	55	14	62.435	199	107.335
2010M10	33.160	4.903	172	88	1.925	97	2.187	198	2.010	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	14	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
2011M03	33.436	4.917	173	88	1.930	98	2.254	271	2.011	62	55	14	62.747	202	108.258
2011M04	33.527	4.919	173	88	1.927	98	2.238	271	2.010	63	55	15	62.802	202	108.388
2011M05	33.542	4.922	172	88	1.928	98	2.239	288	2.010	62	55	15	62.858	202	108.479
2011M06	33.542	4.922	172	88	1.928	98	2.239	288	2.010	62	55	15	62.858	202	108.479
2011M07	33.750	4.931	172	89	1.929	97	2.237	288	2.010	62	55	15	62.890	202	108.727
2011M08	33.750	4.931	172	89	1.924	97	2.236	288	2.009	62	55	15	62.894	202	108.724
2011M09	33.750	4.931	172	89	1.924	97	2.236	288	2.009	62	55	15	62.894	202	108.724
Variació interanual	2,3%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	50,8%	0,4%	0,0%	0,0%	7,1%	0,7%	1,5%	1,3%

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	Espèctacles	Residencial	Sanitat, Beneficència	Total
2010M07	71.861	10.670	525	982	57.743	573	31.832	1.569	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	32.564	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
2011M03	74.469	10.817	536	964	57.111	583	32.616	1.603	2.858	330	1.110	114	225.494	381	410.120
2011M04	74.655	10.831	537	964	57.098	588	32.594	1.583	2.859	330	1.110	115	225.885	383	410.658
2011M05	75.065	10.846	536	964	57.060	589	32.530	1.644	2.860	330	1.110	115	226.175	383	411.269
2011M06	75.192	10.867	535	972	56.993	592	32.387	1.643	2.862	330	1.110	115	226.301	385	411.269
2011M07	75.427	10.879	537	974	56.965	592	32.330	1.651	2.862	329	1.110	115	226.671	386	411.890
2011M08	75.928	10.894	537	972	55.720	598	32.343	1.721	2.862	332	1.110	116	226.763	384	411.342
2011M09	75.929	10.895	537	972	55.737	598	32.338	1.721	2.862	332	1.110	116	226.768	384	411.361
Variació interanual	5,0%	1,7%	2,5%	-1,1%	-2,5%	4,9%	1,7%	9,5%	1,1%	0,9%	0,6%	0,9%	2,2%	2,9%	2,2%

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

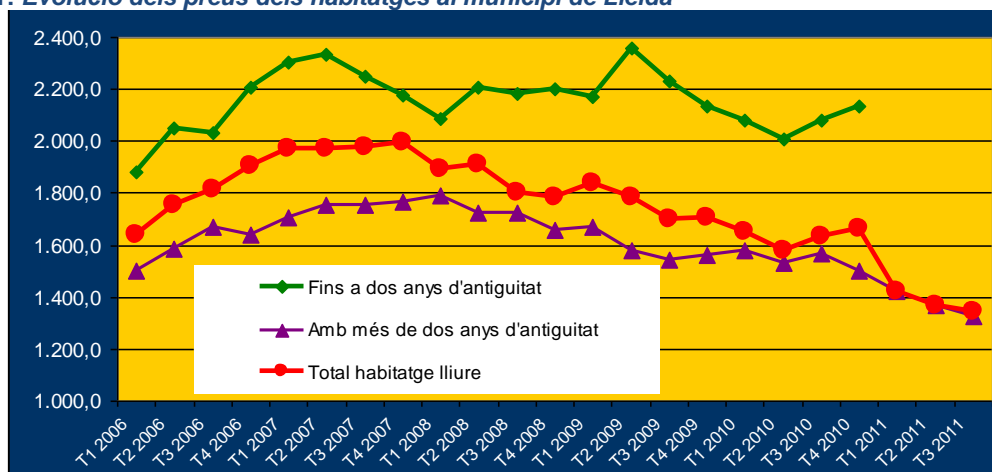
A nivell provincial (Taula 3.4) destaca que durant l'últim any el nombre total d'immobles, que es situa en 411.361, ha augmentat en un 2,2%, tendència a l'alça que s'ha seguit en gairebé totes les tipologies. Els immobles residencials han augmentat en 4.782 unitats durant el darrer any, arribant a un total de 226.768 immobles d'aquest tipus, xifra que suposa el 55,1% del total d'immobles, sent no obstant, un 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 5%, encara que representen molts menys immobles que a la capital, amb tan sols un 18,5% del total davant del 31%. També els locals amb ús comercial han augmentat durant l'últim any en 181 nous locals, xifra que representa el 2,6% del total d'immobles de la província mentre que a la ciutat de Lleida suposa un 4,5%. En oficines, l'augment interanual és de 30, equivalent a un 1,1% més, i només representen un 0,7% del total d'immobles per un 1,8% a la capital.

A nivell provincial destaca que les úniques tipologies que han disminuït en nombre durant aquest darrer any han estat els immobles d'ús industrial que s'han reduït durant l'últim any en 1.404 immobles o un 2,5% menys, i ara representen el 13,5% del total d'immobles. També destaca la disminució d'immobles classificats com a d'oci i hoteleria amb una disminució de 11 immobles, un 1,1% menys, tot i que només representa un 0,2% del total d'immobles de la província.

### 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 canvis importants durant els últims trimestres.

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



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 tercer trimestre de 2011 no s'ha pogut estimar, a l'igual que va succeir en els trimestres anteriors. Això es produeix perquè la dada no és representativa o no existeixen observacions, ja que només s'han realitzat 8 taxacions en aquest trimestre en aquesta tipologia, xifra per altra banda, superior a les 2 taxacions realitzades durant el primer semestre de 2011. L'últim preu estimat correspon a finals de 2010 on es va situar 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 1.325,1 €/m<sup>2</sup>, un 3,1% més baix que el trimestre anterior i un 15,5% 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 en el darrers trimestres de 2010 que s'han vist truncats en un fort descens en aquests últims trimestres de 2011.

**Taula 3.5: Evolució dels preus dels habitatges lliures a Lleida municipi**

Municipi Lleida	Preus d'habitatge lliure (Unitat: euros/m <sup>2</sup> )			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
T2 2011	n.r.	1.366,9	1.367,0	1	284	285
T3 2011	n.r.	1.325,1	1.346,1	8	170	178
% Variació trimestral		-3,1%	-1,5%	700,0%	-40,1%	-37,5%
% Variació interanual		-15,5%	-17,6%	-84,9%	-52,4%	-56,6%

(n.r.: el dato no es representativo o no existen observaciones)

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 en les 170 taxacions s'han fet en aquest tipus d'habitatges per només vuit en habitatges 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% de totes les que es feien i ara és gairebé la totalitat.

El nombre de taxacions realitzades en aquest trimestre és la xifra més baixa dels darrers anys, havent disminuït en un 37,5% respecte al trimestre anterior i en un 56,6% respecte l'any anterior. Aquestes dades amb un fort decrement en el nombre de taxacions durant aquest any ens confirmen la paralització general en el mercat de la vivenda, sobretot en els habitatges més nous, amb només 10 taxacions de totes les efectuades durant el 2011.

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 1.346,1 euros/m<sup>2</sup>, un 1,5% menys que el trimestre anterior i un 17,6% menys que en el tercer trimestre de 2010.

Al 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 <sup>2</sup> )	Preus d'habitatge LLIURE: fins a 2 anys d'antiguitat (Unitat: euros/m <sup>2</sup> )	Preus d'habitatge LLIURE: més de 2 anys d'antiguitat (Unitat: euros/m <sup>2</sup> )	Preus d'habitatge PROTEGIT (Unitat: euros/m <sup>2</sup> )
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
T2 2011	1.231,6	n.r.	1.135,6	1.204,9
T3 2011	1.266,1	n.r.	1.121,8	1.177,7
% Variació trimestral	2,8%		-1,2%	-2,3%
% Variació interanual	-4,8%		-7,5%	2,4%

(n.r.: el dato no es representativo o no existen observaciones)

Font: Elaboració pròpia amb dades del Ministeri de la Vivenda

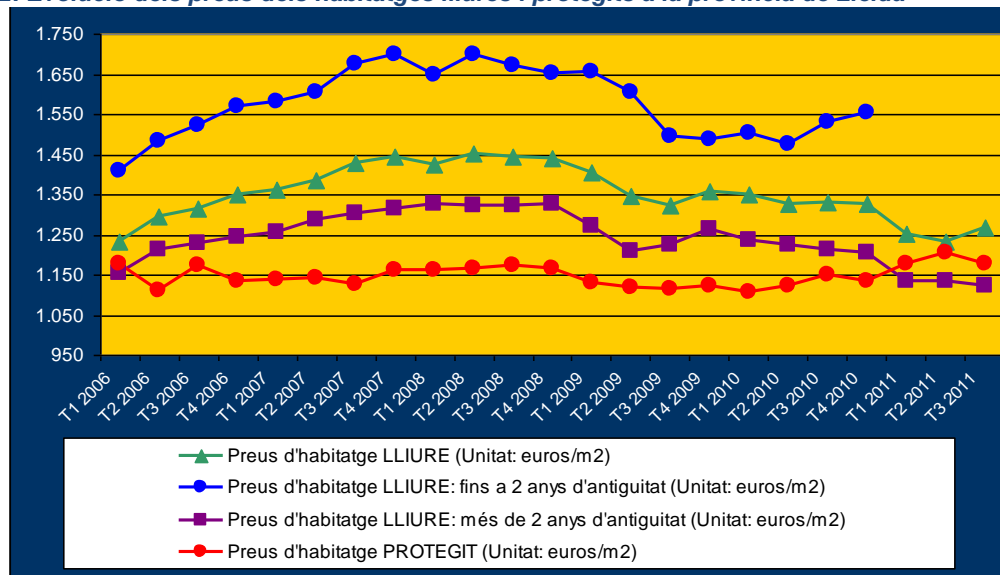
A la província de Lleida, els habitatges de fins a dos anys d'antiguitat són els més cars, encara que a l'igual que en anteriors trimestres, no s'ha pogut determinar preu en aquest trimestre per falta d'operacions. Els preus de les vivendes de més de dos anys d'antiguitat han baixat un 1,2% durant l'últim trimestre a la província de Lleida i un 7,5% respecte l'any anterior per situar-se en el tercer trimestre de 2011 en 1.121,8 €/m<sup>2</sup>.

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 segon trimestre de 2011 en 1.266,1 €/m<sup>2</sup>, un 4,8% menys que en el tercer trimestre de 2010, i un 2,8% més 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 que són un 6,3% més cars a la ciutat de Lleida que la mitjana provincial. En els darrers trimestres aquest diferencial s'havia accentuat en els habitatges de menys de dos anys d'antiguitat que eren més d'un 30% més cars a la capital, tot i que ara no hi ha dades per falta d'operacions, mentre que els de més de dos anys d'antiguitat són un 18,1% més cars a la capital en el tercer trimestre de 2011.

Finalment, si analitzem l'evolució dels preus de la vivenda protegida, observem que durant el 2011 han deixat de ser més baixos que els habitatges de més antiguitat del mercat lliure, i en el darrer trimestre han baixat un 2,3% per situar-se en 1.177,7 €/m<sup>2</sup>, destacant que aquest preu ha augmentat un 2,4% durant l'últim any.

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 Vivienda