Nov 11

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR

APCE ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA

Cambra de Comerç de Barcelona

ACTUALITAT DEL SECTOR

Cap símptoma de millora en l'evolució de les compravendes

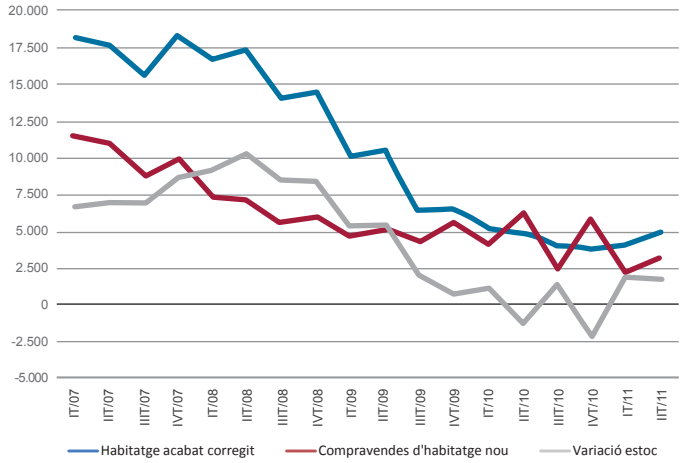
Les dades del mes de setembre no ofereixen cap símptoma de millora i continuen amb la trajectòria descendent que ve patint el sector, tant a Catalunya com al conjunt d'Espanya.

Per fer una anàlisi de l'evolució de les compravendes sense que estigui distorsionada per l'adopció de polítiques que afecten a la demanda, com és el cas de la rebaixa de l'IVA o l'anunci de reduccions fiscals, s'utilitza enlloc de la variació interanual la variació acumulada (suma de tots els mesos de l'any vigent comparat amb el mateix període de l'any anterior). En aquest sentit, i fins al mes de setembre, es pot afirmar que si el 2010 va ser un any dolent pel sector, el 2011 tot i amb les mesures preses pel Govern per incentivar la compra d'habitatges, l'objectiu no s'ha aconseguit i les dades ofereixen una situació encara pitjor. Concretament a Catalunya, les compravendes d'habitatges nous han baixat un -14,6%, cinc punts per sota d'Espanya, on la reducció ha estat més acusada (-19,8%). Pel que fa a la segona mà, les vendes a Catalunya han disminuït encara més que l'obra nova, un -16,4%, mentre que al conjunt de l'Estat ha estat del -14,7%. En termes absoluts, a Catalunya de gener al setembre de 2011, les compravendes d'habitatges nous han assolit una xifra de 16.156 mentre que les de segona mà han arribat a les 21.536.

Per províncies i sempre en termes acumulats, en els primers nou mesos de l'any, la disminució més acusada de les vendes d'habitatge nou l'ha patit la província de Lleida, seguida de Girona (-26,4% i -22,8% respectivament). Aquesta última compta actualment amb un estoc elevat (20 habitatges per cada 1.000 habitants). Pel que fa a la segona mà, destaca la baixada de les vendes a la província de Barcelona (-18%). A la província de Tarragona ha disminuït en un -4,9% les vendes d'obra nova i un -8,5% les de segona mà.

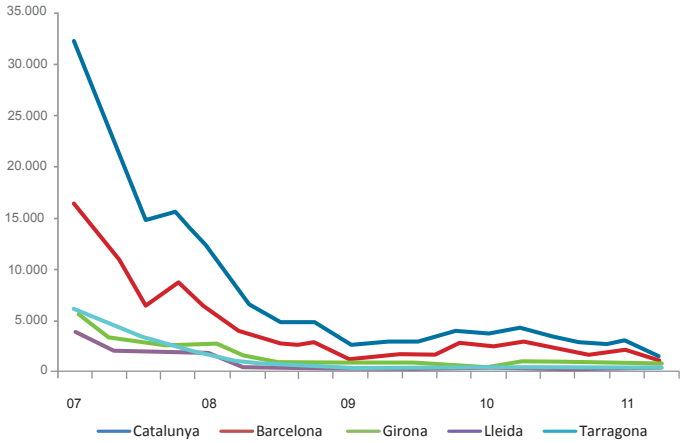
És evident que de seguir amb el ritme actual de caiguda de les compravendes no s'absorbirà l'estoc d'habitatges nous sense vendre, concentrat sobretot a les províncies de Tarragona i Girona.

Evolució de l'estoc d'habitatges a Catalunya



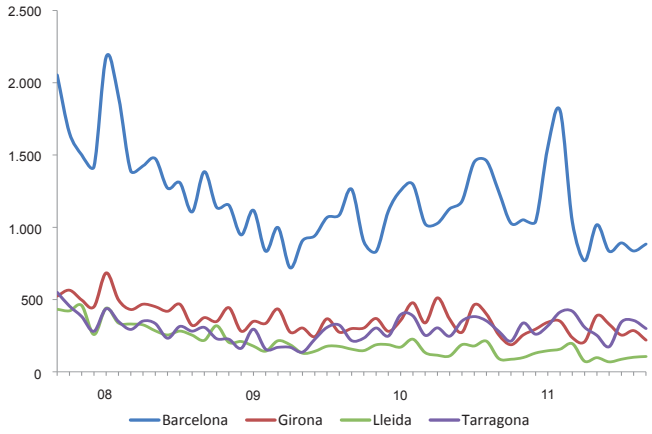
Font: Elaboració pròpia

Producció d'habitatges



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Compravendes d'habitatge nou



Font: INE

Nov 11

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR

APCE ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA

Cambra de Comerç de Barcelona

ANÀLISI DELS INDICADORS

Producció
↓ - 40,7%
Intensa caiguda dels habitatges iniciats

Costos d'edificació
= 0,4 %
Manteniment anual dels costos d'edificació

Hipoteques
↓ -30,2%
Les hipoteques continuen caient

Mercat laboral
= 0,1%
Contenció del nombre d'aturats a la construcció

Intensa caiguda dels habitatges iniciats

La producció acumulada dels habitatges iniciats a Catalunya des del gener fins el mes de setembre d'engany, ha disminuït un -40,7% en comparació amb el mateix període de 2010, conseqüència dels pèssims resultats de la província de Girona, que gairebé inicia un 60% menys que l'any anterior, i dels resultats negatius que també aporten la província de Barcelona (on es redueix un -39,3%) i Tarragona (-37,5%). Els resultats de la província de Lleida, tot i que en termes absoluts és la que menys unitats construeix de Catalunya, disminueix un -15% contràriament amb els habitatges acabats que augmenten per sobre del 60% en comparació amb l'any anterior.

Totes les províncies de Catalunya incrementen els habitatges acabats amb l'excepció de Girona que acumula una reducció del -22,3% essent aquesta mateixa província la que també pateix un pitjor comportament en l'evolució dels iniciats.

La ciutat de Barcelona on pràcticament no hi ha estoc d'habitatge i és convenient iniciar obra per poder atendre les necessitats de la demanda, també s'ha vist afectada greument per la crisi del sector com assenyala la reducció en un -60% del nombre d'habitatges iniciats, fet que ha contribuït a accentuar el resultat negatiu del total de la província. En canvi, el nombre d'habitatges acabats ha augmentat un 31,1% i ha permès que el conjunt de la província registri un petit increment en relació al 2010.

Manteniment anual dels costos d'edificació

L'índex de costos de l'edificació s'ha mantingut gairebé sense cap variació fins al mes de setembre de l'any 2011, amb un petit augment del 0,4% en comparació amb el mateix període de l'any anterior. Contràriament, els costos de l'obra civil s'han incrementat un 5,2% interanual. Pel que fa als costos laborals, cal destacar la lleugera disminució del -2,7% en el mateix període.

Les hipoteques cauen un 30% fins l'agost respecte al 2010

El fort descens del nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatges a Catalunya fins al mes d'agost torna a aguditzar l'actual situació recessiva del mercat immobiliari. Concretament, el nombre d'hipoteques descendeix en el que va d'any a l'entorn d'un -30% interanual, tant a Catalunya com a Espanya. El capital prestat també disminueix un -31,8% a Catalunya i -32,3% a Espanya.

Contenció del nombre d'aturats registrats a la construcció

La taxa d'atur del conjunt de l'economia catalana se situa en el 19,4% el tercer trimestre del 2011, amb un total de 742.000 desocupats, segons l'Enquesta de Població Activa (EPA). L'únic sector d'activitat que té una taxa d'atur superior a la mitjana és la construcció, que assoleix el 21,7% el tercer trimestre de l'any, mentre que a l'agricultura és del 12,1%, a la industria del 6,5% i al sector serveis del 8,7%. És important destacar, però, que el nombre d'aturats registrats a les oficines de l'INEM del sector de la construcció en el seu acumulat (període de gener a octubre de 2010 i 2011) s'ha mantingut pràcticament estable (0,1%).

Nov 11

PROMOCIÓ-CONSTRUCCIÓ: CONJUNTURA DEL SECTOR

APCE ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA

Cambra de Comerç de Barcelona

PRINCIPALS INDICADORS DEL SECTOR

INDICADORS		IV TRIM. 10	I TRIM. 11	II TRIM. 11	ÚLTIMA XIFRA	Variació mensual	Variació trimestral (II 11/I 11)	Variació anual acumulada
PRODUCCIÓ (1)								
Espanya	Hab. iniciats	**21.496**	**21.953**	**20.999**	4.352 (ag 11)	-39,7%	-4,3%	-13,1%
	Hab. acabats	**60.957**	**43.958**	**43.564**	7.333 (ag 11)	-60,1%	-0,9%	-37,0%
Catalunya	Hab. iniciats	**2.592**	**2.971**	**1.309**	1.058 (set 11)	403,8%	-55,9%	-40,7%
	Hab. acabats	**4.277**	**4.730**	**5.574**	1.823 (set 11)	46,0%	17,8%	2,2%
Barcelona	Hab. iniciats	**1.638**	**2.145**	**856**	792 (set 11)	716,5%	-60,1%	-39,3%
	Hab. acabats	**1.982**	**2.340**	**3.043**	1.099 (set 11)	181,8%	30,0%	1,5%
Girona	Hab. iniciats	**378**	**246**	**113**	172 (set 11)	177,4%	-54,1%	-58,8%
	Hab. acabats	**885**	**803**	**871**	246 (set 11)	80,9%	8,5%	-22,3%
Lleida	Hab. iniciats	**256**	**191**	**122**	47 (set 11)	20,5%	-36,1%	-15,0%
	Hab. acabats	**792**	**537**	**522**	231 (set 11)	-26,9%	-2,8%	63,5%
Tarragona	Hab. iniciats	**320**	**389**	**218**	47 (set 11)	291,7%	-44,0%	-37,5%
	Hab. acabats	**618**	**1.050**	**1.138**	247 (set 11)	-39,3%	8,4%	5,4%
Barcelona ciutat	Hab. iniciats	**305**	**309**	**178**	42 (set 11)	425,0%	-42,4%	-59,7%
	Hab. acabats	**280**	**427**	**461**	407 (set 11)	1838,1%	8,0%	31,1%
COSTOS CONSTRUCCIÓ (2)								
Mà d'obra		**192,8**	**190,3**	**186,8**	184,6 (set 11)	-2,0%	-1,8%	-2,7%
Edificació		**180,8**	**181,9**	**182,2**	183,0 (set 11)	-0,5%	0,2%	0,4%
Obra Civil		**198,4**	**203,7**	**207,7**	208,9 (set 11)	-0,3%	2,0%	5,2%
Consum aparent de ciment (Milers T.)		**793,7**	**761,3**	**761,7**	228,0 (set 11)	9,2%	0,1%	-17,3%
COMPRAVENDES (3)								
Espanya	Hab. Nou	**45.291**	**60.991**	**40.139**	13.476 (set 11)	-3,0%	-34,2%	-19,8%
	Hab. Segona mà	**46.106**	**62.735**	**43.370**	13.562 (set 11)	-5,6%	-30,9%	-14,7%
Catalunya	Hab. Nou	**4.982**	**6.975**	**4.519**	1.508 (set 11)	-4,4%	-35,2%	-14,6%
	Hab. Segona mà	**6.169**	**9.470**	**6.065**	1.836 (set 11)	-12,9%	-36,0%	-16,4%
Barcelona	Hab. Nou	**3.119**	**4.398**	**2.620**	884 (set 11)	5,7%	-40,4%	-13,2%
	Hab. Segona mà	**4.243**	**6.801**	**4.300**	1.288 (set 11)	-6,5%	-36,8%	-18,0%
Girona	Hab. Nou	**737**	**929**	**926**	219 (set 11)	-23,2%	-0,3%	-22,8%
	Hab. Segona mà	**804**	**1.062**	**732**	233 (set 11)	-16,8%	-31,1%	-15,4%
Lleida	Hab. Nou	**316**	**498**	**240**	106 (set 11)	5,0%	-51,8%	-26,4%
	Hab. Segona mà	**419**	**543**	**313**	87 (set 11)	-38,3%	-42,4%	-12,0%
Tarragona	Hab. Nou	**810**	**1.150**	**733**	299 (set 11)	-15,8%	-36,3%	-4,9%
	Hab. Segona mà	**703**	**1.064**	**720**	228 (set 11)	-26,5%	-32,3%	-8,5%
HIPOTEQUES SOBRE HABITATGES (4)								
Espanya	Nombre	**123.112**	**143.202**	**101.657**	29.231 (ag 11)	-1,0%	-29,0%	-29,7%
	Import (Milions €)	**13.984.482**	**16.923.347**	**11.067.321**	3.125.428 (ag 11)	-4,3%	-34,6%	-32,3%
Catalunya	Nombre	**17.667**	**22.035**	**16.465**	4.718 (ag 11)	-4,7%	-25,3%	-30,2%
	Import (Milions €)	**2.213**	**2.905**	**1.970**	571.297 (ag 11)	-3,2%	-32,2%	-31,8%
MERCAT DE TREBALL (5)								
Ocupació Sector		**257.800**	**255.200**	**247.500**	224.500 (III trim)	-	-3,0%	-15,4%
Total Població Ocupada		**3.133.500**	**3.099.500**	**3.135.400**	3.076.600 (III trim)	-	1,2%	-1,1%
Atur registrat del Sector (5.1)		**95.585**	**101.100**	**100.133**	100.600 (oct 11)	1,0%	-1,0%	0,1%
Afiliats SS. Sector (5.2)		**168.436**	**160.500**	**154.200**	138.900 (oct 11)	-2,1%	-3,9%	-15,9%
TIPUS D'INTERÈS (%) (6)								
Tipus hipotecari del conj. de les entitats		**2,798**	**3,000**	**3,346**	3,586 (oct 11)	0,4%	11,5%	20,4%
Ref. interbancaria a un any (Euríbor)		**1,521**	**1,729**	**2,126**	2,110 (oct 11)	2,1%	23,0%	52,4%

(1) Secretaria d'Habitatge. Dades 2011 provisionals. Ministeri de Foment per les dades d'Espanya. (2) CCOC. Número índex base des 94=100. La mà d'obra correspon a la província de Barcelona. (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. (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.