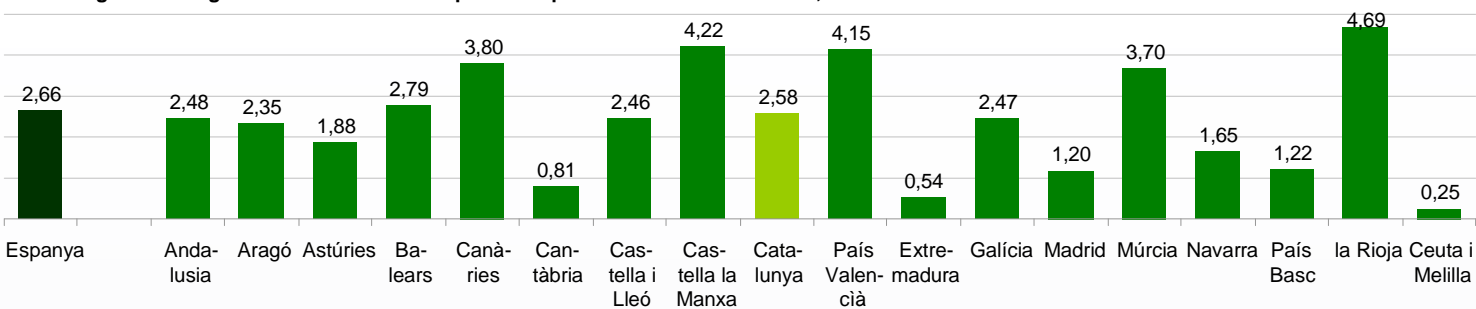


# Sòl residencial i oferta potencial d'habitatge nou a Catalunya

Percentatge d'habitatge nou en venda sobre el parc total per Comunitats Autònomes, 2010



FONT: Informe sobre el stock de vivienda nueva 2010, Ministerio de Fomento.

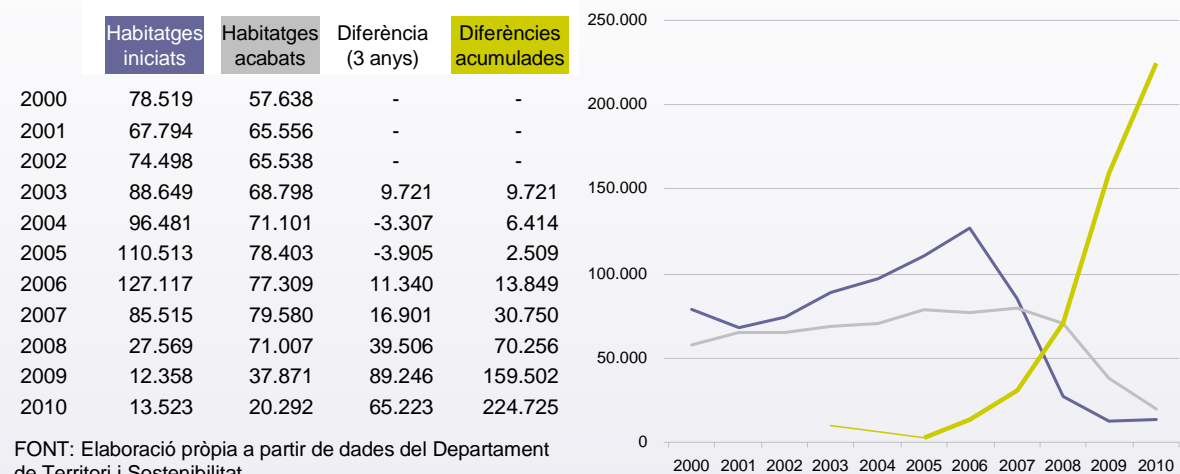
## Habitatges en venda

Segons el darrer Informe sobre el stock de vivienda nueva 2010, elaborat pel Ministerio de Fomento, a finals de l'any 2010 l'estoc d'habitatges d'obra nova acabats i pendents de vendre a Catalunya era de **103.302 unitats**. Aquest estoc d'habitatges nous pendent de venda representa el 2,6% del parc total d'habitatges, una mica per sota de la mitjana espanyola, que se situa en el 2,7%.

La lleugera reducció que representa aquest estoc respecte al de l'any anterior (de gairebé 4.000 unitats) fa pensar que a Catalunya es podria haver estabilitzat el parc d'habitatge nou pendent de vendre, un cop superat el punt més alt.

A aquesta xifra encara es podria afegir la corresponent a habitatges en venda de segona mà.

103.302



FONT: Elaboració pròpia a partir de dades del Departament de Territori i Sostenibilitat.

## Habitatges no acabats

L'estoc d'habitatges acabats pendents de vendre constitueix l'oferta existent en l'actualitat. Ara bé, al costat d'aquesta oferta actual existeix una altra de potencial a curt termini, constituïda pels habitatges que s'acabaran de construir, i per tant sortiran al mercat, al llarg dels propers anys. I, en aquest sentit, la comparació entre habitatges iniciats i acabats al llarg dels darrers anys mostra resultats sorprenents.

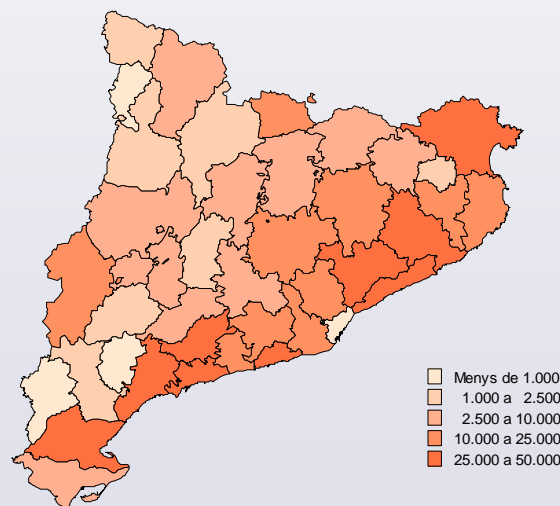
Així, després d'un període, entre el any 2001 i el 2006, en què el nombre d'habitatges iniciats a Catalunya gairebé es doblà (de 67.794 a 127.117), a l'any **2011 es van iniciar aproximadament deu vegades menys habitatges (13.523) dels iniciats cinc anys abans**.

Malgrat que el nombre d'habitatges acabats també es comença a reduir a partir de l'any 2008, el seu ritme de caiguda és sensiblement inferior al dels habitatges iniciats. I, el que és més destacable, malgrat el decalatge temporal que existeix entre l'inici d'un habitatge i el seu acabament (que es pot situar en uns tres anys), **el fort ritme d'habitatges iniciats al llarg de la dècada no té una correspondència exacta, sinó molt menor, en el volum d'habitatges acabats tres anys més tard**.

Com a resultat, **des de l'any 2006 es va acumulant un estoc d'habitatges a mig construir que l'any 2010 ja arribava a les 224.725 unitats**. És a dir, a l'estoc d'habitatges acabats pendent de vendre cal sumar aquestes més de dues-centes mil unitats ja iniciades però encara no acabades.

+ 224.725

Habitatges potencials en sòl no urbanitzable a les comarques catalanes segons el planejament urbanístic vigent el 2009 amb actualització de sòls desenvolupats



## Habitatges potencials en sòl urbanitzable

A l'oferta d'habitatges existent i a la potencial a curt termini, cal encara afegir una tercera que es pot considerar de potencial a llarg termini. Aquesta oferta correspondria als habitatges encara no iniciats però previstos al planejament urbanístic vigent, i equivaldria a la capacitat dels sòls urbanitzables residencials existents en l'actualitat. Per quantificar aquesta oferta s'han realitzat tres passos:

1. S'ha partit de les dades de sòl urbanitzable residencial que ofereix la base de qualificacions del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC). Segons aquesta base, el sòl urbanitzable residencial comprèn en l'actualitat 22.584 hectàrees (a aquesta superfície encara es podrien afegir les prop de 12.000 hectàrees més de sòls mixtos o no delimitats).
2. D'aquest sòl residencial s'ha descomptat aquell que, malgrat constar com a urbanitzable en el planejament vigent, mostra ja un alt nivell de consolidació (superior al 50%), per haver-se desenvolupat entre la data d'aprovació del planejament urbanístic i l'actualitat. Una aproximació a aquest valor, basat en el creuament de la base del MUC amb fotografia aèria realitzat per a vuit comarques catalanes, dona com a resultat que un 25,62% del total de sòl urbanitzable residencial es troba ja efectivament desenvolupat, quedant, per tant, 16.798 hectàrees disponibles.
3. A partir de la base de sectors del MUC, s'ha calculat també el nombre mitjà d'habitatges per hectàrea en sòl urbanitzable residencial per a aquells sectors que disposen d'aquesta informació. La mitjana resultant ha estat de 33,60 habitatges per hectàrea de sòl urbanitzable residencial.

L'aplicació d'aquesta mitjana a les 16.798 hectàrees de sòl residencial pendents de desenvolupar a Catalunya dona com a resultat una **capacitat total de 564.413 habitatges més en sòl urbanitzable residencial**. A aquesta xifra encara es podria afegir la corresponent a sectors sobre sòl urbà.

+ 564.413

## Total d'oferta potencial d'habitatge

El sumatori del l'oferta actual d'habitatge (els habitatges acabats pendents de vendre), l'oferta potencial a curt termini (els habitatges iniciats però no acabats) i l'oferta potencial a llarg termini (els que venen donats per la capacitat del sòl urbanitzable residencial existent) dona com a resultat que **l'oferta total d'habitatge nou disponible a llarg termini a Catalunya és de 892.440 unitats**.

Com s'ha dit, aquesta oferta encara es podria ampliar amb els habitatges que hi cabrien en els sòls urbans que admeten una major edificabilitat, o en els sòls urbanitzables mixtos o no delimitats; i, fins i tot, amb l'oferta actual d'habitatges de segona mà.

En qualsevol cas, en un moment en que la venda d'habitatges a Catalunya està vivint una de les etapes de menor dinamisme i en què les previsions a curt termini no semblen apuntar a una recuperació ràpida de les condicions econòmiques i financeres que permetrien la seva recuperació, el volum d'oferta actual i potencial sembla més que suficient per cobrir les previsibles necessitats dels propers anys i, amb això, a **replantar la necessitat de classificar nou sòl per a usos residencials a curt i mig termini**.

892.440

