



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

INFORME SECTORIAL CONJUNTURA 2024

PERSPECTIVES 2025



COL · LECCIÓ INFORMES SECTORIALS

Empreses col·laboradores



CaixaBank

INFORME SECTORIAL
CONJUNTURA
2024

PERSPECTIVES
2025

ÍNDEX

1 CONTEXT ECONÒMIC, 6

- 1.1. Economia europea, 6
- 1.2. Economia espanyola, 9
- 1.3. Economia catalana, 11

2 ÍNDEX DE PREUS AL CONSUM (IPC), 15

- 2.1. Context i evolució de l'IPC a Europa, Espanya i Catalunya, 15
- 2.2. Evolució anual de l'IPC a Espanya i a les comunitats autònomes, 19

3 MERCAT LABORAL, 20

- 3.1. Mercat laboral a Espanya, 20
- 3.2. Mercat laboral a Catalunya, 21
- 3.3. Principals indicadors del mercat laboral a Catalunya, 26
- 3.4. Sinistralitat laboral, 30
- 3.5. Evolució i situació dels accidents laborals a Catalunya, 31

4 COSTOS DE CONSTRUCCIÓ, 34

- 4.1. Evolució i context dels costos de construcció a Espanya i Catalunya, 34
- 4.2. Evolució dels costos de construcció per tipologies edificatòries, 37

5 PRODUCCIÓ, 38

- 5.1. Producció d'habitatges a Espanya, 38
- 5.2. Producció d'habitatges a Catalunya, 40
- 5.3. Les necessitats d'habitatge i la problemàtica de la manca d'oferta, 44
- 5.4. Evolució habitatges iniciats i acabats a Catalunya i Espanya, 50
- 5.5. Evolució habitatges iniciats i acabats segons tipologia edificatòria (2020-2024), 52
- 5.6. Evolució habitatges iniciats i acabats a Catalunya per comarques (2019-2024), 53
- 5.7. Evolució habitatges iniciats i acabats a Barcelona ciutat per districtes (2019-2024), 55

6 CONSUM APARENT DE CIMENT, 56

- 6.1. Consum aparent de ciment a Catalunya i Espanya, 56
- 6.2. Evolució del consum aparent de ciment a Catalunya i Espanya (2001-2024), 58

7 COMPRAVENDES D'HABITATGES, 60

- 7.1. Compravendes d'habitatges a Espanya, 60
- 7.2. Compravendes d'habitatges a Catalunya, 63
- 7.3. Evolució de les transaccions d'habitatges a Catalunya, 67
- 7.4. Evolució de les transaccions d'habitatges per províncies a Catalunya, 67

8 PREU DE L'HABITATGE, 68

- 8.1. Evolució i context del preu de l'habitatge a Espanya, 68
- 8.2. Principals resultats de l'Estudi d'Oferta de Nova Construcció, 70
- 8.3. Superfícies i preus (mitjanes). Resum per tipus d'habitatge per províncies de Catalunya, 76
- 8.4. Estudi d'Oferta d'Obra Nova. Superfície i preu mitjans per tipologia d'habitatge. Municipis, 77
- 8.5. Estudi d'Oferta d'Obra Nova. Preu m² útil Barcelona districtes, 81

9 LLOGUER D'HABITATGES, 82

- 9.1. Lloguer d'habitatge a Espanya i la problemàtica de la regulació, 82
- 9.2. Lloguer d'habitatge a Catalunya, 85
- 9.3. Impacte de la nova normativa de limitació de rendes a Catalunya, 90
- 9.4. Evolució trimestral del mercat de lloguer a Catalunya, 91
- 9.5. Evolució anual del mercat de lloguer a Catalunya, 92
- 9.6. Rendes mitjanes contractuals per comarques de Catalunya, 93
- 9.7. Evolució del mercat de lloguer a Barcelona ciutat per districtes, 94

10 MERCAT FINANCER, 95

- 10.1. Principals indicadors del mercat financer, 95
- 10.2. Tipus d'interès de referència al 2024, 100
- 10.3. Evolució dels principals indicadors del mercat hipotecari, 101

11 ACCESSIBILITAT, 105

12 FACTORS DEMOGRÀFICS, 110

- 12.1. Evolució demogràfica i dinàmiques migratòries, 110
- 12.2. Impacte de la demografia en la demanda d'habitatge, 111
- 12.3. Indicadors demogràfics, 115

13 PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR, 120

- 13.1. Evolució i perspectives econòmiques durant el 2025, 120
- 13.2. Evolució i perspectives de la producció a Espanya el 2025, 123
- 13.3. Evolució i perspectives de la producció a Catalunya el 2025, 124
- 13.4. Evolució i perspectives de les compravendes a Espanya el 2025, 127
- 13.5. Evolució i perspectives dels preus de venda a Espanya el 2025, 130
- 13.6. Estudi d'Oferta d'Habitatges de Nova Construcció 1S2025, 131

ÍNDICE

1 CONTEXTO ECONÓMICO, 6

- 1.1. Economía europea, 6
- 1.2. Economía española, 9
- 1.3. Economía catalana, 11

2 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC), 15

- 2.1. Contexto y evolución del IPC en Europa, España y Cataluña, 15
- 2.2. Evolución anual del IPC en España y en las comunidades autónomas, 19

3 MERCADO LABORAL, 20

- 3.1. Mercado laboral en España, 20
- 3.2. Mercado laboral en Cataluña, 21
- 3.3. Principales indicadores del mercado laboral en Cataluña, 26
- 3.4. Siniestralidad laboral, 30
- 3.5. Evolución y situación de los accidentes laborales en Cataluña, 31

4 COSTES DE CONSTRUCCIÓN, 34

- 4.1. Evolución y contexto de los costes de construcción en España y Cataluña, 34
- 4.2. Evolución de los costes de construcción por tipologías edificatorias, 37

5 PRODUCCIÓN, 38

- 5.1. Producción de viviendas en España, 38
- 5.2. Producción de viviendas en Cataluña, 40
- 5.3. Las necesidades de vivienda y la problemática de la falta de oferta, 44
- 5.4. Evolución viviendas iniciadas y acabadas en Cataluña y España, 50
- 5.5. Evolución viviendas iniciadas y acabadas según tipología edificatoria (2020-2024), 52
- 5.6. Evolución viviendas iniciadas y acabadas en Cataluña por comarcas (2019-2024), 53
- 5.7. Evolución viviendas iniciadas y acabadas en Barcelona ciudad por distritos (2019-2024), 55

6 CONSUMO APARENTE DE CEMENTO, 56

- 6.1. Consumo aparente de cemento en Cataluña y España, 56
- 6.2. Evolución del consumo aparente de cemento en Cataluña y España (2001-2024), 58

7 COMPRARENTAS DE VIVIENDAS, 60

- 7.1. Compraventas de viviendas en España, 60
- 7.2. Compraventas viviendas en Cataluña, 63
- 7.3. Evolución de las transacciones de viviendas en Cataluña, 67
- 7.4. Evolución de las transacciones de viviendas por provincias en Cataluña, 67

8 PRECIO DE LA VIVIENDA, 68

- 8.1. Evolución y contexto del precio de la vivienda en España, 68
- 8.2. Principales resultados del Estudio de Oferta de Nueva Construcción, 70
- 8.3. Superficies y precios (medias). Resumen por tipo de vivienda por provincias en Cataluña, 76
- 8.4. Estudio de Oferta de Obra Nueva. Superficie y precio medio por tipología de vivienda. Municipios, 77
- 8.5. Estudio de Oferta de Obra Nueva. Precio m² útil Barcelona distritos, 81

9 ALQUILER DE VIVIENDAS, 82

- 9.1. Alquiler de vivienda en España y la problemática de la regulación, 82
- 9.2. Alquiler de vivienda en Cataluña, 85
- 9.3. Impacto de la nueva normativa de limitación de rentas en Cataluña, 90
- 9.4. Evolución trimestral del mercado de alquiler en Cataluña, 91
- 9.5. Evolución anual del mercado de alquiler en Cataluña, 92
- 9.6. Rentas medias contractuales por comarcas de Cataluña, 93
- 9.7. Evolución del mercado de alquiler en Barcelona ciudad por distritos, 94

10 MERCADO FINANCIERO, 95

- 10.1. Principales indicadores del mercado financiero, 95
- 10.2. Tipo de interés de referencia en 2024, 100
- 10.3. Evolución de los principales indicadores del mercado hipotecario, 101

11 ACCESIBILIDAD, 105

12 FACTORES DEMOGRÁFICOS, 110

- 12.1. Evolución demográfica y dinámicas migratorias, 110
- 12.2. Impacto de la demografía en la demanda de vivienda, 111
- 12.3. Indicadores demográficos, 115

13 PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR, 120

- 13.1. Evolución y perspectivas económicas durante el 2025, 120
- 13.2. Evolución y perspectivas de la producción en España en el 2025, 123
- 13.3. Evolución y perspectivas de la producción en Cataluña en el 2025, 124
- 13.4. Evolución y perspectivas de las compraventas en España en el 2025, 127
- 13.5. Evolución y perspectivas de los precios de venta en España en el 2025, 130
- 13.6. Estudio de Oferta de Viviendas de Nueva Construcción 1S2025, 131

1. CONTEXT ECONÒMIC

1.1. ECONOMIA EUROPEA

L'activitat econòmica de l'àrea de l'euro va iniciar una recuperació suau i gradual al llarg de 2024. En conjunt, el creixement de la zona euro es va situar en el 0,8%, una lleugera millora respecte al 0,6% registrat el 2023. Aquest ritme de creixement moderat es va veure impulsat principalment pel consum públic i per un comportament favorable del sector exterior.

Tanmateix, el creixement del PIB va ser heterogeni entre països. En particular, les economies del centre i nord d'Europa com Àustria, Alemanya o Finlàndia van registrar alguns trimestres de contracció del PIB i es van caracteritzar per l'estancament de la seva activitat econòmica. Per contra, països com Espanya, Portugal i Grècia van experimentar ritmes de creixement més significatius, mentre que França, els Països Baixos i Itàlia van mostrar avanços més moderats, per sota o propers a l'1%.

L'evolució de la recuperació post pandèmia va presentar diferències significatives amb perfils de creixement diversos entre les economies europees. Malgrat aquestes diferències, totes les principals economies europees han assolit o superat els nivells d'activitat econòmica de l'últim trimestre de 2019. De mitjana, les economies europees van créixer al voltant del 5% respecte al període previ a la pandèmia. Per una banda, destaca el comportament d'Alemanya, que tot i haver-se recuperat ràpidament inicialment, es troba actualment estancada, amb nivells similars als anteriors a la crisi sanitària. Per altra banda, Espanya, que va patir un fort retrocés degut al pes del turisme, ha liderat el creixement en els darrers dos anys, superant la mitjana de la zona euro. Concretament, Espanya destaca especialment amb un PIB més d'un 7% superior a finals de 2024 respecte l'últim trimestre de 2019 (8% en el cas de 2025T1), consolidant-se com l'economia més dinàmica de la Unió Europea.

1. CONTEXTO ECONÓMICO

1.1. ECONOMÍA EUROPEA

La actividad económica del área del euro inició una recuperación suave y gradual a lo largo de 2024. En conjunto, el crecimiento de la zona euro se situó en el 0,8%, una ligera mejora respecto al 0,6% registrado en 2023. Este ritmo de crecimiento moderado se vio impulsado principalmente por el consumo público y por un comportamiento favorable del sector exterior.

Sin embargo, el crecimiento del PIB fue heterogéneo entre países. En particular, las economías del centro y norte de Europa como Austria, Alemania o Finlandia registraron algunos trimestres de contracción del PIB y se caracterizaron por el estancamiento de su actividad económica. Por el contrario, países como España, Portugal y Grecia experimentaron ritmos de crecimiento más significativos, mientras que Francia, los Países Bajos e Italia mostraron avances más moderados, por debajo o cercanos al 1%.

La evolución de la recuperación post pandemia presentó diferencias significativas con perfiles de crecimiento diversos entre las economías europeas. A pesar de estas diferencias, todas las principales economías europeas han alcanzado o superado los niveles de actividad económica del último trimestre de 2019. De media, las economías europeas crecieron en torno al 5% respecto al periodo previo a la pandemia. Por un lado, destaca el comportamiento de Alemania, que a pesar de haberse recuperado rápidamente inicialmente, se encuentra actualmente estancada, con niveles similares a los anteriores a la crisis sanitaria. Por otra parte, España, que sufrió un fuerte retroceso debido al peso del turismo, ha liderado el crecimiento en los últimos dos años, superando la media de la zona euro. Concretamente, España destaca especialmente con un PIB más de un 7% superior a finales de 2024 respecto al último trimestre de 2019 (8% en el caso de 2025T1), consolidándose como la economía más dinámica de la Unión Europea.

1. CONTEXT ECONÒMIC

1. CONTEXTO ECONÓMICO

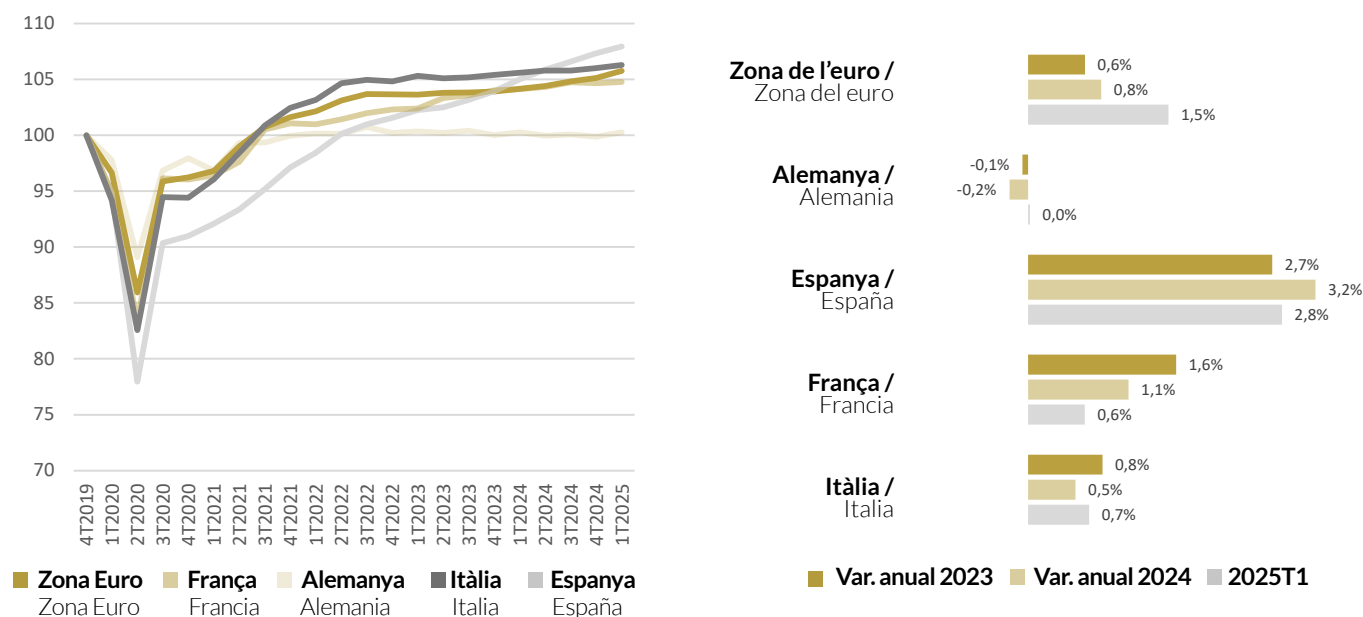
Aquest creixement econòmic també es va recolzar sobre la consolidació del procés de desaceleració de la inflació gràcies a les polítiques monetàries dels bancs centrals. Els bancs centrals de les principals economies mundials van iniciar un gir cap a polítiques monetàries més acomodaticies amb l'objectiu d'ajudar a dinamitzar l'activitat econòmica. A Europa, el Banc Central Europeu (BCE) va donar continuïtat a una política monetària menys restrictiva, ampliant novament l'oferta monetària del sistema. En particular, el BCE després d'assolir un tipus d'interès de dipòsits del 4% en setembre de 2023, va iniciar una fase progressiva i gradual de reduccions de tipus d'interès fins a arribar al 3% a finals d'any. Aquesta seqüència de decisions ha estat fonamentada en un creixement reduït durant els últims trimestres i la corroboració d'un procés desinflationista. En particular, segons l'Índex de Preus Harmonitzat de la Unió Europea, la inflació es va reduir fins al 2,4% al 2024, que contrasta notòriament amb el 8,4% el 2022. La reducció del ritme de creixement va ser especialment intensa en els preus dels aliments i l'energia, tot i que el component dels serveis va mostrar una moderació més limitada. Quant a la resta de bancs centrals mundials, destaca el cas de la Reserva Federal d'Estat Units, on aquestes baixades de tipus es van aturar en un context de fort creixement econòmic i d'elevada incertesa en termes geopolítics i de relacions comercials. Adicionalment, la introducció de riscos a l'alça en les previsions d'inflació, la robustesa del mercat laboral i la decisió per part de la FED d'actuar en dependència de les dades macroeconòmiques van constituir factors fonamentals per entendre aquesta pausa.

Durant finals de 2024 i més recentment, el creixement econòmic ha anat desenvolupant-se en un entorn d'elevades tensions geopolítiques i en un clima d'incertesa sobre les polítiques econòmiques i comercials de les principals potències econòmiques globals. En conseqüència, malgrat aquesta tendència positiva, l'Índex de Sentiment Econòmic Europeu, elaborat per la Comissió Europea, va capturar en els últims dos anys i més recentment una recuperació incompleta de la confiança dels diferents sectors i agents econòmics. En particular, mentre que el sector serveis va mantenir una certa estabilitat i va recuperar gran part dels nivells de confiança, en el cas de sectors com l'indústria i la construcció van presentar una tendència baixista en els seus respectius índexs i van tornar al terreny pessimista al 2023 i 2024. En aquest sentit, cal remarcar el cas paradigmàtic de la confiança del consumidor, que ha mantingut nivells negatius importants durant la última dècada, i més recentment ha incrementat tímidament però encara lluny dels nivells pre pandèmia.

Este crecimiento económico también se apoyó sobre la consolidación del proceso de desaceleración de la inflación gracias a las políticas monetarias de los bancos centrales. Los bancos centrales de las principales economías mundiales iniciaron un giro hacia políticas monetarias más acomodaticias con el objetivo de ayudar a dinamizar la actividad económica. En Europa, el Banco Central Europeo (BCE) dio continuidad a una política monetaria menos restrictiva, ampliando nuevamente la oferta monetaria del sistema. En particular, el BCE tras alcanzar un tipo de interés de depósitos del 4% en septiembre de 2023, inició una fase progresiva y gradual de reducciones de tipos de interés hasta llegar al 3% a finales de año. Esta secuencia de decisiones ha estado fundamentada en un crecimiento reducido durante los últimos trimestres y la corroboración de un proceso desinflationista. En particular, según el Índice de Precios Armonizado de la Unión Europea, la inflación se redujo hasta el 2,4% en 2024, que contrasta notoriamente con el 8,4% en 2022. La reducción del ritmo de crecimiento fue especialmente intensa en los precios de los alimentos y la energía, aunque el componente de los servicios mostró una moderación más limitada. En cuanto al resto de bancos centrales mundiales, destaca el caso de la Reserva Federal de Estados Unidos, donde estas bajadas de tipos se detuvieron en un contexto de fuerte crecimiento económico y de elevada incertidumbre en términos geopolíticos y de relaciones comerciales. Adicionalmente, la introducción de riesgos al alza en las previsiones de inflación, la robustez del mercado laboral y la decisión por parte de la FED de actuar en dependencia de los datos macroeconómicos constituyeron factores fundamentales para entender esta pausa.

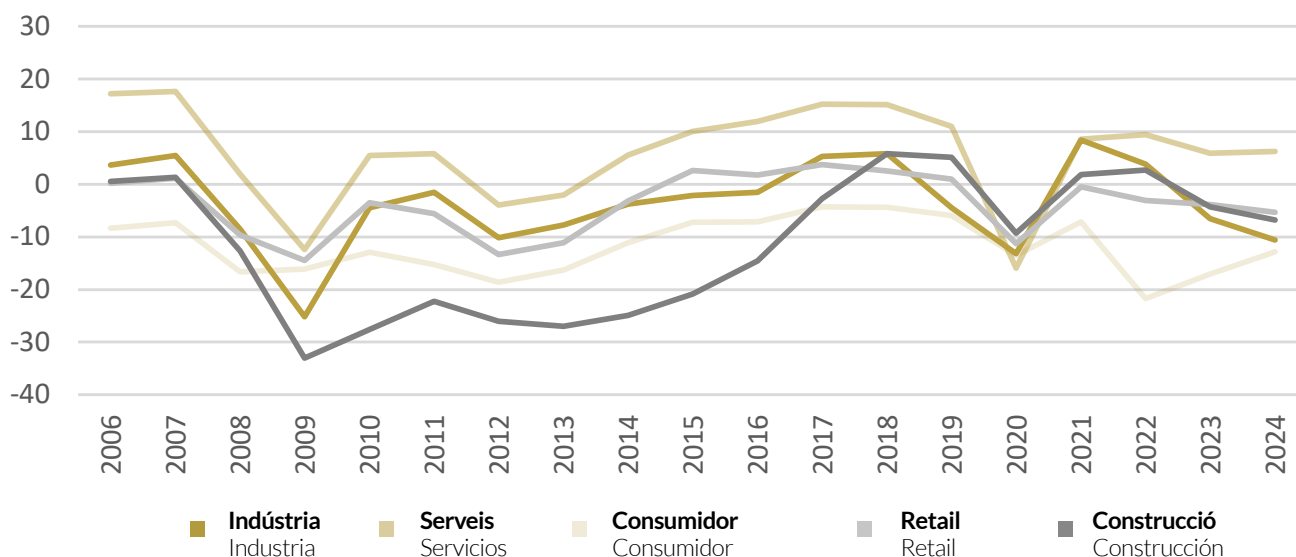
Durante finales de 2024 y más recientemente, el crecimiento económico ha ido desarrollándose en un entorno de elevadas tensiones geopolíticas y en un clima de incertidumbre sobre las políticas económicas y comerciales de las principales potencias económicas globales. En consecuencia, a pesar de esta tendencia positiva, el Índice de Sentimiento Económico Europeo, elaborado por la Comisión Europea, capturó en los últimos dos años y más recientemente una recuperación incompleta de la confianza de los diferentes sectores y agentes económicos. En particular, mientras que el sector servicios mantuvo una cierta estabilidad y recuperó gran parte de los niveles de confianza, en el caso de sectores como la industria y la construcción presentaron una tendencia bajista en sus respectivos índices y volvieron al terreno pesimista en 2023 y 2024. En este sentido, hay que remarcar el caso paradigmático de la confianza del consumidor, que ha mantenido niveles negativos importantes durante la última década, y más recientemente ha incrementado tímidamente pero aún lejos de los niveles pre pandemia.

Figura 1.1. PIB de les principals economies europees i de la zona del euro, índex 100 (esquerra) i variacions anuals en percentatge (dreta) / PIB de las principales economías europeas y de la zona del euro, índice 100 (izquierda) y variaciones anuales en porcentaje (derecha)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Eurostat / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Eurostat.

Figura 1.2. Índex de Sentiment Econòmic (ESI) per sector econòmic a la Unió Europea / Índice de Sentimiento Económico (ESI) por sector económico en la Unión Europea.



Nota: Dades agregades anuals utilitzant la mitjana de 12 mesos. L'Índex de Sentiment Econòmic es utilitza com un indicador avançat de la confiança dels diferents sectors en el dinamisme de l'activitat econòmica. Com més negatiu sigui el valor de l'índex, menys confiança tenen els agents econòmics en les perspectives futures. / Datos agregados anuales utilizando el promedio de 12 meses. El Índice de Sentimiento Económico es utilizado como un indicador avanzado de la confianza de los diferentes sectores en el dinamismo de la actividad económica. Cuanto más negativo sea el valor del índice, menos confianza tienen los agentes económicos en las perspectivas futuras

Font: Elaboració pròpia a partir de les enquestes empresarials i de consum de la Comissió Europea / Fuente: Elaboración propia a partir de las encuestas empresariales y de consumo de la Comisión Europea.

1.2. ECONOMIA ESPANYOLA

En aquest context, l'economia espanyola va registrar un creixement mitjà del 3,1% l'any 2024 en relació amb el 2023. Aquest augment es va caracteritzar per una evolució sostinguda al llarg dels quatre trimestres, amb increments intertrimestrals estables i propers a l'1%. El consum públic va continuar liderant entre els components de la demanda del PIB amb un creixement del 4,1%, el dèficit de les administracions públiques es va reduir en 0,3 punts percentuals el 2024, situant-se en el 3,2% del PIB. Alhora, la ràtio de deute públic va disminuir fins al 101,8% del PIB, impulsada per l'augment del PIB nominal. Per la seva part, la inversió en construcció i en béns d'equipament també van experimentar una evolució positiva durant el 2024, amb augments del 3,5% i del 2,8%, respectivament.

Si ho comparem amb el període anterior a la pandèmia, 2019T4, el PIB es va situar un 7,3% per sobre al 2024. Dins d'aquest període i per components de la demanda del PIB, el consum públic va créixer més que la resta en un 19,1%. Addicionalment, el consum privat va créixer un 3,5% i el sector exterior va recuperar fortament el seu dinamisme en termes d'exportacions impulsat per la consolidació de l'activitat turística en nivells relativament elevats si ho comparem amb els anys anteriors més recents. En particular, l'any 2024 es van registrar 93,75 milions d'arribades de turistes internacionals, una xifra rècord que representa un augment del 10,1% respecte a l'any anterior i del 12% en comparació amb el 2019, abans de la crisi sanitària. A més, s'espera que aquesta tendència es mantingui o, fins i tot, es reforci al llarg del 2025. Finalment, la inversió en béns d'equipament i en construcció queden en darrer terme amb un augment del 2,8% i -0,4% respecte a l'últim trimestre de 2019. En aquest sentit, cal comentar el cas paradigmàtic del sector de la construcció, que va assolir el seu pes màxim en termes de Valor Afegit Brut (VAB) al 2006 amb un 12,4%, per després progressivament disminuir els anys posteriors a la crisi financera fins a arribar a un 5,9% a l'any 2024 i posant de manifest un canvi estructural en la composició del creixement econòmic i del mercat laboral d'Espanya.

La inflació a Espanya va continuar amb la seva tendència a la desacceleració durant el 2024 i, en menor mesura, la inflació subjacent. No obstant això, la inflació dels serveis va mostrar una persistència major de la prevista destacant partides turístiques i de la restauració que conjuntament amb la retirada gradual de mesures fiscals aplicades des de 2021 va limitar la baixada de la inflació. Aquests dos factors van ser en part compensats per la

1.2. ECONOMÍA ESPAÑOLA

En este contexto, la economía española registró un crecimiento medio del 3,1% en 2024 en relación con 2023. Este aumento se caracterizó por una evolución sostenida a lo largo de los cuatro trimestres, con incrementos intertrimestrales estables y cercanos al 1%. El consumo público continuó liderando entre los componentes de la demanda del PIB con un crecimiento del 4,1%, el déficit de las administraciones públicas se redujo en 0,3 puntos porcentuales en 2024, situándose en el 3,2% del PIB. Al mismo tiempo, la ratio de deuda pública disminuyó hasta el 101,8% del PIB, impulsada por el aumento del PIB nominal. Por su parte, la inversión en construcción y en bienes de equipo también experimentaron una evolución positiva durante 2024, con aumentos del 3,5% y del 2,8%, respectivamente.

Si lo comparamos con el periodo anterior a la pandemia, 2019T4, el PIB se situó un 7,3% por encima de 2024. Dentro de este periodo y por componentes de la demanda del PIB, el consumo público creció más que el resto en un 19,1%. Adicionalmente, el consumo privado creció un 3,5% y el sector exterior recuperó fuertemente su dinamismo en términos de exportaciones impulsado por la consolidación de la actividad turística en niveles relativamente elevados si lo comparamos con los años anteriores más recientes. En particular, en el año 2024 se registraron 93,75 millones de llegadas de turistas internacionales, una cifra récord que representa un aumento del 10,1% respecto al año anterior y del 12% en comparación con 2019, antes de la crisis sanitaria. Además, se espera que esta tendencia se mantenga o, incluso, se refuerce a lo largo de 2025. Finalmente, la inversión en bienes de equipamiento y en construcción quedan en último término con un aumento del 2,8% y -0,4% respecto al último trimestre de 2019. En este sentido, hay que comentar el caso paradigmático del sector de la construcción, que alcanzó su peso máximo en términos de Valor Añadido Bruto (VAB) en 2006 con un 12,4%, para después progresivamente disminuir los años posteriores a la crisis financiera hasta llegar a un 5,9% en el año 2024 y poniendo de manifiesto un cambio estructural en la composición del crecimiento económico y del mercado laboral de España.

La inflación en España continuó con su tendencia a la desaceleración durante 2024 y, en menor medida, la inflación subyacente. No obstante, la inflación de los servicios mostró una persistencia mayor de la prevista destacando partidas turísticas y de la restauración que conjuntamente con el retiro gradual de medidas fiscales aplicadas desde 2021 limitó la bajada de la inflación. Estos dos factores fueron en parte compensados por la desaceleración de los precios

desacceleració dels preus dels aliments a causa d'una menor pressió de costos i millors condicions climàtiques. Els preus energètics van pujar lleugerament per efectes base i menor caiguda dels preus del gas i petroli.

A aquest creixement experimentat per l'economia s'hi va afegir l'impacte demogràfic positiu derivat de l'increment de la població i la immigració, que van contribuir a reforçar la demanda interna. En concret, la població resident a Espanya va augmentar un 1,1% i la població procedent de l'estranger va repuntar un 6,8% al 2024 respecte 2023. Tanmateix, la política monetària del Banc Central Europeu es va tornar menys restrictiva gràcies al control de la inflació, fet que va estimular la demanda de préstecs per part de famílies i empreses. Aquesta reactivació del crèdit es va produir gràcies a una reducció dels costos de finançament, tot mantenint els nivells d'endeutament en nivells reduïts.

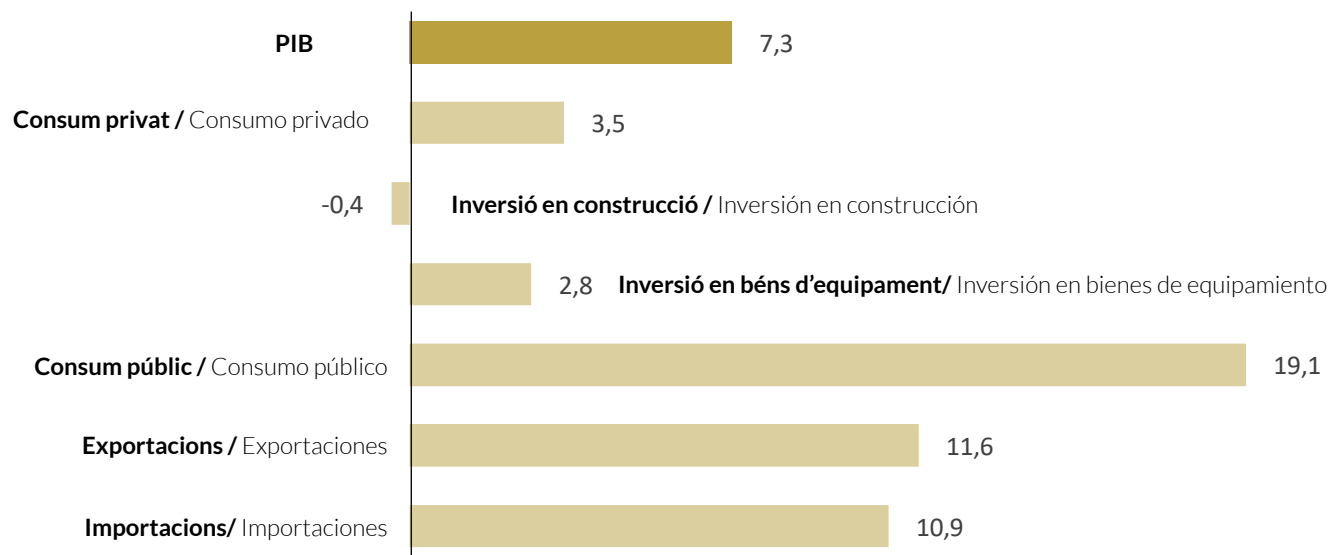
El mercat laboral es va mantenir robust durant tot 2024 i la creació d'ocupats va continuar a l'alça amb un augment d'un 2,2% de mitjana durant tots els trimestres de l'any assolint nivells record. A més, la taxa d'atur va passar d'una mitjana del 12,2% al 2023 a 11,3% al 2024. Per sectors, la creació d'ocupació a Espanya va registrar increments més significatius a la construcció (4,7%), la indústria (2,6%) i els serveis (2,2%). En definitiva, el bon to del mercat laboral va contribuir a incrementar les rendes netes per cada llar en més d'un 6% i a incrementar la taxa d'estalvi de les famílies espanyoles com a percentatge de la renda bruta disponible d'un 12% al 2023 a un 13,6% al 2024.

de los alimentos debido a una menor presión de costes y mejores condiciones climáticas. Los precios energéticos subieron ligeramente por efectos base y menor caída de los precios del gas y petróleo.

A este crecimiento experimentado por la economía se añadió el impacto demográfico positivo derivado del incremento de la población y la inmigración, que contribuyeron a reforzar la demanda interna. En concreto, la población residente en España aumentó un 1,1% y la población procedente del extranjero repuntó un 6,8% en 2024 respecto a 2023. Sin embargo, la política monetaria del Banco Central Europeo se volvió menos restrictiva gracias al control de la inflación, lo que estimuló la demanda de préstamos por parte de familias y empresas. Esta reactivación del crédito se produjo gracias a una reducción de los costes de financiación, manteniendo los niveles de endeudamiento en niveles reducidos.

El mercado laboral se mantuvo robusto durante todo 2024 y la creación de ocupados continuó al alza con un aumento de un 2,2% de media durante todos los trimestres del año alcanzando niveles récord. Además, la tasa de desempleo pasó de un promedio del 12,2% en 2023 a 11,3% en 2024. Por sectores, la creación de empleo en España registró incrementos más significativos en la construcción (4,7%), la industria (2,6%) y los servicios (2,2%). En definitiva, el buen tono del mercado laboral contribuyó a incrementar las rentas netas por cada hogar en más de un 6% y a incrementar la tasa de ahorro de las familias españolas como porcentaje de la renta bruta disponible de un 12% en 2023 a un 13,6% en 2024.

Figura 1.3. Comparativa dels diferents components del PIB espanyol al 2024T4 respecte el 2019T4 (%) /
Comparativa de los diferentes componentes del PIB en el 2024T4 respecto el 2019T4 (%)

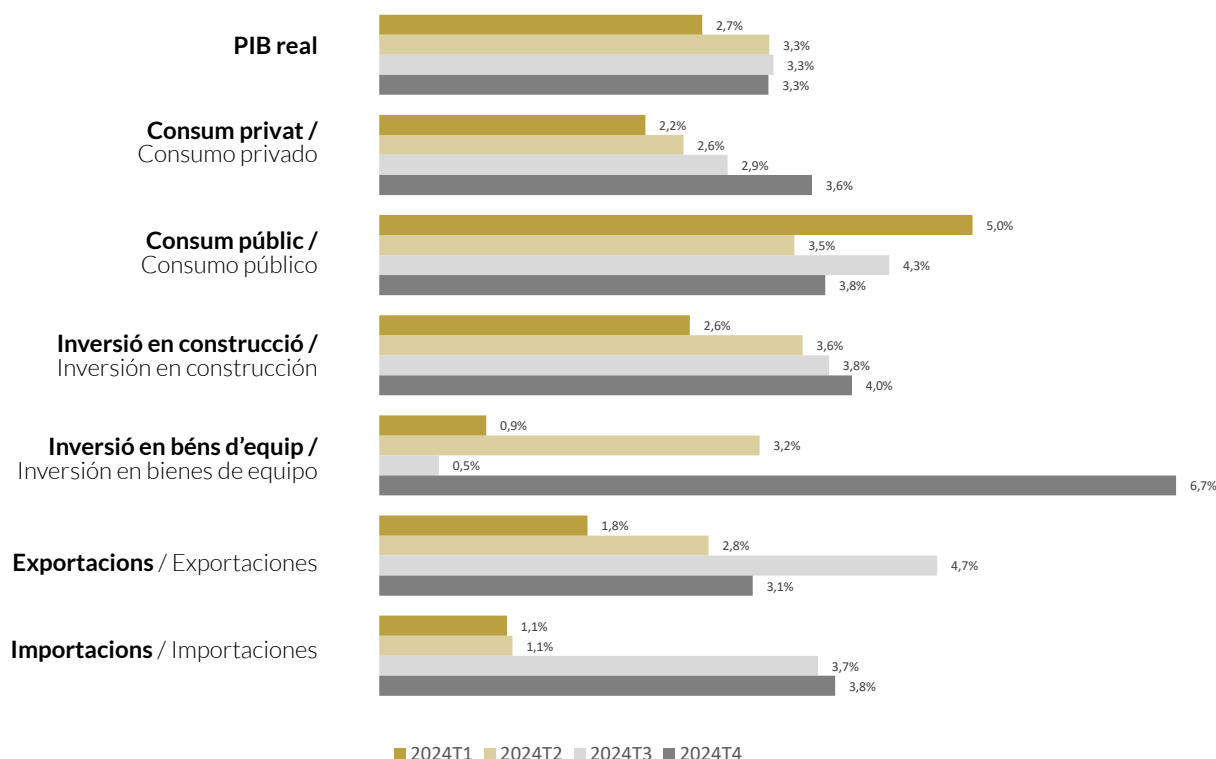


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

1. CONTEXT ECONÒMIC

1. CONTEXTO ECONÓMICO

Figura 1.4. Variació interanual durant l'any 2024 dels components del PIB espanyol /
Variación interanual durante el año 2024 por componentes del PIB español.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

1.3. ECONOMIA CATALANA

El Producte Interior Brut de Catalunya va augmentar al 2024 en un 3,6% de mitjana al 2024 respecte al 2023. Per components, el creixement de l'economia catalana ha estat fonamentat en l'avanç del consum de les administracions públiques (5,3%), la inversió en béns d'equipament (4,8%) i el consum de les llars (3,5%). Les exportacions van reduir el seu ritme de creixement del 2,0% al 0,4% mentre que la inversió en construcció es va mantenir en un augment del 2,4%. En aquest sentit, el PIB real per habitant al 2024 es va situar en 33.887 euros per càpita i va créixer en menor mesura que el PIB, aproximadament un 2,4%, gràcies al fort increment de la població de l'1,4% en el mateix període, nivells superiors a Espanya i la mitjana de la Unió Europea.

En aquesta última dècada, el creixement econòmic ha estat fonamentat en el consum de les Administracions

1.3. ECONOMÍA CATALANA

El Producto Interior Bruto de Cataluña aumentó en 2024 en un 3,6% de media en 2024 respecto a 2023. Por componentes, el crecimiento de la economía catalana ha sido fundamentado en el avance del consumo de las administraciones públicas (5,3%), la inversión en bienes de equipo (4,8%) y el consumo de los hogares (3,5%). Las exportaciones redujeron su ritmo de crecimiento del 2,0% al 0,4% mientras que la inversión en construcción se mantuvo en un aumento del 2,4%. En este sentido, el PIB real por habitante en 2024 se situó en 33.887 euros per càpita y creció en menor medida que el PIB, aproximadamente un 2,4%, gracias al fuerte incremento de la población del 1,4% en el mismo periodo, niveles superiores en España y la media de la Unión Europea.

En esta última década, el crecimiento económico ha estado fundamentado en el consumo de las Administraciones

Públiques, que va suposar un increment del 50% respecte 2007, el dinamisme del sector exterior impulsat pel turisme internacional en la regió (un 43% més que al 2007) i de forma menys notable per la inversió en béns d'equipament (+16%). Contràriament, en el cas del sector de la construcció, el punt màxim d'inversió al sector es va produir al 2007. A causa de les conseqüències de la crisi financera del 2008, la trajectòria de l'activitat sectorial va ser baixista i, actualment, a l'any 2024 ens trobem un 37% per sota d'aquest màxim. El valor afegit brut del sector de la construcció també reflecteix aquesta tendència, va caure un 37,5% des de màxims de 2007, constituint l'únic sector econòmic que no s'ha recuperat de la crisi financera. No obstant, el sector serveis (+69,4%), l'agricultura (+27,6%) i l'indústria (+39,2%) es van recuperar completament de la crisi financera de 2008.

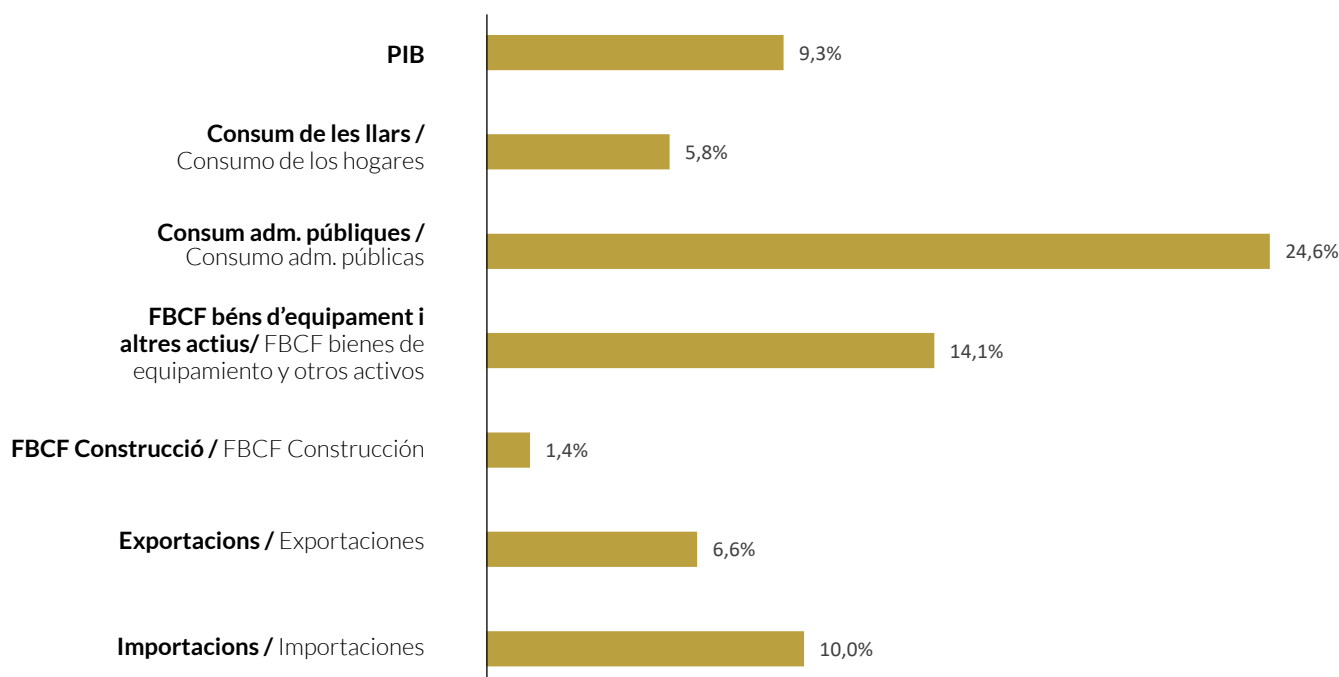
En aquest context de dinamisme econòmic, el mercat laboral es va mantenir robust al 2024 amb un increment de l'ocupació del 2,5% de mitjana anual registrant nous màxims històrics. En aquest sentit, la renda neta familiar a Catalunya va augmentar en un 7,9% al 2024 segons l'INE fins als 41.959 euros anuals, i la taxa de risc de pobresa va continuar la seva tendència a la baixa i va disminuir fins al 17,4%, comparat amb el pic de 2020 del 21,7%.

Públicas, que supuso un incremento del 50% respecto a 2007, el dinamismo del sector exterior impulsado por el turismo internacional en la región (un 43% más que en 2007) y de forma menos notable por la inversión en bienes de equipo (+16%). Por el contrario, en el caso del sector de la construcción, el punto máximo de inversión en el sector se produjo en 2007. Debido a las consecuencias de la crisis financiera de 2008, la trayectoria de la actividad sectorial fue bajista y, actualmente, en el año 2024 nos encontramos un 37% por debajo de este máximo. El valor añadido bruto del sector de la construcción también refleja esta tendencia, cayó un 37,5% desde máximos de 2007, constituyendo el único sector económico que no se ha recuperado de la crisis financiera. No obstante, el sector servicios (+69,4%), la agricultura (+27,6%) y la industria (+39,2%) se recuperaron completamente de la crisis financiera de 2008.

En este contexto de dinamismo económico, el mercado laboral se mantuvo robusto en 2024 con un incremento del empleo del 2,5% de media anual registrando nuevos máximos históricos. En este sentido, la renta neta familiar en Cataluña aumentó en un 7,9% en 2024 según el INE hasta los 41.959 euros anuales, y la tasa de riesgo de pobreza continuó su tendencia a la baja y disminuyó hasta el 17,4%, comparado con el pico de 2020 del 21,7%.

Figura 1.5. Comparativa dels diferents components del PIB català al 2024T4 respecte el 4T de 2019/

Comparativa de los diferentes componentes del PIB catalán en el 2014T4 respecto el 4T de 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Idescat.

Figura 1.6. Variacions anuals dels components del PIB català als anys 2024 i 2023/ Variaciones anuales de los componentes del PIB catalán en los años 2024 y 2023

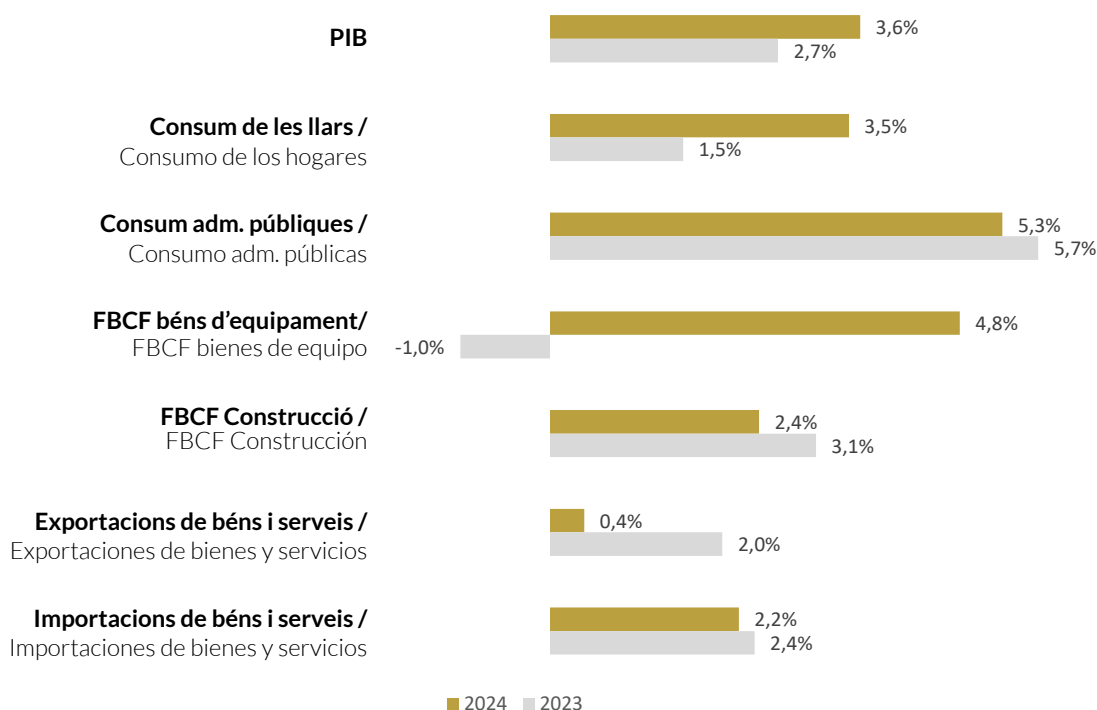
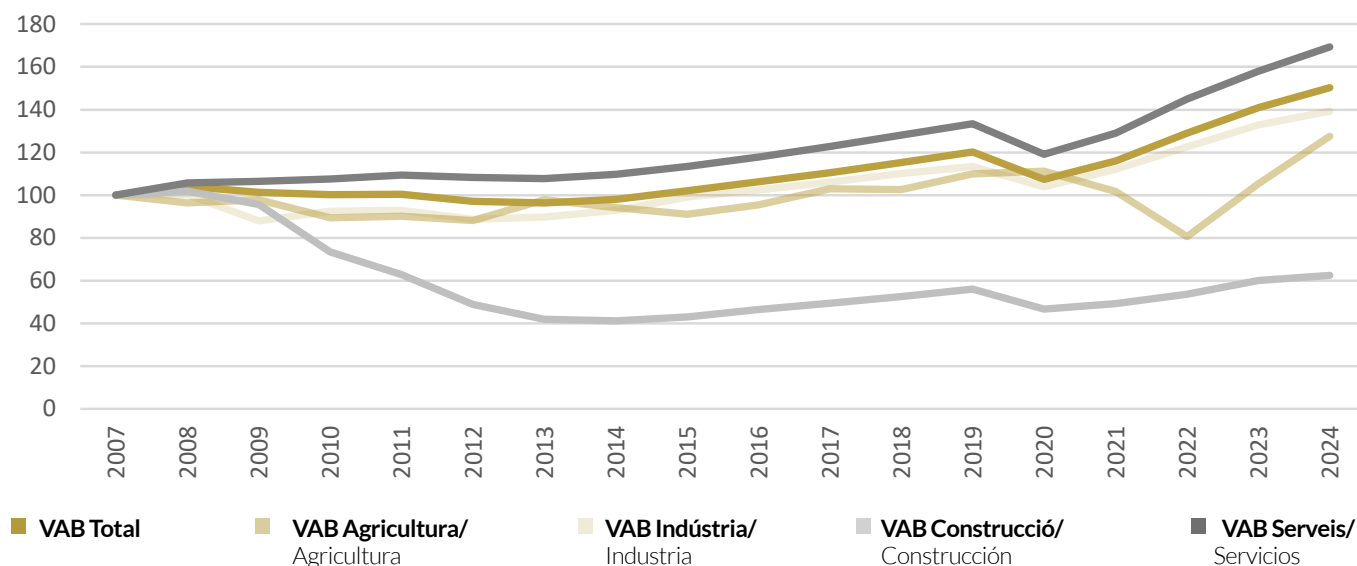
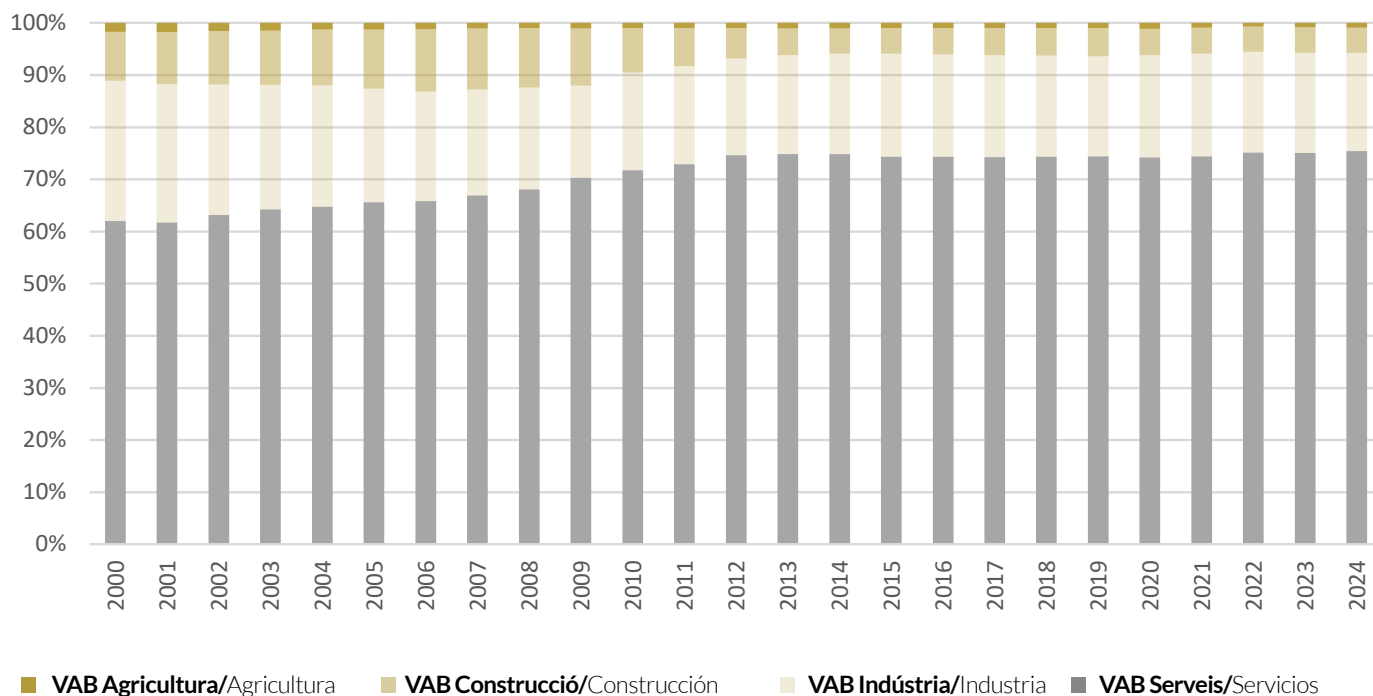


Figura 1.7. Evolució anual del VAB (Valor Afegit Brut) per sectors econòmics des de la gran crisi financera a l'actualitat a Catalunya (Índex 100; 2007)/ Evolución anual del VAB (Valor Añadido Bruto) por sectores económicos desde la gran crisis financiera hasta la actualidad en Cataluña (índice 100; 2007)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Idescat

Figura 1.8. Proporció de Valor Afegit Brut (VAB) aportat per cada sector econòmic a Catalunya/
Proporción de Valor Añadido Bruto (VAB) aportado por cada sector económico en Cataluña



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Idescat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Idescat.

2. ÍNDEX DE PREUS AL CONSUM (IPC)

2.1. CONTEXT I EVOLUCIÓ DE L'IPC A EUROPA, ESPANYA I CATALUNYA

La inflació a l'àrea de l'euro va continuar la seva senda de desacceleració durant tot el 2024. Segons l'indicador harmonitzat de preus al consum (IPCH), la zona euro va tancar el 2024 amb una taxa mitjana del 2,4%, molt per sota del 8,4% registrat el 2022, reflectint un clar procés de desinflació. L'heterogeneïtat entre països va ser menor i la majoria de les economies van registrar unes taxes mitjanes d'inflació durant 2024 entre el 2,3% i el 3% excepte, per exemple, Itàlia, que va registrar taxes properes a l'1%. A més, durant el 2024 van disminuir les pressions inflacionistes sobre els preus energètics i els aliments. Per la seva part, la inflació subjacent, que exclou els elements més volàtils com l'energia i els aliments no elaborats, va continuar moderant-se de forma més gradual del previst a causa de la persistència dels preus del sector serveis.

En aquest context, Espanya, com la resta d'economies europees, ha registrat un procés de desinflació gradual però ha destacat per una evolució més volàtil dels preus respecte a la mitjana europea, a causa de la seva major dependència energètica. Tot i això, el país ha aconseguit reduir de forma més ràpida la inflació subjacent, fet que indica una millor contenció de les pressions internes sobre els preus. En termes anuals, la inflació mitjana a Espanya es va situar al 2,78% el 2024, una reducció notable respecte al 3,55% del 2023. Adicionalment, cal destacar que es va mantenir força continguda tot l'any en un rang entre un màxim d'un 3,6% i un mínim d'un 1,5%. Aquesta evolució dels preus s'acosta gradualment a l'objectiu a llarg termini del 2% que afavoreix un entorn econòmic estable i impulsa el creixement econòmic. Si desagreguem per subgrups de l'Índex de Preus al Consum (IPC), el 12,2% dels subgrups van registrar increments superiors al 5%, un 40,9% es va situar entre el 2% i el 4% i un 47% es va mantenir per sota del 2%, corroborant una generalització de la moderació dels preus. No obstant això, durant el segon semestre de 2024, els preus de l'energia van estar fortament condicionats per la volatilitat derivada de les tensions geopolítiques a l'Orient Mitjà i la persistència de la guerra a Ucraïna.

La inflació subjacent també va caure amb força, passant d'una mitjana del 6,1% al 2023 a xifres més reduïdes de 2,9% al 2024, confirmant així l'avenç del procés cap a la

2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC)

2.1. CONTEXTO Y EVOLUCIÓN DEL IPC EN EUROPA, ESPAÑA Y CATALUÑA

La inflación en el área del euro continuó su senda de des-aceleración durante todo 2024. Según el indicador armonizado de precios al consumo (IPCH), la zona euro cerró 2024 con una tasa media del 2,4%, muy por debajo del 8,4% registrado en 2022, reflejando un claro proceso de desinflación. La heterogeneidad entre países fue menor y las principales economías registraron unas tasas medias de inflación durante 2024 entre el 2,3% y el 3% excepto, por ejemplo, Italia, que registró tasas cercanas al 1%. Además, durante 2024 disminuyeron las presiones inflacionistas sobre los precios energéticos y los alimentos. Por su parte, la inflación subyacente, que excluye los elementos más volátiles como la energía y los alimentos no elaborados, continuó moderándose de forma más gradual de lo previsto debido a la persistencia de los precios del sector servicios.

En este contexto, España, como el resto de las economías europeas, ha registrado un proceso de desinflación gradual, pero ha destacado por una evolución más volátil de los precios respecto a la media europea, debido a su mayor dependencia energética. Sin embargo, el país ha logrado reducir de forma más rápida la inflación subyacente, lo que indica una mejor contención de las presiones internas sobre los precios. En términos anuales, la inflación media en España se situó en el 2,78% en 2024, una reducción notable respecto al 3,56% de 2023. Adicionalmente, cabe destacar que se mantuvo bastante contenida todo el año en un rango entre un máximo de un 3,6% y un mínimo de un 1,5%. Esta evolución de los precios se acerca gradualmente al objetivo a largo plazo del 2% que favorece un entorno económico estable e impulsa el crecimiento económico. Si desagregamos por subgrupos del Índice de Precios al Consumo (IPC), el 12,2% de los subgrupos registraron incrementos superiores al 5%, un 40,9% se situó entre el 2% y el 4% y un 47% se mantuvo por debajo del 2%, corroborando una generalización de la moderación de los precios. Sin embargo, durante el segundo semestre de 2024, los precios de la energía estuvieron fuertemente condicionados por la volatilidad derivada de las tensiones geopolíticas en Oriente Medio y la persistencia de la guerra en Ucrania.

La inflación subyacente también cayó con fuerza, pasando de un promedio del 6,1% en 2023 a cifras más reducidas de 2,9% en 2024, confirmando así el avance del proceso hacia

normalització de la inflació. Diversos factors han contribuït a aquesta desacceleració de la inflació subjacent: la moderació dels costos laborals, la relativa estabilitat dels marges empresarials i la desacceleració dels preus dels béns industrials no energètics. Tanmateix, la inflació dels serveis va mostrar una elevada persistència, sobretot en partides turístiques i de la restauració, que conjuntament amb la retirada gradual de mesures fiscals aplicades des de 2021 va limitar parcialment la baixada de la inflació. En aquest últim punt va tenir un impacte significatiu l'extensió de les mesures destinades a mantenir la rebaixa dels preus del transport públic fins al juny.

A Catalunya, la inflació mitjana del 2024 va ser lleugerament superior a la mitjana estatal, situant-se al 2,84%, també per sota del 3,41% registrat el 2023. Per províncies, es poden observar taxes força homogènies: 2,90% a Barcelona, 2,63% a Girona, 2,89% a Lleida i 2,62% a Tarragona.

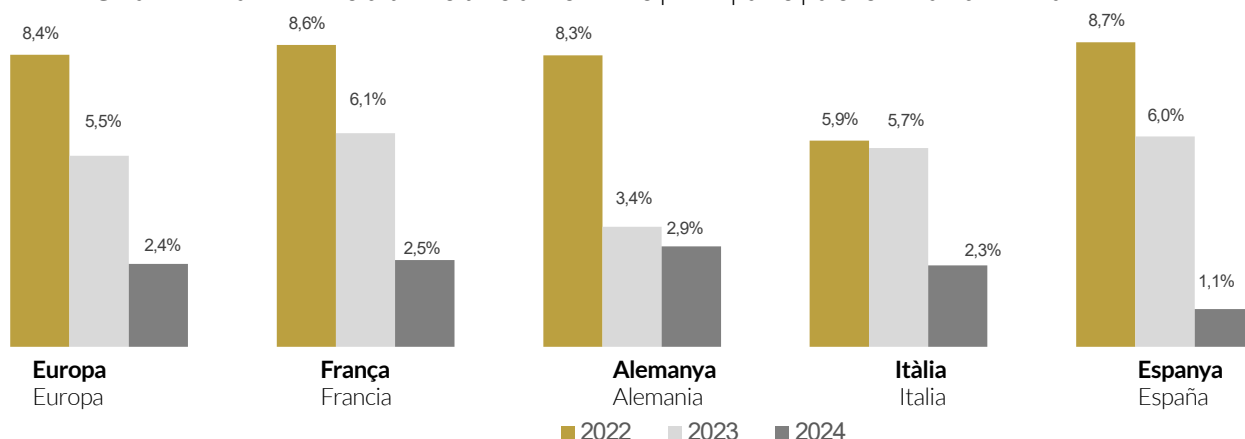
Malgrat aquestes millores, el tram final del recorregut de la inflació fins al 2% serà molt gradual, especialment si es consoliden nous focus de tensió internacional en l'àmbit geopolític i comercial o si l'estímul monetari genera un excés de demanda. Per tant, els riscos en l'escenari inflacionista continuen inclinats a l'alça. Si es produeix una escalada en les tensions comercials o geopolítiques, o si tornen a produir-se disruptions a la banda de l'oferta, existeix la possibilitat que la inflació torni a repuntar. En aquest sentit, el Banc Central Europeu ha adoptat una postura menys restrictiva, amb una baixada progressiva dels tipus d'interès per afavorir l'activitat econòmica i suavitzar les condicions financeres, però mantenint un enfocament prudent i basat en les dades macroeconòmiques més recents. Aquest canvi de política s'ha vist reflectit en un augment de la massa monetària. Després d'un descens entre 2022 i 2023, l'agregat M2 que agrega tot l'efectiu en circulació i els dipòsits a la vista, ha passat de 15.229 milers de milions d'euros al desembre de 2022 a 15.576 milers de milions el desembre de 2024, deixant enrere la disminució del 2023 resultat de l'aplicació d'una política restrictiva.

la normalización de la inflación. Diversos factores han contribuido a esta desaceleración de la inflación subyacente: la moderación de los costes laborales, la relativa estabilidad de los márgenes empresariales y la desaceleración de los precios de los bienes industriales no energéticos. Sin embargo, la inflación de los servicios mostró una elevada persistencia, sobre todo en partidas turísticas y de la restauración, que juntamente con el retiro gradual de medidas fiscales aplicadas desde 2021 limitó parcialmente la bajada de la inflación. En este último punto tuvo un impacto significativo la extensión de las medidas destinadas a mantener la rebaja de los precios del transporte público hasta junio.

En Cataluña, la inflación media de 2024 fue ligeramente superior a la media estatal, situándose en el 2,84%, también por debajo del 3,41% registrado en 2023. Por provincias, se pueden observar tasas bastante homogéneas: 2,90% en Barcelona, 2,63% en Girona, 2,89% en Lleida y 2,62% en Tarragona.

A pesar de estas mejoras, el tramo final del recorrido de la inflación hasta el 2% será muy gradual, especialmente si se consolidan nuevos focos de tensión internacional en el ámbito geopolítico y comercial o si el estímulo monetario genera un exceso de demanda. Por lo tanto, los riesgos en el escenario inflacionista continúan inclinados al alza. Si se produce una escalada en las tensiones comerciales o geopolíticas, o si vuelven a producirse disruptions en el lado de la oferta, existe la posibilidad de que la inflación vuelva a repuntar. En este sentido, el Banco Central Europeo ha adoptado una postura menos restrictiva, con una bajada progresiva de los tipos de interés para favorecer la actividad económica y suavizar las condiciones financieras, pero manteniendo un enfoque prudente y basado en los datos macroeconómicos más recientes. Este cambio de política se ha visto reflejado en un aumento de la masa monetaria. Tras un descenso entre 2022 y 2023, el agregado M2 que agrega todo el efectivo en circulación y los depósitos a la vista, ha pasado de 15.229 miles de millones de euros en diciembre de 2022 a 15.576 miles de millones en diciembre de 2024, dejando atrás la disminución de 2023 resultado de la aplicación de una política restrictiva.

Figura 2.1. Evolució de l'IPC harmonitzat dels últims tres anys als principals països de l'eurozona/ Evolución del IPC armonizado de los últimos tres años en los principales países de la eurozona.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Eurostat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Eurostat.

2. ÍNDEX DE PREUS AL CONSUM (IPC) 2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC)

Figura 2.2. Evolució de la inflació general i subjacent dels últims anys a Espanya (%) / Evolución de la inflación general y subyacente de los últimos años en España (%)

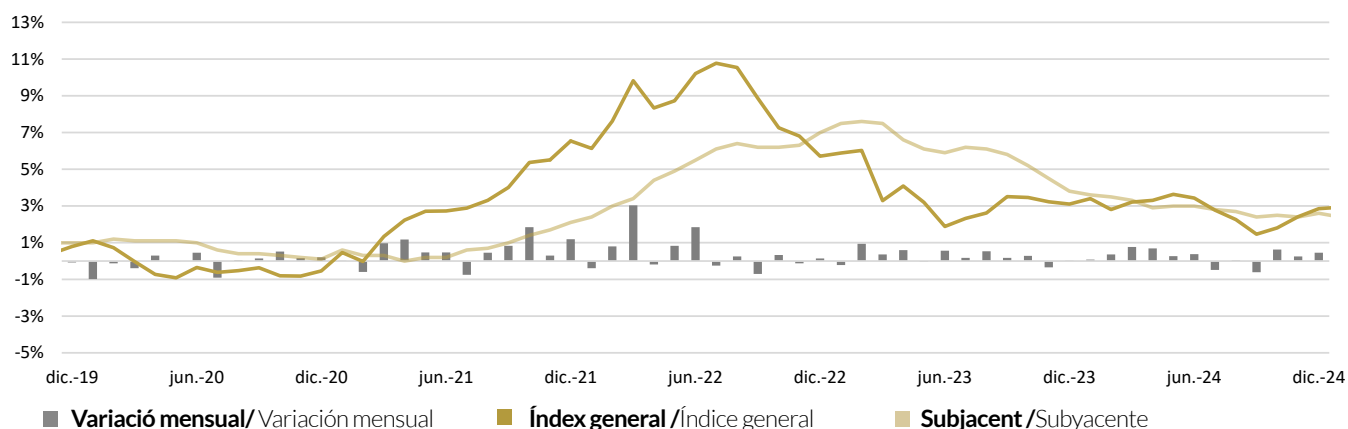


Figura 2.3. Proporció de subgrups de la inflació segons l'IPC al període 2022 - 2024 /

Proporción de subgrupos de la inflación según el IPC en el periodo 2022 - 2024.

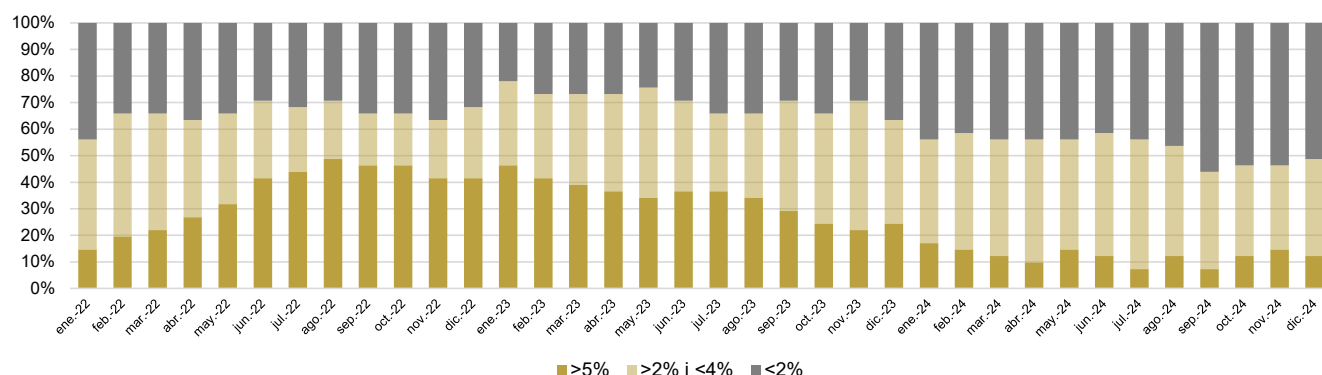
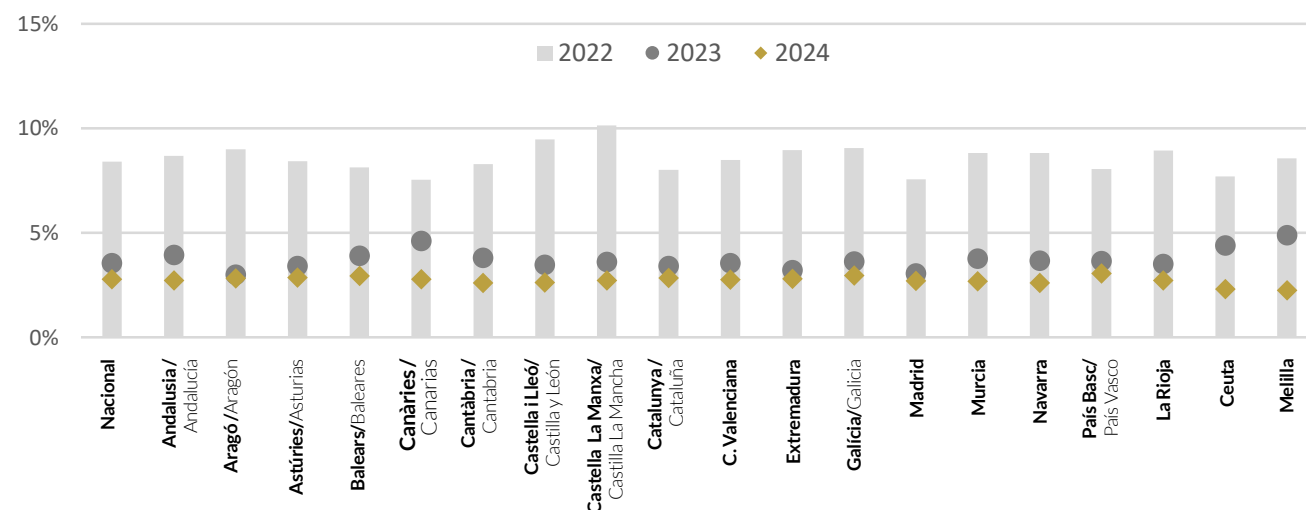


Figura 2.4. Comparativa del creixement anual mitjà de la inflació en els últims tres anys segons CCAA d'Espanya /

Comparativa del crecimiento anual medio de la inflación en los últimos tres años según CCAA de España.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 2.5. Evolució comparativa dels subgrups d'aliments i energia amb l'índex general (variació interanual, %)/Evolución comparativa de los subgrupos de alimentos y energía con el índice general (variación interanual, %)

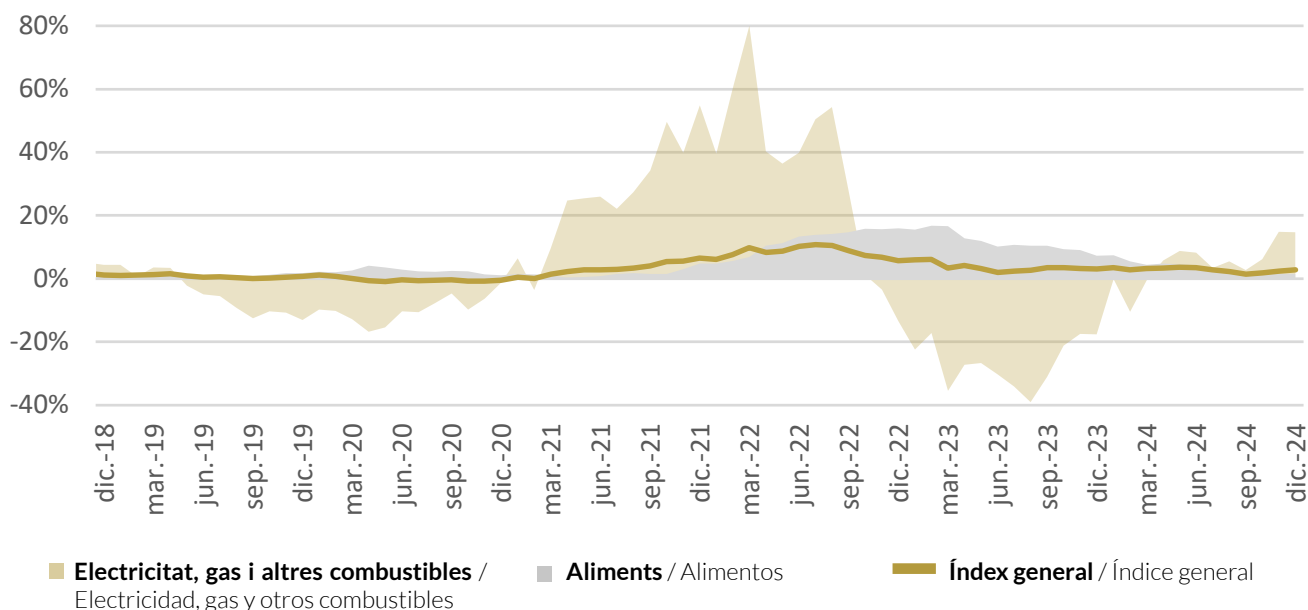
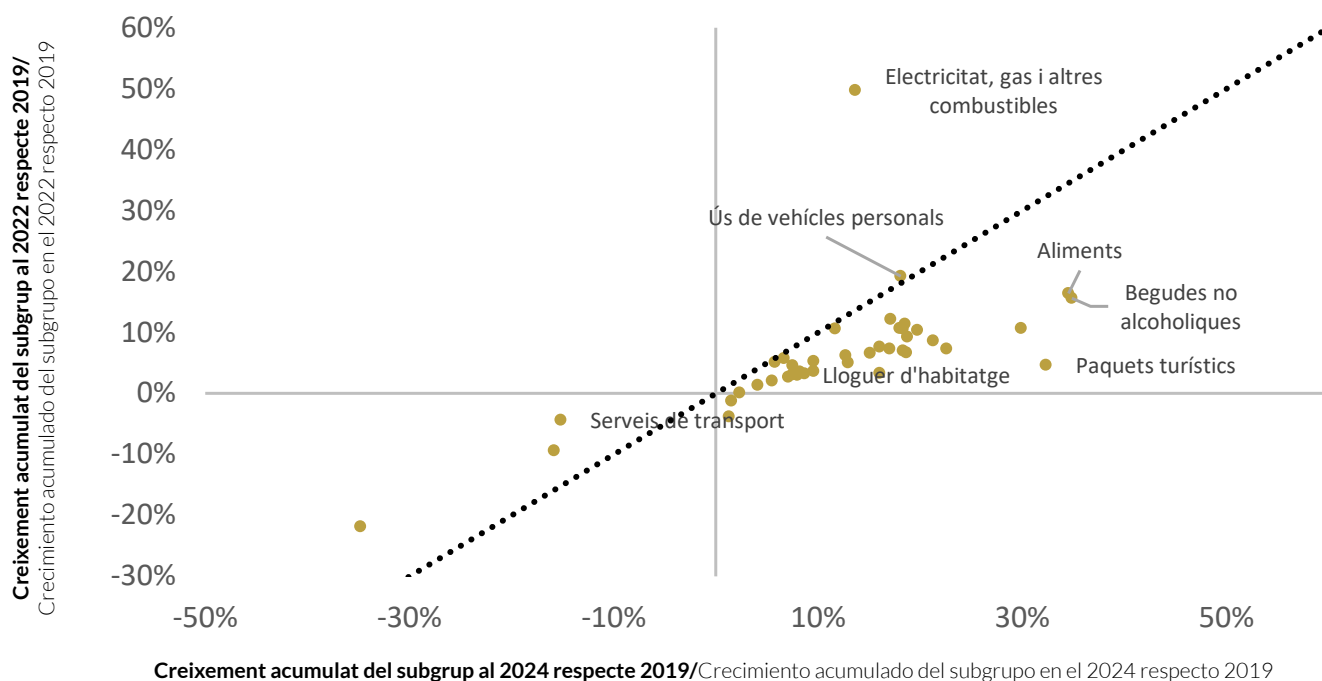


Figura 2.6. Comparativa de creixements acumulats per subgrups de l'IPC en el període 2024 - 2019 i 2022 - 2019/Comparativa de crecimientos acumulados por subgrupos del IPC en el periodo 2024 - 2019 y 2022 - 2019.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

2. ÍNDEX DE PREUS AL CONSUM (IPC) 2. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO (IPC)

2.2. EVOLUCIÓ ANUAL DE L'IPC A ESPANYA I A LES COMUNITATS AUTÒNOMES

2.2. EVOLUCIÓN ANUAL DEL IPC EN ESPAÑA Y EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Base 2021	Índex (mitjana 2024) Índice (promedio 2024)	Variació en un any Variación en un año
Andalusia / Andalucía	115,99	2,7%
Aragó / Aragón	115,38	2,8%
Astúries / Asturias	115,28	2,9%
Balears / Baleares	115,63	2,9%
Canàries / Canarias	115,60	2,8%
Cantàbria / Cantabria	115,30	2,6%
Castella i Lleó / Castilla y León	116,17	2,6%
Castella La Manxa / Castilla la Mancha	117,15	2,7%
Catalunya / Cataluña	114,82	2,8%
Barcelona / Barcelona	114,30	2,7%
Girona / Gerona	115,19	2,4%
Lleida / Lérida	116,53	2,7%
Tarragona / Tarragona	114,77	2,5%
Comunitat Valenciana / Comunidad Valenciana	115,38	2,8%
Extremadura / Extremadura	115,55	2,8%
Galícia / Galicia	116,29	2,9%
Madrid / Madrid	113,81	2,7%
Múrcia / Murcia	115,90	2,7%
Navarra / Navarra	115,70	2,6%
País Basc / País Vasco	115,39	3,1%
Rioja, La / Rioja, La	115,78	2,7%
Ceuta / Ceuta	115,00	2,3%
Melilla / Melilla	116,38	2,2%
Espanya / España	115,33	2,8%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

3. MERCAT LABORAL

3.1. MERCAT LABORAL A ESPANYA

El mercat laboral a Espanya va mantenir una evolució positiva al llarg de 2024, amb un increment sostingut de l'ocupació. En particular, la creació d'ocupació va augmentar amb una taxa mitjana del 2,2% durant tots els trimestres de l'any, assolint un màxim històric de 21.653.900 persones ocupades. Paral·lelament, la taxa d'atur va disminuir del 12,2% registrat el 2023 fins a l'11,3% el 2024. Per sectors, els majors augments en el nombre d'ocupats es van donar a la construcció (+4,7%), la indústria (+2,6%) i els serveis (+2,2%). Aquest últim continua consolidant-se com el principal motor de l'economia, representant ja el 76% del total de persones ocupades, evidenciant així l'alt grau de terciarització del mercat laboral espanyol. Pel que fa a la població activa, es va registrar un creixement generalitzat a tots els sectors, excepte al sector agrícola. A nivell nacional, la població activa va augmentar un 1,3%, assolint un total de 24.424.600 persones. La construcció va destacar com el sector amb l'increment més pronunciat de població activa, amb un augment del 4,5%. En definitiva, el bon to del mercat laboral va contribuir a incrementar les rendes netes de les llars en més d'un 6% i a augmentar la taxa d'estalvi de les famílies espanyoles, que va passar del 12% l'any 2023 al 13,6% l'any 2024 com a percentatge de la renda bruta disponible.

L'any 2024, el sector de la construcció va ocupar 1.463.825 persones, el 6,8 % del total nacional, amb un increment del 4,7 % respecte a l'any anterior (65.825 persones més). Des d'una perspectiva històrica, el nombre de persones ocupades en el sector ha crescut un 47% des de 2014, fet que evidencia la seva recuperació i estabilització després del fort descens viscut durant la dècada anterior. Malgrat aquesta evolució positiva, el percentatge de directius que identificaven la manca de mà d'obra com un factor limitant per a la producció va assolir el 8,9 % l'any 2024, un augment notable en comparació amb el 5,5 % registrat durant la dècada del 2010, segons dades de la Comissió Europea. A banda de la manca de mà d'obra, el mercat laboral del sector de la construc-

3. MERCADO LABORAL

3.1. MERCADO LABORAL EN ESPAÑA

El mercado laboral en España mantuvo una evolución positiva a lo largo de 2024, con un incremento sostenido del empleo. En particular, la creación de empleo aumentó con una tasa media del 2,2% durante todos los trimestres del año, alcanzando un máximo histórico de 21.653.900 personas ocupadas. Paralelamente, la tasa de paro disminuyó del 12,2% registrado en 2023 hasta el 11,3% en 2024. Por sectores, los mayores aumentos en el número de ocupados se dieron en la construcción (+4,7%), la industria (+2,6%) y los servicios (+2,2%). Este último continúa consolidándose como el principal motor de la economía, representando ya el 76% del total de personas ocupadas, evidenciando así el alto grado de terciarización del mercado laboral español. En cuanto a la población activa, se registró un crecimiento generalizado en todos los sectores, excepto en el sector agrícola. A nivel nacional, la población activa aumentó un 1,3%, alcanzando un total de 24.424.600 personas. La construcción destacó como el sector con el incremento más pronunciado de población activa, con un aumento del 4,5%. En definitiva, el buen tono del mercado laboral contribuyó a incrementar las rentas netas de los hogares en más de un 6% y a aumentar la tasa de ahorro de las familias españolas, que pasó del 12% en 2023 al 13,6% en el año 2024 como porcentaje de la renta bruta disponible.

En el año 2024, el sector de la construcción ocupó 1.463.825 personas, el 6,8 % del total nacional, con un incremento del 4,7 % respecto al año anterior (65.825 personas más). Desde una perspectiva histórica, el número de personas ocupadas en el sector ha crecido un 47% desde 2014, lo que evidencia su recuperación y estabilización tras el fuerte descenso vivido durante la década anterior. A pesar de esta evolución positiva, el porcentaje de directivos que identificaban la falta de mano de obra como un factor limitante para la producción alcanzó el 8,9 % en el año 2024, un aumento notable en comparación con el 5,5 % registrado durante la década de 2010, según datos de la Comisión Europea. Aparte de la falta de mano de obra, el mercado laboral del sector de la construcción

3. MERCAT LABORAL

3. MERCADO LABORAL

ció afronta reptes estructurals més específics. Entre els principals desafiaments destaquen la manca de relleu generacional i la baixa atracció de joves, l'envelliment accelerat de la plantilla i la forta dependència de mà d'obra estrangera. A més, el nivell educatiu insuficient de part de la força laboral dificulta l'adaptació als nous reptes plantejats per la digitalització i la sostenibilitat, dues dimensions clau per al futur del sector.

afronta retos estructurales más específicos. Entre los principales desafíos destacan la falta de relevo generacional y la baja atracción de jóvenes, el envejecimiento acelerado de la plantilla y la fuerte dependencia de mano de obra extranjera. Además, el nivel educativo insuficiente de parte de la fuerza laboral dificulta la adaptación a los nuevos retos planteados por la digitalización y la sostenibilidad, dos dimensiones clave para el futuro del sector.

3.2. MERCAT LABORAL A CATALUNYA

El mercat laboral a Catalunya va tancar l'últim trimestre de l'any 2024 amb un total de 3.856.000 persones ocupades, registrant un increment de l'1,4% en comparació amb el mateix període de l'any anterior. Tot i aquest important creixement i els nivells històricament elevats de població ocupada, la creació d'ocupació va experimentar una lleugera disminució del ritme de creixement en els últims trimestres respecte el primer trimestre de l'any (5,4%). El sector serveis concentra la creació d'ocupació a Catalunya durant el 2024, en particular, més de 8 de cada 10 nous ocupats provenen d'aquest sector mentre que l'agricultura és l'únic que contribueix negativament i redueix nombre d'ocupats del còmput global. Addicionalment, la població activa a Catalunya s'ha mantingut estable i la taxa d'atur de tot el territori català va presentar un descens progressiu fins a situar-se en el 7,9% a l'últim trimestre de 2024 (1,3 punts inferior al mateix trimestre de l'any anterior). En termes absoluts, la desocupació va variar en 54.000 desocupats menys que a finals de l'any 2023. En aquest cas, el sector agrícola i de la construcció van contribuir negativament a sumar desocupats al còmput agregat. Malgrat l'estabilització de la creació d'ocupació, si observem l'evolució just abans de la pandèmia, el mercat laboral ha presentat un dinamisme significatiu, en particular, el nombre d'ocupats a l'últim trimestre de 2024 és un 10,9% superior al del mateix trimestre de 2019. A més, el nombre d'ocupats va superar en gairebé un 7% el registre mitjà de 2008 que es va situar en 3.581.000, impulsant el dinamisme del mercat laboral més enllà dels nivells previs a la crisi financera.

Per la seva part, el mercat laboral del sector de la construcció va presentar una evolució força positiva consolidant una mitjana de 237.000 ocupats a Catalunya (3,9% superior a la mitjana de l'any anterior i més elevada que la mitjana territorial, 2,5%). Pel que fa al tancament d'any 2024, les persones ocupades van assolir

3.2. MERCADO LABORAL EN CATALUÑA

El mercado laboral en Cataluña cerró el último trimestre del año 2024 con un total de 3.856.000 personas ocupadas, registrando un incremento del 1,4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. A pesar de este importante crecimiento y los niveles históricamente elevados de población ocupada, la creación de empleo experimentó una ligera disminución del ritmo de crecimiento en los últimos trimestres respecto al primer trimestre del año (5,4%). El sector servicios concentra la creación de empleo en Cataluña durante 2024, en particular, más de 8 de cada 10 nuevos ocupados provienen de este sector mientras que la agricultura es el único que contribuye negativamente y reduce número de ocupados del cómputo global. Adicionalmente, la población activa en Cataluña se ha mantenido estable y la tasa de paro de todo el territorio catalán presentó un descenso progresivo hasta situarse en el 7,9% en el último trimestre de 2024 (1,3 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior). En términos absolutos, el desempleo varió en 54.000 desempleados menos que a finales del año 2023. En este caso, el sector agrícola y de la construcción contribuyeron negativamente a sumar desempleados al cómputo agregado. A pesar de la estabilización de la creación de empleo, si observamos la evolución justo antes de la pandemia, el mercado laboral ha presentado un dinamismo significativo, en particular, el número de ocupados en el último trimestre de 2024 es un 10,9% superior al del mismo trimestre de 2019. Además, el número de ocupados superó en casi un 7% el registro medio de 2008 que se situó en 3.581.000, impulsando el dinamismo del mercado laboral más allá de los niveles previos a la crisis financiera.

Por su parte, el mercado laboral del sector de la construcción presentó una evolución bastante positiva consolidando una media de 237.000 ocupados en Cataluña (3,9% superior a la media del año anterior y más elevada que la media territorial, 2,5%). Con respecto al cierre de año 2024, las personas ocupadas alcanzaron la cifra

la xifra de gairebé 242.000. En aquest cas, la població activa va créixer per sobre del nombre de persones ocupades en un 7,8% al 2024T4, provocant un increment dels desocupats en 7.200 persones. En conseqüència, la taxa d'atur va incrementar lleugerament en 2,6 punts percentuals finalitzant l'any 2024 al 6,7%, però segueix inferior a la registrada a Catalunya en el mateix trimestre (7,9%). A diferència d'altres sectors econòmics, les xifres d'ocupats al mercat laboral de la construcció encara es troben allunyades respecte als anys de la crisi financera on es van registrar 406.000 ocupats de mitjana al 2008, lleugerament inferior al doble que a l'actualitat. En definitiva, en els últims 10 anys, el sector de la construcció ha disminuït el seu pes sobre el total d'ocupats fins a representar un 5,7% al 2019, el mínim de la sèrie històrica recent, per posteriorment augmentar lleugerament fins al 6,2% al 2024.

Pel que fa al cost salarial, a Catalunya es va incrementar de mitjana un 3,5% al 2024 respecte a l'any anterior, assolint els 3.344 € per treballador i mes segons l'Idescat. Per sectors, existeix una discrepància significativa de la construcció respecte la resta. En particular, el cost salarial mensual per treballador (3.308 €/mes) es situa lleugerament per sota de la mitjana catalana al 2024 però decreix en un 4,3% respecte a la mitjana de l'any 2023 (3.456 €/mes). No obstant això, cal mencionar que malgrat les diferències en creixements durant el 2024 i observant l'evolució des de l'últim trimestre de l'any 2019, els increments acumulats d'aquests 20 trimestres van ser similars: 15,8% al sector de la construcció i 17,4% de mitjana a Catalunya. En aquest sentit, cal remarcar que l'envel·liment de la força laboral del sector de la construcció agreujarà el problema d'escassetat de mà d'obra, que es podria traduir en pressions a l'alça en els costos laborals a curt i mitjà termini. Com a mostra d'aquesta problemàtica, el 21,9% de la població ocupada són persones de més de 55 anys mentre que els menors de 30 anys representen aproximadament un 10,3%.

En l'escenari actual del mercat laboral del sector de la construcció, marcat per l'envel·liment de la plantilla, la incorporació de noves tecnologies i la necessitat de garantir el relleu generacional, esdevé fonamental identificar les necessitats presents i futures de recursos humans. Amb aquest objectiu, la Confederació Catalana de la Construcció, en col·laboració amb l'Associació de Promotors de Catalunya i la Cambra de Contractistes d'Obres, ha impulsat una enquesta adreçada a empreses del sector promotor i constructor per tal d'analitzar les previsions de contractació i els perfils professionals més demandats en els pròxims anys. L'enquesta posa de manifest una previsió generalitzada de creixement,

de casi 242.000. En este caso, la población activa creció por encima del número de personas ocupadas en un 7,8% en 2024T4, provocando un incremento de los desempleados en 7.200 personas. En consecuencia, la tasa de paro incrementó ligeramente en 2,6 puntos porcentuales finalizando en el año 2024 al 6,7%, pero sigue inferior a la registrada en Cataluña en el mismo trimestre (7,9%). A diferencia de otros sectores económicos, las cifras de ocupados en el mercado laboral de la construcción aún se encuentran alejadas respecto a los años de la crisis financiera donde se registraron 406.000 ocupados de media en 2008, ligeramente inferior al doble que en la actualidad. En definitiva, en los últimos 10 años, el sector de la construcción ha disminuido su peso sobre el total de ocupados hasta representar un 5,7% en 2019, el mínimo de la serie histórica reciente, para posteriormente aumentar ligeramente hasta el 6,2% en 2024.

En cuanto al coste salarial, en Cataluña se incrementó de media un 3,5% en 2024 respecto al año anterior, alcanzando los 3.344 € por trabajador y mes según el Idescat. Por sectores, existe una discrepancia significativa de la construcción respecto al resto. En particular, el coste salarial mensual por trabajador (3.308 €/mes) se sitúa ligeramente por debajo de la media catalana en 2024 pero decrece en un 4,3% respecto a la media del año 2023 (3.456 €/mes). No obstante, cabe mencionar que a pesar de las diferencias en crecimientos durante 2024 y observando la evolución desde el último trimestre del año 2019, los incrementos acumulados de estos 20 trimestres fueron similares: 15,8% en el sector de la construcción y 17,4% de media en Cataluña. En este sentido, cabe remarcar que el envejecimiento de la fuerza laboral del sector de la construcción agravará el problema de escasez de mano de obra, que podría traducirse en presiones al alza en los costes laborales a corto y medio plazo. Como muestra de esta problemática, el 21,9% de la población ocupada son personas mayores de 55 años mientras que los menores de 30 años representan aproximadamente un 10,3%.

En el escenario actual del mercado laboral del sector de la construcción, marcado por el envejecimiento de la plantilla, la incorporación de nuevas tecnologías y la necesidad de garantizar el relevo generacional, es fundamental identificar las necesidades presentes y futuras de recursos humanos. Con este objetivo, la Confederación Catalana de la Construcción, en colaboración con la Asociación de Promotores de Cataluña y la Cámara de Contratistas de Obras, ha impulsado una encuesta dirigida a empresas del sector promotor y constructor con el fin de analizar las previsiones de contratación y los perfiles profesionales más demandados en los próximos años. La encuesta pone de manifiesto una previsión generalizada de crecimiento, con

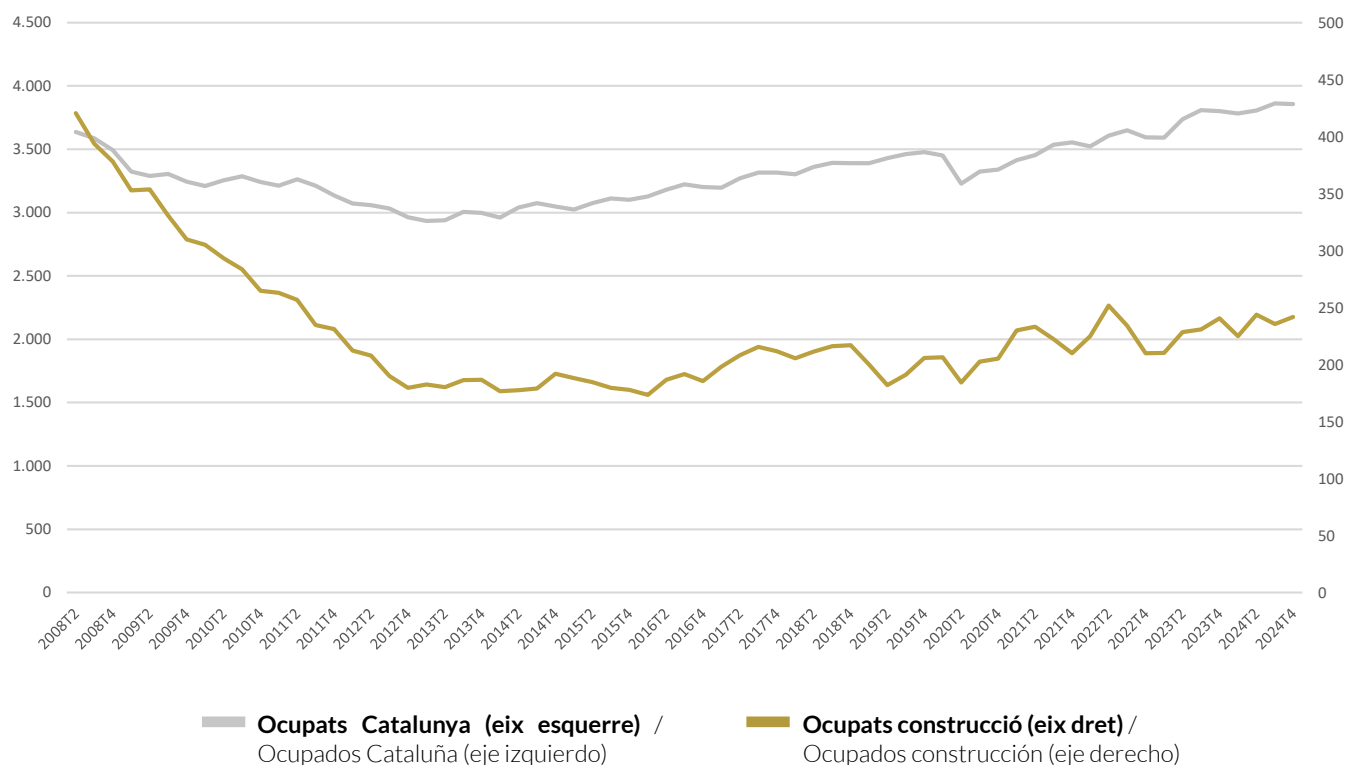
3. MERCAT LABORAL

3. MERCADO LABORAL

amb un elevat percentatge d'empreses que anticipen l'ampliació de les seves plantilles en un horitzó de cinc anys. Les necessitats de contractació varien en funció de la dimensió empresarial: mentre les empreses de menor mida manifesten una demanda centrada en perfils operatius d'obra, les de major grandària requereixen professionals tècnics i de gestió. Les dificultats per cobrir aquestes vacants s'expliquen, principalment, per la manca de mà d'obra local qualificada i per la percepció social negativa de la professió, fet que obliga a recórrer a la incorporació de treballadors d'origen estranger. En aquest context, les empreses valoren competències en tecnologies digitals i sostenibles, i consideren la Formació Professional com el canal preferent per a la qualificació dels futurs professionals. D'altra banda, es constata que la baixa presència femenina en el sector respon majoritàriament a estereotips culturals, així com a dificultats estructurals de conciliació. Finalment, entre les estratègies proposades per fer front a la manca de personal, destaquen l'impuls de condicions laborals més flexibles, la col·laboració amb centres formatius i la promoció de pràctiques remunerades.

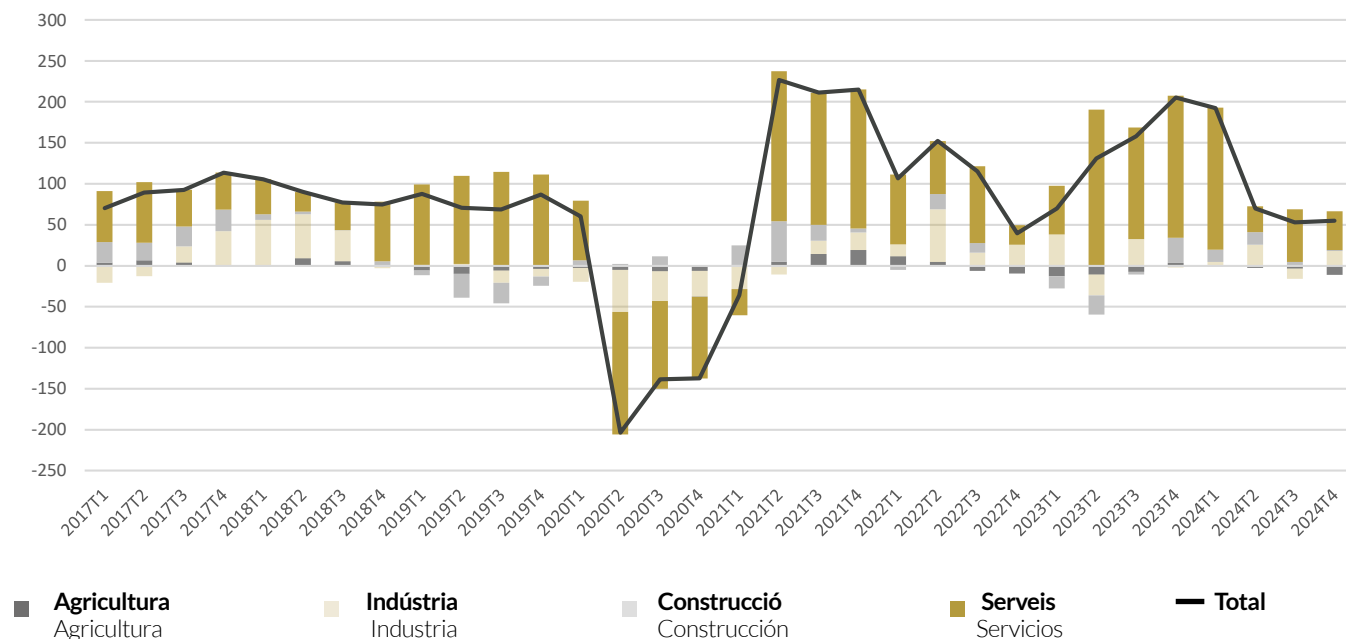
un elevado porcentaje de empresas que anticipan la ampliación de sus plantillas en un horizonte de cinco años. Las necesidades de contratación varían en función de la dimensión empresarial: mientras las empresas de menor tamaño manifiestan una demanda centrada en perfiles operativos de obra, las de mayor tamaño requieren profesionales técnicos y de gestión. Las dificultades para cubrir estas vacantes se explican, principalmente, por la falta de mano de obra local cualificada y por la percepción social negativa de la profesión, lo que obliga a recurrir a la incorporación de trabajadores de origen extranjero. En este contexto, las empresas valoran competencias en tecnologías digitales y sostenibles, y consideran la Formación Profesional como el canal preferente para la cualificación de los futuros profesionales. Por otro lado, se constata que la baja presencia femenina en el sector responde mayoritariamente a estereotipos culturales, así como a dificultades estructurales de conciliación. Finalmente, entre las estrategias propuestas para hacer frente a la falta de personal, destacan el impulso de condiciones laborales más flexibles, la colaboración con centros formativos y la promoción de prácticas remuneradas.

Figura 3.1. Evolució de l'ocupació a Catalunya i al sector de la construcció català / Evolución de la ocupación en Cataluña y en el sector de la construcción catalán.



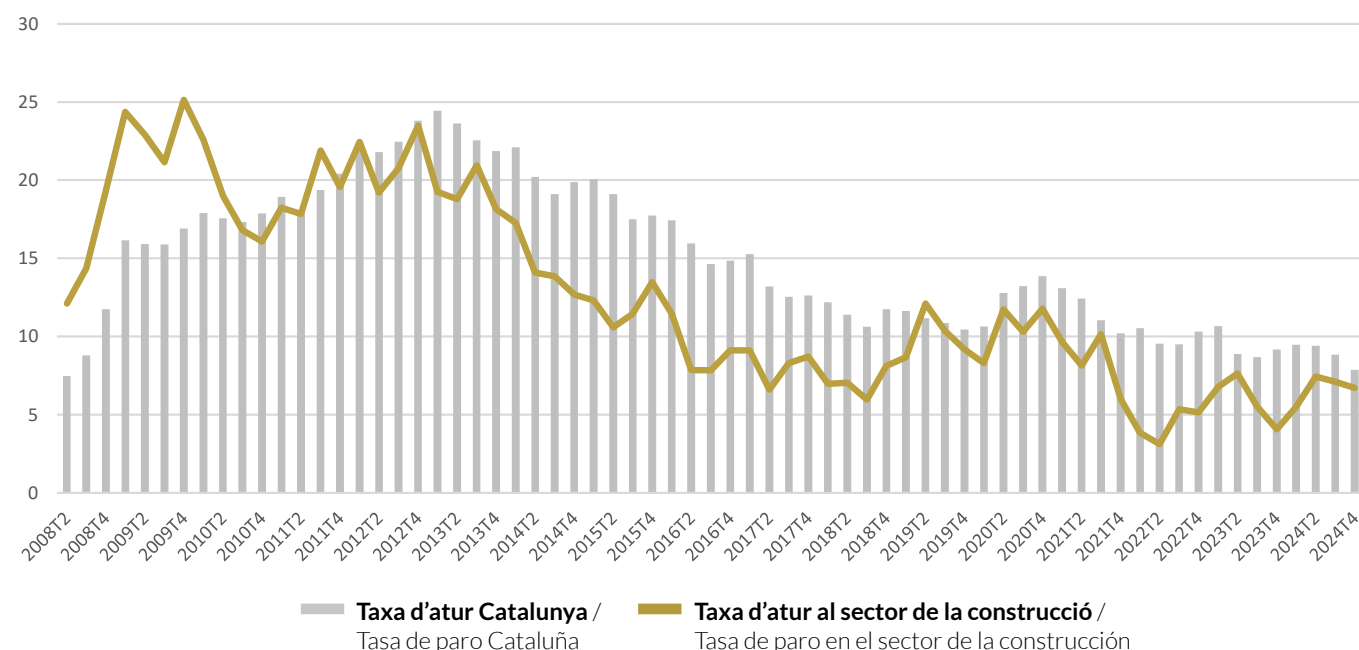
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 3.2. Variació de la població ocupada per sectors i total a Catalunya (Milers de persones) /
Variación de la población ocupada por sectores y total en Cataluña (Miles de personas)



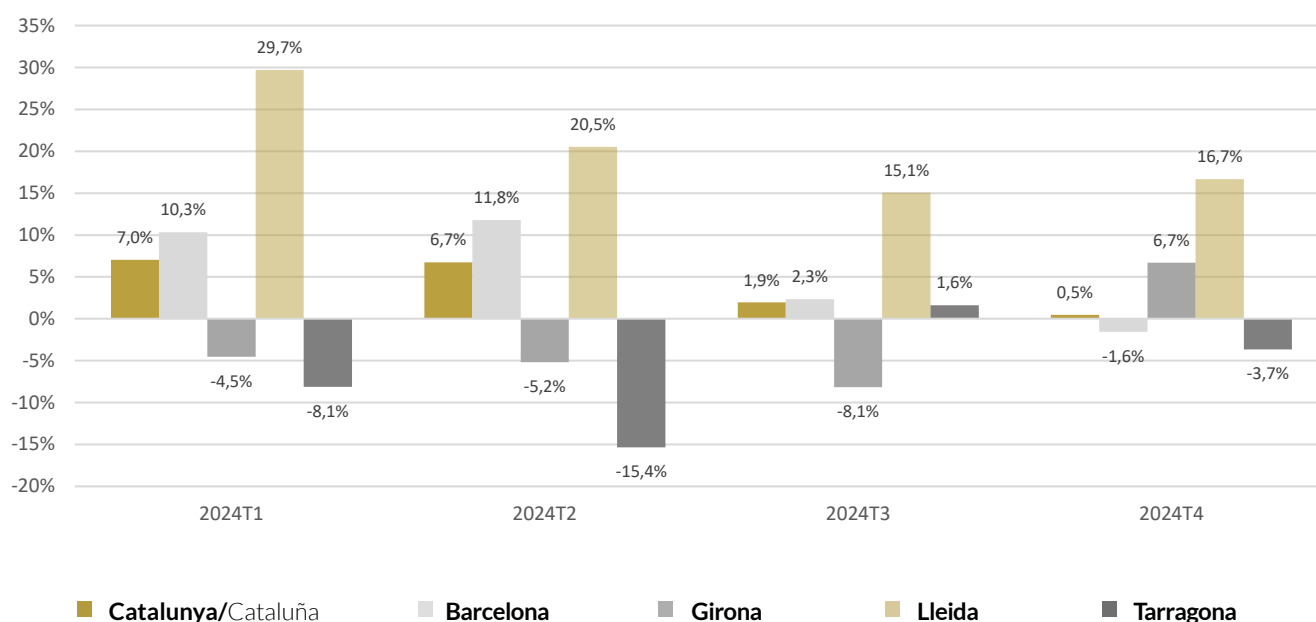
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 3.3. Comparativa de la taxa d'atur del sector amb la mitjana de Catalunya / Comparativa de la tasa de paro del sector con la media de Cataluña.



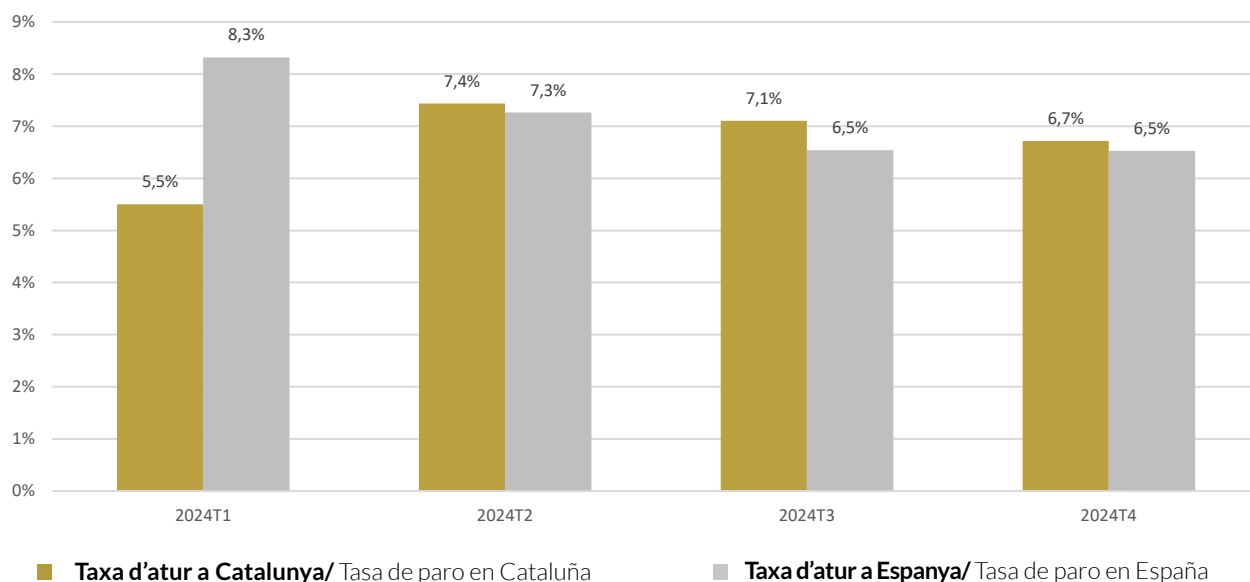
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 3.4. Variació anual de la població ocupada del sector a Catalunya per províncies al 2024 (%) /
Variación anual de la población ocupada del sector en Cataluña por provincias en el 2024 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 3.5. Taxa d'atur del sector de la construcció a Catalunya i a Espanya durant el 2024 (%) /
Tasa de paro del sector de la construcción en Cataluña y en España durante 2024 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

3.3. PRINCIPALS INDICADORS DEL MERCAT LABORAL A CATALUNYA

3.3. PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO LABORAL EN CATALUÑA

Taula 3.1 Població ocupada total a Catalunya i Espanya / Población ocupada total en Cataluña y España

Milers de persones

Miles de personas

Trimestres. 2024	Catalunya Cataluña	Espanya España	% Variació trimestral % Variación trimestral		% Variació anual % Variación anual	
			Catalunya Cataluña	Espanya España	Catalunya Cataluña	Espanya España
1r trimestre/1° trimestre	3.783,8	21.250,0	-0,4%	-0,7%	5,4%	3,0%
2n trimestre/2° trimestre	3.807,6	21.684,7	0,6%	2,0%	1,9%	2,0%
3r trimestre/3° trimestre	3.861,1	21.823,0	1,4%	0,6%	1,4%	1,8%
4t trimestre/4° trimestre	3.855,9	21.857,9	-0,1%	0,2%	1,4%	2,2%
2024 (mitjana / media)	3.827,1	21.653,9				
2023 (mitjana / media)	3.734,5	21.182,2				
% var. 2024-2023	2,5%	2,2%				

Taula 3.2 Total població ocupada per províncies/ Total población ocupada por provincias

Milers de persones

Miles de personas

Trimestres. 2024	I-T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	II-T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	III-T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	IV-T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña
Barcelona	2.831,0	74,8	2.833,3	74,4	2.866,0	74,2	2.873,9	74,5
Girona	367,3	9,7	387,4	10,2	393,2	10,2	387,2	10,0
Lleida	217,9	5,8	212,7	5,6	211,4	5,5	214,5	5,6
Tarragona	367,7	9,7	374,2	9,8	390,4	10,1	380,2	9,9
Catalunya	3.783,8		3.807,6		3.861,1		3.855,9	

Taula 3.3 Ocupació del sector de la construcció/ Ocupación del sector de la construcción

Milers de persones

Miles de personas

Trimestres. 2024	Catalunya Cataluña	Espanya España	% Variació trimestral % Variación trimestral		% Variació anual % Variación anual	
			Catalunya Cataluña	Espanya España	Catalunya Cataluña	Espanya España
1r trimestre/1° trimestre	225,0	1.417,6	-6,5%	-1,2%	7,0%	6,1%
2n trimestre/2° trimestre	243,9	1.478,7	8,4%	4,3%	6,7%	5,3%
3r trimestre/3° trimestre	235,5	1.479,2	-3,4%	0,0%	1,9%	4,4%
4t trimestre/4° trimestre	241,7	1.479,8	2,6%	0,0%	0,5%	3,1%
2024 (mitjana / media)	236,5	1.463,8				
2023 (mitjana / media)	227,6	1.398,0				
%var. 2024-2023	3,9%	4,7%				

3. MERCAT LABORAL

3. MERCADO LABORAL

Taula 3.4 Ocupació del sector de la construcció per províncies de Catalunya/ Ocupación del sector de la construcción por provincias de Cataluña

Milers de persones

Miles de personas

Any 2024/ Año 2024	I -T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	II -T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	III -T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña	IV -T	% respecte Catalunya % respecto Cataluña
Barcelona	152,7	67,9	172,8	70,8	166,7	70,8	168,8	69,8
Girona	29,4	13,1	27,5	11,3	24,8	10,5	30,2	12,5
Lleida	17,9	8,0	18,8	7,7	19,1	8,1	18,9	7,8
Tarragona	24,9	11,1	24,8	10,2	24,9	10,6	23,7	9,8
Catalunya	225,0		243,9		235,5		241,7	

Taula 3.5 Població activa total i per sectors durant l'any 2024/ Población activa total y por sectores durante el año 2024

Milers de persones

Miles de personas

CATALUNYA CATALUÑA	IT	IIT	IIIT	IVT	Mitjana anual Promedio anual
Agricultura Agricultura	49,3	51,3	50,8	51,9	50,8
Indústria Industria	655,6	663,1	650,8	659,2	657,2
Construcció Construcción	238,1	263,5	253,5	259,1	253,6
Serveis Servicios	3.039,1	3.033,4	3.095,7	3.062,4	3.057,7
Total	4.179,9	4.202,9	4.235,0	4.185,2	4.200,8
ESPANYA ESPAÑA	IT	IIT	IIIT	IVT	Mitjana anual Promedio anual
Agricultura Agricultura	894,5	893,4	875,8	862,8	881,6
Indústria Industria	2.974,4	3.028,5	3.045,1	3.040,0	3.022,0
Construcció Construcción	1.546,3	1.594,5	1.582,7	1.583,1	1.576,7
Serveis Servicios	17.487,6	17.601,1	17.750,2	17.739,8	17.644,7
Total	24.227,9	24.440,0	24.577,1	24.453,4	24.424,6

Taula 3.6 Població activa total i per sectors a les províncies de Catalunya/ Población activa total y por sectores en las provincias de Cataluña

Milers de persones

Miles de personas

Any 2024/ Año 2024	BARCELONA					GIRONA				
	I	II	III	IV	Mitjana anual Media anual	I	II	III	IV	Mitjana anual Media anual
Agricultura Agricultura	10,5	14,1	11,0	10,3	11,5	9,4	6,7	9,8	10,3	9,1
Indústria Industria	457,3	472,1	466,3	480,8	469,1	80,2	78,4	71,2	68,2	74,5
Construcció Construcción	161,9	188,0	183,2	182,9	179,0	32,5	28,9	26,3	31,8	29,9
Serveis Servicios	2.323,3	2.296,3	2.348,5	2.320,4	2.322,1	278,7	293,4	301,3	294,9	292,1
Total	3.099,6	3.111,9	3.142,0	3.104,1	3.114,4	419,6	430,7	425,7	419,6	423,9

Any 2024/ Año 2024	LLEIDA					TARRAGONA				
	I	II	III	IV	Mitjana anual Media anual	I	II	III	IV	Mitjana anual Media anual
Agricultura Agricultura	16,3	14,9	14,2	15,0	15,1	13,1	15,6	15,9	16,4	15,3
Indústria Industria	41,2	38,0	35,4	37,2	38,0	76,8	74,6	77,9	73,1	75,6
Construcció Construcción	18,5	20,6	19,1	18,9	19,3	25,2	25,9	24,9	25,5	25,4
Serveis Servicios	151,2	147,6	148,2	147,0	148,5	285,9	296,1	297,7	300,1	295,0
Total	236,1	228,0	227,3	226,1	229,4	424,5	432,3	440,0	435,4	433,1

Taula 3.7 Taxa d'atur total a Catalunya i Espanya/ Tasa de paro total en Cataluña y España

Trimestres. 2024	Catalunya Cataluña	Espanya España
1r trimestre/ 1º trimestre	9,5%	12,3%
2n trimestre/ 2º trimestre	9,4%	11,3%
3r trimestre/ 3º trimestre	8,8%	11,2%
4t trimestre/ 4º trimestre	7,9%	10,6%
2024 (mitjana / media)	8,9%	11,3%
2023 (mitjana / media)	9,3%	12,2%
% dif. 2024-2023	-0,4%	-0,8%

Taula 3.8 Taxa d'atur del sector de la construcció/ Tasa de paro del sector de la construcción

Trimestres. 2024	Catalunya Cataluña	Espanya España
1r trimestre/ 1º trimestre	5,5%	8,3%
2n trimestre/ 2º trimestre	7,4%	7,3%
3r trimestre/ 3º trimestre	7,1%	6,5%
4t trimestre/4º trimestre	6,7%	6,5%
2024 (mitjana / media)	6,7%	7,2%
2023 (mitjana / media)	6,0%	7,4%
% dif. 2024-2023	0,7%	-0,2%

Taula 3.9 Evolució del mercat laboral (2017-2024)/ Evolución del mercado laboral (2017-2024)

Milers de persones

Miles de personas

CATALUNYA CATALUÑA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total població ocupada Total población ocupada	3.275,3	3.362,2	3.440,7	3.335,8	3.490,1	3.593,5	3.734,5	3.827,1
Població ocupada sector construcció Población ocupada sector construcción	208,5	212,5	194,7	199,7	223,9	230,1	227,6	236,5
Total població activa Total población activa	3.782,5	3.798,6	3.867,1	3.818,1	3.952,2	3.991,5	4.119,0	4.200,8
Població activa sector construcció Población activa sector construcción	227,0	228,6	216,5	223,1	244,9	240,6	242,1	253,6
Taxa d'atur total Tasa de paro total	13,4	11,5	11,0	12,6	11,7	10,0	9,3	8,9
Taxa d'atur sector construcció Tasa de paro sector construcción	8,2	7,0	10,1	10,5	8,5	4,4	6,0	6,7
ESPANYA ESPAÑA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total població ocupada Total población ocupada	18.824,8	19.327,7	19.779,3	19.202,4	19.833,5	20.547,5	21.182,2	21.653,9
Població ocupada sector construcció Población ocupada sector construcción	1.128,3	1.221,8	1.277,9	1.244,1	1.315,2	1.355,0	1.398,0	1.463,8
Total població activa Total población activa	22.741,7	22.806,9	23.027,1	22.733,4	23.309,9	23.626,7	24.119,7	24.424,6
Població activa sector construcció Población activa sector construcción	1.278,6	1.356,6	1.415,3	1.397,5	1.451,2	1.471,0	1.509,1	1.576,7
Taxa d'atur total Tasa de paro total	17,2	15,3	14,1	15,5	14,9	13,0	12,2	11,3
Taxa d'atur sector construcció Tasa de paro sector construcción	11,8	10,0	9,7	11,0	9,4	7,9	7,4	7,2

3.4. SINISTRALITAT LABORAL

Durant l'any 2024, el nombre total d'accidents laborals amb baixa en jornada de treball a Catalunya va experimentar una lleugera disminució del 0,9% en relació amb l'any anterior, situant-se en 95.561 casos, segons les dades publicades per l'Observatori del Treball i Model Productiu i recollides per Comissions Obreres (CCOO). Aquesta xifra representa el 46,2% del total d'accidents laborals registrats, que han ascendit a 206.980, un 0,6% menys respecte al 2023. Dins d'aquest context, cal destacar que els accidents en trajecte (*in itinere*) van augmentar un 2,2%, assolint els 19.810 casos i representant actualment el 9,6% del total. Finalment, els accidents laborals sense baixa van disminuir aproximadament un 1%, amb un total de 91.609 casos, equivalent al 44,3% del conjunt d'accidents notificats. Pel que fa a la gravetat dels accidents, es confirma que gairebé la totalitat són lleus (99,3%), fet que indica una millora general en la gestió de riscos i en la protecció de la salut laboral. Tanmateix, durant el 2024, es van registrar 570 accidents greus i 66 accidents mortals.

Pel que fa a la distribució sectorial, el sector serveis és el que concentra la major part dels accidents amb baixa, amb un 63,7% del total, seguit per la indústria (21,5%), la construcció (12,8%) i l'agricultura (2%). Cal destacar que el sector serveis va experimentar una disminució de l'1,1% en el nombre d'accidents, situant-se en 60.846 casos. Pel seu pes relatiu, aquest descens té un impacte considerable en el còmput global donat el volum d'afiliació que representa. D'altra banda, la construcció és el sector que més ha reduït el nombre d'accidents, amb una caiguda del 3,2%, fins a les 12.239 baixes. Tot i aquesta reducció, la incidència d'accidents en aquest sector continua sent elevada. Si bé les xifres actuals es troben significativament per sota del màxim històric assolit el 2001 (38.447) i de la mitjana del període 2000-2010 (33.106), encara superen els valors mitjans registrats entre 2015 i 2019 (9.701). Aquestes elevades xifres responen a la naturalesa pròpia del sector, caracteritzat per un entorn de treball en constant transformació i un risc estructuralment elevat. En contrast, el sector industrial va registrar un increment del 0,8% en el nombre de baixes, arribant als 20.522 casos, mentre que l'agricultura va augmentar un 3,6%, amb un total de 1.954 accidents.

Des d'una perspectiva històrica, s'observa una clara tendència a la baixa en la sinistralitat laboral en termes relatius. L'índex d'incidència, que mesura el nombre d'accidents per cada 100.000 persones afiliades, ha mantingut una evolució descendent gairebé ininterrompuda des de principis dels anys 2000, reflectint una millora progressiva en les condicions de seguretat laboral i

3.4. SINIESTRALIDAD LABORAL

Durante el año 2024, el número total de accidentes laborales con baja en jornada de trabajo en Cataluña experimentó una ligera disminución del 0,9% en relación con el año anterior, situándose en 95.561 casos, según los datos publicados por el Observatorio del Trabajo y Modelo Productivo y recogidos por Comisiones Obreras (CCOO). Esta cifra representa el 46,2% del total de accidentes laborales registrados, que han ascendido a 206.980, un 0,6% menos respecto a 2023. Dentro de este contexto, cabe destacar que los accidentes en trayecto (*in itinere*) aumentaron un 2,2%, alcanzando los 19.810 casos y representando actualmente el 9,6% del total. Finalmente, los accidentes laborales sin baja disminuyeron aproximadamente un 1%, con un total de 91.609 casos, equivalente al 44,3% del conjunto de accidentes notificados. En cuanto a la gravedad de los accidentes, se confirma que casi la totalidad son leves (99,3%), lo que indica una mejora general en la gestión de riesgos y en la protección de la salud laboral. Sin embargo, durante 2024, se registraron 570 accidentes graves y 66 accidentes mortales.

En cuanto a la distribución sectorial, el sector servicios es el que concentra la mayor parte de los accidentes con baja, con un 63,7% del total, seguido por la industria (21,5%), la construcción (12,8%) y la agricultura (2%). Cabe destacar que el sector servicios experimentó una disminución del 1,1% en el número de accidentes, situándose en 60.846 casos. Por su peso relativo, este descenso tiene un impacto considerable en el cómputo global dado el volumen de afiliación que representa. Por otro lado, la construcción es el sector que más ha reducido el número de accidentes, con una caída del 3,2%, hasta las 12.239 bajas. A pesar de esta reducción, la incidencia de accidentes en este sector sigue siendo elevada. Si bien las cifras actuales se encuentran significativamente por debajo del máximo histórico alcanzado en 2001 (38.447) y de la media del periodo 2000-2010 (33.106), aún superan los valores medios registrados entre 2015 y 2019 (9.701). Estas elevadas cifras responden a la naturaleza propia del sector, caracterizado por un entorno de trabajo en constante transformación y un riesgo estructuralmente elevado. En contraste, el sector industrial registró un incremento del 0,8% en el número de bajas, llegando a los 20.522 casos, mientras que la agricultura aumentó un 3,6%, con un total de 1.954 accidentes.

Desde una perspectiva histórica, se observa una clara tendencia a la baja en la siniestralidad laboral en términos relativos. El índice de incidencia, que mide el número de accidentes por cada 100.000 personas afiliadas, ha mantenido una evolución descendente casi ininterrompida desde principios de los años 2000, reflejando una mejora progresiva en las condiciones de seguridad laboral y en

3. MERCAT LABORAL

3. MERCADO LABORAL

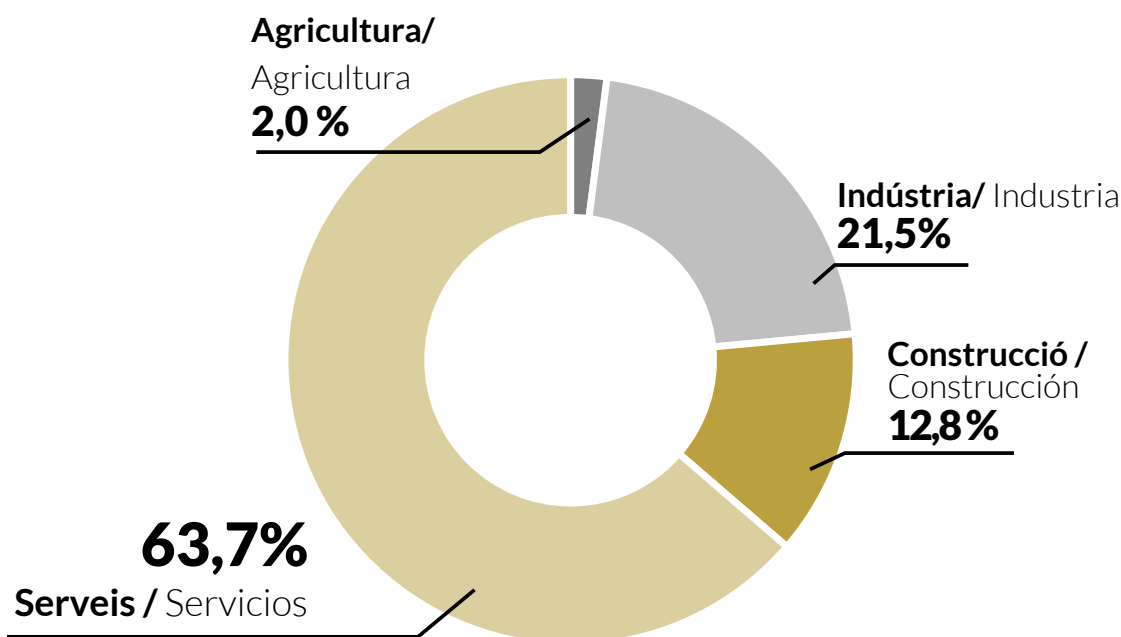
en l'aplicació de mesures preventives. En aquest sentit, l'índex d'incidència mitjà actualment es situa en 2.550 accidents per cada 100.000 afiliats, amb una diferència notable entre sectors: mentre que el sector serveis es manté prop dels 2.000, la construcció presenta valors més elevats (5.355), malgrat haver registrat el descens percentual més significatiu (-4,5%). Pel que fa a la gravetat dels accidents, l'índex d'incidència per accidents mortals destaca especialment en els sectors de l'agricultura (7,54) i de la construcció (4,38). Aquesta realitat obliga a una adaptació contínua de les polítiques de prevenció i seguretat laboral per garantir unes condicions de treball més segures.

la aplicación de medidas preventivas. En este sentido, el índice de incidencia medio actualmente se sitúa en 2.550 accidentes por cada 100.000 afiliados, con una diferencia notable entre sectores: mientras que el sector servicios se mantiene cerca de los 2.000, la construcción presenta valores más elevados (5.355), a pesar de haber registrado el descenso porcentual más significativo (-4,5%). En cuanto a la gravedad de los accidentes, el índice de incidencia por accidentes mortales destaca especialmente en los sectores de la agricultura (7,54) y de la construcción (4,38). Esta realidad obliga a una adaptación continua de las políticas de prevención y seguridad laboral para garantizar unas condiciones de trabajo más seguras.

3.5. EVOLUCIÓ I SITUACIÓ DELS ACCIDENTS LABORALS A CATALUNYA

3.5. EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN DE LOS ACCIDENTES LABORA- LES EN CATALUÑA

Figura 3.6. Pes per sectors dels accidents laborals amb baixa a Catalunya (%) / Peso por sectores de los accidentes laborales con baja en Cataluña (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio del Trabajo y Modelo Productivo de la Generalitat de Cataluña.

Figura 3.7. Evolució dels accidents en jornada de treball amb baixa a Catalunya per sectors / Evolución de los accidentes en jornada de trabajo con baja en Cataluña por sectores

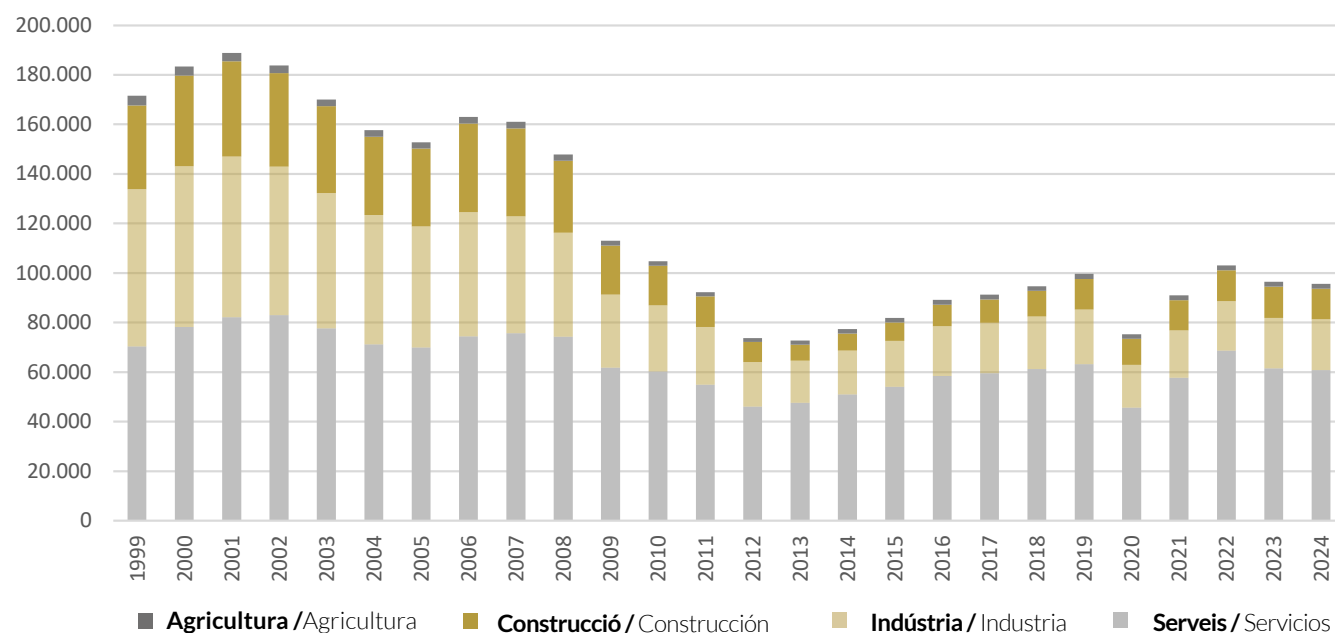
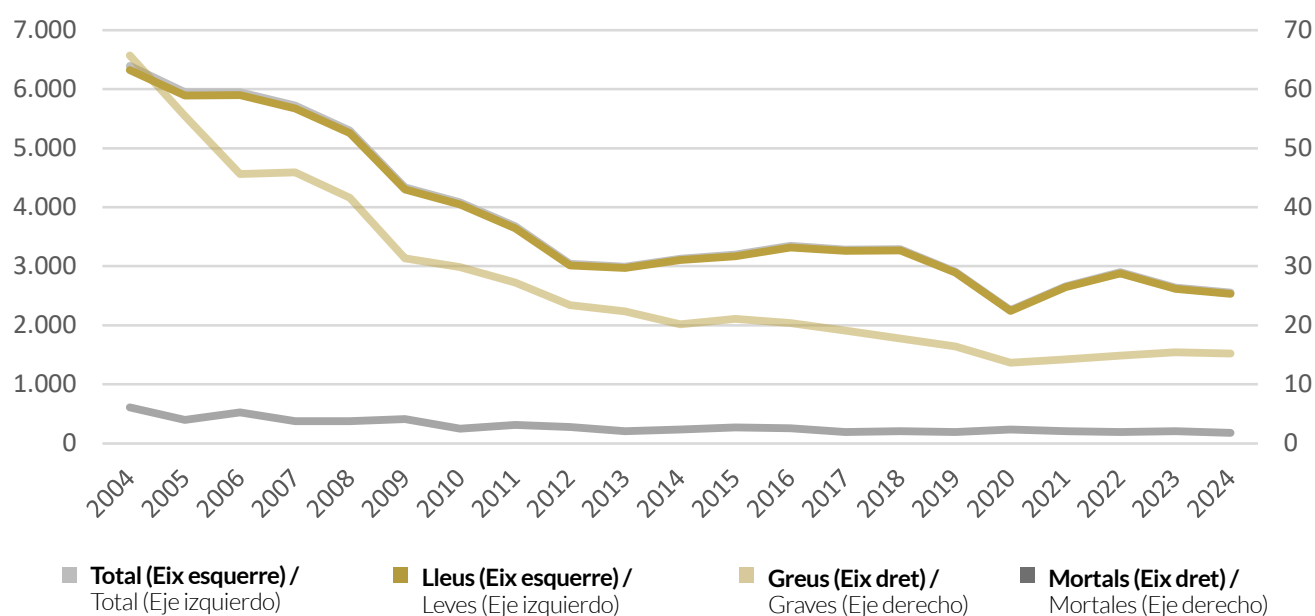


Figura 3.8. Evolució de l'índex d'incidència d'accidents a Catalunya segons gravetat / Evolución del índice de incidencia de accidentes en Cataluña según gravedad



Nota: Índex d'incidència = nombre d'accidents per cada 100.000 persones afiliades.

Nota: Índice de incidencia = número de accidentes por cada 100.000 personas afiliadas.

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio del Trabajo y Modelo Productivo de la Generalitat de Cataluña.

3. MERCAT LABORAL

3. MERCADO LABORAL

Taula 3.10. Accidents en jornada laboral amb baixa a Catalunya segons sector i gravetat / Accidentes en jornada laboral con baja en Cataluña según sector y gravedad

Nombre de casos	Número de casos					
	Sectors Econòmics / Sectores Económicos				Total	In Itinere
	Agricultura Agricultura	Indústria Industria	Construcció Construcción	Serveis Servicios	Total	In Itinere
Lleus / Leves	1.928	20.419	12.101	60.477	94.925	19.565
Greus / Graves	22	93	128	327	570	223
Mortals / Mortales	4	10	10	42	66	22
Total / Total	1.954	20.522	12.239	60.846	95.561	19.810
Índex d'incidència. Accidents mortals Índice de incidencia. Accidentes mortales	7,54	1,99	4,38	1,42	1,76	0,6
Índex d'incidència. Total accidents amb baixa Índice de incidencia. Total accidentes con baja	3.681	4.081	5.355	2.054	2.550	528,7

Taula 3.11. Evolució dels accidents en jornada laboral amb baixa a Catalunya (2004-2024) / Evolución de los accidentes en jornada laboral con baja en Cataluña (2004-2024)

Nombre de casos	Número de casos				
	Total	Construcció Construcción	Indústria Industria	Serveis Servicios	Agrari Agrario
2004	157.621	31.707	52.107	71.252	2.555
2005	152.674	31.327	48.880	69.966	2.591
2006	162.979	35.738	50.136	74.427	2.678
2007	161.073	35.515	47.165	75.661	2.732
2008	147.919	29.069	41.977	74.277	2.596
2009	113.067	19.730	29.488	61.815	2.034
2010	104.754	16.098	26.662	60.189	1.805
2011	92.319	12.393	23.243	54.915	1.768
2012	73.719	8.114	17.889	46.105	1.611
2013	72.802	6.498	17.021	47.592	1.691
2014	77.298	6.827	17.749	50.949	1.773
2015	81.916	7.499	18.409	54.130	1.878
2016	89.195	8.728	20.055	58.442	1.970
2017	91.281	9.506	20.225	59.601	1.949
2018	94.695	10.414	21.105	61.292	1.884
2019	99.657	12.360	22.097	63.199	2.001
2020	75.220	10.569	17.234	45.645	1.772
2021	90.985	12.184	19.155	57.715	1.931
2022	103.023	12.516	20.006	68.623	1.878
2023	96.421	12.639	20.350	61.546	1.886
2024	95.561	12.239	20.522	60.846	1.954
Variació/Variación 2024/2023	-0,9%	-3,2%	0,8%	-1,1%	3,6%

4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

4.1. EVOLUCIÓ I CONTEXT DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ A ESPANYA I CATALUNYA

En els darrers anys, el sector de la construcció ha estat fortament condicionat per un conjunt de factors externs que han alterat l'evolució dels seus costos de construcció així com el preu de les matèries primeres. L'esclat de la guerra d'Ucraïna, sumat a la greu disrupció de les cadenes globals de subministrament i al conseqüent shock d'oferta, va provocar un increment intens i sostingut dels costos de construcció en els darrers anys. En aquest context, la secció dedicada al sector de la construcció de l'enquesta econòmica de la Comissió Europea mostra com el percentatge d'empreses que declaren limitacions en la seva producció a causa de la manca de materials va experimentar un fort repunt arran del conflicte, assolint el 4% i mantenint-se des de llavors en nivells històricament elevats, reflectint certa persistència de les dificultats d'aprovisionament. Segons dades del Ministeri de Transports, aquesta situació es va traduir en augments especialment acusats durant els anys 2021 i 2022, amb increments anuals dels costos d'edificació del 6,3% i l'11,4%, respectivament. En termes acumulats, des del 2019, any previ a la crisi sanitària, els costos generals de construcció han augmentat un 21,9%. Tanmateix, les dades més recents corresponents a l'any 2024 mostren una clara tendència a l'estabilització. En concret, els costos d'edificació es van contenir significativament amb un increment del 0,7% l'any 2024, resultat d'un lleu augment del 1,4% en l'àmbit residencial i una reducció del 0,2% en el no residencial.

Paral·lelament, a Catalunya, l'increment dels costos de construcció continua la seva desescalada. Si analitzem l'evolució dels costos de construcció del Butlletí Econòmic de la Construcció, les variacions inter trimestrals segueixen en positiu però les interanuals es continuen moderant, corroborant una tendència a la baixa del ritme de creixement dels costos de construcció. Tot i aquest alentiment recent, si analitzem l'evolució des de l'inici de

4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

4.1. EVOLUCIÓN Y CONTEXTO DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA Y CATALUÑA

En los últimos años, el sector de la construcción ha estado fuertemente condicionado por un conjunto de factores externos que han alterado la evolución de sus costos de construcción así como el precio de las materias primas. El estallido de la guerra de Ucrania, sumado a la grave disrupción de las cadenas globales de suministro y al consecuente shock de oferta, provocó un incremento intenso y sostenido de los costos de construcción en los últimos años. En este contexto, la sección dedicada al sector de la construcción de la encuesta económica de la Comisión Europea muestra cómo el porcentaje de empresas que declaran limitaciones en su producción debido a la falta de materiales experimentó un fuerte repunte a raíz del conflicto, alcanzando el 4% y manteniéndose desde entonces en niveles históricamente elevados, reflejando cierta persistencia de las dificultades de aprovisionamiento. Según datos del Ministerio de Transportes, esta situación se tradujo en aumentos especialmente acusados durante los años 2021 y 2022, con incrementos anuales de los costos de edificación del 6,3% y el 11,4%, respectivamente. En términos acumulados, desde 2019, año previo a la crisis sanitaria, los costos generales de construcción han aumentado un 21,9%. Sin embargo, los datos más recientes correspondientes al año 2024 muestran una clara tendencia a la estabilización. En concreto, los costos de edificación se contuvieron significativamente con un incremento del 0,7% en el año 2024, resultado de un leve aumento del 1,4% en el ámbito residencial y una reducción del 0,2% en el no residencial.

Paralelamente, en Cataluña, el incremento de los costes de construcción continúa su desescalada. Si analizamos la evolución de los costes de construcción del Boletín Económico de la Construcción, las variaciones inter trimestrales siguen en positivo pero las interanuales se siguen moderando, corroborando una tendencia a la baja del ritmo de crecimiento de los costes de construcción. A pesar de esta ralentización reciente, si analizamos la evolución

4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

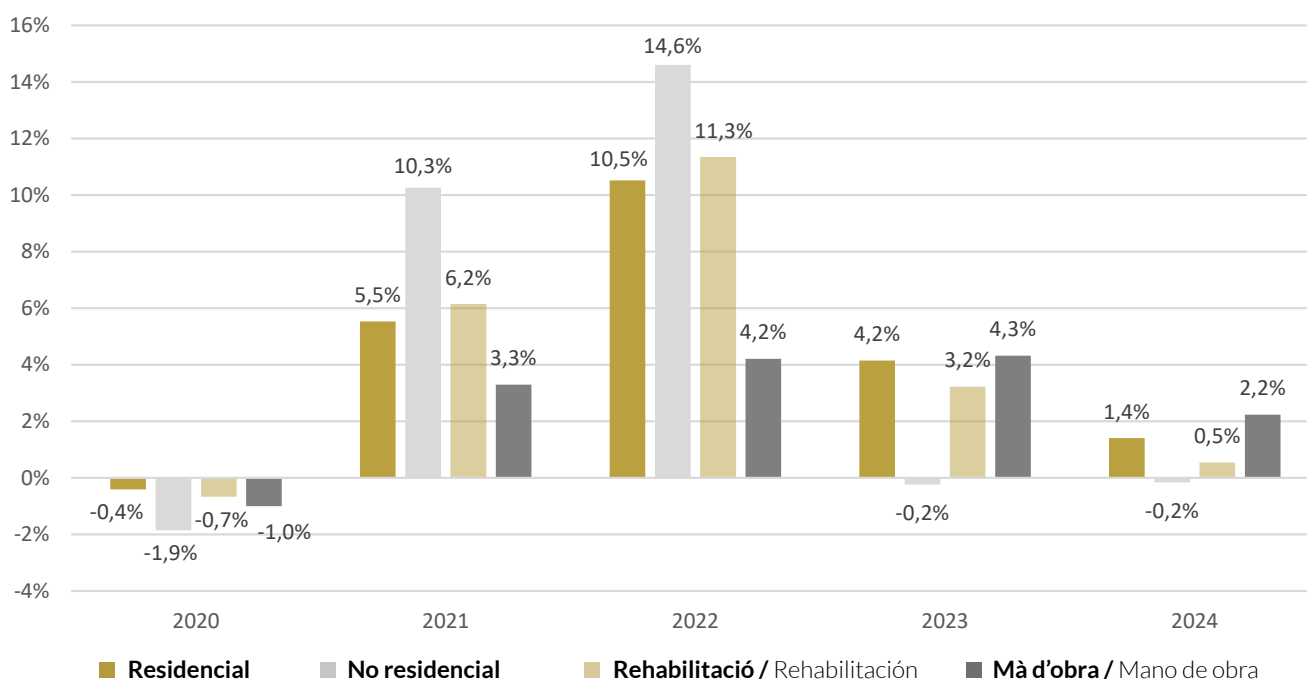
la Guerra d'Ucraïna, els costos de construcció han augmentat de forma acumulada en un rang entre el 16,2% i el 19,0% per les diferents tipologies. En primer lloc, la tipologia d'habitatge més construïda, els edificis d'habitatge plurifamiliar, assoleixen una mitjana de 1.611,9 €/m² construït a l'últim trimestre de 2024, incrementant un 2,2% respecte al mateix trimestre de l'any passat. Seguidament, els habitatges unifamiliars estàndards registren uns costos de 1.356,1 €/m² (+2,0%) en el mateix període. Pel que fa al sector no residencial, els edificis d'oficines es situen en 1.438,7 €/m² (+2,3%) i quant a les naus industrials es troben als 584,45 €/m² (+1,4%) al 2024T4. Cal afegir que aquests costos de construcció inclouen l'estudi de seguretat i salut, els honoraris tècnics i permisos d'obra aplicant un benefici industrial del 20% més despeses generals.

En definitiva, l'evolució dels costos de construcció al llarg del 2024 va confirmar la tendència a la moderació iniciada l'any anterior, en línia amb el comportament de la inflació general, que també va mostrar signes de contenció progressiva. Malgrat un entorn geopolític internacional d'elevada incertesa, s'espera que els costos de construcció continuïn progressant cap a la completa normalització de l'oferta i la demanda.

desde el inicio de la Guerra de Ucrania, los costes de construcción han aumentado de forma acumulada en un rango entre el 16,2% y el 19,0% por las diferentes tipologías. En primer lugar, la tipología de vivienda más construida, los edificios de vivienda plurifamiliar alcanzan una media de 1.611,9 €/m² construido en el último trimestre de 2024, incrementando un 2,2% respecto al mismo trimestre del año pasado. Seguidamente, las viviendas unifamiliares estándares registran unos costes de 1.356,1 €/m² (+2,0%) en el mismo periodo. En cuanto al sector no residencial, los edificios de oficinas se sitúan en 1.438,7 €/m² (+2,3%) y en cuanto a las naves industriales se encuentran en los 584,45 €/m² (+1,4%) en 2024T4. Cabe añadir que estos costes de construcción incluyen el estudio de seguridad y salud, los honorarios técnicos y permisos de obra aplicando un beneficio industrial del 20% más gastos generales.

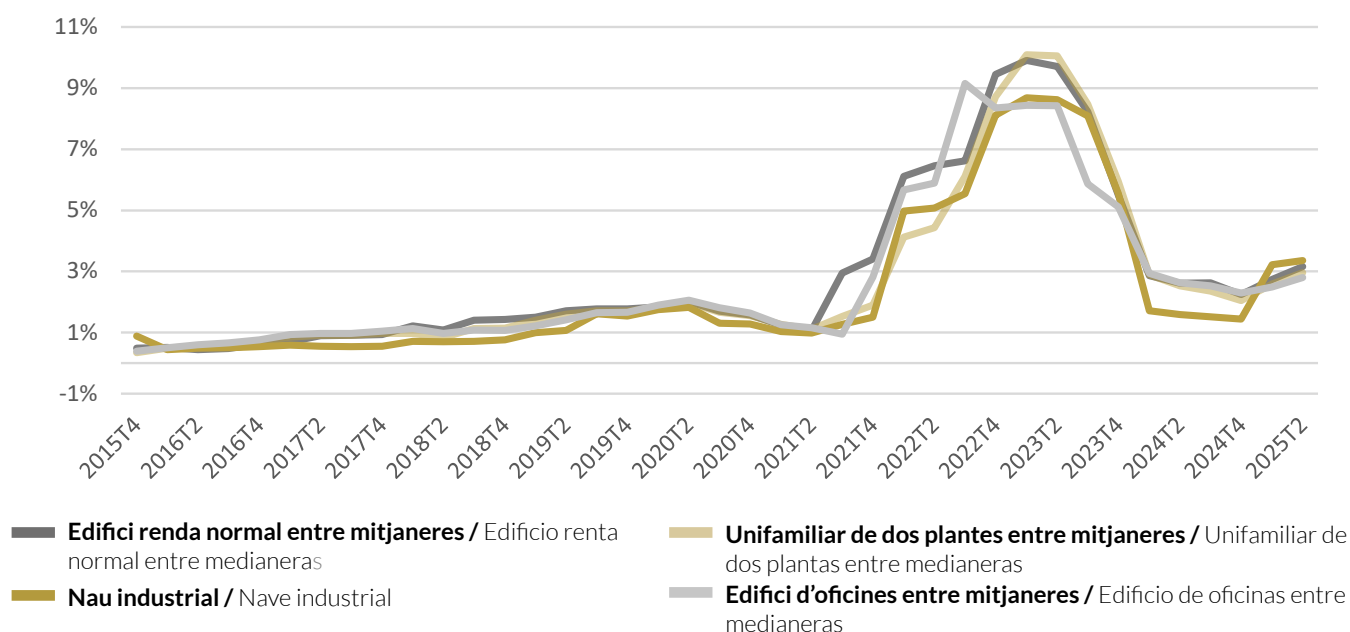
En definitiva, la evolución de los costes de construcción a lo largo de 2024 confirmó la tendencia a la moderación iniciada el año anterior, en línea con el comportamiento de la inflación general, que también mostró signos de contención progresiva. A pesar de un entorno geopolítico internacional de elevada incertidumbre, se espera que los costes de construcción continúen progresando hacia la completa normalización de la oferta y la demanda.

Figura 4.1. Creixement anual mitjà dels costos de construcció segons tipus d'edificació i de la mà d'obra durant el període 2020 - 2024 a Espanya / Crecimiento anual medio de los costos de construcción según tipo de edificación y de la mano de obra durante el periodo 2020 - 2024 en España.



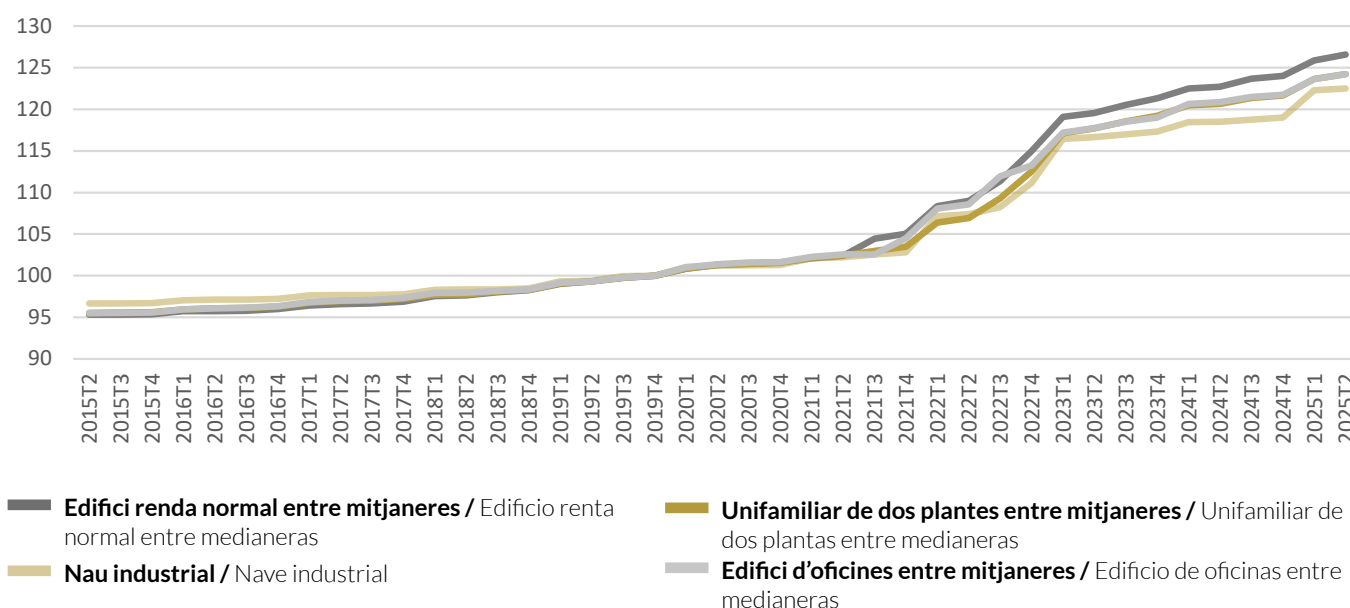
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de costos de construcció del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de costes de construcción del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Figura 4.2. Evolució dels creixements interanuals dels costos de construcció per tipologies edificatòries a Catalunya/ Evolución de los crecimientos interanuales de los costes de construcción por tipologías edificatorias en Cataluña.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC). / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Boletín Económico de la Construcción (BEC)

Figura 4.3. Creixement acumulat dels costos de construcció per tipologies edificatòries a Catalunya (Índex 100 = 2019T4)/ Crecimiento acumulado de los costes de construcción por tipologías edificatorias en Cataluña (Índice 100 = 2019T4).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC). / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Boletín Económico de la Construcción (BEC)

4. COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

4.2. EVOLUCIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ PER TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES

4.2. EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Taula 4.1. Costos per tipologies edificatòries a Catalunya/ Costes por tipologías edificatorias en Cataluña

	Mitjana anual 2023/ Media anual 2023	2024				Mitjana anual/ Media anual	% Var. 24/23
		I	II	III	IV		
Costos de construcció €/m² / Costes de construcción €/m²							
Edifici renda normal entre mitjaneres / Edificio renta normal entre medianeras	1.561,07	1.592,02	1.594,49	1.607,46	1.611,86	1.601,46	2,6%
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres / Unifamiliar de dos plantas entre medianeras	1.317,13	1.343,35	1.345,29	1.352,97	1.356,14	1.349,44	2,5%
Nau industrial / Nave industrial	573,87	581,72	582,01	583,25	584,45	582,86	1,6%
Edifici d'oficines entre mitjaneres / Edificio de oficinas entre medianeras	1.395,95	1.425,76	1.428,15	1.435,98	1.438,70	1.432,15	2,6%

Taula 4.2. Evolució anual dels costos per tipologies edificatòries a Catalunya/ Evolución anual de los costes por tipologías edificatorias en Cataluña

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Costos de construcció €/m² (4rt trimestre) / Costes de construcción €/m² (4º trimestre)								
Edifici renda normal entre mitjaneres / Edificio renta normal entre medianeras	1.258,97	1.276,94	1.299,57	1.320,12	1.365,14	1.494,26	1.576,43	1.611,86
Unifamiliar de dos plantes entre mitjaneres / Unifamiliar de dos plantas entre medianeras	1.083,71	1.096,13	1.114,87	1.132,23	1.153,79	1.254,45	1.328,95	1.356,14
Nau industrial / Nave industrial	480,03	483,68	491,11	497,38	504,88	545,86	576,13	584,45
Edifici d'oficines entre mitjaneres / Edificio de oficinas entre medianeras	1.150,24	1.162,56	1.181,87	1.201,26	1.235,04	1.338,12	1.406,48	1.438,70

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC). / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Boletín Económico de la Construcción (BEC)

5. PRODUCCIÓ

5.1. PRODUCCIÓ D'HABITATGES A ESPANYA

Els visats d'obra nova a Espanya van tancar 2024 amb un total de 127.721 unitats, un 16,7% més que el 2023. Aquesta xifra suposa un increment de la producció d'habitatges més enllà dels màxims de l'última dècada. Simil·larment, els certificats d'obra nova de 2024 també han registrat una xifra més elevada que en els últims anys, concretament, un total de 97.837 unitats, és a dir, un 11,7% més que el 2023.

Pel que fa a la distribució territorial, les províncies amb un volum més elevat de visats d'obra nova durant el 2024 van ser Madrid (18.612), Barcelona (12.592), Sevilla (11.990) i Màlaga (9.027), situant-se al capdavant del rànquing estatal. En canvi, Sòria (190), Terol (236) i Zamora (277) van registrar les xifres més baixes. Malgrat aquestes diferències, cal destacar que gairebé el 80% de les províncies van experimentar un increment en el nombre de visats en comparació amb l'any anterior 2023. La intensitat de la producció d'habitatge, si es relaciona amb la població, permet observar diferències significatives entre territoris. Si es considera el nombre de visats per cada 1.000 habitants, van destacar al 2024: Guadalajara (6,6), Sevilla (6,1) i Valladolid (5,8). A l'extrem contrari, les xifres més baixes es van localitzar a Ourense (1,4), Tarragona (1,2) i Jaén (1,1), evidenciant desequilibris territorials en l'activitat promotora i constructora.

En relació amb l'habitatge protegit, durant l'any 2024 es van registrar 14.371 qualificacions definitives, un 62% més que l'any anterior. Aquest augment ha estat impulsat principalment per la Comunitat de Madrid, que gairebé ha triplicat la seva xifra respecte al 2023. Malgrat aquest avenç, la producció d'habitatge protegit continua sent insuficient per satisfer les necessitats d'habitatge i facilitar la seva accessibilitat. En particular, aquesta tipologia suposa només un 14,7% del total d'habitatges acabats. No obstant això, aquest percentatge es va situar lleugerament per sobre de la mitjana de l'última dècada,

5. PRODUCCIÓN

5.1. PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

Los visados de obra nueva en España cerraron 2024 con un total de 127.721 unidades, un 16,7% más que en 2023. Esta cifra supone un incremento de la producción de viviendas más allá de los máximos de la última década. Similarmente, los certificados de obra nueva de 2024 también han registrado una cifra más elevada que en los últimos años, concretamente, un total de 97.837 unidades, es decir, un 11,7% más que en 2023.

En cuanto a la distribución territorial, las provincias con un mayor volumen de visados de obra nueva durante 2024 fueron Madrid (18.612), Barcelona (12.592), Sevilla (11.990) y Málaga (9.027), situándose al frente del ranking estatal. En cambio, Soria (190), Teruel (236) y Zamora (277) registraron las cifras más bajas. A pesar de estas diferencias, cabe destacar que casi el 80% de las provincias experimentaron un incremento en el número de visados en comparación con el año anterior 2023. La intensidad de la producción de vivienda, si se relaciona con la población, permite observar diferencias significativas entre territorios. Si se considera el número de visados por cada 1.000 habitantes, destacaron en 2024: Guadalajara (6,6), Sevilla (6,1) y Valladolid (5,8). En el extremo contrario, las cifras más bajas se localizaron en Ourense (1,4), Tarragona (1,2) y Jaén (1,1), evidenciando desequilibrios territoriales en la actividad promotora y constructora.

En relación con la vivienda protegida, durante el año 2024 se registraron 14.371 calificaciones definitivas, un 62% más que el año anterior. Este aumento ha sido impulsado principalmente por la Comunidad de Madrid, que casi ha triplicado su cifra respecto a 2023. A pesar de este avance, la producción de vivienda protegida sigue siendo insuficiente para satisfacer las necesidades de vivienda y facilitar su accesibilidad. En particular, esta tipología supone sólo un 14,7% del total de viviendas terminadas. No obstante, este porcentaje se situó ligeramente por encima de la media de la última década, con

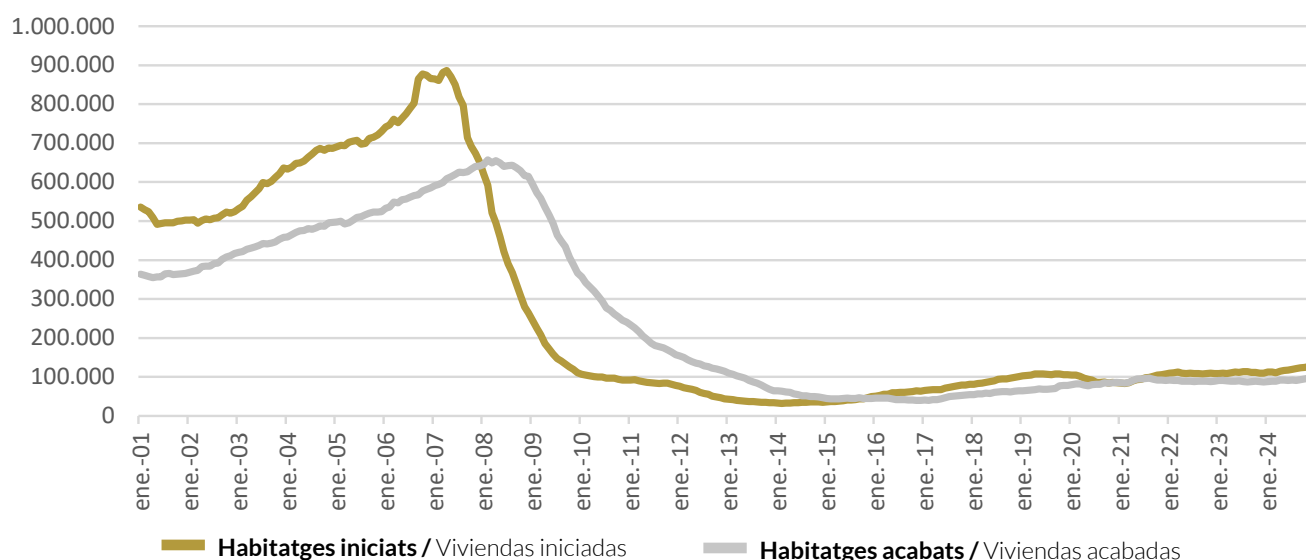
5. PRODUCCIÓ

5. PRODUCCIÓN

amb valors que oscil·len entre el 8% i l'11%. A més, cal destacar que el 74% dels habitatges protegits acabats el 2024 van estar promoguts per promotors privats, un fet que posa de manifest la necessitat de reforçar la coordinació i l'assignació de recursos per part de les administracions públiques.

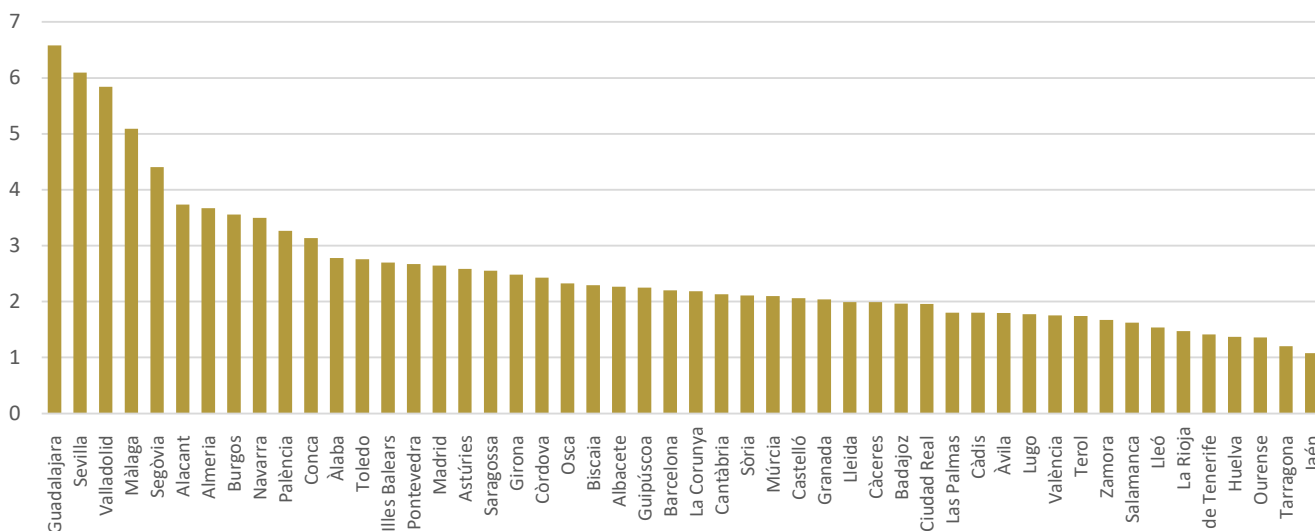
valores que oscilan entre el 8% y el 11%. Además, cabe destacar que el 74% de las viviendas protegidas terminadas en 2024 estuvieron promovidas por promotores privados, un hecho que pone de manifiesto la necesidad de reforzar la coordinación y la asignación de recursos por parte de las administraciones públicas.

Figura 5.1. Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Espanya acumulats a 12 mesos / Evolución de las viviendas iniciadas y acabadas en España acumuladas a 12 meses



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MIVAU / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del MIVAU

Figura 5.2. Visats d'obra nova per cada 1.000 habitants al 2024 a les diferents províncies d'Espanya / Visados de obra nueva por cada 1.000 habitantes en el 2024 en las diferentes provincias de España



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de població de l'INE i els visats d'obra nova del MIVAU / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de población del INE y de los visados de obra nueva del MIVAU

5.2. PRODUCCIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA

La producció d'habitatges a Catalunya va tancar l'any 2024 en 15.604 visats d'obra nova, un nivell superior a l'any 2023 en un 8,2%. No obstant això, si analitzem l'evolució de tot l'any podem destacar que l'últim trimestre va presentar un descens del 20,3% interanual que ve influenciat únicament per la província de Barcelona (-30,0%). Si ho comparem amb la sèrie històrica, els nivells assolits són similars al 2021 però lleugerament inferiors al màxim de la dècada al 2022 (16.311 unitats).

Per tipologia, a Catalunya, el 79,8% dels habitatges visats al 2024 són plurifamiliars, mentre que el 20,2% són unifamiliars. Pel que fa als habitatges unifamiliars, un 12,4% són cases aïllades i un 7,9% són cases adossades. Quant a la superfície dels habitatges iniciats, un 7,3% té menys de 75 m², un 37,0% es troba entre els 76 i 100 m², un 27,7% entre els 101 i 125 m², i un altre 28,0% supera els 125 m².

Els creixements són positius a totes les províncies però destaca especialment en termes relatius, Lleida (140,3%) i Tarragona (32,1%). A les províncies de Barcelona i Girona els increments són més reduïts, 1,9% i 6,1%, respectivament. En valors absoluts, Lleida és la que més augmenta en 491 unitats mentre que Girona, la que menys, 137 unitats. Addicionalment, les proporcions per províncies es mantenen relativament estables: la província de Barcelona va acumular 10.926 visats d'obra nova que representen un 70% de tota la producció catalana.

A nivell comarcal, un 58% de les comarques de Catalunya han registrat increments en el còmput d'habitatges iniciats, una proporció que s'ha reduït respecte al 69% de l'anterior trimestre, en línia amb la reducció de variació interanual a tot el territori durant el quart trimestre de 2024. Les comarques que més han contribuït a incrementar la producció d'habitatges iniciats són: el Segrià (+401) i el Tarragonès (+336), seguit del Maresme (+247) i el Vallès Oriental (+216).

A nivell municipal, el dinamisme de la producció segueix concentrada en el 20% del territori. En particular, només 200 municipis aproximadament incrementen els habitatges iniciats respecte al 2023 (d'un total de 947). Entre les localitats amb més visats d'obra nova al 2024, destaquen Barcelona (1.151), Viladecans (711), Terras-

5.2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CATALUÑA

La producción de viviendas en Cataluña cerró el año 2024 en 15.604 visados de obra nueva, un nivel superior al año 2023 en un 8,2%. No obstante, si analizamos la evolución de todo el año podemos destacar que el último trimestre presentó un descenso del 20,3% interanual que viene influenciado únicamente por la provincia de Barcelona (-30,0%). Si lo comparamos con la serie histórica, los niveles alcanzados son similares al 2021 pero ligeramente inferiores al máximo de la década en 2022 (16.311 unidades).

Por tipología, en Cataluña, el 79,8% de las viviendas visadas en 2024 son plurifamiliares, mientras que el 20,2% son unifamiliares. En cuanto a las viviendas unifamiliares, un 12,4% son casas aisladas y un 7,9% son casas adosadas. En cuanto a la superficie de las viviendas iniciadas, un 7,3% tiene menos de 75 m², un 37,0% se encuentra entre los 76 y 100 m², un 27,7% entre los 101 y 125 m², y otro 28,0% supera los 125 m².

Los crecimientos son positivos en todas las provincias pero destaca especialmente en términos relativos, Lleida (140,3%) y Tarragona (32,1%). En las provincias de Barcelona y Girona los incrementos son más reducidos, 1,9% y 6,1%, respectivamente. En valores absolutos, Lleida es la que más aumenta en 491 unidades mientras que Girona, la que menos, 137 unidades. Adicionalmente, las proporciones por provincias se mantienen relativamente estables: la provincia de Barcelona acumuló 10.926 visados de obra nueva que representan un 70% de toda la producción catalana.

A nivel comarcal, un 58% de las comarcas de Cataluña han registrado incrementos en el cómputo de viviendas iniciadas, una proporción que se ha reducido respecto al 69% del anterior trimestre, en línea con la reducción de variación interanual en todo el territorio durante el cuarto trimestre de 2024. Las comarcas que más han contribuido a incrementar la producción de viviendas iniciadas son: el Segrià (+401) y el Tarragonès (+336), seguido de El Maresme (+247) y el Vallès Oriental (+216).

A nivel municipal, el dinamismo de la producción sigue concentrada en el 20% del territorio. En particular, sólo 200 municipios aproximadamente incrementan las viviendas iniciadas respecto a 2023 (de un total de 947). Entre las localidades con más visados de obra nueva en 2024, destacan Barcelona (1.151), Viladecans (711), Terrassa (669),

sa (669), Sant Pere de Ribes (650) i Sabadell (521). A Barcelona ciutat, gran part dels habitatges iniciats es concentren al districte de Sant Andreu (355), Sant Martí (334) i Sants-Montjuïc (221).

Sant Pere de Ribes (650) y Sabadell (521). En Barcelona ciudad, gran parte de las viviendas iniciadas se concentran en el distrito de Sant Andreu (355), Sant Martí (334) y Sants-Montjuïc (221).

Figura 5.3. Evolució dels habitatges iniciats i acabats a Catalunya acumulats a 4 trimestres / Evolución de las viviendas iniciadas y acabadas en Cataluña acumuladas a 4 trimestres

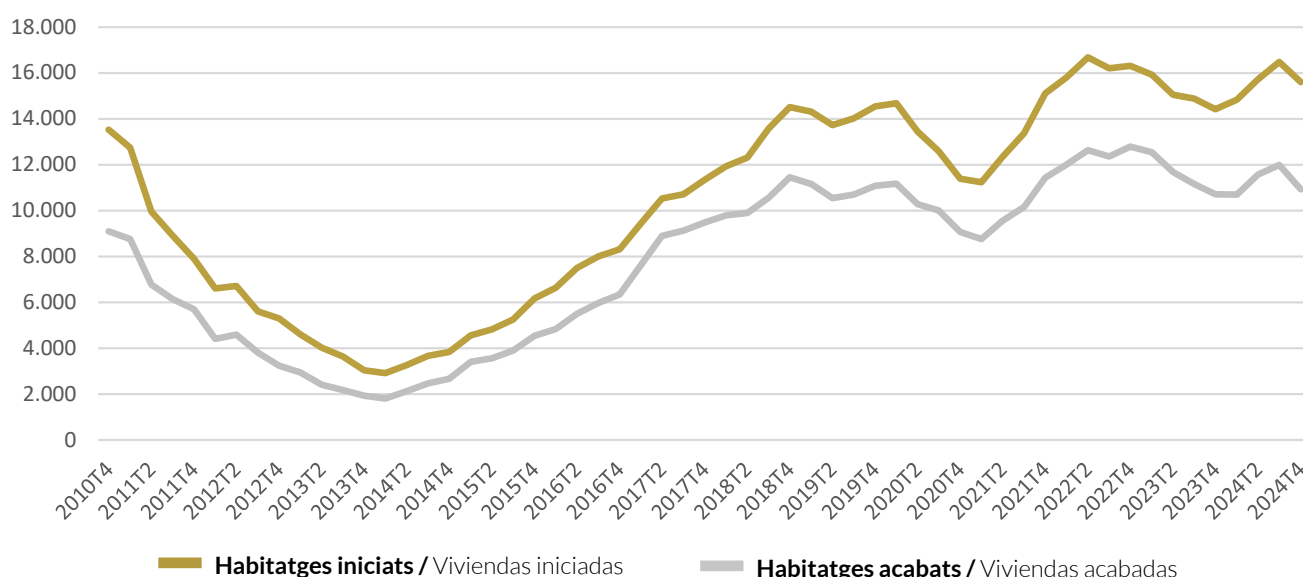
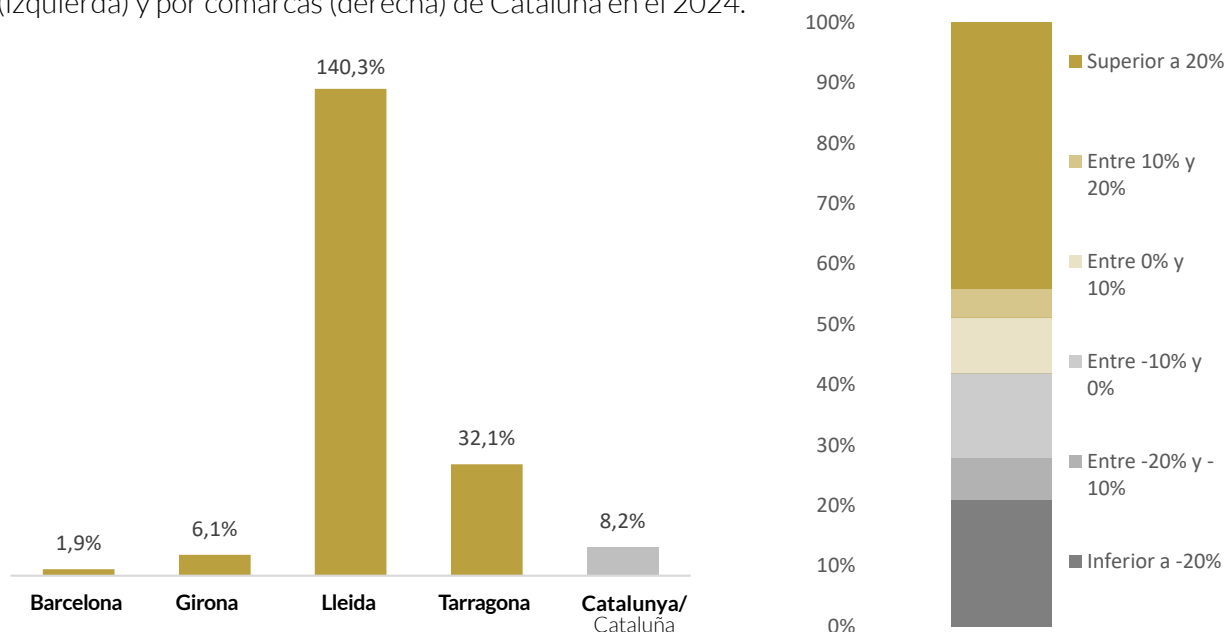
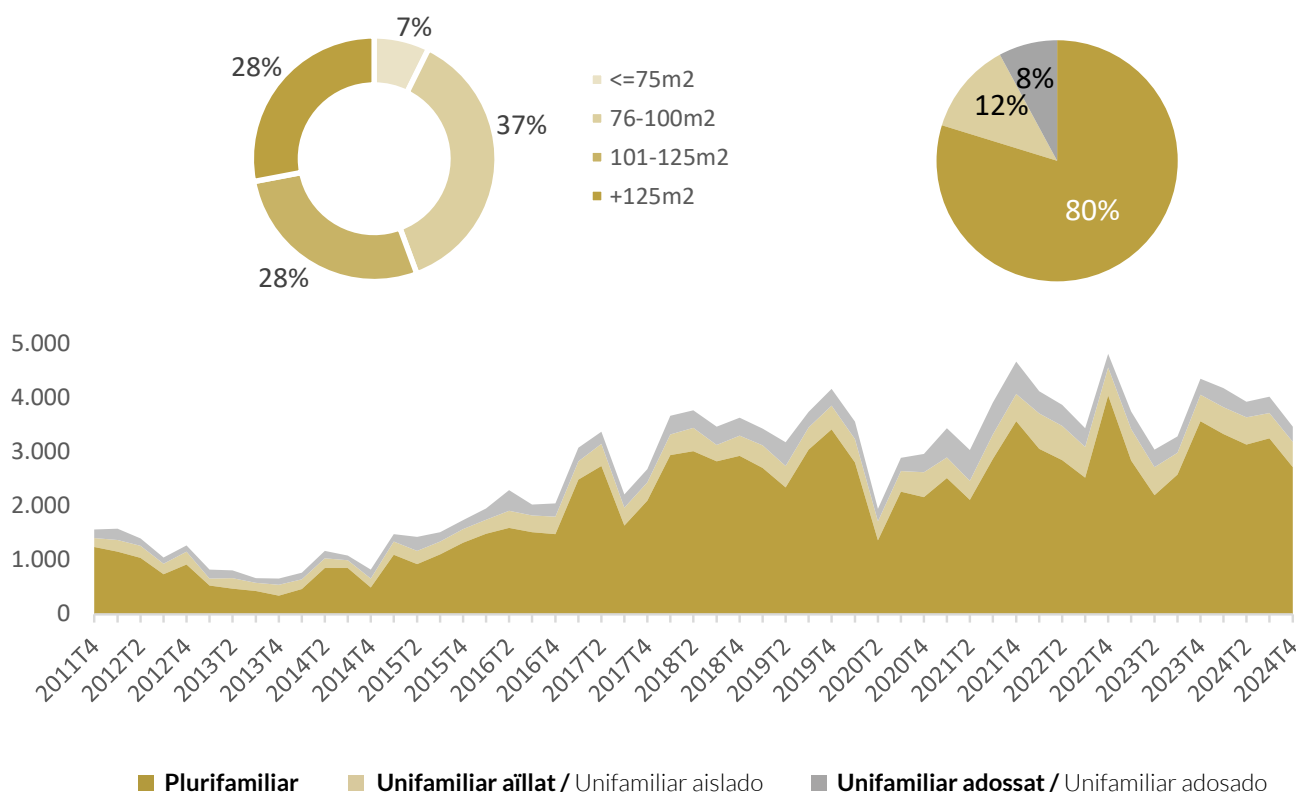


Figura 5.4. Creixement interanual acumulat d'habitatges iniciats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) de Catalunya al 2024 / Crecimiento interanual acumulado de viviendas iniciadas por provincias (izquierda) y por comarcas (derecha) de Cataluña en el 2024.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Figura 5.5. Evolució dels habitatges iniciats per tipologia a Catalunya. Distribució segons superfície (esquerra) i tipologia (dreta) al 2024 / Evolución de las viviendas iniciadas por tipología en Cataluña. Distribución según superficie (izquierda) y tipología (derecha) en el 2024.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Els habitatges acabats a Catalunya finalitzen l'any 2024 en 13.210 certificats de final d'obra, un 2,5% menys si ho comparem amb l'any 2023. Si analitzem la trajectòria dels últims anys, observem una estabilitat al voltant de les 13.000 unitats des de 2021. Encara que les xifres de la província de Barcelona es mantenen estables, la resta de territoris presenten retrocessos significatius, sobretot a Lleida (-14,6%) i Tarragona (-16,0%). Pel que fa a les comarques, les caigudes més significatives respecte al 2023 en termes absoluts es situen al Baix Llobregat (-402) i el Gironès (-186) mentre que el Vallès Occidental és la comarca amb un increment més notable, 261 unitats més. En el còmput global, aproximadament la meitat de les comarques presenten creixements, corroborant la heterogeneïtat de l'evolució dels certificats de final d'obra a tot el territori.

Las viviendas terminadas en Cataluña finalizan en el año 2024 en 13.210 certificados de final de obra, un 2,5% menos si lo comparamos con el año 2023. Si analizamos la trayectoria de los últimos años, observamos una estabilidad en torno a las 13.000 unidades desde 2021. Aunque las cifras de la provincia de Barcelona se mantienen estables, el resto de territorios presentan retrocesos significativos, sobre todo en Lleida (-14,6%) y Tarragona (-16,0%). En cuanto a las comarcas, las caídas más significativas respecto a 2023 en términos absolutos se sitúan en el Baix Llobregat (-402) y el Gironès (-186) mientras que el Vallès Occidental es la comarca con un incremento más notable, 261 unidades más. En el cómputo global, aproximadamente la mitad de las comarcas presentan crecimientos, corroborando la heterogeneidad de la evolución de los certificados de final de obra en todo el territorio.

5. PRODUCCIÓ

5. PRODUCCIÓN

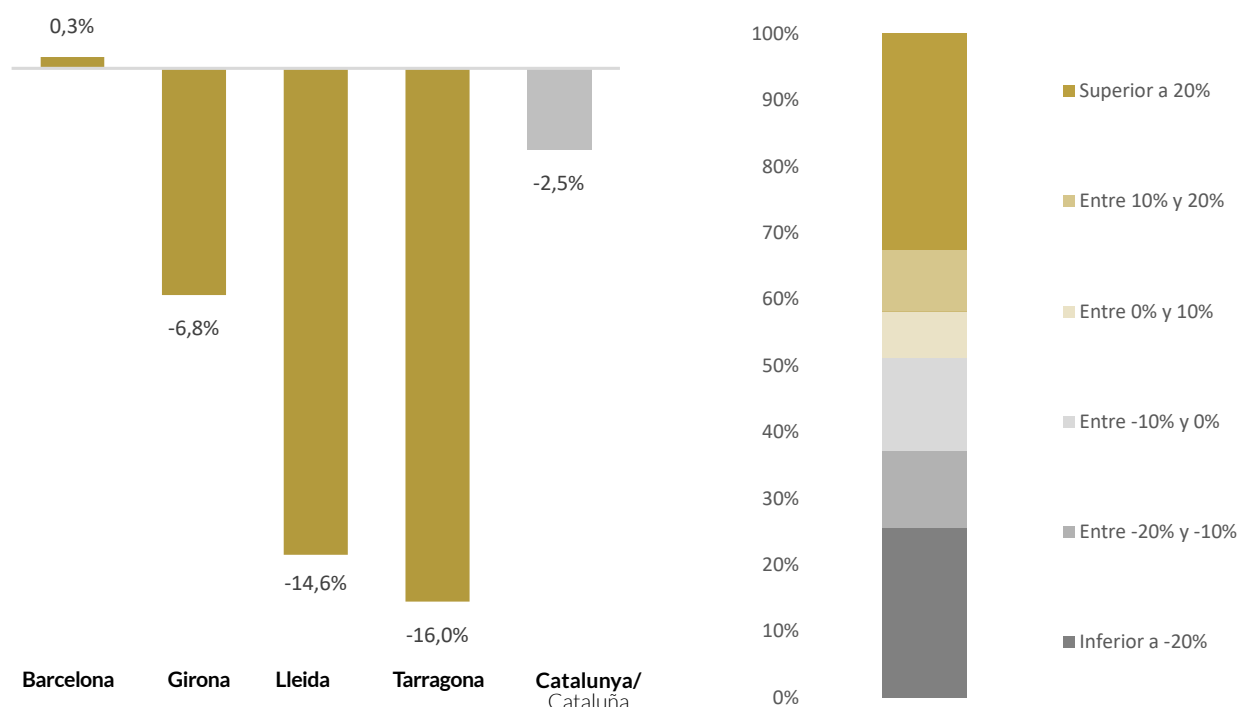
Quant als municipis, aproximadament el 17% d'un total de 947 municipis presenten creixements dels seus habitatges acabats al 2024 respecte al 2023. Destaquen localitats de l'àrea metropolitana amb densitats de població elevades: Barcelona (1.884), Badalona (859), Terrassa (568), Vilanova i la Geltrú (461), Sabadell (419), entre d'altres. A la ciutat de Barcelona, els districtes de Sant Martí (777) i Sant Andreu (375) concentren més del 60% del còmput total d'habitatges acabats.

Segons les dades del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (MIVAU), a Catalunya es van registrar un total de 1.893 qualificacions definitives d'habitatge protegit l'any 2024, xifra que representa una disminució del 15,6% respecte al 2023. Aquesta dada equival al 13,5% del total d'habitatges acabats durant l'any, situant-se dins el rang habitual dels darrers anys, comprès entre el 10% i el 16%. En relació amb les entitats promotores que han desenvolupat aquestes promocions, els promotors privats han constituït el grup majoritari, amb un 57% dels habitatges protegits finalitzats el 2024, en línia amb la tendència observada en exercicis anteriors. Per tant, es posa de manifest la importància d'una col·laboració eficaç entre les administracions públiques i el sector privat per garantir l'impuls de l'habitatge protegit.

En cuanto a los municipios, aproximadamente el 17% de un total de 947 municipios presentan crecimientos de sus viviendas terminadas en 2024 respecto a 2023. Destacan localidades del área metropolitana con densidades de población elevadas: Barcelona (1.884), Badalona (859), Terrassa (568), Vilanova i la Geltrú (461), Sabadell (419), entre otras. En la ciudad de Barcelona, los distritos de Sant Martí (777) y Sant Andreu (375) concentran más del 60% del cómputo total de viviendas terminadas.

Según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), en Cataluña se registraron un total de 1.893 calificaciones definitivas de vivienda protegida en el año 2024, cifra que representa una disminución del 15,6% respecto a 2023. Este dato equivale al 13,5% del total de viviendas terminadas durante el año, situándose dentro del rango habitual de los últimos años, comprendido entre el 10% y el 16%. En relación con las entidades promotoras que han desarrollado estas promociones, los promotores privados han constituido el grupo mayoritario, con un 57% de las viviendas protegidas finalizadas en 2024, en línea con la tendencia observada en ejercicios anteriores. Por tanto, se pone de manifiesto la importancia de una colaboración eficaz entre las administraciones públicas y el sector privado para garantizar el impulso de la vivienda protegida.

Figura 5.6. Creixement d'habitatges acabats per províncies (esquerra) i per comarques (dreta) de Catalunya al 2024 / Crecimiento de viviendas acabadas por provincias (izquierda) y por comarcas (derecha) de Cataluña en el 2024



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

5.3. LES NECESSITATS D'HABITATGE I LA PROBLEMÀTICA DE LA MANCA D'OFERTA

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH), que té com a objectiu principal planificar i ordenar territorialment les polítiques d'habitatge, va projectar una necessitat d'habitatge per creació anual de llars superior a 25.000 unitats fins a l'any 2032. En canvi, la producció de visats d'obra nova, que constitueix un indicador dels nous habitatges d'obra nova que finalitzaran en un període aproximat de tres anys, va registrar una mitjana aproximada de 14.500 unitats en els últims 5 anys (2020 – 2024). En conseqüència, en el cas de no augmentar considerablement la producció, aquest desequilibri existent entre una oferta reduïda i una demanda a l'alça s'agreuja progressivament, exercint pressió sobre els preus.

Per una banda, existeixen factors que dificulten un augment de la producció d'habitatge a Catalunya i a la resta de l'Estat. En primer lloc, l'oferta d'habitatge és notablement rígida i acumula un dèficit que s'estén des de la crisi financera de 2008. En particular, la mitjana del rati entre visats i increment de llars per al període 2008 – 2024 va resultar en un 45% i, per tant, la producció de nou habitatge ha satisfet les necessitats de 4 de cada 10 llars. El mercat residencial espanyol afronta una situació similar: el rati entre visats d'obra nova i increment de llars acumulat en el període 2008 – 2024 va ser del 58%. A més, existeix una elevada heterogeneïtat entre les diferents províncies d'Espanya, també en la capacitat del parc d'habitatge actual per absorbir la demanda residencial. Mentre a les províncies de Barcelona i Madrid existeix un parc d'habitatges que només supera en un 13% i 11% el nombre de llars, en el cas de l'Espanya buida aquestes xifres superen el 100% d'habitatges existents respecte al nombre de llars (figura 5.8). A les províncies de Catalunya també es pot observar desigualtats en el rati entre visats i increments de llars pel període 2008 - 2024: Girona (57,5%) i Lleida (51,8%) obtenen valors superiors al 50% mentre que Barcelona (46,8%) i sobretot Tarragona (29,4%) van presentar desequilibris més significatius en aquest període.

Adicionalment, la concentració de la creació neta de llars i, per tant, del desequilibri entre oferta i demanda es focalitza a les grans àrees urbanes on es troben els nivells més elevats de densitat poblacional. En segon terme, l'escassetat de desenvolupament de nou sòl urbà disponible i la manca de sòl finalista per a l'edificació

5.3. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y LA PROBLEMÁTICA DE LA FALTA DE OFERTA

El Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña (PTSH), que tiene como objetivo principal planificar y ordenar territorialmente las políticas de vivienda, proyectó una necesidad de vivienda por creación anual de hogares superior a 25.000 unidades hasta el año 2032. En cambio, la producción de visados de obra nueva, que constituye un indicador de las nuevas viviendas de obra nueva que finalizarán en un periodo aproximado de tres años, registró un promedio aproximado de 14.500 unidades en los últimos 5 años (2020 – 2024). En consecuencia, en el caso de no aumentar considerablemente la producción, este desequilibrio existente entre una oferta reducida y una demanda al alza se agravará progresivamente, ejerciendo presión sobre los precios.

Por un lado, existen factores que dificultan un aumento de la producción de vivienda en Cataluña y en el resto del Estado. En primer lugar, la oferta de vivienda es notablemente rígida y acumula un déficit que se extiende desde la crisis financiera de 2008. En particular, el promedio del ratio entre visados e incremento de hogares para el periodo 2008 – 2024 resultó en un 45% y, por lo tanto, la producción de nueva vivienda ha satisfecho las necesidades de 4 de cada 10 hogares. El mercado residencial español afronta una situación similar: el ratio entre visados de obra nueva e incremento de hogares acumulado en el periodo 2008 – 2024 fue del 58%. Además, existe una elevada heterogeneidad entre las diferentes provincias de España, también en la capacidad del parque de vivienda actual para absorber la demanda residencial. Mientras en las provincias de Barcelona y Madrid existe un parque de viviendas que sólo supera en un 13% y 11% el número de hogares, en el caso de la España vacía estas cifras superan el 100% de viviendas existentes respecto al número de hogares (figura 5.8). En las provincias de Cataluña también se puede observar desigualdades en el ratio entre visados e incrementos de hogares para el periodo 2008 - 2024: Girona (57,5%) y Lleida (51,8%) obtienen valores superiores al 50% mientras que Barcelona (46,8%) y sobre todo Tarragona (29,4%) presentaron desequilibrios más significativos en este periodo.

Adicionalmente, la concentración de la creación neta de hogares y, por lo tanto, del desequilibrio entre oferta y demanda se focaliza en las grandes áreas urbanas donde se encuentran los niveles más elevados de densidad poblacional. En segundo término, la escasez de desarrollo de nuevo suelo urbano disponible y la falta de suelo finalista para la

5. PRODUCCIÓ

5. PRODUCCIÓN

són part de la problemàtica per la branca de l'urbanisme que juntament amb el requisit indispensable d'una planificació a llarg termini afegeixen rigidesa a la disponibilitat del sòl. Seguidament, en tercer lloc, la manca de mà d'obra qualificada i amb experiència al sector de la construcció, sobretot en els perfils d'obra general i perfils de gestió, dificulten el bon funcionament de part de les empreses promotores i constructors. Generalment, els perfils professionals més necessitats coincideixen amb aquells amb més dificultats de contractar, que sumat a una mà d'obra envellida impliquen uns desajustos presents i futurs que suposaran un repte per al mercat laboral del sector. Finalment, existeixen altres factors que també perjudiquen una millora en l'oferta: la falta d'adequació dels habitatges buits a les preferències actuals de les llars i en termes d'ubicació —situats generalment en àrees poc demandades—; la inseguretat jurídica que generen les novetats legislatives, sobretot en termes fiscals, però també en altres aspectes normatius que dificulten la planificació i la viabilitat dels projectes immobiliaris; el poc dinamisme de la rehabilitació d'habitatges; i l'increment dels usos alternatius d'habitatge, com el lloguer de temporada o vacacional, entre d'altres.

Per altra banda, els factors relacionats amb els canvis estructurals demogràfics de la població condicionen de forma significativa la demanda d'habitatge. Primerament, l'increment dels fluxos migratoris en un rang d'edat de creació de noves llars han suposat un augment de la demanda d'habitatge, sobretot en àrees urbanes amb més oportunitats laborals. Addicionalment, en les últimes dècades ha disminuït progressivament la mitjana de membres per llar: mentre a l'any 1970, la mitjana de membres per llar era de 3,82, a l'any 2024 va continuar reduint-se fins al 2,5 i s'espera que es mantingui aquesta tendència en el futur fins a 2,32 membres per llar al 2039 segons les projeccions de l'INE. Finalment, la demanda de segona residència en zones específiques de la costa i de muntanya, les necessitats de rehabilitació en una proporció important dels parcs d'habitatge envellits i el turisme residencial constitueixen factors importants que incrementen la necessitat d'habitatge més enllà de les estimacions oficials.

A nivell territorial, Catalunya presenta una certa heterogeneïtat entre els diferents àmbits funcionals pel que fa al rati de visats d'obra nova respecte increment de llars, calculat a partir de l'agregació dels darrers cinc anys i de les projeccions de creació de llars fins a l'any 2042 per quinquennis. Els àmbits del Camp de Tarragona i les Terres de l'Ebre mostren els valors més baixos, mentre que l'àmbit metropolità es manté proper a la mitjana catalana. Per contra, l'Alt Pirineu i Aran registren una producció de visats per sobre de les necessitats estima-

edificación son parte de la problemática por la rama del urbanismo que junto con el requisito indispensable de una planificación a largo plazo añaden rigidez a la disponibilidad del suelo. Seguidamente, en tercer lugar, la falta de mano de obra cualificada y con experiencia en el sector de la construcción, sobre todo en los perfiles de obra general y perfiles de gestión, dificultan el buen funcionamiento de parte de las empresas promotoras y constructoras. Generalmente, los perfiles profesionales más necesitados coinciden con aquellos con más dificultades de contratar, que sumado a una mano de obra envejecida implican unos desajustes presentes y futuros que supondrán un reto para el mercado laboral del sector. Finalmente, existen otros factores que también perjudican una mejora en la oferta: la falta de adecuación de las viviendas vacías a las preferencias actuales de los hogares y en términos de ubicación —situados generalmente en áreas poco demandadas—; la inseguridad jurídica que generan las novedades legislativas, sobre todo en términos fiscales, pero también en otros aspectos normativos que dificultan la planificación y la viabilidad de los proyectos inmobiliarios; el poco dinamismo de la rehabilitación de viviendas; y el incremento de los usos alternativos de vivienda, como el alquiler de temporada o vacacional, entre otros.

Por otra parte, los factores relacionados con los cambios estructurales demográficos de la población condicionan de forma significativa la demanda de vivienda. Primeramente, el incremento de los flujos migratorios en un rango de edad de creación de nuevos hogares han supuesto un aumento de la demanda de vivienda, sobre todo en áreas urbanas con más oportunidades laborales. Adicionalmente, en las últimas décadas ha disminuido progresivamente la media de miembros por hogar: mientras en el año 1970, la media de miembros por hogar era de 3,82, en el año 2024 continuó reduciéndose hasta el 2,5 y se espera que se mantenga esta tendencia en el futuro hasta 2,32 miembros por hogar en 2039 según las proyecciones del INE. Finalmente, la demanda de segunda residencia en zonas específicas de la costa y de montaña, las necesidades de rehabilitación en una proporción importante de los parques de vivienda envejecidos y el turismo residencial constituyen factores importantes que incrementan la necesidad de vivienda más allá de las estimaciones oficiales.

A nivel territorial, Cataluña presenta una cierta heterogeneidad entre los diferentes ámbitos funcionales con respecto al ratio de visados de obra nueva respecto a incremento de hogares, calculado a partir de la agregación de los últimos cinco años y de las proyecciones de creación de hogares hasta el año 2042 por quinquenios. Los ámbitos del Camp de Tarragona y Les Terres de l'Ebre muestran los valores más bajos, mientras que el ámbito metropolitano se mantiene próximo a la media catalana. Por el contrario, el Alt Pirineu i Aran registran una producción de visados

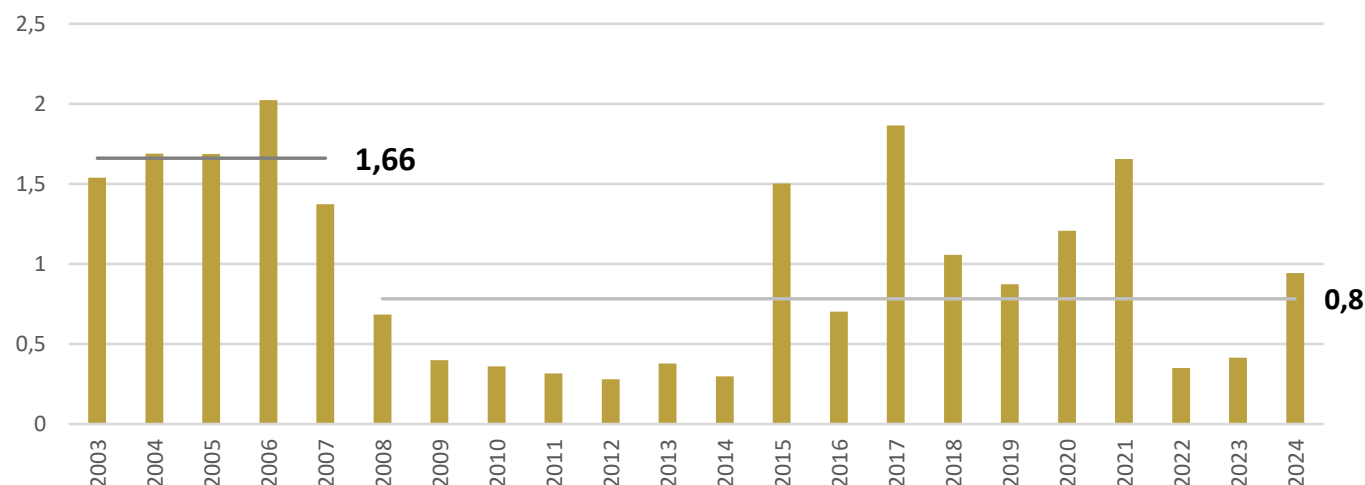
des, tot i que cal considerar-hi la demanda addicional no comptabilitzada de les segones residències, rellevant en zones concretes. Similarment, gairebé la totalitat de les comarques catalanes presenten un nombre de visats inferior a les previsions de formació de llars pels propers cinc anys. A més, un 60% de les comarques obtenen un rati inferior a la mitjana de Catalunya dels últims 5 anys (43,6%).

Pel que fa als municipis amb dades disponibles del nombre de llars (450 municipis, aproximadament) segons el cens de l'INE, un 16,5% (74 municipis) produeixen més d'un habitatge per cada 1.000 llars de mitjana durant el període 2021 – 2024. En aquest sentit, els nivells més alts d'aquest indicador de producció relativa a la demografia es van registrar en aquests tres municipis: Vilablareix (10,7), Bellver de Cerdanya (5,1) i Viladrau (4,1). Aquests 74 municipis es troben distribuïts geogràficament per província: 38 a Barcelona, 21 a Girona, 11 a Lleida i, finalment, 4 a Tarragona. En aquest context, els 36 municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) exemplifiquen clarament aquesta tendència. En les darreres dues dècades, la població de l'AMB ha augmentat un 15% acumulat, mentre que la de Barcelona ciutat ha crescut un 6,5%, evidenciant el desplaçament de la població cap a l'extraradi. No obstant això, l'increment de la demanda d'habitatge per creixement poblacional als municipis de l'AMB contrasta amb la manca de construcció de nous habitatges en alguns dels municipis. En particular, 21 dels 36 municipis de l'AMB han visat menys de 100 habitatges durant el 2024 i existeix una diferència important entre l'evolució acumulada del creixement de la població i el nombre de visats en l'última dècada (figura 5.12).

por encima de las necesidades estimadas, aunque hay que considerar la demanda adicional no contabilizada de las segundas residencias, relevante en zonas concretas. Similarmente, casi la totalidad de las comarcas catalanas presentan un número de visados inferior a las previsiones de formación de hogares para los próximos cinco años. Además, un 60% de las comarcas obtienen un ratio inferior a la media de Cataluña de los últimos 5 años (43,6%).

En cuanto a los municipios con datos disponibles del número de hogares (450 municipios, aproximadamente) según el censo del INE, un 16,5% (74 municipios) producen más de una vivienda por cada 1.000 hogares de media durante el periodo 2021 – 2024. En este sentido, los niveles más altos de este indicador de producción relativa a la demografía se registraron en estos tres municipios: Vilablareix (10,7), Bellver de Cerdanya (5,1) y Viladrau (4,1). Estos 74 municipios se encuentran distribuidos geográficamente por provincia: 38 en Barcelona, 21 en Girona, 11 en Lleida y, finalmente, 4 en Tarragona. En este contexto, los 36 municipios del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) ejemplifican claramente esta tendencia. En las últimas dos décadas, la población del AMB ha aumentado un 15% acumulado, mientras que la de Barcelona ciudad ha crecido un 6,5%, evidenciando el desplazamiento de la población hacia el extrarradio. No obstante, el incremento de la demanda de vivienda por crecimiento poblacional en los municipios del AMB contrasta con la falta de construcción de nuevas viviendas en algunos de los municipios. En particular, 21 de los 36 municipios del AMB han visado menos de 100 viviendas durante 2024 y existe una diferencia importante entre la evolución acumulada del crecimiento de la población y el número de visados en la última década (figura 5.12).

Figura 5.7. Nombre de visats d'habitatge d'obra nova per cada llar creada a Espanya / Número de visados de vivienda de obra nueva por cada hogar creado en España

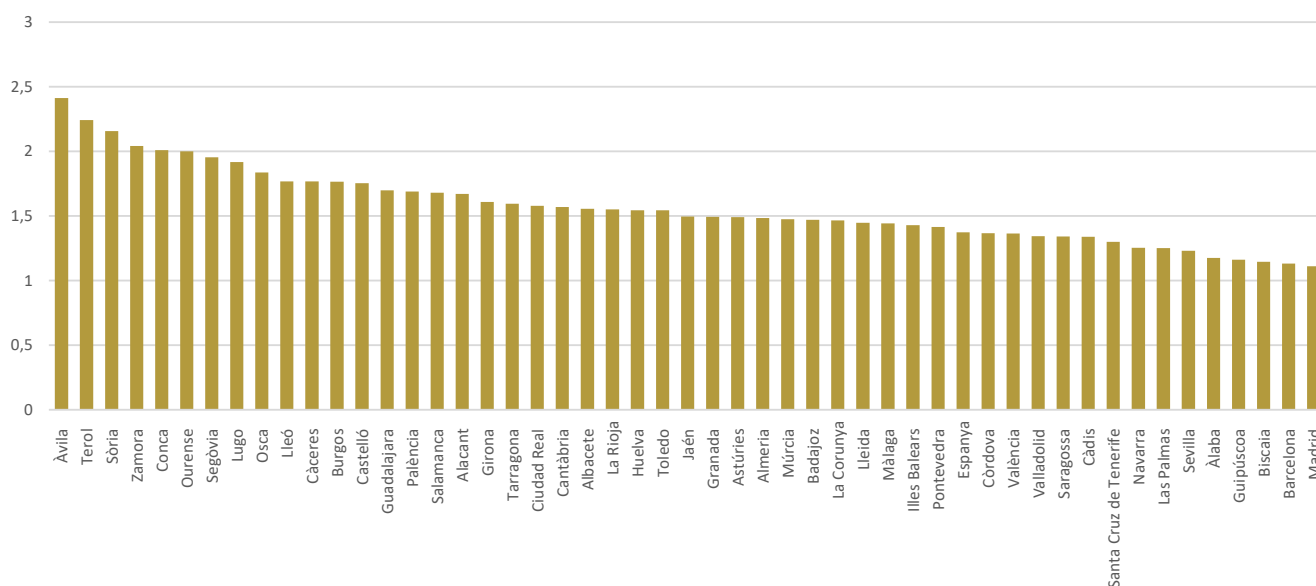


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de producció d'habitatges del MIVAU i l'increment de les llars de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de producción de viviendas del MIVAU y el incremento de los hogares del INE.

5. PRODUCCIÓ

5. PRODUCCIÓN

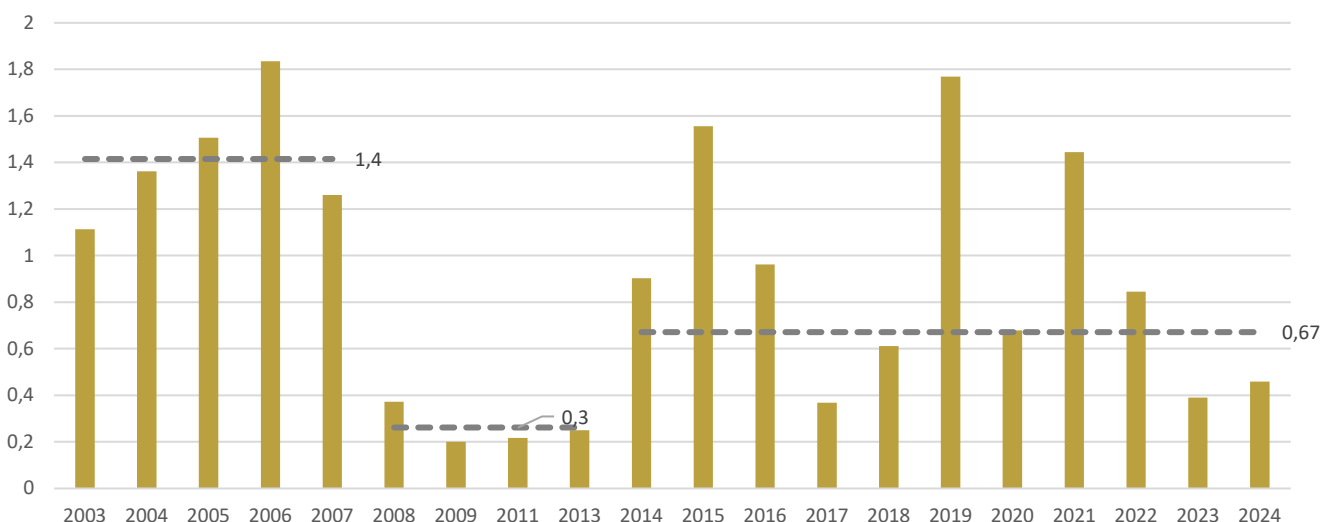
Figura 5.8. Capacitat màxima del parc d'habitatge al 2024 per absorbir la demanda residencial de les províncies d'Espanya / Capacidad máxima del parque de vivienda en el 2024 para absorber la demanda residencial de las provincias de España



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del parc d'habitatges del Cens de l'INE, visats d'obra nova del MIVAU i llars de l'Estadística Continua de Llars. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del parque de viviendas del Censo del INE, visados de obra nueva del MIVAU y hogares de la Estadística Continua de Hogares.

Nota: El parc d'habitatges de cada província s'estima sumant el parc d'habitatges del cens de l'INE de 2021 i els habitatges finalitzats els anys 2022, 2023 i 2024 (calculats a partir dels visats d'obres de dos anys enrere). L'indicador representa la ràtio entre el parc d'habitatges i el nombre de llars a l'any 2024. / Nota: El parque de viviendas de cada provincia se estima sumando el parque de viviendas del censo del INE de 2021 y las viviendas finalizadas en los años 2022, 2023 y 2024 (calculados a partir de los visados de obras de dos años atrás). El indicador representa la ratio entre el parque de viviendas y el número de hogares en el año 2024.

Figura 5.9. Nombre de visats d'habitatge d'obra nova per cada llar creada a Catalunya / Número de visados de vivienda de obra nueva por cada hogar creado en Cataluña.



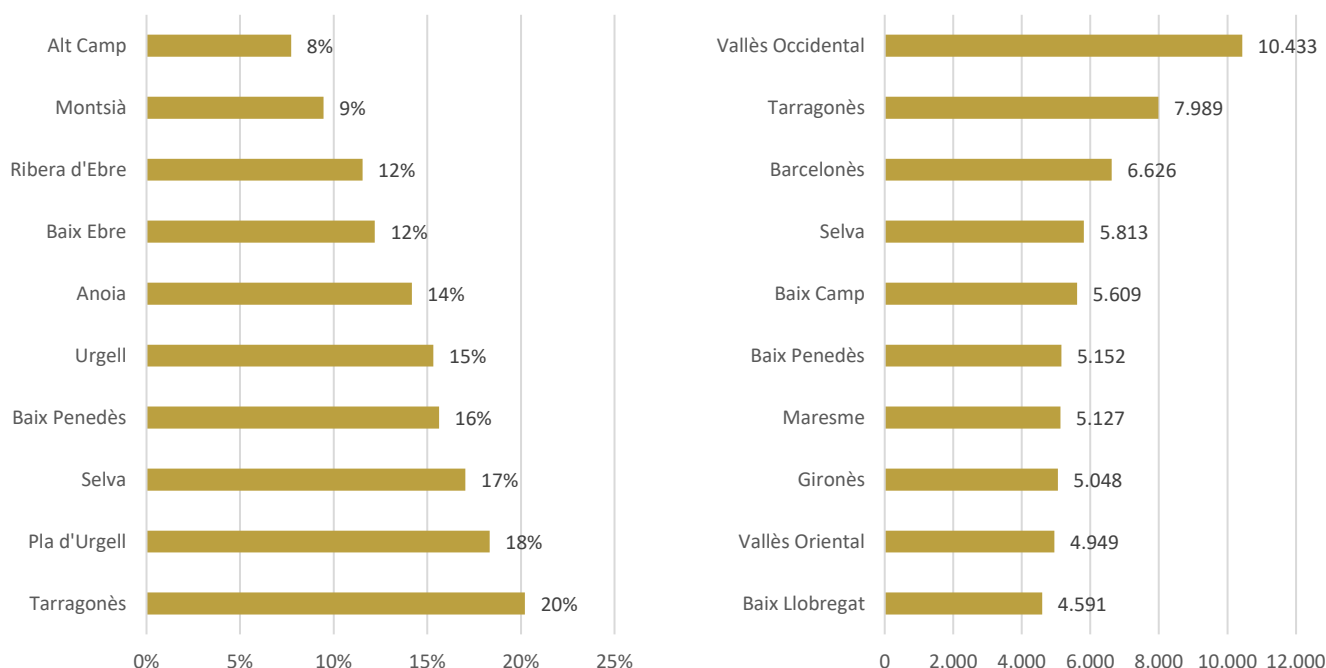
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de producció d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'increment de les llars de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de producción de vivienda de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el incremento de los hogares del INE.

Taula 5.1. Rati de visats d'obra nova acumulats en el període 2020 – 2024 entre les necessitats d'habitatge per creació de llars distribuïts en períodes quinquennals / Ratio de visados de obra nueva acumulados en el periodo 2020 – 2024 entre las necesidades de vivienda por creación de hogares distribuidos en periodos quinquenales.

	2023 - 2027	2028 - 2032	2033 - 2037	2038 - 2042
Àmbit metropolità/ Ámbito metropolitano	58%	57%	59%	64%
Comarques Gironines	70%	69%	73%	84%
Camp de Tarragona	37%	38%	41%	49%
Terres de l'Ebre	41%	30%	29%	31%
Ponent	60%	49%	50%	55%
Comarques Centrals	51%	46%	47%	51%
Alt Pirineu i Aran	172%	138%	140%	158%
Penedès	68%	70%	76%	88%
Catalunya/ Cataluña	58%	57%	59%	66%

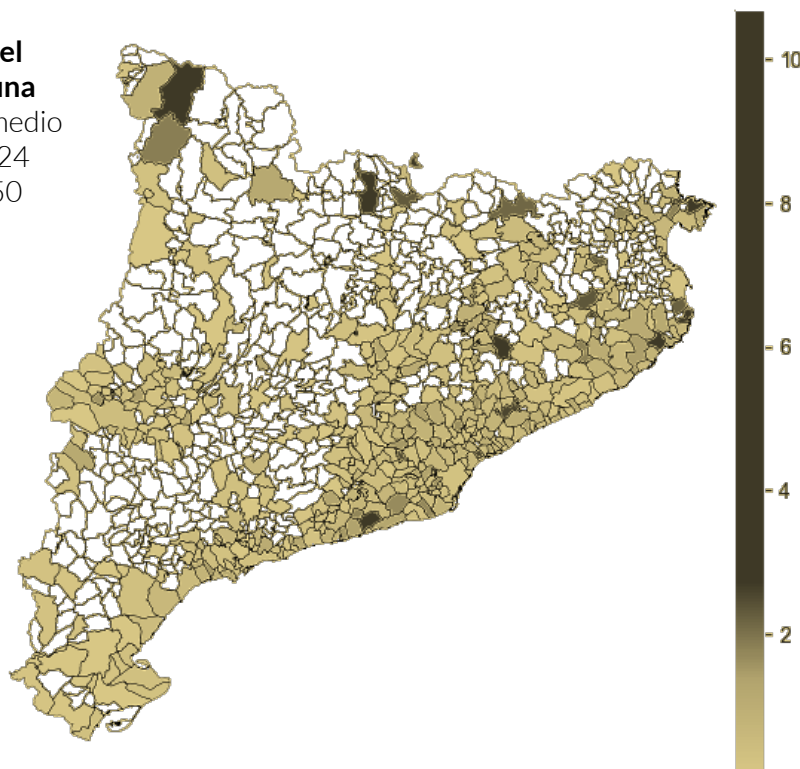
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de producció d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les projeccions de creació de llars del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH) / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de producción de viviendas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y las proyecciones de creación de hogares del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH)

Figura 5.10. Rati del nombre de visats d'obra nova acumulat del període 2020 – 2024 respecte a l'increment de llars projectats a 5 anys a les comarques de Catalunya (esquerra). Dèficit d'habitatge per comarques en valors absoluts (dreta) / Ratio del número de visados de obra nueva acumulado del periodo 2020 – 2024 respecto al incremento de hogares proyectados en 5 años en las comarcas de Cataluña (izquierda). Déficit de vivienda por comarcas en valores absolutos (derecha).



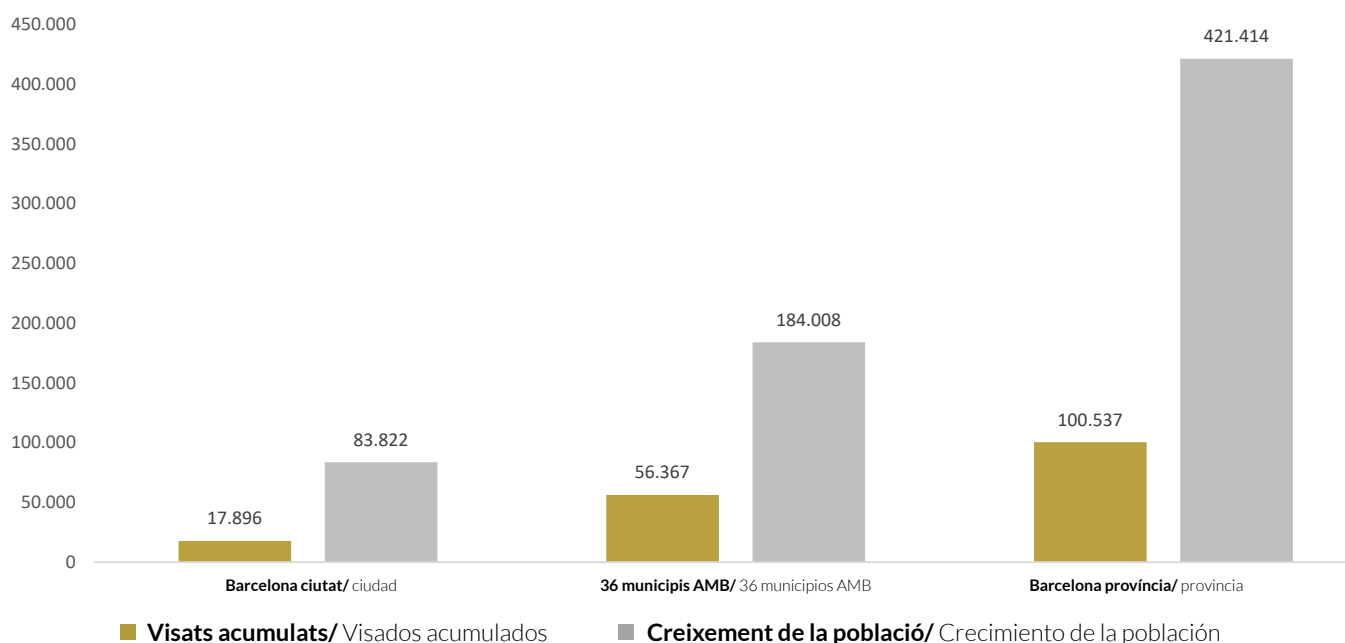
Font: Elaboració pròpia a partir de l'escenari base d'increment de llars de l'Idescat i els visats d'obra nova de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir del escenario base de incremento de hogares del Idescat y los visados de obra nueva de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Figura 5.11. Mitjana d'habitatges iniciats en el període 2021 – 2024 per cada 1.000 llars d'una selecció de 450 municipis a Catalunya / Promedio de viviendas iniciadas en el periodo 2021 – 2024 por cada 1.000 hogares de una selección de 450 municipios en Cataluña.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de producció d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el nombre de llars de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de producción de vivienda de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el incremento de los hogares del INE.

Figura 5.12. Càlcul acumulat del creixement de la població i el visats d'obra nova a Barcelona, l'AMB i Barcelona província durant l'última dècada (2014-2024) / Cómputo acumulado del crecimiento de la población y los visados de obra nueva en Barcelona, la AMB y Barcelona provincia durante la última década (2014-2024).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de població de l'INE i els visats d'obra nova de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de población del INE y de los visados de obra nueva de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

5.4. EVOLUCIÓ HABITATGES INICIATS I ACABATS A CATALUNYA I ESPANYA

Habitatges iniciats

	Espanya / España		Catalunya / Cataluña	
	Nombre d'habitatges Número de viviendas	% Variació anual % Variación anual	Nombre d'habitatges Número de viviendas	% Variació anual % Variación anual
2008	264.795	-59,4%	27.569	-67,8%
2009	110.849	-58,1%	12.358	-55,2%
2010	91.662	-17,3%	13.523	9,4%
2011	78.286	-14,6%	7.898	-41,6%
2012	44.162	-43,6%	5.311	-32,8%
2013	34.288	-22,4%	3.036	-42,8%
2014	34.873	1,7%	3.846	26,7%
2015	49.695	42,5%	6.176	60,6%
2016	64.038	28,9%	8.317	34,7%
2017	80.786	26,2%	11.340	36,3%
2018	100.733	24,7%	14.517	28,0%
2019	106.266	5,5%	14.549	0,2%
2020	85.535	-19,5%	11.395	-21,7%
2021	108.318	26,6%	15.106	32,6%
2022	108.923	0,6%	16.311	8,0%
2023	109.483	0,5%	14.418	-11,6%
2024	127.721	16,7%	15.604	8,2%

5.4. EVOLUCIÓN VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS EN CATALUÑA Y ESPAÑA

Viviendas iniciadas

Habitatges iniciats per províncies a Catalunya

Viviendas iniciadas por provincias en Cataluña

	Barcelona	% Var. anual	Girona	% Var. anual	Lleida	% Var. anual	Tarragona	% Var. anual
2008	14.486	-67,2%	6.039	-58,8%	3.337	-66,2%	3.707	-78,0%
2009	6.512	-55,0%	2.924	-51,6%	952	-71,5%	1.970	-46,9%
2010	9.104	39,8%	1.978	-32,4%	848	-10,9%	1.593	-19,1%
2011	5.702	-37,4%	841	-57,5%	573	-32,4%	782	-50,9%
2012	3.246	-43,1%	716	-14,9%	349	-39,1%	1.000	27,9%
2013	1.930	-40,5%	545	-23,9%	202	-42,1%	359	-64,1%
2014	2.676	38,7%	491	-9,9%	453	124,3%	226	-37,0%
2015	4.543	69,8%	725	47,7%	422	-6,8%	486	115,0%
2016	6.351	39,8%	1.108	52,8%	330	-21,8%	528	8,6%
2017	9.484	49,3%	1.077	-2,8%	291	-11,8%	488	-7,6%
2018	11.446	20,7%	1.476	37,0%	664	128,2%	931	90,8%
2019	11.086	-3,1%	1.530	3,7%	658	-0,9%	1.275	36,9%
2020	9.074	-18,1%	1.203	-21,4%	498	-24,3%	620	-51,4%
2021	11.436	26,0%	2.098	74,4%	633	27,1%	939	51,5%
2022	12.797	11,9%	1.607	-23,4%	761	20,2%	1.146	22,0%
2023	10.718	-16,2%	2.261	40,7%	350	-54,0%	1.089	-5,0%
2024	10.926	1,9%	2.398	6,1%	841	140,3%	1.439	32,1%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i del MIVAU/ Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y del MIVAU

5. PRODUCCIÓ

5. PRODUCCIÓN

Habitatges acabats

Viviendas acabadas

	Espanya / España		Catalunya / Cataluña	
	Nombre d'habitatges Número de viviendas	% Variació Anual % Variación Anual	Nombre d'habitatges Número de viviendas	% Variació Anual % Variación Anual
2008	615.072	-4,1%	71.007	-11,1%
2009	366.887	-40,4%	37.871	-46,7%
2010	240.920	-34,3%	20.292	-46,4%
2011	157.405	-34,7%	18.704	-7,8%
2012	114.991	-26,9%	13.003	-30,5%
2013	64.817	-43,6%	6.305	-51,5%
2014	46.822	-27,8%	5.624	-10,8%
2015	45.152	-3,6%	4.034	-28,3%
2016	40.119	-11,1%	5.534	37,2%
2017	54.610	36,1%	6.892	24,5%
2018	64.354	17,8%	7.492	8,7%
2019	78.789	22,4%	8.831	17,9%
2020	85.945	9,1%	11.601	31,4%
2021	91.390	6,3%	13.610	17,3%
2022	89.107	-2,5%	12.844	-5,6%
2023	87.565	-1,7%	13.544	5,5%
2024	97.837	11,7%	13.210	-2,5%

Habitatges acabats per províncies a Catalunya

Viviendas acabadas por provincias en Cataluña

	Barcelona	% Var. anual	Girona	% Var. anual	Lleida	% Var. anual	Tarragona	% Var. anual
2008	37.788	-4,9%	10.670	-17,9%	5.935	-13,7%	16.614	-16,9%
2009	22.445	-40,6%	7.123	-33,2%	3.130	-47,3%	5.173	-68,9%
2010	10.498	-53,2%	4.043	-43,2%	2.003	-36,0%	3.748	-27,5%
2011	10.426	-0,7%	2.932	-27,5%	2.130	6,3%	3.216	-14,2%
2012	6.333	-39,3%	2.303	-21,5%	1.673	-21,5%	2.694	-16,2%
2013	3.501	-44,7%	1.080	-53,1%	702	-58,0%	1.022	-62,1%
2014	2.850	-18,6%	779	-27,9%	747	6,4%	1.248	22,1%
2015	2.310	-18,9%	747	-4,1%	588	-21,3%	389	-68,8%
2016	3.597	55,7%	1.034	38,4%	369	-37,2%	534	37,3%
2017	4.572	27,1%	862	-16,6%	448	21,4%	1.010	89,1%
2018	5.612	22,7%	604	-29,9%	368	-17,9%	908	-10,1%
2019	6.818	21,5%	1.089	80,3%	419	13,9%	505	-44,4%
2020	8.494	24,6%	1.357	24,6%	742	77,1%	1.008	99,6%
2021	10.413	22,6%	1.486	9,5%	554	-25,3%	1.157	14,8%
2022	9.186	-11,8%	1.528	2,8%	644	16,2%	1.486	28,4%
2023	10.243	11,5%	1.641	7,4%	718	11,5%	942	-36,6%
2024	10.277	0,3%	1.529	-6,8%	613	-14,6%	791	-16,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Qualificacions provisionals i qualificacions definitives d'habitatges de protecció oficial / Calificaciones provisionales y calificaciones definitivas de viviendas de protección oficial.

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Barcelona	1.785	914	1.899	1.155	2.523	1.352	1.489	1.642	3.194	2.046	2.990	1.622
Girona	61	8	4	48	50	70	41	32	5	62	191	115
Lleida	10	16	0	1	6	46	0	17	94	68	103	33
Tarragona	28	7	0	19	36	61	0	32	198	67	330	123
Catalunya	1.884	945	1.903	1.223	2.615	1.529	1.530	1.723	3.491	2.243	3.614	1.893

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del MIVAU / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del MIVAU.

5.5. EVOLUCIÓ HABITATGES INICIATS I ACABATS SEGONS TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA (2020-2024)

Habitatges iniciats segons tipologia edificatòria

	2020			2021			2022			2023			2024		
	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque
Barcelona	932	567	7.567	785	1.333	9.313	1.350	641	10.804	1.079	469	9.170	1.096	531	9.299
Girona	432	253	517	484	596	1.018	612	408	585	599	428	1.231	529	320	1.548
Lleida	81	124	242	158	115	293	105	141	438	79	98	164	84	103	629
Tarragona	176	186	258	264	250	425	302	207	626	236	245	607	217	272	944
Catalunya	1.621	1.130	8.584	1.691	2.294	11.049	2.369	1.397	12.453	1.993	1.240	11.172	1.926	1.226	12.420

5.5. EVOLUCIÓN VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS SEGÚN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (2020-2024)

Viviendas iniciadas según tipología edificatoria

	2020			2021			2022			2023			2024		
	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque
Barcelona	932	567	7.567	785	1.333	9.313	1.350	641	10.804	1.079	469	9.170	1.096	531	9.299
Girona	432	253	517	484	596	1.018	612	408	585	599	428	1.231	529	320	1.548
Lleida	81	124	242	158	115	293	105	141	438	79	98	164	84	103	629
Tarragona	176	186	258	264	250	425	302	207	626	236	245	607	217	272	944
Catalunya	1.621	1.130	8.584	1.691	2.294	11.049	2.369	1.397	12.453	1.993	1.240	11.172	1.926	1.226	12.420

Habitatges acabats segons tipologia edificatòria

	2020			2021			2022			2023			2024		
	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque
Barcelona	674	499	7.321	770	492	9.151	823	526	7.825	965	468	8.803	900	490	8.860
Girona	389	262	706	412	345	729	425	394	707	471	354	815	538	297	692
Lleida	83	210	376	68	136	267	91	187	319	86	405	429	79	115	404
Tarragona	125	226	655	155	430	572	185	387	913	191	207	544	176	217	397
Catalunya	1.271	1.197	9.058	1.405	1.403	10.719	1.524	1.494	9.764	1.713	1.434	10.591	1.693	1.119	10.353

Viviendas acabadas según tipología edificatoria

	2020			2021			2022			2023			2024		
	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque
Barcelona	674	499	7.321	770	492	9.151	823	526	7.825	965	468	8.803	900	490	8.860
Girona	389	262	706	412	345	729	425	394	707	471	354	815	538	297	692
Lleida	83	210	376	68	136	267	91	187	319	86	405	429	79	115	404
Tarragona	125	226	655	155	430	572	185	387	913	191	207	544	176	217	397
Catalunya	1.271	1.197	9.058	1.405	1.403	10.719	1.524	1.494	9.764	1.713	1.434	10.591	1.693	1.119	10.353

% Variació 2024-2023

	Iniciats / Iniciadas			Acabats / Acabadas		
	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque	Unifamiliar aïllat / aïslada	Unifamiliar adossat / adosada	Plurifamiliar en bloc / en bloque
Barcelona	1,6%	13,2%	1,4%	-6,7%	4,7%	0,6%
Girona	-11,7%	-25,2%	25,8%	14,2%	-16,1%	-15,1%
Lleida	6,3%	5,1%	283,5%	-8,1%	-71,6%	-5,8%
Tarragona	-8,1%	11,0%	55,5%	-7,9%	4,8%	-27,0%
Catalunya	-3,4%	-1,1%	11,2%	-1,2%	-22,0%	-2,2%

% Variación 2024-2023

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

5.6. EVOLUCIÓ HABITATGES INICIATS I ACABATS A CATALUNYA PER COMARQUES (2019 -2024)

5.6. EVOLUCIÓN VIVIENDAS INICIADAS Y ACABADAS EN CATALUÑA POR COMARCAS (2019 -2024)

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
Comarques / Comarcas	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Alt Camp	12	13	15	18	18	19	27	11	16	13	26	19
Alt Empordà	346	256	237	260	258	271	237	285	327	234	290	226
Alt Penedès	166	100	335	176	317	157	172	227	233	261	143	210
Alt Urgell	30	8	9	16	24	27	5	32	12	48	9	41
Alta Ribagorça	2	16	9	5	17	19	8	0	2	1	10	42
Anoia	94	39	83	92	112	102	119	55	106	152	106	55
Bages	190	71	121	73	159	165	325	184	227	131	148	257
Baix Camp	235	141	208	430	293	348	343	305	374	304	365	289
Baix Ebre	89	41	30	23	46	104	44	161	71	36	55	49
Baix Empordà	350	263	302	355	476	302	360	390	839	362	826	476
Baix Llobregat	1.714	1.349	1.378	1.747	2.442	1.616	2.474	1.507	2.714	2.292	2.553	1.890
Baix Penedès	269	51	130	75	133	209	276	285	207	198	208	120
Barcelonès	3.685	2.102	3.327	2.579	3.797	3.961	3.961	3.056	1.867	3.247	1.639	3.290
Berguedà	26	33	22	35	28	20	38	33	25	22	35	29
Cerdanya	110	87	109	73	223	97	181	111	191	130	166	141
Conca de Barberà	28	32	6	11	19	8	9	28	18	14	30	13
Garraf	562	483	410	327	724	420	1.082	530	970	684	1.167	829
Garrigues	13	11	15	8	7	29	13	13	11	9	8	10
Garrotxa	94	33	134	85	100	128	119	104	97	89	128	79
Gironès	387	242	234	384	699	402	383	403	415	552	577	366
Maresme	1.345	464	666	798	918	784	1.127	923	909	903	1.156	816
Moianès	13	12	13	9	23	14	25	13	17	12	24	17
Montsià	36	57	35	38	39	73	32	28	25	26	39	13
Noguera	16	15	18	11	41	15	19	89	35	20	75	35
Osona	208	153	312	257	361	284	424	241	407	340	393	311
Pallars Jussà	6	9	8	2	4	8	9	7	12	11	7	7
Pallars Sobirà	7	4	3	4	39	11	5	7	6	24	14	24
Pla de l'Estany	42	57	38	49	134	80	80	46	102	89	64	68
Pla d'Urgell	37	21	14	21	49	21	23	80	24	25	22	23
Priorat	4	2	6	7	5	24	4	3	3	5	4	7
Ribera d'Ebre	8	4	5	9	2	4	5	4	3	5	3	6

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
Comarques / Comarcas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Ripollès	30	21	27	32	29	40	80	59	63	40	60	68
Segarra	39	13	12	108	18	18	89	10	24	22	14	36
Segrià	354	251	301	388	273	244	449	257	80	377	481	269
Selva	200	151	172	140	236	211	216	161	256	207	314	158
Solsonès	7	8	17	9	12	12	19	16	16	18	11	25
Tarragonès	584	156	180	391	375	362	399	651	367	331	703	268
Terra Alta	10	8	5	6	9	6	7	10	5	10	6	7
Urgell	23	12	13	14	51	52	32	44	13	41	55	14
Vall d'Aran	93	32	25	130	33	48	36	56	50	57	84	30
Vallès Occidental	2.211	1.356	1.574	1.821	1.842	2.073	2.087	1.714	2.409	1.479	2.497	1.740
Vallès Oriental	874	654	837	585	721	822	968	705	853	720	1.069	813

Àmbits territorials funcionals
Habitatges iniciats i acabats

Ámbitos territoriales funcionales
Viviendas iniciadas y acabadas

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
Àmbits territorials/ ámbitos territoriales	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Alt Pirineu i Aran	248	156	163	230	340	210	244	213	273	271	290	285
Camp de Tarragona	863	344	415	857	710	761	782	998	778	667	1.128	596
Comarques Centrals	442	274	489	383	578	490	823	487	703	529	624	657
Comarques Gironines	1.449	1.023	1.144	1.305	1.932	1.434	1.475	1.448	2.099	1.573	2.259	1.441
Metropolità	9.833	5.929	7.782	7.532	9.731	9.262	10.628	7.912	8.759	8.643	8.923	8.557
Penedès	1.089	672	955	668	1.281	887	1.647	1.091	1.515	1.290	1.622	1.212
Ponent	482	323	372	550	438	379	624	492	187	494	655	387
Terres de l'Ebre	143	110	75	76	96	187	88	203	104	77	103	75

Variacions % 24/23

Variaciones % 24/23

	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Alt Pirineu i Aran	6,2%	5,2%
Camp de Tarragona	45,0%	-10,6%
Comarques Centrals	-11,2%	24,2%
Comarques Gironines	7,6%	-8,4%
Metropolità	1,9%	-1,0%
Penedès	7,1%	-6,0%
Ponent	250,3%	-21,7%
Terres de l'Ebre	-1,0%	-2,6%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

5.7. EVOLUCIÓ HABITATGES
INICIATS I ACABATS A
BARCELONA CIUTAT
PER DISTRICTES
(2019 -2024)

Barcelona ciutat
Habitatges iniciats i acabats

	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Ciutat Vella	87	15	139	12	33	23	2	82	88	105	0	14
Eixample	273	178	237	254	320	209	485	227	65	196	37	130
Sants-Montjuïc	712	149	99	99	652	580	774	345	624	393	221	299
Les Corts	32	32	12	22	25	22	0	12	7	3	10	5
Sarrià-Sant Gervasi	155	80	27	43	53	119	86	43	68	100	49	29
Gràcia	110	74	70	74	204	74	91	158	1	107	76	63
Horta-Guinardó	166	154	143	66	336	77	167	132	69	393	57	155
Nou Barris	15	44	118	30	152	28	126	79	17	125	12	37
Sant Andreu	142	122	193	212	37	117	310	300	296	270	355	375
Sant Martí	239	221	854	169	332	917	477	663	56	173	334	777
Barcelona	1.931	1.069	1.892	981	2.144	2.166	2.518	2.041	1.291	1.865	1.151	1.884

Variacions % 24/23

Variaciones % 24/23

	Iniciats Iniciadas	Acabats Acabadas
Ciutat Vella	-100,0%	-86,7%
Eixample	-43,1%	-33,7%
Sants-Montjuïc	-64,6%	-23,9%
Les Corts	42,9%	66,7%
Sarrià-Sant Gervasi	-27,9%	-71,0%
Gràcia	7500,0%	-41,1%
Horta-Guinardó	-17,4%	-60,6%
Nou Barris	-29,4%	-70,4%
Sant Andreu	19,9%	38,9%
Sant Martí	496,4%	349,1%
Barcelona	-10,8%	1,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

6. CONSUM APARENT DE CIMENT

6.1. CONSUM APARENT DE CIMENT A CATALUNYA I ESPANYA

El consum aparent de ciment a escala estatal va registrar un increment del 3,0% l'any 2024 en comparació amb l'exercici anterior, assolint un volum de 14.899 milers de tones segons dades facilitades per Oficemen. Aquesta evolució positiva es correlaciona amb l'augment del nombre de visats d'obra nova, que van ascendir a 127.721 unitats l'any 2024, un nivell que no s'assolia des de períodes anteriors a la crisi financera de l'any 2008. En aquest sentit, el màxim històric de consum de ciment a Espanya es va assolir l'any 2007, amb un total de 55.997 milers de tones. Posteriorment, entre els anys 2008 i 2013, es va produir una contracció percentual anual sostinguda de doble dígit. Malgrat aquesta davallada, a partir de 2013, els nivells de consum es van estabilitzar per després iniciar una tendència de creixement moderada, molt menys pronunciada que la registrada durant el cicle expansiu anterior.

En l'àmbit català, el consum aparent de ciment es va situar en 2.149 milers de tones l'any 2024, fet que representa un increment de l'1% en relació amb el 2023. La dada més elevada del període recent es va produir l'any 2022, coincidint amb el màxim volum de visats d'obra nova d'habitatge. Posteriorment, els anys 2023 i 2024 van registrar consums de ciment similars que corresponen a nivells de producció de nous habitatges quantitativament inferiors al 2022. Concretament, pel que fa al comportament interanual, a partir del segon trimestre de 2024 es van observar increments esglaonats en les variacions anuals partint de nivells negatius. En termes històrics, el

6. CONSUMO APARENTE DE CEMENTO

6.1. CONSUMO APARENTE DE CEMENTO EN CATALUÑA Y ESPAÑA

El consumo aparente de cemento a nivel estatal registró un incremento del 3,0% en el año 2024 en comparación con el ejercicio anterior, alcanzando un volumen de 14.899 miles de toneladas según datos facilitados por Oficemen. Esta evolución positiva se correlaciona con el aumento del número de visados de obra nueva, que ascendieron a 127.721 unidades en el año 2024, un nivel que no se alcanzaba desde periodos anteriores a la crisis financiera del año 2008. En este sentido, el máximo histórico de consumo de cemento en España se alcanzó en el año 2007, con un total de 55.997 miles de toneladas. Posteriormente, entre los años 2008 y 2013, se produjo una contracción porcentual anual sostenida de doble dígito. A pesar de este descenso, a partir de 2013, los niveles de consumo se estabilizaron para después iniciar una tendencia de crecimiento moderada, mucho menos pronunciada que la registrada durante el ciclo expansivo anterior.

En el ámbito catalán, el consumo aparente de cemento se situó en 2.149 miles de toneladas en el año 2024, lo que representa un incremento del 1% en relación con 2023. El dato más elevado del periodo reciente se produjo en el año 2022, coincidiendo con el máximo volumen de visados de obra nueva de vivienda. Posteriormente, los años 2023 y 2024 registraron consumos de cemento similares que corresponden a niveles de producción de nuevas viviendas cuantitativamente inferiores al 2022. Concretamente, en cuanto al comportamiento interanual, a partir del segundo trimestre de 2024 se observaron incrementos escalonados en las variaciones anuales partiendo de niveles negativos.

6. CONSUM APARENT DE CIMENT

6. CONSUMO APARENTE DE CEMENTO

punt àlgid del consum de ciment a Catalunya es va registrar l'any 2007, amb un total de 8.814 milers de tones. Posteriorment i de forma similar al comportament a nivell nacional, el consum va disminuir de manera continuada fins a l'any 2013, en consonància amb la caiguda del nombre d'habitatges finalitzats. Des de l'any 2019, es constata una recuperació gradual, amb valors anuals que superen novament les 2.000 milers de tones.

En términos históricos, el punto álgido del consumo de cemento en Cataluña se registró en el año 2007, con un total de 8.814 miles de toneladas. Posteriormente y de forma similar al comportamiento a nivel nacional, el consumo disminuyó de manera continuada hasta el año 2013, en consonancia con la caída del número de viviendas finalizadas. Desde el año 2019, se constata una recuperación gradual, con valores anuales que superan nuevamente los 2.000 miles de toneladas.

Taula 6.1. Consum aparent de ciment a Catalunya i Espanya / Consumo aparente de cemento en Cataluña y España.

Mesos/ Meses. 2024	Milers de tones 2024 Miles de toneladas 2024		% Variació % Variación			
	Catalunya Cataluña	Espanya España	Interanual		Mensual	
			Catalunya Cataluña	Espanya España	Catalunya Cataluña	Espanya España
Gener / Enero	171,8	1.054,7	-5,4%	-1,0%	20,2%	-0,2%
Febrer / Febrero	195,6	1.168,5	5,4%	-0,6%	13,9%	10,8%
Març / Marzo	174,2	1.101,8	-21,6%	-23,5%	-10,9%	-5,7%
Abril / Abril	184,9	1.323,3	10,1%	11,7%	6,2%	20,1%
Maig / Mayo	193,8	1.370,4	-0,6%	2,4%	4,8%	3,6%
Juny / Junio	175,7	1.264,7	-1,5%	-3,1%	-9,3%	-7,7%
Juliol / Julio	211,6	1.363,3	16,7%	13,4%	20,4%	7,8%
Agost / Agosto	132,8	1.037,2	-6,5%	-2,7%	-37,3%	-23,9%
Setembre / Septiembre	155,4	1.249,3	2,2%	9,7%	17,1%	20,5%
Octubre / Octubre	207,8	1.430,8	13,7%	19,5%	33,7%	14,5%
Novembre / Noviembre	184,0	1.370,0	-5,9%	6,1%	-11,5%	-4,2%
Desembre / Diciembre	161,8	1.165,0	13,2%	10,2%	-12,1%	-15,0%
Total 2024	2.149,5	14.899,0				
Total 2023	2.127,4	14.461,7				
% Var. 24/23	1,0%	3,0%				

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Oficemen / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Oficemen

6.2. EVOLUCIÓ DEL CONSUM APARENT DE CIMENT A CATALUNYA I ESPANYA (2001 - 2024)

6.2. EVOLUCIÓN DEL CONSUMO APARENTE DE CEMENTO EN CATALUÑA Y ESPAÑA (2001 - 2024)

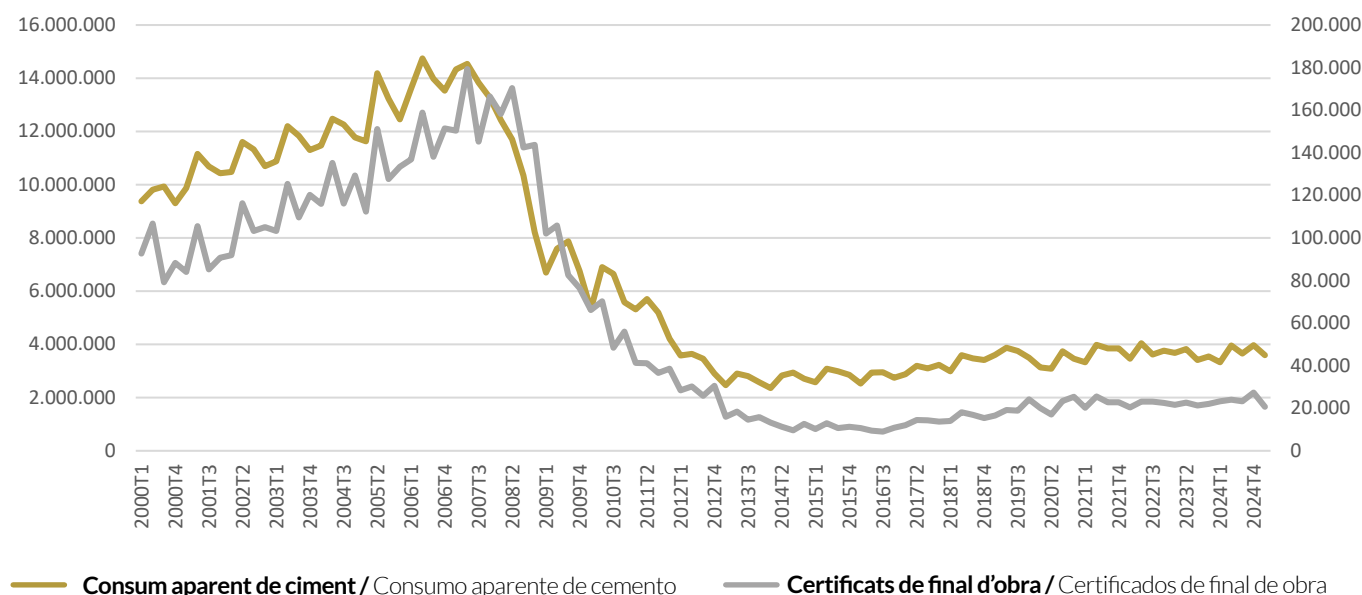
	Milers de tones Miles de toneladas		% Variació any anterior % Variación año anterior	
	Catalunya Cataluña	Espanya España	Catalunya Cataluña	Espanya España
2001	5.782	42.151	9,0%	9,7%
2002	6.484	44.120	12,1%	4,7%
2003	6.834	46.223	5,4%	4,8%
2004	7.130	48.006	4,3%	3,9%
2005	7.478	51.510	4,9%	7,3%
2006	8.668	55.896	15,9%	8,5%
2007	8.814	55.997	1,7%	0,2%
2008	6.779	42.696	-23,1%	-23,8%
2009	4.720	28.913	-30,4%	-32,3%
2010	3.776	24.456	-20,0%	-15,4%
2011	3.046	20.441	-19,3%	-16,4%
2012	2.125	13.597	-30,2%	-33,5%
2013	1.586	10.743	-25,4%	-21,0%
2014	1.455	10.831	-8,2%	0,8%
2015	1.545	11.492	6,2%	6,1%
2016	1.592	11.158	3,0%	-2,9%
2017	1.852	12.393	16,4%	11,1%
2018	1.819	13.461	-1,8%	8,6%
2019	2.235	14.721	22,8%	9,4%
2020	2.000	13.422	-10,5%	-8,8%
2021	2.200	15.002	10,0%	11,8%
2022	2.340	14.882	6,3%	-0,8%
2023	2.127	14.462	-9,1%	-2,8%
2024	2.150	14.899	1,0%	3,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Oficemen / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Oficemen

6. CONSUM APARENT DE CIMENT

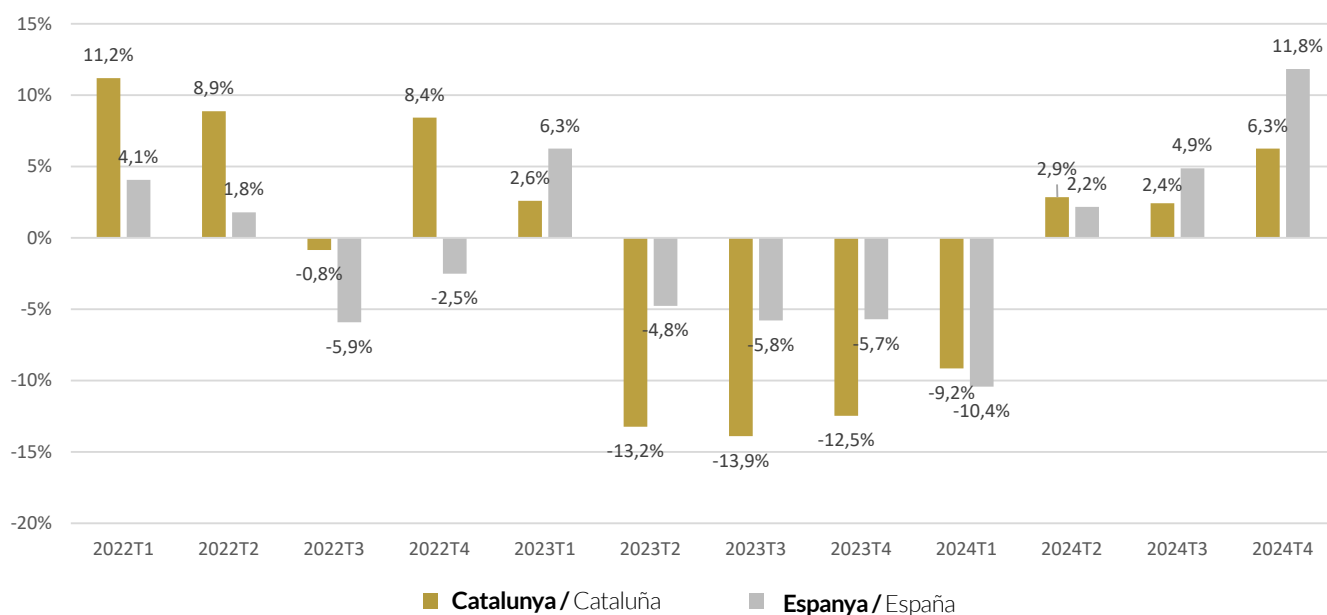
6. CONSUMO APARENTE DE CEMENTO

Figura 6.1. Evolució del consum aparent de ciment i els certificats de final d'obra a Espanya /
Evolución del consumo aparente de cemento y los certificados de final de obra en España.



Font.: Elaboració pròpia a partir de les dades de ciment d'Oficemen i els certificats de final d'obra del MIVAU / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de cemento de Oficemen y los certificados de final de obra del MIVAU.

Figura 6.2. Evolució de les variacions anuals del consum de ciment des de l'any 2022 a Catalunya i Espanya /
Evolución de las variaciones anuales del consumo de cemento desde el año 2022 en Cataluña y España.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'Oficemen / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Oficemen

7. COMPRAVENDES D'HABITATGES

7.1. COMPRAVENDES D'HABITATGES A ESPANYA

El mercat immobiliari residencial a Espanya ha experimentat un notable dinamisme en termes de demanda durant el 2024. Les compravendes registrades van assolir nivells propers al record postcrisi de 2022 però encara lluny dels nivells registrats l'any 2007 de 775.000. En particular, a escala nacional es van registrar aproximadament 641.000 transaccions al 2024 amb un increment anual de gairebé el 10%. Aquesta evolució ha estat impulsada, en gran mesura, pel fort creixement de les operacions d'obra nova, que han arribat al nivell de les 134.700 unitats, amb una variació del 23,0% respecte a l'any anterior. Pel que fa a les compravendes de segona mà, les operacions mantenen una proporció del 79% sobre el total i un creixement del 6,8% respecte a l'any 2023. Adicionalment, les compravendes d'habitatges protegits presenten un comportament força estable amb un creixement més reduït del 6,7% comparat amb el cas de l'habitatge lliure (+10,1%) i segueixen representant una part reduïda de les transaccions (47.422 unitats), un 7,4% sobre el total. En l'àmbit financer, cal destacar la dependència majoritària del crèdit hipotecari per a l'adquisició d'habitatges (66% de les compravendes durant el 2024 similar a la mitjana del període postcrisi 2013 - 2024 que va ser del 69,3%).

D'altra banda, les compravendes d'habitatge per part d'estrangers a Espanya van assolir les 92.958 operacions durant el 2024, representant un 14,6% del total del mercat. Després d'un any 2023 amb decreixements del 7,5% de la demanda de compradors estrangers, al 2024 es va produir un altre repunt que va permetre assolir xifres similars al record de 2022 (94.481 unitats), consolidant el fort atractiu del mercat residencial espanyol per a compradors internacionals. Entre les nacionalitats amb més presència destaquen els britànics, amb 8.031 transaccions, seguits pels alemanys amb 6.230, els marroquins amb 5.304 i els francesos amb 5.025 operacions, entre altres col·lectius (figura 7.3).

Per províncies, cal destacar el creixement generalitzat experimentat a gairebé totes les províncies d'Espanya en l'any 2024 excepte a les Illes Balears (-3,6%). En

7. COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS

7.1. COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

El mercado inmobiliario residencial en España ha experimentado un notable dinamismo en términos de demanda durante 2024. Las compraventas registradas alcanzaron niveles cercanos al récord postcrisis de 2022 pero aún lejos de los niveles registrados en el año 2007 de 775.000. En particular, a nivel nacional se registraron aproximadamente 641.000 transacciones en 2024 con un incremento anual de casi el 10%. Esta evolución ha sido impulsada, en gran medida, por el fuerte crecimiento de las operaciones de obra nueva, que han llegado al nivel de las 134.700 unidades, con una variación del 23,0% respecto al año anterior. En cuanto a las compraventas de segunda mano, las operaciones mantienen una proporción del 79% sobre el total y un crecimiento del 6,8% respecto al año 2023. Adicionalmente, las compraventas de viviendas protegidas presentan un comportamiento bastante estable con un crecimiento más reducido del 6,7% comparado con el caso de la vivienda libre (+10,1%) y siguen representando una parte reducida de las transacciones (47.422 unidades), un 7,4% sobre el total. En el ámbito financiero, cabe destacar la dependencia mayoritaria del crédito hipotecario para la adquisición de viviendas (66% de las compraventas durante 2024 similar a la media del periodo postcrisis 2013 - 2024 que fue del 69,3%).

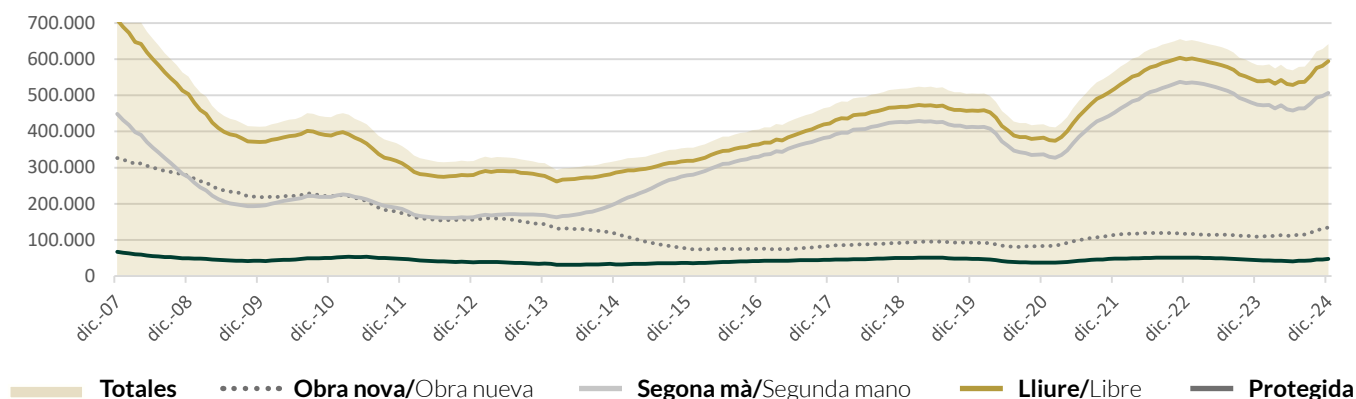
Por otro lado, las compraventas de vivienda por parte de extranjeros en España alcanzaron las 92.958 operaciones durante 2024, representando un 14,6% del total del mercado. Después de un año 2023 con decrecimientos del 7,5% de la demanda de compradores extranjeros, en 2024 se produjo otro repunte que permitió alcanzar cifras similares al récord de 2022 (94.481 unidades), consolidando el fuerte atractivo del mercado residencial español para compradores internacionales. Entre las nacionalidades con más presencia destacan los británicos, con 8.031 transacciones, seguidos por los alemanes con 6.230, los marroquíes con 5.304 y los franceses con 5.025 operaciones, entre otros colectivos (figura 7.3).

Por provincias, cabe destacar el crecimiento generalizado experimentado en casi todas las provincias de España en el año 2024 excepto en las Islas Baleares (-3,6%).

conjunt, un 56% de les províncies incrementen les seves compravendes a un ritme superior al 10% i vuit d'elles superen el 20%, tot i que en molts casos parteixen de nivells inicials baixos, fet que explica aquestes variacions anuals elevades. L'anàlisi de la distribució trimestral dels creixements des de 2008 mostra diferents períodes clars de caiguda generalitzada en les compravendes d'habitatge, amb especial intensitat durant la crisi financera de 2008 i la crisi sanitària de 2020. Ara bé, les disminucions més recents observades en les transaccions durant 2022 i 2023 s'expliquen principalment per l'increment dels tipus d'interès dels préstecs hipotecaris. Tot i que aquest factor va afectar negativament la demanda, ho va fer d'una manera menys significativa i més transitoria que en els episodis de caiguda anteriors.

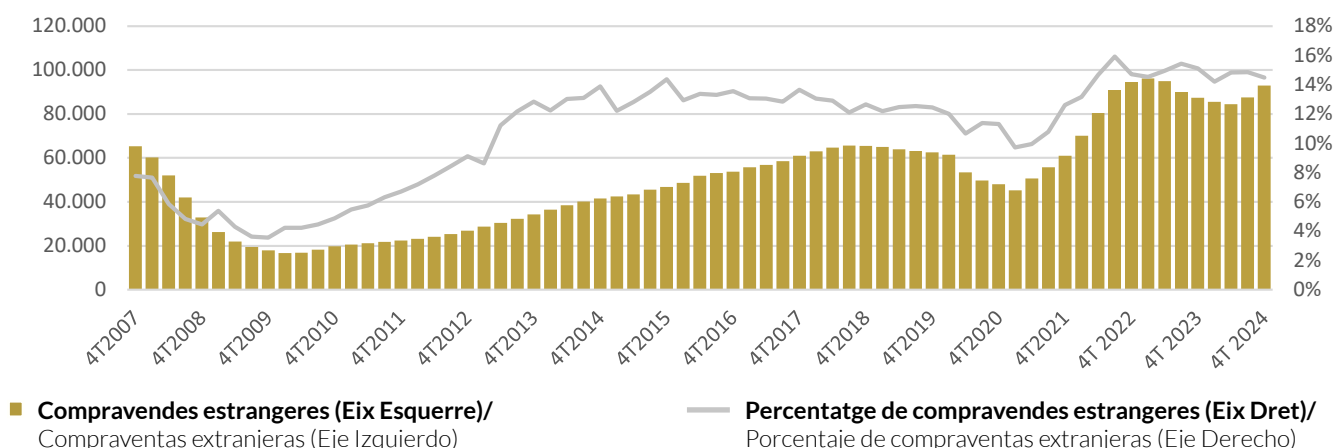
En conjunto, un 56% de las provincias incrementan sus compraventas a un ritmo superior al 10% y ocho de ellas superan el 20%, aunque en muchos casos parten de niveles iniciales bajos, lo que explica estas variaciones anuales elevadas. El análisis de la distribución trimestral de los crecimientos desde 2008 muestra diferentes periodos claros de caída generalizada en las compraventas de vivienda, con especial intensidad durante la crisis financiera de 2008 y la crisis sanitaria de 2020. Ahora bien, las disminuciones más recientes observadas en las transacciones durante 2022 y 2023 se explican principalmente por el incremento de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios. Aunque este factor afectó negativamente a la demanda, lo hizo de una manera menos significativa y más transitoria que en los episodios de caída anteriores.

Figura 7.1. Evolució mensual de les compravendes acumulades a 12 mesos per tipus a Espanya /
Evolución mensual de las compraventas acumuladas a 12 meses por tipos en España.



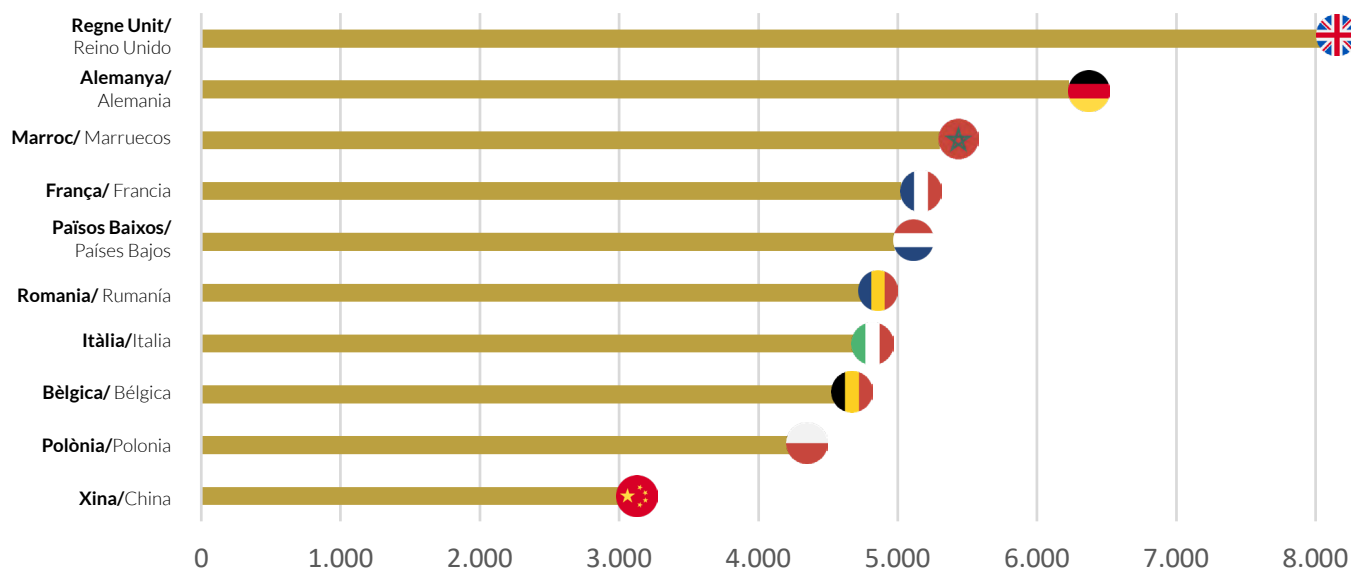
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 7.2. Evolució del nombre de compravendes estrangeres a Espanya i proporció sobre el total (%) /
Evolución del número de compraventas extranjeras en España y proporción sobre el total (%).



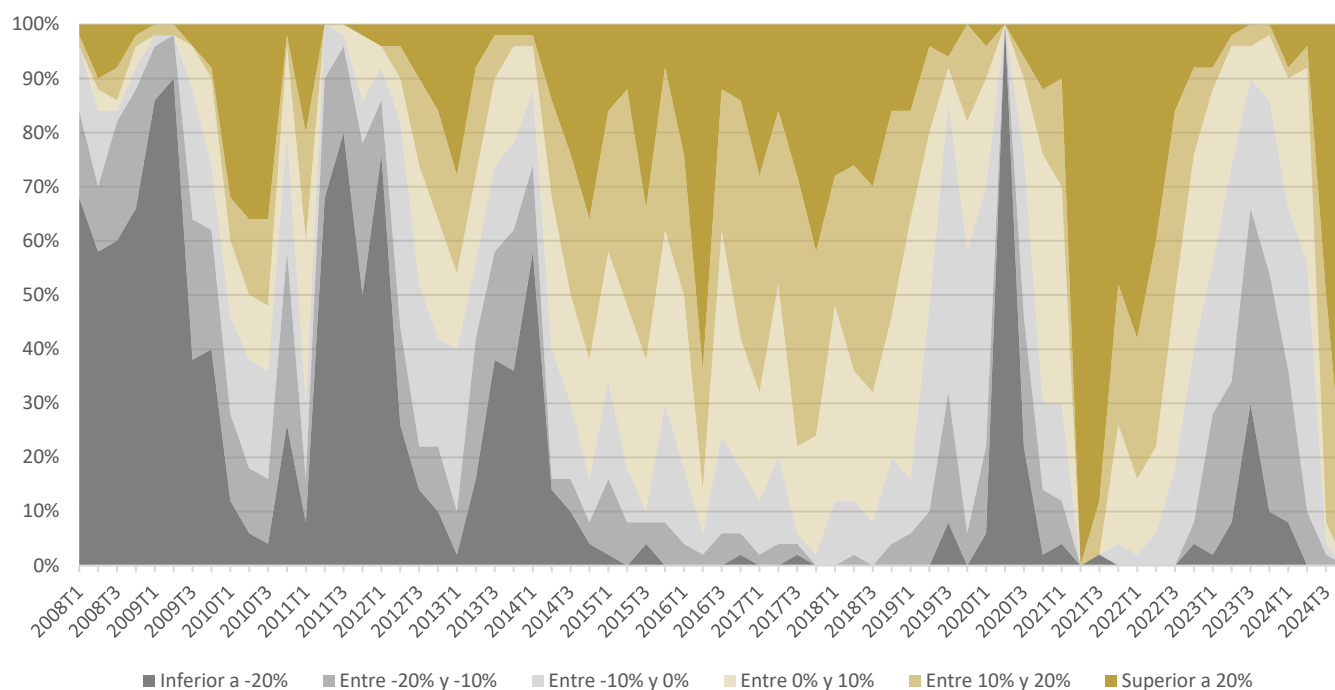
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Col·legi de Registradors d'Espanya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Colegio de Registradores de España.

Figura 7.3. Compravendes estrangeres per país d'origen al 2024 (top 10)/ Compraventas extranjeras por país de origen en 2024 (top 10).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Col·legi de Registradors d'Espanya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Colegio de Registradores de España.

Figura 7.4. Distribució trimestral dels creixements interanuals de les compravendes a les províncies d'Espanya (% de províncies per interval de creixement) / Distribución trimestral de los crecimientos interanuales de las compraventas en las provincias de España (% de provincias por intervalo de crecimiento).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

7.2. COMPRAVENDES D'HABITATGES A CATALUNYA

A Catalunya, les compravendes d'habitatge van continuar creixent de forma significativa i van acumular un total de 98.108 transaccions al 2024, xifra que implica una variació del 8,0% respecte a l'any anterior. Aquest dinamisme ha estat especialment impulsat per les compravendes d'obra nova, que van assolir les 18.542 unitats, representant el 18,9% sobre el total i amb una variació del 20,5%. Pel que fa a les operacions de segona mà, aquestes van sumar 79.566 transaccions, amb un creixement més moderat del 5,4%. Els habitatges protegits d'obra nova van tenir un paper testimonial en el conjunt del mercat, amb només 1.070 unitats registrades, una xifra que suposa poc més de l'1% del total de compravendes.

La superfície dels habitatges venuts es va mantenir relativament inalterada, amb el 34,8% de les compravendes corresponents a habitatges d'entre 40 i 70 m², mentre que els pisos de més de 70 m² dominen el mercat, representant el 61,6% de les operacions. Pel que fa al perfil jurídic dels compradors, el pes de les transaccions realitzades per persones jurídiques es va mantenir relativament estable, situant-se en un 13% sobre el total (12.307 unitats). Quant a la presència de compradors estrangers en el mercat immobiliari residencial català, aquests van representar el 16% del total de compravendes (15.963 unitats), un increment del 4,8% respecte a l'any anterior. Pel que fa a la nacionalitat dels compradors, els grups més nombrosos són els francesos (13,45%), seguits dels marroquins (6,6%), italians (6,5%) i xinesos (6,15%), segons dades del Col·legi de Registradors d'Espanya.

Per províncies, les transaccions d'obra nova es van disparar, especialment a Lleida amb un augment del 42,9%, seguida per Girona (27,9%) i Barcelona (19,0%). Pel que fa a la segona mà, els augments en les transaccions van ser més moderats i inferiors al 10% en general, excepte a Girona, on es va registrar una caiguda del 6,3% i, com a conseqüència, en el còmput global és l'única província que no creix quantitativament en compravendes d'habitatge. En l'àmbit territorial, el 83% de les comarques van experimentar increments anuals en el volum de transaccions. Per àmbits, les transaccions van caure lleugerament a les

7.2. COMPRAVENTAS DE VI- VIENDAS EN CATALUÑA

En Cataluña, las compraventas de vivienda continuaron creciendo de forma significativa y acumularon un total de 98.108 transacciones en 2024, cifra que implica una variación del 8,0% respecto al año anterior. Este dinamismo ha sido especialmente impulsado por las compraventas de obra nueva, que alcanzaron las 18.542 unidades, representando el 18,9% sobre el total y con una variación del 20,5%. En cuanto a las operaciones de segunda mano, estas sumaron 79.566 transacciones, con un crecimiento más moderado del 5,4%. Las viviendas protegidas de obra nueva tuvieron un papel testimonial en el conjunto del mercado, con solo 1.070 unidades registradas, una cifra que supone poco más del 1% del total de compraventas.

La superficie de las viviendas vendidas se mantuvo relativamente inalterada, con el 34,8% de las compraventas correspondientes a viviendas de entre 40 y 70 m², mientras que los pisos de más de 70 m² dominan el mercado, representando el 61,6% de las operaciones. En cuanto al perfil jurídico de los compradores, el peso de las transacciones realizadas por personas jurídicas se mantuvo relativamente estable, situándose en un 13% sobre el total (12.307 unidades). En cuanto a la presencia de compradores extranjeros en el mercado inmobiliario residencial catalán, estos representaron el 16% del total de compraventas (15.963 unidades), un incremento del 4,8% respecto al año anterior. En cuanto a la nacionalidad de los compradores, los grupos más numerosos son los franceses (13,45%), seguidos de los marroquíes (6,6%), italianos (6,5%) y chinos (6,15%), según datos del Colegio de Registradores de España.

Por provincias, las transacciones de obra nueva se dispararon, especialmente en Lleida con un aumento del 42,9%, seguida por Girona (27,9%) y Barcelona (19,0%). En cuanto a la segunda mano, los aumentos en las transacciones fueron más moderados e inferiores al 10% en general, excepto en Girona, donde se registró una caída del 6,3% y, como consecuencia, en el cómputo global es la única provincia que no crece cuantitativamente en compraventas de vivienda. En el ámbito territorial, el 83% de las comarcas experimentaron incrementos anuales en el volumen de transacciones. Por ámbitos, las transacciones cayeron ligeramente en Les Terres de l'Ebre

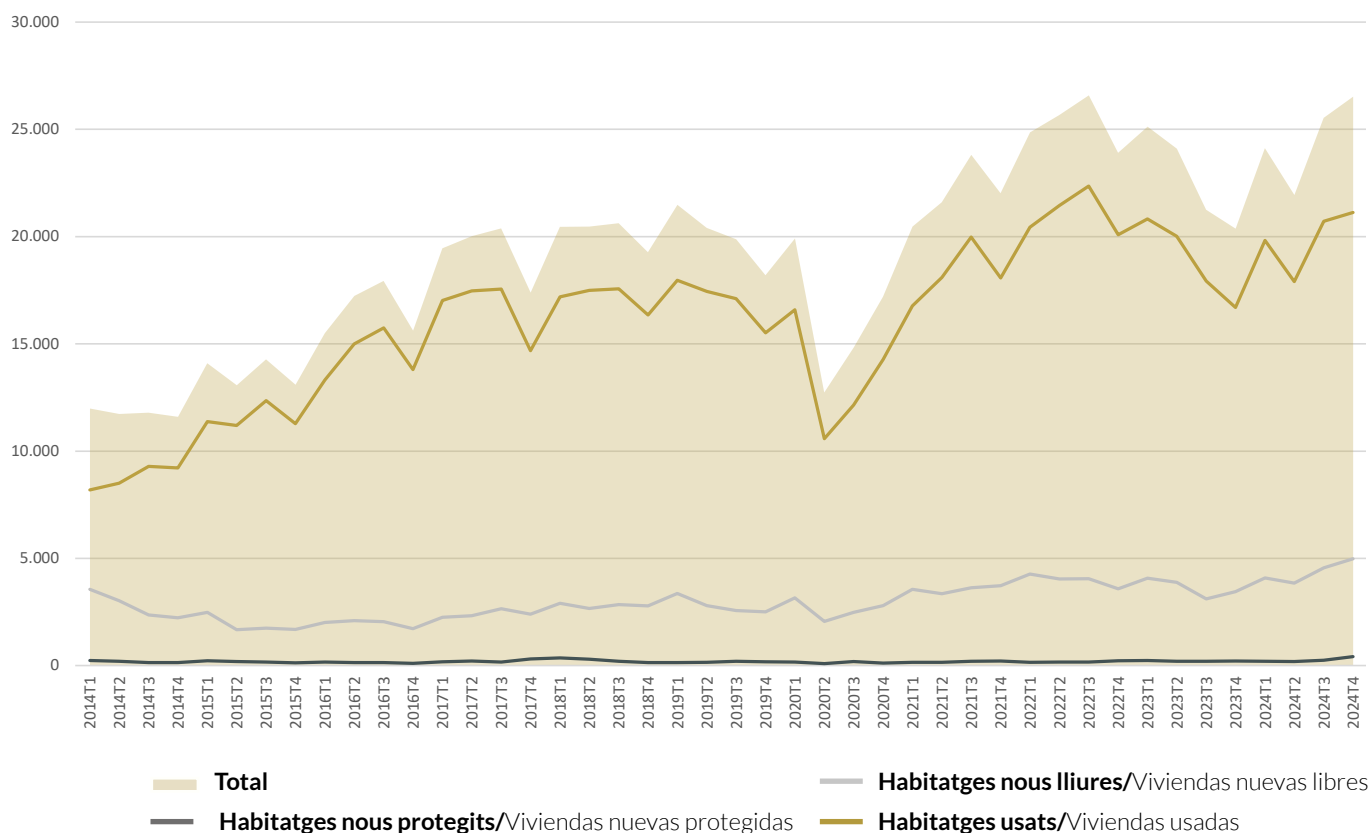
Terres de l'Ebre (-1,4%) i a les Comarques Gironines (-0,9%) mentre que van incrementar de forma significativa en un rang entre el 5,2% (Camp de Tarragona) i el 19,2% (Ponent) a la resta d'àmbits.

En l'àmbit municipal, el 68% dels 211 municipis analitzats van veure augmentar les compravendes el 2024, en contrast amb el 26% que ho feien el 2023. En particular, Barcelona va liderar el rànquing amb 15.800 compravendes, seguida de Terrassa (3.063), l'Hospitalet de Llobregat (3.006), Sabadell (2.575) i Badalona (2.486). A la capital catalana, les transaccions d'obra nova van experimentar un fort increment del 36,6%, amb 1.831 operacions, mentre que les de segona mà van augmentar un 3,0%, sumant 13.969 transaccions i situant el total en 15.800, amb una variació global del 6,0%. Per districtes, l'Eixample (2.679), Sant Martí (2.135) i Sants-Montjuïc (2.022) van ser els més dinàmics, mentre que Gràcia va ser l'únic districte amb una disminució de transaccions, amb un descens del 6,1%.

(-1,4%) y en las Comarques Gironines (-0,9%) mientras que incrementaron de forma significativa en un rango entre el 5,2% (Camp de Tarragona) y el 19,2% (Ponent) en el resto de los ámbitos.

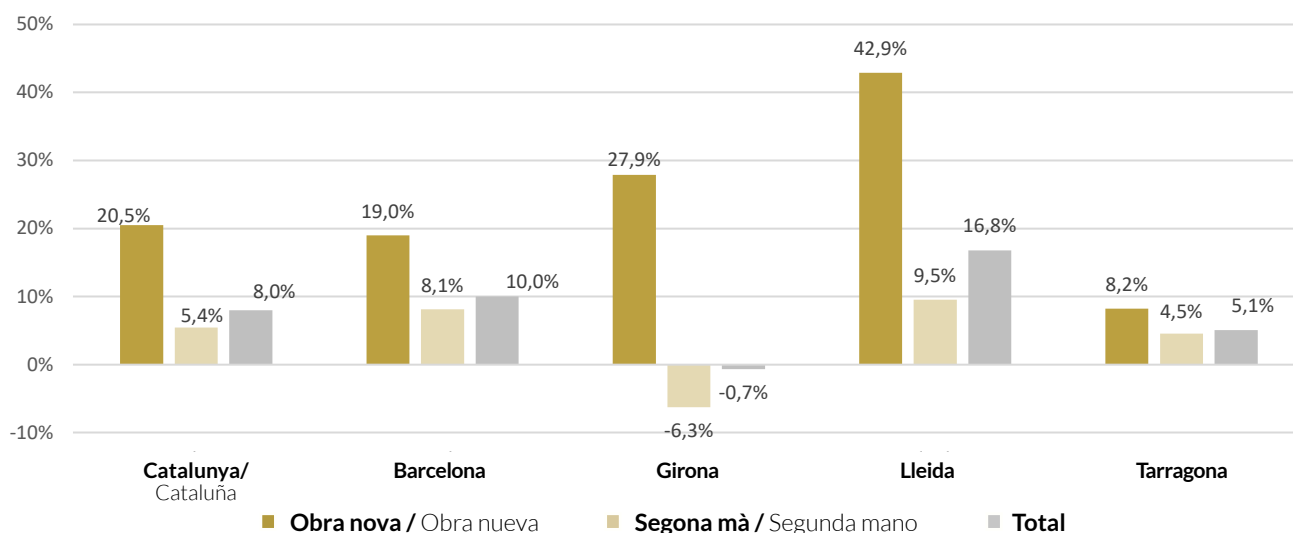
En el ámbito municipal, el 68% de los 211 municipios analizados vieron aumentar las compraventas en 2024, en contraste con el 26% que lo hacían en 2023. En particular, Barcelona lideró el ranking con 15.800 compraventas, seguida de Terrassa (3.063), L'Hospitalet de Llobregat (3.006), Sabadell (2.575) y Badalona (2.486). En la capital catalana, las transacciones de obra nueva experimentaron un fuerte incremento del 36,6%, con 1.831 operaciones, mientras que las de segunda mano aumentaron un 3,0%, sumando 13.969 transacciones y situando el total en 15.800, con una variación global del 6,0%. Por distritos, el Eixample (2.679), Sant Martí (2.135) y Sants-Montjuïc (2.022) fueron los más dinámicos, mientras que Gràcia fue el único distrito con una disminución de transacciones, con un descenso del 6,1%.

Figura 7.5. Evolució del nombre de compravendes a Catalunya segons tipus / Evolución del número de compraventas en Cataluña según tipo.



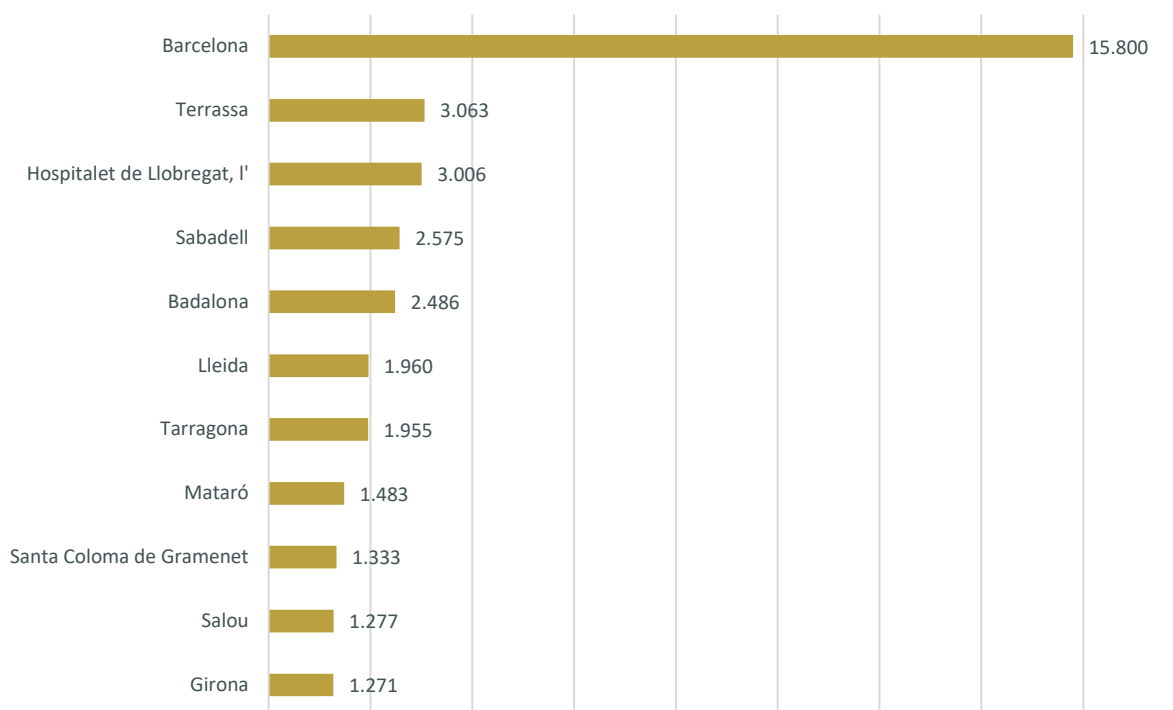
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Figura 7.6. Creixement interanual acumulat de les compravendes a Catalunya per província i tipologia al 2024 / Crecimiento interanual acumulado de las compraventas en Cataluña por provincia y tipología en el 2024.



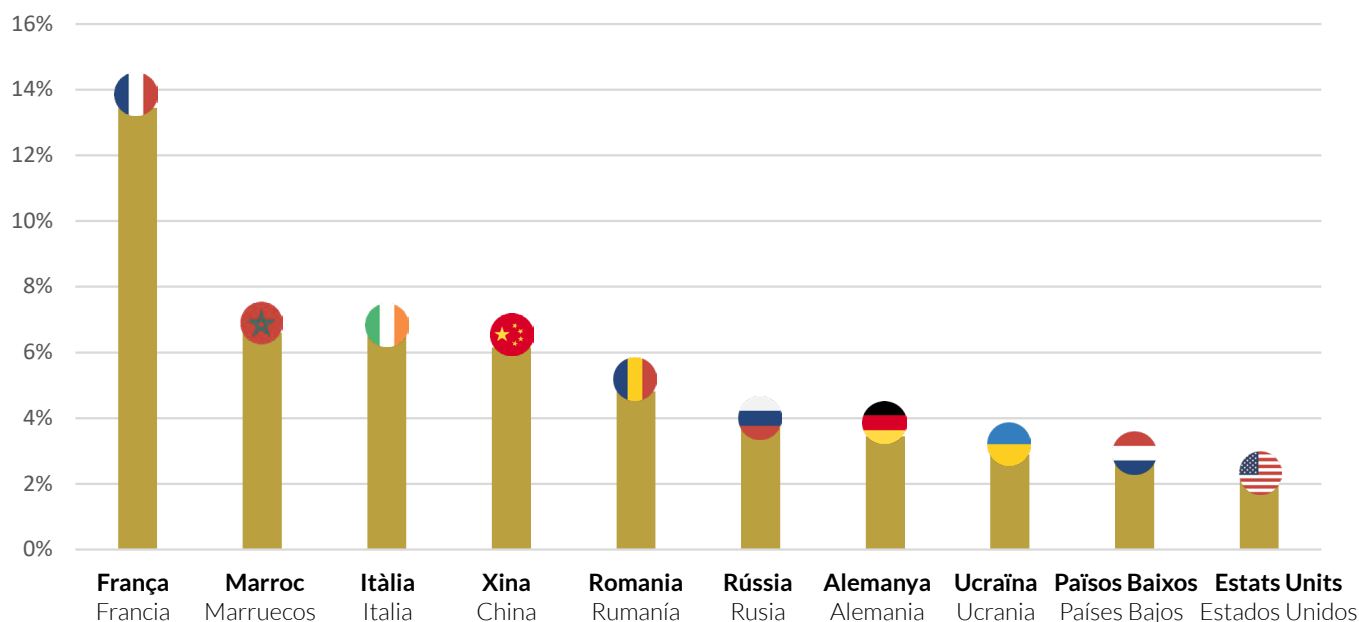
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Figura 7.7. Top 10 municipis amb més compravendes d'habitatge a Catalunya al 2024 / Top 10 municipios con más compraventas de viviendas en Cataluña en 2024



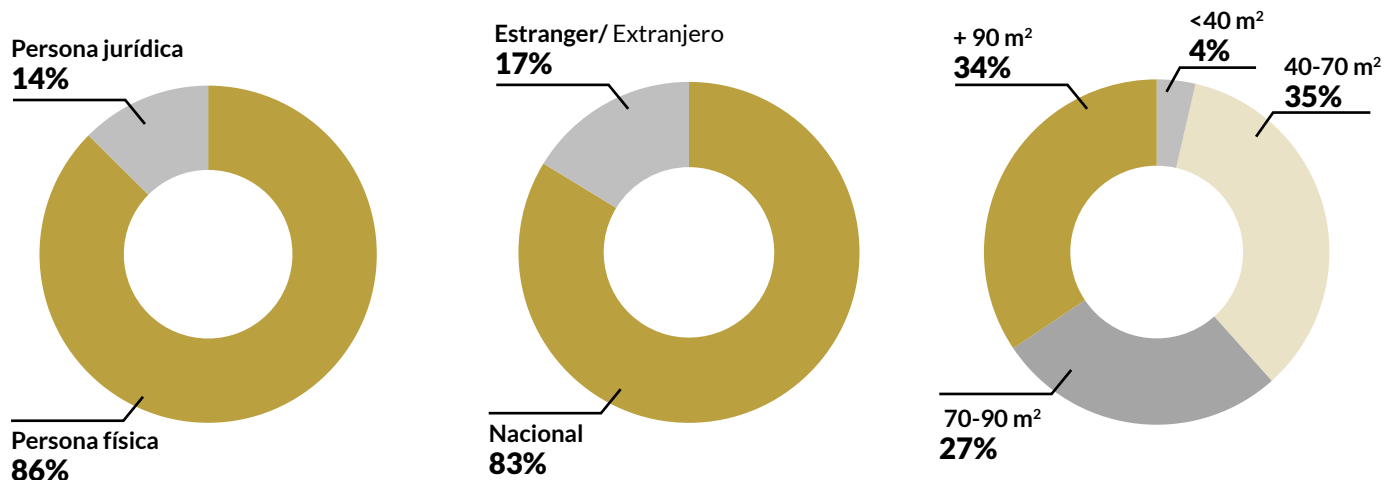
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Figura 7.8. Proporció de compravendes estrangeres a Catalunya segons el país d'origen l'any 2024 (%) /
Proporción de compraventas extranjeras en Cataluña según el país de origen el año 2024 (%).



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Col·legi de Registradors d'Espanya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Colegio de Registradores de España.

Figura 7.9. Proporció de compravendes al 2024 segons titularitat, nacionalitat i superfície / Proporción de compraventas en el 2024 según titularidad, nacionalidad y superficie.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

7. COMPRAVENDES

7.COMPRAVENTAS

7.3. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE TRANSACCIONS D'HABITATGES A CATALUNYA

	2019				2020				2021			
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT
C/V Habitatges nous/ C/V Viviendas nuevas	3.517	2.957	2.768	2.684	3.324	2.154	2.678	2.925	3.706	3.512	3.837	3.948
C/V Habitatges usats/ C/V Viviendas usadas	17.961	17.446	17.104	15.513	16.591	10.577	12.152	14.272	16.764	18.092	19.975	18.069

	2022				2023				2024			
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT
C/V Habitatges nous/ C/V Viviendas nuevas	4.419	4.219	4.225	3.817	4.308	4.091	3.321	3.668	4.297	4.033	4.813	5.399
C/V Habitatges usats/ C/V Viviendas usadas	20.436	21.448	22.354	20.083	20.820	20.011	17.930	16.699	19.819	17.906	20.715	21.126

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

7.4. EVOLUCIÓ DE LES TRANSACCIONS D'HABITATGES PER PROVÍNCIES A CATALUNYA

7.4. EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS POR PROVINCIAS EN CATALUÑA

Habitatge nou / Vivienda nueva

	2022				2023				2024			
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT
Barcelona	2.971	2.870	2.752	2.409	2.834	2.714	2.007	2.426	2.805	2.542	3.100	3.428
Girona	610	583	635	589	614	570	514	528	621	717	801	708
Lleida	238	243	244	282	297	237	280	275	380	323	406	447
Tarragona	600	523	594	537	563	570	520	439	491	451	506	816
Catalunya / Cataluña	4.419	4.219	4.225	3.817	4.308	4.091	3.321	3.668	4.297	4.033	4.813	5.399

Habitatge usat / Vivienda usada

	2022				2023				2024			
	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT	IT	IIT	IIIT	IVT
Barcelona	13.170	14.084	14.464	12.859	13.307	12.848	11.244	10.424	12.813	11.701	13.316	13.874
Girona	2.909	2.987	3.351	3.049	3.191	3.012	2.637	2.494	2.826	2.354	2.721	2.722
Lleida	1.042	1.016	852	988	1.106	1.023	931	843	1.042	911	1.113	1.209
Tarragona	3.315	3.361	3.687	3.187	3.216	3.128	3.118	2.938	3.138	2.940	3.565	3.321
Catalunya / Cataluña	20.436	21.448	22.354	20.083	20.820	20.011	17.930	16.699	19.819	17.906	20.715	21.126

8. PREU DE L'HABITATGE

8.1. EVOLUCIÓ I CONTEXT DEL PREU DE L'HABITATGE A ESPANYA

L'any 2024, l'Índex de Preus de l'Habitatge elaborat per l'INE va registrar un increment del 8,4%, amb un augment del 10,9% per als habitatges nous i del 8,0% per als de segona mà. Aquestes xifres reflecteixen una acceleració respecte als ritmes de creixement observats el 2023. No obstant això, en termes reals (deflactant la inflació), els increments són més moderats: 5,5% en el total, 7,9% en habitatges nous i 5,1% en habitatges de segona mà. Malgrat aquests avenços recents, si s'observa l'evolució de l'última dècada, els preus reals encara no han recuperat els nivells d'abans de la crisi financera del 2007. Els habitatges nous han crescut només un 5,9%, mentre que el preu real total dels habitatges continua un 20,5% per sota del nivell de 2007, afectat principalment per la caiguda del 31% en els habitatges de segona mà, que tenen un pes més gran en el total de transaccions. Paral·lelament, les estadístiques de preu de taxació del MIVAU també reflecteixen una clara acceleració: el creixement mitjà anual va ser del 5,8% el 2024 (superior al 3,9% de 2023) i el preu mitjà de l'habitatge lliure es va situar en 1.913,6 €/m² construït l'any 2024.

A escala provincial, l'anàlisi històrica mostra que 45 províncies van experimentar decreixements nominals en el període 2007–2024 segons les dades de taxació del MIVAU. Tot i així, des de 2015 es va iniciar una fase de recuperació significativa, interrompuda puntualment per la pandèmia que va fer augmentar de nou la proporció de províncies amb caigudes de preus. L'any 2024, el mercat es trobava clarament en fase expansiva, amb un augment generalitzat tant en les compravendes com en els preus a gairebé totes les províncies, excepte a Palència i a les Illes Balears.

Segons les dades de preus de taxació del MIVAU, l'anàlisi dels municipis amb més de 25.000 habitants a Espanya (aproximadament 306 municipis) mostra una clara tendència a l'alça dels preus entre els anys 2021 i 2024. La proporció de municipis amb increments de

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

8.1. EVOLUCIÓN Y CONTEXTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

En el año 2024, el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el INE registró un incremento del 8,4%, con un aumento del 10,9% para las viviendas nuevas y del 8,0% para las de segunda mano. Estas cifras reflejan una aceleración respecto a los ritmos de crecimiento observados en 2023. Sin embargo, en términos reales (deflactando la inflación), los incrementos son más moderados: 5,5% en el total, 7,9% en viviendas nuevas y 5,1% en viviendas de segunda mano. A pesar de estos avances recientes, si se observa la evolución de la última década, los precios reales aún no han recuperado los niveles de antes de la crisis financiera de 2007. Las viviendas nuevas han crecido solo un 5,9%, mientras que el precio real total de las viviendas continúa un 20,5% por debajo del nivel de 2007, afectado principalmente por la caída del 31% en las viviendas de segunda mano, que tienen un mayor peso en el total de transacciones. Paralelamente, las estadísticas de precio de tasación del MIVAU también reflejan una clara aceleración: el crecimiento medio anual fue del 5,8% en 2024 (superior al 3,9% de 2023) y el precio medio de la vivienda libre se situó en 1.913,6 €/m² construido en 2024.

A nivel provincial, el análisis histórico muestra que 45 provincias experimentaron decrecimientos nominales en el periodo 2007–2024 según los datos de tasación del MIVAU. Aun así, desde 2015 se inició una fase de recuperación significativa, interrumpida puntualmente por la pandemia que hizo aumentar de nuevo la proporción de provincias con caídas de precios. En el año 2024, el mercado se encontraba claramente en fase expansiva, con un aumento generalizado tanto en las compraventas como en los precios en casi todas las provincias, excepto en Palencia y en las Islas Baleares.

Según los datos de precios de tasación del MIVAU, el análisis de los municipios con más de 25.000 habitantes en España (aproximadamente 306 municipios) muestra una clara tendencia al alza de los precios entre los años 2021 y 2024. La proporción de municipios con incremen-

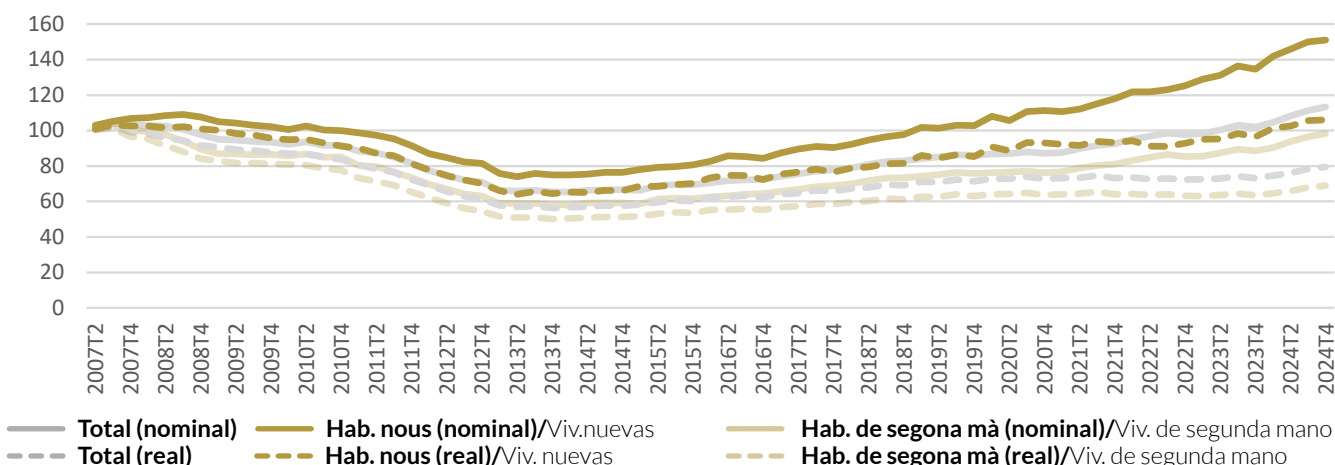
8. PREU DE L'HABITATGE

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

preu entre el 10% i el 20% ha augmentat del 3,9% el 2021 fins al 25% el 2024, mentre que pràcticament no es van registrar decreixements significatius: només un 2% dels municipis van tenir reduccions de preu d'entre el 0% i el -10% el 2024, i cap municipi va superar aquest llindar de caiguda. En aquest mateix any, el 98% dels municipis van registrar increments en els preus de taxació, superant el 92,8% observat el 2023. Pel que fa als municipis amb els preus per metre quadrat construït més elevats el 2024, destaquen Santa Eulàlia del Riu (5.412 €/m²), Eivissa (4.836 €/m²), Calvià (4.621 €/m²), Donostia/San Sebastián (4.365 €/m²) i Sant Cugat del Vallès (4.266 €/m²).

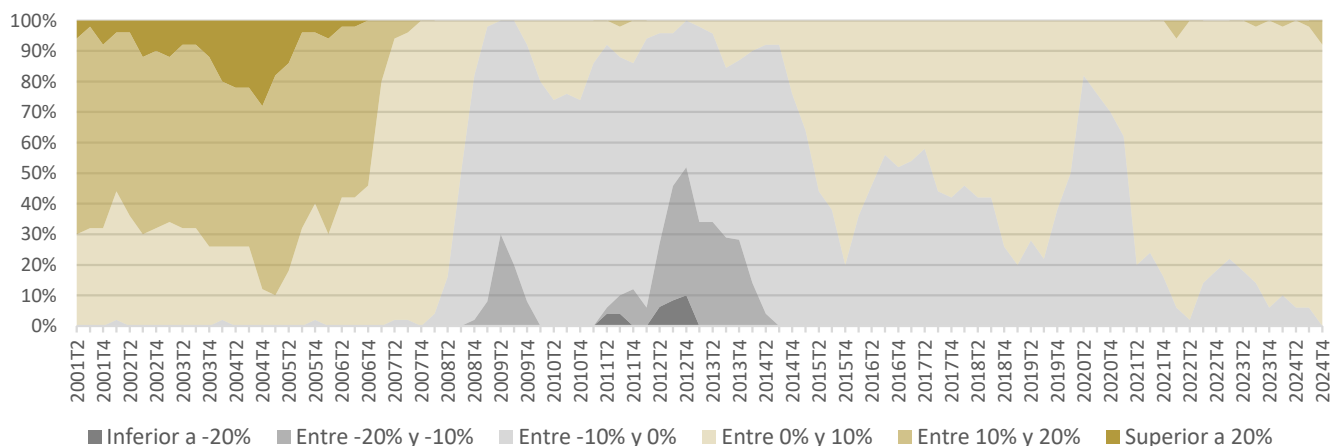
tos de precio entre el 10% y el 20% ha aumentado del 3,9% en 2021 hasta el 25% en 2024, mientras que prácticamente no se registraron decrecimientos significativos: sólo un 2% de los municipios tuvieron reducciones de precio de entre el 0% y el -10% en 2024, y ningún municipio superó este umbral de caída. En ese mismo año, el 98% de los municipios registraron incrementos en los precios de tasación, superando el 92,8% observado en 2023. En cuanto a los municipios con los precios por metro cuadrado construido más elevados en 2024, destacan Santa Eulalia del Riu (5.412 €/m²), Ibiza (4.836 €/m²), Calvià (4.621 €/m²), Donostia/San Sebastián (4.365 €/m²) y Sant Cugat del Vallès (4.266 €/m²).

Figura 8.1. Evolució de l'Índex de Preus de l'Habitatge en el període 2007 - 2024 per tipologia en valors nominals i reals / Evolución del Índice de Precios de la Vivienda en el periodo 2007 - 2024 por tipología en valores nominales y reales.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 8.2. Distribució trimestral dels creixements interanuals dels preus de taxació a les províncies d'Espanya (% de províncies per interval de creixement) / Distribución trimestral de los crecimientos interanuales de los precios de tasación en las provincias de España (% de provincias por intervalo de crecimiento)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de preus de taxació del MIVAU. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de precios de tasación del MIVAU.

8.2. PRINCIPALS RESULTATS DE L'ESTUDI D'OFERTA DE NOVA CONSTRUCCIÓ

L'Estudi de l'Oferta d'Habitatge de Nova Construcció a Catalunya que va realitzar l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) durant el 2024 va incloure 120 municipis rellevants en matèria d'habitatge, distribuïts per tot el territori, en els quals s'han comptabilitzat 1.138 promocions d'obra nova, amb un total de 6.610 habitatges a la venda. Respecte a l'any 2023, el nombre de promocions registrades ha incrementat en 15 promocions més i el nombre total d'habitatges a la venda ha disminuït notablement de 10.296 a 6.610, és a dir, ha baixat en 3.686 unitats, un 35,8% menys.

El municipi amb més presència d'oferta és Barcelona, amb un total de 175 promocions i 800 habitatges en venda. A continuació, els municipis amb més promocions són Terrassa (54), Sabadell (50), Badalona (41), Vilanova i la Geltrú (38) i L'Hospitalet de Llobregat (35).

Per tipologies edificatòries, destaquen els habitatges en plurifamiliar de bloc tancat, concretament el 51,3% dels habitatges, mentre que els de plurifamiliar de bloc obert registren un 40,6%. A més distància se situen els habitatges unifamiliars adossats (7,1%) i les unifamiliars aïllades (1,0%).

La major part dels habitatges inclosos a l'estudi són d'obra nova (93,6%), reduint-se la rehabilitació integral a un 6,4% (percentatge superior respecte els anys més recents) majoritàriament concentrada als municipis de la província de Barcelona (88,5%) i de forma destacada

8.2. PRINCIPALES RESULTADOS DEL ESTUDIO DE OFERTA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

El Estudio de la Oferta de Vivienda de Nueva Construcción en Cataluña que realizó la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE) durante 2024 incluyó 120 municipios relevantes en materia de vivienda, distribuidos por todo el territorio, en los que se han contabilizado 1.138 promociones de obra nueva, con un total de 6.610 viviendas a la venta. Respecto al año 2023, el número de promociones registradas ha incrementado en 15 promociones más y el número total de viviendas a la venta ha disminuido notablemente de 10.296 a 6.610, es decir, ha bajado en 3.686 unidades, un 35,8% menos.

El municipio con más presencia de oferta es Barcelona, con un total de 175 promociones y 800 viviendas en venta. A continuación, los municipios con más promociones son Terrassa (54), Sabadell (50), Badalona (41), Vilanova i la Geltrú (38) y L'Hospitalet de Llobregat (35).

Por tipologías edificatorias, destacan las viviendas plurifamiliares de bloque cerrado, concretamente el 51,3% de las viviendas, mientras que las de plurifamiliares de bloque abierto registran un 40,6%. A más distancia se sitúan las viviendas unifamiliares adosadas (7,1%) y las unifamiliares aisladas (1,0%).

La mayor parte de las viviendas incluidas en el estudio son de obra nueva (93,6%), reduciéndose la rehabilitación integral a un 6,4% (porcentaje superior respecto a los años más recientes) mayoritariamente concentrada en los municipios de la provincia de Barcelona (88,5%)

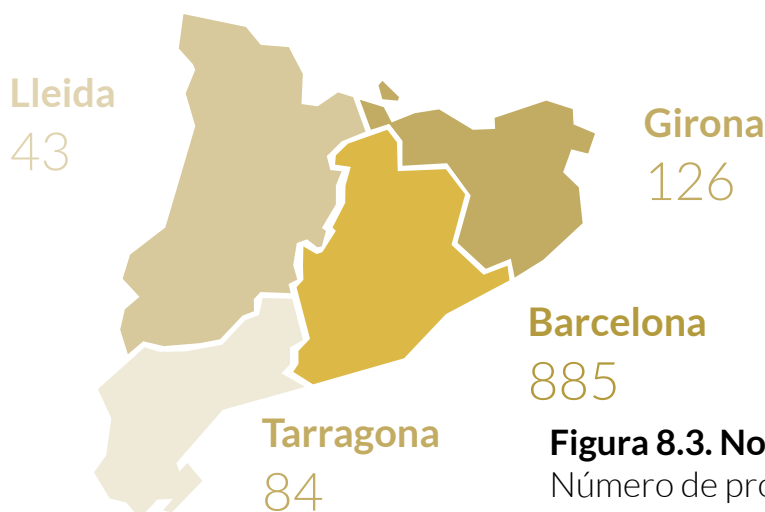


Figura 8.3. Nombre de promocions per província/
Número de promociones por provincia

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

8. PREU DE L'HABITATGE

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

al municipi de Barcelona (38,1% del total d'habitatges en venda a la capital).

Les principals tipologies en oferta en els municipis catalans estudiats són els habitatges de 3 dormitoris i 2 banys (45,0%). Amb percentatges menors però significatius es contemplen els habitatges de 2 dormitoris i 2 banys (15,1%), els de 2 dormitoris i 1 bany (12,0%) i els de 4 dormitoris i 2 banys (8,9%).

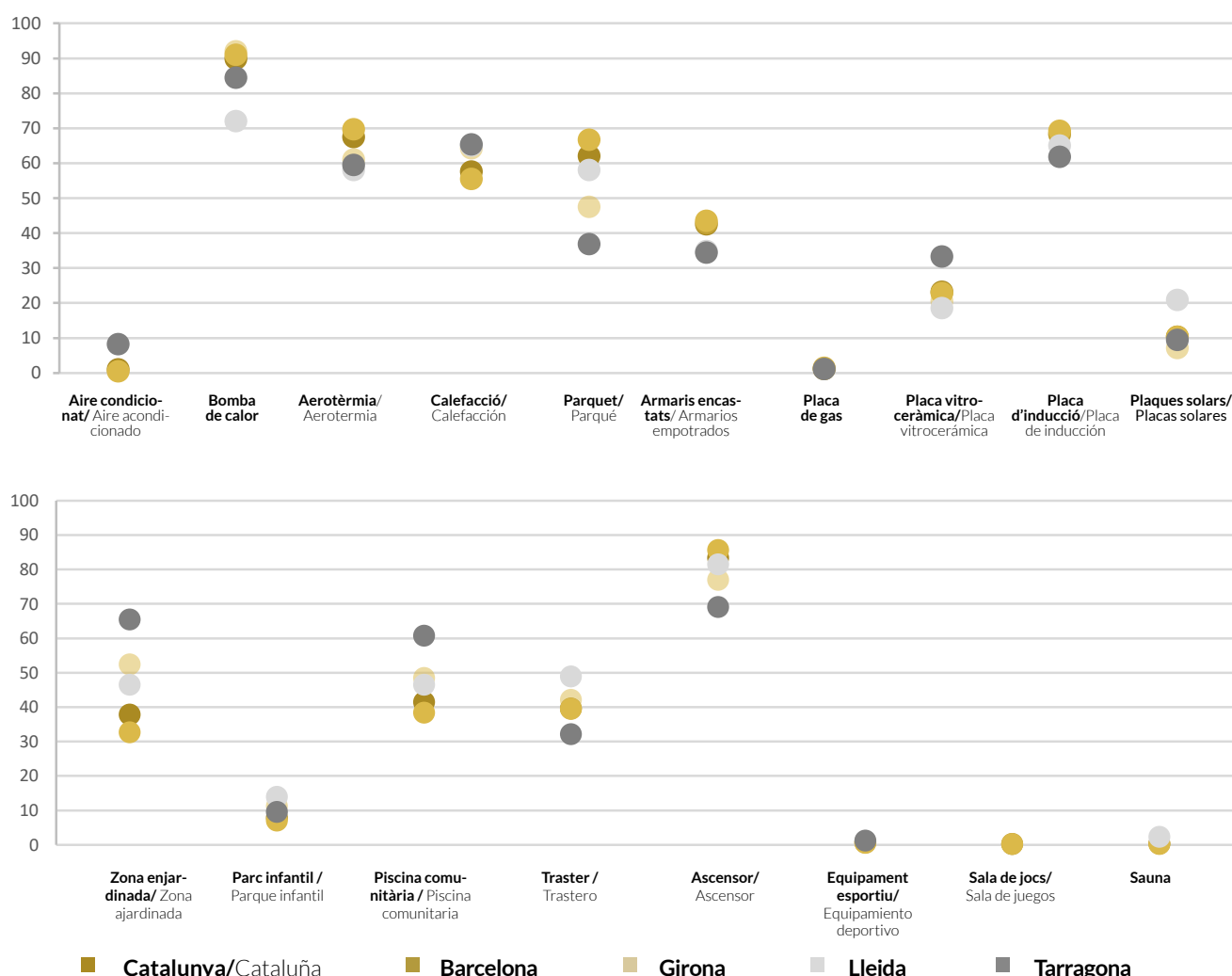
Les qualitats més recurrents en els habitatges són: la bomba de calor -fred i calor- (90,7%), l'aerotèrmia (72,5%), la placa d'inducció (69,9%), el parquet (59,5%), la calefacció instal·lada només de calor (55,4%), i els armaris encastats (43,1%). Quant a equipaments, el més comú és l'ascensor (88,0%), seguit a certa distància per la piscina comunitària (53,6%), el traster (47,2%), i la zona enjardinada (42,2%).

y de forma destacada en el municipio de Barcelona (38,1% del total de viviendas en venta en la capital).

Las principales tipologías en oferta en los municipios catalanes estudiados son las viviendas de 3 dormitorios y 2 baños (45,0%). Con porcentajes menores pero significativos se contemplan las viviendas de 2 dormitorios y 2 baños (15,1%), los de 2 dormitorios y 1 baño (12,0%) y los de 4 dormitorios y 2 baños (8,9%).

Las cualidades más recurrentes en las viviendas son: la bomba de calor -frío y calor- (90,7%), la aerotermia (72,5%), la placa de inducción (69,9%), el parquet (59,5%), la calefacción instalada sólo de calor (55,4%), y los armarios empotrados (43,1%). En cuanto a equipamientos, el más común es el ascensor (88,0%), seguido a cierta distancia por la piscina comunitaria (53,6%), el trastero (47,2%), y la zona ajardinada (42,2%).

Figura 8.4. Qualitats i equipaments per províncies i Catalunya (% sobre promocions)/ Calidades y equipamientos por provincias y Cataluña (% sobre promociones)



Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

La mitjana de la superfície útil dels habitatges censats, és de 85,3 m² i la de preu de 400.323€ (4.678,5€/m² útil). Per tipologia, els habitatges unifamiliars obtenen mitjanes de superfície força més altes (147,0 m²), així com de preu (557.432€), però el m² útil (3.833,1€) es situa clarament per sota la mitjana general. Els habitatges plurifamiliars es troben més propers a les mitjanes generals ja que la seva proporció és majoritària (92%), concretament, 79,9 m² de superfície mitjana i 386.515€ de preu mitjà (4.752,8€/m² útil).

Per nombre de dormitoris, els de tipus loft es caracteritzen per tenir un sol espai i cuina americana. Similarmen- te, els habitatges d'un dormitori tenen en la seva majoria un sol bany i cuina americana. En canvi, els habitatges en oferta de dos dormitoris un 56,7% tenen més d'un bany i la cuina americana i les terrasses o balcons obtenen proporcions de 90,4% i el 85,9%, respectivament. Pel que fa a l'habitatge modal, de tres dormitoris, el 98,3% tenen més d'un bany, la cuina americana és majoritària amb un 75,7% i el 90,5% disposa de terrasses, balcons o patis. Quant als habitatges de més de quatre dormito- ris compten amb més d'un bany i la cuina americana se- gueix representant una proporció significativa (més del 70%). En aquest sentit, es pot corroborar que existeixen canvis en les tendències de la demanda respecte a la distribució dels espais, consolidant-se la preferència per habitatges amb espais oberts i observant un increment important de la cuina americana des de xifres reduïdes del 16% al 2016 fins a constituir el 80% dels habitatges en oferta el 2024 (figura 8.7).

Amb l'objectiu d'analitzar quins factors tenen un major impacte en el preu mitjà dels habitatges en oferta l'any 2024, la taula 8.2 mostra les correlacions entre les prin- cipals característiques, qualitats i equipaments amb el preu mitjà. En general, es pot veure que les qualitats i equipaments presenten correlacions baixes o, fins i tot, negatives, indicant un impacte reduït. Malgrat això, va- riables com la superfície útil, el nombre de dormitoris i el nombre de lavabos continuen sent determinants per explicar els preus mitjans. En un segon pla, altres ele- ments com les terrasses, balcons i patis també exercei- xen certa influència, tot i que menys significativa.

La media de la superficie útil de las viviendas censadas, es de 85,3 m² y la de precio de 400.323€ (4.678,5€/m² útil). Por tipología, las viviendas unifamiliares obtienen medias de superficie bastante más altas (147,0 m²), así como de precio (557.432€), pero el m² útil (3.833,1€) se sitúa claramente por debajo de la media general. Las viviendas plurifamiliares se encuentran más próximas a las medias generales ya que su proporción es mayorita- ria (92%), concretamente, 79,9 m² de superficie media y 386.515€ de precio medio (4.752,8€/m² útil).

Por número de dormitorios, los de tipo loft se caracterizan por tener un solo espacio y cocina americana. Similarmen- te, las viviendas de un dormitorio tienen en su mayoría un solo baño y cocina americana. En cambio, las viviendas en oferta de dos dormitorios un 56,7% tienen más de un baño y la cocina americana y las terrazas o balcones obtienen proporciones de 90,4% y el 85,9%, respectivamente. En cuanto a la vivienda modal, de tres dormitorios, el 98,3% tienen más de un baño, la cocina americana es mayoritaria con un 75,7% y el 90,5% dispone de terrazas, balcones o patios. En cuanto a las viviendas de más de cuatro dormi- torios cuentan con más de un baño y la cocina americana sigue representando una proporción significativa (más del 70%). En este sentido, se puede corroborar que existen cambios en las tendencias de la demanda respecto a la distribución de los espacios, consolidándose la preferencia por viviendas con espacios abiertos y observando un in- cremento importante de la cocina americana desde cifras reducidas del 16% en 2016 hasta constituir el 80% de las viviendas en oferta en 2024 (figura 8.7).

Con el objetivo de analizar qué factores tienen un mayor impacto en el precio medio de las viviendas en oferta en el año 2024, la tabla 8.2 muestra las correlaciones entre las principales características, calidades y equipamientos con el precio medio. En general, se puede ver que las cuali- dades y equipamientos presentan correlaciones bajas o, incluso, negativas, indicando un impacto reducido. A pesar de ello, variables como la superficie útil, el número de dor- mitorios y el número de lavabos siguen siendo determinan- tes para explicar los precios medios. En un segundo plano, otros elementos como las terrazas, balcones y patios tam- bién ejercen cierta influencia, aunque menos significativa.

8. PREU DE L'HABITATGE
8. PRECIO DE LA VIVIENDA

Taula 8.1. Dades mitjanes dels principals indicadors a Catalunya / Datos promedio de los principales indicadores en Cataluña

	PREU DE VENDA/ PRECIO DE VENTA	SUPERFÍCIE/ SUPERFICIE	PREU M² ÚTIL/ PRECIO M² ÚTIL
HABITATGES PLURIFAMILIARS VIVIENDAS PLURIFAMILIARES	386.515 €	79,9 m²	4.753 €/m²
HABITATGES UNIFAMILIARS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	557.432 €	147,0 m²	3.833 €/m²
TOTAL HABITATGES TOTAL VIVIENDAS	400.323 €	85,3 m²	4.678 €/m²

Figura 8.5. Distribució de preus m² útil segons tipologia d'habitatge a Catalunya / Distribución de precios m² útil según tipología de vivienda en Cataluña

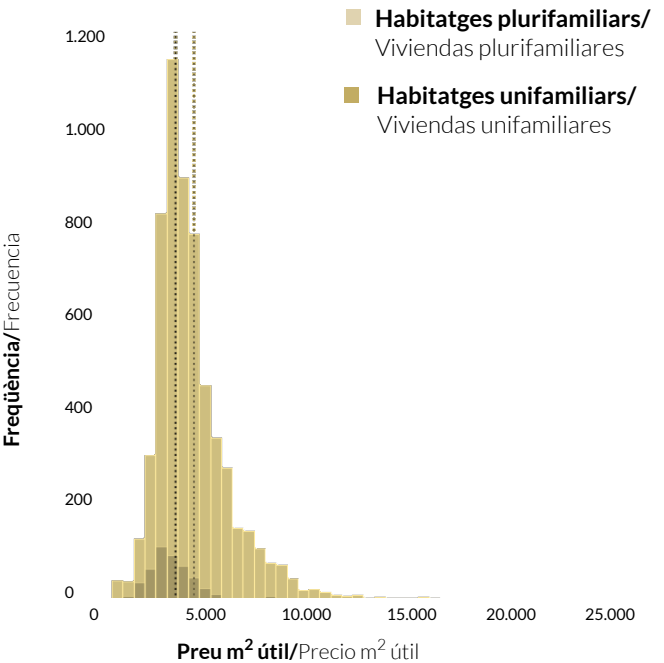
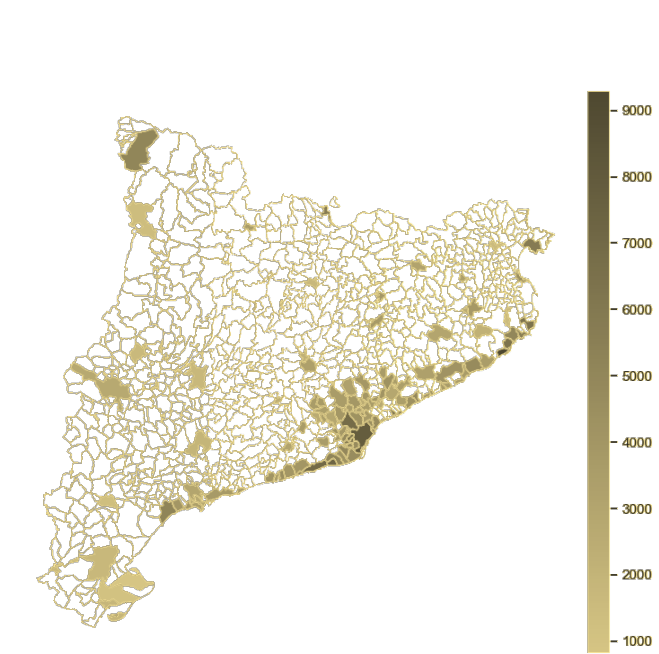


Figura 8.6. Preu per m² útil als municipis estudiats de Catalunya / Precio por m² útil en los municipios estudiados de Cataluña



Taula 8.2. Correlacions entre el preu mitjà, característiques, qualitats i equipaments dels habitatges en oferta / Correlaciones entre precio medio, características, calidades y equipamientos de las viviendas en oferta

	Superfície útil/ Superficie útil	Total dormitoris/dormitorios	Bany/Baños	Terrasses, balcons i patis/ Terrazas, balcones i patios	Cuina americana / Cocina americana	Bomba calor/ Bomba calor	Placa inducció/ Placa de inducción	Parquet/ Parqué	Ascensor/ Ascensor	Piscina comunitària/ Piscina comunitaria	Zona enjardinada/ Zona ajardinada	Traster/ Trastero
Preu mitjà/ Precio medio	0,57	0,25	0,43	0,17	0,03	0,09	0,15	0,04	-0,14	0,05	0,04	-0,07

Nota: La correlació es refereix a la força i direcció de la relació entre dues variables, mesurada pel coeficient de correlació. / Nota: La correlación se refiere a la fuerza y dirección de la relación entre dos variables, medida por el coeficiente de correlación.

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

A la figura 8.8, mostrem la relació múltiple dels habitatges plurifamiliars per província entre superfície i preu mitjà segons nombre de dormitoris. De mitjana, els habitatges plurifamiliars amb més superfície, generalment, obtenen un preu mitjà més alt i un nombre de dormitoris més elevat a totes les províncies. Per exemple, a Catalunya, el 68,5% dels habitatges amb més de 5 dormitoris tenen un preu superior a 600.000€ mentre que el 34,6% dels habitatges amb un dormitori es troben per sota dels 210.000€.

L'any 2024, la superfície mitjana dels habitatges a la venda va registrar una mitjana de 85,3 m², amb una variació del 5,9%. Aquesta variació és irregular en els diferents tipus d'habitatges, assolint un increment màxim del 7,4% als habitatges de 4 dormitoris. Quant al preu mitjà de l'habitatge a la venda a Catalunya és de 400.323€, un 9,4% superior respecte al registre del cens de 2023. A més, aquest increment de preu es materialitza

En la figura 8.8, mostramos la relación múltiple de las viviendas plurifamiliares por provincia entre superficie y precio medio según número de dormitorios. En promedio, las viviendas plurifamiliares con más superficie, generalmente, obtienen un precio medio más alto y un número de dormitorios más elevado en todas las provincias. Por ejemplo, en Cataluña, el 68,5% de las viviendas con más de 5 dormitorios tienen un precio superior a 600.000€ mientras que el 34,6% de las viviendas con un dormitorio se encuentran por debajo de los 210.000€.

En el año 2024, la superficie media de las viviendas a la venta registró una media de 85,3 m², con una variación del 5,9%. Esta variación es irregular en los diferentes tipos de viviendas, alcanzando un incremento máximo del 7,4% en las viviendas de 4 dormitorios. En cuanto al precio medio de la vivienda a la venta en Cataluña es de 400.323€, un 9,4% superior respecto al registro del censo de 2023. Además, este incremento de precio se materializa en casi

Figura 8.7. Evolució de les proporcions del tipus de cuina en els habitatges en oferta a Catalunya (%) / Evolución de las proporciones del tipo de cocina en las viviendas en oferta en Cataluña (%)

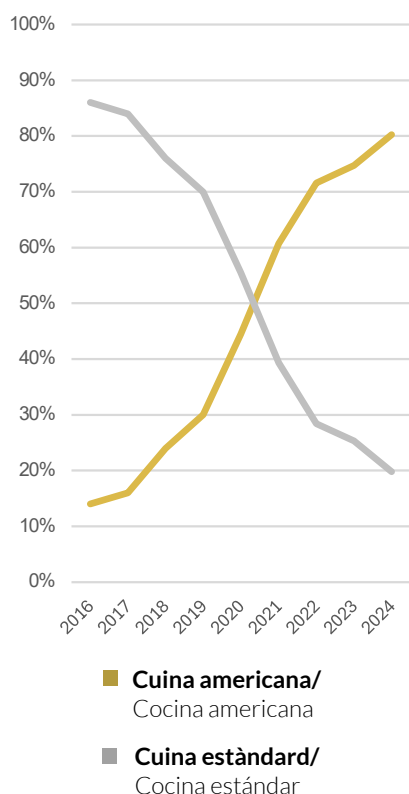
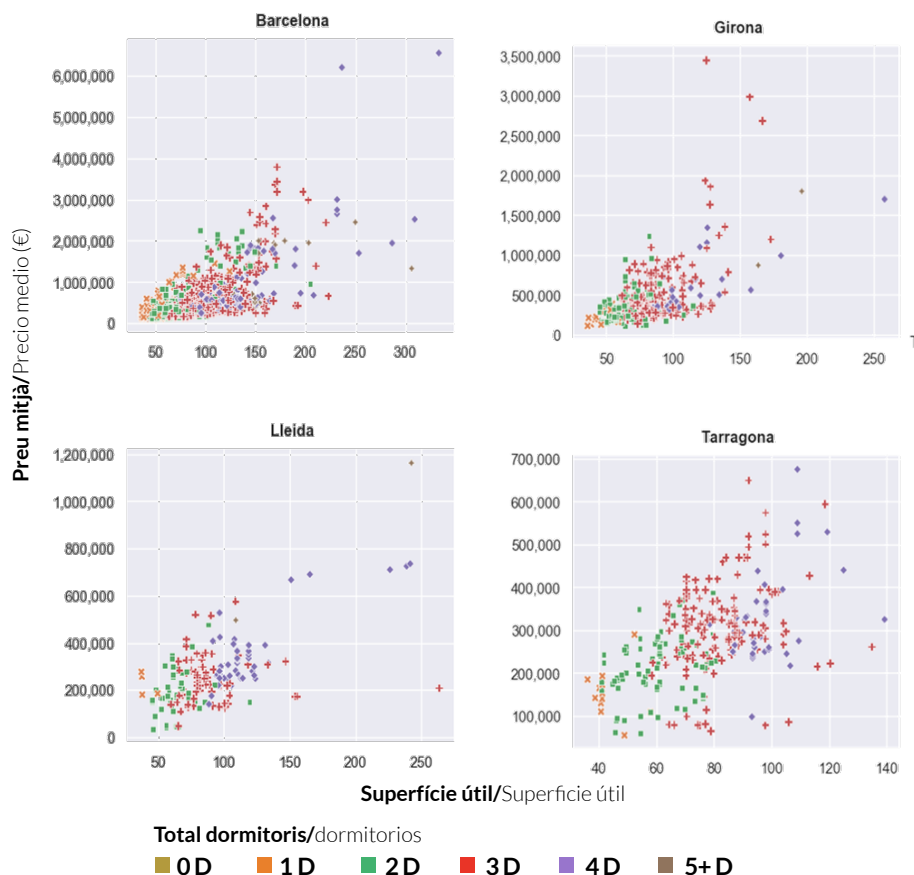


Figura 8.8. Distribució de preus mitjans i superfícies útils segons número de dormitoris dels habitatges plurifamiliars en oferta per província / Distribución de precios medios y superficies útiles según número de dormitorios de las viviendas plurifamiliares en oferta por provincia.



Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

8. PREU DE L'HABITATGE

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

za a gairebé tots els tipus d'habitatge segons nombre de dormitoris, però sobretot en el cas d'un dormitori, on la variació assolix un 15,5%. Pel que fa al preu per m² útil, en el conjunt dels municipis és de 4.678,5€, valor que suposa un preu superior en un 4,1% respecte a 2023. El comportament és positiu per tipologies excepte en el cas de tipus loft (-5,8%) i 5 o més dormitoris (-3,1%). Per províncies, les variacions són més significatives a Girona (10,6%), Lleida (25,3%) i Tarragona (13,6%) degut a la renovació progressiva de l'estoc pendent per vendre d'anys posteriors a la crisi del sector de 2008.

Malgrat l'increment dels preus nominals de l'habitatge a la província de Barcelona en un 9,7% al 2024 respecte 2023, els preus reals encara no han aconseguit assolir els nivells de 2007, abans de l'impacte de la crisi del sector. En particular, encara romanen un 24,9% per sota dels nivells de 2007 una vegada descomptada la inflació acumulada del mateix període (42,7%). No obstant això, el preu nominal supera en un 7,1% els mateixos nivells de 2007.

todos los tipos de vivienda según número de dormitorios, pero sobre todo en el caso de un dormitorio, donde la variación alcanza un 15,5%. En cuanto al precio por m² útil, en el conjunto de los municipios es de 4.678,5€, valor que supone un precio superior en un 4,1% respecto a 2023. El comportamiento es positivo por tipologías excepto en el caso de tipo loft (-5,8%) y 5 o más dormitorios (-3,1%). Por provincias, las variaciones son más significativas en Girona (10,6%), Lleida (25,3%) y Tarragona (13,6%) debido a la renovación progresiva del stock pendiente para vender de años posteriores a la crisis del sector de 2008.

Pese al incremento de los precios nominales de la vivienda en la provincia de Barcelona en un 9,7% en 2024 respecto a 2023, los precios reales aún no han conseguido alcanzar los niveles de 2007, antes del impacto de la crisis del sector. En particular, aún permanecen un 24,9% por debajo de los niveles de 2007 una vez descontada la inflación acumulada del mismo periodo (42,7%). No obstante, el precio nominal supera en un 7,1% los mismos niveles de 2007.

Figura 8.9. Preu nominal mitjà de l'habitatge a la província de Barcelona (€; barres) i inflació acumulada des de 2007 (%; línia)/ Precio nominal medio de la vivienda en la provincia de Barcelona (€; barras) e inflación acumulada desde 2007 (%; línea)

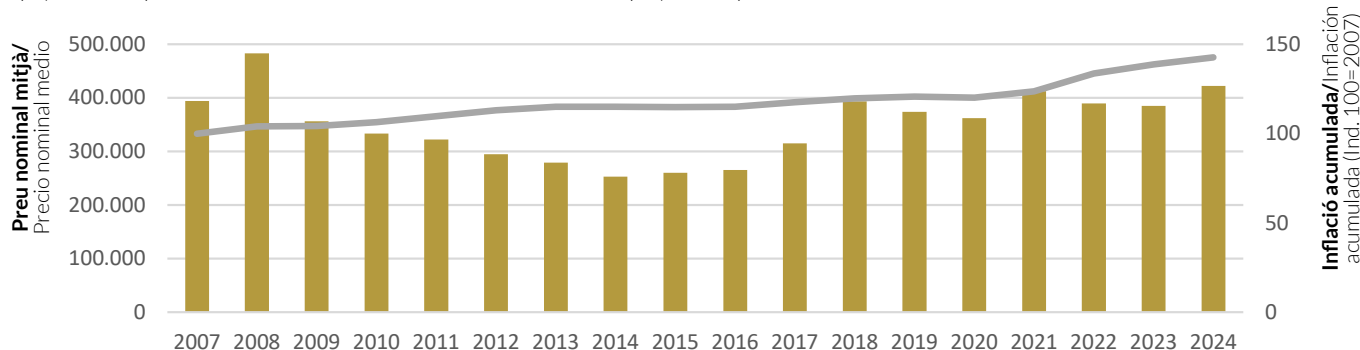
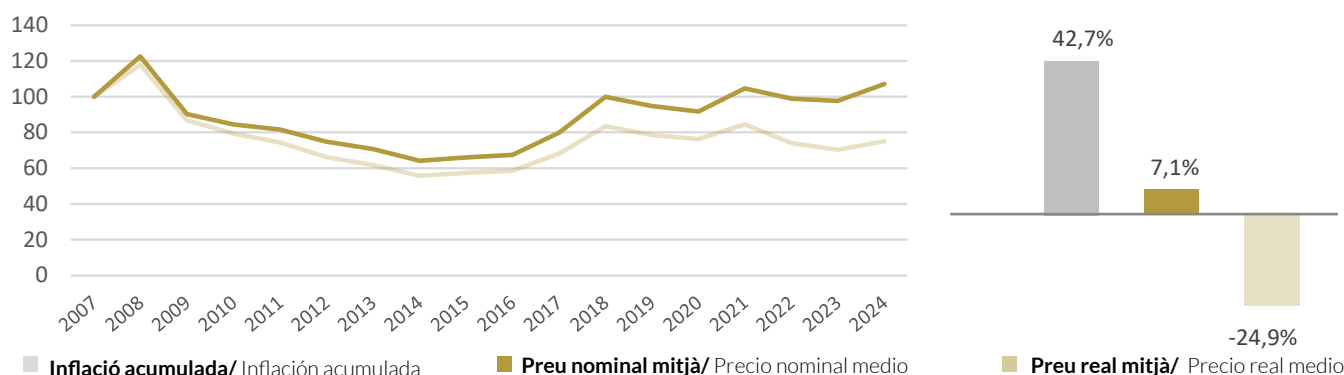


Figura 8.10. Preu nominal i real mitjà de l'habitatge (índex 100 = 2007) i variació acumulada al 2024 respecte 2007 a la província de Barcelona/ Precio nominal y real medio de la vivienda (índice 100 = 2007) y variación acumulada en 2024 respecto 2007 en la provincia de Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estudi d'Oferta de Nova Construcció (APCE) i les dades de l'IPC de l'INE/ Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio de Oferta de Nueva Construcción (APCE) y los datos del IPC de l'INE

Taula 8.3. Evolució dels preus mitjans nominals i reals de venda a la província de Barcelona /
Evolución de los precios medios nominales y reales de venta en la provincia de Barcelona.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Preu nominal de venda mitjà / Precio nominal de venta medio	394.265	483.406	356.303	333.230	322.083	295.056	279.178	253.379	260.310	265.670	314.925	393.705	373.847	361.949	412.635	389.716	385.036	422.488
Inflació acumulada / Inflación acumulada*	100	104	104	106	110	113	115	115	115	115	118	120	121	120	124	134	138	143
Preu nominal de venda mitjà / Precio nominal de venta medio*	100	123	90	85	82	75	71	64	66	67	80	100	95	92	105	99	98	107
Preu real de venda mitjà / Precio real de venta medio*	100	118	87	79	74	66	62	56	57	59	68	83	79	76	85	74	71	75

*Índex 100 = 2007 / Índice 100 = 2007
Font: Elaboració pròpia a partir de l'Estudi d'Oferta de Nova Construcció (APCE) i les dades de l'IPC de l'INE/ Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio de Oferta de Nueva Construcción (APCE) y los datos del IPC de l'INE

8.3. SUPERFÍCIES I PREUS (MITJANES). RESUM PER TIPUS D'HABITATGE PER PROVÍNCIES DE CATALUNYA

8.3. SUPERFICIES Y PRECIOS (MEDIAS). RESUMEN POR TIPOS DE VIVIENDAS POR PROVINCIAS DE CATALUÑA

	Total habitatges / Total viviendas				Habitatges unifamiliars / Viviendas unifamiliares				Habitatges plurifamiliars / Viviendas plurifamiliares			
	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)
Catalunya / Cataluña	6.610	85,3	400.323	4.678,5	534	147,0	557.432	3.833,1	6.076	79,9	386.515	4.752,8
Barcelona (Província)	4.660	85,0	422.448	4.929,2	311	154,4	608.145	3.976,7	4.349	80,1	409.168	4.997,3
Girona (Província)	1.088	82,1	389.961	4.696,8	76	131,0	543.145	4.107,3	1.012	78,5	378.457	4.741,1
Lleida (Província)	305	90,0	272.135	3.043,0	22	134,3	445.318	3.345,5	283	86,5	258.672	3.019,5
Tarragona (Província)	557	91,0	305.655	3.440,1	125	140,7	459.677	3.394,9	432	76,6	261.088	3.453,2

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

8. PREU DE L'HABITATGE

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

8.4. ESTUDI D'OFERTA D'OBRA NOVA. SUPERFÍCIE I PREUS MITJANS PER TIPOLOGIA D'HABITATGE. MUNICIPIS

8.4. ESTUDIO DE OFERTA DE OBRA NUEVA. SUPERFICIE Y PRECIOS MEDIOS POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA. MUNICIPIOS

	Total habitatges/ Total viviendas				Habitatges unifamiliars/ Viviendas unifamiliares				Habitatges plurifamiliars/ Viviendas plurifamiliares			
	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)
Municipis de Catalunya/ Municipios de Cataluña	6.610	85,3	400.323	4.678,5	534	147,0	557.432	3.833,1	6.076	79,9	386.515	4.752,8
Municipis de la província de Barcelona/ Municipios de la provincia de Barcelona	4.660	85,0	422.448	4.929,2	311	154,4	608.145	3.976,7	4.349	80,1	409.168	4.997,3
Abrera	28	67,0	228.554	3.431,8					28	67,0	228.554	3.431,8
Arenys de Mar	60	77,9	308.380	4.125,9					60	77,9	308.380	4.125,9
Argentona	8	97,1	331.125	3.436,5					8	97,1	331.125	3.436,5
Badalona	193	79,4	371.178	4.675,0	3	117,3	545.000	4.648,2	190	78,8	368.434	4.675,4
Barberà del Vallès	22	86,9	269.773	3.211,0	3	161,8	460.000	2.843,6	19	75,0	239.737	3.269,0
Barcelona	800	83,5	689.881	7.797,9	5	132,3	1.031.000	7.667,4	795	83,2	687.736	7.798,7
Berga	2	154,1	260.000	1.687,8					2	154,1	260.000	1.687,8
Caldes de Montbui	20	84,8	324.450	3.949,4	2	151,5	450.000	2.999,3	18	77,4	310.500	4.054,9
Calella	10	90,3	326.000	3.709,9					10	90,3	326.000	3.709,9
Canet de Mar	10	104,3	413.190	3.921,3	9	108,2	437.556	4.043,6	1	68,7	193.900	2.820,6
Cardedeu	39	82,3	280.923	3.470,3	5	112,8	375.000	3.330,9	34	77,8	267.088	3.490,9
Castellar del Vallès	128	80,4	253.191	3.205,2	6	166,2	434.833	2.785,3	122	76,1	244.258	3.225,9
Castellbisbal	2	82,4	235.000	2.853,7					2	82,4	235.000	2.853,7
Castelldefels	29	108,7	773.966	7.234,5	5	193,3	1.125.000	5.805,3	24	91,1	700.833	7.532,2
Cerdanyola del Vallès	132	78,0	352.217	4.348,4	9	189,3	1.110.889	5.849,1	123	69,8	296.704	4.238,6
Cornellà de Llobregat	92	74,7	357.310	4.811,6					92	74,7	357.310	4.811,6
Cubelles	29	86,8	401.537	4.584,3					29	86,8	401.537	4.584,3
Esparreguera	22	75,4	277.259	3.657,0	4	101,1	428.750	4.278,6	18	69,7	243.594	3.518,9
Esplugues de Llobregat	81	79,2	492.679	6.111,3	3	181,9	880.000	4.837,7	78	75,3	477.782	6.160,3
Franqueses del Vallès, les	17	65,3	279.529	4.314,0					17	65,3	279.529	4.314,0
Garriga, la	13	148,1	522.615	3.611,8	9	174,2	598.778	3.443,8	4	89,4	351.250	3.990,0

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

	Total habitatges/ Total viviendas				Habitatges unifamiliars/ Viviendas unifamiliares				Habitatges plurifamiliars/ Viviendas plurifamiliares			
	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)
Gavà	19	76,8	391.316	5.179,8					19	76,8	391.316	5.179,8
Granollers	85	80,3	323.455	4.139,9	4	130,7	361.750	2.864,0	81	77,8	321.564	4.202,9
Hospitalet de Llobregat, l'	251	78,8	362.343	4.694,1					251	78,8	362.343	4.694,1
Igualada	17	77,8	241.765	3.095,6					17	77,8	241.765	3.095,6
Llinars del Vallès	19	106,5	366.947	3.406,2	9	116,4	478.667	4.160,4	10	97,6	266.400	2.727,5
Malgrat de Mar	9	81,9	283.167	3.599,8	4	108,4	335.500	3.096,4	5	60,6	241.300	4.002,5
Manlleu	9	62,5	136.833	2.235,2					9	62,5	136.833	2.235,2
Manresa	32	87,7	280.835	3.321,4	1	131,8	590.000	4.476,1	31	86,3	270.862	3.284,2
Martorell	16	63,8	216.906	3.412,1					16	63,8	216.906	3.412,1
Masnou, el	8	93,3	451.625	5.115,4					8	93,3	451.625	5.115,4
Mataró	109	83,9	352.407	4.347,2	6	206,4	596.667	2.886,3	103	76,8	338.179	4.432,3
Molins de Rei	29	90,5	349.840	3.878,7					29	90,5	349.840	3.878,7
Mollet del Vallès	62	79,9	280.932	3.643,6	1	329,2	690.000	2.095,7	61	75,8	274.226	3.669,0
Montcada i Reixac	44	79,5	294.781	3.763,0					44	79,5	294.781	3.763,0
Montgat	42	106,9	654.396	6.857,6	10	189,7	1.020.857	7.172,0	32	81,1	539.877	6.759,3
Montmeló	7	77,1	242.857	3.223,6					7	77,1	242.857	3.223,6
Montornès del Vallès	4	137,3	365.000	2.657,6	4	137,3	365.000	2.657,6				
Olesa de Montserrat	39	75,5	276.897	3.696,1					39	75,5	276.897	3.696,1
Palau-solità i Plegamans	18	108,3	409.689	3.911,3	11	134,0	498.182	3.821,4	7	67,8	270.629	4.052,6
Pallejà	11	72,8	309.636	4.307,9					11	72,8	309.636	4.307,9
Parets del Vallès	10	89,3	358.406	4.027,3	4	98,4	376.766	3.853,0	6	83,2	346.167	4.143,4
Pineda de Mar	21	75,9	273.419	3.603,0					21	75,9	273.419	3.603,0
Polinyà	2	153,9	377.000	2.449,5	2	153,9	377.000	2.449,5				
Prat de Llobregat, el	63	70,9	322.898	4.633,3					63	70,9	322.898	4.633,3
Premià de Dalt	25	118,7	622.340	6.027,1	7	231,0	904.286	3.917,1	18	75,1	512.694	6.847,7
Premià de Mar	11	63,1	265.273	4.597,2	2	149,8	495.000	3.305,1	9	43,8	214.222	4.884,3
Ripollet	12	76,1	305.370	4.015,0					12	76,1	305.370	4.015,0
Roca del Vallès, la	5	163,8	402.200	2.900,9	5	163,8	402.200	2.900,9				
Rubí	64	78,8	310.380	3.920,4					64	78,8	310.380	3.920,4
Sabadell	354	80,1	314.511	3.942,8	4	154,6	506.250	3.544,1	350	79,3	312.320	3.947,4
Sant Adrià de Besòs	6	67,6	314.833	4.854,9					6	67,6	314.833	4.854,9
Sant Andreu de la Barca	14	81,5	287.633	3.577,9					14	81,5	287.633	3.577,9
St. Andreu de Llavaneres	47	115,9	558.114	4.922,9	20	162,5	745.450	4.554,6	27	81,3	419.346	5.195,7
Sant Boi de Llobregat	68	76,5	371.394	4.963,2	6	112,8	572.000	5.147,6	62	73,0	351.981	4.945,4
Sant Celoni	11	104,0	342.887	3.293,4	9	108,5	358.650	3.293,2	2	83,8	271.950	3.294,4
Sant Cugat del Vallès	96	127,6	837.141	6.862,4	11	258,4	1.127.636	4.402,2	85	110,7	799.547	7.180,8
Sant Esteve Sesrovires	3	167,9	415.000	2.516,3	3	167,9	415.000	2.516,3				
Sant Feliu de Llobregat	52	88,7	419.472	4.797,7	1	126,1	625.000	4.957,6	51	88,0	415.442	4.794,6

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

8. PREU DE L'HABITATGE

8. PRECIO DE LA VIVIENDA

	Total habitatges/ Total viviendas				Habitatges unifamiliars/ Viviendas unifamiliares				Habitatges plurifamiliars/ Viviendas plurifamiliares			
	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)
Sant Joan de Vilatorrada	7	55,6	124.607	2.262,0					7	55,6	124.607	2.262,0
Sant Joan Despi	53	75,6	433.651	5.854,3	1	175,5	588.000	3.350,9	52	73,7	430.683	5.902,5
Sant Just Desvern	50	75,6	526.144	6.586,4					50	75,6	526.144	6.586,4
Sant Pere de Ribes	105	104,7	411.474	3.982,8	40	151,3	616.351	4.194,0	65	76,0	285.395	3.852,8
Sant Quirze del Vallès	14	146,3	503.571	3.568,7	7	161,5	501.429	3.247,4	7	131,0	505.714	3.890,0
Sant Sadurn d'Anoia	7	80,6	282.914	3.612,4	1	157,8	504.000	3.193,3	6	67,7	246.067	3.682,2
Sant Vicenç dels Horts	8	74,6	282.000	3.802,7					8	74,6	282.000	3.802,7
Sta. Coloma de Gramenet	53	69,7	314.600	4.544,4					53	69,7	314.600	4.544,4
Sta. Perpètua de Mogoda	13	83,9	307.462	3.651,3					13	83,9	307.462	3.651,3
Sitges	59	109,9	779.106	6.969,4	6	247,6	1.975.000	8.170,7	53	94,3	643.722	6.833,4
Terrassa	308	88,7	314.916	3.632,1	21	133,0	418.071	3.269,5	287	85,5	307.368	3.658,6
Tordera	3	94,4	395.000	4.186,5	3	94,4	395.000	4.186,5				
Torelló	8	58,4	231.250	3.958,6					8	58,4	231.250	3.958,6
Vallirana	15	121,6	390.108	3.630,6	9	150,7	443.333	3.406,5	6	78,0	310.271	3.966,8
Vic	78	74,5	277.657	3.790,0	5	129,4	350.000	2.705,6	73	70,7	272.702	3.864,2
Viladecans	87	81,2	344.753	4.289,2					87	81,2	344.753	4.289,2
Vilafranca del Penedès	83	93,0	283.572	3.135,3	11	146,0	333.182	2.286,9	72	84,9	275.993	3.265,0
Vilanova del Camí	5	88,2	209.000	2.354,1					5	88,2	209.000	2.354,1
Vilanova i la Geltrú	266	84,5	327.656	4.004,1	20	137,2	361.650	2.706,5	246	80,2	324.893	4.109,6
Vilassar de Mar	7	101,8	488.857	5.139,0					7	101,8	488.857	5.139,0
Municipis de la província de Girona/ Municipios de la provincia de Girona	1.088	82,1	389.961	4.696,8	76	131,0	543.145	4.107,3	1.012	78,5	378.457	4.741,1
Banyoles	17	93,8	300.265	3.412,8	3	167,3	370.000	2.211,1	14	78,1	285.321	3.670,2
Bisbal d'Empordà, la	2	171,9	270.000	1.571,1	2	171,9	270.000	1.571,1				
Blanes	18	77,5	271.800	3.638,6					18	77,5	271.800	3.638,6
Calonge i Sant Antoni	247	71,3	364.163	5.007,0					247	71,3	364.163	5.007,0
Cassà de la Selva	4	154,7	332.500	2.149,7	4	154,7	332.500	2.149,7				
Castell-Platja d'Aro	127	90,1	567.626	6.346,1	6	105,2	528.833	5.022,2	121	89,3	569.550	6.411,8
Escala, l'	27	75,5	334.976	4.493,0	9	77,2	353.333	4.574,4	18	74,6	325.797	4.452,3
Figueres	15	77,7	120.700	1.555,7					15	77,7	120.700	1.555,7
Girona	272	84,0	322.864	3.805,4	5	137,6	387.200	2.835,1	267	82,9	321.660	3.823,5
Lloret de Mar	23	111,8	480.652	4.729,9	10	152,4	444.500	2.916,4	13	80,6	508.462	6.124,9
Olot	71	74,4	225.973	3.114,5	9	93,1	290.556	3.122,1	62	71,7	216.598	3.113,4
Palafrugell	32	102,3	678.844	6.333,4	9	172,6	1.327.778	7.026,2	23	74,8	424.913	6.062,3
Palamós	101	78,7	422.348	5.563,7	8	168,0	670.000	4.081,5	93	71,0	401.045	5.691,2
Puigcerdà	19	85,0	475.779	5.766,0	10	100,9	526.000	5.331,0	9	67,2	419.978	6.249,4
Roses	30	79,1	468.833	5.762,6					30	79,1	468.833	5.762,6

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

	Total habitatges/ Total viviendas				Habitatges unifamiliars/ Viviendas unifamiliares				Habitatges plurifamiliars/ Viviendas plurifamiliares			
	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)	Unitats / Unidades	Superfície mitjana / Superficie media (m² útils)	Preu mitjà de venda de l'habitatge / Precio medio de venta de vivienda (€)	Preu de venda per m² útil / Precio de venta por m² útil (€)
Salt	32	88,3	224.281	2.511,4					32	88,3	224.281	2.511,4
Sant Feliu de Guíxols	20	95,0	1.065.602	9.295,1					20	95,0	1.065.602	9.295,1
Santa Coloma de Farners	3	106,4	260.000	3.036,6	1	206,2	380.000	1.842,6	2	56,5	200.000	3.633,6
Tossa de Mar	28	78,6	280.250	3.578,5					28	78,6	280.250	3.578,5
Municipis de la província de Lleida/ Municipios de la provincia de Lleida	305	90,0	272.135	3.043,0	22	134,3	445.318	3.345,5	283	86,5	258.672	3.019,5
Balaguer	38	67,1	118.497	1.618,2	3	130,1	414.000	3.193,8	35	61,7	93.169	1.483,2
Lleida	129	95,7	266.178	2.759,0	9	114,0	352.222	3.070,8	120	94,3	259.725	2.735,6
Mollerussa	3	96,2	149.000	1.546,9					3	96,2	149.000	1.546,9
Pont de Suert, el	2	100,2	144.950	1.445,9					2	100,2	144.950	1.445,9
Seu d'Urgell, la	74	86,3	303.496	3.607,9	3	153,1	538.333	3.516,2	71	83,4	293.573	3.611,8
Tàrrrega	19	97,4	147.632	1.704,6					19	97,4	147.632	1.704,6
Vielha e Mijaran	40	95,8	454.017	5.095,5	7	154,2	538.571	3.690,7	33	83,4	436.082	5.393,5
Municipis de la província de Tarragona/ Municipios de la provincia de Tarragona	557	91,0	305.655	3.440,1	125	140,7	459.677	3.394,9	432	76,6	261.088	3.453,2
Amposta	25	77,6	83.400	1.077,3					25	77,6	83.400	1.077,3
Calafell	49	76,7	315.388	4.119,6	6	116,9	440.000	3.768,7	43	71,1	298.000	4.168,6
Cambrils	126	112,5	427.254	3.993,4	66	151,8	536.428	3.533,8	60	69,4	307.162	4.499,0
Cunit	43	100,8	344.723	3.567,4	19	129,6	404.947	3.253,3	24	78,0	297.045	3.816,1
Deltebre	3	94,1	77.133	820,9					3	94,1	77.133	820,9
Montblanc	12	147,4	284.529	1.974,2	8	166,2	318.500	1.953,1	4	109,9	216.587	2.016,4
Mont-roig del Camp	14	78,1	403.929	5.254,2	12	78,8	408.000	5.274,3	2	74,2	379.500	5.133,5
Móra d'Ebre	3	149,4	192.800	1.290,3	3	149,4	192.800	1.290,3				
Ràpita, la	29	72,4	134.724	1.844,5					29	72,4	134.724	1.844,5
Reus	33	94,6	266.697	2.990,4	5	141,6	278.800	1.962,3	28	86,2	264.536	3.174,0
Salou	78	80,6	272.076	3.440,9					78	80,6	272.076	3.440,9
Tarragona	76	84,8	320.434	3.740,3	1	201,4	575.000	2.855,0	75	83,3	317.040	3.752,1
Torredembarra	53	76,5	269.623	3.739,7	5	154,0	346.000	2.252,1	48	68,4	261.667	3.894,7
Tortosa	11	63,2	108.318	1.706,4					11	63,2	108.318	1.706,4
Vila-seca	2	75,3	205.000	2.710,8					2	75,3	205.000	2.710,8

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

8.5. ESTUDI D'OFERTA D'OBRA
NOVA. PREU M² ÚTIL
BARCELONA DISTRICTES

8.5. ESTUDIO DE OFERTA DE
OBRA NUEVA. PRECIO M² ÚTIL
BARCELONA DISTRITOS

	Habitatges / Viviendas				Superfície (mitjana m² útils) / Superficie (media m² útiles)			
	2023	2024	Variació / Variación (unitats/des)	Variació / Variación (%)	2023	2024	Variació / Variación (m²)	Variació / Variación (%)
Municipi de Barcelona / Municipio de Barcelona	1.560	800	-760	-48,7	80,7	83,5	2,8	3,5
Ciutat Vella	158	103	-55	-34,8	83,5	79,7	-3,8	-4,6
Eixample	256	136	-120	-46,9	94,3	93,9	-0,4	-0,4
Sants-Montjuïc	132	75	-57	-43,2	77,7	68,3	-9,4	-12,1
Les Corts - Pedralbes	24	6	-18	-75,0	98,5	169,9	71,4	72,5
Sarrià-Sant Gervasi	94	39	-55	-58,5	113,1	124,7	11,6	10,2
Gràcia	163	62	-101	-62,0	74,5	84,1	9,5	12,8
Horta-Guinardó	255	154	-101	-39,6	71,4	75,4	4,1	5,7
Nou Barris	66	66	0	0,0	67,4	67,3	0,0	-0,1
Sant Andreu	209	72	-137	-65,6	72,1	76,8	4,7	6,5
Sant Martí	203	87	-116	-57,1	75,8	92,3	16,5	21,8

	Preu mitjà (€) / Precio medio (€)				Preu per m² útils (mitjana en €) / Precio por m² útiles (media en €)			
	2023	2024	Variació / Variación (€)	Variació / Variación (%)	2023	2024	Variació / Variación (€)	Variació / Variación (%)
Municipi de Barcelona / Municipio de Barcelona	628.339	689.881	61.542	9,8	7.429	7.798	368	5,0
Ciutat Vella	661.177	650.028	-11.149	-1,7	7.838	8.109	271	3,5
Eixample	982.746	1.023.894	41.148	4,2	9.949	10.519	570	5,7
Sants-Montjuïc	436.834	411.373	-25.462	-5,8	5.842	6.080	238	4,1
Les Corts - Pedralbes	753.750	1.658.333	904.583	120,0	7.804	10.292	2.489	31,9
Sarrià-Sant Gervasi	1.151.901	1.282.071	130.170	11,3	10.361	10.368	7	0,1
Gràcia	627.116	776.495	149.380	23,8	8.257	9.142	884	10,7
Horta-Guinardó	433.643	448.453	14.810	3,4	6.137	5.985	-153	-2,5
Nou Barris	357.514	355.647	-1.867	-0,5	5.368	5.399	31	0,6
Sant Andreu	389.685	513.833	124.149	31,9	5.405	6.747	1.342	24,8
Sant Martí	602.415	887.651	285.236	47,3	7.277	8.274	998	13,7

Font: APCE. Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 2024. / Fuente: APCE. Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 2024.

9. LLOGUER D'HABITATGES

9.1. LLOGUER D'HABITATGE A ESPANYA I LA PROBLEMÀTICA DE LA REGULACIÓ

L'habitatge constitueix un dels pilars fonamentals del benestar de les persones i és considerat un bé essencial i bàsic. Segons l'Enquesta de Pressupostos Familiars, l'any 2023 el cost de l'habitatge va representar un 32% del pressupost familiar, essent la partida amb més pes dins la despesa domèstica. Més enllà de la seva funció pràctica com a sostre, l'habitatge té implicacions directes sobre aspectes com la mobilitat laboral, la cohesió social i l'equitat econòmica.

Malgrat la seva importància, el mercat de l'habitatge presenta imperfeccions estructurals que en dificulten el funcionament eficient. Aquestes fallades de mercat inclouen, entre altres, asimetries d'informació, on els propietaris coneixen millor les condicions reals de l'immoble que els llogaters, i una competència imperfecta, especialment en mercats tensionats, on el poder de negociació dels llogaters és molt limitat. Encara que amb efectes potencialment adversos, aquestes disfuncions han propiciat la intervenció pública, destacant el control dels preus del lloguer com a mesura destacada.

Diversos anàlisis han evidenciat que la regulació del preu del lloguer pot generar efectes adversos que comprometen el correcte funcionament del mercat. Entre els impactes més significatius destaca la reducció de l'oferta, especialment en el segment d'habitatges de major qualitat, així com el deteriorament progressiu del parc immobiliari. Davant la disminució de la rendibilitat percebuda, molts propietaris tendeixen a reduir les inversions en manteniment, rehabilitació i millora dels habitatges, fet que deriva en una pèrdua de qualitat dels immobles regulats. A més, la intervenció normativa comporta desigualtats entre antics i nous llogaters, així com entre àrees regulades i no regulades, generant distorsions en l'equitat del mercat. Addicionalment, la contracció de l'oferta disponible limita la mobilitat residencial, atès que, davant la dificultat per accedir a habitatges disponibles, llogaters amb contractes preexistents opten per no canviar de residència, tot i estar predisposats a fer-

9. ALQUILER DE VIVIENDAS

9.1. ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y LA PROBLEMÁTICA DE LA REGULACIÓN

La vivienda constituye uno de los pilares fundamentales del bienestar de las personas y es considerado un bien esencial y básico. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares, en el año 2023 el coste de la vivienda representó un 32% del presupuesto familiar, siendo la partida con más peso dentro del gasto doméstico. Más allá de su función práctica como techo, la vivienda tiene implicaciones directas sobre aspectos como la movilidad laboral, la cohesión social y la equidad económica.

A pesar de su importancia, el mercado de la vivienda presenta imperfecciones estructurales que dificultan su funcionamiento eficiente. Estos fallos de mercado incluyen, entre otros, asimetrías de información, donde los propietarios conocen mejor las condiciones reales del inmueble que los inquilinos, y una competencia imperfecta, especialmente en mercados tensionados, donde el poder de negociación de los inquilinos es muy limitado. Aunque con efectos potencialmente adversos, estas disfunciones han propiciado la intervención pública, destacando el control de los precios del alquiler como medida destacada.

Diversos análisis han evidenciado que la regulación del precio del alquiler puede generar efectos adversos que comprometen el correcto funcionamiento del mercado. Entre los impactos más significativos destaca la reducción de la oferta, especialmente en el segmento de viviendas de mayor calidad, así como el deterioro progresivo del parque inmobiliario. Ante la disminución de la rentabilidad percibida, muchos propietarios tienden a reducir las inversiones en mantenimiento, rehabilitación y mejora de las viviendas, lo que deriva en una pérdida de calidad de los inmuebles regulados. Además, la intervención normativa conlleva desigualdades entre antiguos y nuevos inquilinos, así como entre áreas reguladas y no reguladas, generando distorsiones en la equidad del mercado. Adicionalmente, la contracción de la oferta disponible limita la movilidad residencial, dado que, ante la dificultad para acceder a viviendas disponibles, inquilinos con contratos preexistentes optan por no cambiar de residencia, a pesar de estar predispuestos a hacerlo. En pa-

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

ho. En paral·lel, la implementació de marcs normatius restrictius en matèria de rendes, especialment en àrees declarades com a mercats tensionats, ha comportat una pèrdua d'atractiu inversor a causa de la incertesa jurídica i de la dificultat per mesurar la viabilitat econòmica de projectes residencials, tant presents com futurs.

En aquest sentit, disposem de proves empíriques que posen en dubte de manera fonamentada l'eficàcia de la regulació de rendes com a instrument per millorar l'accés a l'habitatge. L'estudi de Monràs i García Montalvo (2023), centrat en l'impacte de la Llei 11/2020 a Catalunya, constata que la implementació d'aquesta normativa va comportar una reducció significativa del parc de lloguer disponible, estimada entre un 10% i un 14%, especialment en el segment d'habitatges amb preus superiors al preu de referència. Els autors calculen una elasticitat de l'oferta entre 3 i 5 i, per tant, implica una elevada sensibilitat de l'oferta davant imposicions en termes de reduccions en els preus. Aquestes dades reforcen la idea que, tot i la bona voluntat que inspira la normativa, la regulació de rendes pot generar efectes contraproductius sobre la disponibilitat d'habitatge, afectant especialment els col·lectius amb menor capacitat econòmica acreditada, així com la qualitat global del parc de lloguer.

Les dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a través de l'estadística experimental sobre l'Índex de Preus de l'Habitatge de Lloguer (IPHL), construït a partir de les declaracions fiscals d'ingressos per lloguer residencial recollides per l'Agència Tributària, serveix com a base estadística per a la determinació de l'índex de limitació de preus establert per la Llei d'Habitatge a Espanya. Segons aquestes dades, entre 2011 i 2023, la renda mitjana del lloguer ha experimentat un increment del 13,3% a escala nacional, amb augments especialment intensos a les Illes Balears (23,8%), Canàries (17,3%), Comunitat Valenciana (15,9%) i Catalunya (14,5%). En conjunt, 22 de les 50 províncies espanyoles han registrat creixements superiors al 10%. No obstant això, quan es consideren els efectes de la inflació, el panorama canvia substancialment. En termes reals, les rendes del lloguer han patit una reducció mitjana del 10% a nivell estatal i del 9% a Catalunya. Aquest fenomen posa en relleu l'impacte de la crisi inflacionista dels darrers anys, que ha compensat part dels augments nominals i ha alterat la tendència de les rendes reals, mostrant una pèrdua de poder adquisitiu generalitzada per part dels arrendadors. Pel que fa als municipis d'Espanya amb més de 10.000 habitants, les rendes han presentat creixements en un 96% dels casos i la meitat dels municipis analitzats van créixer amb variacions inferiors al 20% però superiors al 10% en el període 2011 – 2023. Aquesta dada contrasta amb la distribució dels municipis

ralelo, la implementación de marcos normativos restrictivos en materia de rentas, especialmente en áreas declaradas como mercados tensionados, ha supuesto una pérdida de atractivo inversor debido a la incertidumbre jurídica y de la dificultad para medir la viabilidad económica de proyectos residenciales, tanto presentes como futuros.

En este sentido, disponemos de pruebas empíricas que ponen en duda de manera fundamentada la eficacia de la regulación de rentas como instrumento para mejorar el acceso a la vivienda. El estudio de Monràs y García Montalvo (2023), centrado en el impacto de la Ley 11/2020 en Cataluña, constata que la implementación de esta normativa supuso una reducción significativa del parque de alquiler disponible, estimada entre un 10% y un 14%, especialmente en el segmento de viviendas con precios superiores al precio de referencia. Los autores calculan una elasticidad de la oferta entre 3 y 5 y, por tanto, implica una elevada sensibilidad de la oferta ante imposiciones en términos de reducciones en los precios. Estos datos refuerzan la idea de que, a pesar de la buena voluntad que inspira la normativa, la regulación de rentas puede generar efectos contraproducentes sobre la disponibilidad de vivienda, afectando especialmente a los colectivos con menor capacidad económica acreditada, así como a la calidad global del parque de alquiler.

Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a través de la estadística experimental sobre el Índice de Precios de la Vivienda de Alquiler (IPHL), construido a partir de las declaraciones fiscales de ingresos por alquiler residencial recogidas por la Agencia Tributaria, sirve como base estadística para la determinación del índice de limitación de precios establecido por la Ley de Vivienda en España. Según estos datos, entre 2011 y 2023, la renta media del alquiler ha experimentado un incremento del 13,3% a nivel nacional, con aumentos especialmente intensos en las Islas Baleares (23,8%), Canarias (17,3%), Comunidad Valenciana (15,9%) y Cataluña (14,5%). En conjunto, 22 de las 50 provincias españolas han registrado crecimientos superiores al 10%. Sin embargo, cuando se consideran los efectos de la inflación, el panorama cambia sustancialmente. En términos reales, las rentas del alquiler han sufrido una reducción media del 10% a nivel estatal y del 9% en Cataluña. Este fenómeno pone de relieve el impacto de la crisis inflacionista de los últimos años, que ha compensado parte de los aumentos nominales y ha alterado la tendencia de las rentas reales, mostrando una pérdida de poder adquisitivo generalizada por parte de los arrendadores. En cuanto a los municipios de España con más de 10.000 habitantes, las rentas han presentado crecimientos en un 96% de los casos y la mitad de los municipios analizados crecieron con variaciones inferiores al 20% pero superiores al 10% en el periodo 2011 – 2023. Este dato contrasta con la

amb menys de 10.000 habitants on la gran majoria es troba en un rang entre el 0% i el 10%.

Una altra dimensió clau en l'anàlisi del mercat de lloguer a Espanya és la composició dels contractes. Els nous contractes formalitzats l'any 2023 van registrar un increment del 4,1%, superior al 2,4% dels contractes existents. Tanmateix, aquests nous contractes només representen un 14,5% del total, la qual cosa evidencia que la major part del parc de lloguer es manté subjecte a condicions anteriors i que els canvis en els preus reals poden quedar diluïts en les mitjanes generals. Per tant, aquest diferencial en les rendes de lloguer segons antiguitat del contracte evidencia que les dades agregades poden incorporar un biaix a la baixa en el creixement de les rendes de lloguer si no es ponderen adequadament els nous contractes, que reflecteixen amb més precisió les dinàmiques actuals del mercat.

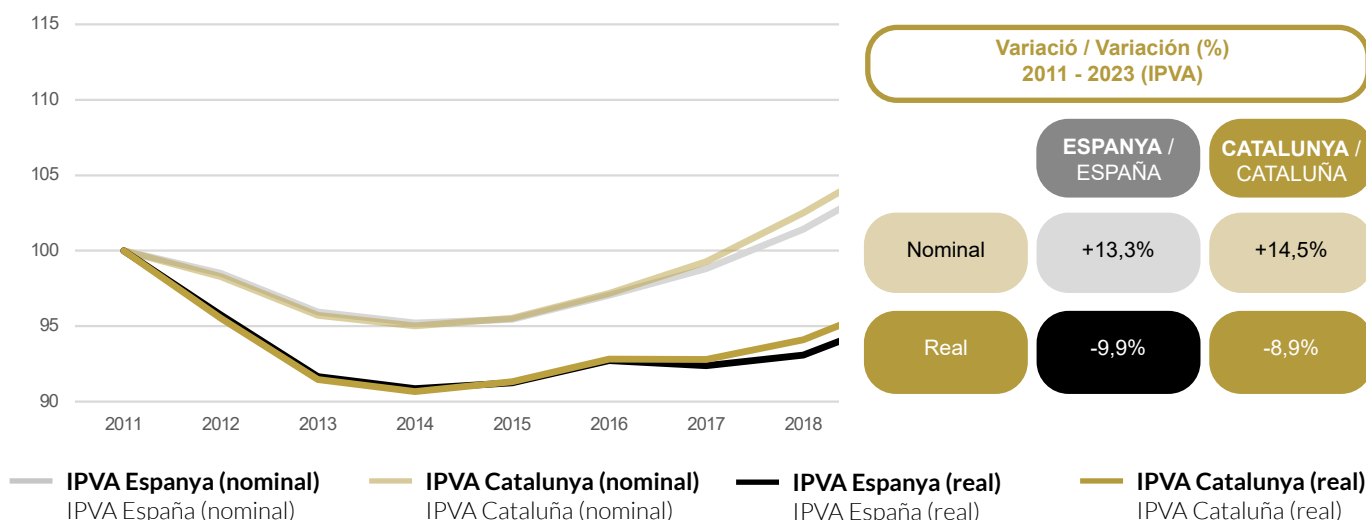
Amb l'entrada en vigor de la Llei estatal pel dret a l'habitatge i la declaració de 271 municipis de Catalunya com a zones de mercat residencial tens amb l'objectiu de limitar l'augment dels preus del lloguer, ja es fan evidents al territori les primeres conseqüències negatives sobre l'ampliació del parc de lloguer. Aquest impacte es manifesta principalment en forma d'una reducció significativa en la formalització de nous contractes, aspecte que s'abordarà amb més detall en l'apartat següent, dedicat específicament al cas català.

distribución de los municipios con menos de 10.000 habitantes donde la gran mayoría se encuentra en un rango entre el 0% y el 10%.

Otra dimensión clave en el análisis del mercado de alquiler en España es la composición de los contratos. Los nuevos contratos formalizados en el año 2023 registraron un incremento del 4,1%, superior al 2,4% de los contratos existentes. Sin embargo, estos nuevos contratos solo representan un 14,5% del total, lo que evidencia que la mayor parte del parque de alquiler se mantiene sujeto a condiciones anteriores y que los cambios en los precios reales pueden quedar diluidos en las medias generales. Por lo tanto, este diferencial en las rentas de alquiler según antigüedad del contrato evidencia que los datos agregados pueden incorporar un sesgo a la baja en el crecimiento de las rentas de alquiler si no se ponderan adecuadamente los nuevos contratos, que reflejan con más precisión las dinámicas actuales del mercado.

Con la entrada en vigor de la Ley estatal por el derecho a la vivienda y la declaración de 271 municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tenso con el objetivo de limitar el aumento de los precios del alquiler, ya se hacen evidentes en el territorio las primeras consecuencias negativas sobre la ampliación del parque de alquiler. Este impacto se manifiesta principalmente en forma de una reducción significativa en la formalización de nuevos contratos, aspecto que se abordará con más detalle en el apartado siguiente, dedicado específicamente al caso catalán.

Figura 9.1. Evolució de l'Índex de Preus de l'Habitatge en Lloguer a Espanya i Catalunya. Valors reals i nominals
/ Evolución del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler en España y Cataluña. Valores reales y nominales.

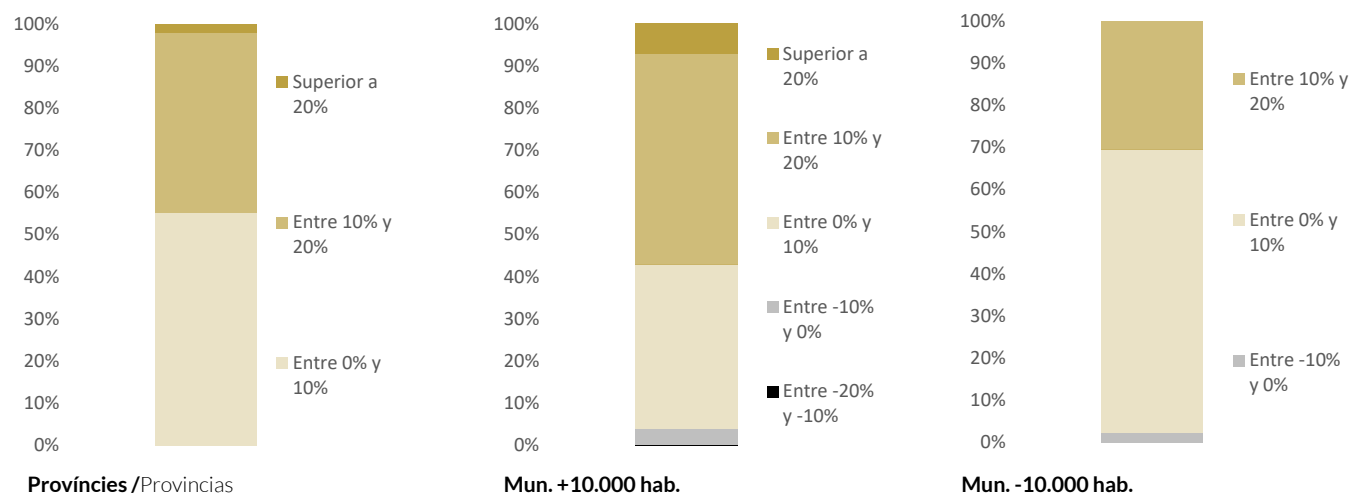


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

Figura 9.2. Distribució dels creixements de les rendes de lloguer d'habitatge acumulats en el període (2023 – 2011) als municipis amb més i menys de 10.000 habitants a Espanya / Distribución de los crecimientos de las rentas de alquiler de vivienda acumulados en el periodo (2023 – 2011) en los municipios con más y menos de 10.000 habitantes en España.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

9.2. LLOGUER D'HABITATGE A CATALUNYA

La renda mitjana dels habitatges en lloguer a Catalunya durant l'últim trimestre de 2024 s'estabilitza respecte al trimestre passat i decreix lleugerament en un 1,6% respecte al mateix trimestre de l'any anterior, assolint els 840,3 €/mes.

Quant a les províncies, la moderació de les rendes mitjanes del 4T2024 s'observa només a Barcelona, que presenta una reducció interanual de l'1%. Les províncies de Girona i Lleida són les úniques que redueixen la seva renda mitjana de forma intertrimestral en un -3,6% i un -2,0%, que contrasta amb l'estabilitat observada a la resta de províncies. Addicionalment, Barcelona acapara la majoria de les formalitzacions contractuals (73%) i, per tant, la seva desacceleració es trasllada substancialment a les agregacions de tot el territori català. En el còmput anual i en termes absoluts, Barcelona va registrar una mitjana l'any 2024 de 933,3 €/mes i la segueixen Girona (659,8€/mes), Tarragona (586,7 €/mes) i Lleida (502,8 €/mes). Malgrat les novetats legislatives

9.2. ALQUILER DE VIVIENDA EN CATALUÑA

La renda media de las viviendas en alquiler en Cataluña durante el último trimestre de 2024 se estabiliza respecto al trimestre pasado y decrece ligeramente en un 1,6% respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando los 840,3 €/mes.

En cuanto a las provincias, la moderación de las rentas medias del 4T2024 se observa sólo en Barcelona, que presenta una reducción interanual del 1%. Las provincias de Girona y Lleida son las únicas que reducen su renta media de forma intertrimestral en un -3,6% y un -2,0%, que contrasta con la estabilidad observada en el resto de provincias. Adicionalmente, Barcelona acapara la mayoría de las formalizaciones contractuales (73%) y, por lo tanto, su desaceleración se traslada sustancialmente a las agregaciones de todo el territorio catalán. En el cómputo anual y en términos absolutos, Barcelona registró una media en el año 2024 de 933,3 €/mes y la siguen Girona (659,8€/mes), Tarragona (586,7 €/mes) y Lleida (502,8 €/mes). A pesar de las novedades legislativas en

en matèria de contenció de rendes per un total de 271 municipis declarats àrea de mercat tensionat a Catalunya, l'evolució de les rendes de lloguer és positiva a totes les províncies en un rang entre 1,8% (Barcelona) i 4,2% (Lleida) de mitjana al 2024.

Similarment, per àmbits territorials, les rendes mitjanes augmenten durant el 2024 de forma generalitzada: l'increment mínim es va registrar a l'àmbit metropolità (1,9%) mentre que la variació anual màxima es va produir a l'àmbit de Ponent (4,2%). Pel que fa a les comarques a Catalunya al 2024T4, el Barcelonès (1.059,7 €/mes), el Garraf (969,8€/mes) i el Baix Llobregat (943,7 €/mes) continuen liderant en termes de rendes mitjanes. Gairebé la totalitat de les comarques incrementen les rendes de lloguer al 2024 respecte 2023, a excepció de Pallars Sobirà (-3,5%) i el Ripollès (-0,4%). A més, el 26% de les comarques presenten una variació anual superior al 5%.

L'aplicació d'un marc normatiu de limitació de rendes de lloguer als municipis declarats àrees de mercat tens ha generat un clima d'incertesa i d'inseguretat jurídica. Aquests canvis legislatius suposen un llast per l'increment de l'oferta i dificulten el càlcul de la viabilitat financera de projectes presents i potencials. En conseqüència, aquest efecte negatiu es veu reflectit de forma evident en la formalització de nous contractes.

Durant 2024, a Catalunya es van registrar un total de 118.626 nous contractes, un 10,8% menys que a l'any 2023. La província de Barcelona, que específicament concentra el 73% de tot el mercat i el 58,6% del total de 271 municipis tensionats, lidera aquestes caigudes amb un -13,3%. Per altra banda, Girona (-6,5%) i Tarragona (-2,0%) van registrar disminucions menys acusades mentre que Lleida incrementa la seva xifra de nous contractes en un 1,3%. Pel que fa a les comarques, les caigudes de formalitzacions de nous contractes es van concentrar en zones amb una densitat de població elevada. A més, al voltant del 62% de les comarques van experimentar disminucions en termes de nous contractes de lloguer.

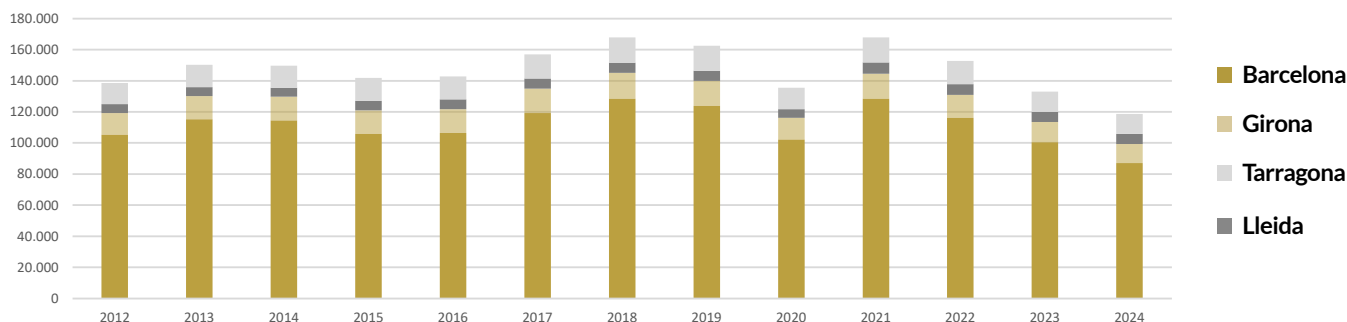
materia de contención de rentas por un total de 271 municipios declarados área de mercado tensionado en Cataluña, la evolución de las rentas de alquiler es positiva en todas las provincias en un rango entre 1,8% (Barcelona) y 4,2% (Lleida) de media en 2024.

Similarmente, por ámbitos territoriales, las rentas medias aumentan durante 2024 de forma generalizada: el incremento mínimo se registró en el ámbito metropolitano (1,9%) mientras que la variación anual máxima se produjo en el ámbito de Ponent (4,2%). En cuanto a las comarcas en Cataluña en 2024T4, El Barcelonès (1.059,7€/mes), El Garraf (969,8€/mes) y El Baix Llobregat (943,7€/mes) continúan liderando en términos de rentas medias. Casi la totalidad de las comarcas incrementan las rentas de alquiler en 2024 respecto a 2023, a excepción de Pallars Sobirà (-3,5%) y El Ripollès (-0,4%). Además, el 26% de las comarcas presentan una variación anual superior al 5%.

L'aplicació d'un marc normatiu de limitació de rendes de lloguer als municipis declarats àrees de mercat tens ha generat un clima d'incertesa i d'inseguretat jurídica. Aquests canvis legislatius suposen un llast per l'increment de l'oferta i dificulten el càlcul de la viabilitat financera de projectes presents i potencials. En conseqüència, aquest efecte negatiu es veu reflectit de forma evident en la formalització de nous contractes.

Durante 2024, en Cataluña se registraron un total de 118.626 nuevos contratos, un 10,8% menos que en el año 2023. La provincia de Barcelona, que específicamente concentra el 73% de todo el mercado y el 58,6% del total de 271 municipios tensionados, lidera estas caídas con un -13,3%. Por otra parte, Girona (-6,5%) y Tarragona (-2,0%) registraron disminuciones menos acusadas mientras que Lleida incrementa su cifra de nuevos contratos en un 1,3%. En cuanto a las comarcas, las caídas de formalizaciones de nuevos contratos se concentraron en zonas con una densidad de población elevada. Además, alrededor del 62% de las comarcas experimentaron disminuciones en términos de nuevos contratos de alquiler.

Figura 9.3. Evolució anual del nombre de contractes de lloguer durant el període 2012 – 2024 per província / Evolución anual del número de contratos de alquiler durante el periodo 2012 – 2024 por provincia.

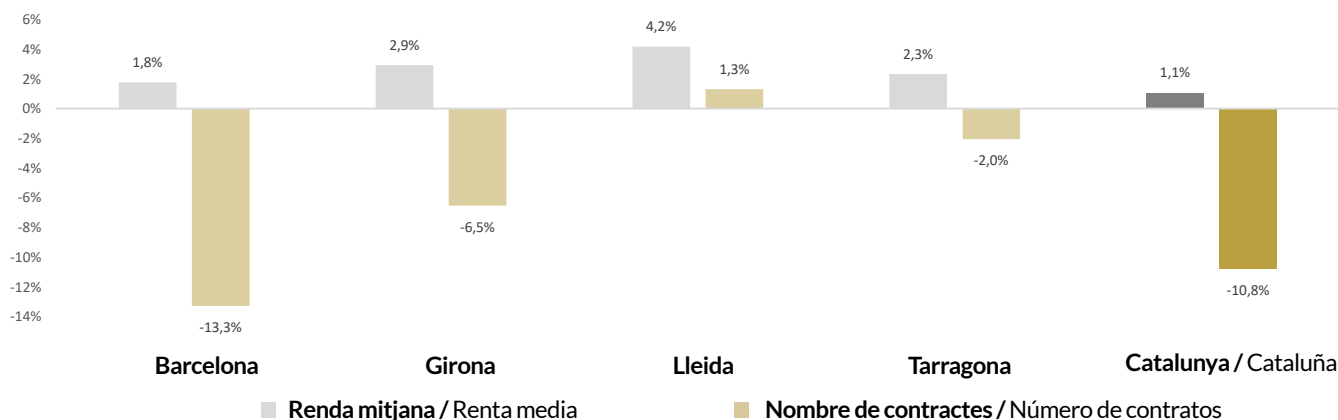


Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

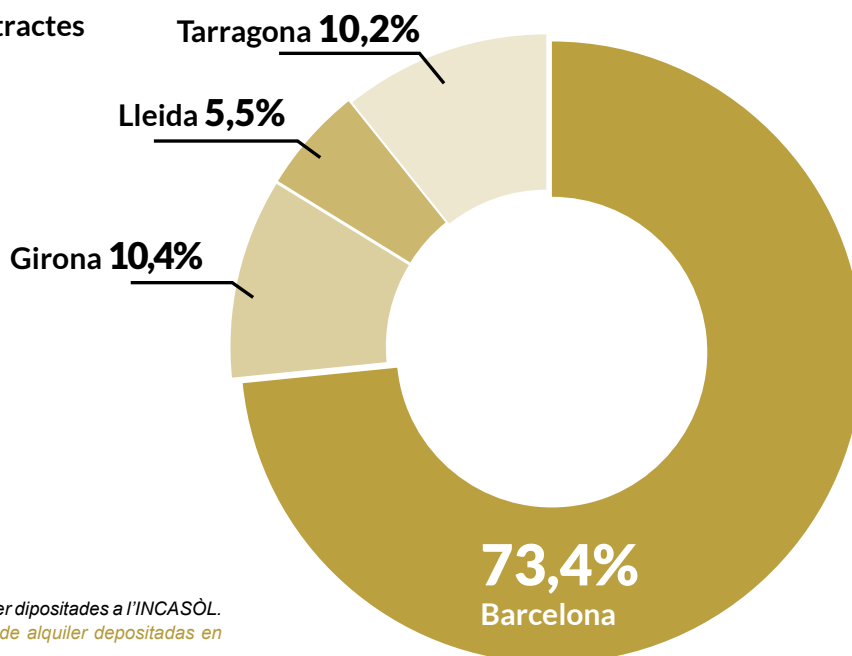
9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

Figura 9.4. Creixement acumulat anual de nombre de contractes i rendes mitjanes de lloguer per províncies durant el 2024 (%) / Crecimiento acumulado anual de número de contratos y rentas medias de alquiler por provincias durante el 2024 (%).



Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

Figura 9.5. Proporció de nous contractes de lloguer per província al 2024 /
Proporción de nuevos contratos de alquiler por provincia en 2024.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.
/ Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

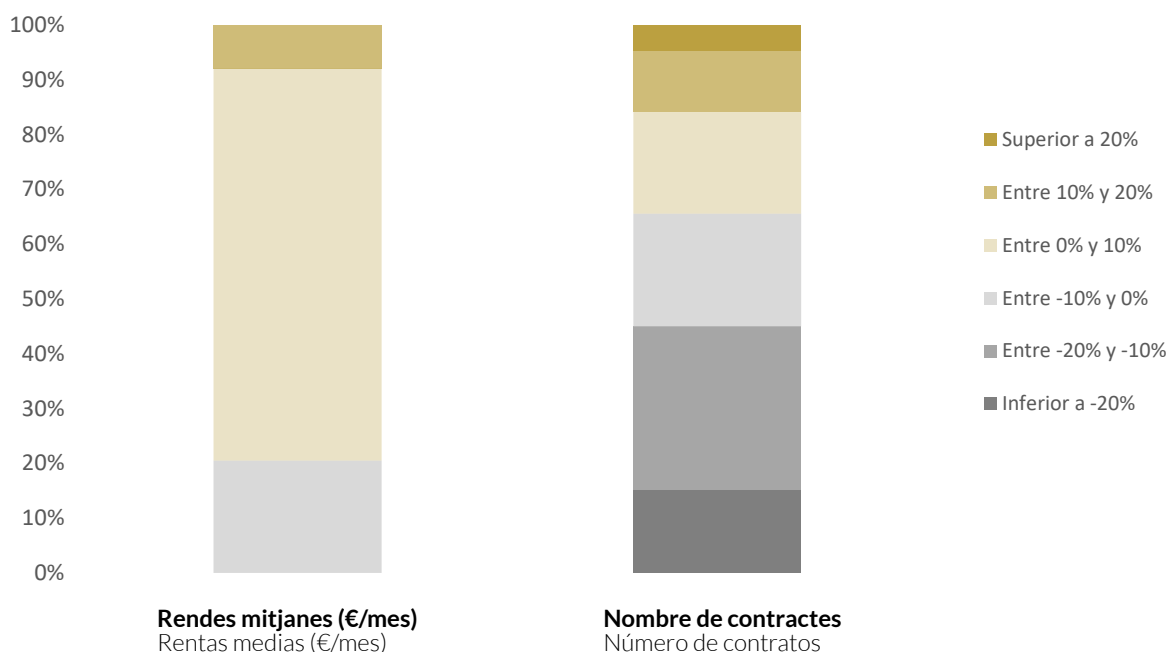
Aquesta disminució significativa de la formalització dels nous contractes i creixement generalitzat de les rendes mitjanes a Catalunya també es va observar a escala municipal. De fet, el 66% dels municipis amb un mercat residencial de lloguer rellevant, concretament, aquells que van registrar més de 100 contractes l'any 2024, van experimentar un decreixement en la formalització de nous contractes respecte a l'any anterior. Paral·lelament, el 79% dels municipis que van assolir aquesta xifra de 100 nous contractes van veure com les seves rendes mitjanes de lloguer s'havien incrementat en comparació

Esta disminución significativa de la formalización de los nuevos contratos y crecimiento generalizado de las rentas medias en Cataluña también se observó a escala municipal. De hecho, el 66% de los municipios con un mercado residencial de alquiler relevante, concretamente, aquellos que registraron más de 100 contratos en el año 2024, experimentaron un decrecimiento en la formalización de nuevos contratos respecto al año anterior. Paralelamente, el 79% de los municipios que alcanzaron esta cifra de 100 nuevos contratos vieron como sus rentas medias de alquiler se habían incrementado en com-

amb el 2023 (figura 9.6). En valors absoluts, els municipis amb més de 100 contractes al 2024 van obtenir valors força heterogenis: les rendes mitjanes més altes es van trobar a Alella (1.527,6€/mes), Sant Just Desvern (1.490,5€/mes), Sant Cugat del Vallès (1.424,6€/mes), entre d'altres. Tanmateix, les rendes mitjanes més baixes es van registrar en municipis generalment fora de la província de Barcelona: Solsona (387,9€/mes), Amposta (393,1€/mes), Cervera (399,2€/mes), entre d'altres.

paración con 2023 (figura 9.6). En valores absolutos, los municipios con más de 100 contratos en 2024 obtuvieron valores bastante heterogéneos: las rentas medias más altas se encontraron en Alella (1.527,6€/mes), Sant Just Desvern (1.490,5€/mes), Sant Cugat del Vallès (1.424,6€/mes), entre otros. Sin embargo, las rentas medias más bajas se registraron en municipios generalmente fuera de la provincia de Barcelona: Solsona (387,9€/mes), Amposta (393,1€/mes), Cervera (399,2€/mes), entre otros.

Figura 9.6. Distribució de les variacions anuals acumulades al 2024 del nombre de contractes i de les rendes mitjanes als municipis amb més de 100 contractes al 2024 / Distribución de las variaciones anuales acumuladas en el 2024 del número de contratos y de las rentas medias en los municipios con más de 100 contratos en el 2024.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

Les rendes mitjanes del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona van continuar a la baixa en l'últim trimestre de 2024, van caure un 1,4% intertrimestral i un 5,1% interanual, tancant l'últim trimestre de l'any en 1.117,4€/mes. No obstant això, si analitzem el còmput anual les rendes es van incrementar un 1% a tota la ciutat. Per districtes, existeixen diferències significatives entre els districtes amb les rendes mitjanes més elevades (Sarrià-Sant Gervasi, 1.586,7€/mes al 2024T4) i les més reduïdes (Nou Barris, 778,1€/mes al 2024T4) que s'han ampliat en els últims trimestres. A banda de la desacceleració de les rendes mitjanes dels últims tres

Las rentas medias del mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona continuaron a la baja en el último trimestre de 2024, cayeron un 1,4% intertrimestral y un 5,1% interanual, cerrando el último trimestre del año en 1.117,4€/mes. No obstante, si analizamos el cómputo anual las rentas se incrementaron un 1% en toda la ciudad. Por distritos, existen diferencias significativas entre los distritos con las rentas medias más elevadas (Sarrià-Sant Gervasi, 1.586,7€/mes en 2024T4) y las más reducidas (Nou Barris, 778,1€/mes en 2024T4) que se han ampliado en los últimos trimestres. Aparte de la desaceleración de las rentas medias de los últimos tres trimestres, cabe

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

trimestres, cal destacar que els nous contractes es van enfonsar de forma generalitzada a tots els districtes en un rang entre -27% (Sant Martí) i -8,3% (Nou Barris) al 2024. En definitiva, Barcelona ciutat va registrar 32.903 contractes nous al 2024, un 14,9% menys que l'any 2023. Finalment, pel que fa als barris de la ciutat, un 63% sobre el total va experimentar variacions anuals positives en termes de rendes mitjanes en el còmput anual de 2024 mentre que només un 13,7% va incrementar el seu nombre de nous contractes.

destacar que los nuevos contratos se hundieron de forma generalizada en todos los distritos en un rango entre -27% (San Martí) y -8,3% (Nou Barris) en 2024. En definitiva, Barcelona ciudad registró 32.903 contratos nuevos en 2024, un 14,9% menos que en 2023. Finalmente, en cuanto a los barrios de la ciudad, un 63% sobre el total experimentó variaciones anuales positivas en términos de rentas medias en el cómputo anual de 2024 mientras que solo un 13,7% incrementó su número de nuevos contratos.

Figura 9.7. Evolució de la renda mitjana (€/mes) i dels nous contractes de lloguer a Barcelona ciutat. Rang entre el districte amb la renda mitjana màxima i mínima (€/mes) / Evolución de la renta media (€/mes) y de los nuevos contratos de alquiler en Barcelona ciudad. Rango entre el distrito con la renta media máxima y mínima (€/mes).

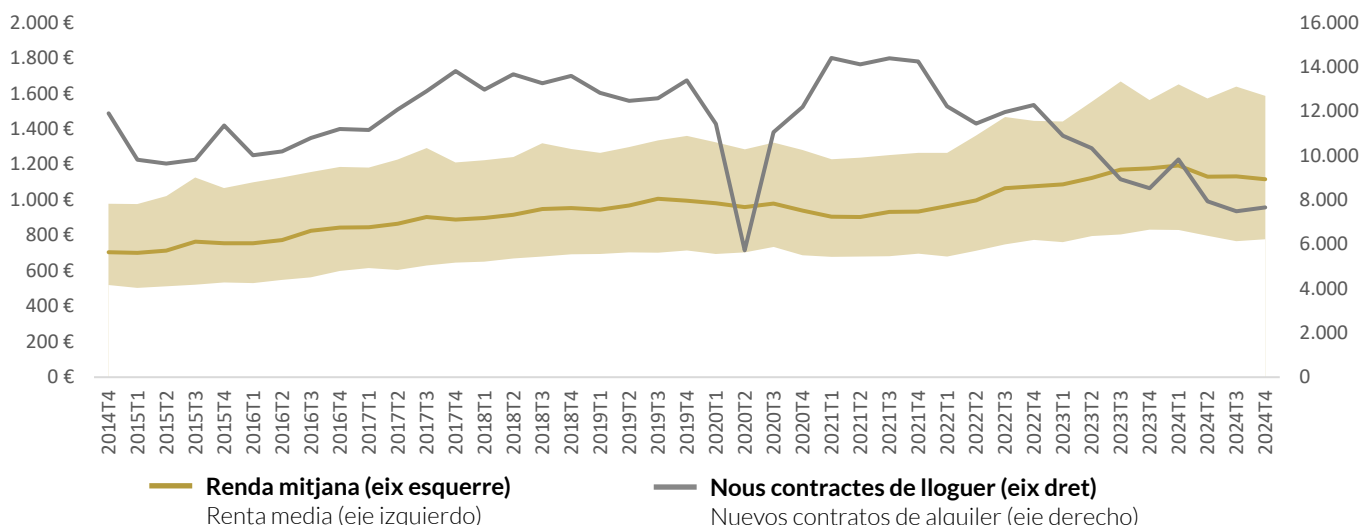
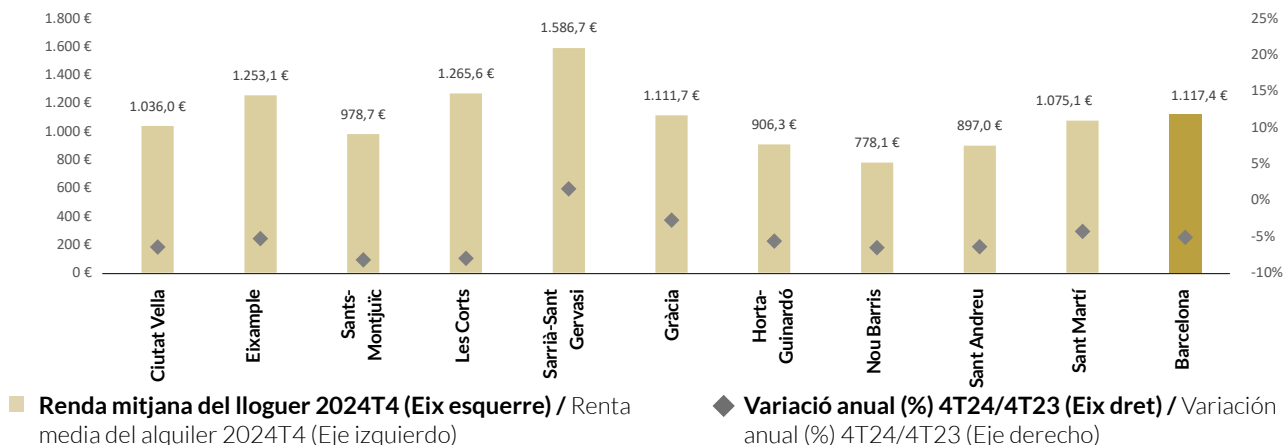


Figura 9.8. Renda mitjana de lloguer (€/mes) i variació interanual per districtes de la ciutat de Barcelona al 2024T4 / Renta media de alquiler (€/mes) y variación interanual por distritos de la ciudad de Barcelona en el 2024T4.



Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9.3. IMPACTE DE LA NOVA NORMATIVA DE LIMITACIÓ DE RENDES A CATALUNYA

Els municipis de Catalunya amb més de 5 contractes durant 2023 i 2024 presenten increments generalitzats en termes de rendes mitjanes independentment si pertanyen o no a la llista de 271 municipis declarats tensionats per la Generalitat de Catalunya. En particular, els augments són de l'1,3% si el municipi és tensionat mentre que s'incrementa en un 3,7% si es tracta d'una localitat no tensionada. Addicionalment, el 70,6% dels municipis tensionats que disposen de més de 5 contractes segueixen experimentant increments de rendes i, de forma equivalent, el 65% dels municipis no tensionats analitzats. Per tant, les dades corroboren un impacte reduït de la nova normativa envers la reducció de les rendes a les àrees de mercat tensionat.

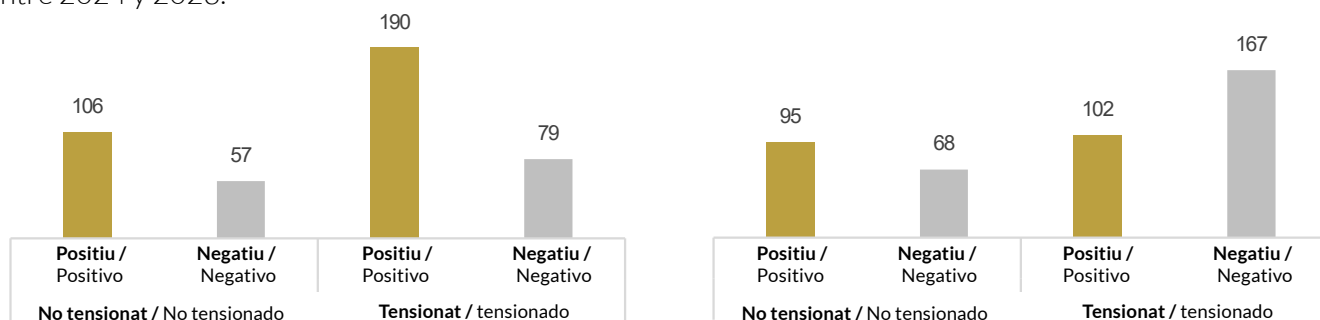
A més, en el cas dels nous contractes, es pot corroborar l'efecte negatiu sobre l'oferta del mercat residencial en lloguer. En particular, un 62% dels municipis analitzats amb més de 5 contractes als anys 2023 i 2024 que també pertanyen a la llista de municipis tensionats han registrat decreixements al 2024 en termes de formalització de nous contractes. En canvi, només un 41,7% dels municipis analitzats no tensionats van disminuir el nombre de nous contractes al 2024, corroborant aquest impacte contraproduent en l'oferta residencial de les limitacions sobre les rendes de lloguer.

9.3. IMPACTO DE LA NUEVA NORMATIVA DE LIMITACIÓN DE RENTAS EN CATALUÑA

Los municipios de Cataluña con más de 5 contratos durante 2023 y 2024 presentan incrementos generalizados en términos de rentas medias independientemente si pertenecen o no a la lista de 271 municipios declarados tensionados por la Generalitat de Cataluña. En particular, los aumentos son del 1,3% si el municipio es tensionado mientras que se incrementa en un 3,7% si se trata de una localidad no tensionada. Adicionalmente, el 70,6% de los municipios tensionados que disponen de más de 5 contratos siguen experimentando incrementos de rentas y, de forma equivalente, el 65% de los municipios no tensionados analizados. Por lo tanto, los datos corroboran un impacto reducido de la nueva normativa hacia la reducción de las rentas en las áreas de mercado tensionado.

Además, en el caso de los nuevos contratos, se puede corroborar el efecto negativo sobre la oferta del mercado residencial en alquiler. En particular, un 62% de los municipios analizados con más de 5 contratos en los años 2023 y 2024 que también pertenecen a la lista de municipios tensionados han registrado decrecimientos en 2024 en términos de formalización de nuevos contratos. En cambio, sólo un 41,7% de los municipios analizados no tensionados disminuyeron el número de nuevos contratos en 2024, corroborando este impacto contraproducente en la oferta residencial de las limitaciones sobre las rentas de alquiler.

Figura 9.9. Municipis classificats segons si pertanyen a la zona de mercat residencial tensionat i segons el signe de la variació anual acumulada de les rendes mitjanes (esquerra) i dels nous contractes (dreta) entre 2024 i 2023 / Municipios clasificados según si pertenecen a la zona de mercado residencial tensionado y según el signo de la variación anual acumulada de las rentas medias (izquierda) y de los nuevos contratos (derecha) entre 2024 y 2023.



Nota: Primer es seleccionen els municipis que van registrar més de 5 nous contractes durant 2023 i 2024 i després es classifiquen segons si pertanyen a la llista de 271 municipis declarats tensionats (140+131). / Nota: Primero se seleccionan los municipios que registraron más de 5 nuevos contratos durante 2023 y 2024 y después se clasifican según si pertenecen a la lista de 271 municipios declarados tensionados (140+131).

Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

9.4. EVOLUCIÓ TRIMESTRAL DEL MERCAT DE LLOGUER A CATALUNYA

Lloguer mitjà contractual (EUROS/mes)

9.4. EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL MERCADO DE ALQUILER EN CATALUÑA

Alquiler medio contractual (EUROS/mes)

Renda mitjana mensual / Renta media mensual							
	Total contractes/ Total contratos	I	II	III	IV	2024	Var.% de la renda mitjana / renta media IVT24/IVT23
Capitals de província / Capitales de provincia							
Barcelona	32.903	1.193,5 €	1.131,8 €	1.133,3 €	1.117,4 €	1.147,2 €	-5,1%
Girona	2.465	807,6 €	781,4 €	799,2 €	677,8 €	766,8 €	-6,2%
Lleida	2.319	568,3 €	549,2 €	563,5 €	566,8 €	562,6 €	0,7%
Tarragona	2.647	664,0 €	649,5 €	684,8 €	653,6 €	663,0 €	-3,0%
Àmbits territorials funcionals / Ámbitos territoriales funcionales							
Alt Pirineu i Aran	1.587	563,0 €	549,9 €	554,0 €	565,5 €	558,4 €	5,0%
Camp de Tarragona	8.367	622,7 €	603,7 €	627,3 €	618,0 €	617,9 €	0,9%
Comarques Centrals	6.792	560,7 €	532,8 €	561,6 €	558,0 €	553,3 €	1,7%
Comarques Gironines	11.969	667,2 €	647,9 €	673,8 €	647,1 €	658,9 €	0,5%
Metropolità	75.010	1.003,6 €	955,1 €	974,2 €	978,0 €	979,2 €	-1,5%
Penedès	7.257	729,8 €	716,6 €	732,6 €	758,5 €	733,8 €	5,1%
Ponent	4.966	499,9 €	486,1 €	507,0 €	511,3 €	501,4 €	4,0%
Terres de l'Ebre	2.678	427,5 €	430,7 €	448,3 €	446,5 €	437,8 €	1,6%
Províncies / Provincias							
Barcelona	87.076	957,7 €	909,5 €	926,9 €	933,9 €	933,3 €	-1,0%
Girona	12.305	668,5 €	648,2 €	673,6 €	649,2 €	659,8 €	0,7%
Lleida	6.514	502,9 €	489,2 €	506,9 €	511,6 €	502,8 €	4,7%
Tarragona	12.731	588,2 €	573,2 €	599,2 €	587,3 €	586,7 €	0,1%
Catalunya/ Cataluña	118.626	868,9 €	823,0 €	839,4 €	840,3 €	844,1 €	-1,6%

Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9.5. EVOLUCIÓ ANUAL DEL MERCAT DE LLOGUER A CATALUNYA

9.5. EVOLUCIÓN ANUAL DEL MERCADO DE ALQUILER EN CATALUÑA

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. 24/23 (%)
Àmbits territorials funcionals / Ámbitos territoriales funcionales							
Alt Pirineu i Aran	443,0 €	462,3 €	475,9 €	498,9 €	536,8 €	558,4 €	4,0%
Camp de Tarragona	500,7 €	514,8 €	508,6 €	560,3 €	604,0 €	617,9 €	2,3%
Comarques Centrals	467,4 €	479,0 €	469,4 €	508,9 €	536,7 €	553,3 €	3,1%
Comarques Gironines	543,7 €	556,0 €	549,5 €	594,9 €	641,2 €	658,9 €	2,8%
Metropolità	844,3 €	842,2 €	821,7 €	889,4 €	960,6 €	979,2 €	1,9%
Penedès	619,0 €	632,6 €	616,9 €	668,6 €	705,3 €	733,8 €	4,0%
Ponent	407,9 €	425,5 €	425,2 €	453,4 €	481,4 €	501,4 €	4,2%
Terres de l'Ebre	351,7 €	353,5 €	363,9 €	401,4 €	424,5 €	437,8 €	3,1%
Províncies / Provincias							
Barcelona	810,7 €	808,1 €	792,0 €	854,0 €	917,2 €	933,3 €	1,8%
Girona	543,3 €	556,4 €	550,7 €	595,5 €	641,0 €	659,8 €	2,9%
Lleida	404,0 €	423,2 €	424,3 €	452,7 €	482,7 €	502,8 €	4,2%
Tarragona	482,8 €	492,3 €	491,4 €	536,7 €	573,4 €	586,7 €	2,3%
Catalunya / Cataluña	735,4 €	734,3 €	724,1 €	779,8 €	835,2 €	844,1 €	1,1%

Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9. EL LLOGUER D'HABITATGES

9. EL ALQUILER DE VIVIENDAS

9.6. RENDES MITJANES CONTRACTUALS PER COMARQUES DE CATALUNYA

Mitjana anual del lloguer contractual (EUROS/mes)

Comarques Comarcas	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alt Camp	433,1 €	440,0 €	436,2 €	472,9 €	499,2 €	517,1 €
Alt Empordà	501,4 €	519,5 €	517,1 €	546,2 €	587,9 €	613,0 €
Alt Penedès	554,9 €	574,1 €	550,5 €	581,3 €	626,6 €	653,5 €
Alt Urgell	398,2 €	411,7 €	440,8 €	471,1 €	529,7 €	558,8 €
Alta Ribagorça	363,3 €	357,2 €	368,5 €	387,3 €	407,4 €	422,6 €
Anoia	485,0 €	498,5 €	491,0 €	534,4 €	545,4 €	565,2 €
Bages	459,7 €	468,3 €	453,8 €	491,7 €	526,8 €	536,0 €
Baix Camp	483,8 €	496,1 €	493,1 €	543,7 €	588,8 €	611,0 €
Baix Ebre	371,0 €	369,8 €	372,6 €	418,9 €	446,0 €	458,7 €
Baix Empordà	565,0 €	575,4 €	571,9 €	634,2 €	670,7 €	687,7 €
Baix Llobregat	782,8 €	808,2 €	777,5 €	823,1 €	892,0 €	903,7 €
Baix Penedès	538,5 €	545,2 €	557,9 €	597,2 €	619,9 €	668,3 €
Barcelonès	923,1 €	912,9 €	879,5 €	972,2 €	1.066,4 €	1.081,0 €
Berguedà	376,0 €	381,9 €	397,9 €	425,5 €	444,6 €	470,6 €
Cerdanya	534,1 €	574,9 €	600,1 €	618,0 €	664,6 €	689,9 €
Conca de Barberà	379,0 €	396,1 €	393,7 €	397,5 €	440,5 €	457,0 €
Garraf	779,1 €	805,0 €	781,1 €	847,5 €	900,0 €	937,9 €
Garrigues	316,1 €	355,6 €	402,0 €	409,5 €	408,9 €	426,5 €
Garrotxa	469,3 €	476,6 €	463,4 €	498,9 €	545,0 €	553,6 €
Gironès	610,2 €	619,8 €	608,3 €	671,6 €	730,2 €	742,8 €
Maresme	732,9 €	748,5 €	725,8 €	777,0 €	833,4 €	847,6 €
Moianès	504,8 €	497,3 €	528,7 €	519,0 €	580,7 €	618,1 €
Montsià	330,5 €	337,3 €	352,4 €	387,0 €	405,6 €	422,8 €
Noguera	335,8 €	360,2 €	371,6 €	386,5 €	393,7 €	418,8 €
Osona	511,8 €	522,8 €	517,7 €	564,1 €	590,7 €	611,9 €
Pallars Jussà	331,2 €	328,3 €	343,6 €	366,6 €	381,0 €	407,8 €
Pallars Sobirà	350,6 €	378,0 €	381,8 €	405,7 €	465,3 €	449,2 €
Pla de l'Estany	544,8 €	579,7 €	587,3 €	598,0 €	675,0 €	682,4 €
Pla d'Urgell	364,8 €	392,2 €	395,2 €	410,4 €	459,8 €	469,5 €
Priorat	389,2 €	364,0 €	391,7 €	417,7 €	412,7 €	423,5 €
Ribera d'Ebre	321,0 €	323,3 €	358,5 €	350,2 €	373,2 €	389,2 €
Ripollès	383,7 €	404,7 €	410,2 €	454,1 €	470,6 €	468,7 €
Segarra	345,5 €	343,9 €	370,1 €	388,4 €	404,4 €	417,6 €
Segrià	448,3 €	467,0 €	458,1 €	490,6 €	527,4 €	546,0 €
Selva	515,0 €	524,0 €	520,6 €	555,5 €	592,7 €	623,7 €
Solsonès	345,5 €	378,5 €	370,0 €	396,2 €	413,3 €	430,2 €
Tarragonès	523,7 €	540,9 €	532,9 €	588,8 €	635,3 €	647,0 €
Terra Alta	322,1 €	267,9 €	344,0 €	332,3 €	323,0 €	351,1 €
Urgell	360,4 €	365,3 €	371,4 €	412,4 €	416,8 €	445,3 €
Val d'Aran	544,8 €	613,5 €	579,9 €	617,3 €	621,4 €	680,5 €
Vallès Occidental	729,1 €	743,9 €	727,3 €	763,6 €	810,1 €	853,1 €
Vallès Oriental	664,9 €	676,7 €	677,0 €	707,1 €	744,6 €	769,1 €

9.6. RENTAS MEDIAS CONTRACTUALES POR COMARCAS DE CATALUÑA

Media anual del alquiler contractual (EUROS/mes)

Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

9.7. EVOLUCIÓ DEL MERCAT DE LLOGUER A BARCELONA CIUTAT PER DISTRICTES

9.7. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER EN BARCELONA CIUDAD POR DISTRITOS

2024			
Districtes / Distritos	Nombre de contractes / Número de contratos	Superfície mitjana / Superficie media	Lloguer mitjà / Alquiler medio (€/m²/mes)
Ciutat Vella	2.370	69,3	16,6
Eixample	6.420	81,5	16,6
Sants-Montjuïc	3.614	65,0	15,6
Les Corts	1.422	81,1	17,4
Sarrià-Sant Gervasi	3.499	94,5	18,4
Gràcia	3.086	69,2	17,5
Horta-Guinardó	2.779	65,8	14,5
Nou Barris	2.192	63,2	13,1
Sant Andreu	2.132	69,9	13,7
Sant Martí	3.605	69,7	16,2
BARCELONA	32.903	73,9	16,1

Districtes / Distritos	Renda mitjana mensual /Renta media mensual (€/mes)				Renda mitjana anual de lloguer 2024 / Renta media anual de alquiler 2024
	IT-24	IIT-24	IIIT-24	IVT-24	
Ciutat Vella	1.128,8	1.023,2	1.039,0	1.036,0	1.063,5
Eixample	1.349,9	1.258,2	1.264,3	1.253,1	1.285,4
Sants-Montjuïc	1.026,5	971,3	938,9	978,7	981,3
Les Corts	1.388,2	1.340,0	1.381,6	1.265,6	1.344,6
Sarrià-Sant Gervasi	1.651,8	1.572,2	1.639,5	1.586,7	1.615,7
Gràcia	1.201,1	1.146,3	1.130,1	1.111,7	1.151,0
Horta-Guinardó	973,2	915,9	890,6	906,3	924,7
Nou Barris	829,6	798,1	767,1	778,1	796,2
Sant Andreu	939,9	941,6	895,2	897,0	919,9
Sant Martí	1.140,3	1.081,8	1.088,2	1.075,1	1.098,8
BARCELONA	1.193,4	1.131,8	1.133,3	1.117,4	1.147,2

Font: Elaboració pròpia a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. / Fuente: Elaboración propia a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el INCASÒL.

10. MERCAT FINANCER

10. MERCADO FINANCIERO

10. MERCAT FINANCER

10.1. PRINCIPALS INDICADORS DEL MERCAT FINANCER

Durant els últims trimestres, la consolidació del procés de desinflació a les principals economies europees ha permès una evolució de la política monetària del Banc Central Europeu (BCE) cap a un to menys restrictiu. Aquest gir gradual ha afavorit tant la reducció del balanç de l'Eurosistema com una baixada dels tipus d'interès, mantenint alhora un enfocament prudent i condicionat per les noves dades macroeconòmiques. En particular, després d'haver assolit un tipus d'interès sobre la facilitat de dipòsit del 4% al setembre de 2023, va iniciar una fase progressiva i gradual de reduccions de tipus d'interès fins a arribar al 3% a finals de l'any 2024, provocant un abaratiment del crèdit bancari per empreses i famílies. En conseqüència, l'índex de referència del mercat hipotecari, l'Euríbor, va disminuir en 124 punts bàsics entre desembre de 2023 i desembre de 2024, i durant l'any 2025 ha mantingut aquesta tendència a la baixa i tot indica que es mantindrà en nivells propers al 2%. En aquesta línia, segons dades del Banc d'Espanya, el tipus d'interès mitjà aplicat als préstecs hipotecaris a més de 3 anys va registrar una caiguda de 111 punts bàsics al desembre de 2024 respecte al mateix mes de l'any anterior. En valors absoluts, aquest tipus va assolir un màxim del 4,33% a l'octubre de 2023 i va caure fins al 3,11% al desembre de 2024.

El mercat hipotecari va mostrar una evolució positiva durant el 2024, impulsat pel bon comportament de la demanda i per la millora de les condicions de finançament ofertes per les entitats bancàries, fet que es va traduir en una reactivació significativa. A Espanya, durant el 2024 es van formalitzar 425.057 hipoteques, xifra que representa un increment de l'11,6% respecte de l'any anterior. D'acord amb l'Institut Nacional d'Estadística (INE), el tipus d'interès mitjà de les hipoteques formalitzades l'any 2024 a Espanya es va situar en el 3,3%, i un 58,3% d'aquestes es van contractar a tipus fix. Similarment, a Catalunya, es van registrar 73.854 hipoteques, amb un augment del 12,3%. En termes dels imports d'aquestes

10. MERCADO FINANCIERO

10.1. PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO FINANCIERO

Durante los últimos trimestres, la consolidación del proceso de desinflación en las principales economías europeas ha permitido una evolución de la política monetaria del Banco Central Europeo (BCE) hacia un tono menos restrictivo. Este giro gradual ha favorecido tanto la reducción del balance del Eurosistema como una bajada de los tipos de interés, manteniendo al mismo tiempo un enfoque prudente y condicionado por los nuevos datos macroeconómicos. En particular, tras haber alcanzado un tipo de interés sobre la facilidad de depósito del 4% en septiembre de 2023, inició una fase progresiva y gradual de reducciones de tipos de interés hasta llegar al 3% a finales del año 2024, provocando un abaratamiento del crédito bancario para empresas y familias. En consecuencia, el índice de referencia del mercado hipotecario, el Euríbor, disminuyó en 124 puntos básicos entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, y durante el año 2025 ha mantenido esta tendencia a la baja y todo indica que se mantendrá en niveles cercanos al 2%. En esta línea, según datos del Banco de España, el tipo de interés medio aplicado a los préstamos hipotecarios a más de 3 años registró una caída de 111 puntos básicos en diciembre de 2024 respecto al mismo mes del año anterior. En valores absolutos, este tipo alcanzó un máximo del 4,33% en octubre de 2023 y cayó hasta el 3,11% en diciembre de 2024.

El mercado hipotecario mostró una evolución positiva durante 2024, impulsado por el buen comportamiento de la demanda y por la mejora de las condiciones de financiación ofrecidas por las entidades bancarias, lo que se tradujo en una reactivación significativa. En España, durante 2024 se formalizaron 425.057 hipotecas, cifra que representa un incremento del 11,6% respecto al año anterior. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE), el tipo de interés medio de las hipotecas formalizadas en el año 2024 en España se situó en el 3,3%, y un 58,3% de las mismas se contrataron a tipo fijo. Similarmente, en Cataluña, se registraron 73.854 hipotecas, con un aumento del 12,3%. En términos de los importes de estas

hipoteques concedides a Espanya, el volum total va assolir els 61.741 milions d'euros al 2024 que representa un increment del 14,3% respecte al 2023 i un import mitjà de 144.773 €. En canvi, a Catalunya, el volum total va ascendir fins a 12.177 milions d'euros al 2024 (variació anual del 15,2% respecte 2023), amb un import mitjà de 164.216 €. Pel que fa a les condicions de contractació, el període mitjà de durada dels nous crèdits hipotecaris a Espanya es va incrementar un 1% fins als 24,4 anys el 2024. A més, segons el Col·legi de Registradors, la quota hipotecària mensual mitjana durant el mateix any es va situar en 738,2 €, un indicador clau per valorar el nivell d'esforç de les famílies, que cal comparar amb una renda neta mitjana per llar de 36.996 € anuals.

Per analitzar adequadament el comportament del mercat financer vinculat al sector residencial, és fonamental tenir en compte el nivell d'endeutament de les llars, ja que aquest constitueix un indicador clau per avaluar la sostenibilitat del creixement del crèdit i detectar possibles desequilibris estructurals. En aquest sentit, el rati entre el nombre d'hipoteques formalitzades i les compravendes d'habitatges es va situar en una mitjana del 69% durant el període 2013–2024, reflectint una reducció notable del nivell d'endeutament respecte a l'etapa anterior a la crisi financera de 2008, en què aquest indicador va assolir una mitjana del 134% entre 2007 i 2012. L'any 2024, el rati es va mantenir relativament estable respecte a l'exercici anterior, situant-se aproximadament en nivells del 65%. En paral·lel, altres indicadors rellevants, com ara el percentatge de crèdit hipotecari dubtós destinat a l'adquisició d'habitatges, es va situar en el 2,48%, una xifra notablement inferior al màxim registrat a tota la sèrie històrica, que es va assolir l'any 2014 amb un valor del 6,04%. Aquesta tendència cap a un endeutament més moderat també es reflecteix en l'evolució del saldo viu del crèdit destinat a l'adquisició d'habitatge, que es manté estable per sota o al voltant dels 500.000 milions d'euros des de fa vuit anys. Cal recordar que, en els anys previs a la crisi financera de 2008, aquest saldo incrementava a ritmes de doble dígit i va assolir el seu màxim de 632.000 milions d'euros l'any 2010. Aquest comportament contrasta amb la baixa proporció del crèdit per a la rehabilitació d'habitatges, que representa únicament un 3% del saldo viu total. Malgrat el seu pes reduït, aquest segment presenta taxes de morositat significativament més elevades, amb diferències que es situen entre 1 i 2 punts percentuals per sobre del crèdit per adquisició d'habitatge. Finalment, les dades relatives a la relació entre el préstec concedit i el valor de l'habitatge (LTV, per les seves sigles en anglès) també corroboren el manteniment d'un endeutament moderat en l'adquisició d'habitatges. En particular, el percentatge

hipotecas concedidas en España, el volumen total alcanzó los 61.741 millones de euros en 2024 que representa un incremento del 14,3% respecto a 2023 y un importe medio de 144.773 €. En cambio, en Cataluña, el volumen total ascendió hasta 12.177 millones de euros en 2024 (variación anual del 15,2% respecto a 2023), con un importe medio de 164.216 €. En cuanto a las condiciones de contratación, el periodo medio de duración de los nuevos créditos hipotecarios en España se incrementó un 1% hasta los 24,4 años en 2024. Además, según el Colegio de Registradores, la cuota hipotecaria mensual media durante el mismo año se situó en 738,2 €, un indicador clave para valorar el nivel de esfuerzo de las familias, que hay que comparar con una renta neta media por hogar de 36.996 € anuales.

Para analizar adecuadamente el comportamiento del mercado financiero vinculado al sector residencial, es fundamental tener en cuenta el nivel de endeudamiento de los hogares, ya que éste constituye un indicador clave para evaluar la sostenibilidad del crecimiento del crédito y detectar posibles desequilibrios estructurales. En este sentido, la ratio entre el número de hipotecas formalizadas y las compraventas de viviendas se situó en una media del 69% durante el periodo 2013–2024, reflejando una reducción notable del nivel de endeudamiento respecto a la etapa anterior a la crisis financiera de 2008, en la que este indicador alcanzó una media del 134% entre 2007 y 2012. En el año 2024, la ratio se mantuvo relativamente estable respecto al ejercicio anterior, situándose aproximadamente en niveles del 65%. En paralelo, otros indicadores relevantes, como el porcentaje de crédito hipotecario dudoso destinado a la adquisición de viviendas, se situó en el 2,48%, una cifra notablemente inferior al máximo registrado en toda la serie histórica, que se alcanzó en el año 2014 con un valor del 6,04%. Esta tendencia hacia un endeudamiento más moderado también se refleja en la evolución del saldo vivo del crédito destinado a la adquisición de vivienda, que se mantiene estable por debajo o en torno a los 500.000 millones de euros desde hace ocho años. Cabe recordar que, en los años previos a la crisis financiera de 2008, este saldo incrementaba a ritmos de doble dígito y alcanzó su máximo de 632.000 millones de euros en el año 2010. Este comportamiento contrasta con la baja proporción del crédito para la rehabilitación de viviendas, que representa únicamente un 3% del saldo vivo total. A pesar de su peso reducido, este segmento presenta tasas de morosidad significativamente más elevadas, con diferencias que se sitúan entre 1 y 2 puntos porcentuales por encima del crédito por adquisición de vivienda. Finalmente, los datos relativos a la relación entre el préstamo concedido y el valor de la vivienda (LTV, por sus siglas en inglés) también corroboran el mantenimiento de un endeudamiento moderado en la adquisición de viviendas. En particular, el

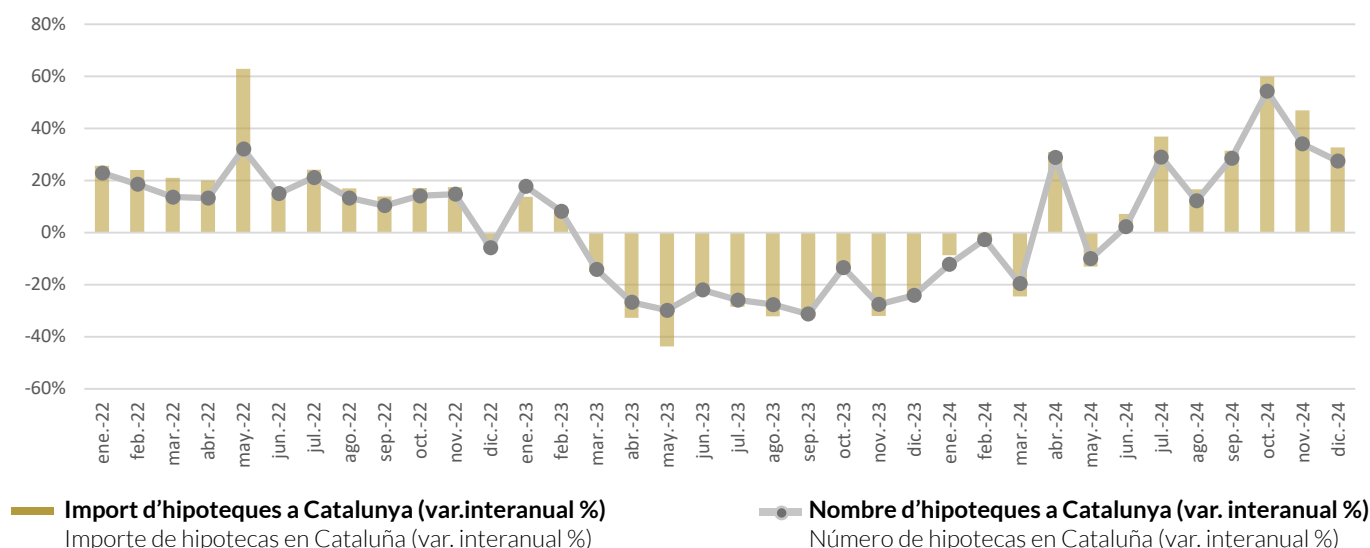
10. MERCAT FINANCER

10. MERCADO FINANCIERO

de préstecs hipotecaris amb un LTV superior al 80% es va situar en el 7,7% l'any 2024, una xifra lleugerament superior al 6,5% registrat l'any anterior, però encara en nivells prudents comparats amb el màxim anual registrat l'any 2006 del 17%. Per la seva banda, el LTV mitjà va romandre força estable en el 63% durant l'any 2024.

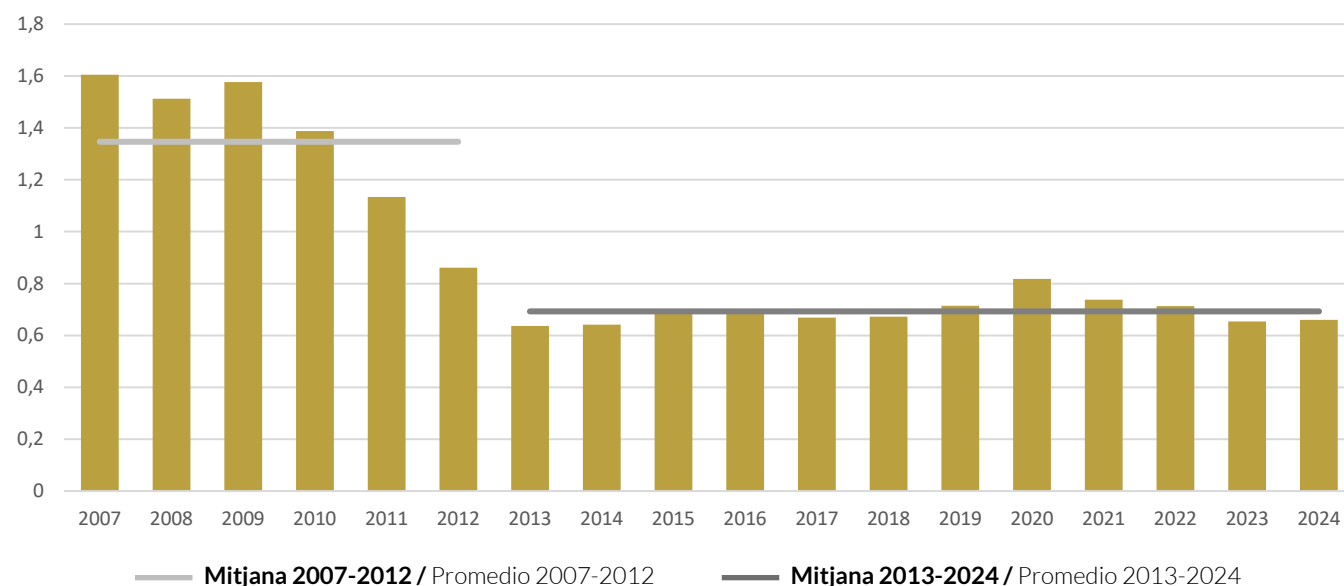
porcentaje de préstamos hipotecarios con un LTV superior al 80% se situó en el 7,7% en el año 2024, una cifra ligeramente superior al 6,5% registrado el año anterior, pero aún en niveles prudentes comparados con el máximo anual registrado en el año 2006 del 17%. Por su parte, el LTV medio permaneció bastante estable en el 63% durante el año 2024.

Figura 10.1. Evolució dels creixements interanuals de l'import i nombre d'hipoteques a Catalunya (%) / Evolución de los crecimientos interanuales del importe y número de hipotecas en Cataluña (%).



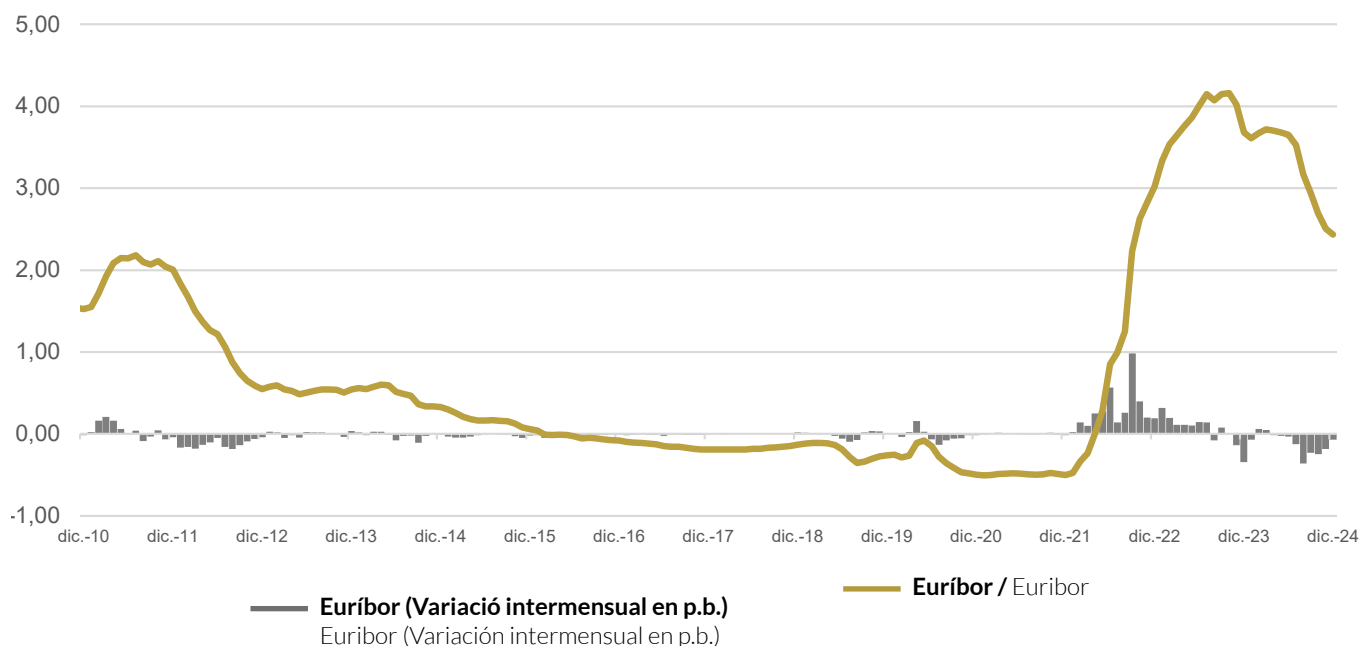
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

Figura 10.2. Evolució anual del rati d'hipoteques entre compravendes. Mitjanes per període / Evolución anual del ratio de hipotecas entre compraventas. Promedios por período.



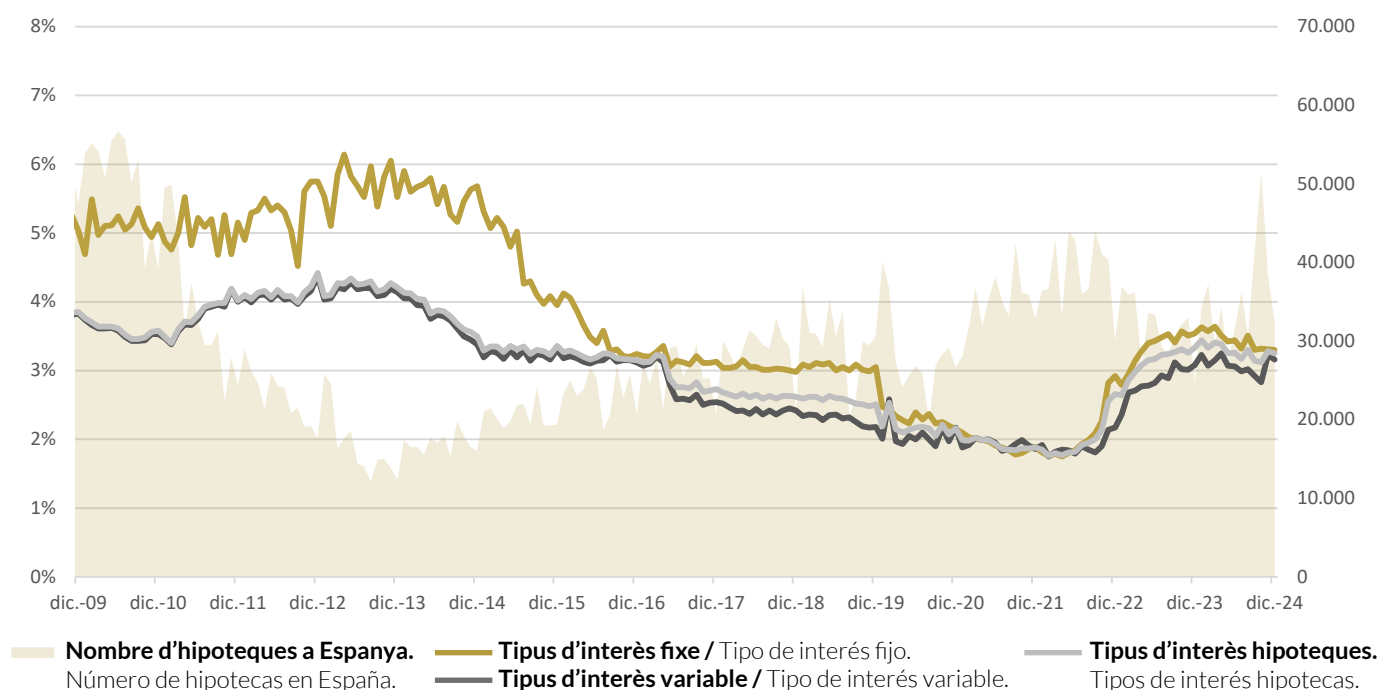
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

Figura 10.3. Evolució de l'Euríbor a 1 any i variacions intermensuals en punts bàsics / Evolución del Euríbor a 1 año y variaciones intermensuales en puntos básicos.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España.

Figura 10.4. Evolució dels tipus d'interès i del nombre d'hipoteques a Espanya / Evolución de los tipos de interés y del número de hipotecas en España.

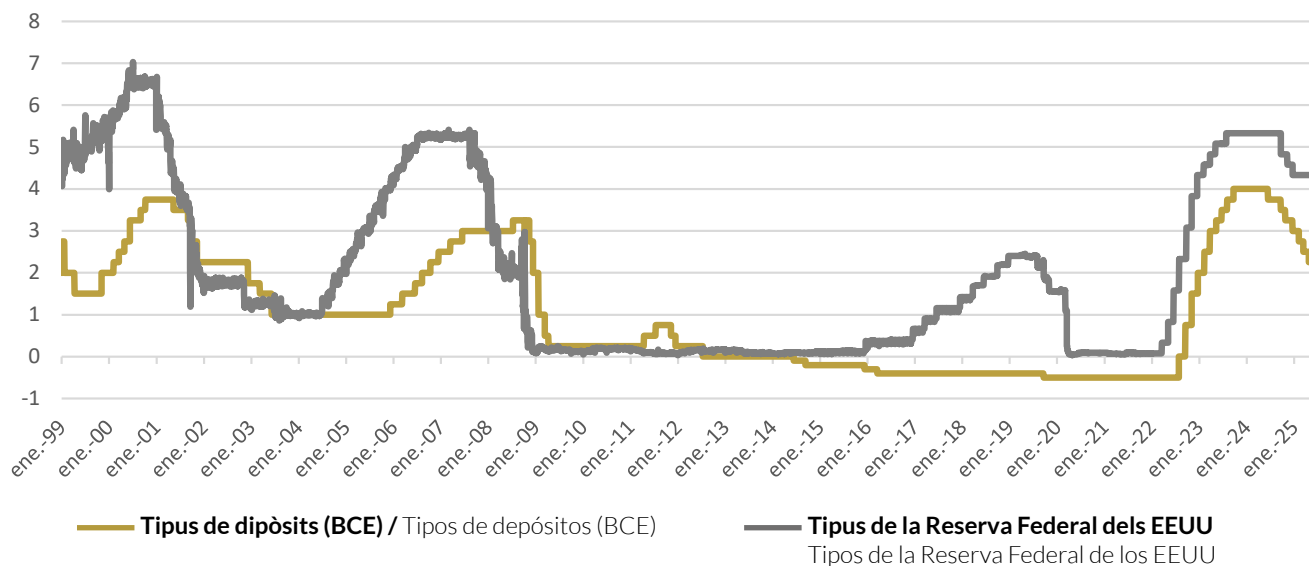


Font: Dades provisionals de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) / Fuente: Datos provisionales del Instituto Nacional de Estadística (INE).

10. MERCAT FINANCER

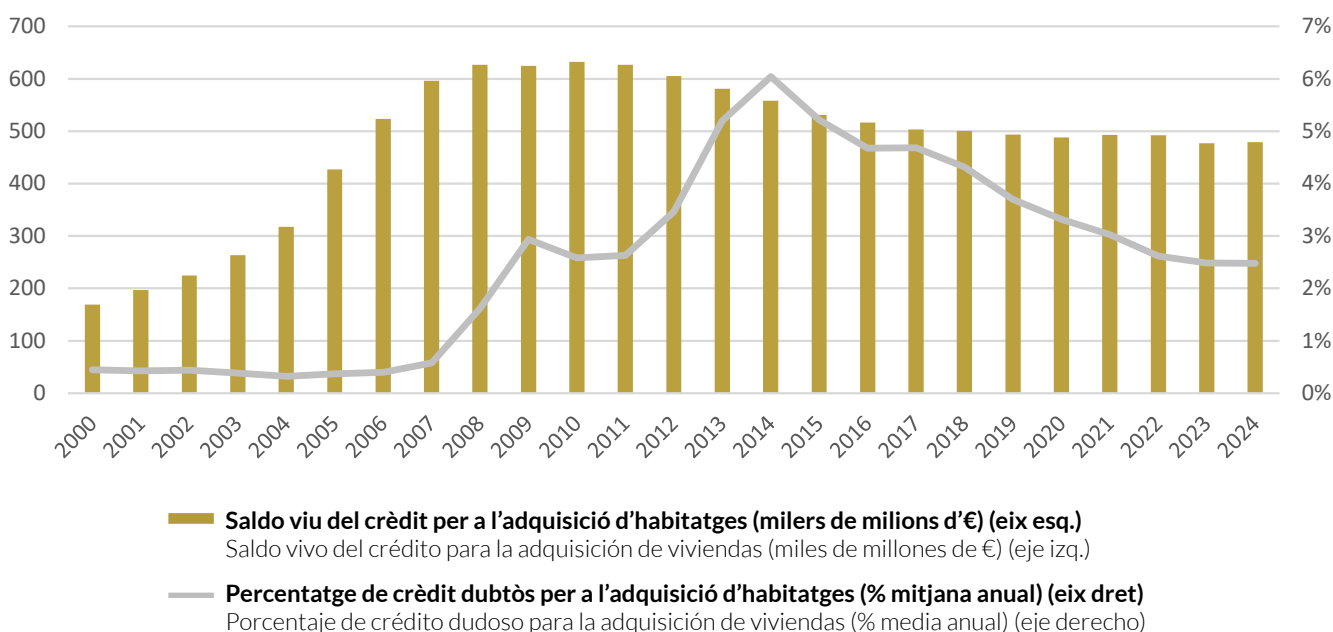
10. MERCADO FINANCIERO

Figura 10.5. Evolució dels tipus efectius dels fons federals als Estats Units i del tipus de dipòsits del Banc Central Europeu / Evolución de los tipos efectivos de los fondos federales en los Estados Unidos y del tipo de depósitos del Banco Central Europeo.



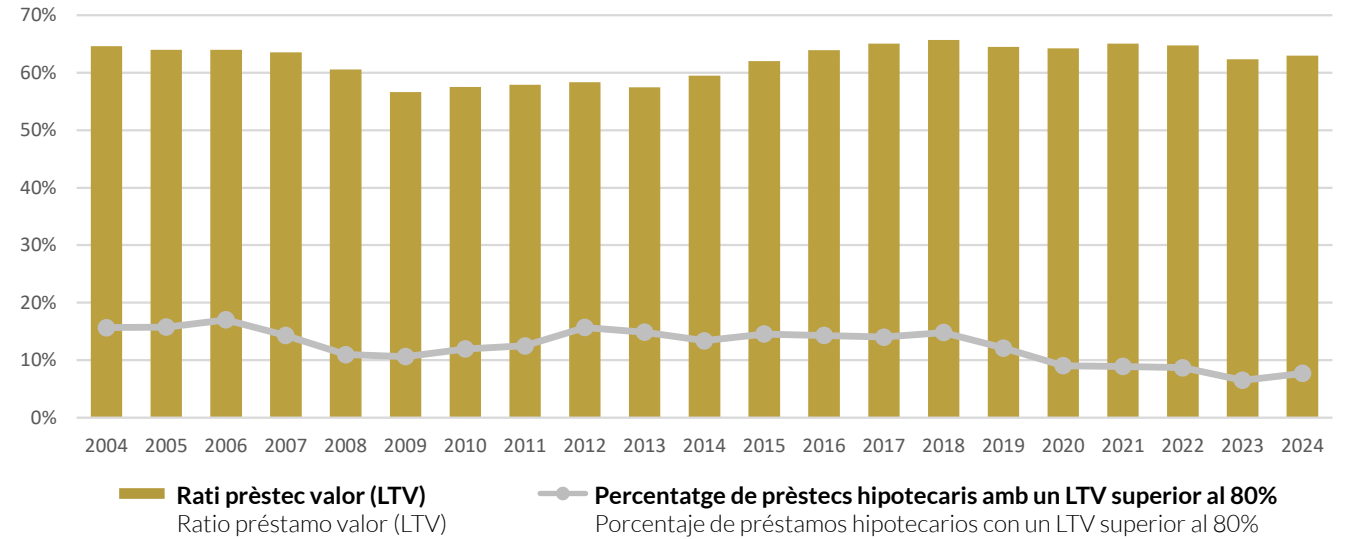
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Banc de la Reserva Federal de Sant Louis (FRED) / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de la Reserva Federal de Sant Louis (FRED)

Figura 10.6. Evolució del percentatge de crèdit dubtós i saldo viu del crèdit per a l'adquisició d'habitatges a Espanya / Evolución del porcentaje de crédito dudoso y saldo vivo del crédito para la adquisición de viviendas en España.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España.

Figura 10.7. Evolució del rati préstec valor i el percentatge de préstecs hipotecaris concedits amb un LTV superior al 80%, mitjanes anuals (%) / Evolución del ratio préstamo valor y el porcentaje de préstamos hipotecarios concedidos con un LTV superior al 80%, medias anuales (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España.

10.2. TIPUS D'INTERÈS DE REFERÈNCIA AL 2024

10.2. TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA EN EL 2024

	Tipus mig per adquisic. Hab. lliure a més de tres anys Ent.cred. Espanya Tipo medio por adquisic. Viv. libre a más de tres años Ent. cred. España	Tipus mig per adquisic. Hab. lliure entre 1 i 5 anys Ent. cred. Espanya Tipo medio por adquisic. Viv. libre entre 1 y 5 años Ent. cred. España	Deute públic (entre 2 i 6 anys) Deuda pública (entre 2 y 6 años)	Míbor	Euríbor	Interès legal Interés legal
Gener / Enero	4,062	4,24	3,216	3,609	3,609	3,25
Febrer / Febrero	3,985	4,1	3,165	3,671	3,671	3,25
Març / Marzo	3,901	4,01	3,085	3,718	3,718	3,25
Abril / Abril	3,823	4	2,981	3,703	3,703	3,25
Maig / Mayo	3,861	3,99	2,943	3,68	3,68	3,25
Juny / Junio	3,71	3,97	2,977	3,65	3,65	3,25
Juliol / Julio	3,728	3,96	3,007	3,526	3,526	3,25
Agost / Agosto	3,671	3,93	2,954	3,166	3,166	3,25
Setembre / Septiembre	3,506	3,87	2,879	2,936	2,936	3,25
Octubre / Octubre	3,423	3,82	2,777	2,691	2,691	3,25
Novembre / Noviembre	3,206	3,7	2,686	2,506	2,506	3,25
Desembre / Diciembre	3,105	3,62	2,584	2,436	2,436	3,25
Tipus mitjà / Tipo medio	3,67	3,93	2,94	3,27	3,27	3,25

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Banc d'Espanya. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España.

10. MERCAT FINANCER

10. MERCADO FINANCIERO

10.3. EVOLUCIÓ DELS PRINCIPALS INDICADORS DEL MERCAT HIPOTECARI

10.3. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DEL MERCADO HIPOTECARIO

Taula 10.1. Nombre d'hipoteques urbanes sobre habitatges / Número de hipotecas urbanas sobre viviendas

	Catalunya Cataluña	Espanya España	% Variació anual % Variación anual	
			Catalunya Cataluña	Espanya España
Gener / Enero	6.059	34.276	-12%	-7%
Febrer / Febrero	6.310	37.467	-4%	4%
Març / Marzo	5.209	29.641	-20%	-18%
Abril / Abril	5.750	34.248	28%	28%
Maig / Mayo	5.270	27.376	-9%	-18%
Juny / Junio	5.542	31.526	2%	-6%
Juliol / Julio	6.798	36.260	29%	24%
Agost / Agosto	5.032	30.676	12%	9%
Setembre / Septiembre	6.859	41.306	29%	34%
Octubre / Octubre	9.002	51.535	54%	61%
Novembre / Noviembre	6.862	38.497	34%	17%
Desembre / Diciembre	5.161	32.249	27%	30%
2023	65.785	380.966		
2024	73.854	425.057		
% var 2024 - 2023	12,3%	11,6%		

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

Taula 10.2. Nombre d'hipoteques urbanes sobre habitatges per províncies / Número de hipotecas urbanas sobre viviendas por provincias

	Barcelona	Var. anual %	Girona	Var. anual %	Lleida	Var. anual %	Tarragona	Var. anual %
Gener / Enero	4.578	-3,7%	579	-27,4%	215	-32,6%	687	-33,2%
Febrer / Febrero	4.748	-1,4%	586	-17,3%	249	-15,6%	727	-2,0%
Març / Marzo	3.745	-21,0%	575	-19,2%	261	-12,4%	628	-16,7%
Abril / Abril	4.284	28,6%	596	36,4%	233	16,5%	637	22,3%
Maig / Mayo	3.820	-11,0%	523	-15,6%	236	5,8%	691	0,7%
Juny / Junio	4.230	6,4%	480	-21,1%	275	12,2%	557	-5,6%
Juliol / Julio	5.096	31,5%	693	17,5%	244	18,4%	765	28,1%
Agost / Agosto	3.587	16,2%	483	-4,2%	235	-13,0%	727	16,9%
Setembre / Septiembre	4.993	26,3%	736	24,3%	289	37,0%	841	45,0%
Octubre / Octubre	6.563	53,1%	885	40,5%	483	104,7%	1.071	57,3%
Novembre / Noviembre	4.989	39,0%	702	4,0%	328	43,9%	843	34,9%
Desembre / Diciembre	3.827	28,1%	546	27,3%	259	99,2%	529	5,4%
2023	47.692		7.303		2.861		7.929	
2024	54.460		7.384		3.307		8.703	
% var 2024 - 2023	14,2%		1,1%		15,6%		9,8%	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

Taula 10.3. Evolució del nombre d'hipoteques urbanes sobre habitatges (2011-2024) / Evolución del número de hipotecas urbanas sobre viviendas (2011-2024)

	Catalunya Cataluña	Espanya España	% Variació any anterior % Variación año anterior	
			Catalunya Cataluña	Espanya España
2011	63.547	408.461	-32,9%	-32,8%
2012	43.086	273.873	-32,2%	-33,0%
2013	30.059	199.703	-30,2%	-27,1%
2014	30.646	204.302	2,0%	2,3%
2015	38.825	246.767	26,7%	20,8%
2016	46.083	282.707	18,7%	14,6%
2017	50.881	312.843	10,4%	10,7%
2018	58.136	348.326	14,3%	11,3%
2019	58.699	361.291	1,0%	3,7%
2020	54.688	337.752	-6,8%	-6,5%
2021	70.366	418.058	28,7%	23,8%
2022	81.068	464.107	15,2%	11,0%
2023	65.785	380.966	-18,9%	-17,9%
2024	73.854	425.057	12,3%	11,6%

10. MERCAT FINANCER

10. MERCADO FINANCIERO

Taula 10.4. Capital constituït en hipoteques urbanes sobre habitatges / Capital constituido en hipotecas urbanas sobre viviendas

	Catalunya/Cataluña	Espanya/España	% Variació anual/ Variación anual	
	Milers de milions d'euros Miles de millones de euros	Milers de milions d'euros Miles de millones de euros	Catalunya Cataluña	Espanya España
Gener / Enero	994.836	4.662.811	-9%	-11%
Febrer / Febrero	1.032.323	5.061.496	-4%	-2%
Març / Marzo	793.590	4.062.269	-25%	-21%
Abril / Abril	908.800	4.751.746	30%	29%
Maig / Mayo	797.608	3.840.588	-15%	-19%
Juny / Junio	927.621	4.606.488	7%	-4%
Juliol / Julio	1.164.223	5.509.484	37%	31%
Agost / Agosto	812.111	4.458.824	17%	15%
Setembre / Septiembre	1.150.111	6.217.707	31%	40%
Octubre / Octubre	1.529.749	7.758.879	60%	73%
Novembre / Noviembre	1.186.832	5.897.343	47%	24%
Desembre / Diciembre	879.714	4.913.994	33%	41%
2023	10.568.437	54.031.260		
2024	12.177.518	61.741.629		
% var. 2024-2023	15,2%	14,3%		

Taula 10.5. Capital constituït en hipoteques urbanes per províncies / Capital constituido en hipotecas urbanas por provincias

	Milers d'euros/Miles de euros							
	Barcelona	Var. anual %	Girona	Var. anual %	Lleida	Var. anual %	Tarragona	Var. anual %
Gener / Enero	814.679	0,3%	80.417	-38,0%	23.916	-31,5%	75.824	-32,2%
Febrer / Febrero	831.731	-2,7%	88.213	-15,6%	30.746	2,9%	81.633	-5,5%
Març / Marzo	597.954	-28,2%	95.106	-9,1%	30.853	-3,7%	69.677	-19,4%
Abril / Abril	733.189	30,0%	84.694	41,2%	20.971	2,9%	69.946	27,7%
Maig / Mayo	632.594	-14,6%	74.347	-17,9%	19.309	-15,7%	71.358	-11,7%
Juny / Junio	775.917	11,9%	65.702	-17,9%	25.689	-6,2%	60.313	-7,5%
Juliol / Julio	947.285	38,8%	108.643	32,5%	22.372	8,0%	85.923	32,3%
Agost / Agosto	631.236	19,2%	72.233	-0,4%	24.558	-17,1%	84.084	31,1%
Setembre / Septiembre	895.270	27,0%	114.105	35,7%	42.443	92,4%	98.293	54,1%
Octubre / Octubre	1.223.399	63,0%	130.305	42,8%	51.802	43,0%	124.243	57,7%
Novembre / Noviembre	930.917	52,9%	113.419	10,5%	42.034	80,4%	100.462	38,0%
Desembre / Diciembre	703.624	33,5%	81.220	43,6%	31.366	70,2%	63.504	4,1%
2023	8.301.066		1.058.490		317.844		891.037	
2024	9.717.795		1.108.404		366.059		985.260	
% var 2024 - 2023	17,1%		4,7%		15,2%		10,6%	

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

Taula 10.6. Evolució del capital constituït en hipoteques urbanes (2010-2024) / Evolución del capital constituido en hipotecas urbanas (2010-2024)

	Catalunya Cataluña	Espanya España	% Variació any anterior % Variación año anterior	
	Milers d'euros Miles de euros	Milers d'euros Miles de euros	Catalunya Cataluña	Espanya España
2010	12.179.760	71.041.231	0,8%	-7,4%
2011	7.846.355	45.715.937	-35,6%	-35,6%
2012	4.663.761	28.328.881	-40,6%	-38,0%
2013	3.307.418	19.972.573	-29,1%	-29,5%
2014	3.493.200	20.890.540	5,6%	4,6%
2015	4.680.870	26.338.940	34,0%	26,1%
2016	5.832.799	31.036.970	24,6%	17,8%
2017	7.122.669	36.664.867	22,1%	18,1%
2018	8.409.713	43.284.882	18,1%	18,1%
2019	8.752.898	45.383.450	4,1%	4,8%
2020	9.928.133	45.508.122	13,4%	0,3%
2021	11.359.494	57.492.599	14,4%	26,3%
2022	13.745.731	67.255.564	21,0%	17,0%
2023	10.568.437	54.031.260	-23,1%	-19,7%
2024	12.177.518	61.741.629	15,2%	14,3%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE.

11. ACCESSIBILITAT

L'habitatge representa una partida significativa dins del pressupost de les llars. Segons l'Enquesta de Pressupostos Familiars, l'any 2023, el cost de l'habitatge va suposar un 32% de la despesa familiar, una proporció considerable que reflecteix l'impacte creixent d'aquest bé essencial sobre l'economia domèstica. Pel que fa a la relació entre el preu de l'habitatge i la renda bruta per llar, el 2024 aquest indicador va continuar per sobre dels set anys, però encara per sota del màxim de 7,42 anys assolit el 2022 segons el Banc d'Espanya. En comparació, al període prepanedmia (2015-2019) va registrar una mitjana de 6,77 anys. Un altre indicador rellevant, la taxa d'esforç, que mesura el percentatge de renda destinat al pagament de l'habitatge sense tenir en compte deduccions fiscals, va repuntar fins al 37% l'any 2023. Tot i que es va reduir lleugerament al 35% durant el 2024, aquesta xifra encara es manté per sobre de la mitjana del període 2015-2021, que va ser del 30,9%. No obstant això, abans de la correcció dels preus immobiliaris del 2008, aquest rati es situava en el 53,65%.

Segons una anàlisi elaborada amb dades de rendes mitjanes per llar de l'INE i preus de taxació del MIVAU, s'observa una notable heterogeneïtat territorial pel que fa a l'esforç econòmic necessari per accedir a un habitatge. De mitjana, una família necessita destinar 5,5 anys de la seva renda neta per adquirir un habitatge de 90 m² al conjunt de l'Estat. Tanmateix, aquest rati varia significativament segons la comunitat autònoma. Les regions amb un accés més difícil són les Illes Balears (7,7 anys), Madrid (7,3 anys), el País Basc (5,8 anys) i Catalunya (5,8 anys). Per contra, les comunitats amb una millor relació entre renda i preu de l'habitatge són Extremadura (3,2 anys), Castella-la Manxa (3,3 anys) i Castella i Lleó (3,5 anys). En conjunt, tan sols quatre comunitats van registrar un augment en el nombre d'anys requerits per adquirir un habitatge, un indicador que confirma una millora relativa de les rendes familiars durant l'any 2024.

Aquesta situació afecta especialment els col·lectius amb rendes més baixes o amb situacions laborals precàries, com ara la població immigrant, els joves amb falta d'experiència laboral, o aquells amb un nivell educatiu més bàsic, que sovint treballen en ocupacions amb salaris més baixos. Aquesta tendència a l'alça dels costos de l'habitatge ha provocat que les dificultats d'accés a l'ha-

11. ACCESIBILIDAD

La vivienda representa una partida significativa dentro del presupuesto de los hogares. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares, en el año 2023, el coste de la vivienda supuso un 32% del gasto familiar, una proporción considerable que refleja el impacto creciente de este bien esencial sobre la economía doméstica. En cuanto a la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar, en 2024 este indicador continuó por encima de los siete años, pero aún por debajo del máximo de 7,42 años alcanzado en 2022 según el Banco de España. En comparación, en el periodo prepanedmia (2015-2019) registró una media de 6,77 años. Otro indicador relevante, la tasa de esfuerzo, que mide el porcentaje de renta destinado al pago de la vivienda sin tener en cuenta deducciones fiscales, repuntó hasta el 37% en el año 2023. Aunque se redujo ligeramente al 35% durante 2024, esta cifra todavía se mantiene por encima de la media del periodo 2015-2021, que fue del 30,9%. No obstante, antes de la corrección de los precios inmobiliarios de 2008, esta ratio se situaba en el 53,65%.

Según un análisis elaborado con datos de rentas medias por hogar del INE y precios de tasación del MIVAU, se observa una notable heterogeneidad territorial en cuanto al esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda. De media, una familia necesita destinar 5,5 años de su renta neta para adquirir una vivienda de 90 m² en el conjunto del Estado. Sin embargo, esta ratio varía significativamente según la comunidad autónoma. Las regiones con un acceso más difícil son las Islas Baleares (7,7 años), Madrid (7,3 años), el País Vasco (5,8 años) y Cataluña (5,8 años). Por el contrario, las comunidades con una mejor relación entre renta y precio de la vivienda son Extremadura (3,2 años), Castilla-La Mancha (3,3 años) y Castilla y León (3,5 años). En conjunto, tan solo cuatro comunidades registraron un aumento en el número de años requeridos para adquirir una vivienda, un indicador que confirma una mejora relativa de las rentas familiares durante el año 2024.

Esta situación afecta especialmente a los colectivos con rentas más bajas o con situaciones laborales precarias, como la población inmigrante, los jóvenes con falta de experiencia laboral, o aquellos con un nivel educativo más básico, que a menudo trabajan en empleos con salarios más bajos. Esta tendencia al alza de los costes de la vivienda ha provocado que las dificultades de acceso

bitatge s'estenguin gradualment cap a les capes mitjanes de la distribució de la renda. Això és conseqüència, principalment, d'un increment més acusat de la proporció de la despesa associada a l'habitatge en comparació amb l'evolució dels salaris, generant un augment de l'esforç financer necessari per satisfer aquesta necessitat bàsica. Com a conseqüència, aquest augment del pes excessiu del cost de l'habitatge sobre el pressupost familiar restringeix la capacitat de consum i estalvi de les llars, afectant negativament tant la qualitat de vida actual com futura.

Segons dades d'Eurostat, el rati de sobreesforç, entès com el percentatge de població que destina més del 40% de la seva renda disponible als costos d'habitatge, afecta especialment a la població en règim de lloguer a preu de mercat. A Espanya, més d'un 28% de la població que lloga un habitatge es troba en situació de sobreesforç, una xifra que arriba al 29,6% en el primer quintil de renda. Aquest fenomen també es registra a altres grans economies europees, amb Alemanya liderant amb un 33,3%. A mesura que augmenta el nivell de renda, el percentatge de sobreesforç es redueix de manera significativa. Aquestes xifres contrasten amb la proporció per sota del 10% de la població propietària amb situació de sobreesforç. No obstant això, l'adquisició d'un habitatge comporta la necessitat d'aportar una entrada inicial que habitualment representa un mínim del 20% del valor de l'immoble, a la qual cal sumar-hi els costos associats a impostos (ITP o IVA), notaria, registre i gestoria. Però en algunes operacions es poden requerir quantitats superiors, de fet l'indicador de préstec valor (LTV), que mesura la proporció de finançament hipotecari respecte al valor de l'habitatge, es va situar de mitjana en el 63% durant el 2024, significativament inferior al 80%. Aquesta barrera d'entrada econòmica constitueix un dels principals obstacles d'accés a la propietat per a moltes llars, especialment per aquelles amb rendes més baixes o amb capacitat d'estalvi limitada, com és el cas dels joves. De fet, la dificultat d'emancipació dels joves s'està consolidant com un dels principals reptes socials amb implicacions directes sobre la dinàmica demogràfica. En aquest sentit, Espanya es situa com el sisè país de la Unió Europea amb una de les edats mitjanes d'emancipació més elevades. De mitjana, els joves abandonen la llar familiar als 30 anys, una xifra només superada per Grècia i Itàlia. Aquest retard evidencia la manca d'accessibilitat a l'habitatge per part d'aquest segment de la població.

Davant aquesta realitat, el Govern de la Generalitat ha impulsat recentment, al juliol de 2025, una línia de finançament a través de l'Institut Català de Finances (ICF) destinada a cobrir el 20% de l'import d'entrada

a la vivienda se extiendan gradualmente hacia las capas medias de la distribución de la renta. Esto es consecuencia, principalmente, de un incremento más acusado de la proporción del gasto asociado a la vivienda en comparación con la evolución de los salarios, generando un aumento del esfuerzo financiero necesario para satisfacer esta necesidad básica. Como consecuencia, este aumento del peso excesivo del coste de la vivienda sobre el presupuesto familiar restringe la capacidad de consumo y ahorro de los hogares, afectando negativamente tanto a la calidad de vida actual como futura.

Según datos de Eurostat, la ratio de sobreesfuerzo, entendido como el porcentaje de población que destina más del 40% de su renta disponible a los costes de vivienda, afecta especialmente a la población en régimen de alquiler a precio de mercado. En España, más de un 28% de la población que alquila una vivienda se encuentra en situación de sobreesfuerzo, una cifra que llega al 29,6% en el primer quintil de renta. Este fenómeno también se registra en otras grandes economías europeas, con Alemania liderando con un 33,3%. A medida que aumenta el nivel de renta, el porcentaje de sobreesfuerzo se reduce de manera significativa. Estas cifras contrastan con la proporción por debajo del 10% de la población propietaria con situación de sobreesfuerzo. No obstante, la adquisición de una vivienda conlleva la necesidad de aportar una entrada inicial que habitualmente representa un mínimo del 20% del valor del inmueble, a la que hay que sumar los costes asociados a impuestos (ITP o IVA), notaría, registro y gestoría. Pero en algunas operaciones se pueden requerir cantidades superiores, de hecho el indicador de préstamo valor (LTV), que mide la proporción de financiación hipotecaria respecto al valor de la vivienda, se situó de media en el 63% durante 2024, significativamente inferior al 80%. Esta barrera de entrada económica constituye uno de los principales obstáculos de acceso a la propiedad para muchos hogares, especialmente para aquellos con rentas más bajas o con capacidad de ahorro limitada, como es el caso de los jóvenes. De hecho, la dificultad de emancipación de los jóvenes se está consolidando como uno de los principales retos sociales con implicaciones directas sobre la dinámica demográfica. En este sentido, España se sitúa como el sexto país de la Unión Europea con una de las edades medias de emancipación más elevadas. En promedio, los jóvenes abandonan el hogar familiar a los 30 años, una cifra sólo superada por Grecia e Italia. Este retraso evidencia la falta de accesibilidad a la vivienda por parte de este segmento de la población.

Ante esta realidad, el Gobierno de la Generalitat ha impulsado recientemente, en julio de 2025, una línea de financiación a través del Instituto Catalán de Finanzas (ICF) destinada a cubrir el 20% del importe de entrada que no

11. ACCESSIBILITAT

11. ACCESSIBILIDAD

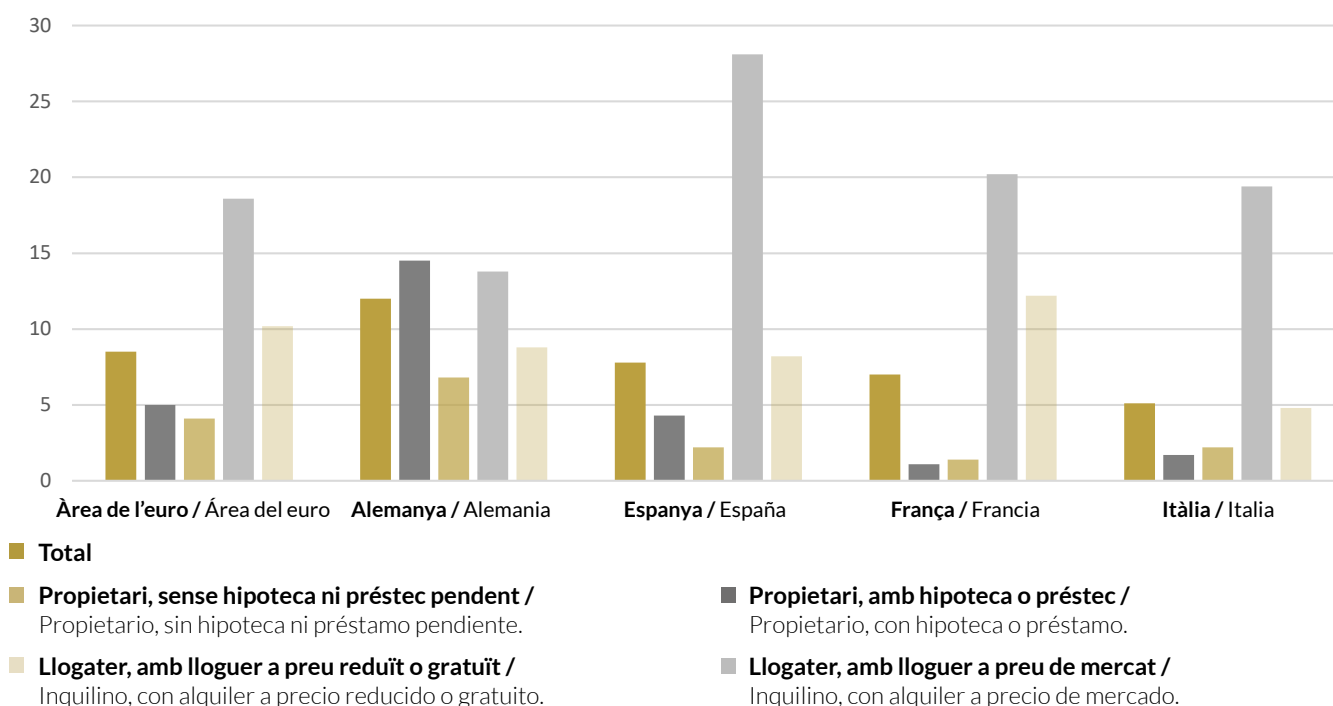
que no sol ser finançat per les entitats bancàries, amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a joves i en part a col·lectius amb dificultats per aportar l'estalvi inicial. Aquesta quantitat es retorna íntegrament al final del període del préstec hipotecari, alleujant així la pressió financera inicial sobre les llars i millorant les condicions d'accessibilitat a la propietat.

Finalment, el Banc d'Espanya ha proposat diverses mesures per incrementar l'oferta d'habitatge i millorar-ne l'accessibilitat. Entre aquestes destaquen: la creació d'un marc regulador estable que ofereixi seguretat jurídica; la col·laboració públic-privada per ampliar el parc de lloguer assequible; la reducció de les traves administratives per facilitar la urbanització, la producció de sòl i la construcció; l'impuls de la construcció industrialitzada per reduir costos; i la implementació de programes públics d'assegurança i compensació per als arrendadors. Aquestes actuacions podrien resultar especialment efectives si es complementen amb polítiques urbanes de transport que facilitin l'expansió territorial i la mobilitat entre zones ben connectades, ampliant d'aquesta manera, l'oferta potencial d'habitatge. Aquest aspecte és especialment rellevant en el cas de Catalunya, i en particular a l'àrea metropolitana de Barcelona, on les possibilitats de creixement urbanístic es troben fortament condicionades per la seva configuració geogràfica.

suele ser financiado por las entidades bancarias, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes y en parte a colectivos con dificultades para aportar el ahorro inicial. Esta cantidad se devuelve íntegramente al final del periodo del préstamo hipotecario, aliviando así la presión financiera inicial sobre los hogares y mejorando las condiciones de accesibilidad a la propiedad.

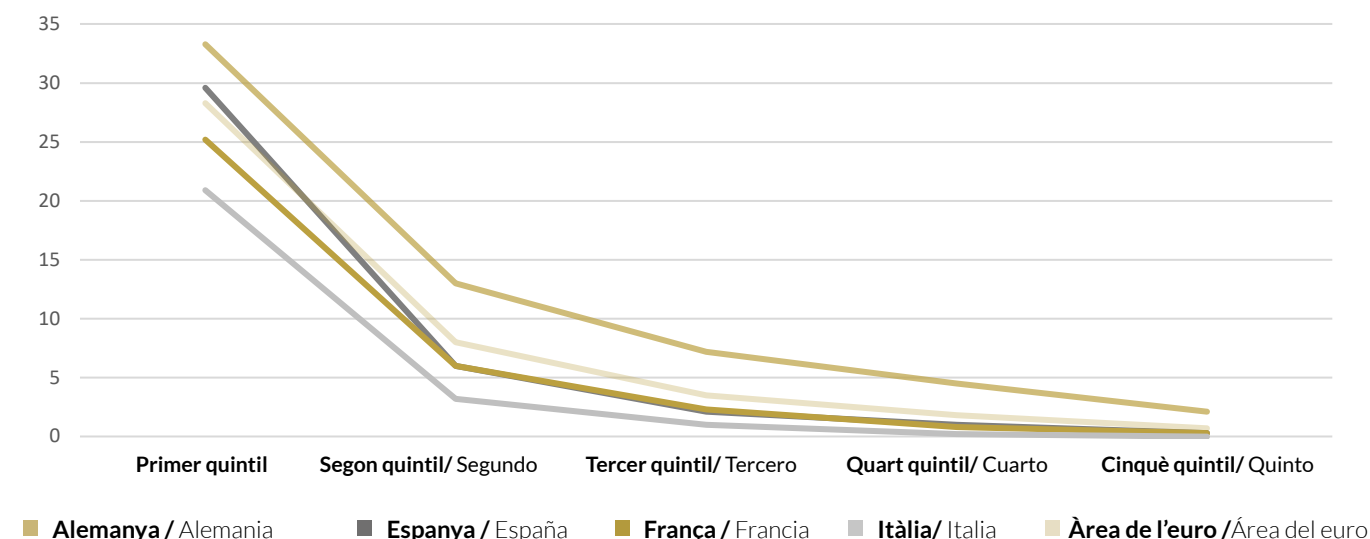
Finalmente, el Banco de España ha propuesto varias medidas para incrementar la oferta de vivienda y mejorar su accesibilidad. Entre ellas destacan: la creación de un marco regulador estable que ofrezca seguridad jurídica; la colaboración público-privada para ampliar el parque de alquiler asequible; la reducción de las trabas administrativas para facilitar la urbanización, la producción de suelo y la construcción; el impulso de la construcción industrializada para reducir costes; y la implementación de programas públicos de seguro y compensación para los arrendadores. Estas actuaciones podrían resultar especialmente efectivas si se complementan con políticas urbanas de transporte que faciliten la expansión territorial y la movilidad entre zonas bien conectadas, ampliando de esta manera, la oferta potencial de vivienda. Este aspecto es especialmente relevante en el caso de Cataluña, y en particular en el área metropolitana de Barcelona, donde las posibilidades de crecimiento urbanístico se encuentran fuertemente condicionadas por su configuración geográfica.

Figura 11.1. Percentatge de població en situació de sobre esforç per tinença a l'any 2024 / Porcentaje de población en situación de sobre esfuerzo por tenencia en el año 2024.



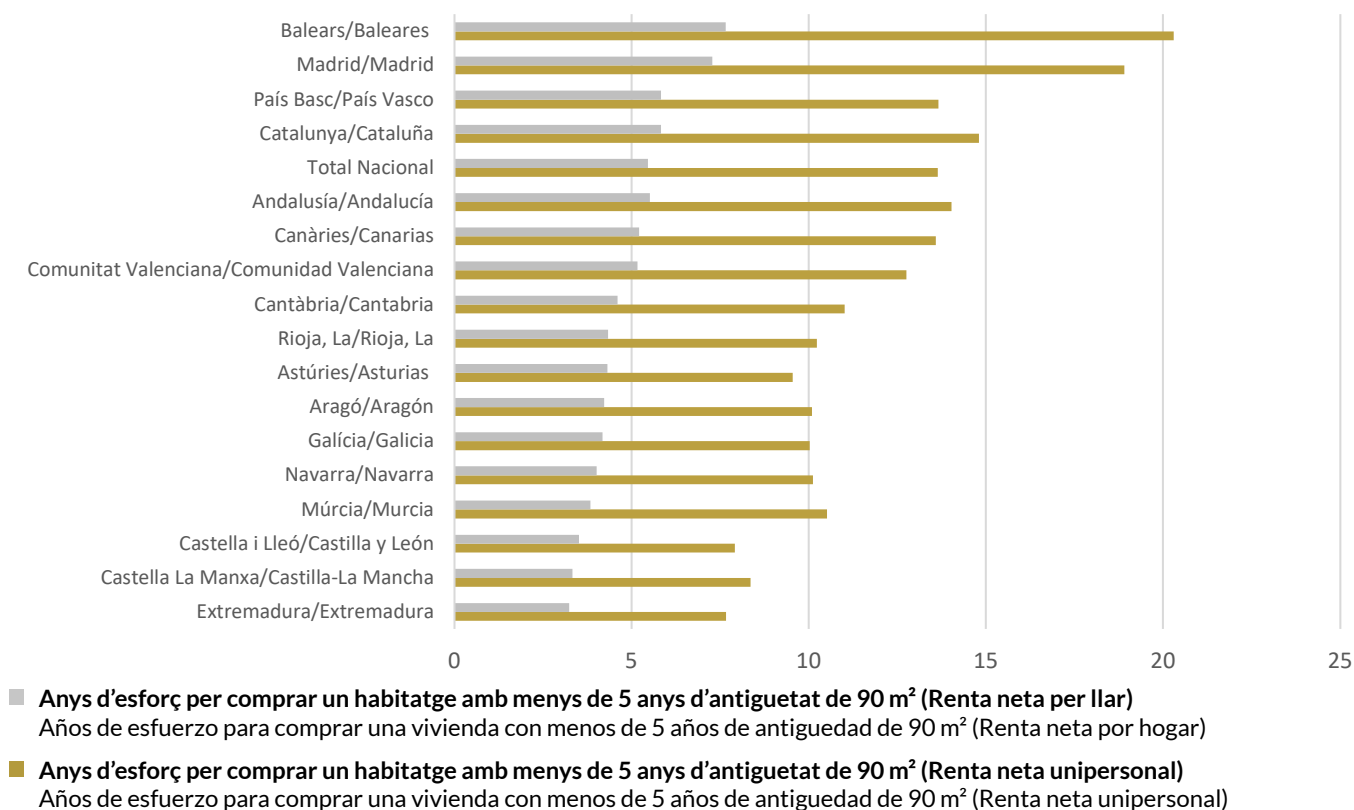
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Eurostat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Eurostat.

Figura 11.2. Percentatge de població en situació de sobre esforç per quintil de renda a l'any 2024 /
Porcentaje de población en situación de sobre esfuerzo por quintil de renta en el año 2024.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Eurostat. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Eurostat.

Figura 11.3. Anys d'esforç per comprar un habitatge d'obra nova segons CCAA / Años de esfuerzo para
comprar una vivienda de obra nueva según CCAA.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de renda mitjana per llar de l'INE i els preus de taxació del MIVAU. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de renta media por hogar del INE y los precios de tasación del MIVAU.

11. ACCESSIBILITAT

11. ACCESSIBILIDAD

Taula 11.1. Comparativa de l'evolució de la taxa d'esforç de llogar o comprar un habitatge a Catalunya / Comparativa de la evolución de la tasa de esfuerzo de alquilar o comprar una vivienda en Cataluña.

Any/ Año	Renda/ mes Renta/ mes	Preu venda nou Precio ven- ta nuevo	Preu de venda usat/ Precio ven- ta usado	80% hipote- ca hab. nou/ viv. nueva	80% hipo- teca hab. usat/viv. usada	Interés	Quota hipotecaria hab. nou/ Cuota hip. viv. nueva	Quota hipotecaria hab. usat/ Cuota hip. viv. usada	Renda neta mitjana per llar/ Renta neta media por hogar	Esforç compra hab. nou/ Esfuerzo compra viv. nueva	Esforç compra hab. usat/ Esfuerzo compra viv. usada	Esforç lloguer/ Esfuerzo alquiler
2013	542,18 €	151.011 €	153.120 €	124.800 €	128.320 €	4,22%	611,93 €	629,19 €	30.423 €	24%	25%	21%
2014	539,54 €	159.403 €	164.072 €	126.400 €	131.200 €	3,84%	591,49 €	613,95 €	30.407 €	23%	24%	21%
2015	557,50 €	171.779 €	166.404 €	137.280 €	133.200 €	3,31%	601,79 €	583,91 €	30.655 €	24%	23%	22%
2016	595,66 €	182.845 €	168.327 €	146.400 €	134.720 €	3,21%	633,87 €	583,30 €	31.339 €	24%	22%	23%
2017	654,83 €	188.104 €	181.911 €	150.640 €	145.520 €	2,90%	626,87 €	605,57 €	31.411 €	24%	23%	25%
2018	698,36 €	198.777 €	184.556 €	158.880 €	147.600 €	2,63%	638,63 €	593,29 €	32.763 €	23%	22%	26%
2019	735,36 €	225.874 €	192.324 €	180.880 €	153.920 €	2,57%	720,98 €	613,52 €	33.321 €	26%	22%	26%
2020	734,33 €	243.709 €	197.584 €	194.967 €	158.067 €	2,18%	737,90 €	598,24 €	35.030 €	25%	20%	25%
2021	724,09 €	234.998 €	207.162 €	187.998 €	165.730 €	1,92%	687,61 €	606,17 €	34.982 €	24%	21%	25%
2022	779,84 €	252.489 €	214.675 €	201.991 €	171.740 €	2,00%	746,94 €	635,07 €	36.163 €	25%	21%	26%
2023	835,22 €	250.448 €	212.228 €	200.358 €	169.782 €	3,13%	858,92 €	727,85 €	38.888 €	27%	22%	26%
2024	844,13 €	251.015 €	221.797 €	200.812 €	177.438 €	3,28%	860,87 €	760,66 €	41.959 €	25%	22%	24%

Font: Elaboració pròpia a partir de diverses fonts. Dades de renda neta anual mitjana per llar i tipus d'interès mitjà de les hipoteques procedents de l'INE. Preus de venda i lloguer facilitats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Incasòl, respectivament. / Fuente: Elaboración propia a partir de varias fuentes. Datos de renta neta anual media por hogar y tipo de interés medio de las hipotecas procedentes de la INE. Precios de venta y alquiler facilitados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña e Incasòl, respectivamente.

12. FACTORS DEMOGRÀFICS

12.1. EVOLUCIÓ DEMOGRÀFICA I DINÀMIQUES MIGRATÒRIES

La situació demogràfica d'Espanya reflecteix un repte estructural que impacta directament en el mercat laboral, el sistema de pensions i el sector residencial. Per una banda, el país registra una de les taxes de fecunditat més baixes del món, que es situa al voltant d'1,1 fills per dona, significativament per sota del llindar de reemplaçament (2,1) combinat amb un retard en la maternitat fins als 31,6 anys de mitjana. Per altra banda, l'esperança de vida és de les més altes del món i va assolir de mitjana els 83,8 anys al 2025 compartint tendències similars amb altres països com Itàlia o el Japó. En conseqüència, en els propers anys s'espera un procés d'envelliment de la població a Espanya juntament amb un creixement vegetatiu negatiu que només l'arribada d'immigrants podria compensar parcialment.

La població d'Espanya al 2024 va assolir la xifra de 48.486.865 persones i, per tant, representa un increment del 0,8% que va desacelerar lleugerament respecte a l'1,3% del 2023. Pel que fa a l'origen de la població, aproximadament un 13,2% de la població és estrangera sumant un total de 6.400.849 persones i constitueixen un factor important per entendre el creixement econòmic i demogràfic observat en els últims anys. Tot i que les variacions anuals també van ser més baixes durant el 2024, es mantenen en creixements històricament elevats, amb un 5,1% el 2024 i un 10,5% el 2023. En termes d'incrementos absoluts, la població estrangera va incrementar en 311.229 persones, comparat amb l'increment de 580.574 al 2023. Els grups majoritaris de població estrangera provenen dels 28 països de la Unió Europea (26,9%), de Sud-Amèrica (25,9%) i d'Àfrica (19,8%).

Pel que fa a Catalunya, la població total va assolir les 8.012.231 persones a l'any 2024, registrant un creixement poblacional de l'1,4% respecte al 2023, lleugerament inferior al ritme d'increment de l'1,8% que es va registrar al 2023. Adicionalment, Catalunya va destacar en els últims anys per la intensitat dels seus fluxos migratoris. En particular, la proporció de població es-

12. FACTORES DEMOGRÁFICOS

12.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y DINÁMICAS MIGRATORIAS

La situación demográfica de España refleja un reto estructural que impacta directamente en el mercado laboral, el sistema de pensiones y el sector residencial. Por un lado, el país registra una de las tasas de fecundidad más bajas del mundo, que se sitúa en torno a 1,1 hijos por mujer, significativamente por debajo del umbral de reemplazo (2,1) combinado con un retraso en la maternidad hasta los 31,6 años de media. Por otra parte, la esperanza de vida es de las más altas del mundo y alcanzó de media los 83,8 años en 2025 compartiendo tendencias similares con otros países como Italia o Japón. En consecuencia, en los próximos años se espera un proceso de envejecimiento de la población en España junto con un crecimiento vegetativo negativo que sólo la llegada de inmigrantes podría compensar parcialmente.

La población de España en 2024 alcanzó la cifra de 48.619.695 personas y, por tanto, representa un incremento del 1,1% que desaceleró ligeramente respecto al 1,3% de 2023. En cuanto al origen de la población, aproximadamente un 13,4% de la población es extranjera sumando un total de 6.502.282 personas y constituyen un factor importante para entender el crecimiento económico y demográfico observado en los últimos años. Aunque las variaciones anuales también fueron más bajas durante 2024, se mantienen en crecimientos históricamente elevados, con un 6,8% en 2024 y un 10,5% en 2023. En términos de incrementos absolutos, la población extranjera incrementó en 412.662 personas, comparado con el incremento de 580.574 en 2023. Los grupos mayoritarios de población extranjera provienen de los 28 países de la Unión Europea (26,5%), de Sudamérica (26,7%) y de África (19,7%).

En cuanto a Cataluña, la población total alcanzó las 8.012.231 personas en el año 2024, registrando un crecimiento poblacional del 1,4% respecto a 2023, ligeramente inferior al ritmo de incremento del 1,8% que se registró en 2023. Adicionalmente, Cataluña destacó en los últimos años por la intensidad de sus flujos migratorios. En particular, la proporción de población extranjera aumentó con-

12. FACTORS DEMOGRÀFICS

12. FACTORES DEMOGRÁFICOS

trangera va augmentar considerablement en l'última dècada del 13,7% al 2015 fins al 18,0% al 2024 segons les dades de l'Idescat. Gran part d'aquesta població estrangera prové d'Àfrica i d'Amèrica del Sud que presenten cadascuna un 23% del total de la població estrangera. Pel que fa a la distribució entre els diversos àmbits territorials, el metropolità concentra el 62% de la població estrangera. Altres àmbits rellevants en proporcions bastant inferiors són les comarques gironines (12,1%) i el Camp de Tarragona (7,0%). Quant al nivell comarcal, la població estrangera constitueix una part significativa de la població a la Segarra (29,5%), l'Alt Empordà (25,9%) i el Barcelonès (23,9%) entre d'altres. En canvi, és relativament menys rellevant al Moianès (10%), al Vallès Oriental (10,5%) i a l'Anoia (10,7%). Pel que fa a l'edat de la població, la piràmide poblacional es troba en un procés d'inversió evident. Les projeccions de l'Idescat apunten a un creixement superior al milió de persones en la franja d'edat superior a 65 anys l'any 2054 respecte al 2024, corroborant un canvi demogràfic amb implicacions econòmiques importants.

A les quatre províncies catalanes, la població estrangera presenta certa heterogeneïtat segons l'origen geogràfic. A la província de Barcelona, els grups més nombrosos són els procedents de Sud-amèrica (26,2%), països de la Unió Europea (excloent Espanya) (20,3%) i Àfrica (18,2%). A Girona, predominen les persones d'origen africà (33,3%), seguides pels procedents de la Unió Europea (21,5%). Tarragona presenta una distribució similar, amb un 32,8% d'africans, un 25,4% de ciutadans de la UE28 i un 19,2% de sud-americans. A Lleida, el percentatge d'africans és especialment elevat (41,6%), mentre que el col·lectiu dels europeus representa el 29,1%. En totes les províncies, el perfil d'edat majoritari de la població estrangera es concentra entre els 30 i els 40 anys, fet que reflecteix una presència jove i potencialment activa en el mercat laboral.

siderablement en la última dècada del 13,7% en 2015 hasta el 18,0% en 2024 según los datos del Idescat. Gran parte de esta población extranjera proviene de África y de América del Sur que presentan cada una un 23% del total de la población extranjera. En cuanto a la distribución entre los diversos ámbitos territoriales, el metropolitano concentra el 62% de la población extranjera. Otros ámbitos relevantes en proporciones bastante inferiores son las Comarques Gironines (12,1%) y el Camp de Tarragona (7,0%). En cuanto a nivel comarcal, la población extranjera constituye una parte significativa de la población en La Segarra (29,5%), el Alt Empordà (25,9%) y el Barcelonès (23,9%) entre otros. En cambio, es relativamente menos relevante en el Moianès (10%), en el Vallès Oriental (10,5%) y en el Anoia (10,7%). En cuanto a la edad de la población, la pirámide poblacional se encuentra en un proceso de inversión evidente. Las proyecciones del Idescat apuntan a un crecimiento superior al millón de personas en la franja de edad superior a 65 años en el año 2054 respecto a 2024, corroborando un cambio demográfico con implicaciones económicas importantes.

En las cuatro provincias catalanas, la población extranjera presenta cierta heterogeneidad según el origen geográfico. En la provincia de Barcelona, los grupos más numerosos son los procedentes de Sudamérica (26,2%), países de la Unión Europea (excluyendo España) (20,3%) y África (18,2%). En Girona, predominan las personas de origen africano (33,3%), seguidas por las procedentes de la Unión Europea (21,5%). Tarragona presenta una distribución similar, con un 32,8% de africanos, un 25,4% de ciudadanos de la UE28 y un 19,2% de sudamericanos. En Lleida, el porcentaje de africanos es especialmente elevado (41,6%), mientras que el colectivo de los europeos representa el 29,1%. En todas las provincias, el perfil de edad mayoritario de la población extranjera se concentra entre los 25 y los 40 años, lo que refleja una presencia joven y potencialmente activa en el mercado laboral.

12.2. IMPACTE DE LA DEMOGRAFIA EN LA DEMANDA D'HABITATGE

En el sector inmobiliari residencial, la demografia, a través de característiques com l'edat, la composició familiar, el nivell d'ingressos o els moviments migratoris, és un element clau per entendre les necessitats reals d'habitatge i anticipar la demanda futura. A més, s'ha pogut corroborar com en els últims anys el creixement de la població ha condicionat d'una forma

12.2. IMPACTO DE LA DEMOGRAFÍA EN LA DEMANDA DE VIVIENDA

En el sector inmobiliario residencial, la demografía, a través de características como la edad, la composición familiar, el nivel de ingresos o los movimientos migratorios, es un elemento clave para entender las necesidades reales de vivienda y anticipar la demanda futura. Además, se ha podido corroborar cómo en los últimos años el crecimiento de la población ha condicionado de

determinant la pressió sobre els preus de l'habitatge a través d'un increment de la demanda. En particular, existeix una relació positiva evident entre aquestes dues variables per les províncies d'Espanya en el període 2015 – 2024, que fins i tot, s'intensifica en el cas de les províncies de costa (figura 12.2). De cara als pròxims anys, es preveu un creixement demogràfic sostingut que generarà més pressió sobre la demanda d'habitatge, especialment a les àrees urbanes ja densament poblades. En particular, segons les projeccions de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), es preveu que la població d'Espanya augmenti en una mitjana anual de 431.312 habitants durant el període 2025-2034, fet que representa una taxa de creixement mitjana del 0,9% anual. Pel que fa a Catalunya, les mateixes estimacions indiquen un increment mitjà anual de 101.148 habitants, amb una taxa de creixement mitjana superior, situada en l'1,2% anual al llarg del mateix període.

A banda dels fluxos migratoris i el creixement poblacional, existeixen altres factors addicionals que condicionen un augment de la demanda futura. Primerament, cal destacar que el nombre de membres per llar es troba en una tendència decreixent en les últimes dècades. Segons les dades del cens de l'INE, mentre al 1970 el nombre de membres per llar a Espanya era de 3,82, les dades més recents de 2021 indiquen una reducció fins al 2,54 i les llars d'un membre van créixer en proporció del 23% al 2011 al 27% al 2021. Similarment, les projeccions de l'INE indiquen una previsió a la baixa fins als 2,32 persones per llar a l'any 2039. En aquest escenari, només les llars d'una o dues persones experimentarien creixements en el mateix període (2024 – 2039).

A continuació, l'increment del nombre de llars futures serà especialment intens en els propers anys: l'INE projecta aproximadament una mitjana de 340.000 llars anuals en el període 2024 – 2028 i de 230.000 llars/any fins al 2039 a Espanya. En el cas de Catalunya, les projeccions facilitades per l'INE indiquen un creixement anual de gairebé 63.000 llars/any en el període 2024 – 2030 que contrasta amb una xifra inferior en el període 2030 – 2039, d'aproximadament 38.000 llars anuals. En l'escenari mitjà de l'Idescat, projecten una creació de llars de més de 25.000 en la pròxima dècada, una proporció important la constituïran llars unipersonals o de dues persones (gairebé un 80%). Similarment, el Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya estima un indicador de necessitats d'habitatge per creació de llars que el xifra en aproximadament 25.000 habitatges anuals en els propers anys.

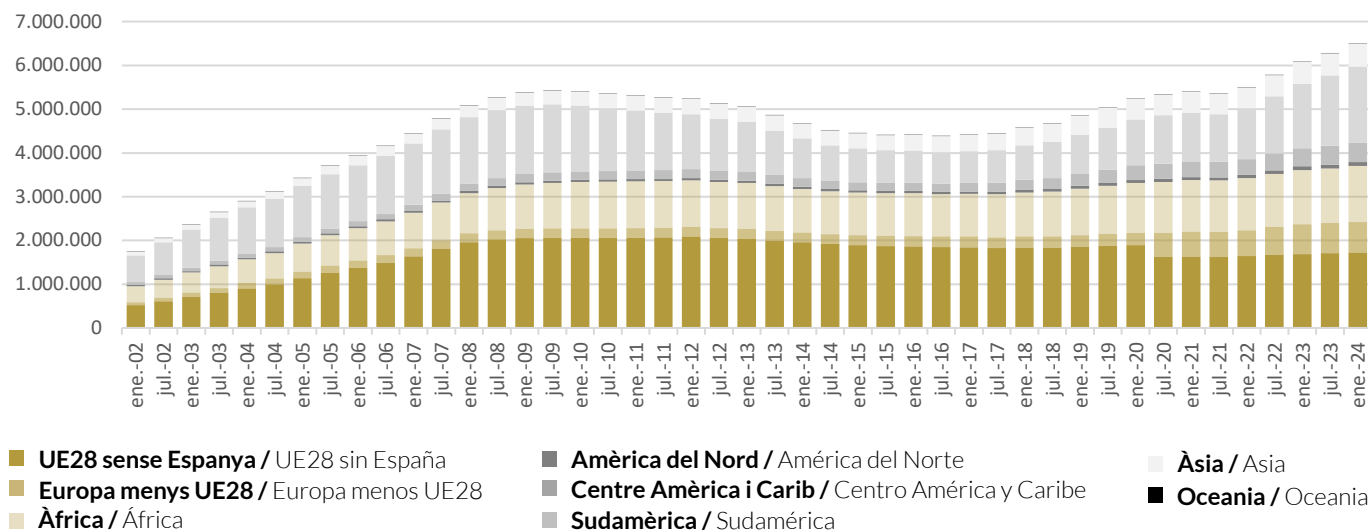
una forma determinante la presión sobre los precios de la vivienda a través de un incremento de la demanda. En particular, existe una relación positiva evidente entre estas dos variables por las provincias de España en el periodo 2015 – 2024, que incluso, se intensifica en el caso de las provincias de costa (figura 12.2). De cara a los próximos años, se prevé un crecimiento demográfico sostenido que generará más presión sobre la demanda de vivienda, especialmente en las áreas urbanas ya densamente pobladas. En particular, según las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), se prevé que la población de España aumente en una media anual de 431.312 habitantes durante el periodo 2025-2034, lo que representa una tasa de crecimiento media del 0,9% anual. En cuanto a Cataluña, las mismas estimaciones indican un incremento medio anual de 101.148 habitantes, con una tasa de crecimiento media superior, situada en el 1,2% anual a lo largo del mismo periodo.

Aparte de los flujos migratorios y el crecimiento poblacional, existen otros factores adicionales que condicionan un aumento de la demanda futura. Primeramente, cabe destacar que el número de miembros por hogar se encuentra en una tendencia decreciente en las últimas décadas. Según los datos del censo del INE, mientras en 1970 el número de miembros por hogar en España era de 3,82, los datos más recientes de 2021 indican una reducción hasta el 2,54 y los hogares de un miembro crecieron en proporción del 23% en 2011 al 27% en 2021. Similarmente, las proyecciones del INE indican una previsión a la baja hasta las 2,32 personas por hogar en el año 2039. En este escenario, solo los hogares de una o dos personas experimentarían crecimientos en el mismo periodo (2024 – 2039).

A continuación, el incremento del número de hogares futuros será especialmente intenso en los próximos años: el INE proyecta aproximadamente una media de 342.800 hogares anuales en el periodo 2025 – 2028 y de 246.000 hogares/año hasta 2039 en España. En el caso de Cataluña, las proyecciones facilitadas por el INE indican un crecimiento anual de casi 63.000 hogares/año en el periodo 2024 – 2030 que contrasta con una cifra inferior en el periodo 2030 – 2039, de aproximadamente 38.000 hogares anuales. En el escenario medio del Idescat, proyectan una creación de hogares de más de 25.500 en la próxima década, una proporción importante la constituirán hogares unipersonales o de dos personas (aproximadamente un 75% sobre el total). Similarmente, el Plan Territorial Sectorial de vivienda de Cataluña estima un indicador de necesidades de vivienda por creación de hogares que lo cifra en aproximadamente 25.000 viviendas anuales en los próximos años.

12. FACTORS DEMOGRÀFICS 12. FACTORES DEMOGRÁFICOS

Figura 12.1. Evolució de la població estrangera a Espanya segons l'àrea geogràfica de procedència /
Evolución de la población extranjera en España según el área geográfica de procedencia.

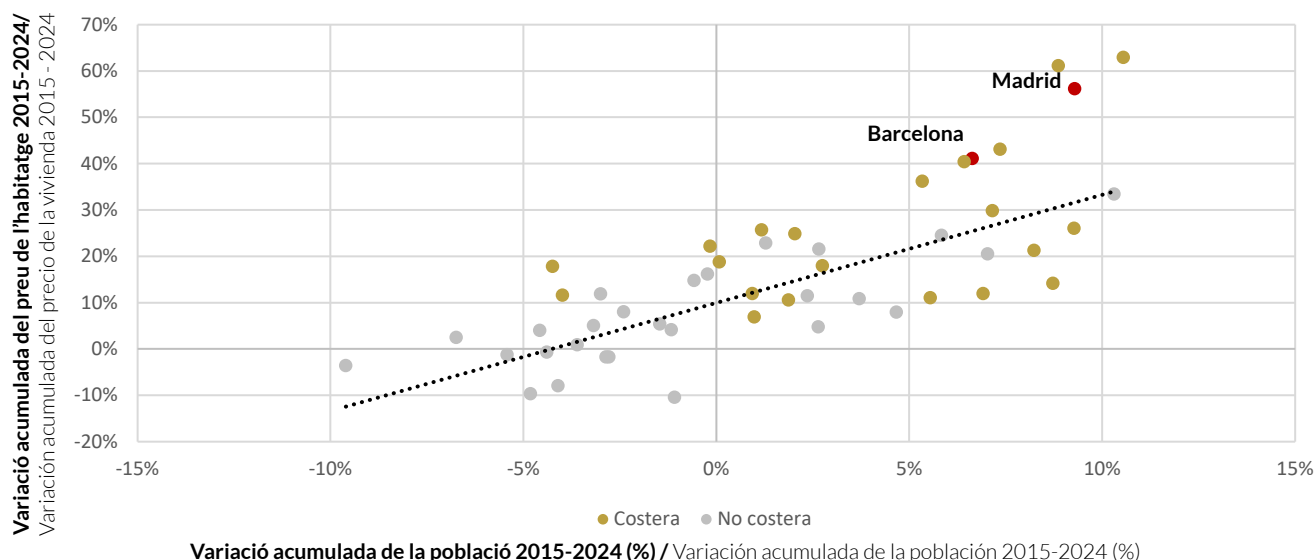


Notes/ Notas:

1. L'agrupació "País de la UE28 sense Espanya" no inclou Croàcia per a dates anteriors a l'1 de juliol de 2013 / La agrupación "País de la UE28 sin España" no incluye Croacia para fechas anteriores al 1 de julio de 2013.
2. Amb l'entrada en vigor del Brexit, l'agregat UE-27 substitueix l'UE-28 a partir de l'1 de juliol de 2020, restant les xifres del Regne Unit de la UE / Con la entrada en vigor del Brexit, el agregado UE-27 sustituye al UE-28 a partir del 1 de julio de 2020, sustrayendo las cifras del Reino Unido de la UE
3. Turquia es considera pertanyent a Europa des de l'1 de gener de 2021/ Turquia se considera perteneciente a Europa desde el 1 de enero de 2021.

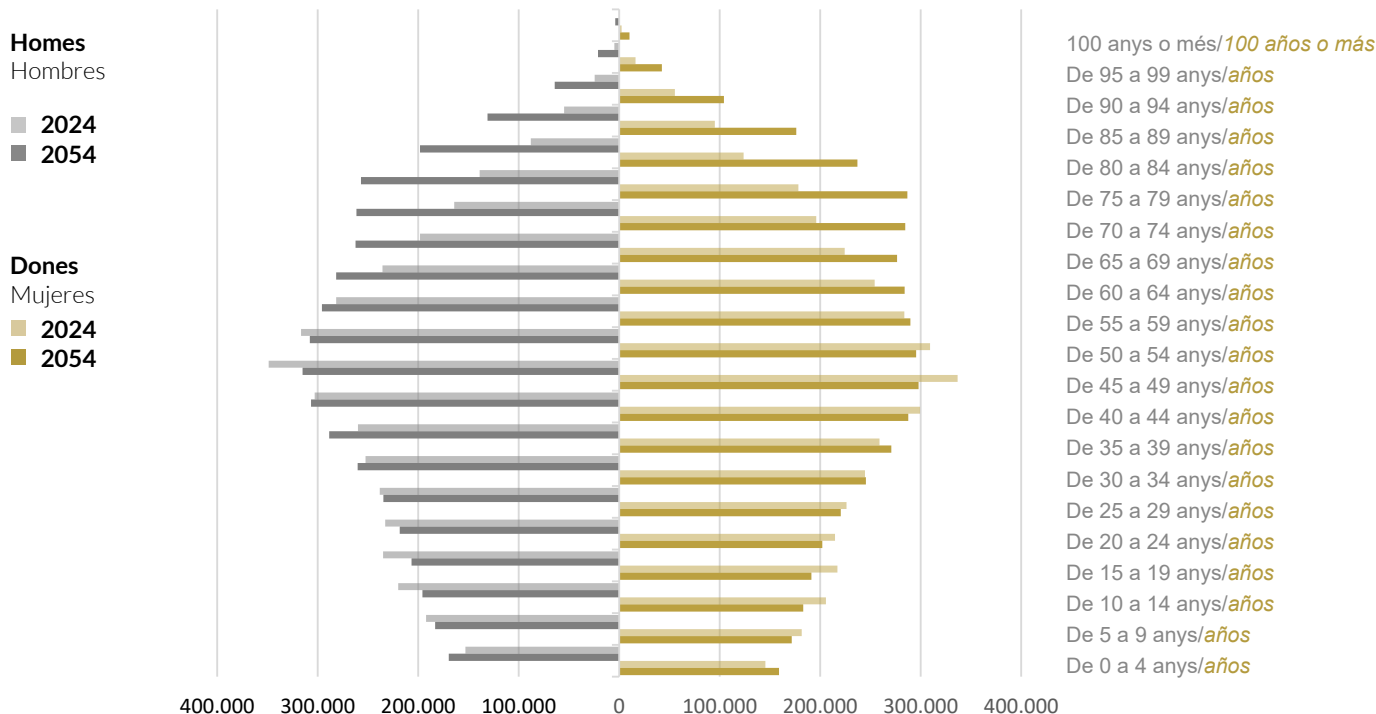
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Figura 12.2. Relació entre el creixement acumulat de la població i el preu dels habitatges a les províncies d'Espanya (2015 - 2024), amb distinció entre províncies costaneres i interiors. / Relación entre el crecimiento acumulado de la población y el precio de las viviendas en las provincias de España (2015 - 2024), con distinción entre provincias costeras e interiores.



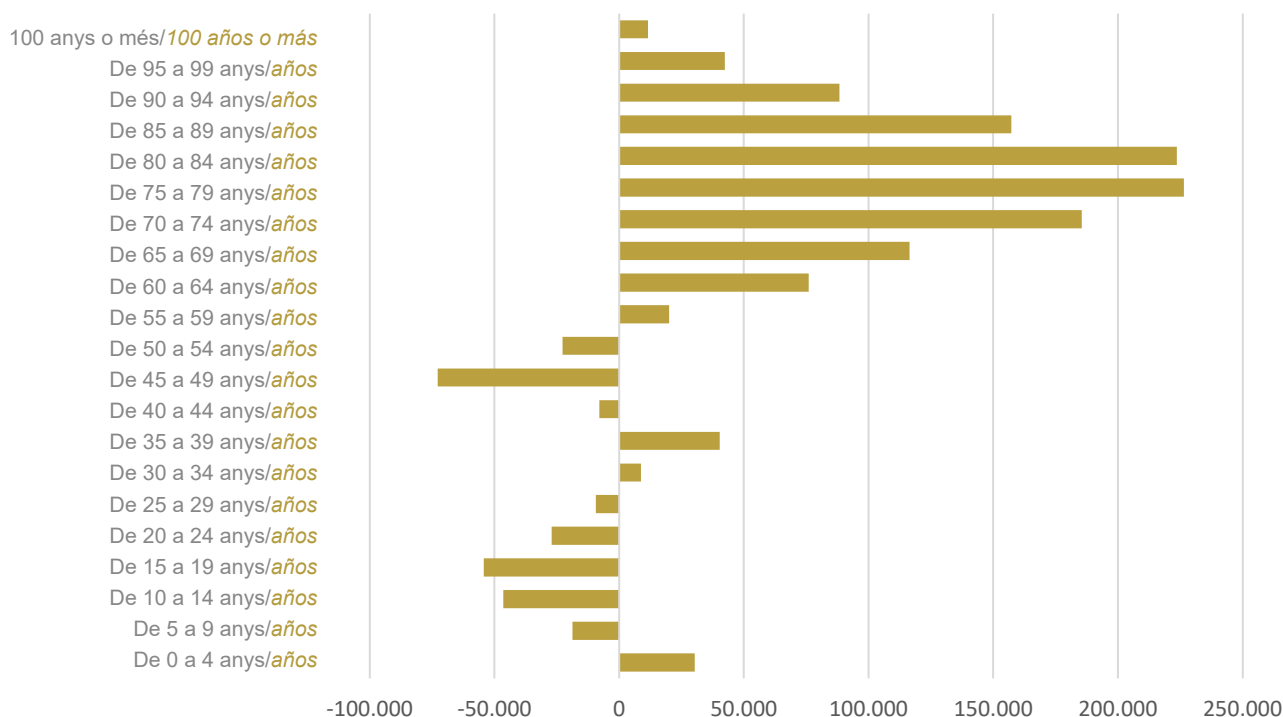
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de població de l'INE i els preus de taxació del MIVAU. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de población de la INE y los precios de tasación del MIVAU.

Figura 12.3. Població per quinquennis d'edat a Catalunya per a l'any 2024 i la seva projecció per a l'any 2054 / Población por quinquenios de edad en Cataluña para el año 2024 y su proyección para el año 2054.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDESCAT.

Figura 12.4. Increment de la població projectada per quinquennis d'edat a l'any 2054 respecte 2024 a Catalunya / Incremento de la población proyectada por quinquenios de edad en 2054 respecto 2024 en Cataluña.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDESCAT.

**12.3. INDICADORS
DEMOGRÀFICS**

**12.3. INDICADORES
DEMOGRÁFICOS**

Taula 12.1. Evolució de la població a Catalunya i Espanya / Evolución de la población en Cataluña y España

Any	Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona	Catalunya / Cataluña	Espanya / España
2006	5.212.783	667.724	400.595	713.835	6.994.937	44.009.969
2007	5.294.659	695.361	411.154	745.560	7.146.734	44.784.659
2008	5.376.590	720.204	423.577	777.942	7.298.313	45.668.938
2009	5.452.609	737.621	432.482	793.893	7.416.605	46.239.271
2010	5.481.511	744.485	435.836	800.212	7.462.044	46.486.621
2011	5.508.232	749.509	439.134	804.978	7.501.853	46.667.175
2012	5.519.370	751.279	438.075	806.674	7.515.398	46.818.216
2013	5.492.810	749.954	436.116	802.294	7.481.158	46.712.650
2014	5.463.459	746.451	432.146	796.013	7.438.060	46.495.744
2015	5.465.053	743.562	430.991	791.064	7.430.638	46.425.722
2016	5.490.505	745.642	429.634	789.909	7.455.671	46.418.884
2017	5.534.486	750.206	429.606	790.490	7.504.764	46.497.393
2018	5.572.766	756.137	429.832	794.997	7.553.681	46.645.070
2019	5.628.011	765.775	432.643	803.471	7.629.889	46.918.951
2020	5.702.583	777.339	437.263	815.589	7.732.756	47.318.050
2021	5.702.262	784.941	439.258	823.435	7.749.896	47.400.798
2022	5.699.602	790.432	440.883	830.906	7.761.823	47.486.727
2023	5.797.356	808.672	447.343	848.592	7.901.963	48.085.361
2024	5.877.672	821.108	451.707	861.744	8.012.231	48.619.695
% 2024/23	1,4%	1,5%	1,0%	1,5%	1,4%	1,1%
Dif. persones Dif. personas	80.316	12.436	4.364	13.152	110.268	534.334

Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE i l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE y del IDESCAT.

Taula 12.2. Superfície, població i densitat de les comarques / Superficie, población y densidad de las comarcas

2024					
Comarques Comarcas	Població Población	Superfície km ² Superficie km ²	Densitat (Densidad) (habitants (habitantes)/ km ²)	% població (población) s/ Catalunya	% superfície (superficie) s/ Catalunya
Alt Camp	46.388	538	86	0,6%	1,7%
Alt Empordà	148.732	1.358	110	1,9%	4,2%
Alt Penedès	114.189	593	193	1,4%	1,8%
Alt Urgell	21.128	1.447	15	0,3%	4,5%
Alta Ribagorça	4.040	427	10	0,1%	1,3%
Anoia	128.432	866	148	1,6%	2,7%
Aran	10.545	634	17	0,1%	2,0%
Bages	185.352	1.092	170	2,3%	3,4%
Baix Camp	204.458	697	293	2,6%	2,2%
Baix Ebre	82.399	1.003	82	1,0%	3,1%
Baix Empordà	143.443	702	204	1,8%	2,2%
Baix Llobregat	848.827	486	1.747	10,6%	1,5%
Baix Penedès	118.350	296	399	1,5%	0,9%
Barcelonès	2.354.301	146	16.153	29,4%	0,5%
Berguedà	41.058	1.185	35	0,5%	3,7%
Cerdanya	20.115	547	37	0,3%	1,7%
Conca de Barberà	20.569	650	32	0,3%	2,0%
Garraf	161.907	185	875	2,0%	0,6%
Garrigues	19.075	798	24	0,2%	2,5%
Garrotxa	62.449	735	85	0,8%	2,3%
Gironès	205.573	576	357	2,6%	1,8%
Lluçanès	5.718	227	25	0,1%	0,7%
Maresme	472.572	399	1.186	5,9%	1,2%
Moianès	14.758	338	44	0,2%	1,1%
Montsià	71.460	735	97	0,9%	2,3%
Noguera	39.727	1.784	22	0,5%	5,6%
Osona	164.006	1.019	161	2,0%	3,2%
Pallars Jussà	13.383	1.343	10	0,2%	4,2%
Pallars Sobirà	7.332	1.378	5	0,1%	4,3%
Pla d'Urgell	38.111	305	125	0,5%	0,9%
Pla de l'Estany	33.564	263	128	0,4%	0,8%
Priorat	9.420	499	19	0,1%	1,6%
Ribera d'Ebre	22.132	827	27	0,3%	2,6%
Ripollès	25.826	957	27	0,3%	3,0%
Segarra	22.667	563	40	0,3%	1,8%
Segrià	217.853	1.397	156	2,7%	4,4%
Selva	185.264	995	186	2,3%	3,1%
Solsonès	15.323	1.161	13	0,2%	3,6%
Tarragonès	275.122	319	862	3,4%	1,0%
Terra Alta	11.446	743	15	0,1%	2,3%
Urgell	38.531	580	67	0,5%	1,8%
Vallès Occidental	960.033	583	1.646	12,0%	1,8%
Vallès Oriental	426.653	735	581	5,3%	2,3%
Catalunya / Cataluña	8.012.231	32.108	250	100,0%	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDESCAT.

12. FACTORS DEMOGRÀFICS

12. FACTORES DEMOGRÁFICOS

Taula 12.3. Superfície, població i densitat per àmbits territorials / Superficie, población y densidad por ámbitos territoriales

2024					
	Població Población	Superfície km ² Superficie km ²	Densitat (Densidad) (habitants (habitantes)/ km ²)	% població (población) s/ Catalunya	% superfície (superficie) s/ Catalunya
Àmbits territorials funcionals / Ámbitos territoriales funcionales					
Metropolità	5.066.684	2.464,0	2.056,0	63,2%	7,7%
Comarques Gironines	804.851	5.584,0	144,1	10,0%	17,4%
Camp de Tarragona	555.957	2.703,0	205,7	6,9%	8,4%
Terres de l'Ebre	187.437	3.308,0	56,7	2,3%	10,3%
Ponent	375.964	5.426,0	69,3	4,7%	16,9%
Comarques Centrals	427.296	5.100,0	83,8	5,3%	15,9%
Alt Pirineu i Aran	76.543	5.776,0	13,3	1,0%	18,0%
Penedès	517.499	1.746,0	296,4	6,5%	5,4%
Províncies / Provincias					
Barcelona	5.877.672	7.726,0	760,7	73,4%	24,1%
Girona	821.108	5.905,0	139,1	10,2%	18,4%
Lleida	451.707	12.168,0	37,1	5,6%	37,9%
Tarragona	861.744	6.308,0	136,6	10,8%	19,6%
Catalunya / Cataluña	8.012.231	32.108,0	249,5	100,0%	100,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDESCAT.

Taula 12.4. Evolució de la població per àmbits territorials / Evolución de la población por ámbitos territoriales

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Creixement de la població en 5 anys (Crecimiento de la población en 5 años)
Àmbits territorials funcionals / Ámbitos territoriales funcionales							
Metropolità	4.863.969	4.925.860	4.919.300	4.911.829	4.997.394	5.066.684	2,9%
Comarques Gironines	750.953	762.260	769.322	774.729	792.661	804.851	5,6%
Camp de Tarragona	520.958	528.937	532.484	536.357	547.800	555.957	5,1%
Terres de l'Ebre	178.027	179.465	180.794	182.289	185.091	187.437	4,4%
Ponent	361.616	365.925	366.772	368.082	373.613	375.964	2,7%
Comarques Centrals	405.056	411.513	413.673	414.826	420.892	427.296	3,8%
Alt Pirineu i Aran	72.211	72.710	74.241	74.630	75.859	76.543	5,3%
Penedès	477.120	486.115	493.310	499.081	508.653	517.499	6,5%
Províncies / Provincias							
Barcelona	5.628.011	5.702.583	5.702.262	5.699.602	5.797.356	5.877.672	3,1%
Girona	765.775	777.339	784.941	790.432	808.672	821.108	5,6%
Lleida	432.643	437.263	439.258	440.883	447.343	451.707	3,3%
Tarragona	803.471	815.589	823.435	830.906	848.592	861.744	5,7%
Catalunya / Cataluña	7.629.889	7.732.756	7.749.896	7.761.823	7.901.963	8.012.231	3,6%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT. / Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDESCAT.

Taula 12.5. Població empadronada per nacionalitats. Comarques / Población empadronada por nacionalidades. Comarcas.

2024									
Comarques Comarcas	Espanyola Española	Resta UE Resto UE	Resta d'Europa Resto de Europa	Àfrica África	Amèrica del Nord i Central América del Norte y Central	Amèrica del Sud América del Sur	Àsia i Oceania Asia y Oceania	% estrangera s/Catalunya % extranjera s/Cataluña	% estrangera s/comarques % extranjera s/comarcas
Alt Camp	39.789	1.327	568	2.964	292	1.107	341	0,5%	14,2%
Alt Empordà	110.250	10.645	3.480	14.425	3.005	5.667	1.260	2,7%	25,9%
Alt Penedès	100.716	1.920	1.067	5.951	761	2.885	889	0,9%	11,8%
Alt Urgell	17.851	912	345	513	225	1.139	143	0,2%	15,5%
Alta Ribagorça	3.471	167	87	130	52	117	16	0,0%	14,1%
Anoia	114.683	2.154	792	6.250	862	2.646	1.045	1,0%	10,7%
Aran	8.531	835	99	306	106	633	35	0,1%	19,1%
Bages	159.297	3.817	1.663	11.670	2.336	4.777	1.792	1,8%	14,1%
Baix Camp	167.278	9.406	3.987	12.862	1.546	7.416	1.963	2,6%	18,2%
Baix Ebre	65.924	4.314	1.896	5.914	708	1.685	1.958	1,1%	20,0%
Baix Empordà	112.166	6.812	5.916	11.311	2.932	3.216	1.090	2,2%	21,8%
Baix Llobregat	743.445	22.547	8.800	21.748	8.834	30.882	12.571	7,3%	12,4%
Baix Penedès	97.919	4.903	2.318	6.433	1.038	4.628	1.111	1,4%	17,3%
Barcelonès	1.792.767	121.126	52.143	47.612	63.595	154.445	122.613	38,9%	23,9%
Berguedà	36.187	906	263	1.632	422	1.375	273	0,3%	11,9%
Cerdanya	16.705	656	312	403	335	1.608	96	0,2%	17,0%
Conca de Barberà	17.857	720	385	1.022	100	297	188	0,2%	13,2%
Garraf	134.407	9.838	4.444	3.836	1.950	5.642	1.790	1,9%	17,0%
Garrigues	16.048	1.182	86	1.383	68	239	69	0,2%	15,9%
Garrotxa	49.669	1.915	1.053	3.371	1.789	1.789	2.863	0,9%	20,5%
Gironès	162.460	6.595	2.601	17.042	8.506	5.132	3.237	3,0%	21,0%
Maresme	408.678	12.936	7.088	20.664	4.470	12.151	6.585	4,4%	13,5%
Moianès	13.281	290	131	369	85	376	226	0,1%	10,0%
Montsià	56.962	5.611	1.163	4.097	431	2.073	1.123	1,0%	20,3%
Noguera	31.978	2.645	370	3.438	142	961	193	0,5%	19,5%
Osona	134.170	3.647	1.309	16.089	1.431	3.898	3.462	2,1%	18,2%
Pallars Jussà	11.253	654	168	638	128	486	56	0,1%	15,9%
Pallars Sobirà	6.507	374	41	113	38	234	25	0,1%	11,3%
Pla d'Urgell	29.730	2.972	332	3.889	132	887	169	0,6%	22,0%
Pla de l'Estany	28.548	978	307	2.188	652	597	294	0,3%	14,9%
Priorat	8.153	456	146	452	71	121	21	0,1%	13,5%
Ribera d'Ebre	18.009	1.265	775	1.470	139	254	220	0,3%	18,6%
Ripollès	22.748	406	176	1.173	365	742	216	0,2%	11,9%
Segarra	15.980	1.939	1.462	2.531	107	552	96	0,5%	29,5%
Segrià	171.276	11.852	2.290	20.825	1.522	7.167	2.921	3,2%	21,4%
Selva	144.480	10.251	9.177	9.318	2.722	5.478	3.838	2,8%	22,0%
Solsonès	13.237	741	183	766	86	263	47	0,1%	13,6%
Tarragonès	221.355	11.419	6.276	16.622	2.239	12.622	4.589	3,7%	19,5%
Terra Alta	9.691	971	118	175	125	216	150	0,1%	15,3%
Urgell	30.410	2.331	891	3.622	202	858	217	0,6%	21,1%
Vallès Occidental	837.137	19.632	7.485	33.813	13.270	35.671	13.025	8,5%	12,8%
Vallès Oriental	381.789	7.281	3.092	15.222	3.479	11.756	4.034	3,1%	10,5%

12. FACTORS DEMOGRÀFICS

12. FACTORES DEMOGRÁFICOS

Taula 12.6. Població empadronada per nacionalitats. Àmbits territorials / Población empadronada por nacionalidades. Ámbitos territoriales.

2024									
	Espanyola Española	Resta UE Resto UE	Resta d'Europa Resto de Europa	Àfrica África	Amèrica del Nord i Central América del Norte y Central	Amèrica del Sud América del Sur	Àsia i Oceania Asia y Oceanía	% estrangera s/Catalunya % extranjera s/Cataluña	% estrangera s/ comarques % extranjera s/ comarcas
Àmbits territorials funcionals / Ámbitos territoriales funcionales									
Metropolità	4.167.733	183.595	78.647	139.151	93.670	245.006	158.882	11,2%	17,7%
Comarques Gironines	630.321	37.602	22.710	58.828	19.971	22.621	12.798	2,2%	21,7%
Camp de Tarragona	454.432	23.328	11.362	33.922	4.248	21.563	7.102	1,3%	18,3%
Terres de l'Ebre	150.586	12.161	3.952	11.656	1.403	4.228	3.451	0,5%	19,7%
Ponent	295.422	22.921	5.431	35.688	2.173	10.664	3.665	1,0%	21,4%
Comarques Centrals	362.035	9.588	3.592	31.097	4.421	10.775	5.788	0,8%	15,3%
Alt Pirineu i Aran	64.318	3.598	1.052	2.103	884	4.217	371	0,2%	16,0%
Penedès	443.192	18.636	8.568	21.941	4.598	15.746	4.818	0,9%	14,4%
Províncies / Provincias									
Barcelona	4.861.738	206.156	88.298	184.985	101.567	266.614	168.314	12,7%	17,3%
Girona	643.472	38.170	22.984	59.205	20.270	24.122	12.885	2,2%	21,6%
Lleida	359.892	26.711	6.400	38.185	2.842	13.665	4.012	1,1%	20,3%
Tarragona	702.937	40.392	17.632	52.011	6.689	30.419	11.664	2,0%	18,4%
Catalunya / Cataluña	6.568.039	311.429	135.314	334.386	131.368	334.820	196.875	18,0%	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT. Padró municipal d'habitants. / Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IDESCAT. Padrón municipal de habitantes.

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13.1. EVOLUCIÓ I PERSPECTIVES ECONÒMIQUES DURANT EL 2025

En els últims mesos, les dinàmiques de les relacions comercials van mostrar una tendència a retrocedir en el procés de globalització o, com a mínim, a qüestionar-lo. Com a conseqüència, en un sistema internacional que fins a l'actualitat es basava en el multilateralisme, les economies més obertes o integrades en les cadenes globals de valor, així com els fluxos internacionals de comerç i inversió, s'han vist especialment exposats a l'augment de la incertesa. El passat 2 d'abril l'administració d'Estats Units va anunciar la imposició d'aranzels recíprocs a la resta de països del món provocant una escalada significativa en les tensions comercials. Com a resposta a aquesta mesura, la resta de socis comercials afectats van adoptar mesures en represàlia que van provocar una volatilitat molt elevada així com correccions en els mercats financers globals.

Dies més tard, el 9 d'abril, el govern dels Estats Units va anunciar una suspensió temporal de 90 dies dels aranzels recíprocs. Després d'aquest gir en la política comercial dels Estats Units, es va obrir un període de negociacions bilaterals amb diversos socis estratègics per evitar una escalada aranzelària generalitzada. En aquest marc, els Estats Units han aconseguit tancar acords amb diferents països amb aranzels que oscil·len entre el 10% i el 20%, com ara el Regne Unit (10%), Vietnam (20%), Indonèsia (19%) i el Japó (15%). Recentment, el pacte més destacat ha estat amb la Unió Europea, amb qui es mantenia un dels dèficits comercials més elevats. L'acord amb la UE estableix un aranzel general del 15% i inclou concessions sectorials, positives per a l'automoció i negatives per al sector farmacèutic. Adicionalment, contempla la definició d'un esquema d'aranzel mutu del 0% per a productes

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

13.1. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DURANTE EL 2025

En los últimos meses, las dinámicas de las relaciones comerciales mostraron una tendencia a retroceder en el proceso de globalización o, como mínimo, a cuestionarlo. Como consecuencia, en un sistema internacional que hasta la actualidad se basaba en el multilateralismo, las economías más abiertas o integradas en las cadenas globales de valor, así como los flujos internacionales de comercio e inversión, se han visto especialmente expuestos al aumento de la incertidumbre. El pasado 2 de abril la administración de Estados Unidos anunció la imposición de aranceles recíprocos al resto de países del mundo provocando una escalada significativa en las tensiones comerciales. Como respuesta a esta medida, el resto de socios comerciales afectados adoptaron medidas en represalia que provocaron una volatilidad muy elevada así como correcciones en los mercados financieros globales.

Días más tarde, el 9 de abril, el gobierno de Estados Unidos anunció una suspensión temporal de 90 días de los aranceles recíprocos. Después de este giro en la política comercial de Estados Unidos, se abrió un período de negociaciones bilaterales con diversos socios estratégicos para evitar una escalada arancelaria generalizada. En este marco, Estados Unidos ha conseguido cerrar acuerdos con diferentes países con aranceles que oscilan entre el 10% y el 20%, como el Reino Unido (10%), Vietnam (20%), Indonesia (19%) y Japón (15%). Recientemente, el pacto más destacado ha sido con la Unión Europea, con quien se mantenía uno de los déficits comerciales más elevados. El acuerdo con la UE establece un arancel general del 15% e incluye concesiones sectoriales, positivas para el sector del automóvil y negativas para el sector farmacéutico. Adicionalmente, contempla la definición de un esquema de arancel mutuo del 0% para productos

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

estratègics, encara per definir, que inclouen el sector aeronàutic, productes agrícoles, matèries primeres crítiques, entre d'altres. Malgrat aquests avenços recents, les negociacions amb Canadà, Mèxic i la Xina, que conjuntament representen prop del 40% de les importacions nord-americanes, continuen obertes en l'actualitat. L'evolució d'aquests acords serà clau per a l'estabilitat del comerç global i la configuració futura de les cadenes de valor internacionals.

Encara que no s'han observat senyals que indiquin un retrocés en el procés desinflationista, l'evolució futura de la inflació es troba condicionada per una elevada incertesa que incorpora riscos a l'alça. A més, amb la particularitat que el deute sobirà dels EEUU i el dòlar no van actuar com actius refugi davant d'aquest episodi d'inestabilitat, incorporant riscos addicionals a l'estabilitat financera global.

Adicionalment, totes les institucions d'estudis econòmics coincideixen que en qualsevol grau d'hostilitat un augment dels aranzels té un impacte negatiu sobre l'activitat econòmica. Aquests efectes econòmics serien especialment greus en el cas d'una guerra aranzelària entre Estats Units i la Xina. Una escalada de tal magnitud implicaria enduriments en les condicions financeres, augments significatius de la inflació en ambdós països que afectarien la capacitat adquisitiva dels consumidors i competitivitat de les empreses i, per tant, una reducció del creixement econòmic a través d'una destrucció o reorganització de les cadenes de valor global. Per exemple, la Xina podria redirigir la seva sobreproducció cap a la Unió Europea, generant pressions desinflationistes.

En aquest context, Espanya manté una balança comercial equilibrada amb Estats Units i una exposició directa reduïda que contrasta amb una exposició indirecta més important gràcies a la condició d'economia oberta i integrada en les cadenes globals de valor. En particular, la balança de pagaments es troba gairebé equilibrada i el volum de comerç exterior (aproximadament, 4%) és inferior comparat amb la resta de principals economies de l'eurozona. Segons el Banc d'Espanya, l'aranzel efectiu mitjà de les exportacions d'Espanya cap a Estats Units va ser del 3% al 2023 mentre que actualment s'ha incrementat fins al 12% i en l'escenari advers d'aplicació d'aranzels recíprocs s'incrementarien fins al 18%. Segons les dades del comerç exterior d'aduanes, els tipus de productes més exportats a Estats Units durant l'any 2024 van ser els equips de transport i maquinària, productes químics i altres béns de manufactures. En contrast, Espanya importa dels Estats Units productes similars: productes energètics, químics i maquinària i equips de transport.

estratégicos, aún por definir, que incluyen el sector aeronáutico, productos agrícolas, materias primas críticas, entre otros. A pesar de estos avances recientes, las negociaciones con Canadá, México y China, que conjuntamente representan cerca del 40% de las importaciones estadounidenses, continúan abiertas en la actualidad. La evolución de estos acuerdos será clave para la estabilidad del comercio global y la configuración futura de las cadenas de valor internacionales.

Aunque no se han observado señales que indiquen un retroceso en el proceso desinflationista, la evolución futura de la inflación se encuentra condicionada por una elevada incertidumbre que incorpora riesgos al alza. Además, con la particularidad de que la deuda soberana de EEUU y el dólar no actuaron como activos refugio ante este episodio de inestabilidad, incorporando riesgos adicionales a la estabilidad financiera global.

Adicionalmente, todas las instituciones de estudios económicos coinciden en que en cualquier grado de hostilidad un aumento de los aranceles tiene un impacto negativo sobre la actividad económica. Estos efectos económicos serían especialmente graves en el caso de una guerra arancelaria entre Estados Unidos y China. Una escalada de tal magnitud implicaría endurecimientos en las condiciones financieras, aumentos significativos de la inflación en ambos países que afectarían a la capacidad adquisitiva de los consumidores y competitividad de las empresas y, por tanto, una reducción del crecimiento económico a través de una destrucción o reorganización de las cadenas de valor global. Por ejemplo, China podría redirigir su sobreproducción hacia la Unión Europea, generando presiones desinflationistas.

En este contexto, España mantiene una balanza comercial equilibrada con Estados Unidos y una exposición directa reducida que contrasta con una exposición indirecta más importante gracias a la condición de economía abierta e integrada en las cadenas globales de valor. En particular, la balanza de pagos se encuentra casi equilibrada y el volumen de comercio exterior (aproximadamente, 4%) es inferior comparado con el resto de principales economías de la eurozona. Según el Banco de España, el arancel efectivo medio de las exportaciones de España hacia Estados Unidos fue del 3% en 2023 mientras que actualmente se ha incrementado hasta el 12% y en el escenario adverso de aplicación de aranceles recíprocos se incrementarían hasta el 18%. Según los datos del comercio exterior de aduanas, los tipos de productos más exportados a Estados Unidos durante el año 2024 fueron los equipos de transporte y maquinaria, productos químicos y otros bienes de manufacturas. En contraste, España importa de Estados Unidos productos similares: productos energéticos, químicos y maquinaria y equipos de transporte.

Davant la complexitat de l'actual context geopolític, els Estats Units han expressat la voluntat de reduir el seu compromís com a principal garant de l'ordre, la seguretat i la defensa mundials. Com a resposta, la Unió Europea ha reconegut la necessitat d'incrementar la seva despesa militar i en defensa per reduir la dependència externa, especialment dels Estats Units, i fer front als nous desafiaments amb més autonomia. Això implica un canvi de paradigma, ja que Europa, tradicionalment acostumada a externalitzar part de la seva seguretat i defensa, es veu ara obligada a assumir un paper més proactiu i autònom en la seva pròpia defensa. Per tant, la instrumentalització de la flexibilització de les regles fiscals constituirà un element fonamental per augmentar la despesa en defensa. En aquest context, el nou govern alemany va acordar un impuls fiscal significatiu per als pròxims anys que garantiria un increment de la inversió en defensa i infraestructures. Com a conseqüència d'aquest gir geopolític, el Govern d'Espanya, mitjançant el Pla Industrial per la Seguretat i la Defensa, reunirà els recursos suficients per assolir un rati de despesa en defensa sobre el PIB del 2% que generaria un efecte multiplicador sobre el PIB en forma d'un augment de la capacitat productiva. Malgrat el clima d'incertesa ja comentat que introdueix els canvis en les polítiques comercials, l'impuls del pressupost en defensa i infraestructures a la UE juntament amb cert grau d'expectatives d'una resolució del conflicte a Ucraïna compensaran en part potencials efectes adversos.

Amb l'entrada de l'any 2025, les economies europees han accelerat el ritme de creixement, situant-lo de mitjana en un 1,2% durant el primer trimestre. En aquest context, el Producte Interior Brut (PIB) espanyol va registrar un creixement interanual del 2,8% en el mateix període, significativament superior a la mitjana europea. Pel que fa als preus i la inflació, no s'han observat grans variacions durant el 2025. Tanmateix, cal destacar la volatilitat dels preus de l'energia i la persistència de la inflació en el sector dels serveis. En paral·lel, el mercat laboral ha mostrat una evolució positiva, amb una ocupació que s'ha mantingut robusta i ha crescut un 2,4% en comparació amb el primer trimestre de l'any anterior.

Tot i això, persisteixen alguns riscos estructurals. Els desequilibris en el mercat de l'habitatge podrien esdevenir un coll d'ampolla que obstaculitzi el desenvolupament econòmic. Pel que fa a la sostenibilitat de les finances públiques, es detecta un desequilibri estructural significatiu derivat del creixement sostingut d'algunes partides socials, on destaquen les pensions. A més, encara que els fluxos migratoris han contribuït a augmentar la capacitat de creixement de l'economia i a mitigar parcialment els efectes de l'envel·liment demogràfic, aquest factor

Ante la complejidad del actual contexto geopolítico, los Estados Unidos han expresado la voluntad de reducir su compromiso como principal garante del orden, la seguridad y la defensa mundiales. Como respuesta, la Unión Europea ha reconocido la necesidad de incrementar su gasto militar y en defensa para reducir la dependencia externa, especialmente de Estados Unidos, y hacer frente a los nuevos desafíos con más autonomía. Esto implica un cambio de paradigma, ya que Europa, tradicionalmente acostumbrada a externalizar parte de su seguridad y defensa, se ve ahora obligada a asumir un papel más proactivo y autónomo en su propia defensa. Por lo tanto, la instrumentalización de la flexibilización de las reglas fiscales constituirá un elemento fundamental para aumentar el gasto en defensa. En este contexto, el nuevo gobierno alemán acordó un impulso fiscal significativo para los próximos años que garantizaría un incremento de la inversión en defensa e infraestructuras. Como consecuencia de este giro geopolítico, el Gobierno de España, mediante el Plan Industrial para la Seguridad y la Defensa, reunirá los recursos suficientes para alcanzar una ratio de gasto en defensa sobre el PIB del 2% que generaría un efecto multiplicador sobre el PIB en forma de un aumento de la capacidad productiva. A pesar del clima de incertidumbre ya comentado que introduce los cambios en las políticas comerciales, el impulso del presupuesto en defensa e infraestructuras en la UE junto con cierto grado de expectativas de una resolución del conflicto en Ucrania compensarán en parte potenciales efectos adversos.

Con la entrada del año 2025, las economías europeas han acelerado el ritmo de crecimiento, situándolo de media en un 1,2% durante el primer trimestre. En este contexto, el Producto Interior Bruto (PIB) español registró un crecimiento interanual del 2,8% en el mismo periodo, significativamente superior a la media europea. En cuanto a los precios y la inflación, no se han observado grandes variaciones durante 2025. Sin embargo, cabe destacar la volatilidad de los precios de la energía y la persistencia de la inflación en el sector de los servicios. En paralelo, el mercado laboral ha mostrado una evolución positiva, con un empleo que se ha mantenido robusto y ha crecido un 2,4% en comparación con el primer trimestre del año anterior.

Sin embargo, persisten algunos riesgos estructurales. Los desequilibrios en el mercado de la vivienda podrían convertirse en un cuello de botella que obstaculice el desarrollo económico. En cuanto a la sostenibilidad de las finanzas públicas, se detecta un desequilibrio estructural significativo derivado del crecimiento sostenido de algunas partidas sociales, donde destacan las pensiones. Además, aunque los flujos migratorios han contribuido a aumentar la capacidad de crecimiento de la economía y a mitigar parcialmente los efectos del envejecimiento demográfico, este factor si-

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

continua sent una preocupació latent pels ciutadans. Com a conseqüència, caldria construir marges de seguretat que permetin fer front amb eficàcia a possibles cicles econòmics menys favorables. Malgrat aquestes problemàtiques i la incertesa global, l'economia espanyola ha demostrat una resiliència notable i les perspectives per a la resta del 2025 continuen sent positives.

que siendo una preocupación latente para los ciudadanos. Como consecuencia, habría que construir márgenes de seguridad que permitan hacer frente con eficacia a posibles ciclos económicos menos favorables. A pesar de estas problemáticas y la incertidumbre global, la economía española ha demostrado una resiliencia notable y las perspectivas para el resto de 2025 siguen siendo positivas.

13.2. EVOLUCIÓN I PERSPECTIVAS DE LA PRODUCCIÓN A ESPAÑA EL 2025

Els principals indicadors d'activitat promotora i constructora en l'àmbit de l'obra nova mostren una evolució positiva però continguda i insuficient per satisfer la forta demanda per factors demogràfics. En els darrers dotze mesos fins a l'abril de 2025, s'han registrat 120.196 visats d'obra nova, xifra que representa un increment interanual del 3,4% segons les dades facilitades pel MIVAU. En paral·lel, els certificats de final d'obra han assolit un total de 86.469 habitatges acabats, fet que suposa, en canvi, un descens del 6,0% respecte al mateix període de l'any anterior. En el que va d'any, s'han registrat 45.280 visats d'obra nova, amb un increment significatiu del 8,6% respecte al mateix període de 2024. En canvi, el nombre de certificats de final d'obra s'ha situat en 28.235 habitatges acabats, fet que representa una disminució del 12% interanual. A nivell territorial, un 74% de les províncies han incrementat la seva producció acumulada de visats d'obra nova en els darrers dotze mesos, corroborant una reactivació de la producció en bona part del territori estatal.

Malgrat aquests indicis de reactivació, l'oferta d'habitatge es manté insuficient per donar resposta a la forta demanda estructural. En aquest sentit, les últimes dades demogràfiques mostren que en els darrers quatre trimestres fins al primer trimestre de 2025 s'han creat 162.000 llars noves segons l'Enquesta de Població Activa. No obstant això, aquesta xifra contrasta amb els 120.196 visats d'obra nova acumulats en el mateix període. En conseqüència, existeix un desajust persistent entre la formació de noves llars i la producció d'habitatge, amb implicacions directes en forma de pressió als preus de mercat i, per tant, sobre l'accessibilitat.

13.2. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DE LA PRODUCCIÓN EN ESPAÑA EN EL 2025

Los principales indicadores de actividad promotora y constructora en el ámbito de la obra nueva muestran una evolución positiva pero contenida e insuficiente para satisfacer la fuerte demanda por factores demográficos. En los últimos doce meses hasta abril de 2025, se han registrado 120.196 visados de obra nueva, cifra que representa un incremento interanual del 3,4% según los datos facilitados por el MIVAU. En paralelo, los certificados de final de obra han alcanzado un total de 86.469 viviendas terminadas, lo que supone, en cambio, un descenso del 6,0% respecto al mismo periodo del año anterior. En lo que va de año, se han registrado 45.280 visados de obra nueva, con un incremento significativo del 8,6% respecto al mismo periodo de 2024. En cambio, el número de certificados de final de obra se ha situado en 28.235 viviendas terminadas, lo que representa una disminución del 12% interanual. A nivel territorial, un 74% de las provincias han incrementado su producción acumulada de visados de obra nueva en los últimos doce meses, corroborando una reactivación de la producción en buena parte del territorio estatal.

A pesar de estos indicios de reactivación, la oferta de vivienda se mantiene insuficiente para dar respuesta a la fuerte demanda estructural. En este sentido, los últimos datos demográficos muestran que en los últimos cuatro trimestres hasta el primer trimestre de 2025 se han creado 162.000 hogares nuevos según la Encuesta de Población Activa. No obstante, esta cifra contrasta con los 120.196 visados de obra nueva acumulados en el mismo periodo. En consecuencia, existe un desajuste persistente entre la formación de nuevos hogares y la producción de vivienda, con implicaciones directas en forma de presión a los precios de mercado y, por tanto, sobre la accesibilidad.

13.3. EVOLUCIÓ I PERSPECTIVES DE LA PRODUCCIÓ A CATALUNYA EL 2025

La producció a Catalunya ha iniciat l'any 2025 amb un total de 3.605 visats d'obra nova a Catalunya durant el primer trimestre. Tot i que aquesta xifra representa un descens del 13,6% respecte al mateix període de l'any anterior es considera una xifra provisional que no condiciona una potencial acceleració de la producció als propers trimestres de l'any. Cal destacar que, malgrat aquest descens interanual, el volum de visats registrats és lleugerament superior a la mitjana del primer trimestre en el període comprès entre els anys 2018 i 2021 (3.539 visats). No obstant això, si es compara amb els primers trimestres dels darrers anys, 2022–2024 (4.015 visats), el registre actual es situa lleugerament per sota. Finalment, pel que fa al còmput acumulat dels darrers quatre trimestres, el nombre total d'habitatges iniciats és de 15.038 unitats. Aquesta xifra reflecteix una tendència cap a l'estabilització que contrasta amb la problemàtica generalitzada de la falta d'oferta a Catalunya per satisfer les necessitats de la població, que s'estimen aproximadament entre 25.000 i 30.000 habitatges per any, i els intensos fluxos migratoris.

Per províncies, els descensos són generalitzats arreu del territori, excepte a Girona, que registra un augment del 13,2%, equivalent a gairebé 100 unitats més al primer trimestre de 2025. En conseqüència, aquest comportament implica en part un creixement del seu pes sobre el total fins al 22,8%. En canvi, destaca negativament la província de Lleida que, per partir de nivells inferiors, les caigudes, en aquest cas del -44,7%, resulten especialment més accentuades en termes relatius. A Tarragona, el descens és del 15,7% fins a les 338 unitats durant el primer trimestre. Finalment, Barcelona registra la caiguda més elevada en termes absoluts: 511 visats menys d'obra nova, un descens del 17,9%. Atès el seu pes sobre el total de Catalunya (65%), aquest retrocés condiciona clarament el balanç global a la baixa.

En quant a l'àmbit comarcal, aquest inici d'any presenta comportaments molt dispersos. Destaquen negativament els descensos significatius en comarques com el Vallès Occidental (-58%), el Garraf (-78%) i el Segrià (-82%). En contraposició, s'observen increments destacables a la comarca del Baix Llobregat (+52%) i a diverses comarques gironines com la Selva (+72%) i l'Alt Empordà (+96%). Especialment rellevants són els augments re-

13.3. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DE LA PRODUCCIÓN EN CATALUNYA EN EL 2025

La producción en Cataluña ha iniciado el año 2025 con un total de 3.605 visados de obra nueva en Cataluña durante el primer trimestre. Aunque esta cifra representa un descenso del 13,6% respecto al mismo período del año anterior se considera una cifra provisional que no condiciona una potencial aceleración de la producción en los próximos trimestres del año. Cabe destacar que, a pesar de este descenso interanual, el volumen de visados registrados es ligeramente superior a la media del primer trimestre en el período comprendido entre los años 2018 y 2021 (3.539 visados). No obstante, si se compara con los primeros trimestres de los últimos años, 2022–2024 (4.015 visados), el registro actual se sitúa ligeramente por debajo. Finalmente, en cuanto al cómputo acumulado de los últimos cuatro trimestres, el número total de viviendas iniciadas es de 15.038 unidades. Esta cifra refleja una tendencia hacia la estabilización que contrasta con la problemática generalizada de la falta de oferta en Cataluña para satisfacer las necesidades de la población, que se estiman aproximadamente entre 25.000 y 30.000 viviendas por año, y los intensos flujos migratorios.

Por provincias, los descensos son generalizados en todo el territorio, excepto en Girona, que registra un aumento del 13,2%, equivalente a casi 100 unidades más en el primer trimestre de 2025. En consecuencia, este comportamiento implica en parte un crecimiento de su peso sobre el total hasta el 22,8%. En cambio, destaca negativamente la provincia de Lleida que, por partir de niveles inferiores, las caídas, en este caso del -44,7%, resultan especialmente más acentuadas en términos relativos. En Tarragona, el descenso es del 15,7% hasta las 338 unidades durante el primer trimestre. Finalmente, Barcelona registra la caída más elevada en términos absolutos: 511 visados menos de obra nueva, un descenso del 17,9%. Dado su peso sobre el total de Cataluña (65%), este retroceso condiciona claramente el balance global a la baja.

En cuanto al ámbito comarcal, este inicio de año presenta comportamientos muy dispares. Destacan negativamente los descensos significativos en comarcas como el Vallès Occidental (-58%), el Garraf (-78%) y el Segrià (-82%). En contraposición, se observan incrementos destacables en la comarca del Baix Llobregat (+52%) y en varias comarcas gerundenses como La Selva (+72%) y el Alt Empordà (+96%). Especialmente relevantes son

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

gistrats al Baix Camp (+135%) i al Bages (+194%). En termes agregats, un 57% de les comarques catalanes han experimentat un increment en el nombre d'habitatges iniciats, en línia amb els darrers tres trimestres de l'any passat.

Si analitzem la distribució municipal, durant el primer trimestre de 2025 s'han registrat visats d'obra nova en 280 municipis, dels quals 85 han experimentat creixements positius en relació amb el mateix període de l'any anterior. Destaquen especialment els següents municipis per volum absolut de visats: Barcelona (365), Esplugues de Llobregat (214), Prat de Llobregat (205), Viladecans (141), Girona (133), entre altres. A la ciutat de Barcelona, els districtes amb una activitat més destacada pel que fa a habitatges iniciats han estat Sant Andreu (166), l'Eixample (125) i Sants-Montjuïc (40), mentre que la resta de districtes han registrat xifres bastant inferiors.

Segons la tipologia dels habitatges iniciats a Catalunya, gairebé un 78% corresponen a habitatges plurifamiliars. Dins d'aquesta categoria, la majoria, un 64,7%, presenta una superfície construïda que comprèn entre 76 i 125 m². No obstant això, també s'han registrat proporcions significatives d'habitatges de dimensions més reduïdes, concretament entre 51 i 75 m², que representen un 14,8% del total.

Durant el primer trimestre de 2025, el nombre d'habitatges acabats a Catalunya va ser de 3.312 unitats, xifra que representa un increment del 4% respecte al mateix període de l'any anterior. En termes anuals, i considerant els darrers quatre trimestres, el total d'habitatges amb certificat de final d'obra ascendeix a 13.338 unitats. Per províncies, Barcelona lidera tant en termes relatius com absoluts, amb un augment del 10,4% i 246 certificats més que al primer trimestre de 2024. Aquesta demarcació continua concentrant el gruix de l'activitat, amb un pes del 79% sobre el total de certificats de Catalunya. En canvi, la província de Lleida registra la davallada més accentuada, amb una reducció de 73 certificats de final d'obra, fet que suposa una caiguda del 45% en relació amb el mateix trimestre de l'any anterior.

Durant el primer trimestre de 2025, el 45% de les comarques catalanes han registrat un augment en certificats de final d'obra. Entre els increments més destacats es troben el Maresme, amb un creixement del 83%, i el Garraf, amb un 60%. Per contra, el Barcelonès va registrar una disminució del 18% en relació amb el mateix període de l'any anterior. Pel que fa a l'àmbit municipal, un total de 251 municipis han registrat algun habitatge acabat i només un 26,7% sobre aquest total van experimentar creixements positius. Entre els municipis amb més activitat en termes absoluts destaquen: Badalona

los aumentos registrados en el Baix Camp (+135%) y en el Bages (+194%). En términos agregados, un 57% de las comarcas catalanas han experimentado un incremento en el número de viviendas iniciadas, en línea con los últimos tres trimestres del año pasado.

Si analizamos la distribución municipal, durante el primer trimestre de 2025 se han registrado visados de obra nueva en 280 municipios, de los que 85 han experimentado crecimientos positivos en relación con el mismo periodo del año anterior. Destacan especialmente los siguientes municipios por volumen absoluto de visados: Barcelona (365), Esplugues de Llobregat (214), el Prat de Llobregat (205), Viladecans (141), Girona (133), entre otros. En la ciudad de Barcelona, los distritos con una actividad más destacada en cuanto a viviendas iniciadas han sido Sant Andreu (166), el Eixample (125) y Sants-Montjuïc (40), mientras que el resto de distritos han registrado cifras bastante inferiores.

Según la tipología de las viviendas iniciadas en Cataluña, casi un 78% corresponden a viviendas plurifamiliares. Dentro de esta categoría, la mayoría, un 64,7%, presenta una superficie construida que comprende entre 76 y 125 m². No obstante, también se han registrado proporciones significativas de viviendas de dimensiones más reducidas, concretamente entre 51 y 75 m², que representan un 14,8% del total.

Durante el primer trimestre de 2025, el número de viviendas terminadas en Cataluña fue de 3.312 unidades, cifra que representa un incremento del 4% respecto al mismo periodo del año anterior. En términos anuales, y considerando los últimos cuatro trimestres, el total de viviendas con certificado de final de obra asciende a 13.338 unidades. Por provincias, Barcelona lidera tanto en términos relativos como absolutos, con un aumento del 10,4% y 246 certificados más que en el primer trimestre de 2024. Esta demarcación continúa concentrando el grueso de la actividad, con un peso del 79% sobre el total de certificados de Cataluña. En cambio, la provincia de Lleida registra el descenso más acentuado, con una reducción de 73 certificados de final de obra, lo que supone una caída del 45% en relación con el mismo trimestre del año anterior.

Durante el primer trimestre de 2025, el 45% de las comarcas catalanas han registrado un aumento en certificados de final de obra. Entre los incrementos más destacados se encuentran el Maresme, con un crecimiento del 83%, y el Garraf, con un 60%. Por el contrario, el Barcelonès registró una disminución del 18% en relación con el mismo periodo del año anterior. En cuanto al ámbito municipal, un total de 251 municipios han registrado alguna vivienda terminada y solo un 26,7% sobre este total experimentaron crecimientos positivos. Entre los municipios con más actividad en términos absolutos

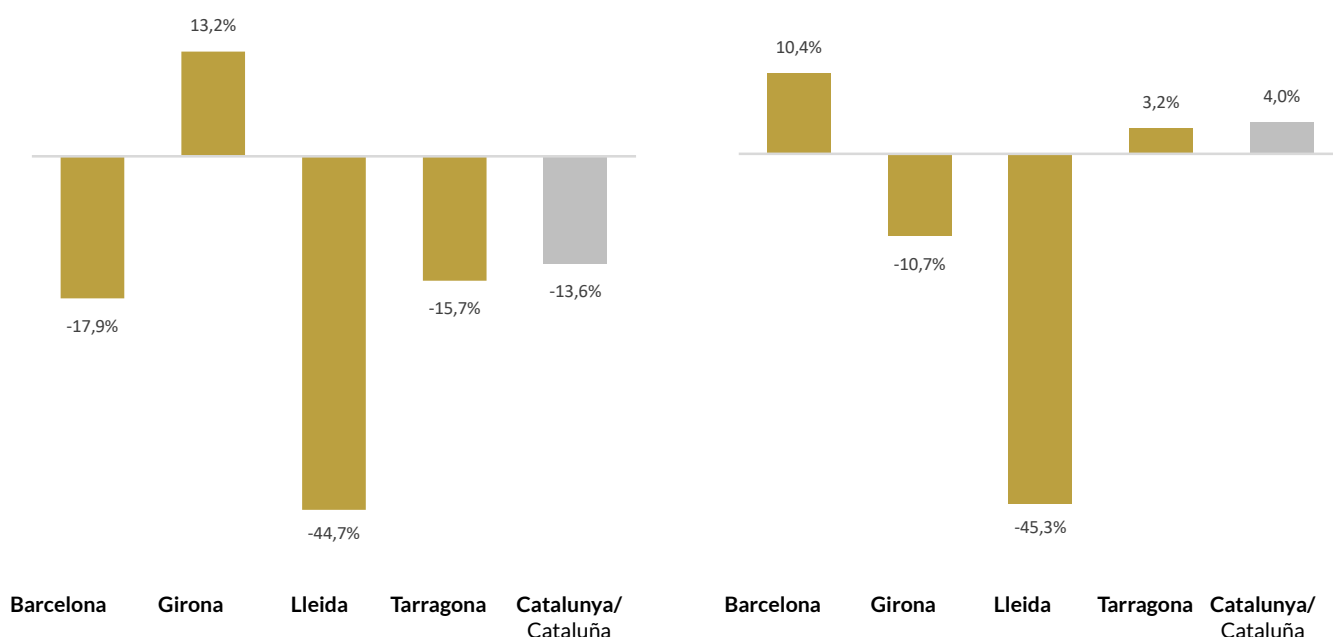
(361), Mataró (204), Esplugues de Llobregat (184), entre d'altres. Pel que fa a la ciutat de Barcelona, els habitatges finalitzats es reparteixen de manera relativament equilibrada entre tots els districtes. Destaquen Horta-Guinardó (29 unitats), Sarrià-Sant Gervasi (25) i Sant Martí (25).

Segons les dades de visats d'habitatge d'obra nova avançades del COAC, a Catalunya es van iniciar 8.107 habitatges que implica una disminució del 22% durant el primer semestre de 2025 respecte al mateix període de l'any anterior. Aquesta caiguda ens allunya dels nivells òptims de producció necessaris per incrementar l'oferta i reduir la pressió de la demanda. Per tal d'acabar l'any al mateix nivell que el 2024, caldria augmentar en un 30% els habitatges iniciats durant el segon semestre de 2025 en comparació amb el mateix període de 2024. Cal tenir en consideració que aquests habitatges es finalitzaran d'aquí a dos o tres anys, quan el desequilibri entre oferta i demanda serà previsiblement més acusat a causa del dèficit acumulat. Per aquesta raó, resulta urgent accelerar la producció d'habitatge si es vol garantir una resposta adequada a la demanda a mitjà termini.

destacan: Badalona (361), Mataró (204), Esplugues de Llobregat (184), entre otros. En cuanto a la ciudad de Barcelona, las viviendas finalizadas se reparten de manera relativamente equilibrada entre todos los distritos. Destacan Horta-Guinardó (29 unidades), Sarrià-Sant Gervasi (25) y Sant Martí (25).

Según los datos de visados de vivienda de obra nueva avanzadas del COAC, en Cataluña se iniciaron 8.107 viviendas que implica una disminución del 22% durante el primer semestre de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior. Esta caída nos aleja de los niveles óptimos de producción necesarios para incrementar la oferta y reducir la presión de la demanda. Para acabar el año al mismo nivel que en 2024, habría que aumentar en un 30% las viviendas iniciadas durante el segundo semestre de 2025 en comparación con el mismo periodo de 2024. Hay que tener en consideración que estas viviendas se finalizarán de aquí a dos o tres años, cuando el desequilibrio entre oferta y demanda será previsiblemente más acusado debido al déficit acumulado. Por esta razón, resulta urgente acelerar la producción de vivienda si se quiere garantizar una respuesta adecuada a la demanda a medio plazo.

Figura 13.1. Creixement interanual dels habitatges iniciats (esquerra) i acabats (dreta) per províncies al 2025T1/ Crecimiento interanual de las viviendas iniciadas (izquierda) y acabados (derecha) por provincias en el 2025T1



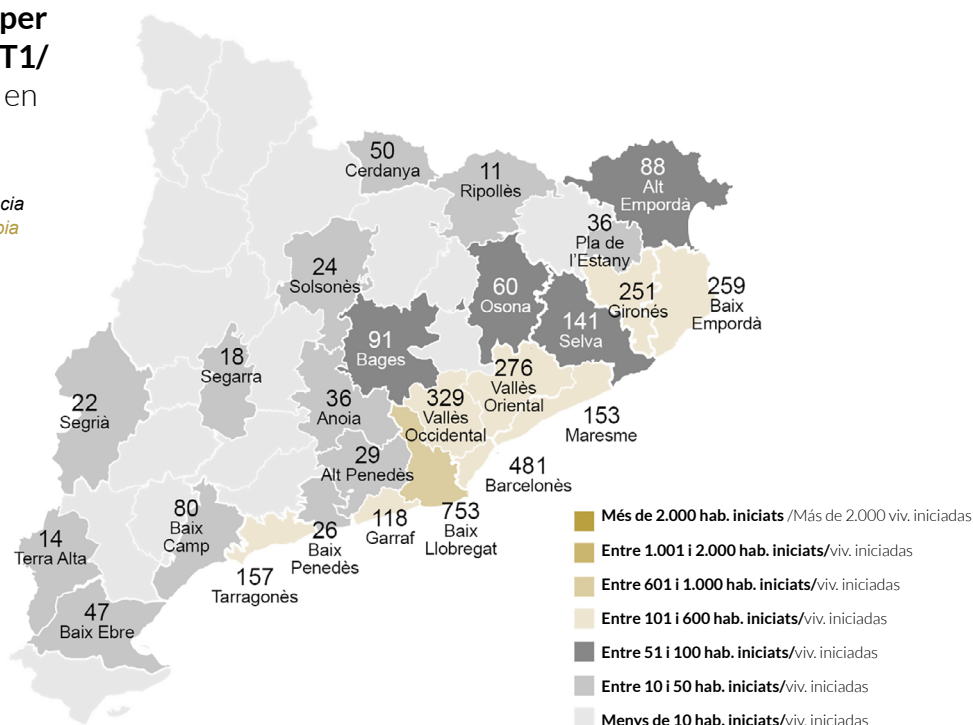
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

Figura 13.2. Habitatges iniciats per comarques a Catalunya al 2025T1/
Viviendas iniciadas por comarcas en Cataluña en el 2025T1

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña



13.4. EVOLUCIÓ I PERSPECTIVES DE LES COMPRAVENDES A ESPANYA EL 2025

Durant els primers mesos de l'any 2025, el mercat immobiliari espanyol ha evidenciat un notable dinamisme, especialment en el segment de l'habitatge d'obra nova. Fins al mes de maig, les compravendes d'aquest tipus d'habitatge han assolit les 66.854 operacions, xifra que suposa un increment interanual del 31,6%. Pel que fa a l'habitatge de segona mà, s'han registrat 231.658 transaccions, amb un augment del 17,2% respecte al mateix període de l'any anterior. En conjunt, el volum total de compravendes s'ha situat en 298.512 operacions, fet que representa una variació positiva del 20,1% en termes interanuals. Segons la naturalesa jurídica de l'habitatge, l'habitatge lliure ha experimentat un incre-

13.4. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DE LAS COMPRAVENTAS EN ESPAÑA EN EL 2025

Durante los primeros meses del año 2025, el mercado inmobiliario español ha evidenciado un notable dinamismo, especialmente en el segmento de la vivienda de obra nueva. Hasta el mes de mayo, las compraventas de este tipo de vivienda han alcanzado las 66.854 operaciones, cifra que supone un incremento interanual del 31,6%. En cuanto a la vivienda de segunda mano, se han registrado 231.658 transacciones, con un aumento del 17,2% respecto al mismo periodo del año anterior. En conjunto, el volumen total de compraventas se ha situado en 298.512 operaciones, lo que representa una variación positiva del 20,1% en términos interanuales. Según la naturaleza jurídica de la vivienda, la vivienda libre ha experimentado un

ment del 20,7%, amb 278.386 transaccions, mentre que l'habitatge protegit ha crescut un 12,7%, amb 20.126 operacions. L'acumulat dels darrers 12 mesos fins al maig de 2025 reflecteix una demanda molt intensa, amb un total de 691.307 transaccions i una variació positiva del 20,8%. Aquesta elevada demanda s'emmarca en un context financer favorable, marcat per la continuïtat de la tendència a la baixa dels tipus d'interès. En concret, l'euríbor, que constitueix la referència principal per al càlcul de les hipoteques, ha disminuït des del 2,53% a l'inici de gener fins al 2,08% al mes de juny, fet que ha contribuït a abaratir el finançament i a estimular la demanda de crèdit hipotecari que ja s'incrementa un 23,6% en el que va d'any fins a maig.

A escala provincial, la gran majoria de les províncies d'Espanya —amb l'excepció de Lugo i Navarra— ha experimentat un increment en el nombre de compravendes durant el primer trimestre de 2025. En concret, 31 províncies han registrat augments superiors al 20% respecte al mateix període de l'any anterior, mentre que 17 han crescut a un ritme inferior al 20%, fet que corrobora la fortalesa de la demanda i la seva extensió al conjunt de l'Estat.

Segons les dades del MIVAU, també es constata una evolució positiva a nivell municipal. La proporció de municipis amb més de 100 compravendes anuals que han registrat creixements positius ha augmentat del 74,8% al 2024 al 78,3% al primer trimestre de 2025, considerant l'acumulat dels darrers 4 trimestres (2024T2 – 2025T1). Concretament, ha crescut el percentatge de municipis amb increments superiors al 20%, passant del 31,2% al 2024 al 40,3% al 2025T1.

Aquest dinamisme s'explica per diversos factors fonamentals: l'augment de la renda bruta disponible, impulsat per la creació d'ocupació i l'increment gradual dels salaris reals, així com per la força de la demanda estrangera i els fluxos migratoris positius. Per tant, de cara al conjunt de 2025, es preveu que la fortalesa del mercat laboral, la resiliència de la demanda estrangera i unes condicions de finançament més favorables, derivades d'una política monetària menys restrictiva, mantinguin elevats nivells de compravenda.

incremento del 20,7%, con 278.386 transacciones, mientras que la vivienda protegida ha crecido un 12,7%, con 20.126 operaciones. El acumulado de los últimos 12 meses hasta mayo de 2025 refleja una demanda muy intensa, con un total de 691.307 transacciones y una variación positiva del 20,8%. Esta elevada demanda se enmarca en un contexto financiero favorable, marcado por la continuidad de la tendencia a la baja de los tipos de interés. En concreto, el euríbor, que constituye la referencia principal para el cálculo de las hipotecas, ha disminuido desde el 2,53% al inicio de enero hasta el 2,08% en el mes de junio, lo que ha contribuido a abaratar la financiación y a estimular la demanda de crédito hipotecario que ya se incrementa un 23,6% en lo que va de año hasta mayo.

A nivel provincial, la gran mayoría de las provincias de España —con la excepción de Lugo y Navarra— ha experimentado un incremento en el número de compraventas durante el primer trimestre de 2025. En concreto, 31 provincias han registrado aumentos superiores al 20% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que 17 han crecido a un ritmo inferior al 20%, lo que corrobora la fortaleza de la demanda y su extensión al conjunto del Estado.

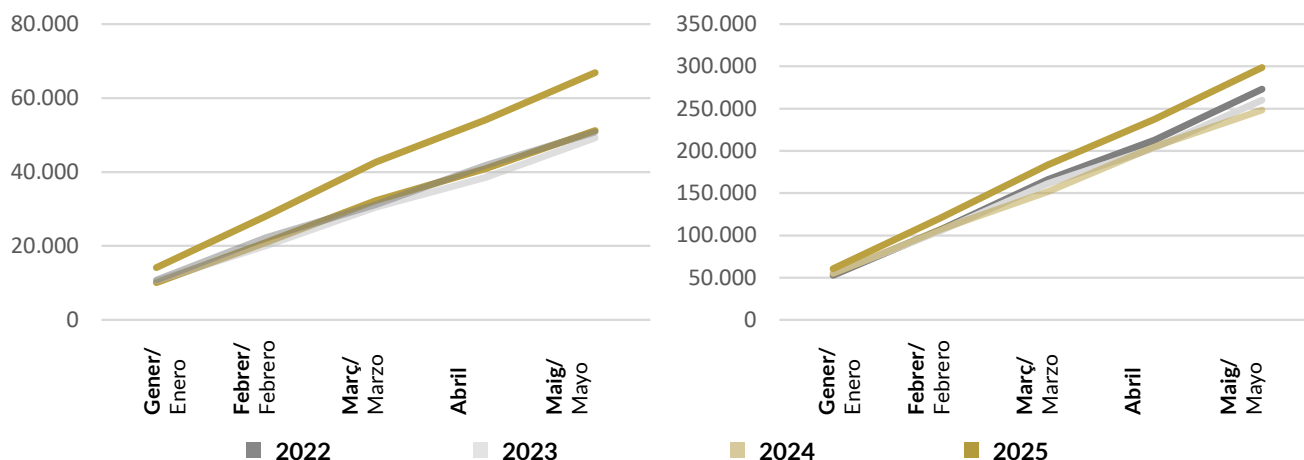
Según los datos del MIVAU, también se constata una evolución positiva a nivel municipal. La proporción de municipios con más de 100 compraventas anuales que han registrado crecimientos positivos ha aumentado del 74,8% en 2024 al 78,3% en el primer trimestre de 2025, considerando el acumulado de los últimos 4 trimestres (2024T2 – 2025T1). Concretamente, ha crecido el porcentaje de municipios con incrementos superiores al 20%, pasando del 31,2% en 2024 al 40,3% en 2025T1.

Este dinamismo se explica por varios factores fundamentales: el aumento de la renta bruta disponible, impulsado por la creación de empleo y el incremento gradual de los salarios reales, así como por la fuerza de la demanda extranjera y los flujos migratorios positivos. Por tanto, de cara al conjunto de 2025, se prevé que la fortaleza del mercado laboral, la resiliencia de la demanda extranjera y unas condiciones de financiación más favorables, derivadas de una política monetaria menos restrictiva, mantengan elevados niveles de compraventa.

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

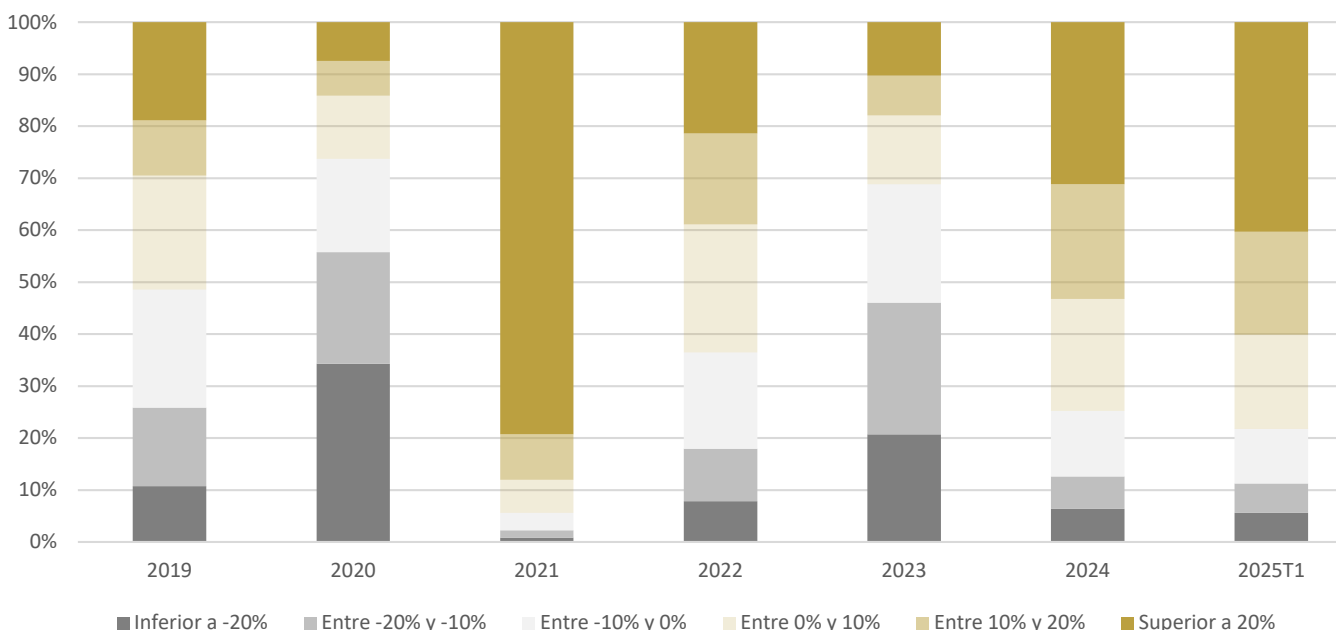
13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

Figura 13.3. Evolució acumulada mensual fins a maig de 2025 de les compravendes d'obra nova (esquerra) i el total de compravendes (dreta) a Espanya/ Evolución acumulada mensual hasta mayo de 2025 de las compraventas de obra nueva (izquierda) y el total de compraventas (derecha) en España.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades provisionals de l'INE / Fuente: Elaboración propia a partir de los datos provisionales del INE

Figura 13.4. Evolució de les distribucions de creixement de les compravendes dels municipis amb més de 100 transaccions registrades al 2024 a Espanya/ Evolución de las distribuciones de crecimiento de las compraventas de los municipios con más de 100 transacciones registradas en 2024 en España.



Notes/ Notas:

Els creixements del primer trimestre de 2025 es calculen a partir de la variació anual de l'acumulat dels últims 4 trimestres (2024T2 – 2025T1). La selecció de municipis es manté constant en tots els períodes i correspon a localitats amb un nombre de transaccions superior a 100 a l'any 2024. En particular, es van seleccionar 943 municipis d'un total de 8.191 disponibles. / Los crecimientos del primer trimestre de 2025 se calculan a partir de la variación anual del acumulado de los últimos 4 trimestres (2024T2 - 2025T1). La selección de municipios se mantiene constante en todos los periodos y corresponde a localidades con un número de transacciones superior a 100 en el año 2024. En particular, se seleccionaron 943 municipios de un total de 8.191 disponibles.

Font: Elaboració pròpia a partir de les compravendes del MIVAU. / Fuente: Elaboración propia a partir de las compraventas del MIVAU.

13.5. EVOLUCIÓ I PERSPECTIVES DELS PREUS DE VENDA A ESPANYA EL 2025

Durant el primer trimestre de 2025, el mercat residencial espanyol continua reflectint tensions importants derivades del desequilibri persistent entre l'oferta i la demanda. Aquest context ha impulsat un increment significatiu dels preus de l'habitatge: segons l'Índex de Preus de l'Habitatge de l'INE, els preus han augmentat un 12,2% interanual i un 3,5% respecte al trimestre anterior. Tot i aquest repunt, el preu mitjà en termes reals encara es troba prop d'un 18% per sota dels nivells màxims del 2007. Les dades de valor taxat del MIVAU també confirmen aquesta tendència a l'alça, amb un creixement del 3,1% intertrimestral i del 9,0% interanual, situant el preu mitjà en 2.033 €/m² construït.

Pel que fa a la tipologia, segons l'INE, el creixement del preu de l'habitatge nou s'ha estabilitzat (+12,2% interanual), però es manté molt elevat a causa de l'escassetat d'oferta, fet que continua generant pressió al mercat de segona mà. En aquest segment d'habitatge usat, els preus han registrat una clara acceleració des de l'inici de 2023, quan els increments interanuals oscil·laven entre el 3% i el 4%, fins a assolir un +12,3% en el primer trimestre de 2025. Malgrat aquest repunt, els preus de l'habitatge de segona mà es troben encara un 29% per sota dels màxims del 2007 en termes reals. Territorialment, totes les comunitats autònomes han experimentat augments de preus de doble dígit. Destaquen Andalusia, Múrcia i La Rioja amb els increments més intensos (entre el 13,3% i el 14%), mentre que Balears, Cantàbria i Castella-la Manxa han mostrat pujades més moderades, al voltant del 10%. Cal destacar també que totes les comunitats han assolit nous màxims en els preus de l'habitatge nou. De cara a final d'any, s'espera que les pressions sobre els preus es mantinguin, amb un potencial de creixement més pronunciat en el segment de segona mà, que ha registrat una evolució més continguda que l'habitatge d'obra nova en els darrers trimestres.

13.5. EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS DE LOS PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA EN EL 2025

Durante el primer trimestre de 2025, el mercado residencial español continúa reflejando tensiones importantes derivadas del desequilibrio persistente entre la oferta y la demanda. Este contexto ha impulsado un incremento significativo de los precios de la vivienda: según el Índice de Precios de la Vivienda del INE, los precios han aumentado un 12,2% interanual y un 3,5% respecto al trimestre anterior. A pesar de este repunte, el precio medio en términos reales todavía se encuentra cerca de un 18% por debajo de los niveles máximos de 2007. Los datos de valor tasado del MIVAU también confirman esta tendencia al alza, con un crecimiento del 3,1% intertrimestral y del 9,0% interanual, situando el precio medio en 2.033 €/m² construido.

En cuanto a la tipología, según el INE, el crecimiento del precio de la vivienda nueva se ha estabilizado (+12,2% interanual), pero se mantiene muy elevado debido a la escasez de oferta, lo que sigue generando presión en el mercado de segunda mano. En este segmento de vivienda usada, los precios han registrado una clara aceleración desde el inicio de 2023, cuando los incrementos interanuales oscilaban entre el 3% y el 4%, hasta alcanzar un +12,3% en el primer trimestre de 2025. Pese a este repunte, los precios de la vivienda de segunda mano se encuentran todavía un 29% por debajo de los máximos de 2007 en términos reales. Territorialmente, todas las comunidades autónomas han experimentado aumentos de precios de doble dígito. Destacan Andalucía, Murcia y La Rioja con los incrementos más intensos (entre el 13,3% y el 14%), mientras que Baleares, Cantabria y Castilla-La Mancha han mostrado subidas más moderadas, en torno al 10%. Cabe destacar también que todas las comunidades han alcanzado nuevos máximos en los precios de la vivienda nueva. De cara a final de año, se espera que las presiones sobre los precios se mantengan, con un potencial de crecimiento más pronunciado en el segmento de segunda mano, que ha registrado una evolución más contenida que la vivienda de obra nueva en los últimos trimestres.

13.6. ESTUDI D'OFERTA D'HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ 1S2025

L'edició del primer semestre de 2025 de l'Estudi d'Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya presenta els resultats de l'anàlisi del mercat residencial d'habitatges de nova construcció fins al mes de juny. A més, inclou informació provisional que permet anticipar l'evolució dels preus al llarg de 2025. Com a novetat destacada d'aquesta edició, s'ha ampliat el nombre de municipis analitzats: dels 141 inclosos en l'edició de 2024 s'ha passat a un total de 159 municipis. D'entre les 1.138 promocions d'obra nova inventariades el 2024, 426 (el 37,4%) ja estaven totalment venudes al juny de 2025. Així doncs, l'estudi actual es fonamenta en una mostra de 712 promocions actives procedents de 2024, a les quals s'hi han afegit 166 noves promocions.

En total, els resultats del juny de 2025 es basen en una mostra de 878 promocions i un total de 6.184 habitatges a la venda. D'aquests, el 46,0% ja estan finalitzats i el 54,0% es troben en diferents fases de construcció. Barcelona és el municipi amb més oferta (106 promocions i 625 habitatges), seguit de Badalona amb 42 promocions i 238 habitatges, Terrassa amb 34 promocions i 275 habitatges, Vilanova i la Geltrú amb 34 promocions i 261 habitatges, Sabadell amb 24 promocions i 266 habitatges, Girona amb 20 promocions i 236 habitatges. A la resta de capitals de província, la presència de noves promocions és més reduïda: Lleida 14 promocions i 106 habitatges i, en el cas de Tarragona 8 promocions i 72 habitatges.

Pel que fa a la tipologia, el 79,6% dels habitatges són de 2 o 3 dormitoris, mentre que els de 4 dormitoris representen el 15,0% i la resta (1 dormitori, 5 o més, i lofts) sumen només el 5,4%. El 92,7% de les promocions són d'obra nova, mentre que el 7,3% són rehabilitacions integrals, una proporció que puja al 38,7% a la ciutat de Barcelona.

L'anàlisi mostra que, en general, a mesura que augmenta la superfície dels habitatges també ho fa el nombre de dormitoris. Els habitatges de 3 dormitoris són els més habituals (52,5%), amb una superfície mitjana de 86,0 m², seguits pels de 2 dormitoris (27,1%) amb 64,5 m² de mitjana.

13.6. ESTUDIO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN 1S2025

La edición del primer semestre de 2025 del Estudio de Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña presenta los resultados del análisis del mercado residencial de viviendas de nueva construcción hasta el mes de junio. Además, incluye información provisional que permite anticipar la evolución de los precios a lo largo de 2025. Como novedad destacada de esta edición, se ha ampliado el número de municipios analizados: de los 141 incluidos en la edición de 2024 se ha pasado a un total de 159 municipios. De entre las 1.138 promociones de obra nueva inventariadas en 2024, 426 (el 37,4%) ya estaban totalmente vendidas en junio de 2025. Así pues, el estudio actual se fundamenta en una muestra de 712 promociones activas procedentes de 2024, a las que se han añadido 166 nuevas promociones.

En total, los resultados de junio de 2025 se basan en una muestra de 878 promociones y un total de 6.184 viviendas a la venta. De ellos, el 46,0% ya están finalizados y el 54,0% se encuentran en diferentes fases de construcción. Barcelona es el municipio con más oferta (106 promociones y 625 viviendas), seguido de Badalona con 42 promociones y 238 viviendas, Terrassa con 34 promociones y 275 viviendas, Vilanova i la Geltrú con 34 promociones y 261 viviendas, Sabadell con 24 promociones y 266 viviendas, Girona con 20 promociones y 236 viviendas. En el resto de capitales de provincia, la presencia de nuevas promociones es más reducida: Lleida 14 promociones y 106 viviendas y, en el caso de Tarragona 8 promociones y 72 viviendas.

En cuanto a la tipología, el 79,6% de las viviendas son de 2 o 3 dormitorios, mientras que los de 4 dormitorios representan el 15,0% y el resto (1 dormitorio, 5 o más, y lofts) suman solo el 5,4%. El 92,7% de las promociones son de obra nueva, mientras que el 7,3% son rehabilitaciones integrales, una proporción que sube al 38,7% en la ciudad de Barcelona.

El análisis muestra que, en general, a medida que aumenta la superficie de las viviendas también lo hace el número de dormitorios. Las viviendas de 3 dormitorios son las más habituales (52,5%), con una superficie media de 86,0 m², seguidos por los de 2 dormitorios (27,1%) con 64,5 m² de media.

La superfície útil mitjana dels habitatges és de 84,5 m², amb diferències notables segons el tipus d'habitatge: 141,6 m² en els unifamiliars i 79,3 m² en els plurifamiliars. Pel que fa al preu mitjà, aquest se situa en 398.676 €, amb una mitjana de 549.540 € per als unifamiliars i de 384.884 € per als plurifamiliars.

A escala provincial, Lleida registra la mitjana de superfície més alta (96,7 m²), seguida de Tarragona (89,8 m²), Barcelona (83,5 m²) i Girona (82,6 m²). En termes de preu, Barcelona (416.470 €) i Girona (396.237 €) presenten les mitjanes més altes tant en valors absoluts com en preu per m² útil (4.954 €/m² i 4.729 €/m², respectivament). Per contra, les províncies de Lleida (320.215 €) i Tarragona (311.537 €) tenen preus mitjans més baixos, amb 3.236 €/m² i 3.568 €/m² útil, respectivament.

Entre 2024 i juny de 2025, la superfície mitjana dels habitatges a la venda a Catalunya s'ha mantingut pràcticament estable, amb una lleugera reducció del -0,9%, passant de 85,3 m² a 84,5 m². Aquesta estabilitat s'explica, en part, pel predomini dels habitatges de 3 dormitoris, que continuen sent la tipologia majoritària i pràcticament no han variat en superfície útil (-0,1%). Pel que fa al preu mitjà, es registra un descens moderat del -0,4%, situant-se en 398.676 €, 1.647 € menys que a finals de 2024. Per tipologies, els habitatges de 3 dormitoris experimenten un increment de l'1,0%, mentre que la resta mostren baixades: -0,6% per als de 4 dormitoris, -0,2% per als de 2 dormitoris, -4,9% per als d'1 dormitori i un descens més marcat del -12,3% per als de 5 o més dormitoris. A nivell territorial, la baixada del preu mitjà només es produeix a la província de Barcelona (-1,4%), mentre que a la resta el preu augmenta: un destacat 17,7% a Lleida, un 1,9% a Tarragona i un 1,6% a Girona. Pel que fa al preu per m² útil, al conjunt de Catalunya s'observa un increment del 0,6%, amb pujades rellevants a les províncies de Lleida (6,4%) i Tarragona (3,7%). Tot i aquests increments, Lleida continua sent la província amb el preu per m² útil més baix (3.236 €), mentre que Barcelona manté el valor més alt, amb 4.954 €/m².

La superficie útil media de las viviendas es de 84,5 m², con diferencias notables según el tipo de vivienda: 141,6 m² en los unifamiliares y 79,3 m² en los plurifamiliares. En cuanto al precio medio, este se sitúa en 398.676 €, con una media de 549.540 € para los unifamiliares y de 384.884 € para los plurifamiliares.

A nivel provincial, Lleida registra la media de superficie más alta (96,7 m²), seguida de Tarragona (89,8 m²), Barcelona (83,5 m²) y Girona (82,6 m²). En términos de precio, Barcelona (416.470 €) y Girona (396.237 €) presentan las medias más altas tanto en valores absolutos como en precio por m² útil (4.954 €/m² y 4.729 €/m², respectivamente). Por el contrario, las provincias de Lleida (320.215 €) y Tarragona (311.537 €) tienen precios medios más bajos, con 3.236 €/m² y 3.568 €/m² útil, respectivamente.

Entre 2024 y junio de 2025, la superficie media de las viviendas a la venta en Cataluña se ha mantenido prácticamente estable, con una ligera reducción del -0,9%, pasando de 85,3 m² a 84,5 m². Esta estabilidad se explica, en parte, por el predominio de las viviendas de 3 dormitorios, que siguen siendo la tipología mayoritaria y prácticamente no han variado en superficie útil (-0,1%). En cuanto al precio medio, se registra un descenso moderado del -0,4%, situándose en 398.676 €, 1.647 € menos que a finales de 2024. Por tipologías, las viviendas de 3 dormitorios experimentan un incremento del 1,0%, mientras que el resto muestran bajadas: -0,6% para los de 4 dormitorios, -0,2% para los de 2 dormitorios, -4,9% para los de 1 dormitorio y un descenso más marcado del -12,3% para los de 5 o más dormitorios. A nivel territorial, la bajada del precio medio solo se produce en la provincia de Barcelona (-1,4%), mientras que en el resto el precio aumenta: un destacado 17,7% en Lleida, un 1,9% en Tarragona y un 1,6% en Girona. En cuanto al precio por m² útil, en el conjunto de Cataluña se observa un incremento del 0,6%, con subidas relevantes en las provincias de Lleida (6,4%) y Tarragona (3,7%). A pesar de estos incrementos, Lleida sigue siendo la provincia con el precio por m² útil más bajo (3.236 €), mientras que Barcelona mantiene el valor más alto, con 4.954 €/m².

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR 13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

Figura 13.5. Preu per m² útil als municipis de l'Estudi d'Oferta del primer semestre de 2025/ Precio por m² útil en los municipios del Estudio de la Oferta del primer semestre de 2025

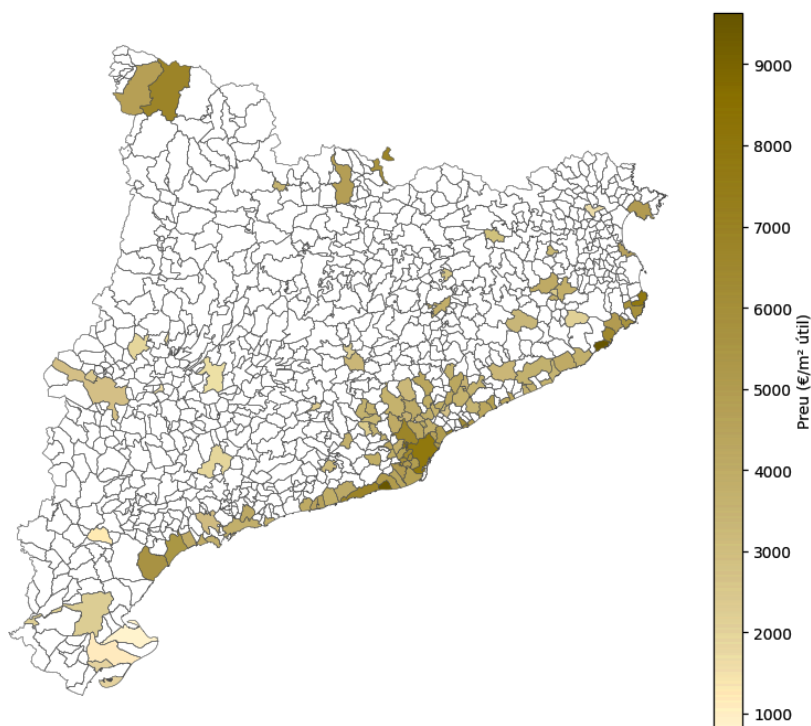
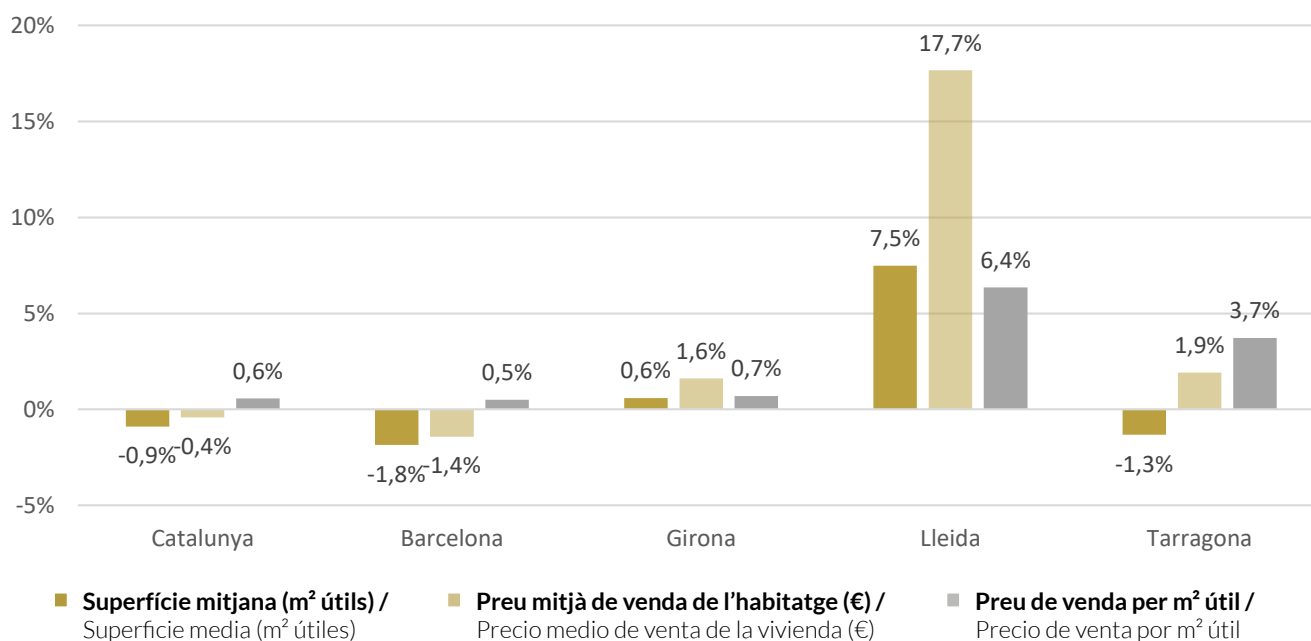


Figura 13.6. Creixement anual dels principals indicadors de l'Estudi d'Oferta del 1S2025 respecte 2024 / Crecimiento anual de los principales indicadores del Estudio de Oferta del 1S2025 respecto 2024



Font: APCE Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 1S2025 / Fuente: APCE Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 1S2025.

Taula 13.1. Resum comparatiu d'indicators de l'Estudi d'Oferta de 1S2025/2024 / Resumen comparativo de indicadores del Estudio de la Oferta de 1S2025/2024

	Habitatges Viviendas			Superfície mitjana (m² útils) Superficie media (m² útiles)			Preu mitjà de venda de l'habitatge (€) Precio medio de venta de la vivienda (€)			Preu de venda per m² útil (€) Precio de venta por m² útil (€)		
	2024	1S 2025	Variació/ Variación	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)
Catalunya Cataluña	6.610	6.184	-426	85,3	84,5	-0,9	400.323	398.676	-0,4	4.678,5	4.705,5	0,6
Barcelona	4.660	4.220	-440	85,0	83,5	-1,8	422.448	416.470	-1,4	4.929,2	4.954,1	0,5
Girona	1.088	1.104	16	82,1	82,6	0,6	389.961	396.237	1,6	4.696,8	4.729,4	0,7
Lleida	305	293	-12	90,0	96,7	7,5	272.135	320.215	17,7	3.043,0	3.236,3	6,4
Tarragona	557	567	10	91,1	89,8	-1,3	305.655	311.537	1,9	3.110,1	3.568,4	3,7

Capitals de província / Capitales de provincia

	2024	1S 2025	Variació/ Variación	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)	2024	1S 2025	Variació/ Variación (%)
Barcelona	800	625	-175	83,5	83,3	-0,3	689.881	711.260	3,1	7.797,9	7.962,5	2,1
Girona	272	236	-36	84,0	87,1	3,8	322.864	338.399	4,8	3.805,4	3.844,4	1,0
Lleida	129	106	-23	95,7	99,00	3,4	266.178	270.538	1,6	2.759,0	2.719,3	-1,4
Tarragona	76	72	-4	84,8	83,7	-1,3	320.434	320.389	0,0	3.740,3	3.771,7	0,8

Font: APCE Estudi Oferta d'Habitatges de Nova Construcció a Catalunya 1S2025 / Fuente: APCE Estudio Oferta de Viviendas de Nueva Construcción en Cataluña 1S2025.

A la ciutat de Barcelona, els resultats obtinguts fins al mes de juny de 2025 reflecteixen un total de 106 promocions i 625 habitatges en venda, d'un conjunt de 2.045 habitatges analitzats. Els districtes que concentren un major nombre de promocions són l'Eixample, amb 21, i Horta-Guinardó, amb 19. En canvi, els districtes amb una presència menor de promocions són Gràcia i Sarrià-Sant Gervasi, amb 6 cadascun, i Les Corts, amb una sola promoció. Pel que fa al nombre d'habitatges a la venda, Horta-Guinardó és el districte que ofereix un volum més elevat d'habitatges, amb un total de 122 unitats, seguit de l'Eixample, amb 121. Els districtes amb una oferta més reduïda coincideixen amb aquells que presenten menys promocions: Gràcia (37 habitatges), Sarrià-Sant Gervasi (29) i Les Corts (4).

Les tipologies amb una major presència en l'oferta són els habitatges de 2 dormitoris, que representen el 41,1% del total, seguits dels de 3 dormitoris, amb un 37,3%. Per tant, cal assenyalar que, a diferència del conjunt de Catalunya, on predominen els habitatges de 3 dormitoris, a Barcelona els de 2 dormitoris són més habituals. Quant a la superfície mitjana dels habitatges en venda, aquesta se situa en 83,3 m² útils, xifra que representa un descens lleuger del -0,3% respecte al tancament de

En la ciudad de Barcelona, los resultados obtenidos hasta el mes de junio de 2025 reflejan un total de 106 promociones y 625 viviendas en venta, de un conjunto de 2.045 viviendas analizadas. Los distritos que concentran un mayor número de promociones son el Eixample, con 21, y Horta-Guinardó, con 19. En cambio, los distritos con una presencia menor de promociones son Gràcia y Sarrià-Sant Gervasi, con 6 cada uno, y Les Corts, con una sola promoción. En cuanto al número de viviendas a la venta, Horta-Guinardó es el distrito que ofrece un mayor volumen de viviendas, con un total de 122 unidades, seguido del Eixample, con 121. Los distritos con una oferta más reducida coinciden con aquellos que presentan menos promociones: Gràcia (37 viviendas), Sarrià-Sant Gervasi (29) y Les Corts (4).

Las tipologías con una mayor presencia en la oferta son las viviendas de 2 dormitorios, que representan el 41,1% del total, seguidos de los de 3 dormitorios, con un 37,3%. Por lo tanto, cabe señalar que, a diferencia del conjunto de Cataluña, donde predominan las viviendas de 3 dormitorios, en Barcelona los de 2 dormitorios son más habituales. En cuanto a la superficie media de las viviendas en venta, esta se sitúa en 83,3 m² útiles, cifra que representa un descenso ligero del -0,3% respec-

13. PERSPECTIVES FUTURES DEL SECTOR

13. PERSPECTIVAS FUTURAS DEL SECTOR

l'any 2024 (83,5 m²). No obstant, aquesta variació no es manifesta de manera homogènia entre els diferents districtes: al districte de Sarrià-Sant Gervasi, la superfície mitjana dels habitatges en venda ha disminuït un -11,5%, mentre que als districtes de Sant Martí i Les Corts s'han produït increments del 9,5% i del 5,9%, respectivament.

El preu mitjà dels habitatges en venda a la ciutat de Barcelona es situa en 711.260 euros, fet que representa un increment del 3,1% respecte al tancament de l'any 2024, quan era de 689.881 euros. Els districtes on aquest augment ha estat més accentuat són Sant Martí, amb una variació del 27,7%, i Gràcia, amb un increment del 10,5%. Pel que fa al preu per metre quadrat útil, aquest se situa en 7.962 euros, la qual cosa representa un increment del 2,1% respecte a l'any anterior (7.798 euros). Els increments percentuals més destacats es registren als districtes de Sant Martí (13,7%), Gràcia (11,8%) i Sarrià-Sant Gervasi (9,9%). En termes absoluts, el preu per metre quadrat útil més elevat es localitza a Sarrià-Sant Gervasi, amb 11.399 euros/m², mentre que el valor més baix correspon a Nou Barris, amb 5.347 euros/m².

to al cierre del año 2024 (83,5 m²). No obstante, esta variación no se manifiesta de manera homogénea entre los diferentes distritos: en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, la superficie media de las viviendas en venta ha disminuido un -11,5%, mientras que en los distritos de Sant Martí y Les Corts se han producido incrementos del 9,5% y del 5,9%, respectivamente.

El precio medio de las viviendas en venta en la ciudad de Barcelona se sitúa en 711.260 euros, lo que representa un incremento del 3,1% respecto al cierre del año 2024, cuando era de 689.881 euros. Los distritos donde este aumento ha sido más acentuado son San Martín, con una variación del 27,7%, y Gracia, con un incremento del 10,5%. En cuanto al precio por metro cuadrado útil, éste se sitúa en 7.962 euros, lo que representa un incremento del 2,1% respecto al año anterior (7.798 euros). Los incrementos porcentuales más destacados se registran en los distritos de Sant Martí (13,7%), Gràcia (11,8%) y Sarrià-Sant Gervasi (9,9%). En términos absolutos, el precio por metro cuadrado útil más elevado se localiza en Sarrià-Sant Gervasi, con 11.399 euros/m², mientras que el valor más bajo corresponde a Nou Barris, con 5.347 euros/m².

INFORME SECTORIAL DE CONJUNTURA 2024 I PERSPECTIVES 2025

© APCE 2025

Realització i edició:

APCE. Associació de Promotors de Catalunya

Av. Diagonal 472-476, escala A, entresòl

08006 Barcelona

Tel. 93 237 49 67

apce@apcecat.cat

1a edició JULIOL 2025

Queden rigorosament prohibides, sense l'autorització escrita dels titulars del "Copyright", sota les sancions establertes en les lleis, la reproducció total o parcial d'aquesta obra per qualsevol mitjà o procediment, compresos la reprografia i el tractament informàtic i la distribució d'exemplars d'ella mitjançant lloguer o préstecs públics.

Quedan rigurosamente prohibidas, sin la autorización escrita de los titulares del "Copyright", bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático y la distribución de ejemplares de ella mediante alquiler o préstamos públicos.

ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Av. Diagonal 472 - 476 · 08006 Barcelona · Tel. 932 374 967 · apce@apcecat.cat · www.apcecat.cat