

#MEC26



MEMÒRIA ECONÒMICA DE LLEIDA 2025

L'habitatge a Catalunya: un repte social, econòmic, regulatori i territorial



Benvinguda

Sr. Jaume Saltó

President de la Cambra de Comerç de Lleida



Col·labora:





Presentació de la Memòria Econòmica de Lleida 2025

Sra. Carme Poveda

Directora de la Memòria Econòmica de Catalunya





MEMÒRIA ECONÒMICA DE LLEIDA 2025

1. LA MEMÒRIA EN SÍNTESI

2. ECONOMIA DE LLEIDA

- Anàlisi de la demarcació
- Anàlisi de les comarques lleidatanes

3. MONOGRÀFIC

Habitatge, societat i urbanisme: experiències i referències de Lleida
(Josep M. Llop Torné, arquitecte urbanista)

4. CRONOLOGIA

5. LLEIDA ESTADÍSTICA



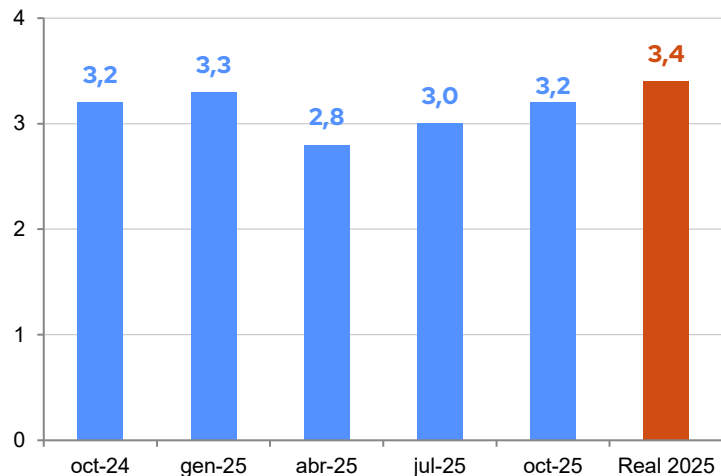
BALANÇ ECONÒMIC DEL 2025 I PRIMERS MESOS DEL 2026

- 1. Fort dinamisme de l'economia catalana el 2025 i principis del 2026, en un context global advers**
2. De la macro a la micro: Com s'està traslladant el creixement econòmic al benestar de les famílies?



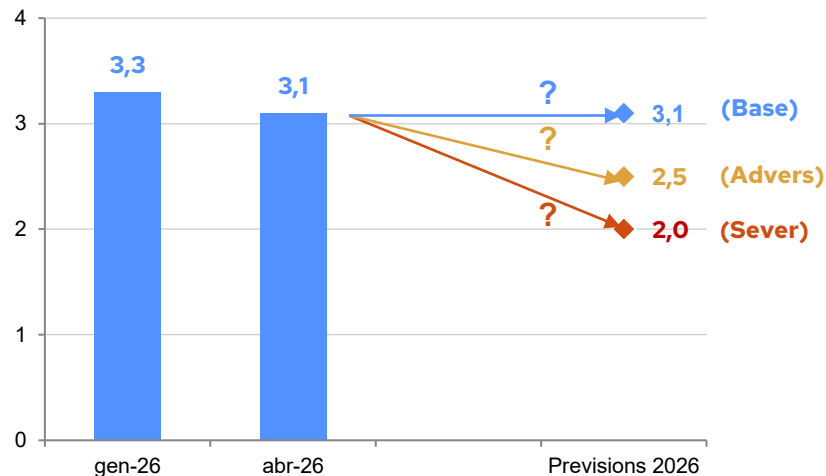
RESILIÈNCIA DE L'ECONOMIA EN UN ENTORN MUNDIAL COMPLEX I INCERT

Previsions del creixement del PIB global per 2025 segons moment de la previsió (variació interanual en volum, %). Font: FMI.



Malgrat la tensió comercial, el creixement econòmic mundial s'ha situat en el 3,4% el 2025, idèntic al de l'any anterior

Previsions del creixement del PIB global per 2026 segons moment de la previsió (variació interanual en volum, %). Font: FMI.



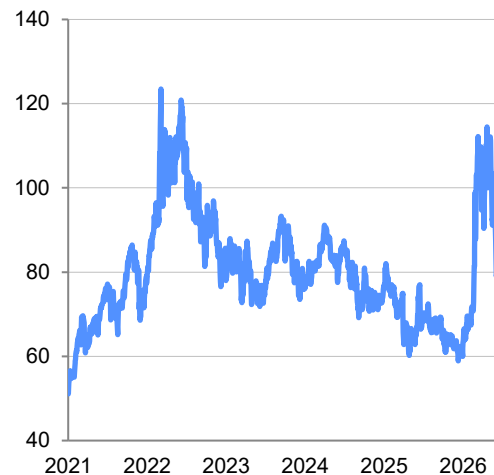
Les previsions econòmiques per al 2026 es revisen a la baixa a causa del conflicte a l'Orient Mitjà, que ha augmentat la incertesa econòmica i geopolítica a escala global



CANVI D'EXPECTATIVES DE L'INFLACIÓ I DELS TIPUS D'INTERÈS EL 2026

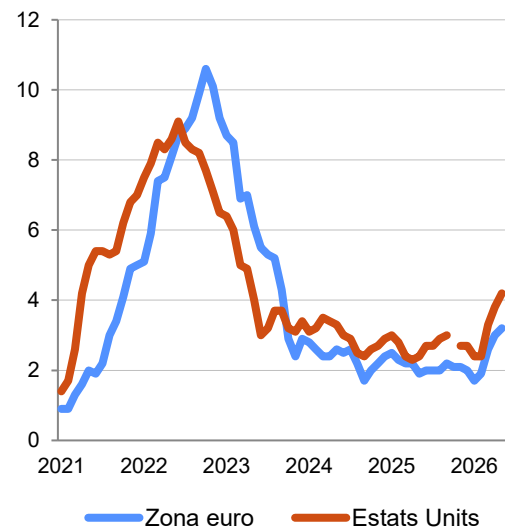
Preu del barril de petroli

(\$/barril de Brent). Font: Trading econòmics.



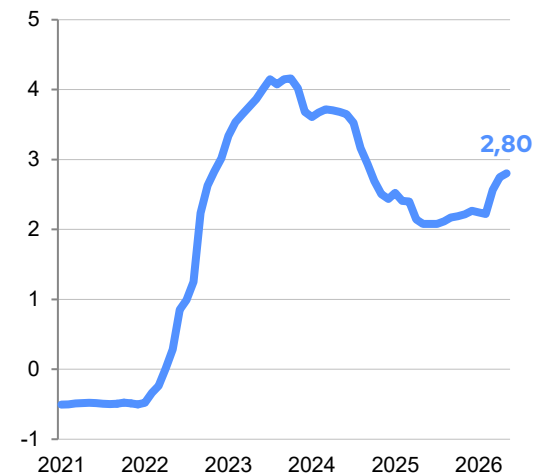
Inflació a la zona euro i als Estats Units

(variació interanual, %). Font: Eurostat i Bureau of Labour Statistics.



Euríbor a 12 mesos

(%). Font: BCE.



El preu del petroli ha repuntat amb força a partir de març 2026 pel tancament de l'estret d'Ormuz

La inflació també està repuntant, però encara se situa lluny dels nivells assolits el 2022

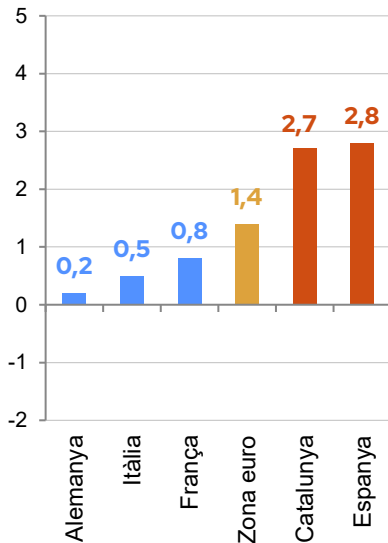
L'Euríbor ha canviat de tendència i puja fins al 2,8%, encarint el cost de les hipoteques



INDICADORS MACROECONÒMICS EL 2025: CREIXEMENT SOSTINGUT I EQUILIBRAT

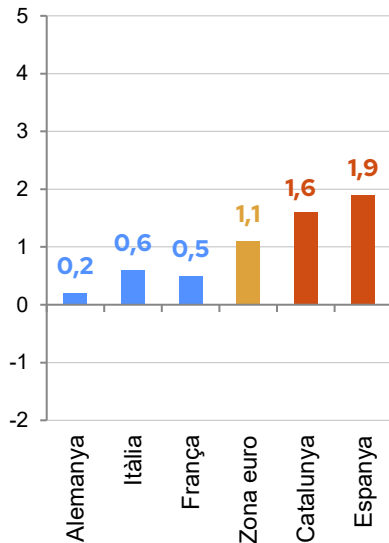
PIB total 2025 (var., %).

Font: Eurostat, INE i Idescat.



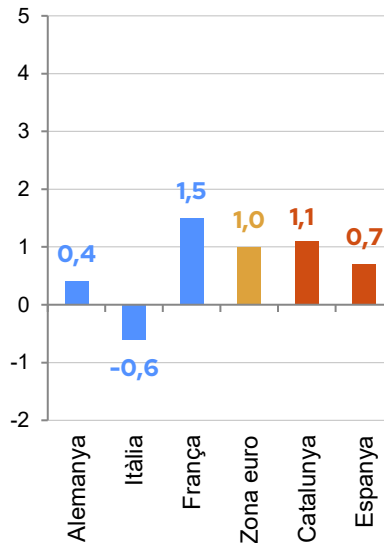
PIB per habitant 2025 (var., %).

Font: Eurostat, INE i Idescat.



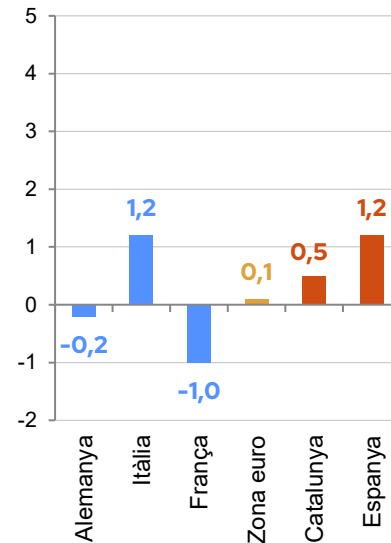
PIB per hora treballada 2025 (productivitat) (var., %).

Font: Eurostat, INE i Idescat.



Hores treballades/habitant* 2025 (var., %).

Font: Eurostat, INE i Idescat.



Nota: (*) S'aproxima com la diferència entre el creixement del PIB per habitant menys el del PIB per hora treballada.

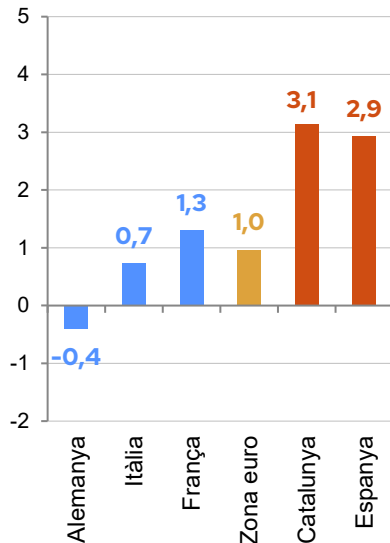
El 2025, Catalunya registra un millor comportament que la zona euro tant en PIB, com en PIB per càpita, productivitat i intensitat del treball



INDICADORS MACROECONÒMICS EL 2023-2025: CREIXEMENT SOSTINGUT I EQUILIBRAT

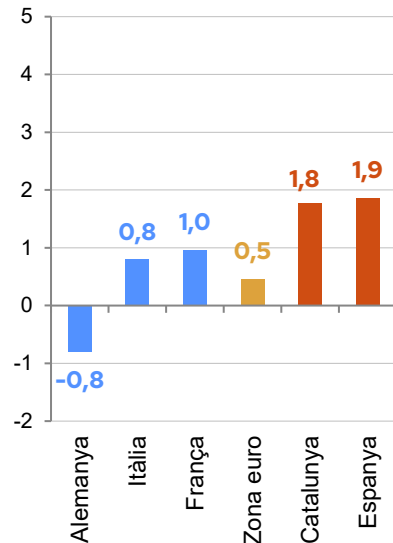
PIB total 2023-25 (var, %)

Font: Eurostat, INE i Idescat.



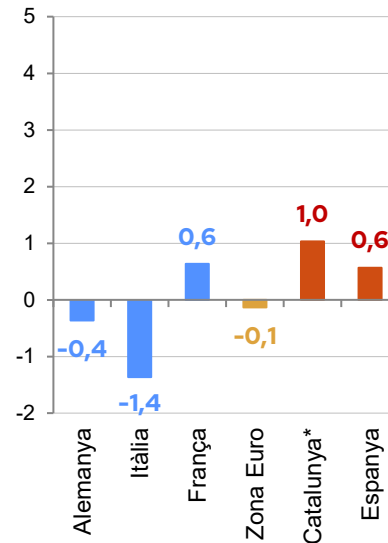
PIB per habitant 2023-25

(var, %). Font: Eurostat, INE i Idescat.



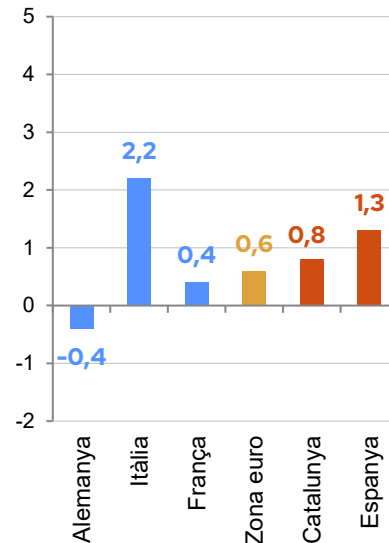
PIB per hora treballada 2023-25

(var, %). Font: Eurostat, INE i Idescat.



Hores treballades/habitant** 2023-25

(var, %). Font: Eurostat, INE i Idescat.



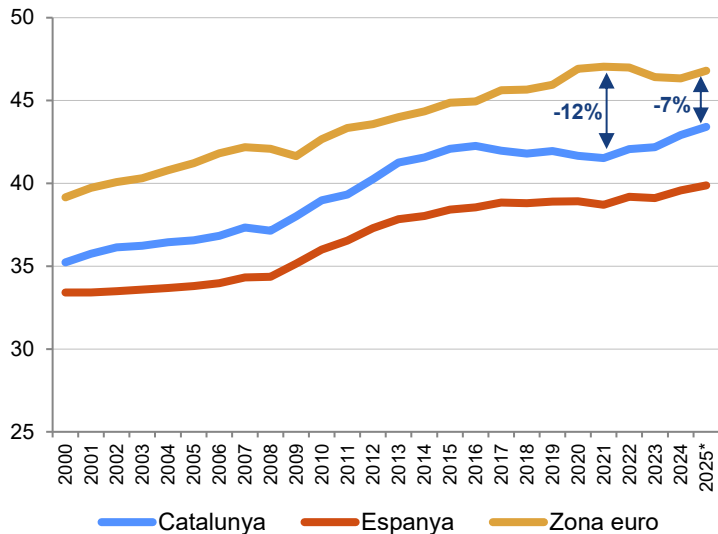
Nota: Variació mitjana de les taxes de creixement de 2023, 2024 i 2025. * Les dades de Catalunya de PIB per hora treballada de l'any 2025 s'han calculat utilitzant la informació de l'Idescat i ** s'aproxima com la diferència entre el creixement del PIB per habitant menys el del PIB per hora treballada.

En els últims tres anys, Catalunya ha registrat un millor comportament que la zona euro tant en PIB, com en PIB per càpita, productivitat i intensitat del treball



CATALUNYA REDUEIX LENTAMENT EL DIFERENCIAL EN PRODUCTIVITAT AMB LA ZONA EURO

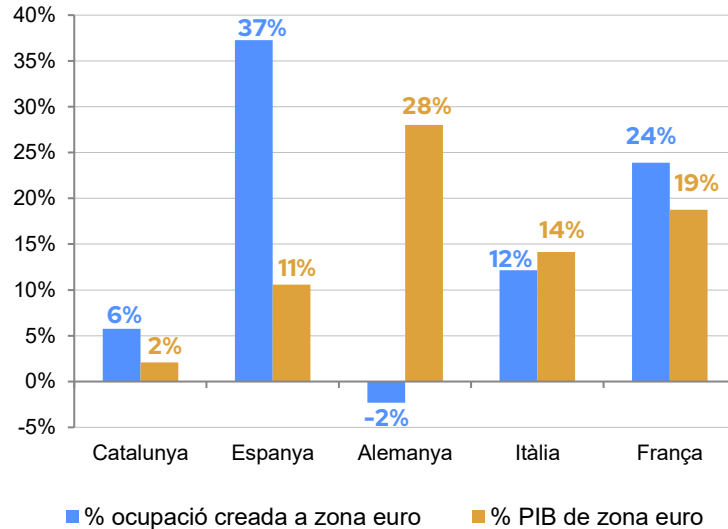
Productivitat real per hora treballada (PIB en volum / hora treballada, euros en PPA). Font: Eurostat i Idescat.



Nota: La productivitat real de Catalunya de 2025 s'ha estimat a partir de les dades del PIB i de les hores treballades de l'Idescat.

La productivitat a Catalunya és un 7% inferior a la de la zona euro el 2025, enfront del 12% el 2021. A Espanya, és un 15% inferior el 2025

Contribució a la creació d'ocupació i pes econòmic sobre el total de la zona euro. 2025 (en % sobre el total de zona euro). Font: Eurostat i Idescat.



Espanya concentra el 37% de l'ocupació creada a la zona euro el 2025, malgrat que el seu pes en el PIB és de l'11%. Catalunya concentra el 6% de l'ocupació creada, tot i representar el 2% del PIB de la zona euro



BALANÇ ECONÒMIC DEL 2025 I PRIMERS MESOS DEL 2026

1. Fort dinamisme de l'economia catalana el 2025 i principis del 2026, en un context global advers
2. **De la macro a la micro: Com s'està traslladant el creixement econòmic al benestar de les famílies?**

Paradoxa 1: població en màxims històrics i empreses que no troben personal adequat

Paradoxa 2: ocupació en màxims històrics i moltes famílies que tenen dificultats per arribar a final de mes

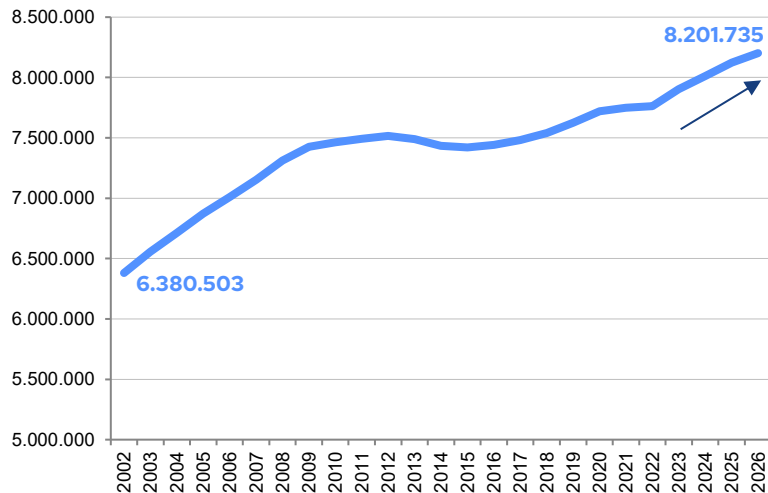
- Estabilitat dels salaris reals
- Fort increment del preus dels aliments
- Fragilitat econòmica de les famílies amb fills
- Cost de l'accés a l'habitatge



LA POBLACIÓ SEGUEIX CREIXENT ÚNICAMENT AMB POBLACIÓ NASCUDA A L'ESTRANGER

Evolució de la població a Catalunya

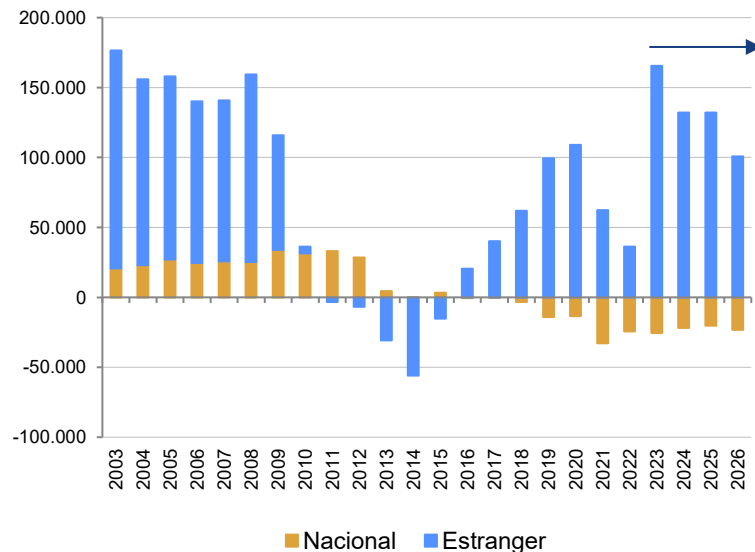
(persones, dades a 1 de gener). Font: INE.



Catalunya ha experimentat un fort creixement demogràfic en els darrers quatre anys (+440.000 hab.), arribant a una fita històrica de 8,2 milions d'habitants a principis de 2026

Variació anual de la població resident a Catalunya per lloc de naixement

(persones, dades a 1 de gener) Font: INE.



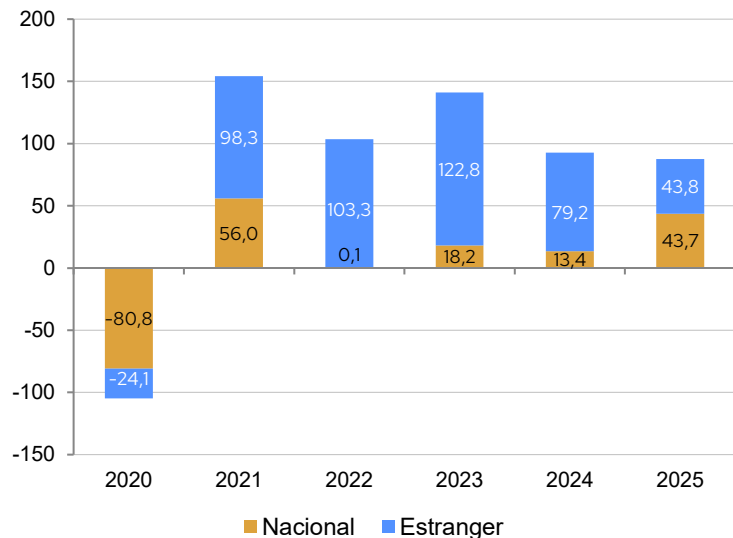
El creixement de la població s'explica per un increment molt significatiu de la població nascuda a l'estranger els darrers quatre anys (+531.000 hab. estrangers)



LA CONTRIBUCIÓ DELS ESTRANGERS A LA NOVA OCUPACIÓ BAIXA AL 50% EL 2025

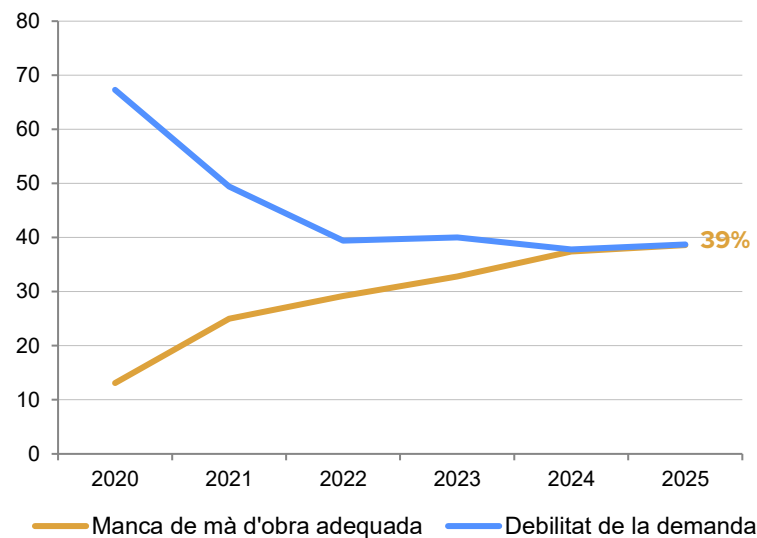
Ocupació per lloc de naixement. Variació anual

(milers d'ocupats). Font: EPA, Idescat.



Factors que limiten la marxa dels negocis (% d'empreses)

Font: Enquesta de Clima Empresarial, Idescat i Cambra BCN.



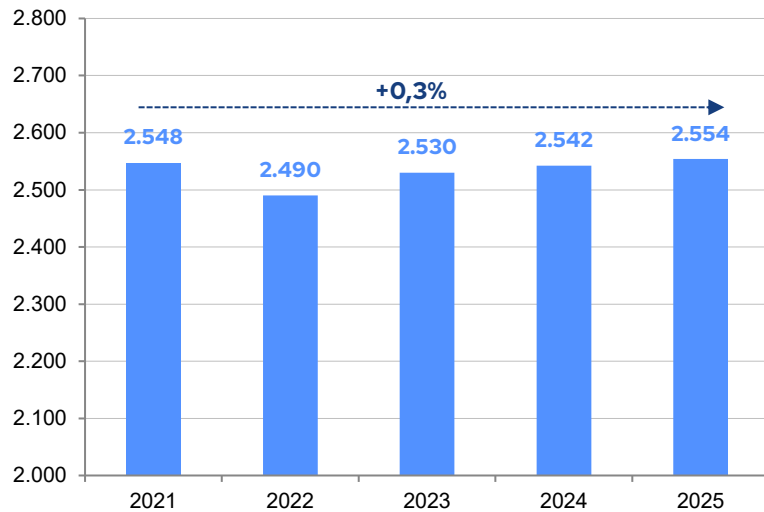
El 2025, el 50% de l'augment de l'ocupació correspon a nascuts a l'estranger, un percentatge inferior al de la mitjana dels tres anys anteriors, que va ser del 91%

Augmenta fins a màxims el percentatge d'empreses que no troben personal adequat (39%), alhora que baixa la importància de la debilitat de la demanda com a obstacle al creixement



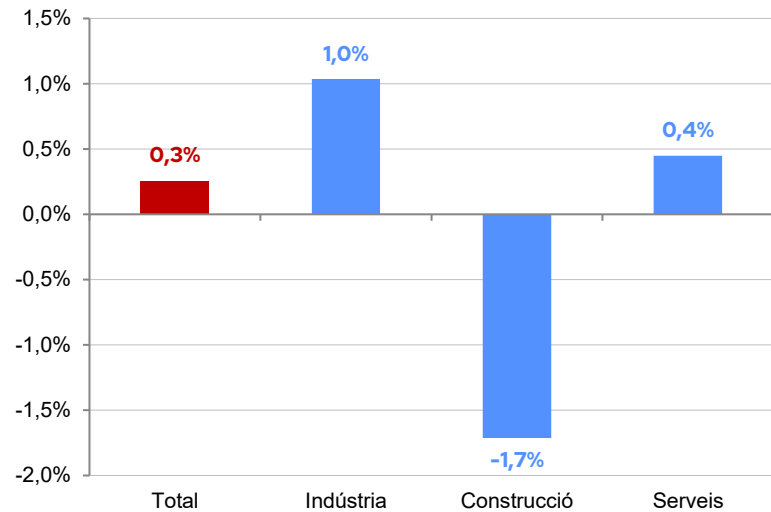
SALARIS REALS PRÀCTICAMENT ESTANCATS AMB DIFERÈNCIES SECTORIALS

Cost salarial real per treballador i mes a Catalunya (euros constants de 2025). Font: Idescat (Enquesta de cost salarial).



Entre 2021 i 2025, el salari real mitjà pràcticament no ha augmentat (+0,3%)

Cost salarial real per treballador i mes a Catalunya entre 2021 i 2025 (variació acumulada, %). Font: Idescat (Enquesta de cost salarial).



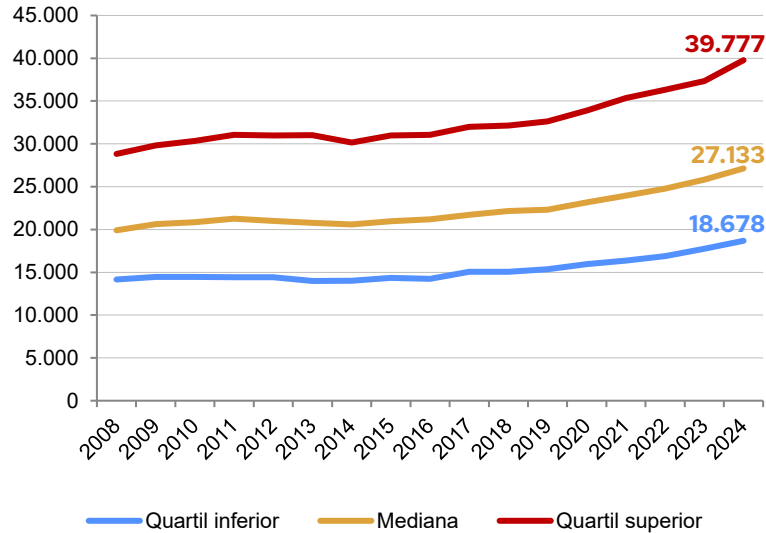
Entre 2021 i 2025, el salari real ha crescut a la indústria i als serveis, i ha disminuït a la construcció



LES LLARS AMB SALARIS MÉS BAIXOS SÓN LES MÉS PENALITZADES PEL FORT AUGMENT DELS PREUS DELS ALIMENTS

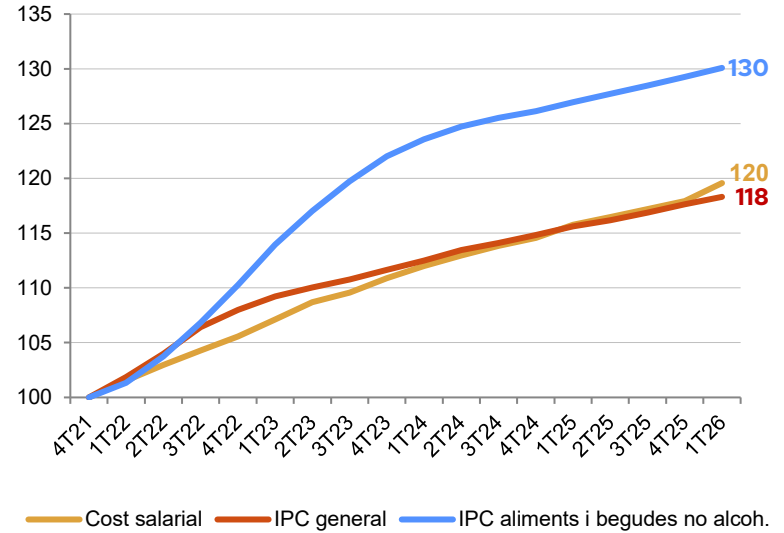
Distribució salarial a Catalunya

(euros constants de 2025). Font: Enquesta de cost salarial, Idescat.



El 25% dels treballadors tenen un salari inferior als 19.000 euros. La diferència amb els salaris més elevats es manté els darrers anys

IPC general, de l'alimentació i cost salarial mensual a Catalunya (mitjana mòbil 12 mesos, índex 2021=100). Font: INE.

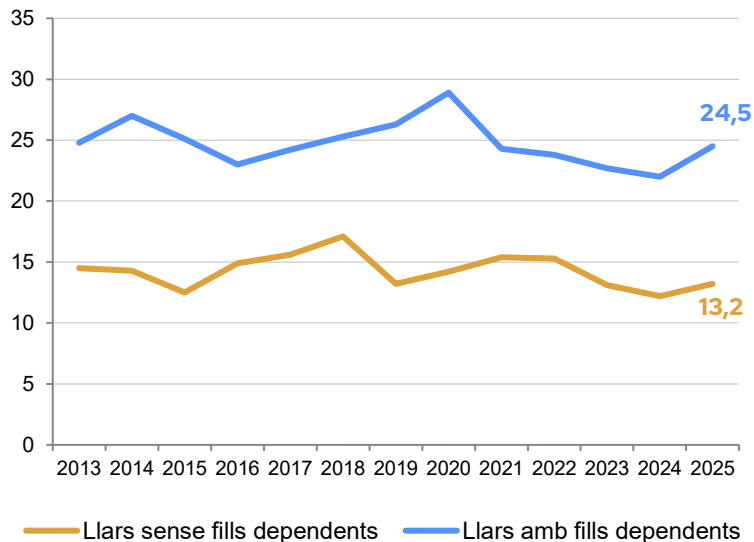


Les llars amb ingressos baixos estan més penalitzades per l'augment dels preus dels aliments que supera l'increment dels salari mitjà durant el període 2021-2025



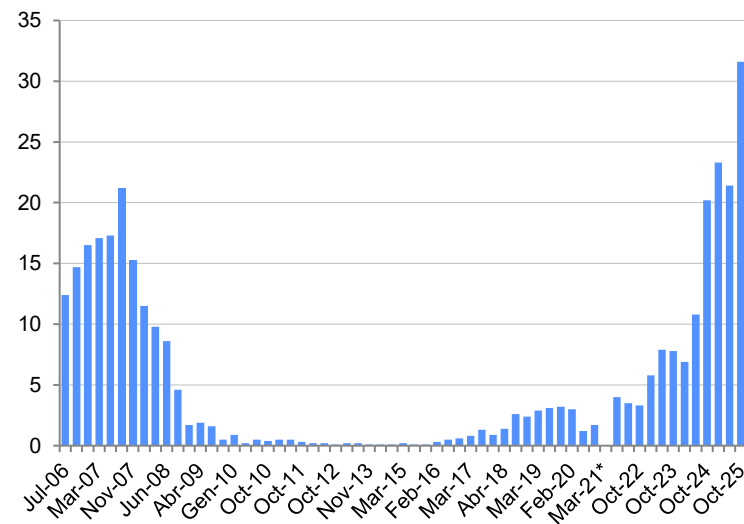
LA FRAGILITAT ECONÒMICA DE LES LLARS AUGMENTA AMB ELS FILLS I PER L'ACCÉS A L'HABITATGE

Taxa de risc de pobresa després de les transferències socials, per tipus de llar (%). Font: Idescat.



1 de cada 4 llars amb fills estan en risc de pobresa (47% en famílies monoparentals), que contrasta amb el 13% de les llars sense fills

Persones que consideren l'accés a l'habitatge com el principal problema de Catalunya (% de respostes). Font: Baròmetre d'Opinió Política. Generalitat de Catalunya.



Nota: *Durant el 2021, el Baròmetre d'Opinió Política no inclou aquesta pregunta.

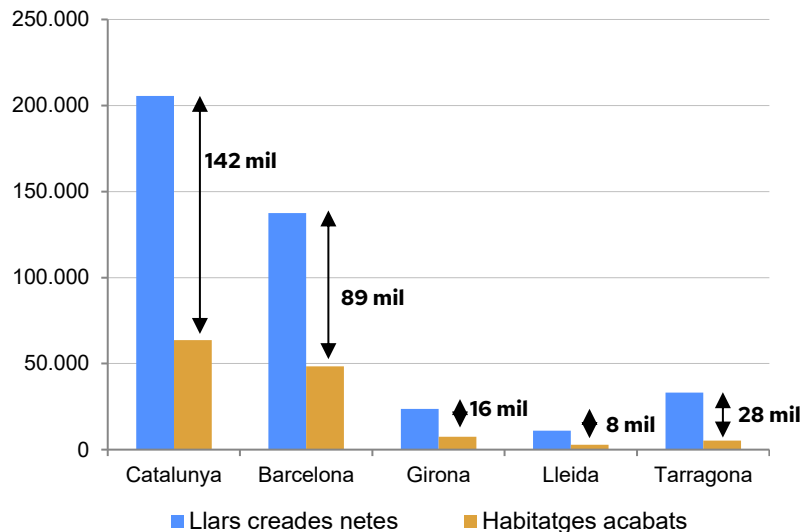
La preocupació de la ciutadania per l'accés a l'habitatge ha augmentat de forma rellevant en els últims trimestres, superant els valors registrats abans de la crisi immobiliària



L'AUGMENT DE LES LLARS SE SITUA PER SOBRE DEL D'HABITATGES ACABATS

Llars creades netes i habitatges acabats a Catalunya

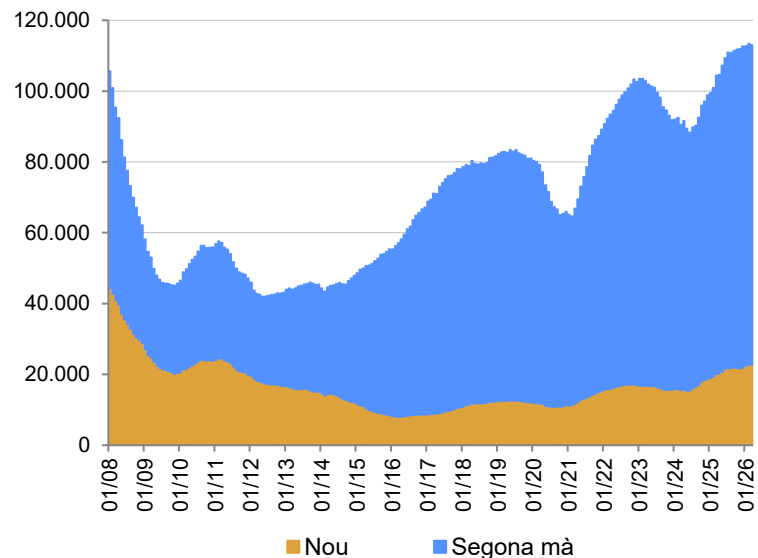
(nombre, acumulat 2021-2025). Font: CaixaBank Research a partir de dades de l'INE i MIVAU.



Entre 2021 i 2025, s'han creat 206.000 noves llars, mentre que el nombre d'habitatges acabats ha estat de només 64.000, evidenciant un dèficit de 142.000 habitatges.

Compravendes d'habitatge a Catalunya

(nombre, acumulat 12 mesos). Font: Idescat.



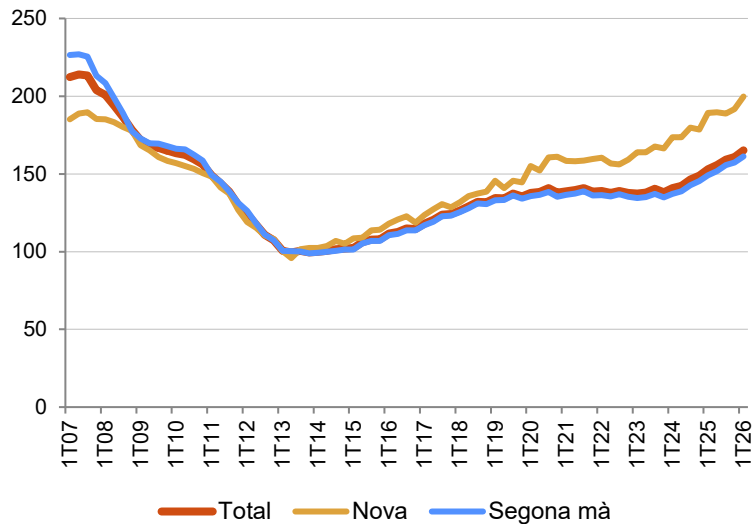
Les compravendes d'obra nova continuen representant una part relativament reduïda del total (19% el 2025), i el seu pes se situa lluny dels nivells de la crisi immobiliària



ELS PREUS DE L'HABITATGE HAN AUGMENTAT DE FORMA SIGNIFICATIVA EN ELS ÚLTIMS ANYS

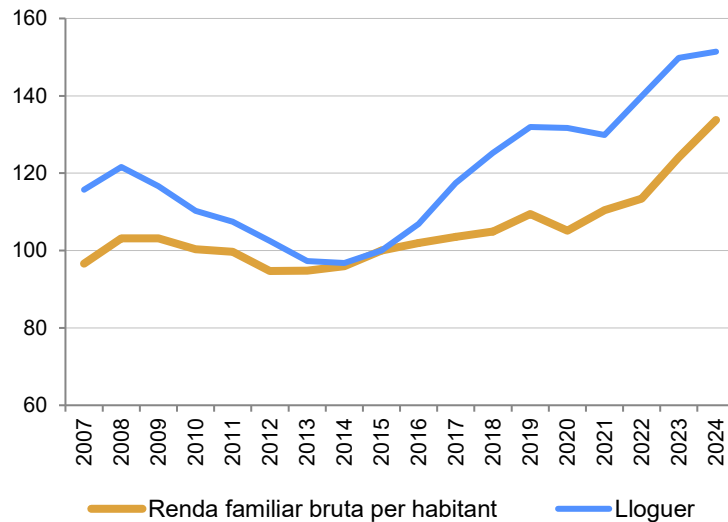
Índex de preus reals de l'habitatge a Catalunya

(índex 2013=100). Font: INE.



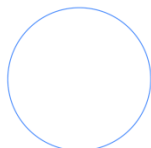
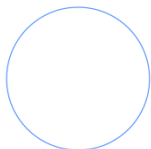
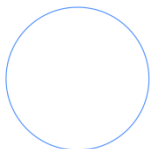
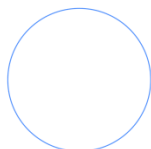
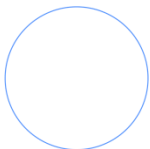
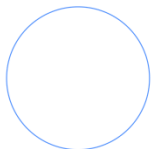
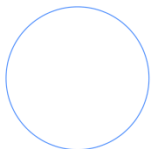
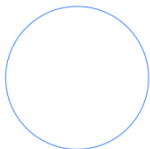
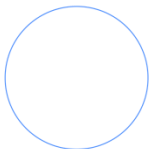
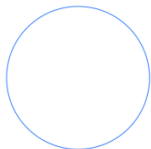
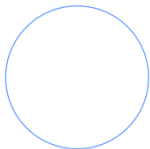
Preus del lloguer i renda familiar bruta per habitant

(índex 2015=100). Font: OHB a partir d'Idescat, INE, BdE i Secretaria d'Habitatge.



En termes reals, els preus de l'obra nova se situen en nivells similars als d'abans de la crisi immobiliària, mentre que els de segona mà encara es mantenen per sota

En termes nominals, els preus del lloguer han presentat una tendència creixent, superant l'augment de la renda bruta disponible de les llars



**BALANÇ ECONÒMIC DE 2025
I PRIMERS RESULTATS DE 2026
A LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA**



Balanç econòmic del 2025 i dels primers mesos de 2026

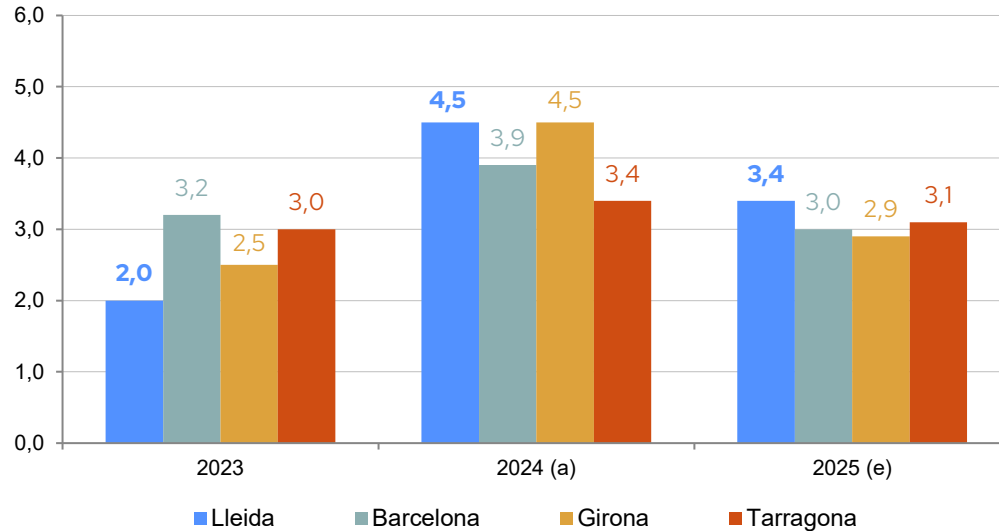
- **VAB:** L'economia de la província de Lleida creix de manera rellevant per cinquè any seguit i se situa per sobre de la mitjana de Catalunya per segon any consecutiu, impulsada principalment per la fortalesa de la demanda interna i del mercat laboral.
- **Mercat laboral:** La província assoleix un nou rècord d'afiliacions i se situa en nivells molt reduïts d'atur. Tant el creixement de l'afiliació com la reducció de l'atur han presentat una millor evolució que la del conjunt de Catalunya durant el 2025.
- **Exportacions:** Les exportacions de béns en valor de la província de Lleida s'han reduït durant el 2025, afectades per la disminució dels preus de l'oli.
- **Turisme:** El turisme se situa en nous màxims i significativament per sobre dels nivells pre-pandèmia. El 2025, el sector turístic s'ha vist impulsat pel dinamisme del turisme estatal, que disposa d'un pes predominant a la província.



EVOLUCIÓ FAVORABLE DE L'ECONOMIA

Evolució del Valor Afegit Brut (VAB) a les demarcacions catalanes

(variació a preus constants, en %). Font: BBVA (2023 i 2024) i Cambra BCN (2025).



Nota: (a) avanç de l'Anuari comercial per Lleida i (e) estimació de Cambra BCN.

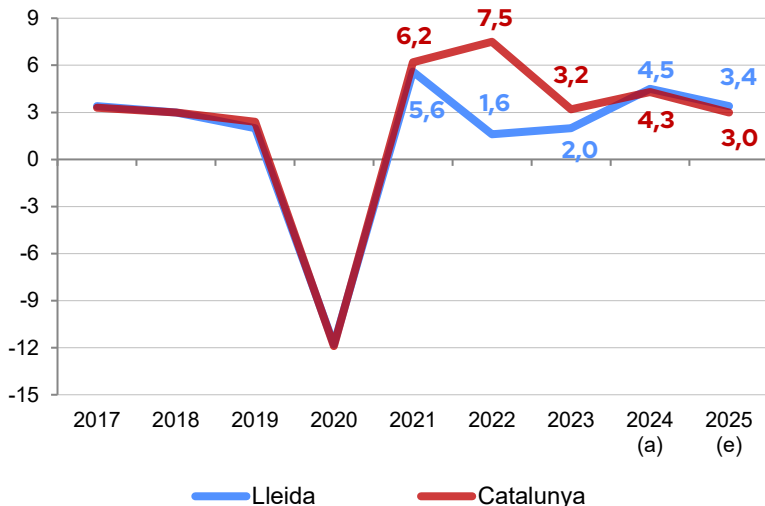
El creixement estimat del VAB de Lleida és del 3,4% el 2025, el més elevat de les quatre demarcacions catalanes per segon any consecutiu.



MARXA POSITIVA DELS NEGOCIS A TOTS ELS GRANS SECTORS ECONÒMICS

Evolució del VAB

(taxes de var. anual, en %, preus constants). Font: Idescat (Cat.), BBVA (Lleida, fins 2024) i Cambra BCN (Lleida, 2025).

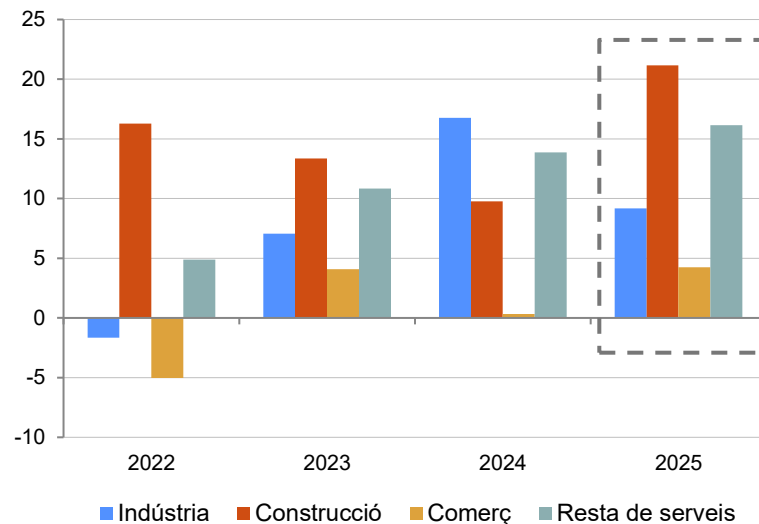


Nota: (a) avanç de l'Anuari comercial per Lleida i (e) estimació de Cambra BCN per Lleida.

El major dinamisme de Lleida s'explica per la fortalesa de la demanda interna i del mercat laboral, així com per un efecte base derivat del menor creixement durant els anys posteriors a la pandèmia

Marxa dels negocis per sectors a Lleida

(saldo de respostes: diferència entre percentatges de resposta "a l'alça" i "a la baixa"). Font: Enquesta de Clima, Idescat i Cambra BCN.



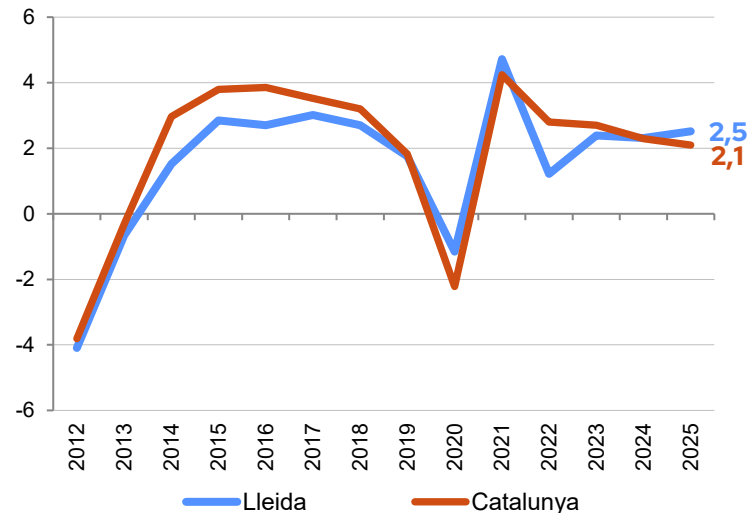
La marxa dels negocis a Lleida ha estat positiva en els quatre grans sectors d'estudi durant el 2025, destaquen en especial la construcció i la resta de serveis



OCUPACIÓ EN MÀXIMS HISTÒRICS

Evolució de les afiliacions¹

(variació interanual, en %). Font: Idescat.

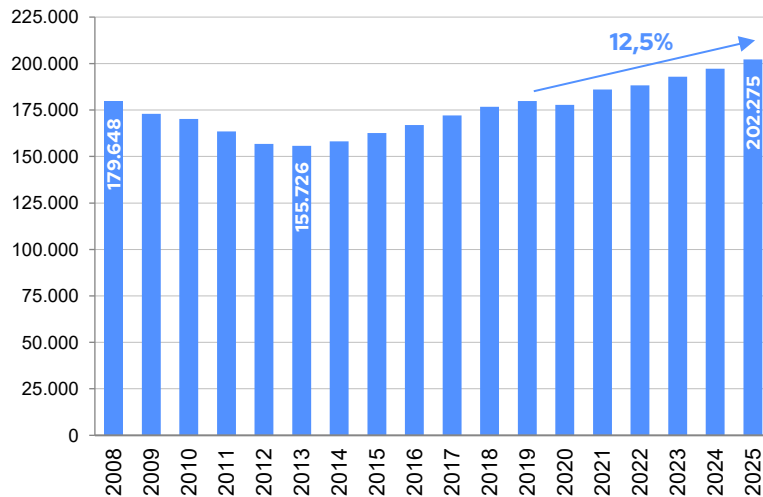


Nota: ¹Règim General i règim especial treballadors autònoms. Dades a 31 de desembre.

Les afiliacions a Lleida registren un creixement del 2,5% el 2025, superior a l'increment observat el 2024 i al registrat en el conjunt de Catalunya

Evolució de les afiliacions¹ a Lleida

(nombre). Font: Idescat.



Nota: ¹Règim General i règim especial treballadors autònoms. Dades a 31 de desembre.

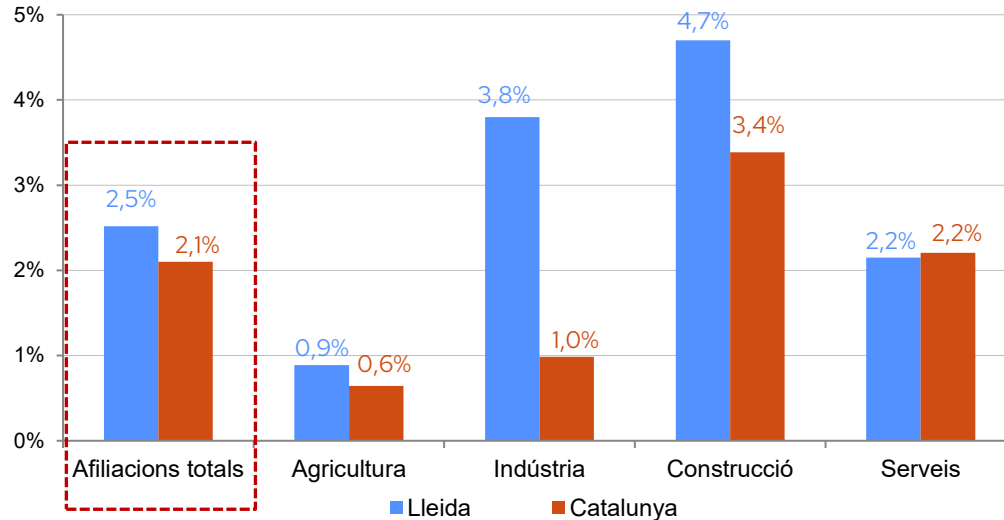
La província de Lleida ha assolit un màxim històric de 202.275 afiliacions el desembre del 2025, un 12,5% superior al valor registrat el 2019



FORT CREIXEMENT DE L'OCUPACIÓ A LA CONSTRUCCIÓ I LA INDÚSTRIA

Evolució de les afiliacions¹ per sectors. Desembre 2025/2024

(variació anual, en %). Font: Idescat.



Nota: ¹ Règim General i règim especial treballadors autònoms. Dades a 31 de desembre.

El creixement dels afiliats a Lleida s'ha concentrat en els serveis, amb 3.010 afiliacions més (el 61% de l'augment total). Aquest sector concentra el 71% de l'ocupació.

En termes relatius, la construcció (+4,7%), que representa el 8% del total de l'ocupació, i la indústria (+3,8%), amb un pes del 15%, han estat els sectors que han registrat els increments més elevats.

Els serveis han presentat un creixement del 2,2%, en línia amb el del conjunt de Catalunya.

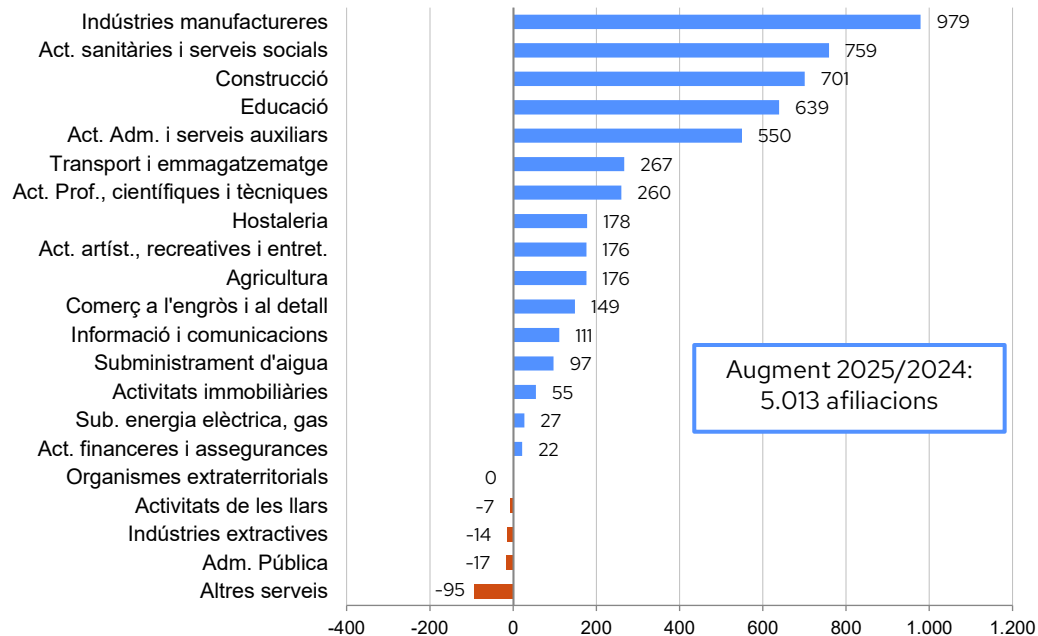
Finalment, el creixement de l'ocupació en l'agricultura ha estat el més modest (+0,9%), però s'ha situat per sobre del conjunt de Catalunya. Aquest sector representa un 6% del total de l'ocupació.



CREIXEMENT DE L'OCUPACIÓ EN LA MAJORIA DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Afiliacions¹ per secció d'activitat a Lleida. Desembre 2025 / 2024

(variació anual, en nombre). Font: Tresoreria General de la Seguretat Social (TGSS).



Augment 2025/2024:
5.013 afiliacions

Les afiliacions a la província de Lleida han augmentat en 5.013 durant el 2025.

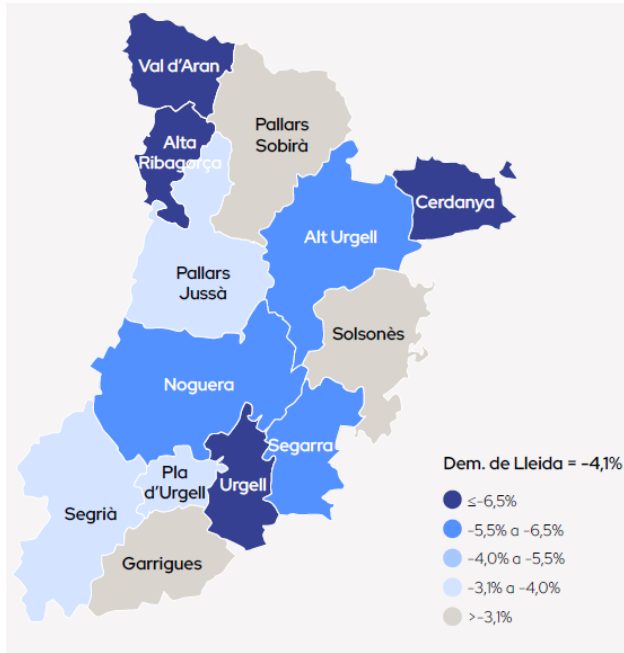
Les principals activitats generadores d'ocupació han estat les indústries manufactureres (el 20% de l'augment total), les activitats sanitàries i de serveis socials (15%), la construcció (14%) i l'educació (13%).

Nota: ¹Régim General i régim especial treballadors autònoms. Dades a 31 de desembre.



REDUCCIÓ DE L'ATUR A LA MAJORIA DE LES COMARQUES

Atur registrat¹ a les comarques de Lleida. Any 2025
(variació anual, en percentatge). Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya.



Nota: ¹ dades a 31 de desembre.

El 2025, l'atur s'ha reduït un 4,1% a la demarcació de Lleida, un descens més important que el del conjunt de Catalunya (-3,6%).

A finals del 2025 hi havia registrades 15.789 persones a l'atur a la província.

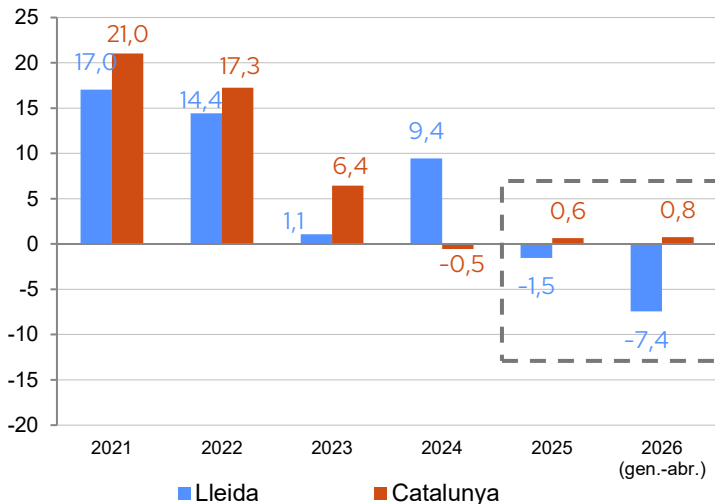
A escala comarcal, l'atur es redueix a totes les comarques, a excepció del Solsonès i el Pallars Sobirà. Per contra, l'Alta Ribagorça i la Val d'Aran són les que han registrat una major disminució de l'atur, amb caigudes significativament superiors al 10%.

En termes absoluts, la meitat de la reducció de l'atur durant el 2025 s'ha concentrat al Segrià, seguit de l'Urgell (amb el 14% del total).



REDUCCIÓ DE LES EXPORTACIONS EN VALOR

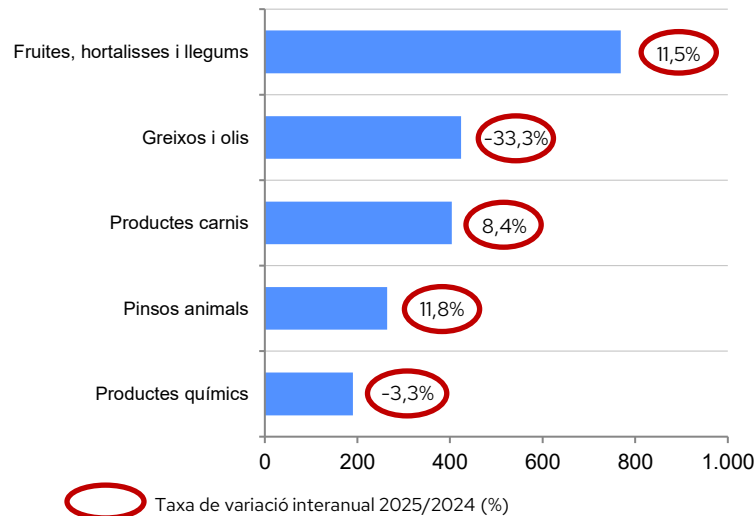
Evolució de les exportacions de béns
(taxes de variació anual, en %). Font: Duanes.



Nota: Dades provisionals anys 2024, 2025 i 2026.

Les exportacions lleidatanes han disminuït un 1,5% el 2025. Aquesta tendència s'ha accentuat i generalitzat en els principals sectors durant els primers quatre mesos del 2026, amb una reducció del 7,4% de les exportacions.

Principals sectors exportadors a Lleida, 2025
(milions d'euros). Font: Duanes.



Nota: Dades provisionals.

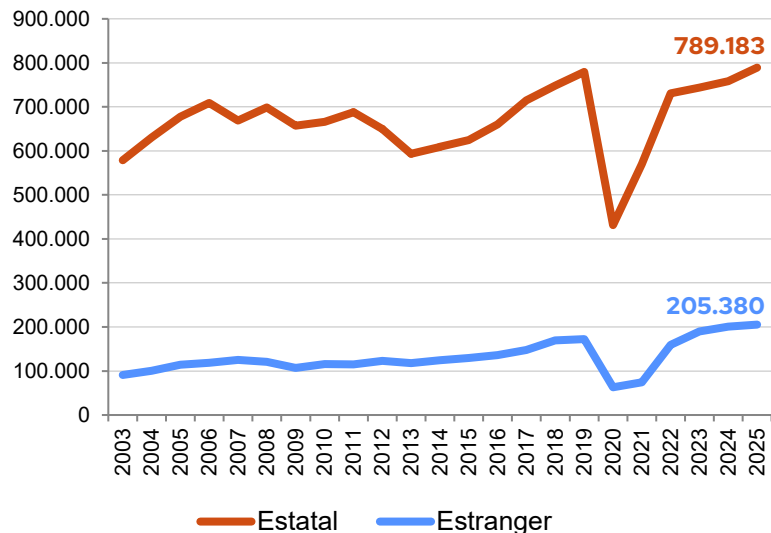
Els principals productes exportats presenten una evolució divergent el 2025, amb un increment de les exportacions de fruites i hortalisses (+11,5%) i una reducció de les exportacions de greixos i olis (-33,3%).



CREIXEMENT DEL TURISME EL 2025, EN CONTRAST AMB LA REDUCCIÓ DE 2026

Viatgers allotjats en hotels segons residència a Lleida.

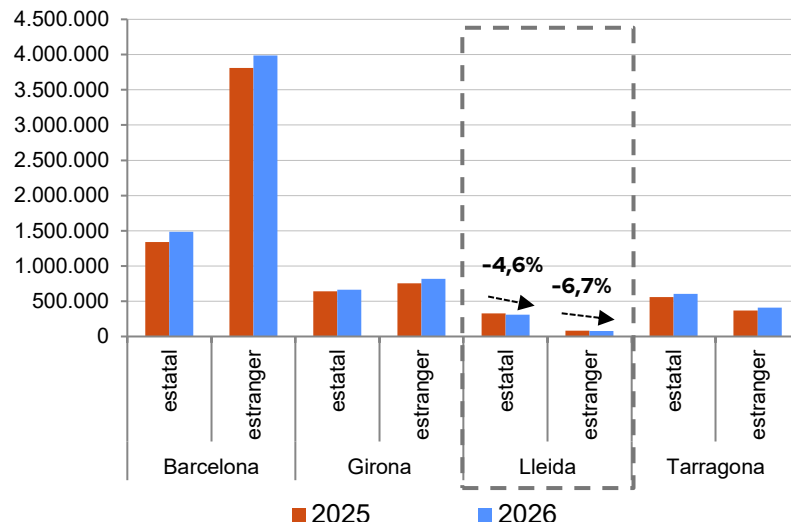
Font: INE (Enquesta d'ocupació hotelera).



El turisme estatal és predominant a la província de Lleida i ha registrat un creixement superior al del turisme estranger el 2025. El turisme estranger representa el 21% del total a Lleida i té un pes inferior al del conjunt de Catalunya (65%).

Turistes en establiments hotelers segons residència, per demarcacions. Gener-Maig 2025 i 2026 (en nombre i variació en %).

Font: INE (Enquesta d'ocupació hotelera).



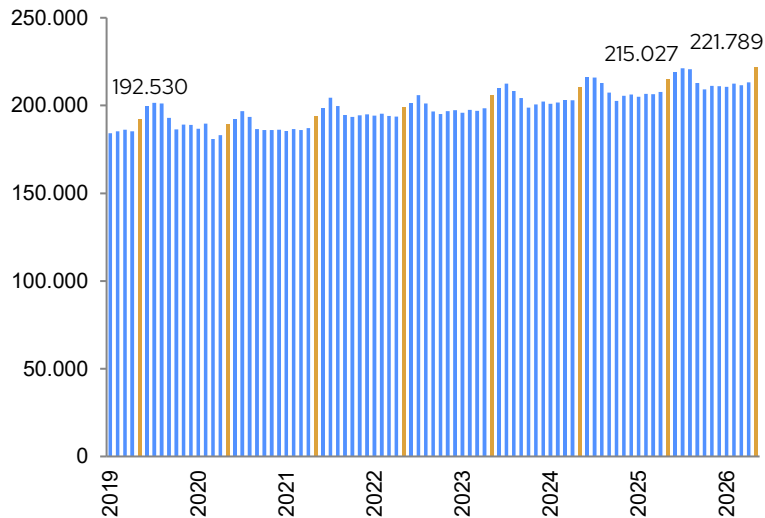
En els primers cinc mesos de 2026, el nombre de turistes allotjats en hotels a la província de Lleida ha disminuït un 5,1% respecte del 2025.



PRIMERS RESULTATS DEL 2026

Evolució de les afiliacions a Lleida. Total règims

(nombre). Font: elaboració pròpia a partir del MISSM.

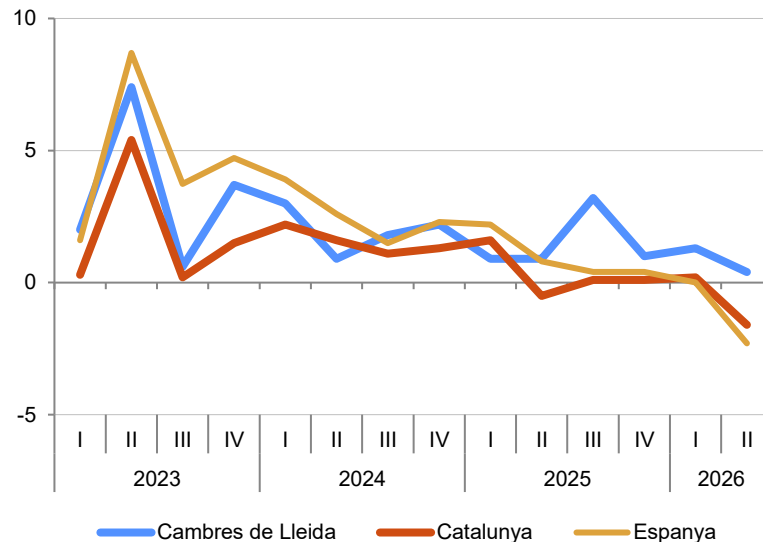


Nota: Dades a finals de mes.

Les dades d'afiliacions entre gener i maig del 2026 continuen evidenciant el major dinamisme de la demarcació (2,8% a Lleida, davant del 2,3% al conjunt de Catalunya)

Indicador de confiança empresarial harmonitzat

(variació anual, en %). Font: Idescat i cambres.

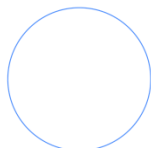
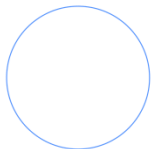
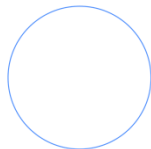
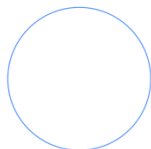
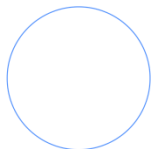
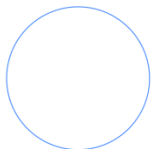
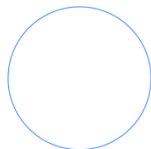
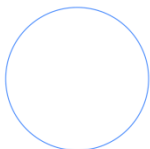
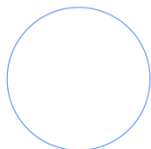
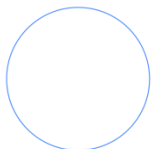
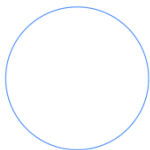


La confiança empresarial a Lleida s'ha desaccelerat en el segon trimestre del 2026, però es manté en positiu, a diferència del conjunt de Catalunya i d'Espanya



Què podem preveure per a l'any 2026?

- L'economia de la província de Lleida manté una evolució favorable durant el primer semestre del 2026, impulsada pel dinamisme del mercat laboral.
- No obstant això, els indicadors relacionats amb les exportacions i el turisme mostren senyals de correcció durant els primers mesos de 2026, després d'un període de fort creixement.
- Les previsions econòmiques de la Cambra estimen un creixement del PIB de Catalunya del 2,2% el 2026 i de l'1,7% el 2027.
- Tot i la desacceleració prevista, el creixement del PIB a Catalunya continuarà sent positiu i mantindrà un diferencial favorable respecte de la zona euro, que es preveu que creixi al voltant de l'1% el 2026.
- En l'àmbit internacional, es mantenen els riscos derivats del conflicte a l'Orient Mitjà i de les tensions comercials, que condicionen el preu del petroli, la inflació i, en definitiva, el creixement econòmic global.



CAMBRA DE COMERÇ DE LLEIDA
www.cambralleida.org

CAMBRA DE COMERÇ DE TÀRREGA
www.cambratarrega.org



Presentació de l'informe «Habitatge, societat i urbanisme: experiències i referències de Lleida»

Sr. Josep Maria Llop Torné

Director de la Càtedra UNESCO
Ciutats Intermèdies





INFORME SOBRE HABITATGE A LLEIDA CIUTAT

Josep Maria Llop Torné - Arquitecte + Urbanista

Càtedra UNESCO UdL sobre ciutats intermèdies

josepm.llop@udl.cat

Lleida 29 JUNY 2026



Quadre 1 - Dèficit quantitatiu entre llars i habitatges a Lleida:

Any 2024 Noves llars formades 313	Habitatges construïts 250	dèficit del 2024 = 63
Any 2025 Noves llars formades 1025	Habitatges construïts 952	dèficit del 2025 = 73

**La mitjana de formació de llars es de l'orde de 669 i de construcció d'habitatges es de 601
L'aplicació del estàndard internacional de 5º/ooo habitatges sobre 145.000p. suposa 725 H**

Elaboració pròpia - Font Base de dades de Visual Urbs.

Quadre 2 - Dèficit qualitatiu i demanda d'habitatges a Lleida:

Demanda d'habitatges més petits, entre 40 i 60 m2t. Útils - Ara aquest tipus es sols el 12,1% - A més la majoria demana lloguer un 52,5% - Sols un 33,3% demana compra.

El contrast es que l'oferta d'habitatges de superfície menor a 65 m2 representen el 17,2% dels habitatges en venda i el 46,7% de lloguer (69,2% dels d'obra nova i 40,5% dels de segona ma).

Elaboració pròpia - Font: Memòria Social del POUM (2018)



Sobre negoci del sector i l'administració:

1. La construcció d'habitatge (venda o lloguer) es un sector de negoci immobiliari

+ Tenen diners o accés financer però no arriben al nivells baixos € de la societat

2. Estat si te els diners € (= Pressupostos) però no les competències complertes

3. Catalunya si te les competències – però no te els diners € al pressupost-ull (*)

+ **Llei 11/2025 de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme + Pla d'habitatge**

4. Ajuntaments ni competència ni diners € però si urbanisme i gestió del sòl i (*)



Mòduls en € / m2 superfície útil.

Règim general (venda)=2.836,59 +1.418,29 annexos+ Lloguer=10,65+5,33a

Règim especial (venda)=2.493,10+1.246,55 annexos+ Lloguer= 9,35+4,67a

Preus concertat (venda)=3.001,68+1.200,67annexos+ Lloguer=10,65+4,26a



Generalitat
de Catalunya

El Govern de
Tothom III

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Direcció general d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura

gencat.cat

Dgotu.territori@gencat.cat





Sobre habitatge ¿ per a qui ?

1. Envelliment de la població (Estudi Jordi Bosch) i demanda especial de dones
 2. Creació noves llars, tant per creixement econòmic com demogràfic (i:5x1000)
 3. Noves formes de vida fruit de la transformació social: individualització i altres
 4. Immigració i pobresa: menys recursos econòmics i menys recursos socials ...
- = Dèficit acumulatiu ~ habitatges vuits, formes de tinença i efectes del turisme ...

Mapa 1 – Índex d'Intensitat de la Ruptura a la ciutat de Lleida.

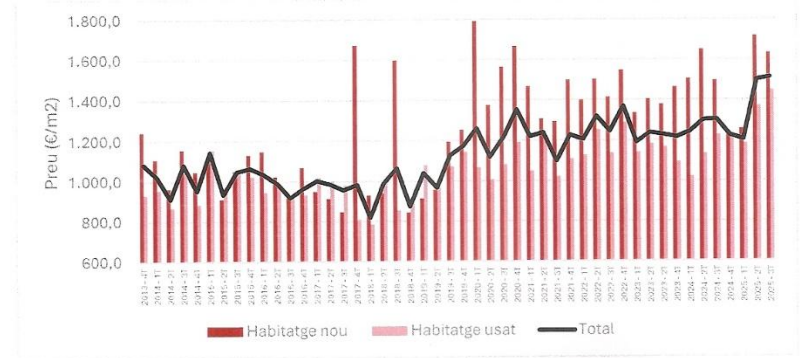


Font: Lasala, J., & Bellet, C. (2025). Discontinuities, Limits and Barriers: Quantifying the Intensity of Urban Spatial Ruptures. *Urban Science*, 9(11), 475. <https://doi.org/10.3390/urbansci9110475>

En aquest sentit, cal preguntar-nos si el nou planejament urbà és realment una eina capaç de garantir l'accés a l'habitatge de manera socialment transversal. Si assumim que l'habitatge ha de ser un dret bàsic, cal garantir-ne l'accés universal; i això implica reconèixer que no pot continuar sent tractat ni com una mercaderia més ni com un actiu d'inversió. El desenvolupament urbanístic i les seves conseqüències exigeixen una mirada de llarg abast: les decisions que prenem avui condicionaran de manera determinant les oportunitats i les condicions de vida de les generacions futures. En aquest marc, es poden identificar tres vectors d'actuació que esdevenen fonamentals.

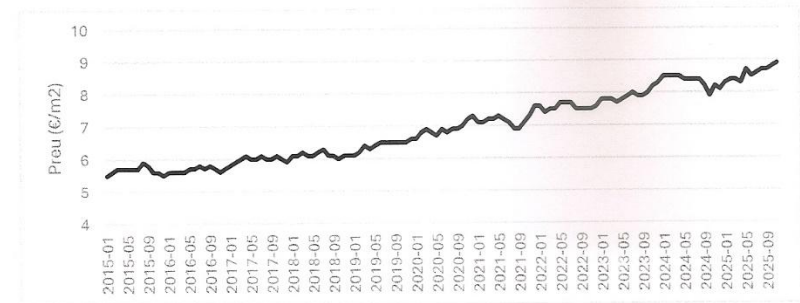
En primer lloc, el planejament urbanístic de Lleida no pot continuar sent un instrument desconnectat de la realitat territorial que l'envolta. És imprescindible avançar cap al

Gràfic 4 – Evolució del mercat de compravenda d'immobles residencials a la ciutat de Lleida



Font: Estadístiques trimestrals del mercat de compravenda de l'Agència Catalana de l'Habitatge

Gràfic 5 – Evolució del mercat de lloguer d'immobles residencials a la ciutat de Lleida



Font: Estadístiques de preus de lloguer de la plataforma Idealista.

El resultat d'aquesta dinàmica és la consolidació d'una ciutat que segmenta els seus barris en funció de la capacitat econòmica de la seva població i l'accés al mercat de



Quadre 3 – Nota sobre Lleida del Pla Territorial Sectorial d'habitatge (2024):

Objectiu de solidaritat urbana del municipi de Lleida (b) (a / b)

2024 a) Estimació d'habitatges principals = 59.760	7.561 (b)	12,7%
2040 a) Projectió d' habitatges principals = 64.192	9.839 (c)	15,0%

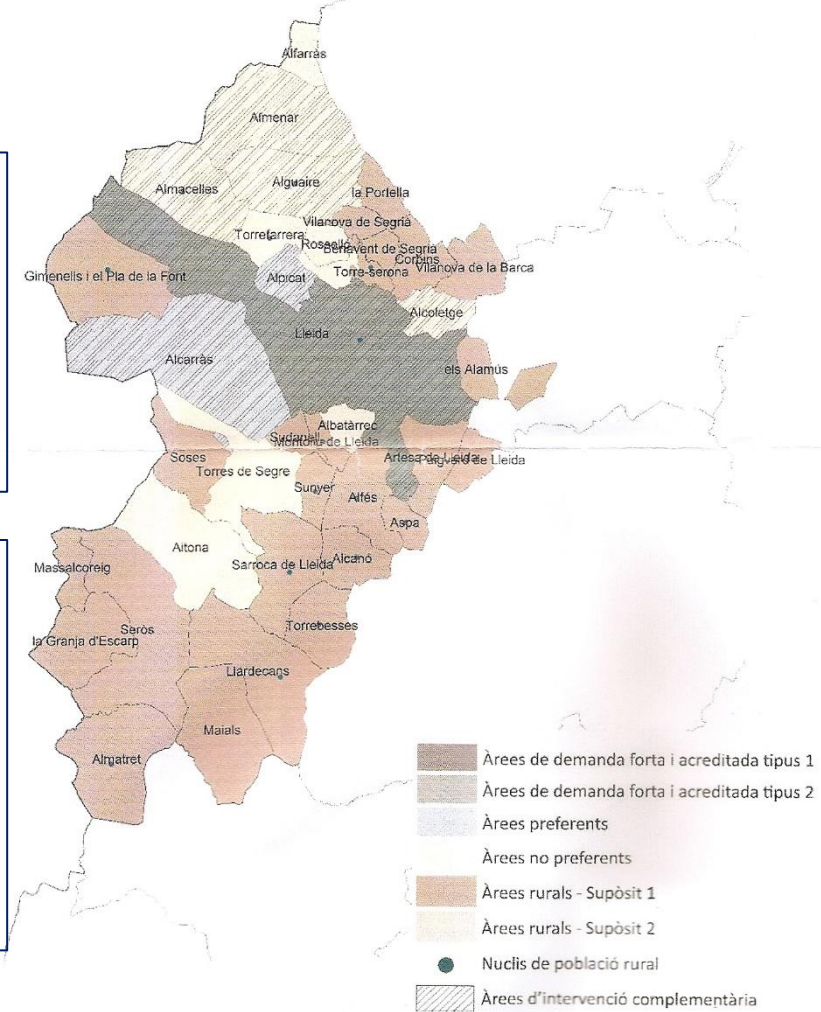
Llegenda: (b) Habitatges existents destinats a polítiques socials (2024)
(c) Càlcul de una projecció dels habitatges destinats a polítiques socials
 Elaboració pròpia - Font: Pla Territorial Sectorial d'habitatge (2024)

Quadre 5 * – Evolució dels preus de l'habitatge a Lleida 1987-2025:

Any 1987	Any 1995 - Rati=	Any 2015 - Rati=	Any 2025 - Rati=
~286€/m2.	~ 614€/m2. 0,249	~1.000€/m2. 0,163	~1.600€/m2. 0,160

Dades de 1987 i 1995 de 92.968 i 102.300 pessetes passades a euros de "precio medio del m2 de las viviendas" - Revista Ministerio de O.P. y Transportes (1995).

Dades del 2015 i del 2025 IDEALISTA (Article L'IDEAL N.º 9 ja citat).
 Rati = Un increment proporcional des la dada anterior dividit pels anys.
 Elaboració pròpia*

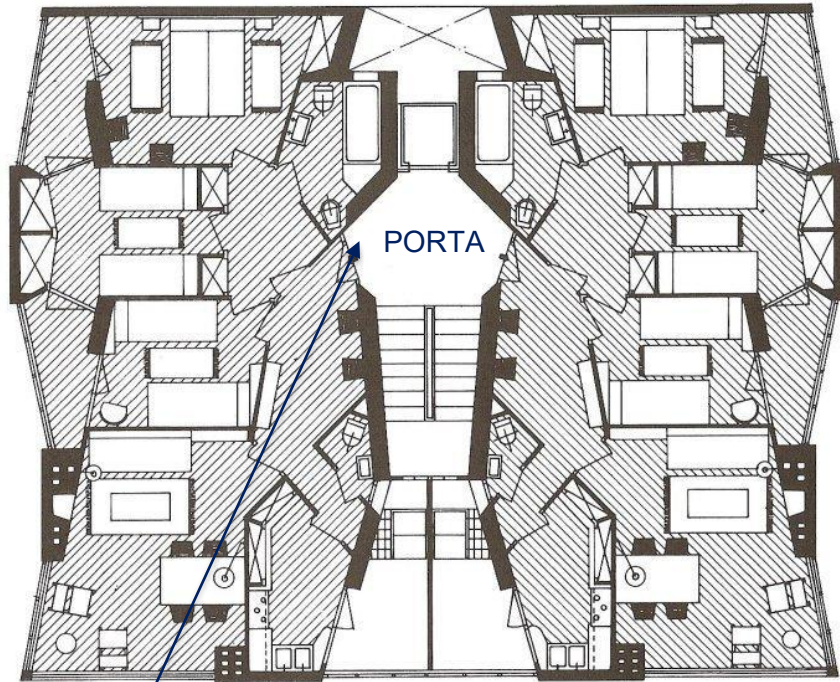




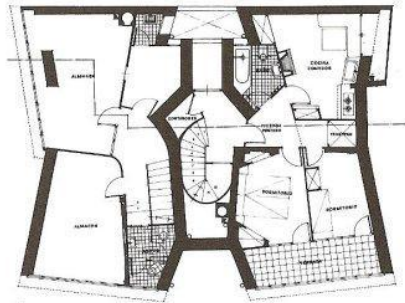
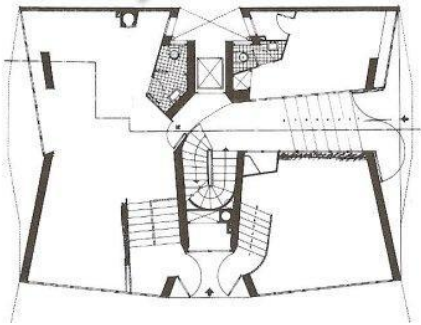
Sobre la qualitat de l'habitatge

- 1. El projecte dels habitatges és molt determinant (Estudi Rafa Caceres-1996)**
- 2. Necessitat d'empreses, professionals, oficis i usuaris: una millor presència**
- 3. Dèficits d'innovació en la normativa oficial el que condiciona els projectes...**
- 4. Importància del disseny arquitectònic-factor de qualitat ull amb molts altres...**

**Ex: Habitatges socials (HPO) en La Barceloneta – Projecte Arquitecte Coderch.
Del concepte de “vista creuada” dins l'habitatge**



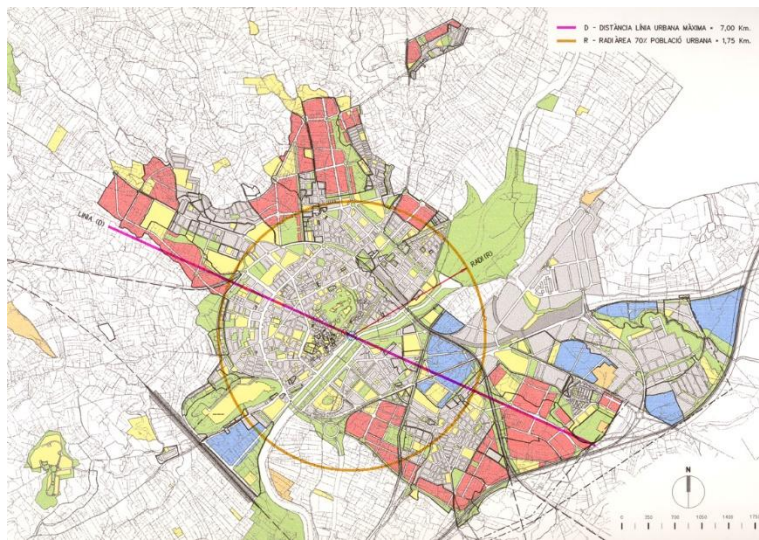
EXTERIOR





Sobre temes bàsics de l'habitatge

- 1. Diners no sols al pressupost cal tenir un “fons” (ex: França 2% i Mèxic 5%)**
- 2. No sols diners: millor construcció i disseny. Ull el “temps” es una condició**
- 3. Normes oficials d'habitabilitat i les ídem tècniques a favor de les qualitats***
- 4. Urbanisme més inclusiu (persones) i d'estil operatiu (més gestió que plans)**
- 5. El lloc i les energies amb bons projectes: on cal major presència dels usuaris**
- 6. Més gestió tant de construcció i del manteniment com formes de convivència**
- 7. Noves formes de viure junts: *co-housing* (ex: clubs de Lleida) i moltes altres ...**
- 8. Tercer sector té un rol bàsic en afinar les necessitats dels sectors més dèbils**



AVANCE DE PLAN (1995) MODELO URBANO
AVANCE DE PLAN (1995) ESPACIOS LIBRES

TOMAR UNA MILLA = 1,6 Kms COMO MÁXIMO

MODELO DE CRECIMIENTO URBANO LLEIDA

PLAN GENERAL LLEIDA (1995-2015):

SISTEMA DE ZONAS VERDES



SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS



ZONAS HABITACIONALES NUEVAS



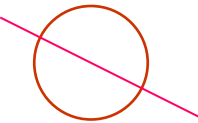
ZONAS ACTIVIDADES ECONOMICAS



EJES CIVICOS Y DE ACCESIBILIDAD



NODOS-PUNTOS DE CRUCE (PUENTES-PASARELAS) →



MODELO URBANO DE CIUDAD PEATONAL =

> Radio urbano = 1'75 Km -

> Línea máxima = 7'00 Km -

Distancia en Km = 1000 mts





Quadre 4 - Patrimoni de sòl i urbanització pública a Lleida (1994-2004):

En compra de sòl de 1979 a 1983 la ciutat invertí uns 5'86 M. euros. De 1983 al 1998 la suma fou d'uns 24'39 M. euros. Les xifres suposaven un 41'7% i un 17'2% de la inversió total neta, respectivament. Es recorda que els pressupostos municipals creixeren proporcionalment any a any.

Superfície en Has.	Bens propis	Verds	Vials	Equipament	Total=m2 de sòl
Adquirits com PMS	20'8129	28'308	11'878	13'883	748.928,10 m2s
Per cessió gratuïta		2'9270	1'4288	1'8650	62.208,98 m2s

Nota: Superfícies parcials del Quadre en hectàrees (1 Ha.=10.000 m2s). Excepte el Total que està en metres quadrats de sòl (m2s.)

Elaboració pròpia

Conclusió: En definitiva es van obtenir un total de 81 Ha. Les 6,2 Ha. de sòl gratuït per gestió urbanística i 74,8 Ha. per compra. D'aquestes 20,8 eren terra edificable, amb una edificabilitat de construcció total d'uns 208.000 m2t. (metres quadrats de sostre).

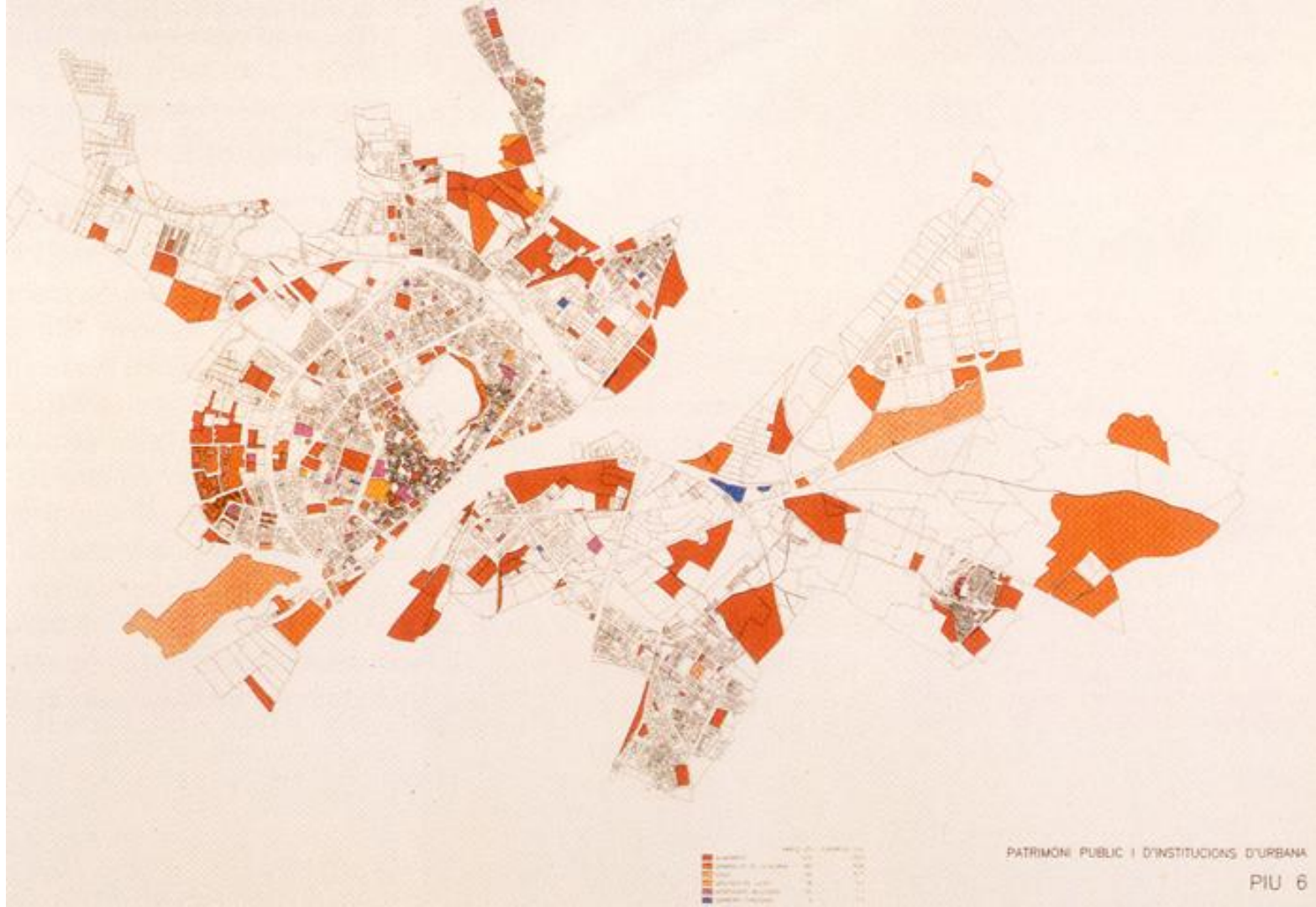
El valor mitjà de compra del sòl públic total va ser de 1.271 pessetes això era 7,82 euros per m2s.

Els sòls -qualificats com urbanitzable programat- van ser incorporats com a capital social de l'Empresa Municipal d'Urbanisme en 1994. Uns 600.000 m2 de sòl amb valor d'uns 10 M d'euros. Taxat pel Banc d'Espanya en unes 2.800 pessetes o 16,8 euros per m2s.

Noteu la plusvàlua directa per compra del sòl abans del 1994 i la seva valoració aquell mateix any.



**PATRIMONIS
PUBLICS DE SÒL A
LLEIDA 1994**





Sobre habitatge Recomanacions:

1. La resposta fina a la necessitat d'habitatge es local: Un bon urbanisme.
2. No sols s'aconsegueix sòl per compra també amb bon urbanisme: Avui es recomanable que diners públics es dediquin en part a compra de sòl per a la construcció directa d'habitatge públic (Pla d'Habitatge de la GENCAT) i més...
3. El sòl com component bàsic especialment econòmic: Augmenta el cost del habitatge més que els costos de construcció i gestió i redueix les rendes.
4. La reducció o en el seu cas eliminació de la plusvàlua del cost abusiu dels sòls es una clau estructural.
5. Per últim, cal reivindicar els potencials dels coneixements i de les capacitats de la societat: Empreses, oficis, professionals i molt especialment entitats del tercer sector (habitatge social).



Cloenda

Sr. Jordi Seguí

President de la Cambra de Comerç
de Tàrraga



Podeu descarregar
la Memòria
Econòmica de
Lleida aquí

