



L'impacte de la crisi

Bancs i caixes alenteixen la rebaixa del preu del sòl

PRUDÈNCIA Les entitats financeres eviten una devaluació més ràpida d'aquest actiu immobiliari per no deteriorar en excés els seus balanços **COMPARACIÓ** La correcció del valor de mercat és més petita que la que pateix l'habitatge

B. Badrinas
BARCELONA

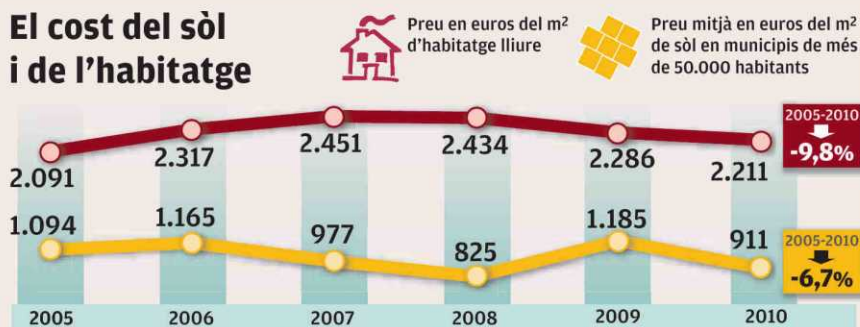
El preu del sòl, la principal matèria primera per a la construcció d'habitatges, també està patint els efectes de la crisi econòmica, encara que de manera més moderada que en el cas de les residències.

Segons les dades del Ministeri de Foment, el cost mitjà del metre quadrat de sòl residencial en ciutats a partir dels 50.000 habitants a Catalunya ha baixat gairebé un 7 % des de finals del 2007, considerat el punt d'inflexió de la bombolla immobiliària i el seu esclat posterior. En el mateix període, és a dir des de finals del 2007 a finals del 2010, el cost mitjà del metre quadrat d'un habitatge al mercat català ha caigut un 10 %.

"Els grans propietaris de sòl són ara els bancs i les caixes d'estalvi i per a ells és important que no es devaluï ràpidament per no



El cost del sòl i de l'habitatge



FONT: MINISTERI DE FOMENT

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Barcelona	2.762	1.124	2.741	915	2.573	1.372
Girona	2.152	566	2.139	-	2.083	748
Lleida	1.445	508	1.440	594	1.356	232
Tarragona	1.903	-	1.893	545	1.765	-

deteriorar els seus balanços", assegura José García Montalvo, catedràtic d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra.

Malgrat aquestes xifres

i explicacions, Montalvo mostra un cert escepticisme sobre l'actual preu del sòl: "Ara per ara gairebé no hi ha transaccions i, per tant, es fa difícil calcular el

veritable cost que té actualment aquesta matèria primera". Segons el catedràtic, la correcció del preu del sòl, però, s'hauria d'intensificar en els pro-

pers trimestres: "Va arribar a suposar el 50 % del cost d'un habitatge i aquest percentatge no és sostenible en el context recessiu actual".

"És una tendència -diu l'economista i exsecretària d'Habitatge de la Generalitat Carme Trilla- que acostuma a passar en totes les crisis immobili-



L'impacte de la crisi



Imatge del solars on s'aixecarà el futur barri de Ribera-Salines a Cornellà de Llobregat ■ M.GARCÍA / ARXIU

ries: el preu del sòl no baixa tan de pressa ni tant com el dels pisos". El desenvolupament de sòl està en mans de molt pocs actors. Administracions públiques i grups financers, a través dels seus grups promotors, són els grans impulsors d'aquesta matèria primera, una activitat que fan a llarg termini i que els requereix un seguiment en la seva gestió. També les grans immobiliàries privades realitzen actuacions d'aquest tipus, fins i tot quan el mercat immobiliari està en una fase expansiva.

"En l'actual context econòmic sembla bastant difícil que algun promotor impulsi sòl i més aviat són les entitats financeres les que estan recuperant solars que els grups privats no aconsegueixen desenvolupar i, per tant, no poden pagar", explica Trilla. El fet que aquesta activitat es concentri en poques mans és un factor clau a l'hora de contenir el preu i minimitzar les baixades.

Habitatge protegit

Amb la promoció privada d'habitatges aturada i les entitats financeres pendents d'enfortir els balanços, ara per ara l'únic actor actiu en aquest mercat és l'administració, que ho aprofita per tirar endavant els projectes d'habitatges protegits.

L'Incasòl, l'òrgan de la Generalitat per al desenvolupament del sòl, és el principal promotor de sòl a Catalunya i actualment impulsa una cinquantena d'actuacions arreu del territori, que sumen uns 10.000 pisos. "El preu del sòl no està baixant perquè els estocs se'ls queden els bancs i les caixes i busquen vendre'ls a un preu raonable", diu Josep An-

L'administració és l'únic agent que ara per ara impulsa nou sòl

ton Grau, director general de l'Incasòl, que afegeix: "fins i tot tenim problemes per trobar finançament per tirar endavant promocions protegides, perquè els bancs donen prioritat a la comercialització dels seus estocs".

Les últimes dades publicades pel Ministeri de Foment assenyalen que el preu mitjà del sòl als municipis catalans de més de 50.000 habitants va situar-se a finals de l'any passat en els 911 euros el metre quadrat, una xifra similar a la que es donava a finals del 2003 i just abans de l'última embranzida que va experimentar l'activitat immobiliària abans del seu col·lapse. ■