



La carestia de la vivenda ▶ L'evolució

¿Per què pugen els preus?

L'oferta de vivenda nova va quedar congelada durant la crisi econòmica, mentre que la demanda ha seguit creixent

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
BARCELONA

Durant la bombolla immobiliària, a Barcelona i l'àrea metropolitana no hi va haver excés d'oferta. No es va produir més del que es necessitava. Però els preus es van disparar. I això és el que defineix una bombolla: l'escalada de preus és aliena a la relació entre oferta i demanda. Així ho explica Agustí Jover, economista de Promo Assessors Consultors i especialista en el mercat immobiliari. L'expectativa general que els preus no caurien mai va alimentar aquesta bombolla, que finalment va explotar, com ja va passar en altres episodis de la història immobiliària del país que, segurament, s'han obviat o menyspreat.

Quan la bombolla es va fer miques, els preus es van resistir a baixar, malgrat que l'activitat promotora va desaparèixer. La indústria va quedar pràcticament desmantellada, mentre que «els propietaris es van resistir a deixar escapar el valor dels seus actius», explica Jover. El 85%, aproximadament, del patrimoni de les famílies correspon al totxo que tenen en propietat. Només el 15% és gràcies als seus actius financers. «Si el teu futur depèn del valor d'aquests actius, ets molt reticent a reconèixer que aquest valor s'ha deteriorat», afegeix. I això, no només va passar a les famílies. També als bancs, propietaris d'una gran part del parc de vivendes per vendre.

Per acceptar aquesta situació i depurar els excessos es van necessitar almenys set anys: des del 2007 fins al 2014. Però durant aquest pe-

Barcelona i l'àrea metropolitana no van tenir un excés d'oferta en la bombolla, però els preus es van disparar

El poc que s'ha construït des del 2014 s'ha venut sobre plànoi i per imports creixents

riode no hi va haver nova producció. Era la resposta lògica per a les zones en què sí que es va produir un excés d'oferta i es va generar un estoc invendible. Però es va convertir en un problema en aquelles zones on el parc ja era ajustat, perquè existia demanda embassada a l'espera que els preus s'ajustessin. No es va construir, però les necessitats de vivenda van créixer. «Una part d'aquestes necessitats es van resoldre en el mercat del lloguer, que sí que creix des del 2007», explica Jover.

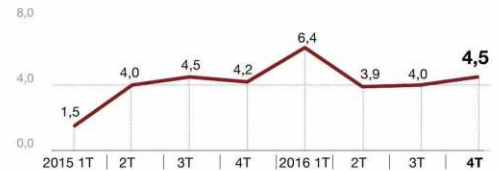
DEMANDA EMBASSADA / La demanda embassada, així com la d'inversió –davant expectatives de creixement de preus i rendes del lloguer–, va aparèixer al mateix temps en què es va tornar a construir. Primer els bancs, que es van cobrar el deute dels promotors mitjançant projectes conjunts de promoció que estaven aturats. Després els promotors van aprofitar els solars que tenien en estoc. S'hi van sumar els fons d'inversió internacionals que van comprar carteres d'actius dels bancs. Els uns i els altres es van trobar amb el mateix problema: falta de sòl per portar a terme promocions on es necessiten, a les poblacions amb més demanda.

«El gran repunt en els preus de l'obra nova es justifica per la parilització de projectes els últims anys. Les promocions actuals es comercialitzen a bon ritme i amb increments de preus», reconeix Francisco Pérez, director de promoció i desenvolupament de la immobiliària Solvia. La forta caiguda de preus justifica, també, les pujades que es registren en l'actualitat, afegeix.

INDICADORS DEL PREU DE LA VIVENDA A ESPANYA

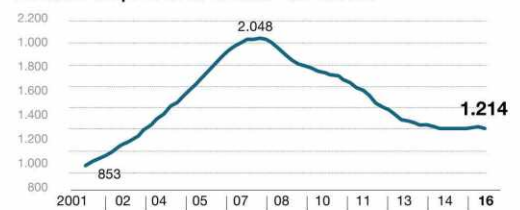
INE

Índex del preu de la vivenda 2015-2016



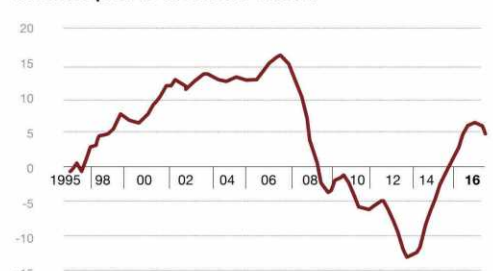
TINSA

Evolució del preu de la vivenda €/m² 2001-2016



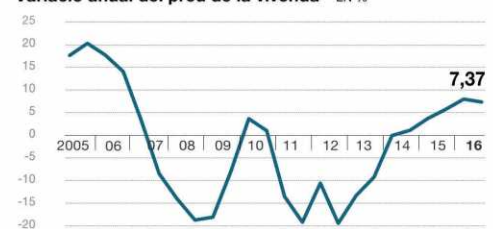
REGISTRADORS DE LA PROPIETAT

Índex del preu de la vivenda 1995-2016



TECNOCASA

Variació anual del preu de la vivenda EN %



Font: INE / TINSA / TECNOCASA / COL·LEGI DE REGISTRADORS

ELI VIVAS

la situació en altres ciutats

GIRONA ▶ PRESSIÓ IMMOBILIÀRIA

Els lloguers s'han incrementat el 8%

Entre 50 i 100 euros mensuals és el que ha pujat el preu del lloguer a la ciutat de Girona davant la dificultat cada vegada més gran de trobar un pis. Segons dades de la Cambra de la Propietat de Girona, la mitjana d'un lloguer a la capital se situa en els 513 euros, el 8% més que l'any 2016. L'estoc de lloguer a Girona cada vegada és més

reduït i, entre altres causes, els experts consultats consideren que n'hi ha dues de fonamentals.

La primera, la pressió sobre el mercat que provoquen els estudiants que durant l'estiu copen la majoria d'ofertes de lloguer, especialment al Barri Vell i els districtes pròxims com són l'Eixample, la Devesa i Pericot-Montilivi. La presència

de la població universitària ha arribat a l'extrem que algunes immobiliàries es van quedar l'estiu de l'any passat sense estoc de vivendes de tres i quatre habitacions per poder oferir a altres segments de potencials clients.

Una segona raó és el canvi detectat entre els propietaris d'immobles que estan començant a abandonar el lloguer per posar-los a la venda. Els experts consultats consideren que la crisi va provocar que molts dels pisos que no es venien es traslladessin al mercat del lloguer. Ara, la sensació és a la inversa i es

tornen a posar més pisos a la venda que de lloguer.

Una altra raó és la proliferació dels pisos turístics, que a Girona suposen un parc cada vegada més elevat, i que també augmenta la pressió en el mercat ja que redueix l'estoc final.

Tot això ha fet que a Girona sigui cada vegada més difícil trobar un lloguer. «L'endemà al matí de posar un anunci de lloguer ens arriben una mitjana de 20 peticions», relaten fonts del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona. ALEX HERNÁNDEZ

TARRAGONA ▶ OFERTA MOLT VARIABLE

Objectiu, entre els 100.000 i 200.000 euros

Abans que esclatés la bombolla immobiliària, el preu mitjà de la vivenda a Tarragona era de 2.355 euros per metre quadrat. Al cap d'una dècada, després de caigudes acumulades que van superar el 50%, el mercat repunta, amb més pena que glòria, des de finals del 2015.

En vivenda de segona mà, segons l'informe men-

sual del febrer de preus de venda de www.pisos.com, Tarragona és la tercera ciutat més cara de Catalunya, amb un preu de 1.410 euros per metre quadrat, dada que suposa un increment mensual del 0,19% i la situa, interanualment, com l'onzena ciutat d'Espanya on més han pujat els pisos. Les vivendes més buscades estan entre els 100.000 i els 200.000 euros.



Els preus puguen. ¿Quant? ¿Han pujat el 7% que registren els notaris per a Catalunya; el 12% que la immobiliària Engel & Völkers comptabilitza en les vendes del barri de l'Eixample o que alguna web immobiliària dona per al conjunt de Barcelona; o han pujat el 5% que donen els registradors de la propietat per a tot Espanya? La diversitat d'indicadors distorsiona la realitat. Es tracta de mitjanes generals. Com més pròxima és la foto a un mercat, més s'allunyen els preus de les mitjanes. La majoria d'indicadors assenyalen un creixement del voltant del 5% per a Espanya l'any passat. Però trobar alces d'aquest percentatge és una altra qüestió.

Convé discernir què mesuren els indicadors. Registradors, notaris, taxadors, immobiliàries i portals d'internet confeccionen els seus índexs partint d'informació diferent. Els dos primers són la matèria primera dels in-

Els índexs

coincideixen en una pujada mitjana del 7% a Catalunya, però no reflecteixen la realitat

dicadors que després publiquen el Ministeri de Foment, l'INE i la Generalitat de Catalunya: elaboren els seus registres a partir de l'encreuament d'oferta i demanda -contractes de compravenda o escriptures de propietat- que aporten les dues primeres fonts. Els taxadors s'ocupen de certificar el valor de les propietats perquè els bancs concedeixin hipoteques. Els portals d'internet publiquen els preus d'oferta, i poques vegades els de les transaccions. Tecnocasa, que realitza un índex amb la Universitat Pompeu Fabra, reconeix que entre el preu d'oferta i les operacions tanca des existeix una diferència, que ells sí que quantifiquen: per al 2016, aquesta diferència va ser del 6%, però va arribar a ser del 14% en els anys de la crisi. ■

El peculiar urbanisme de Tarragona es tradueix en el fet que a la perifèria es poden trobar pisos de tres habitacions per menys de 40.000 euros i en altres zones el preu no baixa dels 250.000.

El president de la Cambra de la Propietat Urbana, Agustí Pujol, no té la percepció que la ciutat expulsi habitants. Les vivendes de segona mà mantenen viu el sector, encara que en molts casos es tracta de «petits inversors que no necessiten hipoteca i les compren per llogar-les».

Precisament, el lloguer és el gran dèficit de la ciutat,

amb molta més demanda que oferta i una «carència total de lloguer social, que és el més buscat però no es troba».

Segons dades d'Habitania, el mes de març del 2016 llogar un pis a la ciutat de Tarragona costava de mitjana 6,88 euros el metre quadrat, i el febrer d'aquest any, 7,44. Respecte a l'obra nova, el preu a Tarragona és de 1.803 euros el metre quadrat útil, mentre que a Reus és de 1.916 euros, segons un estudi de l'Associació de Promotors. ESTHER CELMA

MADRID ► ALÇA DE LES TRANSACCIONS

El mercat es dispara empès per la demanda

El mercat immobiliari de Madrid és un dels que s'estan recuperant de forma més ràpida. Fins al punt que hi ha problemes d'accés a la vivenda en algunes zones i per a alguns col·lectius. Segons el Ministeri de Foment, els preus a la comunitat han repuntat l'11,2% des del mínim a què van arribar en el tercer trimestre de l'any 2014, una alça només supe-

rada a les illes Balears (15%) i més alta que la de Catalunya (8,6%).

La tendència a l'encariment, a més, s'accelera. El 2016, el preu de les vivendes a la regió es va incrementar el 9%, davant el 2,9% del 2014, el 7,3% del 2015 i el 7,8% del tercer trimestre de l'any passat, segons l'Institut Nacional d'Estadística. És l'alça més elevada de tot Espanya en total

i en segona mà (9,5%) i la segona en vivenda nova (6,4%), al darrere d'Extremadura (6,9%).

A la ciutat de Madrid, l'increment va ser del 6,3%, segons dades de la taxadora Tinsa. Els barris més cars són Salamanca (3.645 euros/m²) i Chamberí (3.562). Els terminis mitjans de venda, des que l'immoble surt al mercat, són els més baixos del país tant a la comunitat (5,7 mesos) com a la capital (4,3 mesos), cosa que prova l'augment de la demanda, que és la que estira els preus.

Els lloguers també estan

disparats. La web Idealista apunta que el preu dels arrendaments va escalar el 15,6% l'any passat a la capital, un creixement només superat pel de Barcelona (16,5%). A les dues ciutats, el cost de viure de lloguer està en màxims històrics des que la firma el calcula (14,4 i 17,9 euros/m²).

La comunitat va ser la que més compravendes va registrar l'any passat (58.752) i la primera en endeutament per vivenda (174.166 euros) i termini mitjà de pagament (26,4 anys), segons els registradors. PABLO ALLENESALAZAR