



El sector immobiliari segueix en ratxa

JOSÉ

GARCÍA MONTALVO

Catedràtic d'economia

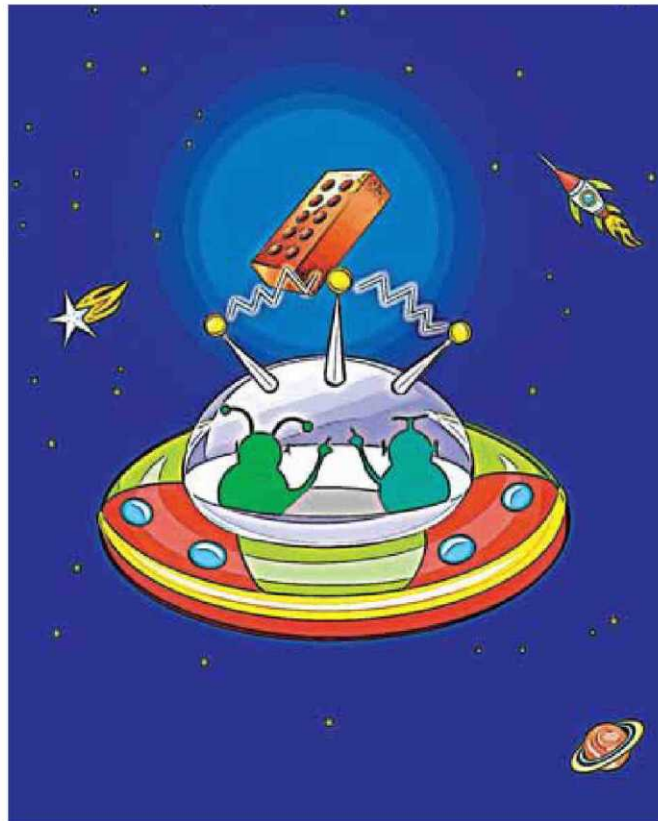
Universitat Pompeu Fabra

Què pensaria un extraterrestre si veiés les dades recents del mercat immobiliari? Creuria que ha aterrat en una economia que només viu del totxo. Els habitatges visats creixen al 51% mentre les compravendes registrades ho fan al 20,7% i els nous crèdits hipotecaris per a l'adquisició d'habitatge augmenten al 30% anual. Però cal posar en perspectiva aquestes taxes de creixement per entendre la situació actual. El creixement dels habitatges iniciats és realment molt alt, però no hem d'oblidar que no hem assolit encara el 7% dels habitatges iniciats el 2006. Les compravendes d'habitatges mostren un gran avanç en l'últim any però encara són al voltant del 40% de les transaccions anteriors al començament de la crisi. Certament el nou crèdit hipotecari per a la compra d'habitatges creix molt ràpidament però val la pena recordar que el crèdit hipotecari total per a adquisició d'habitatge segueix caient al 3,1%.

En aquest sentit és cert que el sector immobiliari s'està normalitzant però seria exagerat parlar que està desbocat. De fet els preus mitjans, que havien arribat a créixer al 6,3% el primer trimestre de 2016 s'han desaccelerat al 3,9% en el segon trimestre.

Les últimes dades conegudes, corresponents a l'índex IMIE de la societat de taxació Tinsa, indiquen que els preus es van mantenir a l'octubre i haurien crescut un 2,2% fins a aquest moment, la qual cosa significa que la caiguda acumulada de preu des del començament de la crisi és encara del 40%.

En l'actualitat s'observen diverses tendències, moltes d'elles predictibles des de fa anys. En primer lloc l'obra nova, que es va paraitzar en els anys 2012 i 2013, comença a rellançar-se. Això era previsible tenint en compte la



LLUÍS ROMERO

Les compravendes d'habitatges mostren un gran avanç en l'últim any però encara són al voltant del 40% de les transaccions anteriors a la crisi

quantitat de sòl en els balanços de les entitats financeres i que va passar en part a Sareb i diversos servicers immobiliaris. Gran part d'aquests sòls estaven molt provisionats, la qual cosa permetia construir sense gaire risc quan l'economia comencés a repuntar ja que el cost de repercussió del sòl seria molt baix.

I aquí trobem la segona tendència: la millora immobiliària es concentra fonamentalment en algunes zones com Barcelona,

Madrid, la costa de Màlaga i les illes Balears i Canàries. En molts altres llocs els preus continuen caient i l'estoc d'habitatges nous per vendre segueix sent una llosa per a la construcció d'habitatges nous.

En tot cas aquesta dicotomia en la recuperació del sector era previsible i es produeix en molts altres països. Per exemple, al Regne Unit la ciutat de Londres és un indicador avançat del que succeirà a la resta del país. Finalment, un altre efecte previsible era l'augment de la demanda de lloguer. La lenta reducció de la desocupació, l'estancament de la renda familiar disponible i un cert canvi en la mentalitat dels joves ha incrementat significativament la demanda d'habitatge de lloguer. Aquest efecte, i la manca d'oferta, fa que el preu del lloguer augmenti ràpidament en algunes ciutats i, en particular, a Barcelona, després d'haver caigut un 19% entre 2008 i 2013.