

IMMOBILIARI

XAVIER GRAU
BARCELONA

La compravenda d'habitatges comença a recuperar-se, tot i que lentament, però els preus dels pisos continuen en plena depressió després d'haver patit una caiguda al voltant del 50% al llarg de la crisi. Els diferents estudis dels especialistes del sector indiquen que la caiguda de preus s'està alentint i que durant l'any 2015 l'evolució podria anar cap a zero.

El Col·legi d'Arquitectes, l'Associació de Promotors i fins i tot la companyia de taxacions Tinsa coincideixen a dir que la caiguda de preus s'està frenant. Segons Tinsa, al gener els preus només van caure un 2,7% respecte a fa un any. És el primer cop durant la crisi que la caiguda del preu se situa per sota del 3%.

De fet, ja hi ha els primers senyals d'una recuperació de preus. Segons les dades del Institut Nacional d'Estadística (INE), en el segon semestre, en termes interanuals, els preus van créixer un discret 0,8% a l'Estat, i un 1,6% a Catalunya. Unes dades que marquen la tendència d'un possible punt d'inflexió.

No obstant, els experts encara són molt prudents. Manuel Gandarias, del servei d'estudis de Pisos.com, veu com un símptoma de

Dualitat

Dos terços de les operacions són habitatges de segona mà; els nous no se'n surten

canvi "l'estabilització del sector, demostrat amb la tornada de les entitats al terreny del finançament i l'ajustament dels preus". El servei d'estudis de Fotocasa també espera una millora del finançament que ajudi a consolidar el mercat durant el 2015, però considera que tot i la millora de les vendes i la frenada en la caiguda de preus, "la recuperació serà lenta i moderada".

A l'espera de l'estabilització del valor dels habitatges, el mercat ja ha començat a millorar en nombre d'operacions, impulsat pels pisos de segona mà, que suposen aproximadament dos terços de les vendes. Dels 47.113 habitatges que es van comprar el 2014 a Catalunya, 34.886 eren de segona mà i només 12.227 eren nous. Això explica que tot i la millora dels registres de compravenda l'edificació nova encara no s'enlaira, com mostren les estadístiques de l'Associació de Promotors i del Col·legi d'Arquitectes.

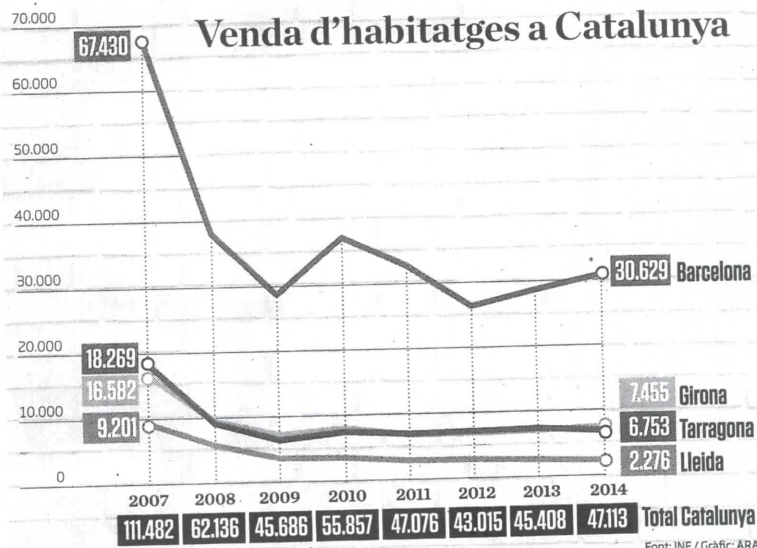
Les vendes s'enliren

Però la compravenda d'habitatges ja millora. Va créixer un 3,8% a Catalunya l'any 2014, per sobre de la mitjana estatal, segons les dades publicades per l'INE. A Catalunya es van vendre l'any passat 47.113 habitatges, que equivalen a 809 habitatges per cada 100.000 habitants.

Així, és el segon any seguit que la venda d'habitatges a Catalunya creix, però encara no s'arriba a la meitat de les transaccions dels anys previs a la crisi. L'any 2007 a Cata-

Els preus dels pisos, ni cap amunt ni cap avall

Catalunya encadena un nou creixement anual de vendes i els habitatges deixen de perdre valor



CREIXEMENT DESIGUAL
La millora de les vendes a Catalunya encara no es reflecteix a Lleida ni a Tarragona, on el nombre d'operacions no ha parat de caure des de l'any 2007. A Barcelona i a Girona sí que fa dos anys que les vendes creixen. PERE TORDERA

lunya es van vendre 111.482 habitatges. Des d'aquell any les transaccions van anar caient fins al mínim de 43.015 de l'any 2012.

En el cas del conjunt de l'Estat l'any 2014 es van vendre 319.389 habitatges, la qual cosa suposa un augment del 2,2% respecte de l'any anterior i 865 transaccions per cada 100.000 habitants. És el primer any de creixement a l'Estat després de tres anys seguits de caigudes en el nombre d'operacions.

Les xifres de Catalunya estan una mica per sobre de la mitjana de l'Estat. Les illes Balears lideren la recuperació del mercat, amb un creixement del 18,5% l'any 2014, quan es van vendre 9.281 habitatges. En el cas del País Valencià el creixement és més moderat, del 2,5%, amb 46.678 transaccions, però és la comunitat amb més vendes per cada 100.000 habitants: 1.182.

Comunitats en caiguda lliure

Els creixements més alts de l'Estat, després de les Balears, s'han registrat a Navarra (13,9%), les illes Canàries (12%), el País Basc (8,1%) i Madrid (6,9%). Però encara hi ha sis comunitats on la compra d'habitatges continua caient: la Rioja (-25,1%), Castella-la Manxa (-12,6%), Múrcia (-6,3%), Galícia (-5%), Castella i Lleó (-2,1%) i Astúries (-0,1%).

Per demarcacions, mentre que a Barcelona i Girona la compra d'habitatges es recupera, a Lleida i Tarragona continua caient (vegeu el gràfic). Dels 47.113 habitatges que es van vendre a Catalunya, a la demarcació de Barcelona van ser 30.629 (28.511 el 2013) i a Girona 7.455 (7.029 el 2013). A Lleida se'n van vendre 2.276 (2.579 el 2013) i a Tarragona 6.753 (7.289 el 2013).

Preguntes a José García Montalvo
ECONOMISTA

"Els preus no pujaran, encara hi ha 500.000 habitatges per vendre"

● **¿Ha acabat la crisi en el sector immobiliari?**

Si per això entenem tornar al 18% del PIB, no. Però l'any 2014 jo el considero l'any zero, el de l'estabilització, i el 2015 serà l'any u. Ja s'està construint, els descomptes ara són molt difícils de trobar i ha crescut la confiança dels consumidors.

● **Quan creu que tornaran a pujar els preus?**

No pujaran. Queden més de 500.000 habitatges per vendre i alguns seguiran sense vendre's d'aquí deu anys. Potser pujaran una mica, baixaran una mica... I hi ha una guerra de preus en les hipoteques: en aquestes condicions és molt difícil que això passi. Si no es produeix una escalada de crèdits desbordada, no veurem disbarats pel que fa als preus.

● **Quan desapareixerà aquest parc de 500.000 habitatges antics a la venda?**

Mai serà zero. A Barcelona o a Madrid en queden molt pocs, però hi ha llocs on mai es vendran i on mai es tornarà a construir.

