



## IMMOBILIARI

# El miratge de la construcció

Malgrat la millora del sector, el nombre de pisos nous és 14 vegades inferior que fa 10 anys

XAVIER GRAU  
BARCELONA

Les últimes xifres macroeconòmiques indiquen que el sector de la construcció, almenys el residencial, ha sortit del forat. El sector ha agafat el camí del creixement i fins i tot crea ocupació. Però les dades encara són molt febles. Per fer-se'n una idea, l'any 2016 es van acabar a Catalunya 5.537 habitatges, un 37% més que els 4.034 de l'any anterior. I el primer semestre d'aquest any ja s'arriba als 3.631, amb la qual cosa si segueix el ritme se superarà la xifra de l'any passat.

"La construcció continua guanyant força i el segon trimestre d'aquest any creix un 6,9%, gràcies al subsector residencial i, en particular, a l'habitatge", deia el departament de Vicepresidència i Economia i Hisenda en publicar les dades del PIB català del segon trimestre de l'any. Però amb un matís: "El nombre d'habitatges iniciats mostra creixements relatius molt importants, dins d'uns nivells absoluts encara moderats".

## Augment

Els pròxims quatre anys el nombre de pisos creixerà perquè s'inicien més obres

És cert, els creixements percentuals són espectaculars. Però si es baixa al detall i es miren les xifres absolutes es veu que la recuperació és des d'uns mínims històrics. L'any 2007, fa una dècada i just abans de començar la crisi, a Catalunya es van acabar 79.580 habitatges. Era el clímax de la bombolla immobiliària. El nombre d'habitatges acabats va anar baixant els anys següents, a mesura que les obres que estaven en marxa es van anar acabant. El temps que es tarda habitualment en la construcció d'un bloc de pisos és com a mínim superior als 18 mesos (any i mig). Però el descens es va accentuar amb el rescat de la banca espanyola el 2012. Els bancs van tancar l'aixeta hipotecària. Del 2012 al 2013 el nombre d'habitatges acabats va caure a la meitat, i la caiguda va arribar a mínims el 2015, amb només 4.034.

A partir d'aquella data les dades tornen a créixer. Això es produeix perquè el mínim de pisos iniciats a Catalunya va ser dos anys abans, el 2013, quan només va començar la construcció de 3.036 habitatges. L'any 2007, per exemple, s'havia començat a Catalunya la construcció de 85.515 habitatges.



Un edifici de pisos en obres a la ciutat de Barcelona. PERE TORDERA

És a dir, entre els habitatges iniciats i els acabats hi ha un decalatge de dos anys. L'inici de nous habitatges va començar a recuperar-se, molt lleugerament, el 2014, quan es va arribar a 3.846, i des d'aleshores la xifra no ha deixat de créixer. El 2015 es va començar la construcció de 6.176 habitatges i el 2016 van ser 8.317. Una xifra que se superarà aquest any, ja que en els primers sis mesos ja ha començat la construcció de 6.648 habitatges.

Això vol dir que en els pròxims tres o quatre anys la xifra d'habitatges acabats es podria multiplicar i arribar als nivells del 2010, amb més de 20.000, però encara molt lluny dels quasi 80.000 d'abans de l'esclat de la bombolla.

## Millora a dues velocitats

A més, la recuperació de la construcció residencial no és igual a tot arreu. Com explica el professor d'economia de la Pompeu Fabra José García Montalvo, és una recuperació a dues velocitats en l'àmbit espanyol, ja que el creixement de Barcelona, Madrid, les Balears i les Canàries i algunes zones del País Valencià, Andalusia i el País Basc no és comparable a la resta, amb zones que encara estan deprimides. A Catalunya passa igual i el creixement se centra a Barcelona i la seva àrea metropolitana i a la Costa Brava, mentre que hi ha zones que encara no noten la recuperació. Dels 6.448 habitatges que s'han iniciat a Catalunya el primer semestre d'aquest any, el 87,8% (5.663) són a les comarques de Barcelona i, d'aquests, 5.084 a l'àmbit metropolità.

De fet, aquest any a més de la meitat dels municipis catalans no s'ha iniciat la construcció de cap habitatge. Barcelona és el municipi on més pisos s'han començat a fer, 824 en total; seguida de Badalona, amb 620; Sant Just Desvern, amb 526, i Sant Cugat del Vallès, amb 358. Altres ciutats de l'àmbit metropolità i la primera corona ocupen els primers llocs del rànquing, com Mataró (202), l'Hospitalet (191), el Prat de Llobregat (157), Granollers (156), Terrassa (154), Sabadell (141) i el Masnou (145). Un cas a banda és a la costa: a Sitges s'han iniciat 223 habitatges nous.

Dels 824 habitatges iniciats a la ciutat de Barcelona, pràcticament un terç (307) són al districte de Sant Martí, un dels que tenen més sòl disponible. El segon lloc l'ocupa el districte de Sants-Montjuïc, amb 191; seguit de l'Eixample, amb 88, i les Corts, amb 71. A la banda contrària, el districte on menys pisos nous s'han iniciat és Ciutat Vella, amb només 5.

## HABITATGES ACABATS A CATALUNYA

