



Un sector clau que es reactiva

# El totxo s'infla a mitges

**RECUPERACIÓ.** La millora de l'accés a finançament ha recuperat el comprador finalista i augmenten les operacions **BARCELONA** - Els preus pugen amb força per la manca d'oferta, però això no passarà a la resta dels territoris

Berta Roig  
BARCELONA

Els indicadors d'activitat conviden a l'optimisme en el sector immobiliari. La compravenda d'habitatges continua la tendència a l'alça que es va iniciar a finals del 2014 i ha marcat rècords el mes de maig passat. També creix el nombre de visats per fer obra nova -un 46,5% a Catalunya en el primer semestre de l'any amb relació al primer semestre del 2015, segons les dades del Col·legi d'Arquitectes-, i la previsió de l'associació de promotors, APCE, és assolir els 10.000 habitatges iniciats aquest 2016, encara lluny dels 25.000 que el sector considera com a volum "normal" però lluny, també, de la sequera dels 3.000 de l'any 2013.

La principal diferència entre finals del 2014 i el 2015 i el que s'està veient ara al mercat -analitzant els experts- "és que, si bé abans el perfil de comprador que predominava era l'inversor, ara el protagonisme torna poc a poc al comprador finalista", explica el director de l'àrea residencial de la consulto-

## Les frases

“La diferència, ara, és que el comprador finalista està tornant al mercat”

**Joan Manel Canalejo**  
DIRECTOR RESIDENCIAL FORCADELL

“Els compradors veuen que els preus són baixos i que es preveu una pujada”

**Luis Pérez**  
DIRECTOR GENERAL DE DON PISO

“Perquè es repetís una bombolla caldria l'expectativa de fortes pujades arreu”

**José García Montalvo**  
CATEDRÀTIC D'ECONOMIA DE LA UPF

“La recuperació dels preus serà moderada i estarà lligada al mercat laboral”

**Marc Torrent**  
DIRECTOR GRAL, APCE

ra Forcadell, Joan Manel Canalejo. Això és així, hi afegeix, perquè “fa dos anys els que compraven

ho feien sense hipoteca, pagant en efectiu o com a molt finançant un 30%, avui els banes ja tornen a donar hipoteques pel 80% del preu del pis a compradors solvents”.

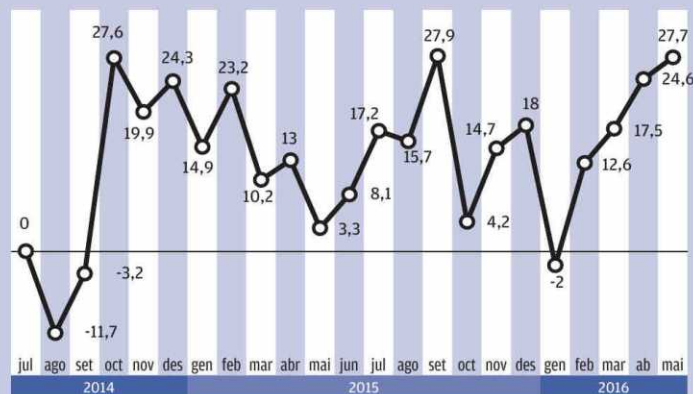
A les oficines de Don Piso aquesta nova realitat s'ha traduït en un augment del 12% de les operacions de venda en el primer semestre de l'any i respecte al mateix període del 2015. El seu director general, Luis Pérez, creu que el que està animant aquesta demanda “és que veuen que els preus són bons, es preveu una lleugera pujada, la rendibilitat als banes és nul·la i la borsa poc segura”. El totxo recupera el seu paper de valor segur, una etiqueta que semblava haver perdut per sempre. I tot plegat sense oblidar que l'Euríbor està sota mínims i que avui les hipoteques són més barates que mai, fins i tot en un tipus fix.

### Optimisme per barris

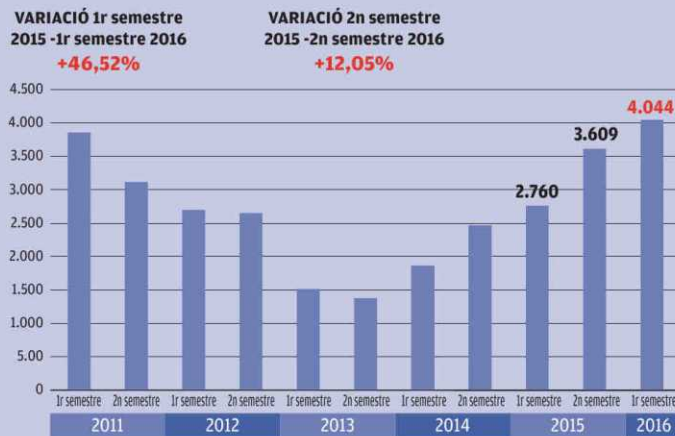
Al portal immobiliari Habitatcia també han notat un augment del 10% de les visites en aquests mesos, detalla el seu director general, Javier Llanas, i a

## El mercat immobiliari es reactiva

Variació anual del nombre d'operacions de compravenda d'habitatges a Catalunya (%)



### Evolució global dels habitatges de nova creació visats (2011-2015)



ciutats com ara Barcelona -hi afegeix- "no hi ha prou obra nova per satisfer la demanda creixent".

Ara bé, tot això no vol dir que el sector contempli grans increments de preus al conjunt del territori: "Els preus estan pujant de l'ordre del 6%, que no és poc, però ho fan en ubicacions molt concretes, com ara Barcelona o Madrid i les Canàries, a l'Estat, però en canvi encara hi ha moltes localitats on els preus encara baixen", destaca el catedràtic d'Economia de la UPF, José García Montalvo. Són les grans ciutats, sobretot,

on la demanda s'ha reactivat i on, hi afegeix García Montalvo, "el petit inversor compra pisos per destinar-los al mercat del lloguer i genera una major

### A Don Piso han notat una alça de les vendes del 12% des del gener

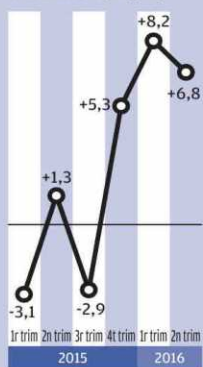
pressió sobre els preus". La consultora immobiliària CBRE pronosticava fa uns dies que la capital catalana sí que pot acabar l'any amb un augment

dels preus del 10%, molt per sobre de les previsions de mitjana a l'Estat (6%), precisament per la manca de nou producte i per la pressió de la demanda estrangera, que continua molt activa a la ciutat.

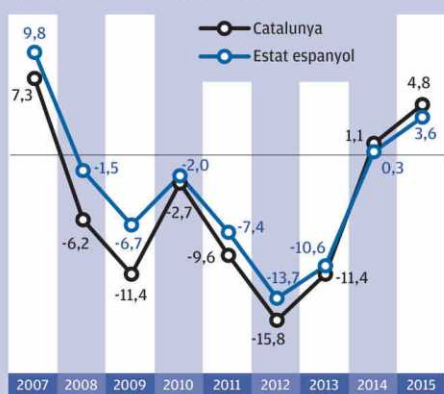
Pel director general de l'APCE, Marc Torrent, aquesta pressió afecta "Barcelona i part de l'àrea metropolitana, on s'ha esgotat l'estoc i es comença a comprar sobre plànol altra vegada", i això -explica- "ens pot fer pensar en una recuperació dels preus, però serà moderada i estarà molt lligada a com evolucioni el mercat laboral".



Variació interanual dels preus 2015-16 a Catalunya (%)



Variació interanual dels preus 2007-2015 a Catalunya i a l'Estat (%)



Evolució del preu de l'habitatge a Barcelona i de l'IPH a Catalunya



Font: INE, Tinsa, CBRE, COAC

Per Torrent, el més sensat és pensar en un augment d'entre el 3 i el 5% per al conjunt del mercat català aquest 2016. Una aproximació que comparteix Canalejo: "Un increment del 3,5% és el que esperem i concorda més amb un mercat normalitzat."

Ningú nega la possibilitat que amb el temps es recuperin els preus previs a la crisi, però el ritme ho marca tot, perquè, com destaca Llanas, "durant el boom el salt el vam fer en tan sols 2 o 3 anys i al ritme actual encara trigariem 7 o 8 anys en arribar-hi". Un símptoma evident que

l'alegria d'ara no és comparable és que el mercat finalista encara és petit "perquè els que estan comprant pisos són els que ja són propietaris i volen un pis millor, els joves ni han tornat ni se'ls espera", destaca García Montalvo. Pel catedràtic de la UPF, no hi ha elements que sostinguin "un increment de preus de dos dígits, això no seria lògic ni a les ciutats amb més demanda".

La possibilitat de repetir una nova bombolla resulta llunyana pels experts del sector, perquè la major part del territori català encara viu sotmès a

incrementos pràcticament nuls en els preus, i com apunta el catedràtic de la UPF, "perquè això es repetís hi hauria d'haver l'expectativa de fortes pujades de preus arreu".

En canvi, caminem cap a un escenari -hi afegim- similar al que hi ha en altres mercats com ara el del Regne Unit, "on Londres té un comportament totalment diferenciat del de la resta del país".

En tot cas, el sector es mira el moment amb optimisme perquè "els preus són correctes, no hi ha pressió i torna el finançament", diu Pérez. ■



Les rendes podrien pujar un 15,5% a la ciutat de Barcelona ■ JOSEP LOSADA / ARXIU

# El lloguer és el nou rei

**PES** • Avui, el 23% de la població viu en aquest règim, quasi deu punts més que al 2007 **PREUS** • El mercat espera increments elevats si la pressió de la demanda continua

**B.R.**  
BARCELONA

**E**l lloguer va ser durant molt de temps una opció absolutament residual. En els anys del boom l'oferta de pisos en lloguer va quedar a la mínima expressió i el percentatge de la població que vivia en aquest règim no passava de 12%, molt per sota de la mitjana europea, que supera el 30%. Però la crisi ha servit per capgirar, en part, aquesta situació, i segons un recent estudi del portal immobiliari Fotocasa, el pes del lloguer ja se situa en el 23,5% en el conjunt de l'Estat. Això ha estat així perquè durant aquests anys la majoria de la població ha quedat expulsada del mercat de compra per la manca d'accés a una hipoteca. La forta pressió de la demanda, junt a una oferta que no ha sabut créixer al mateix ritme, ha fet, a més, que el mercat del lloguer estigui concentrant les principals pujades de preus en l'actualitat. A la ciutat de Barcelona algunes consultores immobiliàries com Forcadell apunten previsions d'increment de les rendes del 15,5%.

El canvi legislatiu que aporta major seguretat al propietari i una rendibilitat que supera amb escreix la que estan donant els productes d'estalvi fi-

nancer o la borsa han animat molts propietaris a destinar els seus pisos al lloguer, però la pregunta per saber el recorregut d'aquest fenomen vindrà de la demanda. Segons el mateix estudi de Fotocasa, prop de la meitat dels ciutadans que viuen de lloguer preferirien comprar. Pel director de l'àrea residencial de Forcadell, Joan Manel Canalejo, això s'explica perquè la tria del lloguer és purament conjuntural: "Aquí la mentalitat és de compra i els que han sortit expulsats al lloguer tornaran." Altres, com el catedràtic d'Economia de la UPF, José García Montalvo, creuen que l'augment en aquest pes del lloguer es mantindrà, "perquè aquesta és la situació normal; el que era anormal és que els joves es plantejessin com a primera opció la compra, com va passar durant els anys del boom". Certament, sembla difícil que amb les actuals condicions per accedir a una hipoteca -que passen per tenir com a mínim un 20% del valor del pis en estalvi i unes nòmines que superin el mileurisme-, el col·lectiu de demandants de primer habitatge, és a dir, els joves, tornin a comprar, "i més enllà de la recuperació econòmica els nous criteris de solvència semblen haver arribat per quedar-s'hi", destaca el director general de l'APCE, Marc Torrent. ■