



26 PRESENCIA
29 - 12 - 2013

CATALUNYA 2014 ECONOMIA

Falten habitatges malgrat l'enorme estoc de pisos buits?

No sembla desgavellat pensar que al mercat espanyol hi pot haver al voltant d'un milió i mig de residències disponibles per vendre o llogar



Es necessita rehabilitació i una gestió eficient dels habitatges disponibles i tenir clar que el futur és el lloguer

● La resposta és un rotund no. Les últimes dades sobre l'inventari d'habitatges per vendre assenyalen que hi ha entre 676.000 (segons el Ministeri de Foment) i 811.000 (segons el Servei d'Estudis de Catalunya Caixa) habitatges nous per vendre a l'Estat. Encara pitjor: aquest nombre no ha caigut en els últims tres anys. És veritat que, part d'aquests habitatges, estan localitzats a la costa i no podrien ser utilitzats com a primera residència, però no és menys cert que en aquesta estimació no s'inclouen els habitatges usats que hi ha en el mercat. No sembla desgavellat pensar que poden haver-hi 1,5 milions d'habitatges disponibles per vendre o llogar. Així, s'entén una recent campanya d'una institució financera que ofereix el segon habitatge al 50% del preu de la primera o un pagui'n dues i emporti-se'n tres. Hi ha tantes que cal vendre-les com les ofertes del súper.

Amb una oferta molt elevada d'habitatges ja construïts, existeix una demanda minvant, tant per motius demogràfics com financers. Espanya ja està perdent població i les previsions de l'INE per als propers deu anys són dolentes: la població caurà en 2,6 milions de persones. Pitjor encara: el grup més important per a la compra de primer habitatge, amb edats entre els 25 i els 40 anys, s'està contraient i les previsions apunten al fet que aquesta contracció s'accelerará en el futur. Això ja



Promoció d'habitatges acabada i buida a la ciutat de Figueres. JOAN SABATER / ARXIU

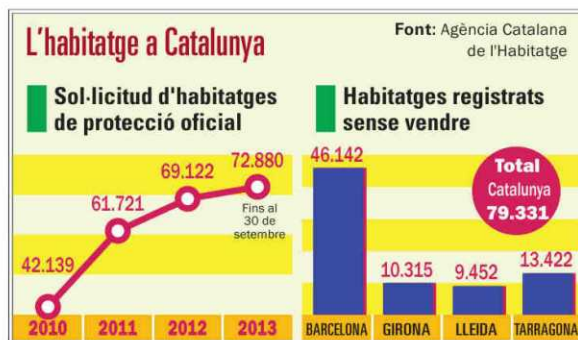
ment de la demanda d'habitatge. Les últimes dades del cens de 2011 mostren que el nombre mitjà de membres de la llar ha caigut a 2,58 des dels 2,86 del 2001. Això voldria dir que la caiguda de 2,6 milions d'habitants es transformarà en una reducció d'aproximadament un milió de llars.

La reducció de la demanda és espectacular. A més, la caiguda de la grandària familiar no ve explicada per l'increment de l'opció *singles*, sinó que ve condicionada per la capacitat econòmica de les famílies i per la despoblació d'algunes zones. Alguns reportatges recents mostren que moltes parelles voldrien tenir dos o més fills, però no s'ho poden permetre per motius econòmics. Tanmateix, les zones que tenen famílies més petites són a Castella-Lleó i Astúries, on l'explicació de la caiguda de la demanda són l'envelliment i l'emigració i, per tant, no l'aug-

ment de les persones que viuen soles. Finalment, si la predicció de l'INE és correcta, el 2017 ja hi haurà més defuncions que naixements, el que incrementarà l'oferta d'habitatges disponibles.

No calen més habitatges. Es necessita rehabilitació i una gestió eficient dels disponibles. Un exemple d'aquesta última proposta és la gestió que Càritas fa d'habitatges socials cedits per la Generalitat.

També cal tenir clar que el futur pertany al lloguer i, per tant, s'han de bolcar les iniciatives en aquesta direcció. Seria convenient fer un cens d'habitatge de protecció oficial en propietat i assegurar-se que la seva utilització és la prevista. En cas que s'hi trobessin irregularitats, hauria d'expropiar-se l'habitatge per convertir-se en lloguer social.



ho sabíem fa quinze anys i encara així es va inflar la bombolla amb promeses demogràfiques.

Algú podria pensar que la dinàmica familiar a l'Estat espanyol produirà un aug-



José García Montalvo
Catedràtic d'economia de la UPF