



EVOLUCIÓ D'UNA ACTIVITAT ESTRATÈGICA

La forta alça dels preus dels pisos empeny el sector

La vivenda es va encarir el 4,2% el segon semestre, el registre més alt en 8 anys

La xifra d'operacions de compravenda de cases augmenta un 14% en un any

SALVADOR SABRIÀ
BARCELONA

Si hi ha un sector en el qual comença a ser evident que ha arribat la recuperació, aquest és el de la construcció i l'immobiliari. El que ja és una evidència als carrers, on han tornat a florir les oficines de compravenda de pisos, i on es comencen a veure una altra vegada grues, ara s'està traduint en les estadístiques oficials. Les últimes les va fer públiques ahir l'Institut Nacional d'Estadística (INE), i constaten que en el segon trimestre d'aquest any es va produir un augment de preus de la vivenda a Espanya del 4% anual, i del 4,2% trimestral, un percentatge de pujada que no es donava des de fa vuit anys, en el tercer trimestre del 2007. Llavors, en l'inici de l'esclat de la bombolla immobiliària, es va registrar l'últim increment superior, d'un 5,7%, i es va iniciar la progressiva caiguda de preus fins a arribar al rècord del descens anual del 15,2% registrat en el segon trimestre del 2012.

Però no va ser l'única dada del dia que reflectia el nou auge del sector: l'INE va publicar les xifres de les compravendes de vivendes al juliol: en termes anuals, van augmentar el 14%, amb un total mensual de 32.714 compravendes a Espanya.

DISPERSIÓ // Les dades totals no reflecteixen la dispersió de preus i vendes segons la zona geogràfica, amb oscil·lacions que en preus van des de la pujada màxima registrada a Catalunya, del 5,4%, i la mínima de l'1%, a Extremadura. I el mateix passa amb les transaccions: davant un augment d'operacions del 37,4% de les Balears hi ha encara una caiguda del 9,8% a Extremadura. Catalunya va ser la sisena autonomia per increment de vendes (17,2%).

Encara que en aquest cas s'ha produït una desacceleració respecte al mes de juny, quan la compravenda de vivendes va créixer a Espanya un 17%, amb la nova dada sumen ja 11 mesos d'increments interanuals consecutius.

Per José García Montalvo, catedràtic de Teoria Econòmica de la

Universitat Pompeu Fabra i responsable dels informes del mercat de vivenda per a Tecnocasa, les dades demostren que ha arribat «l'estabilitat en el sector».

Montalvo destaca que les pujades no són generalitzades, i assevera que les estadístiques «estan molt polaritzades pel que passa a les ciutats de Madrid i Barcelona», amb elevats augments de preus. «S'ha de tenir en compte que pràcticament no hi ha nova oferta, perquè no s'ha construït durant els últims anys i el que s'ha iniciat pràcticament no ha arribat encara al mercat». Per situar les coses, l'es-

pecialista recorda que seguim estant gairebé un 30% per sota dels preus del 2007, amb un 40% de les compravendes registrades aquell any i molt per sota del 10% de vivendes iniciades en ple boom.

Segons l'INE, la vivenda usada (es considera com a tal la que fa almenys dos anys que és al mercat, encara que no hagi sigut habitada) acaba el 80,5% de les vendes del juliol a Espanya, davant el 19,5% de noves. A Catalunya la situació és més exagerada: només el 13% de les vendes van ser pisos nous (704 sobre un total de 5.267 operacions).

Gonzalo Bernardos, director del màster immobiliari de la Universitat de Barcelona i responsable dels estudis de mercat de la immobiliària Forcadell, ressalta que el preu de la vivenda encara està «més barat del que correspon». Vaticina que aquest any acabarà amb un augment del 5% que es dispararà fins al 12% l'any 2016. Entre les causes que expliquen aquesta pujada cita la necessitat de les institucions financeres d'oferir crèdits per recuperar el seu negoci tradicional; el fet que la vivenda ha tornat a situar-se com a valor a tenir en compte per als inversors particulars, i no només els grans fons; i la recuperació de la confiança per part de moltes persones amb feina que ara s'estan decidint a passar del lloguer a la compra.

EXPANSIÓ CONTROLADA // Tant Montalvo com Bernardos coincideixen que, almenys per ara, s'està molt lluny de crear una altra bombolla perquè els bancs estan sotmesos a un control molt més estricte; encara hi ha molta oferta pendent de venda al mercat; les immobiliàries dels bancs estan acabant, a més, promocions que es van quedar a mitges i les pujades de preus s'estan produint a un ritme pausat, molt lluny del ritme de dos dígits anuals del boom. Fernando Encinar, cap d'estudis d'Idealista, recalca que «aquests increments de preus no representen de cap manera una nova bombolla, sinó que indiquen que ens estem acostant a la normalització del sector, a un punt d'equilibri del mercat». =

finançament

MÉS HIPOTEQUES SOTA CONTROL

CRÈDITS

⇒ Si al principi de la recuperació del sector moltes de les escasses compres es feien gairebé al comptat, en els últims mesos hi ha hagut un increment d'hipoteques, fins a arribar a una xifra de 21.454 inscrites a Espanya al juny, el 26,3% més que un any abans.

LÍMITS

⇒ De moment, els que accedeixen al crèdit són famílies amb ingressos molt segurs. «La banca només ofereix hipoteques per ara a compradors que ingressen com a mínim 2.500 euros nets al mes per unitat familiar, suma que permet afrontar pagaments d'uns 800 euros al mes», explica Jordi Tomàs, conseller delegat de la immobiliària Guinot-Prunera. La seva empresa és un exemple de l'auge de l'activitat del sector: des de començament d'any ja ha tancat les mateixes operacions que en tot el 2014, i a més a un import més alt. «Però ara es triga més a tancar un tracte, perquè el venedor ja no accepta baixades de preu», adverteix.

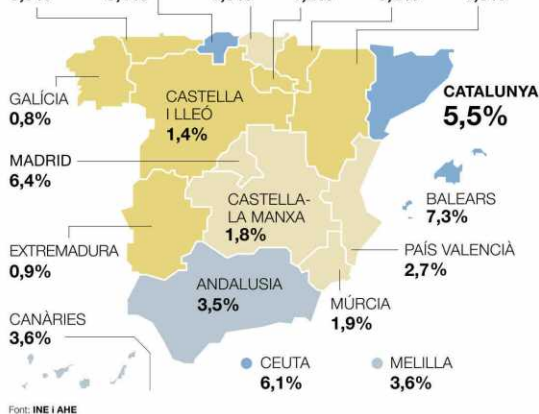
Variació anual del preu

PERCENTATGE DE VARIACIÓ DEL SEGON TRIMESTRE DEL 2015 RESPECTE DEL SEGON TRIMESTRE DEL 2014

PUJA

MENYS DE L'1,5% DE L'1,6% AL 3,0% DEL 3,1% AL 4,5% MÉS DEL 4,6%

ASTÚRIES 0,9% CANTÀBRIA 5,1% EUSKADI 1,9% LA RIOJA 1,2% NAVARRA 0,2% ARAGÓ 1,3%



Font: INE i AHE



La nova franquícia de Tecnocasa al passeig de Maragall de Barcelona.



DADES DE LA NOVA ACTIVITAT

1 Els projectes d'obra nova a Catalunya van augmentar el 39% durant el primer semestre de l'any

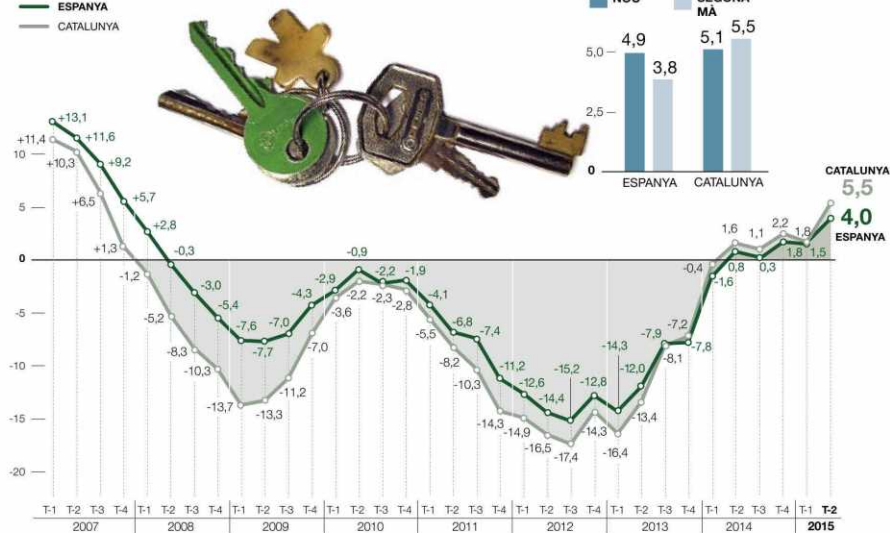
2 Catalunya, Madrid i Balears lideren el principal interès immobiliari, segons els registradors

3 La xifra d'hipoteques encadena 13 mesos seguits d'augments, que al juny va ser del 26%

Evolució els últims anys

VARIACIÓ ANUAL EN %

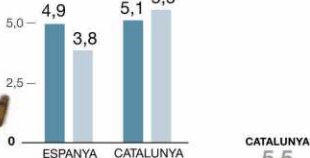
— ESPANYA
 — CATALUNYA



Per tipus d'habitatge

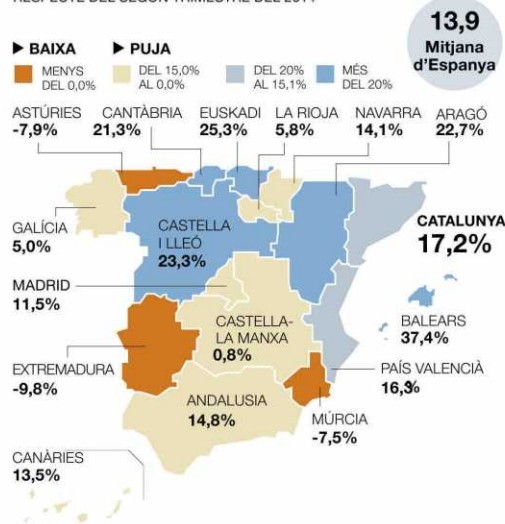
2-T DEL 2015

■ NOU ■ SEGONA MÀ



Variació anual del nombre de transaccions

PERCENTATGE DE VARIACIÓ DEL SEGON TRIMESTRE DEL 2015 RESPECTE DEL SEGON TRIMESTRE DEL 2014



FERRAN NADEU