

Una davallada en superfície

Fa dos anys, EL TEMPS us proposava de saber quina superfície d'un habitatge podíeu comprar amb 50 euros a les principals ciutats dels Països Catalans. Repetim la proposta amb els preus actualitzats. Barcelona i Sagunt són els llocs on més s'ha notat la davallada. Calvià i Vila-real, on menys.

Si pensàveu a invertir els estalvis a adquirir un habitatge ara que, finalment, els preus ja no són pels núvols, potser us ho hauríeu de repensar. Perquè els estudis pronostiquen i els experts diuen que, si bé hi ha oportunitats úniques que cal acaçar abans un competidor no se'ns avança, en general el preu de l'habitatge encara ha de baixar. I, segons que sembla, ha de baixar qui-sap-lo. Aquesta és, per exemple, l'opinió d'Eduard Andreu, director comercial del portal immobiliari Idealista.com, que considera que encara s'ajustaran molt els preus. "Durant el 2011 –afirma amb rotunditat– han continuat les baixades a un ritme menor del que Espanya necessita. Hi haurà més baixades, perquè la bombolla immobiliària va durar deu anys i en aquell període hi ha hagut llocs on els preus s'han quadruplicat."

Mentre el gran ajust s'ajorna, el preu de l'habitatge va aterrant suauement. Segons les dades del Ministeri de Foment espanyol, l'habitatge es va abaratar d'un 6,8% durant l'any passat, la qual cosa va situar-ne el preu mitjà en 1.701,8 euros, és a dir, fou el descens més gran des de l'últim trimestre del 2009, quan la disminució va ser del 8,2%. També a casa nostra la baixada de preus és ben acusada. D'acord amb les dades proporcionades per Idealista.com, Catalunya va registrar una disminució del preu de l'habitatge del 12,9%; d'un 7,9% el País Valencià; i d'un 8,2% les Balears. El cas de la ciutat de València és ben significatiu: des del segon trimestre del 2007, quan allò que es pagava per un habitatge va arribar al màxim, la baixada ha estat del 27%.

Per a Eduard Andreu, hi ha tres elements que poden determinar l'ajust del sector: la desocupació, el crèdit bancari i el preu. "Respecte al mercat laboral, és clar que amb les perspectives macroeconòmiques que ara per ara tenim a sobre de la taula, les altes xifres de desocupació encara es prolongaran; respecte al crèdit, és ben evident que és completament congelat. Per tant, l'única palanca que pot animar la venda és la del preu."

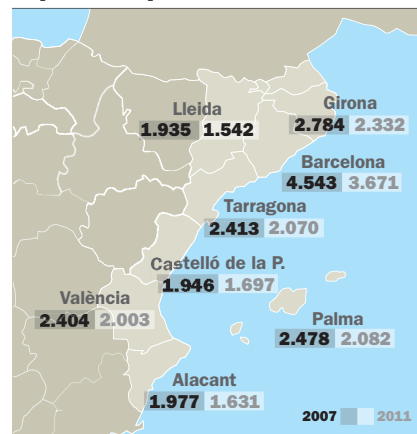
En aquest sentit, Andreu considera que resultarà fonamental l'estratègia

cap política agressiva de descomptes –apunta–. Fins ara només han intentat distreure, dient que venien 8.000 cases, que anaven traient al mercat... però en realitat no fan sinó acumular estoc. I això comença a no ser sostenible."

Un fum de cases. Les dades de l'estoc d'habitatge nou pendent de vendre donen la raó als qui pronostiquen la prolongació de la davallada de preus. Un informe presentat la setmana passada pel servei d'estudis de CatalunyaCaixa palesa la dèria constructora que en anys pretèrits va assolir el nostre territori. Segons aquest estudi, fet pel catedràtic d'economia aplicada de la UAB Josep Oliver, l'estoc d'habitatges sense vendre es mantindrà estabilitzat a l'estat espanyol, entorn dels 818.000 que hi ha actualment, el 2015. Al conjunt dels Països Catalans la xifra és de 329.000 (56.270 a Alacant, 12.011 a les Balears, 57.328 a Barcelona, 113.885 a Castelló, 15.673 a Girona, 5.920 a Lleida, 28.003 a Tarragona i 39.570 a València). És especialment significativa la dada de les comarques de Castelló que, tot i ser un dels territoris amb més baixa densitat de població, té el volum més gran d'habitatges sense vendre. De fet, ha passat de 77.926 habitatges en estoc l'any 2008 a 113.885.

Siga com siga, i de manera més general, Oliver considera que encara hauran de passar anys abans que aquesta acumulació no s'absorbesca, perquè la crisi ha alentit la demanda dels sectors que d'una manera natural haurien d'alimentar la demanda, és a dir, els immigrants i parelles novelles que ara no poden emancipar-se. Se-

Preu mitjà del m² construït a les capitals de província

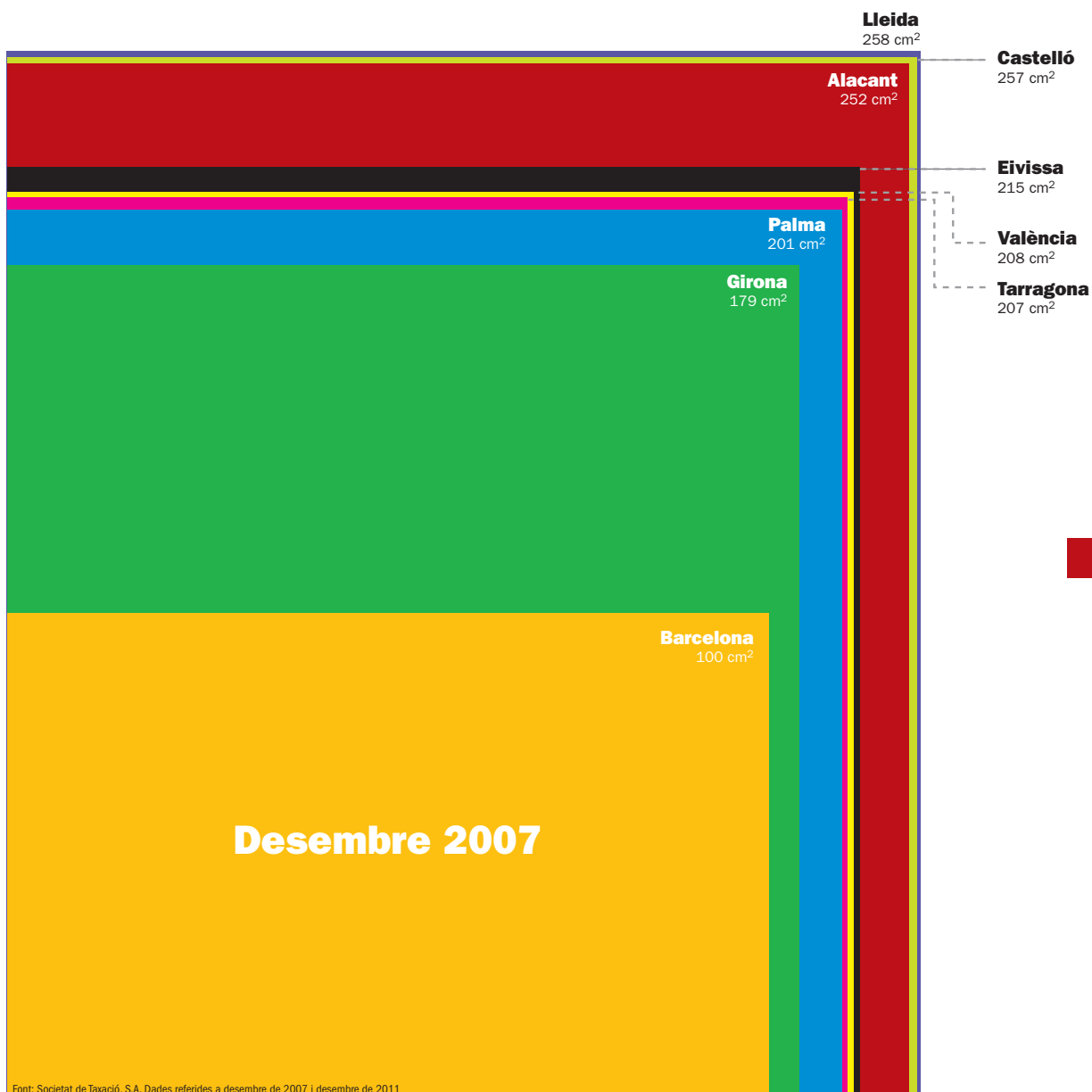


Font: Societat de Taxació, S.A.

que durant els mesos vinents segueixen els bancs amb relació a la seua cartera immobiliària. Al cap i a la fi, les entitats de crèdit tenen en la cartera immobiliària el principal llast i una font de desconfiança dels mercats. Andreu no descarta que, a mesura que es vagen devaluant els preus, els bancs es vegin obligats a engegar una campanya de venda d'habitatges a la desesperada que "rebente els mercats". "Encara no hi ha hagut

Quant d'habitatge podem comprar per 50 euros?

El gener del 2008, EL TEMPS us proposava un joc: a partir del preu mitjà del metre quadrat a la butxaca. Ara comparem aquella xifra amb l'actual. I aquest n'és el resultat...



gons aquest catedràtic, fins el 2015 es preveu que es formaran cada any 100.000 llars, una xifra molt allunyada de les 400.000 d'abans de la crisi. Tanmateix, Eduard Andreu, d'Idealista.com, considera que, contra

Als Països Catalans hi ha 329.000 habitatges per vendre

l'opinió general, "hi ha una demanda encoberta més gran que no podria semblar". I en posa un exemple: el portal on ell treballa rep cada mes 5,5 milions de visites. "Són sobretot gent solvent, amb estalvis. Detectem que,

rat, esbrinar quanta superfície d'un habitatge es podia adquirir si teníem 50 euros



mentre que el perfil de l'especulador ha desaparegut, augmenten les famílies que, per necessitats orgàniques, aprofiten l'ocasió per a comprar-se una casa més gran, la gent que compra un habitatge per a destinar-lo a

“Hi haurà més baixades de preus”, diuen a Idealista.com

lloguer i el perfil d'estranger que havia desaparegut amb el boom i que ara retorna perquè els preus tornen a ser assequibles.”

Violeta Tena