

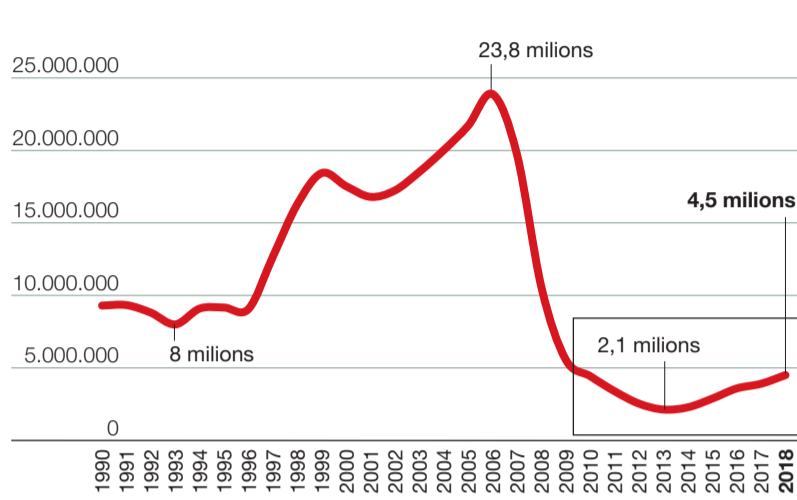
eP Panorama ECONOMIA

Evolució del mercat immobiliari el 2018

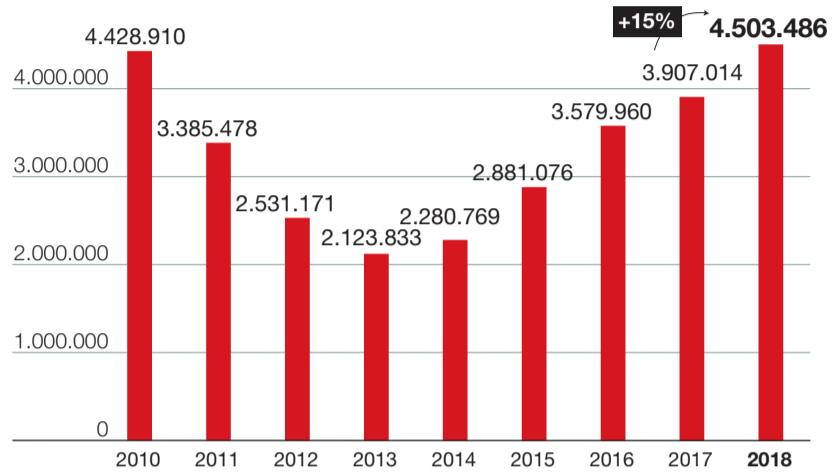
LA CONSTRUCCIÓ DE VIVENDES A CATALUNYA

Font: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

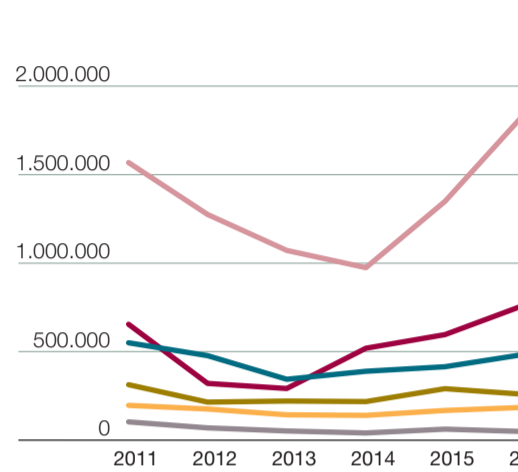
Superfície dels projectes d'execució a Catalunya visats pel COAC



EN METRES QUADRATS



Superfície visada per zona EN M2



La sol·licitud d'obres a BCN es va triplicar per eludir la norma del 30%

Del juny al novembre es van tramitar permisos d'execució per a més de 1.300 habitatges

Els projectes visats a Catalunya van augmentar el 15% gràcies a les grans promocions

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
BARCELONA

Entre el juny del 2018 –quan es va anunciar la normativa d'incloure el 30% d'habitatge protegit als projectes immobiliaris superiors als 600 metres quadrats a Barcelona– i el novembre del mateix any –quan aquesta normativa va ser finalment aprovada– es va triplicar la demanda de llicències d'obra a la ciutat de Barcelona al passar de 30 a 90 projectes, la qual cosa equival a uns 1.300 habitatges, quan la xifra habitual està al voltant dels 400 habitatges l'any. Així ho posen de manifest les dades del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), organisme que recull les llicències sol·licitades a la ciutat de Barcelona. El Col·legi també va donar a conèixer ahir les dades de visats registrats a Catalunya durant l'últim exercici.

«No interpretem a què es deu aquest increment de llicències a Barcelona», va comentar Assumpció Puig, degana del Col·legi d'Arquitectes, però no és gaire difícil treure'n conclusions». En qualsevol cas, l'increment de permisos sol·licitats per evitar la nova normativa coincideix amb la informació que tenen tant l'associació de promotors com les empreses del sector.

Les llicències sol·licitades precedeixen els visats i aquesta és la raó per la qual coincideix en el temps l'increment de llicències amb una baixada dels visats –per segon any consecutiu– a Barcelona. La superfície certificada va caure el 20%, fins als 532.950 metres quadrats, una situació atribuïble a la falta



►► Edifici en construcció a Barcelona.

de sòl urbanitzable a la ciutat.

És previsible que l'augment de llicències de l'última part del 2018 s'acabi convertint en nous visats a finals del pròxim exercici, ja que el període de tramitació a l'ajuntament barceloní sol excedir dels 12 mesos. «Pot ser que hi hagi un increment de visats a finals de l'any que

ve, però precedirà una caiguda posterior», va destacar Puig. El que han fet els promotors és anticipar-se a l'entrada en vigor de la nova normativa per evitar el 30% d'habitatge protegit a les seves promocions.

LA PROVÍNCIA CREIX // La baixada de projectes a punt per a la seva execu-

ció a Barcelona coincideix amb un increment del 15% a la resta de la província de Barcelona, fins als 2,4 milions de metres quadrats. Aquesta pujada respon a l'augment de les obres de més de 10.000 metres quadrats i les de mida mitjana. Destaquen iniciatives singulars al sector hotel·ler a Lloret de Mar i Badalona,

ALBA CAMBEIRO

Creix la bretxa entre venedors i compradors de pisos a Catalunya

►► L'escalada de preus immobiliaris davant la inamobilitat dels salaris ha ampliat la distància entre venedors i compradors. Segons l'últim informe d'oferta i demanda del portal immobiliari pisos.com, tot i que els compradors catalans van pujar el seu pressupost mitjà de 97.500 a 112.500 euros entre el 2017 i el 2018, el pis tipus va passar de costar 124.950 euros a 145.320 en un any, és a dir, 20.370 euros més que l'any passat. Així, la bretxa va augmentar fins al 29% el 2018. «L'augment del pressupost dels compradors ha ajudat a esmorteir la pujada de preus de la comunitat», va explicar Ferran Font, director d'Estudis del portal immobiliari.

►► A la província de Girona, el pressupost també va créixer de 97.500 a 112.500 euros, mentre que el pis tipus va pujar de 140.012 a 150.500 euros. La província va reduir la seva bretxa del 44% al 34% en un any. Però no totes les províncies van evolucionar de la mateixa manera. És el cas de Barcelona, on els compradors van comptar amb 15.000 euros més que l'any passat, però no van ser capaços d'assumir la pujada dels preus, de 30.109 euros. Això es va traduir en una fissura del 30% entre venedors i compradors.

<<<

PROJECTE DE PRESSUPOSTOS DE L'ESTAT

El Banc d'Espanya no es creu la previsió d'ingressos i de dèficit

► El governador estima que els números vermells arribaran com a mínim al 2% del PIB

► La recaptació està inflada en uns 4.000 milions, segons les xifres del regulador

DAVID CASTRO



► El governador del Banc d'Espanya, Pablo Hernández de Cos, ahir.

el 2018 només es van comptabilitzar 11 mesos). El Banc d'Espanya rebaixa aquesta taxa de creixement del 6,9% al 5,6% (tenint en compte la resposta històrica dels ingressos al creixement de l'economia espanyola) i això porta a la conclusió que la previsió d'ingressos del Govern estaria inflada en almenys uns 4.000 milions d'euros.

Això, donant per fet que es complirien les previsions recaptadores del Govern lligades als canvis impositius adoptats per Hisenda i que, segons el Banc d'Espanya, estan subjectes a «una elevada incertesa», en particular quan es tracta de les noves figures tributàries (la taxa digital i l'impost sobre transaccions financeres). Perquè si no s'aconsegueixen els 5.654 milions que Hisenda espera pels canvis impositius, la desviació de 4.000 milions encara seria més gran.

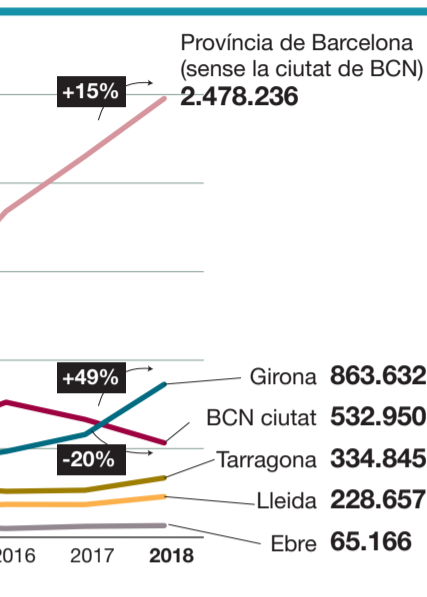
A més, segons De Cos, els càlculs del Banc d'Espanya s'han efectuat sota la hipòtesi que els nous impostos tindran efecte des de l'1 de gener del 2019. El cert és que els projectes de llei del Govern preveuen la seva entrada en vigor tres mesos després de la seva definitiva aprovació pel Congrés dels Diputats, la qual cosa la desplaça al segon semestre en el millor dels casos, te-

Els càlculs del supervisor apunten a un desajust de 8.800 milions d'euros

nint en compte la feblesa parlamentària de l'Executiu. Tenint en compte aquesta circumstància, la sobrevaloració inicial dels ingressos d'uns 4.000 milions que es desprèn dels càlculs del Banc d'Espanya encara serà més gran.

PENSIONS I IPC // Durant la seva compareixença, el governador es va referir al repte que l'envelliment de la població representa per a les finances públiques.

Segons els càlculs del Banc d'Espanya, la recuperació permanent del sistema d'actualització de les pensions d'acord amb l'IPC implica un increment addicional de la despesa superior a 3 punts del PIB el 2050. «En conseqüència –segons Hernández de Cos–, la sostenibilitat financera del sistema públic de pensions requerirà mesures addicionals pel costat dels ingressos, o pel de les despeses, o de tots dos, que compensin aquesta càrrega addicional».



una gran reforma d'oficines a Sant Joan Despí i un gran projecte d'habitatges i centres comercials a Mataró. En total, els visats a Catalunya van arribar als 4,5 milions de metres quadrats, el 15% més que el 2017, però lluny dels 23,8 milions del 2007.

Els permisos per habitatges van sumar 14.516 cases noves el 2018, la qual cosa va suposar un creixement del 29%. L'habitatge no ha parat de créixer des del 2013, quan es va visar la xifra més baixa. No obstant, a molta distància dels 26.300 habitatges l'any que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya considera necessaris per al període 2020-2024. El cas és que segons la distribució territorial, es produeix un creixement a totes les demarcacions que supervisa el COAC, menys a la ciutat de Barcelona, que va baixar el 2,3%, fins als 2.035 pisos.

RETARD EN LA REHABILITACIÓ // Mentre que l'obra nova va registrar un creixement, la rehabilitació va caure (3%) per primera vegada des del 2014 i només va representar el 27% de la superfície total visada. Davant d'aquesta situació, els arquitectes incideixen «en la urgència d'impulsar la renovació urbana i la rehabilitació amb l'objectiu de resoldre les necessitats en matèria de seguretat, accessibilitat i salut, així com la transició energètica, tot plegat requerit per les Nacions Unides i que, a Catalunya, es materialitza a través de l'Agenda Urbana», va plantejar Puig.

El 70% del parc residencial català (que compta amb 3,8 milions d'habitatges distribuïts en més d'un milió d'edificis) és anterior a 1980. Per això, la renovació urbana i la rehabilitació es fan clarament indispensables, destaquen els arquitectes. Mentre els ciutadans europeus gasten de mitjana prop de 1.400 euros l'any en rehabilitació, la despesa a Espanya és de 700 euros. «Aquesta diferència posa de manifest la conveniència d'actuar ràpidament», va dir Puig. ≡

|| ROSA MARÍA SÁNCHEZ
MADRID

El Banc d'Espanya no es creu ni les previsions d'ingressos del Govern ni les de dèficit públic incorporades al projecte de Pressupostos Generals de l'Estat per al 2019. El governador del Banc d'Espanya, Pablo Hernández de Cos, va comparèixer ahir a la Comissió de Pressupostos del Congrés dels Diputats i va considerar que les previsions d'ingressos formulades pel Govern «estan subjectes a riscos a la baixa molt significatius», mentre va elevar a un mínim del 2% del PIB l'estimació de dèficit públic per al 2019, per sobre de l'1,3% compromès per l'Executiu de Pedro Sánchez.

A la pràctica, es podria dir que el Banc d'Espanya considera que les previsions d'ingressos del Govern estan inflades en 4.000 milions d'euros, com a mínim, i que l'objectiu oficial de dèficit (de l'1,3% del PIB) es desviarà, com a poc, en gairebé 8.800 milions a l'alça.

En qualsevol cas –va afegir– «les últimes dades confirmen l'escenari de sortida el 2019 del procediment de dèficit excessiu» amb una taxa inferior al 3% del PIB.

Hernández de Cos sí que va considerar que la previsió oficial de creixement de l'economia per al 2019, del 2,2%, està en línia amb la formulada pel Banc d'Espanya el desembre. No obstant, va advertir d'importants riscos a la baixa en aquesta previsió com a conseqüència de la desaceleració del creixement a la zona euro i dels efectes dels nous impostos programats pel Govern (taxa digital i impost sobre transaccions financeres).

OPTIMISME PEL QUE FA ALS INGRESSOS // Segons les previsions del Govern, els ingressos per impostos i cotitzacions socials creixeran el 2019 el 8,2%, una taxa que es redueix al 6,9% si es descompten els ingressos derivats del sistema de Subministrament Immediat d'Informació (SII) de l'IVA, que aquest any explicarà amb la recaptació d'un mes addicional en termes de caixa (per un efecte esglaió que compensa que

Brussel·les manté els dubtes però no donarà cap més opinió

► L'opinió emesa per la Comissió Europea el 21 de novembre sobre el projecte de Pressupostos espanyols del 2019 continua sent vàlida. Des d'aleshores, els canvis introduïts pel Govern de Pedro Sánchez a l'esborrany remès al Congrés «no presenten diferències significatives» i no alteren, per tant, l'anàlisi de la Comissió Europea que no farà un nou examen. Brussel·les manté, no obstant, el suspens, ja que hi continua havent «riscos pel compliment de l'ajustament fiscal i les disposicions del Pacte d'Estabilitat i Creixement».

► Així ho han transmès els principals responsables econòmics de l'Executiu comunitari, Valdis Dombrovskis i Pierre Moscovici, amb una carta conjunta enviada ahir a les ministres Nadia Calviño i María Jesús Montero. «Al marge d'una lleugera revisió a la baixa del creixement del PIB i alguns ingressos addicionals que s'esperen recaptar, l'esborrany no presenta diferències significatives», afirmen. No obstant, Brussel·les dubta de la capacitat de la nova taxa digital de generar ingressos i dels ingressos de la nova taxa a les transaccions financeres. S. M.