

Economia

IMMOBILIARI

Camí d'una nova bombolla

La falta d'oferta fa que es disparin els preus dels habitatges nous a la ciutat de Barcelona

XAVIER GRAU
BARCELONA

“El ràpid esgotament dels pisos de nova construcció a Barcelona pot originar a curt termini una nova bombolla immobiliària a la ciutat”, explica el conseller delegat de la companyia immobiliària Coldwell Banker Prestige, François Carriere. Aquesta circumstància, la falta d'oferta, està fent que pugin els preus. Ho comparteixen diversos experts i estudis del sector. Segons el portal Habitaclia, els últims mesos hi ha hagut un gran moviment dels preus dels pisos que tenen a la venda. Això, diu el seu director general, Javier Llanas, demostra que el mercat immobiliari català “continua en el camí positiu de la recuperació”.

Coldwell Banker assegura que a Barcelona hi ha uns 10.000 pisos d'obra nova, mentre que abans de la crisi n'hi havia uns 50.000, i malgrat que la demanda encara no és com la d'abans de l'esclat de la crisi, la pressió sobre el mercat és superior perquè el nombre d'habitatges nous disponibles és només d'una cinquena part del total. Que falta habitatge nou a la ciutat ho han deixat palès altres institucions, com el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. El seu últim informe indica que en el primer semestre es van visar projectes de 4.044 habitatges a Catalunya, cosa que suposa un increment d'un 12% respecte al semestre anterior. Però malgrat aquest augment, segons el Col·legi, caldria triplicar aquesta xifra per arribar a nivells similars als d'Alemanya, els Països Baixos o el Regne Unit.

Aquesta falta d'habitatges té efectes sobre el mercat. D'una banda, amb pujades de preus, i, de l'altra, expulsant capes de la població a altres localitats de la rodalia perquè no poden pagar els preus de la capital catalana, explica el professor Gonzalo Bernardos.

Diversos estudis del sector demostren aquest increment dels preus. Per exemple, l'últim informe immobiliari de Bankinter, que fa referència al primer semestre de l'any, indica que els preus dels pisos pugen a les grans ciutats, sobretot a Barcelona (8,2%) i a Madrid (5,1%), en termes interanuals, i sumen així sis trimestres d'augment. A més, comencen a arrossegar increments positius, però molt més moderats, en altres mercats com València, Bilbao o Màlaga.

A això s'hi ha de sumar un nou factor que continuarà pressionant la demanda, i els preus, a l'alça: el Brexit. Segons el professor Gonzalo Bernardos, els preus pugen més a



Barcelona que en altres ciutats per la gran quantitat d'inversors estrangers que hi han vingut, i el Brexit, amb la sortida de capitals del Regne Unit que comportarà, “encara escalfarà més el mercat”.

Les compres es disparen

De la recuperació del mercat immobiliari residencial a Barcelona i a Catalunya en donen fe les dades pu-

A Barcelona hi ha poques noves promocions i trigaran uns mesos a estar acabades.

FRANCESC MELCION

blicades ahir per l'Institut Nacional d'Estadística (INE). La compravenda d'habitatges al juny va registrar el creixement més elevat dels últims tres anys en aquest mes. Catalunya és una de les comunitats on més es veu aquesta efervescència, amb un 34% més d'operacions en comparació amb el mateix mes de fa un any. S'hi van formalitzar un total de 6.000 operacions. Al conjunt

d'Espanya, la compravenda va créixer un 19% en relació amb el juny del 2015 i es van tancar més de 36.800 operacions, la xifra més alta registrada des del gener del 2013, quan se'n van formalitzar gairebé 40.000. Amb aquest repunt del juny, ja fa cinc mesos seguits que la compravenda d'habitatges va a l'alça. L'increment del juny, però, va quedar per sota del del mes anterior, quan es va disparar un 23,6% la taxa interanual.

El mercat de segona mà va ser el principal vector de creixement de les operacions, tot i que el d'habitatges nous també ha crescut. En concret, les transaccions sobre habitatges usats es van incrementar un 24% a tot l'Estat, fins a les 30.270 operacions, mentre que la compravenda d'habitatges nous va augmentar un 2%, fins a 6.586 transaccions. A Catalunya, les compravendes d'habitatges nous van pujar a 793 -13 més que al mes de maig-, però molt per sota de la venda de pisos de segona mà, que va totalitzar 5.207 operacions -396 per sobre del mes anterior-. El primer semestre del 2016, la compravenda d'habitatges a Espanya acumula un increment del 16,4% sobre el mateix període del 2015, gràcies a l'augment d'un 22,2% de les operacions sobre habitatges usats, ja que les fetes sobre habitatges nous retrocedeixen un 2,5%. ■

“EN DOS ANYS TORNAREM ALS PREUS DEL 2007”

Gonzalo Bernardos

PROFESSOR D'ECONOMIA I DIRECTOR DEL MÀSTER IMMOBILIARI DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA

1. Hi ha risc de bombolla immobiliària?

En alguns llocs de classe mitjana-alta, com Gràcia, Sarrià-Sant Gervasi, les Corts-Pedralbes i fins i tot Ciutat Vella, ja s'estan pagant barbaritats, i d'aquí dos anys tornarem als preus del 2007. S'han arribat a pagar 8.500 euros per metre quadrat per un àtic a Gràcia. Hi ha un gran increment de preus i de transaccions.

2. Qui són els que compren habitatges a la

ciutat de Barcelona?

Bàsicament són inversors i gent de classe mitjana i alta, que es conformen amb rendibilitats per lloguer molt baixes, perquè l'immobiliari s'ha convertit en un refugi: la borsa, els dipòsits bancaris, la renda fixa o els fons no donen rendibilitat.

3. Però malgrat que creixen les vendes, no augmenta el crèdit hipotecari.

Això és una bona notícia perquè fa que encara que

els preus dels pisos tornin al nivell del 2007, no hi hauria bombolla financera. Tot i això, l'estoc de crèdit hipotecari baixa, però el nombre de noves hipoteques augmenta molt. Això passa perquè, amb tipus d'interès tan baixos, molta gent amortitza capital de la seva hipoteca: com que no ha de pagar tants interessos augmenta la devolució de capital. No obstant això, malgrat que continua baixant el volum del crèdit hipotecari, ja no cau com en anys anteriors.

61 M€ Bitfinex, una de les quatre grans plataformes de negociació de bitcoins, va admetre ahir un robatori per part de pirates informàtics de 119.756 criptomonedes bitcoin, que equivalen a 61 milions d'euros.



DESPESA EN ALCOHOL I TABAC El 2015 els espanyols van gastar de mitjana 709 euros en alcohol i 353 euros en tabac, segons EAE Business School. El consum de cigarretes va ser de 2,86 al dia, i el d'alcohol, de 102 litres a l'any.

MERCAT LABORAL

Els autònoms donen feina a 600 persones cada dia

Els treballadors per compte propi generen un de cada quatre nous llocs de treball

ARA
BARCELONA

Els treballadors autònoms han sigut responsables fins al juny de la creació de 107.248 llocs de treball. Aquests prop de 18.000 empleats al mes –i gairebé 600 al dia– que deuen la seva feina a autònoms són la dada més rellevant que aporta la Federació Nacional d'Associacions de Treballadors Autònoms (ATA) en el seu balanç semestral. D'aquests 107.248 llocs de treball, 40.524 van ser nous autònoms i 66.724 (un 61%) es van convertir en assalariats contractats pels treballadors per compte propi.

El nombre de treballadors autònoms cotitzant a la Seguretat Social al juliol va arribar als 3,2 milions de persones, de les quals 1,98 milions, un 62%, són persones físiques. La resta són autònoms que estan constituïts com a persones jurídiques societàries, segons mostren les dades del ministeri d'Ocupació i Seguretat Social.

Durant els sis primers mesos de l'any, el Règim Especial de Treballadors Autònoms ha tingut un comportament positiu, amb un creixement global de 40.524 autònoms. Pel que fa als autònoms que es donen d'alta com a persones físiques, en els primers tres mesos de l'any van augmentar en 25.308 els

que tenen algun altre treballador al seu càrrec, mentre que va caure lleugerament el nombre d'autònoms que no tenen cap assalariat.

"Aquestes dades destermen la tesi dels que diuen que el perfil del nou autònom és un fals autònom: aquesta figura, que és cert que existeix, s'enquadra en el perfil d'autònom que es dona d'alta sense contractar treballadors i aquest és, precisament, l'únic col·lectiu que ha baixat", va celebrar el president d'ATA, Lorenzo Amor, en un comunicat recollit per Europa Press.

Els autònoms que són persones físiques i que van cotitzar en dos règims diferents de la Seguretat Social van augmentar en 1.968 persones fins al juny, i van arribar als 95.067. Pel que fa als autònoms col·laboradors familiars (és a dir, parents de primer o segon grau d'un autònom), també han crescut al llarg del 2016: han augmentat en el primer semestre 5.327 persones. A Espanya hi ha 194.744 persones donades d'alta a la Seguretat Social com a autònom-familiar col·laborador.

Pes del 27%

L'ATA va destacar que els treballadors per compte propi generen el 27,6% de l'ocupació total espanyola. Segons les seves dades, la Seguretat Social va guanyar entre desembre i juny 388.479 nous cotitzants,



Els autònoms han donat feina a 107.248 treballadors fins al juny. FRANCESC MELCION

61%

La majoria d'ocupats que creen els autònoms són assalariats

dels quals 107.248 estan "sota el paraigua dels autònoms".

"Els autònoms s'han convertit en una veritable palanca de la creació d'ocupació, i són els artífexs pels quals avui diem que a Espanya hi ha més ocupació: cada dia del 2016 hi ha 600 nous llocs de treball generats per autònoms", va explicar Amor.

ATA constata també que el 95% del creixement del col·lectiu es deu a majors de 45 anys, mentre que el dels joves és testimonial. Només 550 dels 24.655 nous autònoms del semestre són menors de 25 anys.

LES CLAUS

Per X.G.

1. Per què no hi ha oferta d'habitatge d'obra nova a Barcelona?

La crisi i l'esclat de la bombolla van fer caure en picat l'activitat de la construcció residencial. Des de l'any passat el mercat s'ha començat a recuperar amb alguns projectes, centrats sobretot a la zona de Magòria, el 22@, la Marina del Prat Vermell o les antigues casernes de Sant Andreu. Però passaran mesos fins que aquestes promocions estiguin acabades. A més, la falta de sòl fa que l'increment quedi molt limitat, i pràcticament es redueixi a rehabilitacions integrals d'edificis existents.

2. Qui són els compradors?

D'una banda hi ha famílies de classe mitjana i alta que durant la crisi s'havien contingut i ara, amb la millora de la situació, han decidit comprar. D'altra banda, Barcelona ha atret molts inversors, espanyols però també molts estrangers, que tenen una gran liquiditat i opten per invertir en el sector immobiliari perquè la rendibilitat de la borsa, la renda fixa o els fons d'inversió és molt baixa o fins i tot negativa. Tots els experts del sector assenyalen que hi ha hagut un desembarcament d'inversors estrangers que consideren que els preus a Barcelona són baixos en comparació amb altres ciutats europees i que presenten un important potencial de revalorització amb el temps.

3. Quant pugen els preus?

No hi ha un indicador clar, però els diversos estudis del sector indiquen que Barcelona és el lloc de l'Estat on més puja el preu de l'habitatge. No obstant això, l'augment va per barris. Alguns informes parlen d'increments de dos dígit el primer semestre de l'any en el segment dels pisos de luxe i habitatge d'alt estànding.

4. És generalitzada, aquesta situació del sector?

No. La demanda només està apujant preus a Barcelona i Madrid i en menor mesura a València, Bilbao i Màlaga. Els experts veuen una forta activitat també en zones costaneres, però en grans zones d'Espanya hi ha poques vendes pel nombre de pisos buits que va deixar la crisi.

LA SORTIDA DE LA CRISI

Moody's creu que Espanya creixerà menys el 2017

ARA
BARCELONA

L'agència de qualificació Moody's no és optimista respecte al creixement de l'economia espanyola més enllà d'aquest any. L'entitat va avançar que preveu que el PIB espanyol creixi un 2,9% el 2016 però que es debiliti al 2% l'any vinent. L'informe presentat ahir explica aquestes dades per l'esgotament de factors externs, com el baix preu del petroli, que fins ara han dinamitzat el conjunt de l'economia.

Moody's assenyalava que el PIB espanyol va experimentar un "fort" creixement durant el 2015 que s'ha mantingut durant el primer trimestre del 2016, però avisa que aquests increments són cíclics i no estructurals. En aquest sentit, l'entitat assegura que les millores en el finançament i les xifres rècord en el turisme han tingut un efecte important en el creixement de l'economia espanyola, que de cara a l'any vinent notará la diferència.



L'agència de qualificació de risc també va valorar l'actual situació del mercat laboral espanyol. Malgrat que Moody's reconeix que en

L'agència avisa que l'actual creixement no és estructural i alerta de l'atur.

B. MCDERMID / REUTERS

els dos últims anys s'ha aconseguit rebaixar la taxa d'atur, l'entitat avisa que encara hi ha greus problemes sense resposta. En aquest sentit, Moody's apunta a l'alta taxa d'atur estructural i la dubtosa qualitat de l'ocupació que es crea, que segueix sent majoritàriament temporal.

Alerta a la banca

L'agència de qualificació també va rebaixar la perspectiva de la banca espanyola de positiva a estable com a conseqüència dels baixos tipus d'interès i dels problemes de rendibilitat del sector financer. Aquesta decisió arriba després d'un inici de setmana marcat per les fortes pèrdues de la banca a la borsa. Ahir, però, BBVA, CaixaBank, Bankia i Popular van tornar a pujar al selectiu espanyol.