



IMMOBILIARI

La compravenda d'habitatges viu el pitjor agost en quatre anys

Les operacions cauen un 15% a Catalunya, una baixada inferior a la del 21% de tot l'Estat

PAULA CLEMENTE
BARCELONA

L'agost passat es van comprar uns 5.921 habitatges a Catalunya, un 15% menys que el mateix mes de l'any 2018. Pel que fa concretament al vuitè mes de l'any, la xifra creixia des del 2015, quan es va passar d'unes 4.200 operacions a 6.200 en només un any. La caiguda s'ha reproduït a la resta de l'Estat: amb 35.000 habitatges venuts a l'agost, les operacions disminueixen un 21% respecte a l'any passat –tornen als nivells de l'agost del 2016– i un 26% menys que al juliol. La xifra, també en aquest cas, feia més de cinc agostos que creixia.

Tendència

La caiguda de l'agost deixa l'acumulat de l'any en un petit descens respecte del 2018

Llegint les dades acumulades, però, no s'identifiquen grans diferències amb la situació de l'any passat. Des de començament d'any, a Catalunya s'han venut 55.600 habitatges, uns 200 menys dels que es registraven els primers vuit mesos del 2018. A Espanya es torna a replicar la davallada, tot i que una mica més pronunciada: des del gener s'hi han venut uns 346.000 habitatges, uns 10.000 menys que en el mateix període de l'any passat.

Les dades específiques de l'agost xoquen, a més, amb el que s'havia registrat al juliol. Llavors l'Institut Nacional d'Estadística (INE) recollia 7.700 operacions a Catalunya (un 5,6% més que al mateix mes del 2018). És a dir, d'un mes a l'altre s'han comprat uns 1.800 habitatges menys. "És una tendència que ja s'ha vist en el segon i tercer trimestres d'aquest any", assenyala José García Montalvo, catedràtic d'economia aplicada a la Universitat Pompeu Fabra (UPF). "És un element més que s'uneix a tots els que hem conegut recentment del sector immobiliari", afegeix aquest professor.

Es refereix, sobretot, al fet que a Barcelona les últimes dades indiquen caigudes del preu de l'habitatge o que els inversors s'hagin anat retirant de la ciutat. Segons ell, el sector immobiliari ha accelerat tan ràpid en la fase expansiva, que el present "s'ha menjat molt ràpidament el futur".



Una promoció de pisos a Cornellà de Llobregat en una imatge d'arxiu. Els habitatges nous suposen a Catalunya només el 14% dels que s'han venut aquest any. XAVIER BERTRAL

Una de cada cinc socimis espanyoles és catalana

Catalunya té 15 de les 73 socimis –societats immobiliàries que cotitzen a borsa amb avantatges fiscals– que hi ha a Espanya (un 20%) i concentra el 23% del valor de mercat total d'aquestes societats. Així ho exposa l'estudi *Socimis: estabilitat i inversió en el sector immobiliari*, elaborat per Bolsas y Mercados Españoles (BME) i per la consultora JLL. Amb dades del tancament del 2018, les socimis catalanes tenien un valor de mercat conjunt de

5.223 milions d'euros, que sumaven un volum d'inversió immobiliària de 14.100 milions, cosa que suposa un 29% del total del valor brut d'actius immobiliaris de les socimis espanyoles. L'estadística de socimis catalanes està condicionada per Colonial a causa del seu gran volum. I, a diferència del que passa al conjunt d'Espanya, a Catalunya no hi ha socimis especialitzades en logística i hotels. Se centren sobretot en habitatges i oficines.

ment el futur". És a dir, que les possibilitats de creixement són escasses. "Si no milloren l'economia o els sous i s'aconsegueix que les famílies puguin pagar més, el sector es queda parat", argumenta García Montalvo.

Menys rendibilitat

La clau és, explica l'expert, que el 36% dels compradors són inversors, que no aposten per un mercat en el qual no veuen rendibilitat. A més, segons dades del mateix catedràtic, el 50% dels compradors particulars ja pensen com a inversors i esperen augmentar amb el temps el capital inicial destinat a la compra, de manera que probablement fan la mateixa reflexió.

Tot i aquest escenari, la situació semblava repuntar el juliol passat: l'INE publicava fa uns dies que la contractació d'hipoteques havia crescut un 13% al juliol a Catalunya. La informació publicada aquest dijous per aquest organisme estadístic assenyala que totes les comunitats presenten taxes anuals negatives. Les caigudes més suaus es donen a Galícia (un 8% menys), Castella i Lleó (-13%) i Catalunya (l'esmentat 14% menys). Andalusia és la comunitat on s'han tancat més operacions, seguida de Catalunya i, després, el País Valencià. A l'altre plat de la balança, el territori que va veure baixar més les operacions a l'agost va ser Extremadura (-42%), seguida de prop per les Canàries (-41%) i Navarra (-39%). La comunitat on es va comprar menys habitatge va ser la Rioja, seguida altra vegada per Extremadura i Navarra.

Tipologia

L'habitatge de segona mà és el motor del sector i suposa un 85% de les operacions

L'habitatge usat continua sent el motor de les operacions tant a Catalunya com al conjunt de l'Estat. De les 5.921 operacions de compravenda a Catalunya, només 880 van ser d'habitatges nous (14%), i 5.041 d'habitatges de segona mà (85%). I l'habitatge protegit continua sent minoritari. Del total d'habitatges venuts a Catalunya a l'agost, només 453 eren protegits, mentre que 5.468 eren habitatge lliure. A tot l'Estat, el 91% d'habitatges venuts eren lliures i el 8% protegits.