



## Final de cicle Un sector en reconversió

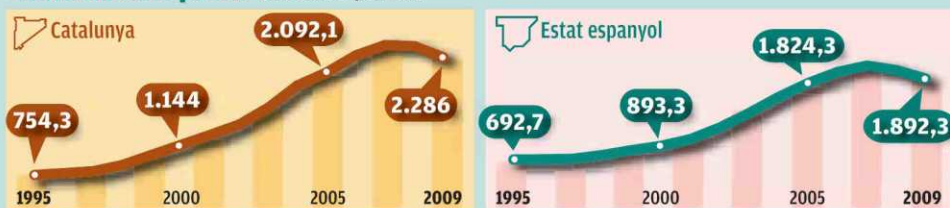


Edifici d'habitatges a mig construir en una zona residencial als afores de Banyoles ■ EUDALD PICAS / ARXIU

### Any de renda familiar necessari per poder adquirir un habitatge



### Evolució dels preus (En euros per m<sup>2</sup>)



# No era or tot el que lluvia

**ATUR** • El nombre de desocupats a la construcció a Catalunya s'ha quadruplicat els últims tres anys, i ha arribat a 101.000 **IMPACTE** • El sector del Principat és 2,5 punts inferior al del conjunt de l'Estat, on és el 18,8% del total del PIB **REBALLADA** • L'única solució per sostenir el negoci és una rebaixa substancial dels preus de venda dels pisos



J. García Montalvo

El sector de la construcció a Catalunya representa el 16,8% del sector estatal, una proporció inferior al pes del PIB català en l'espanyol (18,8%), segons les últimes dades de la Contabilidad Regional de l'INE. No obstant això, l'anàlisi del sector de la construcció és interessant perquè ha crescut ràpidament fins al 2007, i pel col·lapse posterior. Entre el 2000 i el 2007, el valor afegit del sector de la construcció a Catalunya va augmentar un 44,4% (un 42,6% en el conjunt de l'Estat espanyol). Només un sector econòmic català va créixer més ràpidament en aquest període: la intermediació financera, que va augmentar un 94,8%.

Des d'un punt de vista conjuntural, el sector de la construcció a Catalunya continua en caiguda lliure. Quan en el conjunt de l'Estat espanyol la taxa de creixement del sector continuava sent negativa en el primer trimestre del 2010 (-5,9%), tot i que no tan dolenta com el mínim del 2009 (-6,8%), a Catalunya, el sector de la construcció va caure el 8,5% en el primer trimestre de l'any: la pitjor dada des del començament de la crisi. L'estancament de la construcció s'ha reflectit en un augment ràpid de l'atur en el sector. Tot i això, mentre a l'Estat espanyol els aturats re-

gistrats del sector de la construcció entre 2007 i 2009 es multiplicaven per 2, a Catalunya, s'han multiplicat gairebé per 4, i han passat de 28.000 a 101.000.

L'edificació és la part més important del sector: representa pels volts de dos terços del valor de la producció de la construcció. El terç restant correspon a l'enginyeria civil. El sector de l'edificació residencial representa cap al 50% de total del sector de la construcció, i el 70% del subsector d'edificació. Els problemes recents de la construcció a Catalunya i a l'Estat espanyol estan lligats precisament a la baixada de la construcció d'habitatges. Tinguem en compte que el 2006, a Catalunya, es van començar 127.117 habitatges. A l'any 2009 només se'n van comen-

**Els habitatges s'han abaratit un 34% als EUA, i aquí només han baixat un 10% des de màxims**

çar 12.358, la qual cosa significa una caiguda del 90%. Els habitatges començats el 2009 només són un 18% dels començats el 1998, abans del principi de la bombolla.

L'enfonsament del sector residencial s'explica per una bombolla creditícia sense precedents (rebaixa de l'estàndard de concessió de crè-

dits, inflació de preus de taxació i tipus d'interès molt baixos) que va proporcionar l'aire per inflar una bombolla immobiliària monumental. El gràfic que il·lustra el text mostra com abans de la bombolla es necessitaven cap a 4 anys complets de renda familiar disponible per comprar un habitatge. En el punt culminant de la bombolla, una família catalana necessitava la renda completa de 7,7 anys per comprar un habitatge.

#### Ajustament lent

La capacitat econòmica de les famílies no pot sostenir aquests preus. Malauradament, el ritme d'ajustament dels preus a Catalunya és tan lent (des del màxim del segon trimestre del 2008 només han baixat un 10%) que en el 2009 l'índex encara era de 7,1. Per contra, l'ajustament de preus als Estats Units (una caiguda del 84% tot i tenir una bombolla menor) ha fet retornar l'índex a 4. L'altre problema per a la recuperació del sector és l'estoc d'habitatges nous per vendre. El càlcul és molt controvertit. Segons l'estimació a la baixa del Ministeri d'Habitatge, a Catalunya hi havia 107.240 habitatges nous per vendre a final del 2009. Segons la metodologia del Banc d'Espanya, la forquilla oscil·la entre 115.000 i 187.000. Amb un ritme normal de compravendes d'habitatges nous, l'estoc d'habitat-

**12.358 habitatges** es van començar l'any passat a Catalunya, un 90% menys que fa quatre anys.

**50 percent** del sector de la construcció correspon a l'edificació residencial.

**4 anys** farien falta per absorbir l'estoc d'habitatges si no en construïssim més.

ges seria suficient per a 3 o 4 anys sense cap més construcció. Pel que fa als Estats Units, hi ha inventari d'habitatges nous per a 9,1 mesos.

L'augment de les compravendes d'habitatges, un 25% al juny, ha provocat una millora de les expectatives, segons les enquesta d'opinió del mercat immobiliari a Catalunya. Però això pot ser un miratge causat per l'efecte de l'IVA i de l'anticipació de compres, provocades per l'eliminació de la deducció fiscal a l'habitatge. El que a final de juny va passar als Estats Units quan es va acabar la deducció de 8.000 dòllars, amb caigudes al juliol del 25,5% en la venda d'habitatges usats i el 32,4% en els nous, ens dona una indicació de què pot passar l'any vinent. La retallada en obres públiques també és una notícia dolenta per a l'enginyeria civil.

L'única solució per sostenir la construcció residencial a Catalunya és una rebaixa substancial de preus de venda. Pot ser que aquest procés estigui començant. L'abaratiment sensible del sòl permetrà construir habitatges amb preus més accessibles i forçaran els propietaris de l'estoc d'habitatges a baixar preus o bé a quedar-se sense mercat. Confem que aquest procés no trigui gaire temps a produir-se.

José García Montalvo és catedràtic d'Economia de la UPF