

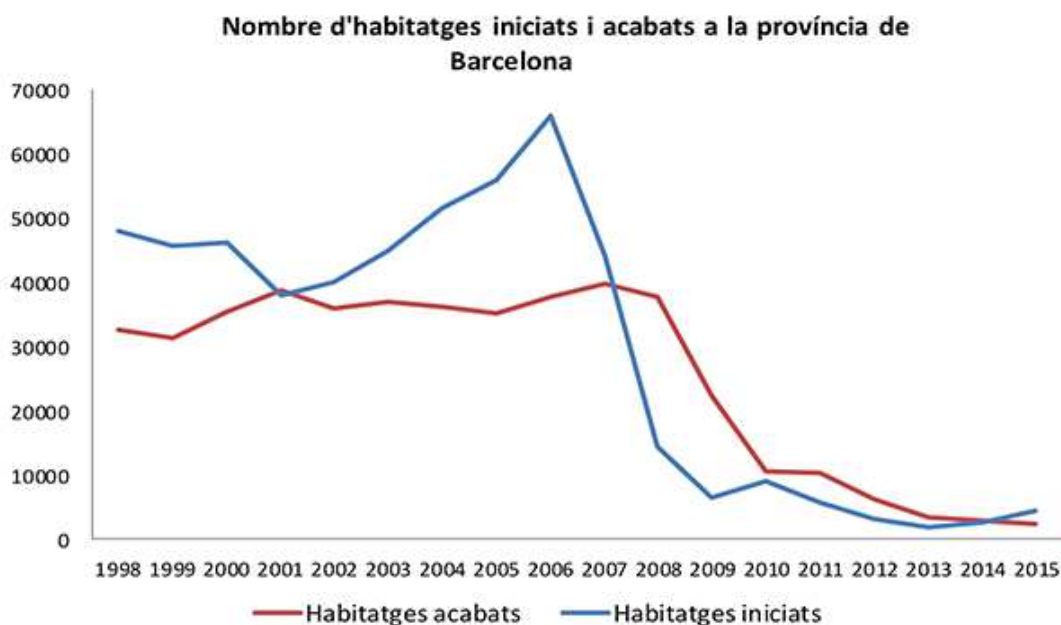


**Segons l'estudi monogràfic sobre el sector de la construcció i l'immobiliari a la província de Barcelona entre 2006 i 2016**

## Un augment del 70% en habitatges iniciats confirma la recuperació del sector immobiliari

- El nombre d'habitatges iniciats supera el nombre d'habitatges acabats l'any 2015 per primer cop en els últims deu anys, confirmant així que la fase de recuperació està en marxa.
- L'elevada taxa d'atur i el procés de desendeutament de l'economia allunyen el risc de caure en un nou boom immobiliari.

**Barcelona, 26 d'agost de 2016.-** L'any 2015 va registrar un augment del 70% en el nombre d'habitatges iniciats, fins als 4.543, fet que ha permès superar el nombre d'habitatges acabats, per primera vegada, des de l'any 2007, segons dades de l'Idescat. Aquestes dades confirmen que la fase de recuperació del sector immobiliari està en marxa després que l'any 2013 s'arribés al punt mínim del cicle de la construcció quan el nombre d'habitatges iniciats a la província de Barcelona es va reduir en un 97% respecte el 2006, l'any en què es va assolir el rècord històric.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir dels certificats finals d'obra dels col·legis d'aparelladors de Catalunya.



L'elevada taxa d'atur i el procés de desendeutament de l'economia allunyen el risc de caure en un nou boom immobiliari. De la mateixa manera, la gran segmentació del mercat immobiliari per municipis i, dins del municipi per barris, fa que en determinades zones on l'oferta creix poc es puguin observar pressions alcistes significatives sobre els preus, però en general l'estoc encara disponible i l'oferta de crèdit amb condicions més restrictives que abans de la crisi, fan pensar que l'augment dels preus serà suau i gradual.

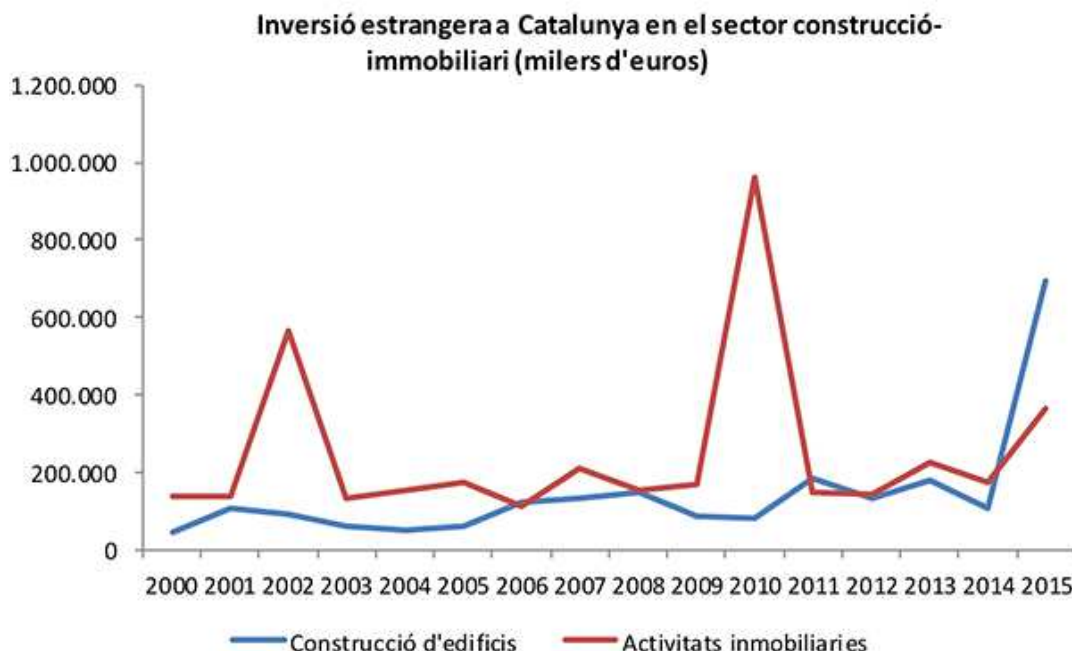
Caiguda de preus municipis de Barcelona entre 2007 i 2015			
25-35% ●	35-45% ●	45-55% ●	+55% ●
Mollet del Vallès Sant Just Desvern Sant Sadurní Sitges	Arenys de Mar Badalona Barcelona Cardedeu Castelldefels Cerdanyola del Vallès Gavà Martorell Molins de Rei Piera Premià de Mar Sabadell Sant Cugat del Vallès Santa Perpetua de Mogoda Vic	Berga Calella Cornellà de Llobregat Esparreguera L' Hospitalet de Llobregat Igualada Manresa Masnou Mataró Montcada i Reixac El Prat de Llobregat Ripollet Rubí Sant Boi de Llobregat Sant Celoni Sant Feliu de Llobregat Viladecans Vilafranca del Penedès	Esplugues de Llobregat Granollers Manlleu Pineda de Mar Sant Adrià de Besòs Sant Andreu de la Barca Sant Joan Despí Sant Pere de Ribes Santa Coloma de Gramenet Terrassa Torelló Vilanova i la Geltrú
Quadre d'elaboració pròpia, dades provinents dels informes: <i>Oferta de nova construcció a la província de Barcelona 2007 i del 2015</i> (APCE)			

### Factors de recuperació i tendència futura

Per poder preveure la tendència futura del sector immobiliari cal tenir en compte els següents factors:

- **L'estoc d'habitatge nou sense vendre** és una de les variables que millor anticipa l'evolució futura dels preus. L'estoc d'habitatge nou sense vendre a la província de Barcelona era de gairebé 45.000 habitatges el 31 de desembre de l'any 2014, un 11% inferior a la quantitat que hi havia a finals de 2011.  
La baixa concentració d'estoc a la província de Barcelona en termes relatius fa pensar que la caiguda de preus de l'habitatge ja ha tocat fons i que, probablement, continuarà l'evolució l'alça però amb intensitats diferents en funció de la concentració d'estoc d'habitatge sense vendre a les diferents localitats

- **L'esforç teòric necessari d'una família per la compra d'un habitatge** a Barcelona per comprar un pis amb hipoteca (sense deduccions fiscals) ha passat d'un màxim del 46% dels seus ingressos el tercer trimestre del 2008 a un mínim del 21% a finals del 2014. L'indicador està en el nivell més baix de la sèrie que comença el 2006, la qual cosa anticipa un creixement futur de la demanda.
- **La inversió estrangera**, que segons les dades del Registre d'Inversions Estrangeres del Ministeri d'Economia i Competitivitat, ha experimentat un intens creixement en el sector de la construcció hauria passat de 105,1 milions d'euros el 2014, a 694,6 milions el 2015, el màxim de la sèrie històrica. Així mateix, s'observa un augment de les inversions estrangeres en activitats immobiliàries que s'han més que duplicat entre 2014 i 2015 (de 171,5 milions a 361,8 milions).



Font: Ministeri d'Economia i Competitivitat

- **El creixement demogràfic** és un dels factors que millor explica l'increment vertiginós del sector immobiliari durant el boom (2000-2008). Fonamentalment, l'augment de la població va ser degut a la immigració. Entre 2000 i 2008, la població a la província de Barcelona va augmentar un 13% acumulat, en 616.554 persones (de 4,77 milions a 5,39 milions). De la mateixa manera que l'increment de la població durant la primera dècada del segle XXI ha estat un factor explicatiu de l'increment de la demanda immobiliària, la projecció d'estancament i la reducció de la població en el període 2016-2029 que realitzen els instituts d'estadística, incidirà negativament sobre les compravendes futures a mitjà i llarg termini



- **La rendibilitat de la inversió immobiliària**, que segons les dades publicades pel Banc d'Espanya, seria positiva i creixent des de principis de 2014, fins assolir el quart trimestre de 2015 el 8,8% anual, i superior a la d'altres alternatives d'inversió.

Com a conclusió, per evitar caure en els errors del passat és important que els bancs mantinguin la restricció de no concedir més del 80% del valor de taxació real de l'immoble. La Unió Europea també ha pres mesures amb el mateix objectiu. A la tardor de 2011 va presentar el nou Procediment de Desequilibris Macroeconòmics (PDM) per a Espanya, que està dissenyat per prevenir i corregir situacions macroeconòmiques de risc, entre els quals va incorporar el mercat de l'habitatge. Un dels indicadors que va introduir és l'increment dels preus de l'habitatge, amb un llindar indicatiu del 6%. Així doncs, serà difícil tornar a registrar increments anuals de l'habitatge de dos dígits sense que el govern que correspongui prengui mesures per frenar-ho, que és justament el que no va fer en el període 1999-2006.



<http://premsa.cambrabcn.org>



@presscambrabcn #Cambrabcn