

# La bombolla deixa buits més de 3.000 pisos

*Pisos per vendre al carrer Baldrich Foto: Toni Fages*

Un altre dels nombrosos danys col·laterals de l'explosió de la bombolla immobiliària és l'enorme quantitat de pisos nous per vendre. El conseller de Territori i Sostenibilitat, Santi Vila, va presentar fa uns dies el primer estudi del cens d'habitatge de nova construcció pendent de vendre a Catalunya, basat en dades dels registres de la propietat des de l'any 2007 fins a finals del 2012. La conclusió és que Catalunya té un estoc de 79.331 pisos nous buits, cosa que equival a 10,5 habitatges per cada miler d'habitants.

Mentre que l'estoc més gran se situa quantitativament a la demarcació de Barcelona (46.142 pisos buits), és precisament on la proporció relativa en funció del nombre d'habitants és més baixa (8,3 habitatges sense vendre per cada 1.000 habitants). A Terrassa hi ha 3.188 habitatges nous buits pendents de comercialitzar, cosa que representa un alt índex, de 14,9 per cada 1.000 habitants.

La cocapital vallesana és la segona ciutat de Catalunya que, en números absoluts, té més habitatges nous per vendre. I el Vallès Occidental és la segona comarca del rànquing en termes absoluts amb 7.990 habitatges sense comercialitzar, si bé la mitjana per cada 1.000 habitants és de les baixes (un 8,9).

Les dades de l'informe fan preveure que la dificultat d'absorció de l'estoc actual de pisos nous sense vendre variarà segons la seva distribució territorial. Per exemple, dels municipis amb més de 1.000 habitatges en estoc, les ciutats de Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat (les dues més grans de Catalunya) presenten un índex relatiu inferior als 6 habitatges x 1.000 habitants. Aquesta quantitat és fàcilment absorbible i fins i tot pot resultar insuficient en un situació econòmica normalitzada.

En el cas de Terrassa, els 3.188 pisos nous buits només són superats pels 9.982 de Barcelona. Els exemples són nombrosos: la Rambleta del Pare Alegre, la Grípià, un edifici nou enorme de gairebé 100 vivendes a la cantonada ctra.Rubí/ctra. Montcada (totes desocupades i amb vigilància les 24 hores), solars immensos sense edificar al Segle XX, la plaça Nova o l'antiga fàbrica Sala i Badrines.

## **Preus rebentats pels bancs**

Alicia Mirabent, de Fabra Finques, diferencia entre els pisos nous buits que són propietat dels bancs, dels particulars o de l'Ajuntament. "Els bancs estan fent que els compradors posin els preus i els rebenten, i l'Ajuntament hauria de crear una comissió perquè no pot ser que hi hagi habitatges buits".

Quant als particulars, adverteix que en l'època de vaques grasses, "a mesura que passaven els dies, aquella propietat s'anava convertint en una ganga; ara, la condemna és abaixar el preu fins que algú se'l pugui quedar". Segons ella, no hi va haver visió de mercat i "es va construir massa. Era el conte de la lletera, no passava res si el terreny que s'adquiria era car perquè el banc et donava la hipoteca". Per tal de solucionar el problema, Mirabent insta a imitar el protocol firmat a Barcelona (vegeu quadre adjunt).

## **Poca preocupació**

Carles Sala, secretari d'Habitatge i de Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, treu ferro al panorama egarenc, que qualifica de "normal, tenint en compte que és una de les ciutats més poblades del país". Sala explica que, una setmana abans de fer públic l'informe, va mantenir una reunió amb l'Ajuntament de Terrassa, amb el qual es van adonar de la coincidència de les dades.

El Consistori atribueix aquesta ràtio alta del 14,9 x 1.000 a l'increment de cens a la ciutat (11.000 habitants l'any), però la preocupació de Sala és relativa. "Si la població continua creixent, davant una normalització de la situació, és a dir, de reobertura de la línia de finançament hipotecària, la cosa tendirà a normalitzar-se entre dos i cinc anys".

Al secretari d'Habitatge i de Millora Urbana de la Generalitat el preocupa "que la gent no tingui interès en anar viure a Terrassa o a Barcelona" i considera que l'autèntic problema per absorbir aquest estoc el tindran "els municipis que no siguin turístics o estiguin en regressió demogràfica o bé les comarques interiors que no tinguin un pol d'atracció econòmica concret ni un perfil de ciutats amb oportunitats". Com a solucions, Sala recomana reactivar la construcció i la rehabilitació d'edificis per evitar la manca de disponibilitat d'habitatges en oferta a curt i mitjà termini.

### **Protocol d'actuació en els casos de desnonament a Barcelona**

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), la Conselleria de Justícia, l'Ajuntament de Barcelona i els col·legis d'Advocats i Procuradors de Barcelona van firmar dilluns passat un protocol d'actuació sobre els casos de desnonaments a Barcelona. El sistema, que ja s'ha aplicat en algunes ocasions a la ciutat, entrarà en funcionament de manera immediata i es podria exportar a altres municipis catalans. La idea és que, abans d'un desnonament, el departament de serveis socials en tingui constància i pugui oferir ajuda als afectats.

La mesura vol garantir la màxima protecció per a les persones en risc d'exclusió social. A Barcelona, cada dia són desnonandes entre 20 i 22 famílies, que es podrien beneficiar del mecanisme. Durant el 2012 l'Ajuntament de Barcelona va rebre 339 sol·licituds d'assistència per desnonaments, segons Xavier Trias, que ha defensat els bons resultats de la prova pilot a Nou Barris per promoure la mediació entre els bancs i els deutors: dels 58 expedients incoats se n'han resolt 38.

### **25.000 habitatges buits a la comarca el juliol del 2009**

L'excés d'estoc ve de lluny. Les Cambres de Comerç de Terrassa i Sabadell i els gremis de la construcció del Vallès Occidental i Sabadell van presentar el juliol del 2009 un estudi del sector de la construcció al Vallès Occidental. El 60% de l'estoc comarcal pertanyia a Terrassa, amb 14.434 habitatges buits, mentre que a Sabadell hi havia el 40% restant (9.699). El 57% era de segona mà i el 43%, d'obra nova. Sabadell presentava la meitat d'habitatges en estoc que Terrassa, amb pràcticament la mateixa població.

Calia un acostament entre el sector públic i el privat per consensuar estratègies de col·laboració i el foment del lloguer o el lloguer amb opció de compra per equilibrar oferta i demanda. Les cambres i els gremis recomanaven evitar l'increment del parc d'habitatges fins al 2012, invertir en la qualitat, accessibilitat i sostenibilitat dels parcs existents, facilitar la rehabilitació d'habitatges i fer polítiques de R+D+i en la construcció i de cessió d'ús del sòl per reduir les despeses en l'adquisició dels terrenys.

### **Terrassa trigarà onze anys a absorbir els excedents no venuts**

Segons un informe publicat per la Societat de Taxació, el preu de l'habitatge nou a Catalunya va baixar un 6,6% el 2012. A Terrassa la baixada va ser del 14,8%, la segona més alta del país. El preu mitjà d'una vivenda nova a Terrassa per a un pis estàndard de 90 m<sup>2</sup> se situa en 197.100 euros, xifra pròpia del 2004 i que havia arribat a enfilarse fins als 298.900 el juny del 2009. Així, la caiguda acumulada entre el 2007 i el 2013 és del 43%. I la Societat de Taxació preveu que l'abaratiment dels nous habitatges continuarà el 2013, si bé serà més moderat.

Joan Planas, secretari de la Cambra de la Propietat Urbana de Terrassa, atribueix la caiguda de preus a la sobreproducció d'habitatge en els anys de boom immobiliari: al 2006, a la ciutat es van fer 6.574 habitatges, i a Sabadell se'n van construir 3.028 durant el mateix període. Fa un any Terrassa tenia uns excedents de 10.358 habitatges i Sabadell, de 2.280. Segons la previsió de demanda sostinguda, Terrassa trigaria 11,2 anys a absorbir els excedents no venuts i Sabadell, 5,1 anys.