

DOMINGO

16 DE ABRIL DE 2017

La veu de l'empresa al territori



LLUÍS MARSÀ, PRESIDENT DE L'ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA (APCE CATALUNYA)

La APCE és la institució més representativa del sector de la promoció construcció d'habitatges i un referent essencial per l'empresariat català. L'Associació de Promotors de Barcelona va néixer el 4 de setembre de 1969 i al 2016 es va convertir en Associació de Promotors de Catalunya. Actualment compta amb més de 300 grups immobiliaris associats que representen a més de 600 empreses.

Bones perspectives per a la promoció d'habitatges

El mercat immobiliari està consolidant el seu cicle de recuperació en el segment residencial. La demanda continuarà creixent impulsada per la millora en l'ocupació, els reduïts costos de finançament i el major atractiu de l'habitatge per a inversió amb el lloguer com a destinació.

La consolidació del cicle de recuperació en el sector immobiliari residencial és una realitat. Tant la demanda com els preus de l'habitatge van finalitzar en 2016 amb repunts moderats, en línia amb l'evolució positiva que es preveia fa justament un any.

Les compravendes d'habitatge en el mes de gener d'enguany, s'han incrementat de manera espectacular en un 32,4% a Catalunya. Una xifra clarament positiva que cal afegir al fet que durant els tres últims exercicis la demanda ha continuat creixent.

Malgrat aquesta recuperació, la veritat és que encara es troba lluny de la seva zona de confort, amb actors diferents als habituals i amb nivells de producció reduïts. Al llarg de 2015 ja es va produir un repunt de la producció, però sobretot va començar una millora sostinguda en els fluxos de nous projectes que van permetre preveure un creixement tant en 2016 com en 2017. De fet, a final del mes de desembre de l'any passat el nombre d'habitatges iniciats a Catalunya va arribar a la xifra de les 8.317 unitats, la qual cosa ha representat un increment del 34,7% anual.

Actualment no existeixen factors que ens portin a pensar en un canvi d'aquesta tendència. Els preus de l'habitatge segueixen tenint catalitzadors positius, com la normalització dels ràtios d'esforç financer i l'augment en el preu del sòl, que acumula ja més de quatre trimestres consecutius d'increment, després d'un ajust molt important des dels màxims aconseguits en el quart trimestre de 2007.

No obstant això, aquest incre-

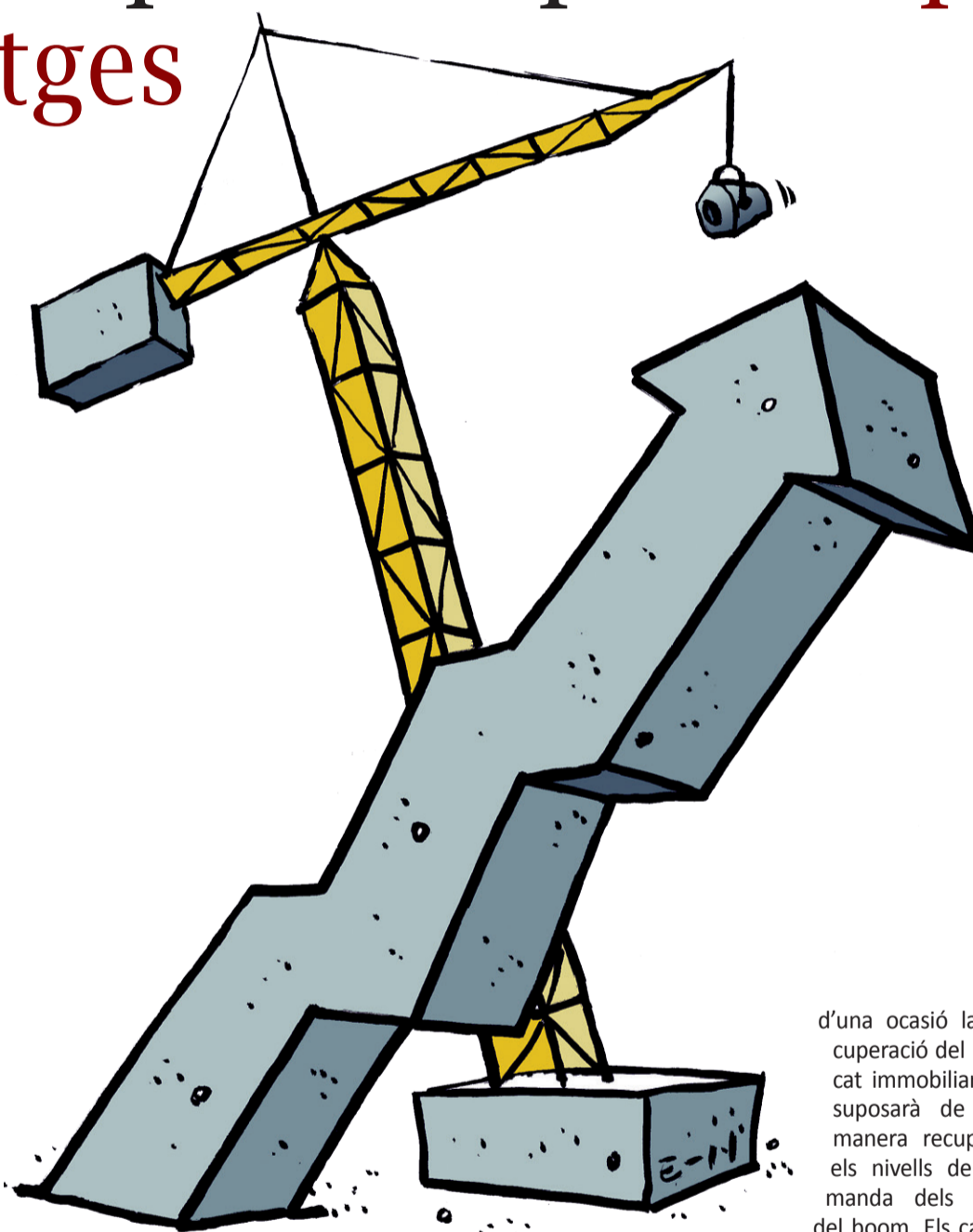
ment dels preus continuarà sent desigual en les diferents ubicacions, sent major en aquelles localitzacions selectives. És a dir, que aquest augment de preus no implicarà necessàriament que es recuperin els màxims anteriors a la crisi. A més es fa necessari mantenir els criteris de solvència en la concessió del nou crèdit, tant en l'àmbit promotor com en el comprador particular, a fi de no repetir errors del passat.

No hi ha unanimitat sobre en quin punt tocarà sotre aquesta etapa de recuperació, perquè la demanda podria estar distorsionada per la presència de compra-

dors-inversors que tenen per destinació el lloguer en detriment del tradicional comprador finalista. En aquestes condicions el mercat queda més exposat a canvis sobtats que poden acabar redirigint l'interès dels inversors cap a altres alternatives en detriment del que actualment es considera com a necessari: incrementar el parc d'habitatges de lloguer.

NO TORNAREM AL BOOM

De totes maneres, per aquest any 2017 tot fa preveure que les compravendes d'habitatge continuaran guanyant espai. Com ja hem vingut explicant en més



Encara amb un ritme lent de creació d'ocupació, l'estabilitat laboral pot impulsar la demanda d'habitatges



del mercat laboral en els propers trimestres. Encara que el ritme de creació d'ocupació és més lent del desitjat, l'augment del nombre d'ocupats i l'estabilitat laboral pot suposar un catalitzador per a la demanda d'habitatge.

Així mateix, els costos de finançament es mantindran reduïts, i un context de baixos tipus d'interès és una nova normalitat que ha d'arribar, almenys fins a finals de 2017. A més, tot fa pensar que les condicions d'accés al crèdit seguiran millorant.

Un altre punt favorable és la rendibilitat enfront d'inversions alternatives. La rendibilitat bruta per lloguer de l'habitatge destaca positivament si es compara amb altres alternatives d'inversió com els dipòsits o la renda fixa a llarg termini. Aquest fet és bastant positiu doncs permet incrementar el parc disponible d'habitatge en arrendament necessari per cobrir la demanda de primer accés, sobretot de joves que volen emancipar-se i que no disposen d'un estalvi previ per comprar.

Tots aquests factors seran possibles sempre que puguem comptar amb un escenari estable que, sobretot, aporti seguretat jurídica al sector immobiliari.

d'una ocasió la recuperació del mercat immobiliari no suposarà de cap manera recuperar els nivells de demanda dels anys del boom. Els canvis estructurals en la demografia fan inassolibles els nivells de demanda superiors a les 23 o 24.000 habitatges anuals a Catalunya que, d'altra banda seria el llindar adequat per donar resposta als necessitats anuals de la població catalana.

No obstant això, la llunyania d'aquests màxims no implica que no ens trobem davant un escenari de creixement de les vendes d'habitatge, que es veuran impulsades per diversos factors. El primer, el cicle expansiu i la millora de l'ocupació. L'economia espanyola creixerà durant aquest any a una taxa aproximada del 2,8%, la qual cosa permetrà que es mantingui la tendència positiva