

Diari de la neu, 25/09/21

## Puja la venda d'habitatges a peu de pistes

Els compradors busquen sobretot segones residències



Esquiadors a les pistes de Masella. Al fons, els pobles d'All, Gréixer i Ger Autor/a: Diaridelaneu.cat

**Segons les dades que ha publicat aquesta setmana l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Cerdanya trenca la tendència catalana i, durant el segon trimestre d'aquest 2021, registra un increment en el preu dels lloguers. A més, les estadístiques de diversos portals especialitzats també indiquen que en els últims mesos ha augmentat la venda d'immobles a la comarca. Els agents immobiliaris de la zona ho atribueixen al desconfinament i a l'augment del turisme nacional, però vaticinen que no serà una tendència a l'alça, sinó que ens estem acostant a una segona bombolla immobiliària.**

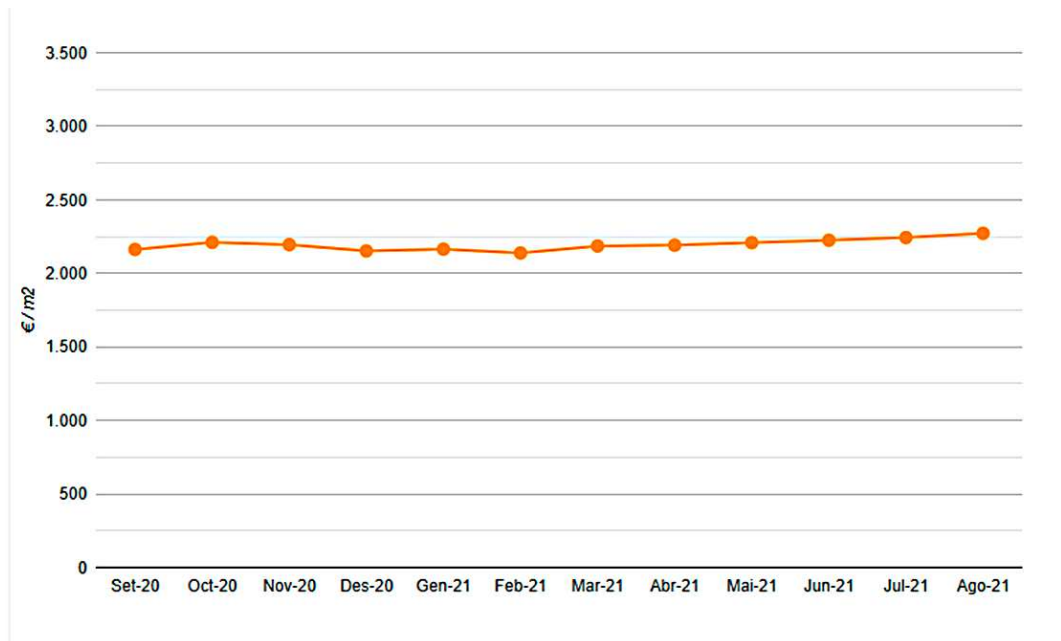


*Un esquiador per les pistes de Masella. Al fons, Bellver de Cerdanya (Foto: DDLN).*

Després d'un any molt atípic, completament marcat per la covid-19, les estadístiques publicades darrerament per diversos portals web i organismes oficials indiquen que en els darrers mesos l'activitat immobiliària de la Cerdanya ha anat a l'alça. Són reals, però, aquestes dades? En cas afirmatiu, qui són els nous inquilins dels centenars d'habitatges que hi ha a peu de pistes? I quina és la tendència prevista de cara a un futur immediat? Avui el **Diari de la Neu** analitza totes aquestes dades, i les contrasta amb agents immobiliaris de la zona que ens donen el seu punt de vista.

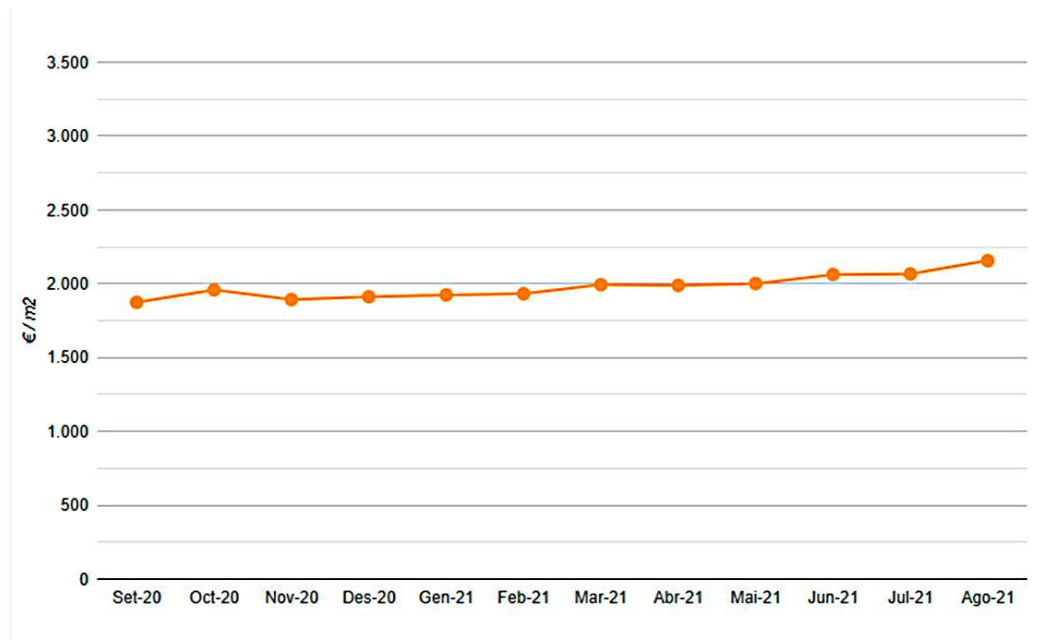
Primer, però, parlem de dades. Aquesta setmana l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que depèn del Departament de Drets Socials de la Generalitat, ha publicat les xifres de lloguer corresponents al segon trimestre d'aquest 2021, juntament amb una comparativa interanual. El 2020, el preu mitjà del lloguer a **Alp** era de 502,67 euros, molt per sota dels 617,47 del 2019, però per sobre dels 452,39 del 2018. I de moment, aquest 2021, fent una mitjana del primer i segon trimestre, les rendes ronden els 604,29 euros, de manera que l'increment és notable.

Cal dir que a tot Catalunya hi ha una tendència a la baixa. A **Puigcerdà**, per exemple, la mitjana d'aquest any hi és de 515,22 euros, per sota dels 531,73 del 2020. Però a **Bellver de Cerdanya**, també hi ha hagut un augment: dels 563,47 del 2020 als 577,41 d'aquest 2021.

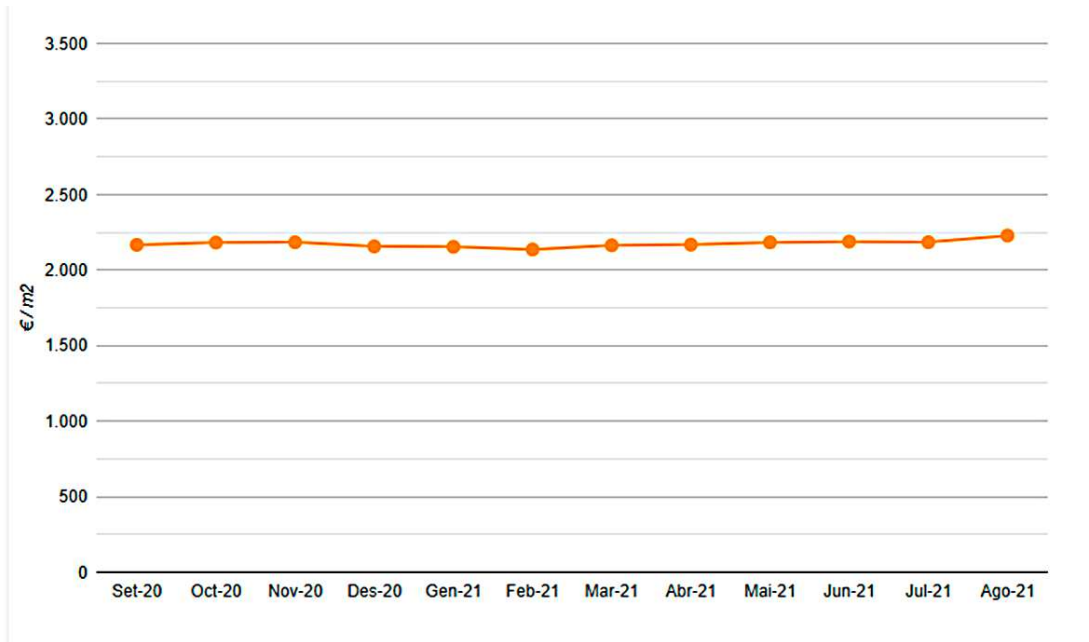


*Evolució general dels preus a la Cerdanya, segons el portal web Habitacía*

Paral·lelament, [Habitacía](#) indica que el preu de venda dels habitatges a **La Molina**, i a la Cerdanya en general, estan pujant. L'agost d'aquest 2021, per exemple, comprar una casa o pis a la Molina costava, de mitjana, 2.156,08 euros per metre quadrat; a Puigcerdà, 2.228,21; i a la Cerdanya en general, 2.272,01 euros per metre quadrat. En tots tres casos es tracta del preu més alt de l'últim any.



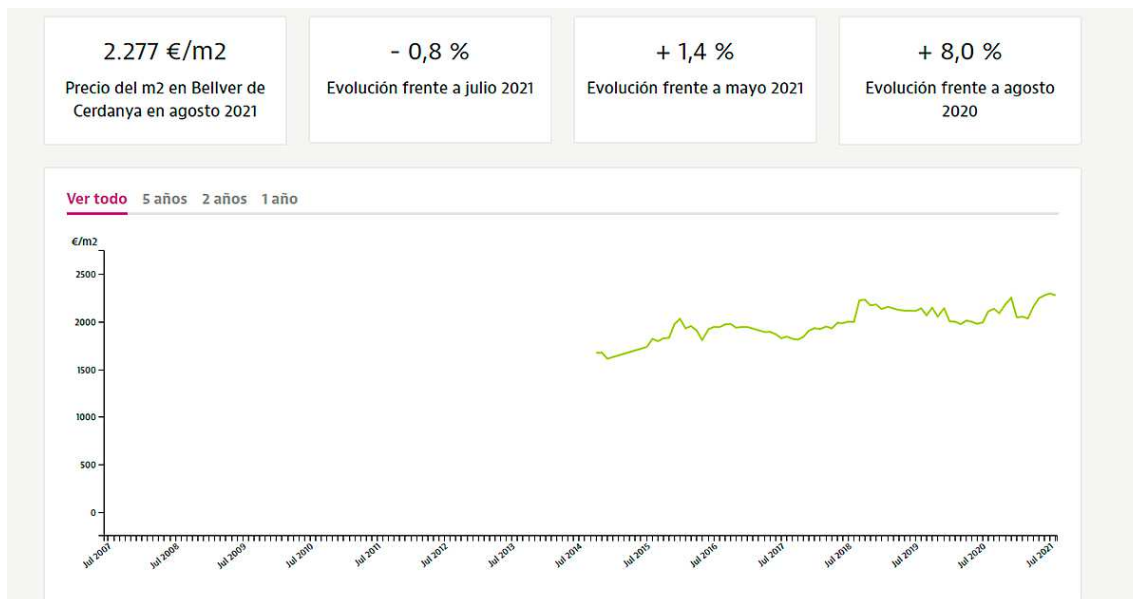
*Evolució dels preus a La Molina, segons el portal web habitacía*



Evolució dels preus a Puigcerdà, segons Habitacia

Pel que fa a les dades d'[Idealista](#), denoten una evolució menys marcada, però també amb un lleuger ascens des del juny del 2020. El preu actual del metre quadrat a Alp, per exemple, és de 2.043 euros per metre quadrat; xifra que representa un 2,3% més que a l'agost del 2020. Mentre que a **Bellver de Cerdanya** l'evolució hi és molt més desigual: aquest agost el preu mitjà se situa en 2.277 euros per metre quadrat.





*Evolució dels preus a Bellver de Cerdanya, segons Idealista*

Amb totes aquestes dades de rerefons, el responsable de la immobiliària Gesgrup\_de Puigcerdà, **Josep Inglada**, comença explicant que «**d'aquest estiu, que venim d'estar tancats tots a casa, hem detectat que, a partir de mig juny, quan comencen a deixar sortir a la gent, la gent ha sortit en tromba**». I malgrat que al juliol encara hi va haver poca gent, assegura que a l'agost ha estat tot «**a tope**».

En termes de lloguers, això s'ha traduït en un ple absolut. «**Hi ha hagut moltíssima gent, aquí a la Cerdanya. Tots sabem que és perquè la gent no ha viatjat a fora. Han vingut aquí a les segones residències, i això ho hem vist a les comunitats, perquè hi ha hagut gent com mai**», explica en Josep, que afegeix que els propietaris s'han aprofitat una mica d'aquesta situació per apujar els preus dels lloguers.



La immobiliària Gesgrup està ubicada a Puigcerdà (Foto: DDLN)

Dit això, el responsable de Gesgrup afegeix que ell, personalment, creu que s'està preparant una altra bombolla immobiliària. **«O sigui, jo crec que tot això ara és molt enganyós, i la gent que ha vingut aquí a l'agost deu pensar: "Mira, això és Amèrica i hi ha gent per tot arreu". Però tots sabem que ara al mes de setembre i octubre vindrà l'hivern, i ja veurem com va el dia a dia»**, argumenta.

Pel que fa a les vendes, explica que sí que és cert que s'estan reactivant. Les persones que han comprat, diu, són majoritàriament de segones residències. En aquest sentit, explica que **«tenim un problema, aquí a la Cerdanya, que el veiem tots, que és que s'està construint només per la gent de fora»**. Lamenta que pràcticament cap promotor construeix per als locals, i en culpa ajuntaments, Consell Comarcal i Urbanisme. **«Aquí el jovent que es vol emancipar de casa ha d'anar de lloguer, perquè no poden comprar. Una persona d'aquí, per tot l'any, no comprarà una casa amb jardí, ni comprarà un apartament amb piscina, perquè és per viure el dia a dia»**, explica en Josep. I afegeix que el perfil de comprador és majoritàriament persones de mitjana edat.



*Josep Inglada, responsable de la immobiliària (Foto: DDLN).*

Respecte dels preus, diu que **«de 10 anys cap aquí, el que ha volgut vendre ha hagut d'abaixar una mica el preu»**. Explica que és molt difícil donar el preu del metre quadrat, perquè depèn molt del tipus de casa i d'on estigui ubicada. **«En un Barcelona, per exemple, no té el mateix preu el metre quadrat al passeig de Gràcia, a Pedralbes, al Barri Gòtic, o a la Barceloneta. No es pot donar el preu del metre quadrat! I aquí a la Cerdanya, per exemple, si un viu a Puigcerdà, doncs no es pot donar el preu del metre quadrat d'un pis cèntric al mig del poble, que un a la zona del llac, o que un al barri de l'estació»**, exemplifica. Això no obstant, comparteix les seves estadístiques: per ell, el preu mitjà del metre quadrat de les segones residències se situa entre 1.400 i 1.600 euros.



*Pla general de Llivia (Foto: DDLN).*

L'opinió d'en Josep és força compartida per un altre **agent immobiliari** de la comarca, que en aquest cas ha preferit mantenir-se en l'anonimat. Recorda que, anant una mica més lluny, els anys 2007 i 2008 ja es va detectar una caiguda. **«En aquell moment els preus estaven molt alts, perquè havien anat pujant contínuament des de l'any 2000. Inclús quan va entrar l'euro tothom pensava que s'estancaria, però va continuar».**

Aleshores la pujada es va aturar. Els bancs no podien treure totes les propietats que tenien, van mantenir els preus amb una lleugera caiguda, i entre el 2009 i el 2010 es van començar a treure els estocs. **«En aquell moment els preus cauen gairebé a la meitat de l'any 2007. I de llavors cap aquí s'ha anat recuperant la venda»**, explica l'agent immobiliari, que afegeix: **«Sí que és cert que del 2014 cap a ara els preus han tornat a anar pujant. I aquests dos últims anys potser sí que hi ha hagut un repunt. Però una cosa és el preu que marquen els portals immobiliaris i un altra cosa és el preu que s'acaba tancant»**. I coincideix amb en Josep que a ell li sembla que el repunt no durarà gaire.

Pel que fa al perfil dels compradors, també corrobora que **«pràcticament tots»**, diu que un 80%, són de segones residències. Però també admet que **«d'un parell d'anys cap a aquí ja s'estan movent més parelles joves»**.



