El preu dels pisos de segona mà puja a comarques gironines perquè no hi ha obra nova

El Gremi de Promotors i els API diu que els preu pugen a Roses, un 16% i a Figueres, un 5%



El preu dels pisos de segona mà puja

El preu dels pisos de segona mà ha anat a l'alça a les comarques gironines i tant els promotors com els agents de la propietat immobiliària preveuen que encara s'enfili més. Com que les noves promocions encara són "incipients", aquells propietaris que abans tenien un habitatge llogat ara opten per posar-lo a la venda un cop s'acaben els contractes. Per posar un exemple, segons recull el 34è Estudi de Preus de Mercat, durant el darrer any a Girona ciutat la segona mà ha arribat a encarir-se fins a un 26%. D'altra banda, i pel què fa a l'obra nova, l'estudi també subratlla que al territori la construcció es recupera a dues velocitats. Girona i la Costa Brava tiren més, però l'interior encara no remunta. Promotors i API també asseguren que a la demarcació no es pot parlar que hi hagi una "bombolla" amb els lloguers, perquè els preus encara estan per sota dels que hi havia al 2007.

Els habitatges de segona mà es revaloritzen a les comarques gironines. Segons posa de relleu l'estudi que periòdicament elaboren promotors i API, el preu d'aquests immobles –i també les compravendes- han anat a l'alça. En alguns casos, amb increments significatius.

Si s'agafen les dades de l'últim any, per exemple, a Girona ciutat els preus dels pisos de segona mà s'han enfilat entre un 17 i un 26%. En tots els casos, es tracta d'habitatges que tenen entre 70 i 90 metres quadrats. Però la capital no és aliena del què passa a la resta de la demarcació. A Olot, en alguns barris, els preus ha pujat un 21%; a Salt, un 30%; a Palamós, un 17%, a Roses, un 16% i a Figueres, un 5%.

Per als promotors i els API, l'alça de la segona mà té una causa clara. Com que no hi ha obra nova i la que es comença a fer encara és "incipient", això fa que aquells qui busquen comprar un pis es decantin per aquesta opció. "A més, hem de tenir en compte que els tipus d'interès de les hipoteques són baixos, i que aquí la cultura de la compra està molt més arrelada que la del lloguer", precisa el president dels API, Ramon Corominas.

Vendre abans que llogar

Aquesta demanda de segona mà, de retruc, també porta aparellada una conseqüència. Aquells propietaris que abans llogaven els seus immobles, ara prefereixen vendre'ls un cop s'acaben els contractes que havien signat a 3 ó 5 anys. "Majoritàriament, estan entrant al mercat aquells habitatges que abans estaven arrendats", precisa Corominas.

De fet, el president dels API precisa que –literalment- el mercat "engoleix" aquests habitatges de segona mà, perquè ara per ara se n'estan venent més que no pas entren al mercat. I per exemplificar-ho, Ramon Corominas hi posa xifres. L'any passat, a les comarques gironines les compravendes de segona mà van pujar un 11%. Un percentatge que, si es miren els darrers tres anys, s'enfila fins al 41%.

Per als promotors i els API, aquest any les vendes de segona mà milloraran els registres del 2016. I els preus d'aquests habitatges, en conseqüència, es preveu "que continuïn augmentant".

Dues velocitats

Pel què fa a l'obra nova, el 34è Estudi de Preus de Mercat posa de relleu que, a la demarcació, el mercat es recupera a dues velocitats. Per una banda, Girona ciutat i algunes poblacions de la Costa Brava (com Palamós, Sant Feliu de Guíxols o Roses) tiren més. "Aquí la millora de preus és suau però constant", explica el president del Gremi de Promotors, Josep Maria Coll.

Però no passa el mateix si es miren les poblacions d'interior. En aquest cas, els preus dels habitatges nous s'ha estancat (com passa a Santa Coloma de Farners) o han continuat baixant (és el cas de Figueres i Banyoles).

En general, si es fa una fotografia de tota la demarcació, els promotors i API expliquen que els preus de l'obra nova es troben, de mitjana, a nivell dels anys 2005-2006. Josep Maria Coll també precisa que a Girona i a la Costa Brava "ja hi ha necessitat de fer noves promocions" i aventura que aquest 2017 es podrà "veure alguna grua començant-ne alguna". Això sí, sempre i quan aquests nous habitatges es puguin vendre "a un preu lògic que en justifiqui la producció".

Sense "bombolla" als lloguers

Per últim, i en relació als lloguers, l'estudi constata que arreu de la demarcació els preus han continuat anant a l'alça (excepte en el cas de Blanes, on en alguns barris han baixat). "No descobrim res nou", ha puntualitzat Ramon Corominas.

Ara bé, el president dels API sí que ha subratllat que, a parer dels agents immobiliaris, "de cap manera es pot parlar que hi hagi una bombolla amb els lloguers". Corominas ha admès que, durant el darrer any, hi ha hagut alces d'entre el 10 i el 15% en barris de ciutats com Girona, Olot, Palamós o Roses. Però també ha volgut deixar clar que això no es pot generalitzar.

"En línies generals, de mitjana, a les comarques gironines els lloguers es troben entre un 15 i un 20% per sota dels preus que hi havia el 2007, quan va començar la crisi", ha dit el president dels API. "Es tracta, de fet, d'una normalització coherent amb la recuperació dels preus de compravenda", conclou el 34è Estudi de Preus de Mercat.

Font del document:
http://www.emporda.info/economia/2017/06/02/preu-dels-pisos-segona-ma/357330.html?utm_source=rss