

## Terrassa necesitará once años para absorber su stock de viviendas

Los economistas Joaquim Clusa y José Antonio García-Durán analizaron el estado del sector



En la mesa, de izquierda a derecha, Joaquim Clusa, Jordi Melé y José Antonio García-Durán de Lara, durante la sesión realizada en Diari de Terrassa. N. ARÓSTIGUI

### Dos años de exceso de producción

> La demanda de vivienda nueva en España hasta 1975 fue de 300 mil unidades anuales, según explicó el catedrático García-Durán. A partir de entonces, la construcción bajó a 200 mil unidades al año. Pero durante el quinquenio comprendido en el período 2001-2005, a España llegaron unos cinco millones de inmigrantes. Esta cifra supuso una demanda añadida de un millón de viviendas, es decir, 200 mil por año. Por tanto, el saldo se duplicó a 400 mil viviendas anuales. "Fue un período largo en que las rentas normales y permanentes mejoraban, los tipos de interés eran bajos, la economía crecía empujada por las TIC... Era un escenario ideal para que la producción y los precios subieran", recuerda. "Pero en estas circunstancias, lo más normal es que la economía se pase". Lo que ocurrió, según este catedrático, es que el país estuvo construyendo 400 mil pisos durante siete años en lugar de cinco. Es decir, un exceso de dos años. A su juicio, "ha sido un 'boom' normal, no especulativo. No hay que buscar un culpable", dijo en defensa de los promotores, a los que se ha hecho cabeza de turco. García-Durán no tiene duda de que el sector recuperará producción y ventas y, además, bastante antes de que se absorba el stock.



## La sesión de la Cambra de la Propietat constata que Terrassa tiene un excedente de 19.213 viviendas, 10.358 de ellas acabadas

Josep Lluís Alonso

La Cambra de la Propietat Urbana de Terrassa organizó una sesión en la Sala-Fòrum de Diari de Terrassa para analizar el presente y futuro del sector inmobiliario. Los ponentes fueron Joaquim Clusa, economista y socio fundador de Mur & Clusa Associats, S.L. y José Antonio García-Durán de Lara, catedrático de Teoría Económica de la Universitat de Barcelona (UB).

Moderados por Jordi Melé, profesor titular de Teoría Económica de la UB, ambos ponentes hicieron una reflexión sobre las causas de la situación actual del sector inmobiliario y las perspectivas de futuro.

Melé expuso los datos que radiografían la actualidad del sector, centrándose una parte del foco sobre Terrassa y Sabadell, mientras que García-Durán realizó un discurso más histórico para explicar una evolución que le permite extraer algunas conclusiones optimistas.

¿Pero qué dicen los datos? Joaquim Clusa se refirió reiteradamente a las estimaciones que maneja Apce, la Asociación de Promotores y Constructores de España. Según ésta, el stock inmobiliario español no se absorberá

antes de siete años "y con el viento a favor", subrayó Clusa, refiriéndose a la existencia de medidas favorables al sector, la recuperación del crédito, etcétera. Pero este experto, que maneja datos propios, consciente del público al que se dirigía, también llevaba cifras de su cosecha y concretas de Terrassa y Sabadell, además de otros ámbitos de Catalunya.

Su conclusión, tras detallar los números referidos a obras visadas, en construcción y acabadas en ambas ciudades, es que Terrassa necesitará 11,2 años para absorber su actual stock de viviendas.

### EXCEDENTE DE TERRASSA

Según sus datos, Terrassa tiene un excedente total de 19.213 viviendas, de las cuales 10.358 son acabadas y con cédula de habitabilidad: forman parte del mercado de necesidad (no se incluyen las segundas viviendas ni las que se compran como inversión); otras 8.855 están visadas y con licencia, pero están en construcción o por construir. "Esta es la primera depuración que debemos tener en cuenta para poder absorber lo que hemos demandado", explica Clusa. Además, según este experto, la demanda sostenible en Terrassa es de 13.200 pisos en dicho período "siempre que tengamos

### FRASES

"La buena noticia es que los alquileres contratados se han duplicado respecto al año 2007. Será una vía para absorber los pisos no vendidos"

#### JOAQUIM CLUSA

Economista y socio de Mur & Clusa Associats, S.L.

"Ha sido un 'boom' normal, no especulativo. No hay que buscar un culpable"

#### JOSÉ A. GARCÍA-DURÁN

Catedrático de Teoría Económica de la UB

financiación". Por contra, Sabadell requerirá 5,1 años para absorber su stock. La vecina ciudad tiene unas cifras notablemente más bajas: un excedente total de 8.289 viviendas, de las cuales 2.280 están acabadas y 6.009 visadas. La demanda sostenible de Sabadell en los mismos once años se sitúa en 12.507 viviendas.

La diferencia entre sus excedentes no vendidos se explica por una sobre-

producción durante el período 2000-2011 (la diferencia más notable se produce entre 2003 y 2007). Según los datos, Terrassa terminó 13,5 viviendas por cada mil habitantes y año, un 56% más que Sabadell, que durante los mismos once años construyó 9,1 viviendas por cada mil habitantes y año.

Estas cifras, relacionadas con la población, da como resultado que Terrassa acabó 3,8 viviendas más que la demanda sostenible por cada mil habitantes y año durante doce años (incluidos los de la crisis), ratio que en el caso de Sabadell es sólo del 0,5 viviendas.

En el conjunto de Catalunya, las viviendas por vender en 2011 ascendían a 91.000, de las que el 73% corresponden a la provincia de Barcelona (67.200 en total). El excedente catalán supone un 18% del español, que es de 676.000 viviendas. Pero se trata de datos "optimistas", aportados por Apce.

"La buena noticia -dijo Clusa- es que los alquileres contratados se han duplicado respecto al año 2007. A corto plazo, este dato da confianza de que el alquiler será una vía para absorber los pisos no vendidos". En este caso, dio números correspondientes a la provincia de Barcelona: 74.000 alquileres más por encima del nivel de 2007 y un total de 278.000 alquileres entre 2007 y 2010.

Por lo que respecta a los precios, este experto señaló que los precios nominales actuales se corresponden con los que había entre los años 2003 y 2004.

Por su parte, el economista José Antonio García-Durán, en su intervención, quiso dejar claro que, a diferencia de lo que se ha dicho hasta la saciedad, lo que ha pasado en España con el sector inmobiliario ha sido un "boom" y no una "burbuja", igual que en otros períodos de la historia de España, en que hay ciclos alcistas y otro de crisis, a veces muy agudos.

### "BOOM" O "BURBUJA"

Según este analista, para muchos ambos conceptos significan lo mismo, pero él matiza que hay una diferencia: En el 'boom', los precios de las cosas responden a factores de demanda: la renta permanente, los tipos de interés, fiscalidad, crecimiento del PIB y de la población, expectativa de plusvalías, facilidad crediticia y otros. "En un 'boom', los factores pueden variar mucho y los precios pueden subir y bajar un 30% sin que sea una 'burbuja', ejemplariza. En cambio, "hay burbuja cuando los precios se disparan sin que haya relación con los factores de demanda. No se sabe por qué".

García-Durán, que hizo un análisis de la evolución de la población, tanto por crecimiento vegetativo como por la llegada de inmigrantes, cuya influencia es determinante para el sector inmobiliario, se mostró convencido de que "la fecundidad y la inmigración volverán a aumentar. Para garantizar nuestras pensiones, conviene que vengan inmigrantes y seamos capaces de crear algo que les atraiga", concluyó.