

MERCADO INMOBILIARIO > PRESENTACIÓN DEL INFORME DEL COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA CON LOS DATOS DE 2007

El número de viviendas proyectadas se reduce en un 50% en el último ejercicio

► El descenso en la ciudad es trece puntos superior al registrado en Catalunya

Redacción

Tres mil viviendas menos en un año. Si en Terrassa se proyectaron casi seis mil viviendas en 2006, en 2007 no han llegado a las tres mil. Un descenso del cincuenta por ciento que confirma el batacazo del sector inmobiliario en la ciudad. El informe del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) presentado ayer constata lo que muchos ya temían: Terrassa está sufriendo más que ninguna otra ciudad la desaceleración de la construcción, posiblemente porque también acusó en su momento un ritmo más elevado más que ninguna otra.

Según los datos relativos al ejercicio del 2007, Terrassa sigue siendo el municipio de Catalunya que más construye, superado sólo por la ciudad de Barcelona, pero el número de viviendas que se han diseñado éste último ejercicio (2.856) es muy inferior al de 2006 (5.762), 2005 (4.883) ó 2004 (3.559). En la copcapital del Vallès los proyectos visados por los arquitectos han caído un cincuenta por ciento en un año; más aún que en Catalunya, donde el descenso ha sido del 37 por ciento. En Barcelona ciudad ha sido del diecisiete y en Sabadell, del 35.

El vicedecano de COAC, Lluís Camerón, argumentó ayer en rueda de prensa que parte del bajón se explica porque en el año 2006 se incrementaron de forma atípica los visados porque los promotores quisieron anticiparse a la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación, que implica una tramitación más cara y más compleja.

Esta justificación, válida para toda Catalunya, lo es también para Terrassa; pero aquí cabría preguntarse por qué el descenso es todavía más acusado. Josep Milà, delegado del COAC en el Vallès, argumenta en esta misma página que Terrassa y el Vallès Occidental (con un descenso también del cincuenta por ciento) se están resituando tras un crecimiento "inusual" en los últimos años, cuando se convirtieron en refugio de aquellos que tuvieron que marcharse de Barcelona por el elevado precio de los pisos.

EN PICADO Sea como fuere, la ralentización del mercado inmobiliario detectada en 2007 significa un punto de inflexión en un sector acostumbrado a porcentajes siempre positivos. De 2005 a 2006 el número de viviendas proyectadas experimentó un crecimiento del veinte por ciento; y en el ejercicio anterior, de casi el cuarenta.

En 2007 el año empezó mal y acabó peor, siempre según los datos del Col·legi d'Arquitectes, los más fiables porque son los primeros profesionales que intervienen en el proceso constructor -sin visado no hay proyecto- y por tanto son los primeros también en acusar una situación de crisis. Estos datos revelan que mien-



Viviendas en construcción en la ciudad de Terrassa. El sector acusó el año pasado un importante descenso. FOTO: DT

tras en el primer semestre de 2007 en Terrassa se proyectaron 2.089 hogares, en el segundo semestre fueron sólo 767. De mantenerse este ritmo la estadística de 2008 puede ser aún más preocupante.

Esta menor actividad en los despachos de arquitectura se traducirá en la calle en los años 2009 y 2010, porque desde que el profesional visa el proyecto hasta que se entregan las llaves del piso suelen pasar entre dos y tres años.

MÁS REFORMAS El informe del COAC presentado ayer revela, junto al descenso de la vivienda nueva, generalizado en todas las demarcaciones, un aumento de la rehabilitación. Aunque las viviendas reformadas descendieron un 22,6 por ciento en relación al año anterior, esta tipología ha aumentado su peso relativo en el mercado residencial, pasando del cinco al 6,1 por ciento.

Por tipología de vivienda, la colectiva (los bloques de pisos) representa el ochenta por ciento del global de la proyectada, mientras que hace cinco años era el setenta por ciento. La adosada baja al diez por ciento cuando en 2002 estaba al catorce y la aislada representa el nueve por ciento del total, frente al quince de hace cinco años.

LA CIFRA

2.856

Es la cifra de viviendas proyectadas en la ciudad de Terrassa en el año 2007. En el 2006 fueron 5.762; casi tres mil más. Con todo Terrassa sigue siendo la segunda ciudad que más construye.

JOSEP MILÀ, DELEGADO DEL COAC EN EL VALLÈS

“En 2006 el crecimiento fue inusual y ahora nos estamos resituando”

Redacción

¿Por qué el descenso de las viviendas proyectadas en Terrassa y el Vallès es superior a la media catalana?

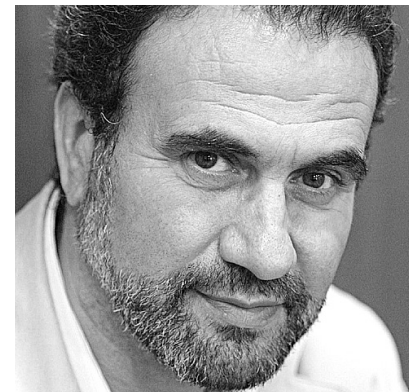
Lo significativo no es el descenso actual sino la exageración con que se creció el año pasado. El Vallès recibió las tensiones derivadas de los municipios de alrededor de Barcelona y experimentó un crecimiento inusual; ahora se están reequilibrando los precios y resituando el mercado.

¿Qué puede ocurrir en el futuro?

Los arquitectos no entendemos de macroeconomía y no entramos a valorar qué puede pasar. Que baje el ritmo de la construcción no es bueno para nadie, pero pueden derivarse algunas conclusiones positivas. Volveremos a hacer proyectos de reforma y de rehabilitación, por ejemplo, que en los últimos años teníamos muy olvidados. Se hará más vivienda colectiva (bloques de pisos) y más vivienda protegida y se incrementará la calidad.

¿Por qué?

No porque antes no se hicieran bien las cosas sino porque ahora tendremos oportunidad de aportar un valor añadido a los proyectos.



¿Por ejemplo?

Prestaciones domóticas. No son obligatorias por ley, pero en un momento como éste, con más competencia, incorporarlas en los pisos será un valor añadido. También la energía solar, que sí es obligada.

Cada vez se ven más promociones de viviendas que no se acaban...

Tarde o temprano todo se acaba. Lo que ocurre es que muchas obras se acaban en función de la demanda... Pero detenerse, no se detiene ninguna. Sí es cierto que, con un bajón tan acusado en el sector de la construcción, y teniendo en cuenta que la demanda residencial seguirá existiendo, podríamos tener problemas para atenderla dentro de un tiempo.

Pisos cada vez más pequeños

Una de las tendencias que viene manifestándose en los últimos años es que los constructores hacen cada vez los pisos más pequeños. La tipología más habitual en 2007 son pisos de entre 80 y 90 metros cuadrados. Un veinte por ciento de los hogares recién proyectados en Catalunya tiene estas dimensiones, cuando en 2002 no eran ni el diez por ciento. ¿Por qué encogen las viviendas? Las razones son muy sencillas: el elevado precio de las mismas obliga a buscar la fórmula de poner un producto asequible

APUNTE

en el mercado y si un piso de 75 metros cuadrados cuesta trescientos mil euros, uno de 35 puede venderse por 138 mil. Otra razón que explica el porqué de los pisos más pequeños es la reducción del número de habitantes por vivienda. En pocos años ha bajado en una persona la media de residentes por piso. Por contra, las viviendas que se diseñan en Catalunya tienen cada vez más calidad. Esta tendencia, todavía incipiente, es debido a que cada vez cuesta más vender los pisos y hay mayor competencia. Además, el aumento de la rehabilitación y de las viviendas colectivas (frente a las unifamiliares o aisladas) contribuyen a poner en el mercado hogares más sostenibles.