

L'evolució del preu de l'habitatge a Granollers (1995-2005)

Ponències
Anuari del
Centre d'Estudis
de Granollers
2007

1. Introducció

197

L'objectiu d'aquest treball de recerca¹, del qual aquí es presenta un resum, és estudiar com ha evolucionat el preu dels habitatges a Granollers de 1995 a 2005 i les variables que hi han pogut incidir, com són l'oferta de sòl o els tipus d'interès. A partir de la informació obtinguda es pretenen corroborar o refutar les diverses hipòtesis plantejades a l'inici del treball, que són les següents:

- El tant per cent d'immigrants que hi ha en una població afecta el preu dels habitatges.
- L'oferta de sòl d'una ciutat determina el preu dels habitatges.
- Com més habitatges es construeixen en una ciutat més baixos són els preus.
- Quan baixen els tipus d'interès es compren més habitatges.
- El mercat immobiliari creix més ràpidament que la població.
- La política fiscal incentiva la compra d'habitatges en comptes del lloguer.

Vaig optar per aquest tema perquè és d'actualitat i interessa i preocupa molta gent per culpa de la gran quantitat de problemes que provoca. Per exemple, molts joves que no poden independitzar-se per l'espectacular creixement dels preus dels habitatges en els últims anys, famílies que s'hipotequen de per vida per poder tenir un habitatge en propietat o bé el fet que s'utilitzi el sector immobiliari per a l'especulació. I, a més a més, aquest problema segurament m'afectarà a mi també en un futur pròxim.

El treball consta de dues parts, una de més teòrica i una altra de més pràctica. A la primera s'hi explica la situació al llarg del període 1995-2005, tenint en compte l'estructura i l'evolució de

¹ Aquest treball va guanyar el Premi Camí Ral de treballs de recerca de batxillerat convocat pel Centre d'Estudis de Granollers per al curs 2006-2007 i es pot consultar a l'Hemeroteca Municipal Josep Móra de Granollers (Arxiu Comarcal del Vallès Oriental) i a la biblioteca de l'Associació Cultural de Granollers. Presentat a l'Escola Municipal del Treball de Granollers, va tenir com a tutor el professor Antoni Vicente.

la població, els habitants per habitatge, l'índex de saturació, els usos de sòl segons el planejament urbanístic i altres variables que han de ser estudiades per confirmar o refutar les hipòtesis. A la segona part hi ha l'anàlisi de les dades obtingudes dels diversos anys i de la relació que hi ha entre les diverses variables i el preu del metre quadrat, per poder confirmar si hi tenien incidència o no. Per això s'ha utilitzat la correlació estadística per obtenir el grau de relació que hi ha entre elles.

2. Situació a Granollers, anys 1995 i 2005

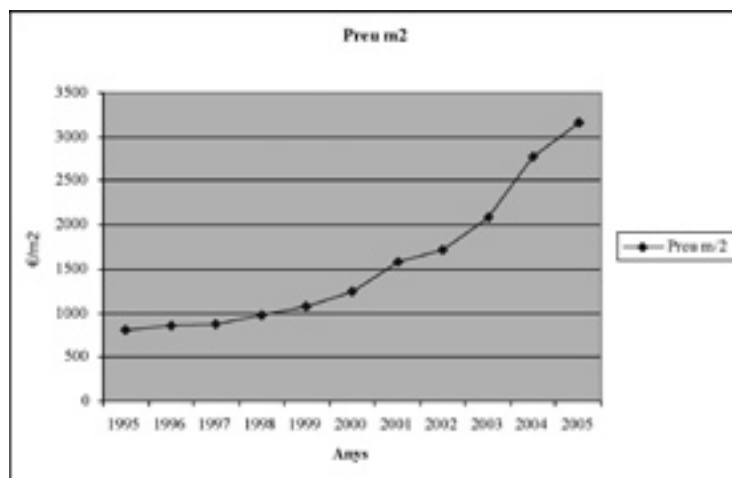
Per poder estudiar l'evolució del preu dels habitatges entre 1995 i 2005, primer de tot s'ha d'analitzar quina era la situació a l'inici d'aquest període. Granollers, a l'any 1995, tenia 50.951 habitants i hi havia 18.389 habitatges construïts, per tant la mitjana de població per habitatge era de 2,77 persones/habitatge. També s'analitza quin era l'índex de saturació d'aquell any, resultant de relacionar la superfície urbana amb la suma de les superfícies urbanes i urbanitzables, és a dir, la quantitat de sòl que ha esdevingut urbà sobre el total previst en el seu planejament, que corresponia al 62,9%, cosa que significa que del total de sòl on era permès construir, s'havia utilitzat el 62,9%.

Llavors s'analitza quina era la situació quant a aquestes variables a la capital vallesana l'any 2005. La població havia augmentat en 8.148 persones i assolit els 59.099 habitants, i el nombre d'habitatges ho havia fet en 4.726. El nombre total d'habitatges construïts era de 22.880. En aquest període es va experimentar un creixement del 15,99% en la població, mentre que el nombre d'habitatges va créixer en un 26,03%. Queda confirmada així una de les hipòtesis inicials: el mercat immobiliari creix més ràpidament que la població. Això pot ser explicat per la compra d'habitatges amb fins especulatiu, entre d'altres factors, ja que el sector immobiliari s'ha convertit en una bona inversió per l'elevada revaloració que té a curt termini. Com a conseqüència d'aquest augment en el nombre d'habitatges construïts, el sòl urbà es va incrementar i l'índex de saturació va assolir una cota del 82,29%.

3. Anàlisi de variables relacionades amb les hipòtesis

3.1. Preu dels habitatges

S'utilitza el preu del metre quadrat perquè reflecteix amb més fidelitat l'evolució del preu, en evitar la incidència de la mida dels habitatges. El preu del metre quadrat d'habitatges nous a l'any 1995 era de 811 €, que equival a 135.112 pessetes de l'any 1995 i que correspondrien a 187.265 pessetes tenint en compte la variació interanual de l'IPC fins al 2005. Fins a l'any 2000 el preu va créixer d'una forma moderada, fins i tot a l'any 1997 va pujar tan sols un 0,48%, va ser l'únic any on el preu del metre quadrat d'habitatge va pujar menys que l'IPC, que en aquell any va pujar un 2,1%. Amb el canvi de segle va començar la tendència alcista dels preus, fins a arribar als 3.158 € per metre quadrat de l'any 2005.



3.2. Oferta de sòl

Aquesta és l'única variable de la qual no es disposen dades de tots els anys, ja que el Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Granollers tan sols recull aquesta informació quan un organisme ho demana per a un estudi o quan s'aprova el POUM. L'any 1995 hi havia un índex de saturació del 62,9% i com que fins al 2005 no hi va haver cap requalificació de sòl, l'índex de saturació tan sols

es podia incrementar a mesura que s'anava construint. L'índex de saturació va patir un creixement moderat fins a l'any 2002, on era d'un 72,45% i que va passar en dos anys fins al 89.3% de l'any 2004. A causa de les requalificacions dutes a terme l'any 2005, l'índex de saturació va disminuir fins al 82.29%.

3.3. Nombre d'habitatges construïts

En l'evolució del nombre d'habitatges construïts hi podem distingir tres etapes força diferenciades. La primera va de 1995 a 1997 i és l'etapa més heterogènia de les tres, ja que se'n construeixen 360, 235 i 873 respectivament. La segona etapa ocupa cinc anys, de 1998 a 2002 i és la més homogènia de les tres. Entre els valors extrems d'aquests anys tan sols hi ha una diferència de 120 habitatges construïts, els 491 de l'any 1999 i els 371 de l'any 2002. I l'última etapa, que va des del 2003 fins al 2005 es caracteritza pel gran nombre habitatges construïts, ja que als dos primers anys es van superar els 800 habitatges nous.

3.4. Percentatge d'immigració

El percentatge d'immigració que hi havia a Granollers l'any 1995 era tan sols un 2,27% del total de la població, que en nombres absoluts equivalia a 1.156 habitants. Fins a 1999 hi va haver un creixement moderat, però llavors hi va haver un punt d'inflexió, ja que des de llavors el nombre d'immigrants a la ciutat de Granollers ha patit un creixement espectacular fins a arribar a ser 9.733 els immigrants empadronats a Granollers a l'any 2005, nombre que representava un 16,46% del total dels habitants de Granollers.

3.5. Tipus d'interès

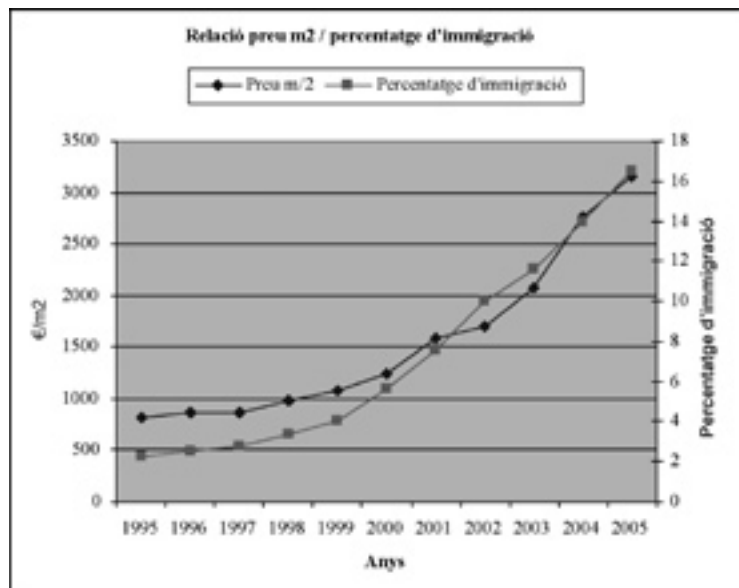
Els tipus d'interès del mercat hipotecari són donats per l'Índex de Referència de Préstecs Hipotecaris, conegut com IRPH, que és un percentatge que utilitzen les entitats financeres per actualitzar les hipoteques amb tipus d'interès variable. Aquesta és l'única variable de les estudiades en aquest treball de recerca que la seva evolució durant els deu últims anys ha estat negativa, és a dir, que ha anat disminuint a mesura que passaven els anys.

Tot i així hi ha hagut dos anys en els quals ha incrementat, un va ser el 1996, on els tipus d'interès van passar de ser del 10,428% al 10,810%, però a partir de llavors van patir un fort descens fins a l'any 2001, el segon any en què van pujar. Però seguidament van tornar a baixar fins al 3,334% del 2005. A partir de llavors els tipus d'interès han tornat a pujar, la qual cosa és realment preocupant per als qui van fer la hipoteca a tipus d'interès variable, ja que la seva quota mensual es veurà incrementada en una bona quantitat de diners i molta gent viurà només per pagar la hipoteca o, fins i tot, s'haurà de vendre el pis.

4. Anàlisi de la correlació entre diverses variables i el preu del m²

4.1. Relació entre el preu del m² i el percentatge d'immigració

La primera impressió en mirar la gràfica de l'evolució del preu del m² i del nombre d'immigrants i l'elevat coeficient que hi ha entre ambdues, un 98,7%, ens pot dur a una interpretació errònia, ja



que el fet que tinguin una evolució pràcticament idèntica pot fer pensar que el percentatge d'immigració és la variable que més influeix en el creixement del preu del m² d'habitatge nou.

Si bé és un factor a tenir en compte, ja que els immigrants arriben al nou país sense casa i n'han de comprar una, també és cert que normalment a cada casa n'hi viu un nombre força elevat. Els compradors són una minoria, i els immigrants se solen concentrar en certs nuclis de població, així que no afecta realment el global del sector de la construcció.

Per tant, podem determinar que el fet que l'evolució d'aquestes dues variables sigui tan semblant és més un fet de coincidència que de relació entre ambdues, així que l'evolució d'ambdues variables en els pròxims anys és probable que sigui força diferent.

4.2. Relació entre el preu del m² i el nombre d'habitatges construïts

El coeficient de correlació que hi ha entre el preu del m² i el nombre d'habitatges construïts cada any és el més baix de les variables estudiades en aquest treball, tan sols un 50,4%. El fet que no arribi a un 70%, valor a partir del qual un coeficient de correlació és considerat alt, ja ens diu que el nombre d'habitatges que es construeixen cada any no és un factor que determina molt el preu dels habitatges, contradient els principis de la llei de l'oferta i la demanda, ja que normalment el fet d'augmentar o disminuir el nombre de productes fabricats té una incidència directa en el preu d'aquests productes.

4.3. Relació entre el preu del m² i l'índex de saturació

L'índex de saturació és un factor molt important a l'hora de determinar el preu dels habitatges, ja que no es poden construir tots els habitatges que es vulgui ni on es vulgui, sinó que hi ha una quantitat de sòl limitada on es pot construir, el sòl urbanitzable. A mesura que es van construint habitatges, aquest sòl urbanitzable es va reduint i queda menys terreny on construir-ne de nous, per tant, el preu augmenta considerablement perquè l'oferta del sòl per

edificar es redueix i n'augmenta el preu. Aquesta relació entre les dues variables queda constatada amb una correlació del 93,3%

4.4. Relació entre el preu del m² i els tipus d'interès

La relació que hi ha entre els tipus d'interès del mercat hipotecari i el preu del m² dels habitatges nous és inversa, és a dir, quan els tipus d'interès baixen, el preu dels habitatges augmenta. Aquesta relació explica que la correlació sigui negativa, concretament d'un -75,8%

Això és donat pel fet que en baixar els tipus d'interès el preu del diner és més baix, és a dir, els interessos que es paguen per la hipoteca són menors. Però el fet que baixin els tipus d'interès també comporta que la rendibilitat dels diners que es tenen en el banc sigui més baixa, cosa que incita la gent a invertir els seus diners en el sector de la construcció, que tot i ser menys segur que els fons d'inversió dels bancs, dóna un benefici molt més gran. Aquesta compra d'habitatges amb la finalitat d'inversió afecten el nivell general de preus, que poden evolucionar al marge de la renda disponible de les famílies, i crear una distància entre els preus del mercat i els preus assequibles. En aquesta distància radica gran part de l'origen dels problemes de l'accés a l'habitatge.

A part que els tipus d'interès han baixat, també ha ajudat el fet que les hipoteques hagin augmentat la seva duració, ja que si no hagués estat així, hauria estat impossible pagar les hipoteques actuals.

5. Política fiscal, comprar o llogar?

El mercat de lloguer d'habitatges espanyol és molt inferior al de la majoria de països de la Unió Europea i una de les causes que ho provoca és el fet que fiscalment s'incentivi més la compra que el lloguer d'un habitatge.

Ambdues opcions, el lloguer i la compra d'habitatges, comporten deduccions en fer la declaració de l'IRPF, però el lloguer té una restricció, la base imposable no pot superar els 18.000 € si la declaració és individual o els 22.000 € si la declaració és conjunta.

Aquest afavoriment a la compra es pot demostrar mitjançant unes simulacions de la declaració de l'IRPF, agafant com a exemple una casa que de lloguer valdria 600 € mensuals i que si es demanés una hipoteca a 40 anys per comprar-la la quota mensual seria de 900 €. Sense tenir en compte les deduccions fiscals la diferència anual de viure de lloguer en aquesta casa o estar-la pagant amb una hipoteca seria de 3.600 €.

En la primera simulació s'analitza la declaració d'un jove amb uns ingressos anuals de 20.000 € i dona com a resultat que si aquest jove estigués vivint de lloguer hauria de pagar 178 € addicionals amb la seva declaració de renda, en canvi si estigués pagant la hipoteca en fer la declaració li retornarien 1.158 €. Per tant, la diferència anual entre ambdues opcions seria de 2.264 €.

La segona simulació correspon a una parella amb uns ingressos de 43.000 € i 24.000 € respectivament. En aquest cas els resultats de la declaració serien que retornarien 120 € a un membre de la parella i l'altre hauria de pagar 26 € si estiguessin vivint de lloguer i que els retornarien 1.462 € a un i 1.315 € a l'altre. Així que la diferència que els suposa viure de lloguer o comprar l'habitatge és de tan sols 917 € a l'any.

Pol Llopart i Brunés

*Escola Municipal del Treball
de Granollers*