

# BOOM IMMOBILIARI A SANT HILARI SACALM?

Treball de recerca

I.E.S. Anton Busquets i Punset

## Índex:

1. Introducció .....	1
2. Evolució de la població .....	4
3. Evolució dels habitatges .....	8
4. Equilibri/desequilibri població/habitatges .....	11
5. Causes del desequilibri/equilibri .....	13
6. Bombolla immobiliària? .....	15
7. Entrevista a les immobiliàries .....	19
8. Conclusions .....	22
9. Annexos .....	23
10. Bibliografia .....	27

## 1. Introducció

En els darrers anys, l'Estat Espanyol ha viscut un fort augment en la construcció i venda d'habitatges.

Els preus dels pisos no han parat de créixer i s'han situat a uns nivells tan elevats que per a una persona de classe mitjana es fa difícil poder-ne comprar un sense hipotecar-se la vida.

Molts pensadors i entesos en el tema han afirmat que la situació actual és insostenible. El preu de la "totxana" ha augmentat d'una manera tan alarmant que es fa difícil poder plantejar-se comprar un pis.

Excés de vivendes? Preus que no paren d'augmentar?

Ningú sap del cert quan tocarà sostre aquesta situació, però de ben segur que hi haurà un canvi radical en els propers anys.

El tema de l'habitatge és un tema polèmic, del qual se n'ha parlat i criticat molt.

Se sap del cert que hi ha hagut especulacions de tota mena, i que moltes persones han aprofitat aquest boom immobiliari per fer-ne un negoci i, per tant, obtenir-ne un benefici propi.

En aquest treball ens limitarem bàsicament a l'estudi del boom immobiliari a Sant Hilari Sacalm.

Hi ha hagut especulació en els habitatges? L'augment en la construcció d'habitatges ha set exagerat? Les cases que s'han construït van destinades a segones residències? Hi ha relació entre l'augment de població i l'augment dels habitatges?

Aquestes són algunes de les moltes preguntes que ens podem fer sobre l'habitatge a Sant Hilari. Al llarg del treball intentarem respondre-les una per una i endinsar-nos més a fons en aquest tema.

Històricament, Sant Hilari sempre ha set un poble turístic, sobretot ens els mesos d'estiu.

Moltes famílies procedents de Barcelona hi tenien cases per estiuejar. Aquest podria ser un motiu pel fet d'haver-hi segones residències a Sant Hilari.

Una altre tema que caldrà estudiar a fons serà el de la immigració. Intentarem trobar alguna relació entre l'augment d'habitatges i el nombre d'immigrants arribats.

Totes les dades que esmentarem i utilitzarem en aquest treball estaran compreses entre l'any 2000 i l'any 2006. D'aquesta manera serà més fàcil citar les dades i extreure'n unes conclusions.

No es pot citar la data exacte en que va començar aquest boom immobiliari, però podem afirmar que va ser cap a l'any 1998.

Al llarg del treball intentarem ser el màxim d'objectius possibles, tot i que aquest tema dóna molt per opinar i discutir.

## Situació

Sant Hilari Sacalm és un poble situat a les Guillaries. Aproximadament té uns sis mil habitants, una sisena part dels quals són immigrants.

És un poble de muntanya, allunyat de les grans ciutats. Però tot i això la immigració hi té un paper important.

El relleu és força abrupta, amb desnivells bastant significatius. Aquest fet, a vegades dificulta la construcció d'habitatges i edificis en determinats punts del poble.

Els boscos estan ben presents a tota la perifèria de la zona urbana, la qual cosa significa que si el poble creixés es talaria una part important de la vegetació.

Les ciutats més properes a aquesta vila són Girona i Vic. A totes dues ciutats s'hi pot accedir ràpidament a través de l'Eix Transversal, que comunica Catalunya de l'est amb Catalunya de l'oest.

El tren no arriba fins a aquesta població, però el temps a arribar a alguna de les dos ciutats esmentades és realment petit. Per tant, Sant Hilari és un poble que està ben comunicat.



Mapa de Sant Hilari de Sacalm

## 2. Evolució de la població

Com hem esmentat anteriorment, Sant Hilari Sacalm és un poble petit.

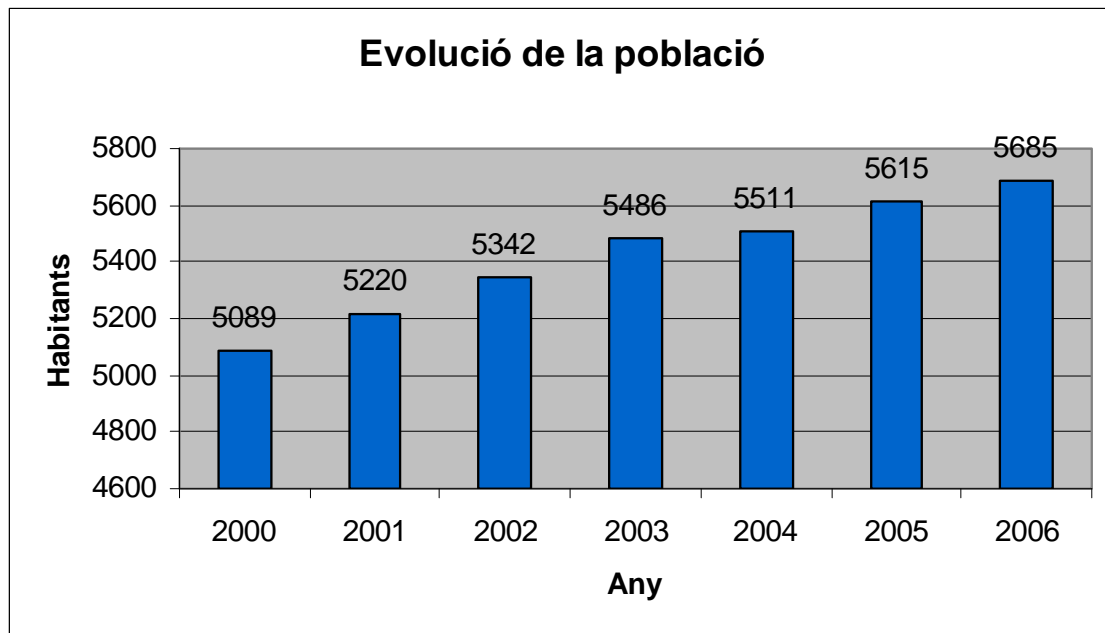
En aquest apartat ens dedicarem bàsicament a l'estudi de la població de la vila.

Veurem el nombre total d'habitants durant els anys 2000 i 2006, i mostrarem el percentatge d'immigrants que representa el total de la població.

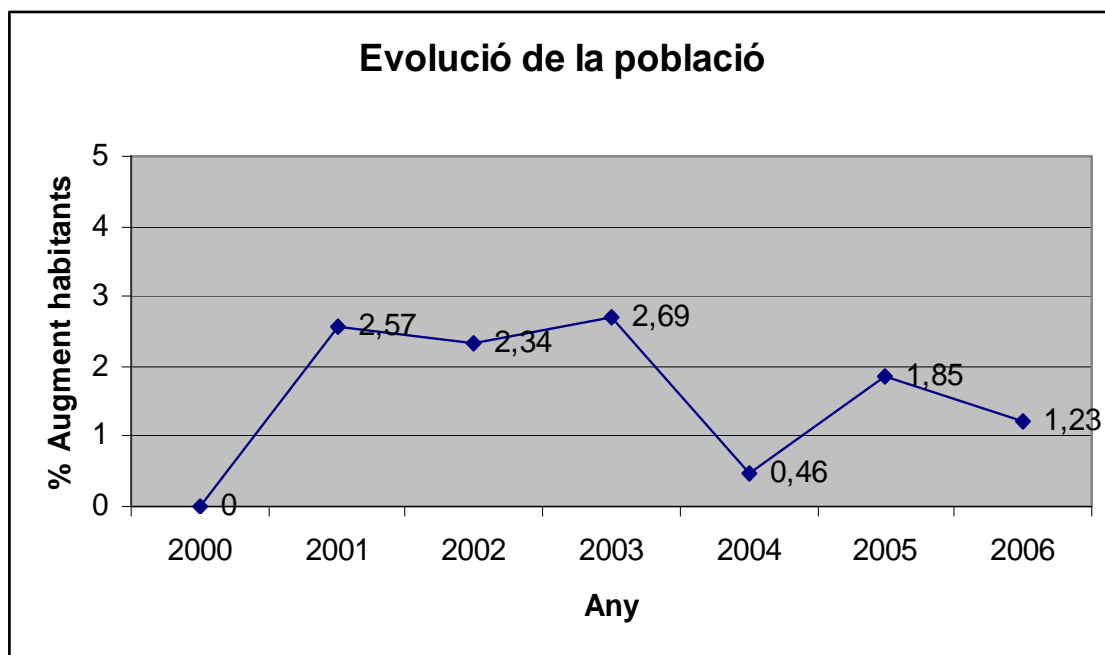
L'any 2000 Sant Hilari tenia una població total de 5089 habitants, dels quals 14 eren immigrants. L'any 2001 va passar a tenir 5220 habitants, amb una quantitat total de 22 immigrants empadronats. Al 2002 la xifra va augmentar fins a 5342 habitants, i aquell any hi havia 54 immigrants.

L'any 2003, la vila va arribar a la quantitat de 5486 habitants, dels quals 87 eren immigrants. Al 2004, la xifra va continuar augmentant considerablement, i Sant Hilari va passar a tenir 5511 habitants. Aquest any hi havia empadronats 48 immigrants. L'any 2005 va passar a tenir 5615 habitants, dels quals 88 eren immigrants. Al 2006, la població total era de 5685 habitants, amb una quantitat total de 314 immigrants.

Les següents gràfiques ens ajudaran a mostrar les dades:



Font: Ajuntament de Sant Hilari



Font: Ajuntament de Sant Hilari

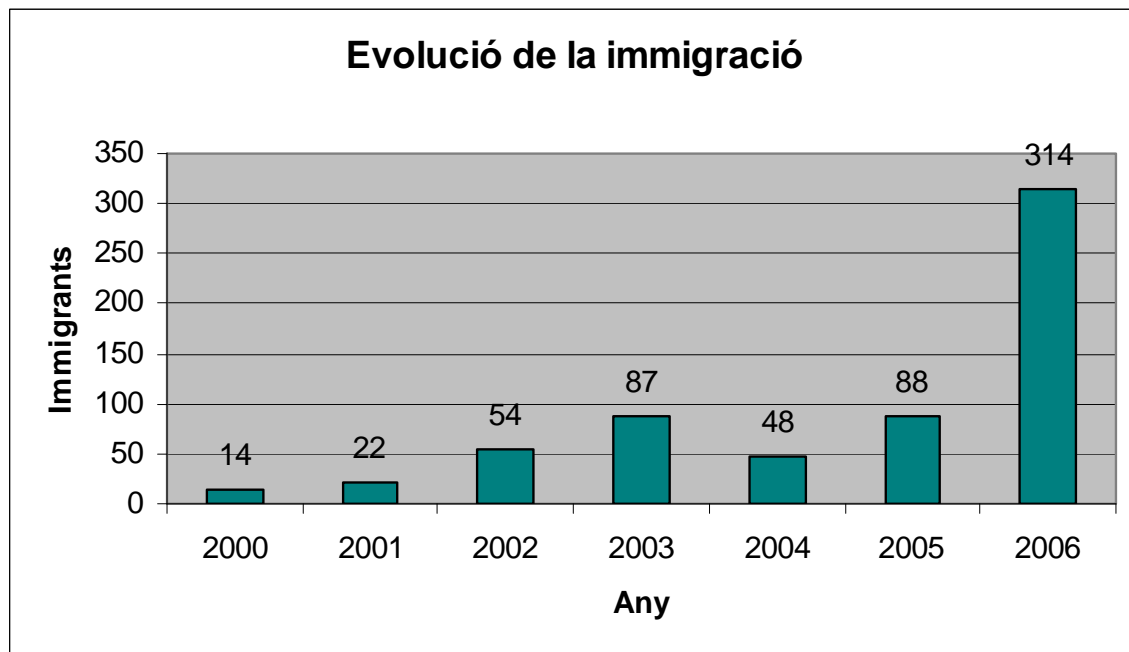
Com es pot observar, el nombre d'habitants ha augmentat any rere any.

En 7 anys, Sant Hilari passa de tenir 5089 habitants a tenir-ne 5685, és a dir, la població resident al poble augmenta un 11 %. Quines són les causes d'aquest fort augment? Intentem trobar la resposta a aquesta qüestió.

Un motiu podria ser l'arribada d'immigrants a la vila.

Si observem les dades sobre la immigració que hem esmentat anteriorment, podem veure que a simple vista sembla que la immigració pugui ser la causant d'aquest augment.

La següent gràfica ens ho mostrarà més clarament:



Font: Ajuntament de Sant Hilari

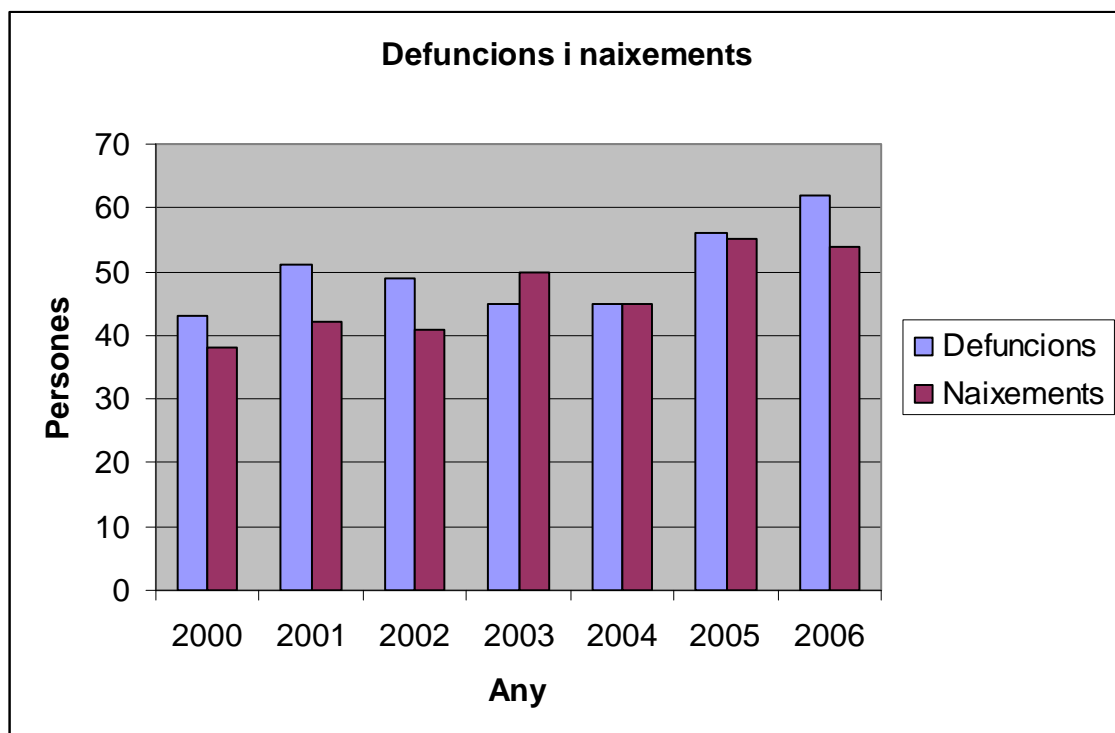
Observem que el nombre d'immigrants és relativament baix. Però l'any 2006 augmenta de manera considerable. Durant els sis primers anys, el nombre d'immigrants és reduït. Cal tenir en compte, que aquestes dades representen al total d'immigrants **empadronats** a Sant Hilari. Per tant, no ens podem fiar del tot de les dades, ja que molts immigrants no estan empadronats i en conseqüència no surten representats.

Mentre que al 2000 els immigrants només representaven un 0'27% de la població total, al 2006 aquesta xifra va augmentar fins a arribar el 5'5%.

Si comparem les dues taules, podem observar que l'augment de la immigració coincideix amb l'augment de la població.

En la immigració trobem el motiu d'aquest espectacular augment de població.

A més, cal esmentar que la natalitat i les defuncions estan molt igualades, fins i tot negatives en la majoria d'anys., tal com us mostrem en la següent taula.



Font: Ajuntament de Sant Hilari

A simple vista podem veure que en tots els anys excepte el 2003 i el 2004 la taxa de creixement vegetatiu que té Sant Hilari és negativa. En el 2003 la població guanya 5 habitants en la diferència de naixements i defuncions, i en el 2004 l'índex de creixement és igual a 0.

És evident que la natalitat no és la causa de l'augment de població.

### 3. Evolució dels habitatges

En aquest apartat del treball estudiarem com han evolucionat els habitatges a Sant Hilari.

El principal objectiu d'estudiar l'evolució dels habitatges és poder comparar l'augment de la població amb l'augment dels habitatges.

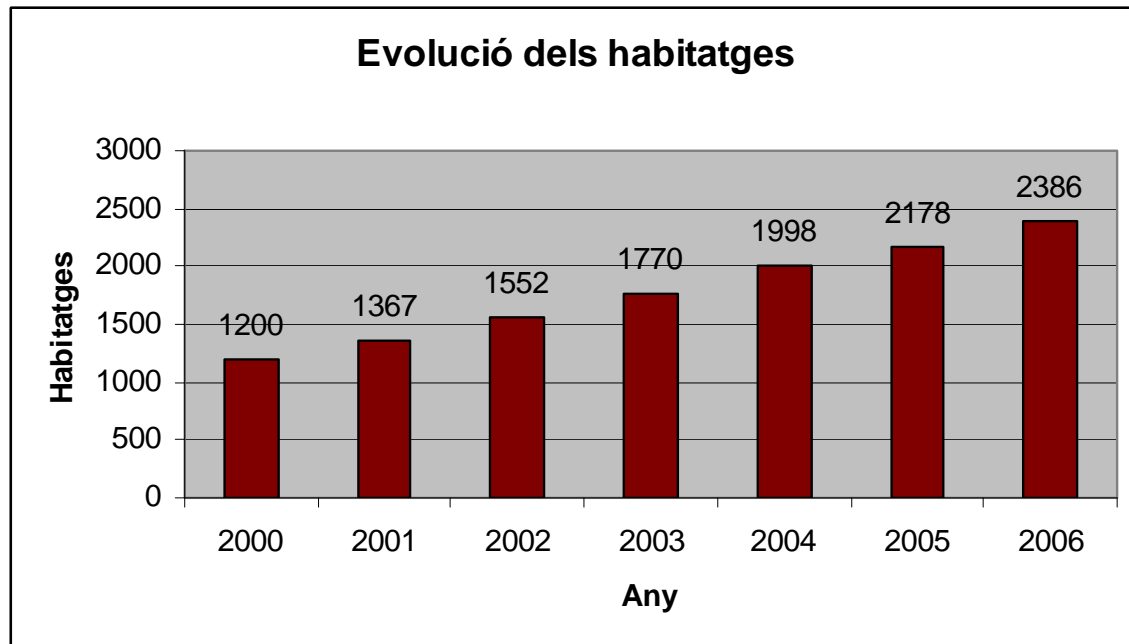
En un principi vam intentar aconseguir les dades a partir de l'**IBI**, és a dir, un impost que han de pagar tots els immobles de cada població. Però la dificultat en que ens vam trobar va ser que els habitatges estaven barrejats amb tots els locals i indústries de Sant Hilari, i per tant, separar les vivendes dels altres locals era una feina que no podíem fer. A més, l'Ajuntament no era qui s'encarregava de portar aquest tema, sinó que ho feia directament el consell comarcal de la Selva, el qual ens va dir que les dades que els hi demanàvem eren gairebé impossibles d'aconseguir.

Per altre banda, vam demanar estudis estadístics sobre l'evolució dels habitatges a l'Ajuntament del poble, però ens van respondre que a causa de que Sant Hilari és un poble petit, no tenien estudis d'aquest nivell.

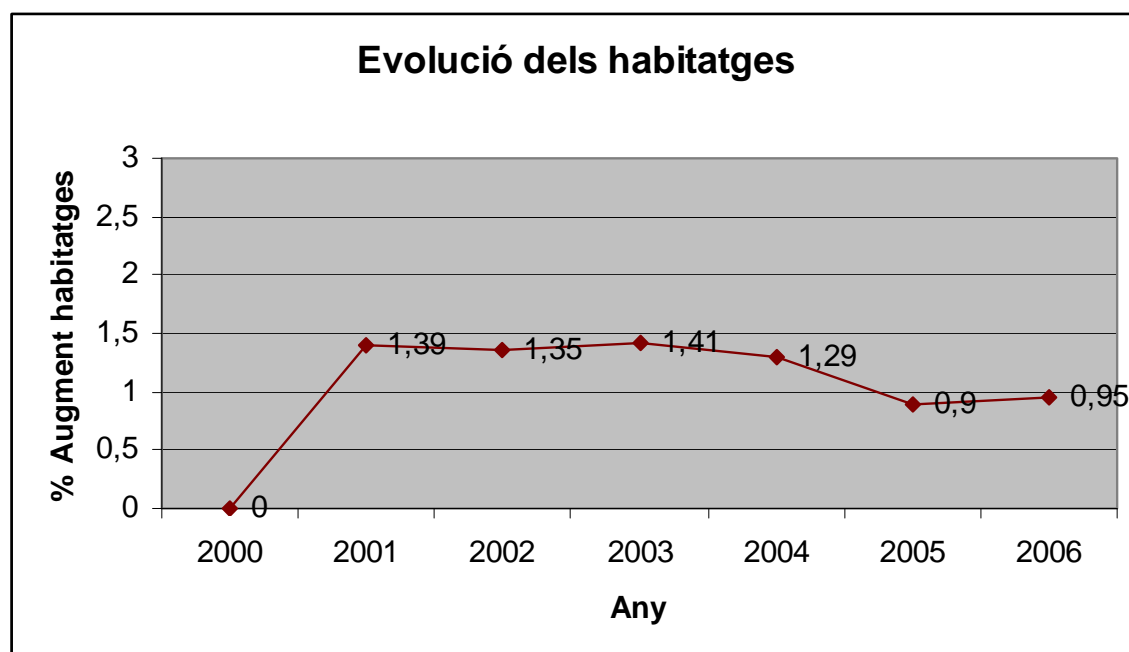
Un funcionari de l'Ajuntament ens va poder proporcionar dades bastant fiables, les quals s'havia anat anotant pel seu interès.

Ens va dir que l'any 2000, Sant Hilari tenia unes 1200 vivendes aproximadament. El 2001 la xifra era de 1367. L'any 2002 passava a tenir 1552 habitatges. El 2003 augmentava fins a 1770. El 2004 era de 1998. I el 2005 i 2006 era de 2178 i 2386 respectivament.

A les següents taules es mostra més clarament l'evolució:



Font: Ajuntament de Sant Hilari



Font: Ajuntament de Sant Hilari

Es pot observar que la diferència entre la quantitat inicial i la final és realment espectacular, concretament uns 1200 habitatges més, és a dir el doble.

Hi ha tres anys en els quals l'augment dels habitatges és una mica superior respecta els altres anys. Aquest anys són el 2003, 2004 i 2006.

Arribats a aquest punt ens fem les següents preguntes:

Quina és la causa d'aquest augment d'habitatges? L'augment de població de Sant Hilari pot provocar que augmenti d'aquesta manera el creixement dels habitatges? Potser és que van destinats a segones residències, o senzillament hi ha un excedent de vivendes?

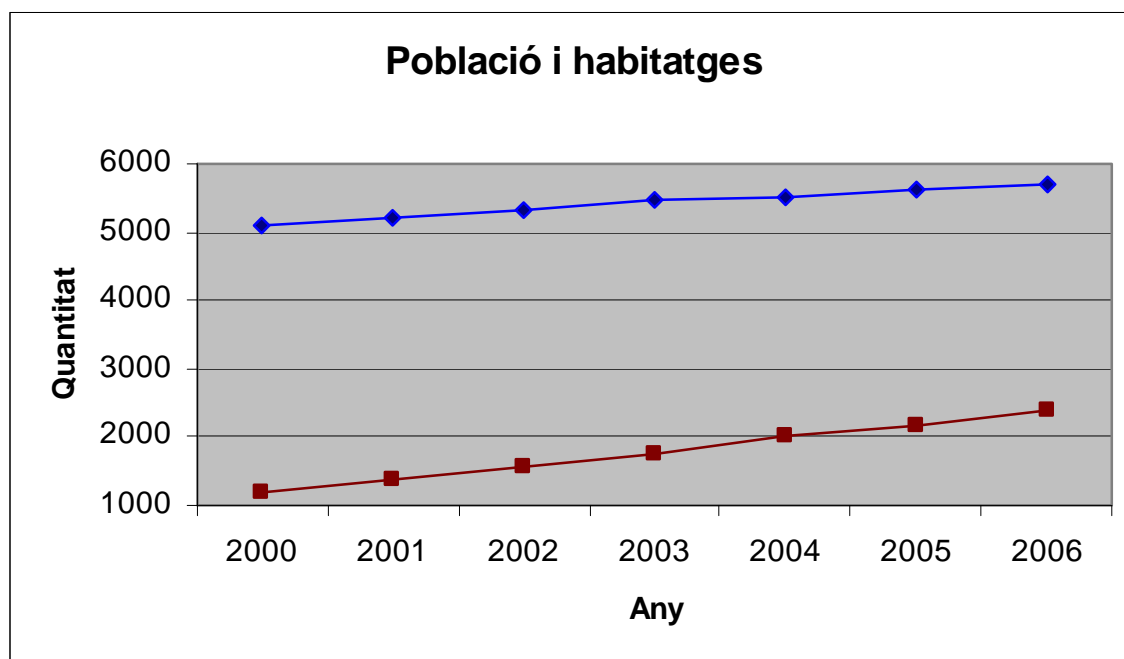
En els següents apartats intentarem trobar respostes a aquestes qüestions.



Fotografia d'una construcció de pisos al Carrer Piscina.

## 4. Equilibri/desequilibri entre població i habitatges

Ara que ja hem vist l'evolució per separat de la població i dels habitatges, ha arribat el moment que posem en comú les dades obtingudes i podem veure si hi ha hagut un equilibri o un desequilibri entre la població i els habitatges. Començarem mostrant una gràfica on hi ha representada l'evolució de la població i dels habitatges.



Font: Ajuntament de Sant Hilari

A partir d'aquesta gràfica sembla que l'evolució de la població i la dels habitatges sigui gairebé igual. Però sabem que no és així.

Si agafem les dades d'evolució que tenim de la població i les que tenim dels habitatges, podem observar que hi ha una gran diferència en el número d'habitatges de l'any 2000 i el de l'any 2006, i per contra, la diferència entre els habitants de l'any 2000 i els de l'any 2006 és molt menor.

Vegem-ho en aquestes taules:

<b>Any</b>	<b>Quantitat habitants</b>	<b>Quantitat habitatges</b>
2000	5089	1200
2006	5685	2386

<b>Diferència entre el 2000 i el 2006</b>	
Habitants	Habitatges
596	1186

Podem veure que l'augment dels habitatges és molt superior a l'augment de la població. Aquesta diferència és tant gran que l'augment dels habitatges arriba a gairebé doblar a l'augment dels habitants.

Si fem la mitjana del número de persones que vivien per habitatge a Sant Hilari l'any 2000, aquesta ens dona que era de 4'2.

En canvi, la mitjana de l'any 2006 ens dona que vivien 2'4 persones per habitatge.

A què es deu aquest canvi?

La resposta és evident: el desmesurat augment dels habitatges.

Sabem que la mitjana de l'any 2006 no és correcta, ja que és impossible que a cada vivenda només hi visquin entre dues i tres persones. Per tant, hem de trobar la causa d'aquesta mitjana errònia.

Podria ser a causa de segones residències? Potser hi ha vivendes deshabitades?

## 5.Causes del desequilibri/equilibri

Com hem pogut comprovar en l'apartat anterior, l'elevat augment dels habitatges ha provocat que hi hagués un desequilibri entre les vivendes i el nombre d'habitants.

Ara intentarem trobar quina o quines poden ser les causes que expliquin aquest desequilibri.

La primera causa que trobem és la de segones residències. L'excés d'habitatges ha sorgit a causa de que Sant Hilari és una poble de segones residències?

Si sigues aquest el cas, això explicaria el gran desequilibri esmentat anteriorment, ja que moltes famílies de rodalies de Barcelona decideixen vendre la seva vivenda i comprar-ne una a Sant Hilari, ja sigui perquè el nivell de vida és més alt, o perquè els treballs són més flexibles<sup>1</sup>.

Però, hi ha tantes segones residències com per doblar el nombre d'habitatges en 7 anys? És obvi que no.

Llavors, quina pot ser la causa?

Podríem arribar a pensar que la immigració podria fer creixia la demanda de vivendes fins a aquests límits. Però hem de descartar aquesta possibilitat, ja que la gran majoria d'immigrants viuen en pisos de segona mà.

Si hem vist que les segones residències no és un fet que pugui fer augmentar tant la construcció d'habitatges, i que la immigració tampoc hi té un paper significatiu, què està passant?

1. Explicat a l'entrevista realitzada a l'Immobilària Rubèn Masnou.

L'única resposta efectiva que trobem és que hi ha vivendes deshabitades.

De fet, si ens passegem una mica pel centre de la vila, de seguida ens adonem que hi ha moltes cases i pisos que estan gairebé en un estat de ruïna, o que senzillament no hi viu ningú.

Si ens fixem en tots els blocs de pisos que s'han construït en els últims anys, veiem que molts pisos encara no s'han venut i que per tan no hi viu ningú.

La qüestió és què passarà amb tota aquesta quantitat d'habitatges construïts.

Es vendran a llarg termini? Les immobiliàries hauran de baixar el preu

d'aquests per poder-los vendre? S'haurà de replantejar la política de

l'Ajuntament de donar tants permisos de construcció?

Ningú sap què passarà en un futur, però tothom veu quina és la situació actual:

hi ha un excés d'habitatges a Sant Hilari.

## 6. Bombolla immobiliària?

En els darrers anys s'ha parlat molt del terme “**bombolla immobiliària**”.

A gairebé totes les zones de l'Estat Espanyol s'ha produït aquest fenomen.

Nosaltres volem trobar si a Sant Hilari també s'hi ha produït i de quina manera ho ha fet.

Primer de tot començarem per definir el concepte de “bombolla immobiliària”.

“La bombolla immobiliària a Espanya es defineix com la sobrevaloració dels actius immobiliaris iniciada al 1999 fins a l'actualitat, produïda per un període especulatiu i fomentada pels baixos tipus d'interès.

Des de l'any 1999 fins l'any 2006, l'habitatge a Espanya va créixer de preu molt per sobre de l'Índex de Preus de Consum, mentre els tipus d'interès eren molt baixos. A partir del 2006, els tipus d'interès fixats pel Banc Central Europeu van començar a pujar, de manera que moltes famílies, que tenien contractada una hipoteca de tipus variable, van veure com havien de pagar a l'entorn de 200 euros més d'hipoteca. A això cal afegir-hi l'esgotament del mercat: el 2007 el temps de venda d'un immoble era molt més llarg que anys enrere i en alguns casos fins i tot va baixar un xic el preu de pisos i cases”<sup>1</sup>.

Ara que ja tenim més clar què representa i quines conseqüències té la bombolla immobiliària a Espanya, és el moment de reflectir totes les dades que hem esmentat per poder afirmar si Sant Hilari pateix, o ha patit, el fenomen de la bombolla.

1. Definició extreta de l'enciclopèdia virtual wikipedia.

Actualment, Sant Hilari té 6 immobiliàries. Algunes d'elles, a part de ser immobiliàries, també són promotores, és a dir, construeixen i venen habitatges. Fa alguns anys enrere, Sant Hilari no tenia tantes immobiliàries. En els últims anys se n'han instal·lat de noves com per exemple la immobiliària Finques Valls o Finques Molins Reixach. Aquestes immobiliàries provenen d'altres pobles o ciutats, les quals van veure que el nostre poble podia ser una bona zona per explotar-hi les activitats immobiliàries.

Ara us mostrarem algunes dades que ens van proporcionar algunes de les immobiliàries de Sant Hilari.

La immobiliària Rubèn Masnou, establida al 2003, va vendre des del 2003 fins al 2006, 23 vivendes. L'any 2003 va vendre 4 pisos. El 2004, un pis i una casa. El 2005 va vendre 6 vivendes, i el 2006 en va vendre 11.

L'any 2006, va vendre un pis de 90m<sup>2</sup> per 168.674 €. El mateix any va vendre una casa de 186m<sup>2</sup> per 234.939 € i una altre de 210m<sup>2</sup> per 243.975 €.

La immobiliària Finques Molins i Reixach, establida l'abril del 2005, va vendre 23 pisos durant el 2006.

Va vendre un pis de 91m<sup>2</sup> per 176.000€, un altre pis de 103m<sup>2</sup> per 175.000€, i un altre de 54m<sup>2</sup> per 120.000€.

A més, aquesta immobiliària també venia solars sense edificar de la urbanització "Cal Sastre".

La immobiliària Finques Valls no ens va poder proporcionar dades sobre el total de pisos venuts durant aquests anys, però sí que ens va donar preus d'alguns pisos. Al 2006 va vendre un pis de 97m<sup>2</sup> per 126.212€. El mateix any en va vendre un de 105m<sup>2</sup> per 202.541€, i un altre de 73m<sup>2</sup> per 127.414€.

Si ens fixem en el preu del pis segons els seus metres quadrats, podem veure que es van vendre pisos, amb gairebé els mateixos metres quadrats, a preus



bastant diferents. Podríem dir que la causa d'això és que el preu del pis pot variar segons a quina zona del poble estigui situat, és a dir, si està al centre del poble serà més car, i si està a les afores serà

més barat.

Agafant tots els pisos amb el seu respectiu preu i els metres quadrats, podem saber aproximadament a quin preu va el m<sup>2</sup> a Sant Hilari.

A partir de les nostres dades ens dona que el m<sup>2</sup> a Sant Hilari és de 1.680€.

La bombolla immobiliària a Espanya va sorgir a partir del 1999, en canvi, a Sant Hilari, aquest situació d'especulació de pisos i de sobrevaloració d'immobles va esdevenir a partir del 2002<sup>1</sup>. Per què va arribar més tard?

Les immobiliàries que he pogut entrevistar han coincidit en la mateixa resposta: les immobiliàries de fora van arribar més tard, i per això la bombolla no va ser visible fins a partir de que es van instal·lar.

Hem vist al llarg del treball que la construcció d'habitatges, sobretot de pisos, ha augmentat evolutivament. No ha parat de créixer en cap any, i potser per això Sant Hilari es troba en la situació actual. Segons dades de l'Ajuntament, en el poble s'hi estan construint actualment unes 300 vivendes.

1. Explicat a les entrevistes de les immobiliàries.

A part, també hem de tenir en comte tots els solars que es van vendre a la urbanització de “Cal Sastre”, que en concret van ser 183. En un principi, aquests solars anaven destinats a habitatge social, és a dir, per joves o persones amb problemes financers. Però a causa de que el preu de venda era massa elevat, es va descartar aquesta opció i es van subhastar. També, una part dels pisos que s'estan construint van destinats a habitatge social.

Per acabar aquest apartat ens hem de centrar en si la bombolla encara continua a Sant Hilari o si actualment ja ha “explotat”.

Les immobiliàries tarden molt més temps a vendre els pisos i les cases, algunes fins i tot han deixat de pujar els preus d'aquests. Hi ha un excés d'habitatges bastant significatiu, el qual no se sap del cert què acabarà passant amb tots ells. Potser es podran vendre, potser les immobiliàries i els constructors s'hi “enganxaran els dits”.

La gent ha deixat d'invertir en la construcció i ha posat els seus diners en la borsa.

Per tan, el que abans era un negoci molt rentable, ara ja ho ha deixat de ser.

La bombolla immobiliària ha desaparegut a Sant Hilari.



Construcció de pisos al carrer Hospital.

## 7. Entrevista a les immobiliàries

Entrevista realitzada a l'octubre del 2007 al senyor Rubèn Masnou, treballador de la immobiliària "Rubèn Masnou".

- A quin any us vareu instal·lar a Sant Hilari?

-Com a immobiliària, al 2003.

- Hi ha algun any en què vareu notar un canvi notable en la venda d'habitatges?

-No. Aquest any hem notat un descens del interès en la compra d'habitatges. Des del 2003 fins ara va anar tot creixent evolutivament, però aquest any hem notat un descens.

- Quin creieu que és el motiu pel qual han augmentat tant els preus?

-Crec que el motiu és que els promotors que han hagut de venir de fora a causa de la gran competència de la seva zona, van venir a construir amb una mentalitat que no hi havia a Sant Hilari. Si els promotors d'aquí podien oferir un determinat preu per un solar, per els promotors de fora els hi semblava relativament baix comparat amb els preus a que estaven acostumats. Per tant, el solar es comprava a un preu més elevat, i això sortia reflectit en el preu final de l'habitatge.

- Creieu que els preus dels habitatges són excessius?

-Sí! Totalment.

- Hi ha molta demanda de persones de fora (segones residències)?

-Si... Més que per segones residències, hi ha demanda de gent de rodalies de Barcelona i grans ciutats. Ja sigui perquè creuen que el nivell de vida de Sant Hilari és més elevat o perquè les feines són més flexibles, però el cas és que amb lo que es treuen de vendre's el seu pis, poden comprar una casa aquí.

- Quina és la situació actual?

-La situació actual és que hi ha molta oferta d'immobles, que els interessos estan molt alts, i que els mitjans de comunicació han difós moltes notícies respecta el tema immobiliari que han provocat que la gent tingui molta incertesa en si és bon moment per comprar o no.

Llavors, entre la incertesa que hi ha difosa pels mitjans de comunicació, que hi ha molta oferta, i que els interessos són alts, provoca que ara hi hagi molta competència entre les immobiliàries, i que aquest sector deixi de ser tant rentable com era abans.

- Quina creieu que serà la tendència dels preus en el futur: augmentar o disminuir?

-És complicat parlar d'una situació general. Crec que és difícil que els preus baixin, ja que si les coses tenen un preu és per alguna raó. És a dir, si un promotor ha comprat un solar a un preu bastant elevat, i es troba en la situació en que no pot vendre els pisos a causa de que són massa cars, pot arribar a passar que el preu d'aquells pisos baixi i així poder-los vendre. Però no tots els promotors ho poden fer això, ja que per molts podria significar la ruïna. Per tant, jo no parlaria d'una situació general, sinó que la tendència dels preus variaran segons la situació de cada immobiliària.

- La demanda augmentarà o disminuirà? Per què?

Jo crec que disminuirà, de fet ja ho ha fet.

Entrevista realitzada a l'octubre del 2007 a la senyora Consol Cors, treballadora de la immobiliària "Promotora Hilarienca".

- A quin any us vareu instal·lar a Sant Hilari?

-Ens varem instal·lar entre l'any 1973-1974.

- Hi ha algun any en què vareu notar un canvi notable en la venda d'habitatges?

-Sí. L'any 1993 hi va haver una petita crisi en el sector. La demanda va disminuir bastant. I entre els anys 2002-2006 la demanda va créixer continuadament.

- Quin creieu que és el motiu pel qual han augmentat tant els preus?

-En el cas de Sant Hilari, bàsicament han augmentat els preus per les promotores que s'han instal·lat de fora.

- Creieu que els preus dels habitatges són excessius?

-Si et sóc sincera, la veritat és que per els compradors, el preu dels habitatges és exagerat, però pels que venem els pisos no ho veiem de la mateixa manera. Al que si que és veritat és que els habitatges de segona mà es valoren massa.

- Hi ha molta demanda de persones de fora (segones residències)?

-Fa uns quants anys si que hi havia una important demanda de persones de fora de Sant Hilari, però actualment sembla que ha disminuït notablement.

- Quina és la situació actual?

-La veritat és que la cosa està molt parada, molt estancada.

- Quina creieu que serà la tendència dels preus en el futur: augmentar o disminuir?

-Crec que els preus no disminuiran, senzillament s'estancaran.

- La demanda augmentarà o disminuirà? Per què?

-Esperem que augmenti, perquè sinó la situació serà bastant "fotuda". Però una cosa és lo que desitgem que passi i una altra molt diferent el que passarà. Crec que hi haurà una situació de normalitat en el futur.

## 8. Conclusions

Hem arribat a l'apartat on hem d'avaluar si hem aconseguit l'objectiu del treball.

El que preteníem amb aquest treball era bàsicament comprovar si el "boom immobiliari" que s'havia donat a la majoria de l'Estat Espanyol, també havia tingut presència a Sant Hilari. I hem pogut veure que efectivament si que ha set així.

Hem comprovat que hi ha hagut un excés en la construcció d'habitatges en comparació amb la població del poble. També hem pogut saber que les segones residències no explicaven aquest desequilibri, i que par tan hi havia tota una sèrie de vivendes sense habitar.

El punt sobre si s'havia especulat o no en el valor dels immobles no l'hem pogut treballar, ja que al llarg del treball hem vist que no era el que realment volíem aconseguir amb la nostre feina, i hem cregut que no era un punt necessari.

Aquest treball m'ha ajudat a entendre molt millor tot allò que està relacionat amb el sector de les immobiliàries, tan de manera general com específica.

He après nous conceptes que han enriquit el meu coneixement, tan en l'àmbit de la construcció o immobiliari, com en el de la població o la immigració.

En conclusió, crec que la feina realitzada m'ha servit per elaborar un treball on he intentat explicar de la millor manera possible la situació dels últims anys de Sant Hilari.

## 9. Annexos

Entrevista realitzada al 2003 a en Toni Bosch, un jove de Sant Hilari.

### **“La generalitat hauria d’impulsar mesures per evitar l’especulació”**

Sant Hilari té l’especulació més alta de Girona en el preu de l’habitatge.

En **Toni Bosch** és un jove de **Sant Hilari** que, l’any passat **va comprar-se un pis de segona mà** i aquest any s’ha estrenat amb el pagament de **la contribució**. En Toni quan es va assabentar que **l’augment dels tributs era del 3’5%** es va mostrar indignat.

#### **-Et va costar molt decidir-te a l’hora de comprar el pis?**

- La veritat, força: primer, perquè no tenia gaire estabilitat laboral i segon, perquè el trobava caríssim. Però, com que cada any s’apuja més el preu dels pisos, vaig fer un cop de cap.

#### **-Caríssim...que vas comparar amb altres poblacions del voltant?**

- Sí, vaig mirar-me’n algun a Arbúcies... i eren més barats; però, es clar, com que la feina la tinc a Sant Hilari... vaig preferir comprar-me’l aquí. També vaig estar mirant lloguers, però n’hi havia molt pocs i cars: em sortia igual que una quota d’hipoteca.

#### **-T’has comprat un pis de segona mà. No et vas atrevir amb un de nou?**

- Ufff... vaig fer números i no em sortien... un de nou, impossible!

#### **-Des de 1997 fins al 2002, el preu de l’habitatge ha augmentat un 87%. Què en penses?**

- Ho trobo una “barbaritat”. Crec que la Generalitat hauria d’impulsar mesures per evitar aquesta especulació... haurien de dificultar la inversió amb el “totxo”. Si els preus segueixen pujant d’una manera tant escandalosa no sé on anirem a parar.

#### **-Abans de comprar-te el pis, vas mirar si tenies alguna ajuda a nivell d’Ajuntament o de Generalitat?**

- Sí... ho vaig estar mirant, però no reunia les condicions: segons aquests ajuts, no sóc considerat del tot miserable; per tant... res de res. Els polítics i els especuladors es deuen pensar que el treballador que es posa el despertador a les sis de la matinada cobrem el mateix.

#### **-Et sona la paraula “habitatge social”... últimament està molt de moda? Què en saps?**

- Sí... però és una moda molt estranya, no? Una moda que va i ve, segons si hi ha o no eleccions. Sé el mateix que tu, suposo: “Ja es farà...”

**-Aquí a Sant Hilari hi ha dues propostes per l'habitatge social: l'edifici de “Can Culí” i la urbanització “Cal Sastre” també, en principi, destinada per això. Et vas informar abans d'anar-te a comprar el pis?**

- La veritat és que no. De fet, em vaig assabentar de tot això en aquesta campanya electoral... però, pel que veig, si ho hagués sabut tampoc m'hagués solucionat res perquè tampoc vull esperar-me deu anys o més per comprar-me un pis, saps? Està molt parat... no?

**-Un estudi socioeconòmic de la “Fundació la Caixa” situava Sant Hilari a la cua dels pobles de les comarques gironines, pel que feia al nivell econòmic. Creus que és lògic que s'hagin incrementat els tributs un 3'5%, a diferència d'altres pobles on s'han augmentat un 3% o menys?**

- Home... el que menys hi veig en tot això és la lògica: si som un dels pobles més pobres, perquè hem de pagar més? Deu ser que els altres pobles no han de pagar macro projectes electorals, potser...? “Conyes” a part, però la veritat, si que m'indigna el fet que els impostos s'apugin més que a altres pobles.

## Articles d'opinió relacionats amb el món immobiliari.

### Els tipus d'interès

Des de fa uns anys els tipus d'interès estan en mínims històrics. Per tant la situació només pot, o bé mantenir-se o empitjorar.

Si féssim un anàlisi a mig o llarg termini (les hipoteques són a 20 - 30 anys vista), podríem dir que aquesta és una variable no molt "esperançadora".

Però de cara a la bombolla immobiliària l'anàlisi ha de ser a curt termini, perquè és ara quan hi ha una situació de risc. Una pujada a curt termini dels tipus d'interès tindria un efecte potenciador del risc de crack immobiliari perquè podria fer insostenible les hipoteques que moltes famílies van fer al límit de les seves possibilitats econòmiques.

### La caiguda de la demanda

En el increment de preu d'un producte, a part de l'augment dels costos (en aquest cas, els costos de construcció i el preu del sòl), també hi juga un paper important la llei de l'oferta i la demanda.

Sembla ser que un dels factors que s'ha conjugat amb els altres per provocar la bombolla immobiliària al nostre país és l'augment de la demanda per part dels immigrants i de la generació del "baby" boom, que amb 27-33 anys, han arribat a l'edat d'emancipació (dels temps que corren). Però un cop aquestes noves famílies van trobant casa, si la generació posterior és cada cop més petita, la demanda hauria de baixar. I si els pisos es venen lentament o no es venen, el preu acaba per baixar. Sembla ser que aquesta comença a ser la situació a dia d'avui.

A l'anàlisi anterior es poden contraposar altres anàlisi (el pes de la immigració, la quantitat de pisos buits que hi ha, les segones residències...). Però el que està clar és que la demanda no pot ser infinita. Per una raó ben senzilla: la gent és més o menys la mateixa (uns es moren, altres neixen) i, tot i que elements socials com les segones residències o la divisió familiar provocada per les separacions/divorcis poden estirar el "xiclet", al final les vivendes necessàries no passen d'un cert nombre. Actualment a Catalunya ja hi ha més vivendes de les que es necessiten (moltes tancades, altres segones residències). Algun dia ja no se'n necessitaran gaires més. Potser aquest dia és avui i només l'especulació evita que aquesta situació aflori, mantenint un parc de vivendes desocupades que, com si fossin enciams en un hort, van generant renda. Si aquesta és la situació i el sector de la vivenda perd rendibilitat, aquest factor pot ser un agreujant més de la situació de sobrevaloració de la vivenda.

## Els constructors, promotors i immobiliàries

Són, sens dubte, uns dels principals interessats en que la bombolla no punxi. A diferència d'alguns grans inversors, que miraculosament venen els actius en els sectors un dia abans de què punxin les bombolles, el sector econòmic no pot reconvertir la seva activitat a, posem per cas, el negoci de la cria de cargols: hi ha tota una infraestructura creada que cal amortitzar. Les grans empreses constructores (el pes gros mai passa gana) poden sortir-se'n relativament bé d'aquestes situacions gràcies al bon costum, protegit i fomentat, casualment, per les nostres lleis, de subcontractar subcontractes, que subcontracten altres subcontractadors, fins a nivells de vertigen. Si la bombolla punxa el propietari de la grua, el que l'haurà de pagar tingui o no feina, serà un petit empresari o autònom. I els que també rebran la bufetada seran tots els professionals del sector: paletes, soldadors, etc.

## La crisi de la “totxana” se segueix amb preocupació a l'estranger

La crisi borsària del sector immobiliari de l'estat espanyol es veu amb preocupació des de la premsa internacional que hi dedica diversos articles, sobretot per la davallada de la cotització d'Astroc de més d'un 60%, en una setmana. L'International Herald Tribune parla del miracle econòmic de l'estat espanyol, que s'ha convertit en la vuitena economia mundial de la mà de la construcció i de la immigració i que podria haver començat a desinflar-se. També l'anglès The Telegraph destaca la preocupació dels propietaris i enllaça la bombolla amb l'excés d'habitatges construïts -900.000- amb l'augment dels tipus d'interès. L'Independent és un altre diari que es fixa en el possible esclat de la bombolla immobiliària incorporant un interrogant al seu titular: *La caiguda espanyola, pot significar la fi del boom immobiliari mundial?*

*26 de Abril de 2007*

## 10. Bibliografia

### Pàgines web consultades:

- <http://bombollaimmobiliaria.com/drupal/> , consultada el 26 d'octubre de 2007.
- <http://www.quinspreus.cat>, consultada el 26 d'octubre de 2007.
- [http://ca.wikipedia.org/wiki/Bombolla\\_immobili%C3%A0ria\\_a\\_Espanya](http://ca.wikipedia.org/wiki/Bombolla_immobili%C3%A0ria_a_Espanya), consultada el 26 d'octubre de 2007.

### Altres fonts:

- Butlletí informatiu d'esquerres, *El groc*, 2003.