



El mercat de l'habitatge de Sabadell

Recentment el Departament de Medi Ambient i Habitatge ha fet públiques les dades referents al mercat de lloguer de l'habitatge del quart trimestre de 2009. D'acord amb aquestes dades, el preu mig de l'habitatge de lloguer a Sabadell se situa en 886,82 euros, xifra un 14,4% inferior que la registrada en el quart trimestre de 2008. No obstant això, la ciutat continua mantenint un preu força alt respecte les altres ciutats de les quals es disposa d'aquesta dada, només superada pel preu mig registrat a Barcelona, Badalona i l'Hospitalet de Llobregat.

Evolució del lloguer

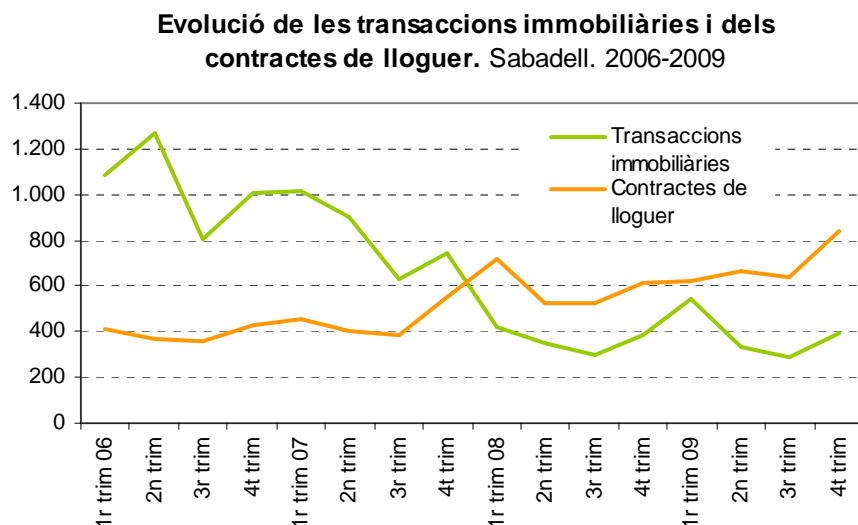
Lloguer mitjà contractual en euros. 4r trimestre 2008-2009

	2008				2009		
	4t trim	1r trim	2n trim	3r trim	4t trim	Δ 07/08	Δ 08/09
Badalona	966,98	959,13	934,81	857,03	910,83	0,3	-5,8
Figueres	613,43	613,55	631,02	583,21	596,45	2,2	-2,8
Girona	754,98	631,84	642,2	744,64	690,92	-8,8	-8,5
Hospitalet de Llobregat, l'	1.017,98	997,83	936,67	914,37	893,58	3,9	-12,2
Lleida	546,19	468,52	475,25	472,59	480,81	2,7	-12
Manresa	670,81	590,44	616,78	644,1	587,61	1,6	-12,4
Mataró	929,24	836,15	880,52	864,97	861,64	5,2	-7,3
Sabadell	1.035,59	982,94	956,12	884,41	886,82	2,4	-14,4
Santa Coloma de Gramenet	811,07	951,07	793,95	722,82	792,12	3,6	-2,3
Tarragona	715,25	698,56	656,9	679,15	635,74	7,1	-11,1
Terrassa	848,64	852,16	825,04	777,83	725,58	-4,3	-14,5
Total 11 ciutats	854,57	816,92	792	768,65	762,05	1,1	-10,8
AMB	940,29	926,55	905,65	863,5	867,36	1,1	-7,8
Barcelona	1.081,32	1.060,35	1.034,27	1.052,98	1.040,35	3,8	-3,8
Resta Catalunya	652,73	617,01	603,81	606,19	586,47	0,2	-10,2
Total Catalunya (sense BCN)	818,77	795,98	776,84	753	750,44	0,4	-8,3
Total Catalunya	908,52	880,39	858,06	852,44	850,32	1,1	-6,4

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge. Secretaria d'Habitatge.

Aquesta evolució a la baixa dels preus ha anat acompanyada d'un augment del nombre de contractes de lloguer a la ciutat. Així doncs, l'any 2009 es van formalitzar un total de 2.764 contractes de lloguer, és a dir, 386 més que durant l'any 2008. El punt d'inflexió es podria situar a mitjans de l'any 2007,

moment en el qual els contractes de lloguer comencen una tendència a l'alça força continuada.



Les dades de l'evolució del mercat de lloguer contrasten amb les dades de transaccions immobiliàries. Així doncs, en el quart trimestre de 2009 es van registrar 391 transaccions immobiliàries, una xifra molt similar a la de quart trimestre de 2008 (381), però molt lluny de les 1.007 del quart trimestre de 2006 i de les 743 de 2007. Per tant, tot i que la xifra ha tingut tendència a estabilitzar-se en els últims trimestres, l'evolució en termes generals en els dos últims anys ha estat de forta caiguda. Si analitzem l'evolució de les transaccions per tipologia d'habitatges (habitatge nou o de segona mà), trobem també una diferència destacada: en els dos últims anys, les transaccions d'habitatge nou a la ciutat han registrat un descens del 74,1%, mentre que en el cas de l'habitatge de segona mà aquesta caiguda ha estat del 19,7%.

Aquest descens en la compra d'habitatge nou no només a Sabadell, si no al conjunt del territori, ha dut a registrar xifres d'habitatges iniciats en els dos últims anys molt baixes. Així doncs, l'any 2009 s'ha tancat amb un total de 286 habitatges iniciats a la ciutat, front els 641 de 2008 i els 2.123 de l'any 2007. Aquest descens ha tingut també fortes conseqüències en el mercat de treball: entre desembre de 2008 i desembre de 2009, el nombre d'empreses en el sector de la construcció d'immobles va disminuir en un 26,5% i el d'assalariats en un 30,6%

Així doncs, el sector de l'habitatge a la ciutat en els dos últims anys aproximadament ha registrat un augment del nombre de contractes i una baixada dels preus del lloguer, en contraposició al que està passant al mercat de compravenda, on les dificultats d'accés al finançament, els alts preus i la situació de contracció del consum de les famílies ha portat a un descens molt destacat de les transaccions immobiliàries, especialment en el cas d'habitatges nous.