

## SABADELL

# El Vallès Occidental tiene casi 25.000 viviendas a la espera de un comprador

El elevado stock de pisos de segunda mano dificulta la venta de los nuevos

Aunque según las cámaras de comercio es un stock asumible, el Vallès Occidental tiene 24.133 viviendas a la espera de un comprador (9.699 en la demarcación de Sabadell).

JOAQUIM MARTÍN

El Consell Comarcal del Vallès Occidental acogió ayer la presentación del 'Estudio de la situación del sector de la construcción de vivienda en el Vallès Occidental', promovido por las cámaras de comercio de Sabadell y de Terrassa en colaboración con el Gremi de Constructores d'Obres de Sabadell i Comarca y el Gremi de la Construcción del Vallès.

El estudio realiza una estimación del stock de vivienda existente en el Vallès Occidental y analiza sus características por lo que respecta a tipologías y regímenes.

Un sector formado, en el Vallès, por 3.389 empresas (1.312 constructoras y 2.077 promotoras), de las que han sido analizados 294 casos (entre enero y mayo del 2009).

Marià Galí, presidente de la Cámara de Terrassa, y Antoni Maria Brunet, presidente de la Cámara de Sabadell, subrayaron que «la desaceleración económica comenzó impactando en el sector de la construcción e inmobiliario, acumulando ya muchos meses de recesión de la actividad como resultado de la reducción de la demanda y el incremento progresivo del stock de vivienda».

### Descompensación

Añadieron que «el principal problema del sector es que la oferta y la demanda están muy descompensadas y esto genera un stock de inmuebles. Las familias no están dispuestas a adquirir una vivienda sino es a precio más bajo. Por tanto, las empresas del sector se han



De izquierda a derecha: Melquiades Garrido, Marià Galí, Antoni Maria Brunet y Antoni Palet

ESTEVE BARNOLA

visto obligadas a reducir sus precios y márgenes con el fin de que este stock pueda ser absorbido».

En este sentido, «las expectativas de una mayor caída de los precios en los próximos meses contribuye a paralizar todavía más la demanda».

El dato más significativo del estudio es que en el Vallès hay 24.133 viviendas (entre iniciadas, obra nueva y segunda mano) a la espera de comprador. La demarcación de Terrassa presenta el 60% de este stock (14.434 viviendas) y la de Sabadell el 40% restante (9.699).

Por ciudades, Terrassa tiene 8.576 viviendas en stock; Sabadell, 4.401; Sant Cugat, 3.433; Rubí, 1.836; Barberà, 916; Montcada, 695; Cerdanyola, 672; Castellar, 636... Sabadell presenta la mitad de viviendas que Terrassa con casi la misma población.

Sobre este punto, Galí justificó que «en Terrassa se ha construido más, quizás demasiado, porque había más suelo disponible y a un precio más asequible».

El 57% del stock vallesano son viviendas de segunda mano y el 43% restante es obra nueva. Precisamente, el elevado stock de pisos usados propiciado por el cambio de vivienda en una coyuntura económica favorable dificulta ahora la salida a los pisos de obra nueva.

En obra iniciada, la demarcación de Sabadell contabiliza 2.021 viviendas (920 en Sabadell) y la de Terrassa, 2.116 (958 en Terrassa), con un total de 4.137 para el conjunto de la comarca.

En obra nueva, el stock vallesano es de 6.120 viviendas: 2.161 en la demarcación de Sabadell (948 en Sabadell) y 3.959 en la de Terrassa (2.788 en Terrassa ciudad).

En segunda mano, el stock del Vallès alcanza las 13.876 viviendas: 5.517 en la demarcación de Sabadell (2.533 en Sabadell) y 8.359 en la de Terrassa (4.830 en la ciudad egarense).

¿Cómo mejorar la situación del sector y reducir el stock de viviendas? El estudio ofrece una serie de propuestas, como elaborar y consensuar estrate-

gias de colaboración entre el sector público y privado.

Asimismo, subraya la necesidad de ajustar la oferta existente a la demanda, a través del alquiler o el alquiler con opción de compra.

Aboga también por incentivar las políticas comerciales, de marketing y de financiación para adaptarlas a los diferentes segmentos de población.

Dada la actual situación, hay que evitar aumentar significativamente el parque de viviendas hasta el 2012, con grandes operaciones tipo las áreas residenciales estratégicas.

A nivel sectorial, se recomienda una política dirigida a mejorar la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del parque existente,

y en ello también entraría la promoción de las políticas de rehabilitación.

Los tiempos han cambiado y el sector debe ponerse al día, para lo cual debe incorporar las políticas de I+D+i que le conducirán a una mejora de la competitividad.

Finalmente, hay que facilitar

las políticas de cesión de uso del suelo para reducir los gastos en los precios de adquisición de terrenos.

Los presidentes de los gremios de la construcción, Melquiades Garrido (Sabadell) y Antoni Palet (Vallès), reclamaron a las Administraciones, especialmente a la local, «que deje el protagonismo de la promoción y construcción de viviendas, en esta época de crisis, a la iniciativa privada».

También pidieron a las entidades financieras «que abran el 'grifo' del crédito, pues, aunque dicen que sí está llegando a empresas y particulares, la realidad es otra. Y comprar una vivienda sin financiación ajena, en la mayoría de casos, es tarea casi imposible. Lo saben bien, ya que están acaparando stock de promotoras y clientes con problemas de pago que tendrán que vender en el mercado».

(En segunda mano, el stock de compra de pisos perteneciente a entidades financieras es de 254 en Sabadell y de 1.289 en Terrassa).

Galí y Brunet no ven el stock de viviendas en el Vallès necesariamente como un problema. «Además de ser asumible por una comarca con un millón de habitantes y una potente economía, también puede interpretarse como una oportunidad para seguir creciendo y atrayendo gente de otros lugares, como el Área Metropolitana de Barcelona, que busca una vivienda de calidad a un precio más asequible».

**el cim**  
sant feliu del rucó  
Casaments i celebracions  
Tel. 93 714 59 39  
www.elcim.es

**REBAIXES**  
**-65%** TOT EN OR  
Dts.  
"Si ho troba a millor preu li retornem la diferència"  
JOIERIA RELLOTGERIA  
**DOMENECH SILTER**  
Via Massagué, 50 -SBD-