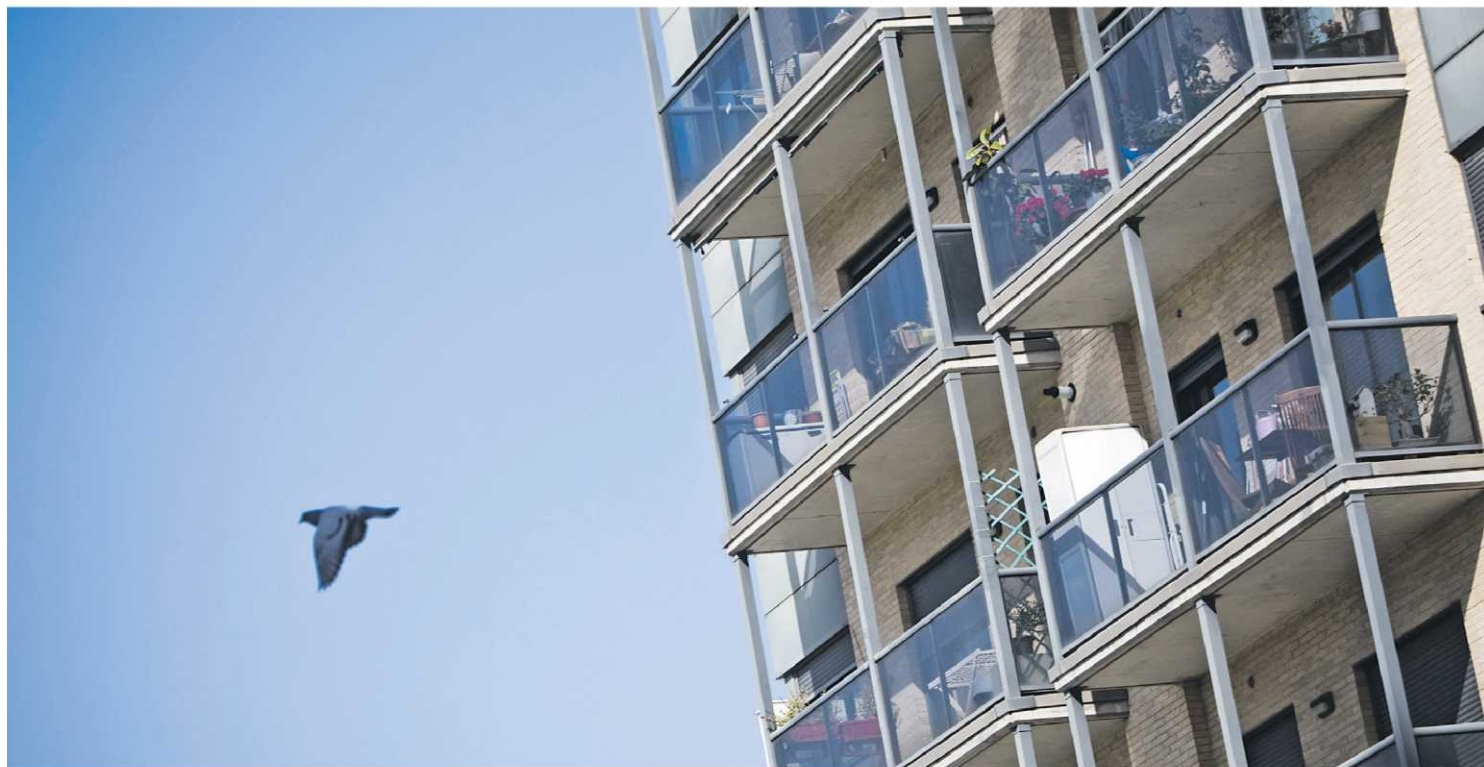




Terrassa torna a atreure els barcelonins per viure-hi

► El preu, pisos més grans, bona comunicació i entorn verd, els atractius per al futur boom del padró



Terrassa torna a rebre població de Barcelona i el seu entorn. El confinament i la pandèmia disparen l'atractiu de la ciutat. NEBRIDI ARÓZTEGUI

Laura Hernández

Fa poc més d'una dècada, la ciutat creixia al ritme de 5 mil habitants nous cada any, la majoria joves i famílies procedents de Barcelona i del seu entorn. Ara, aquell fenomen migratori, que mai ha desaparegut, torna a repuntar en el context de la pandèmia.

El quart trimestre de 2020 va ser el detonant a les oficines immobiliàries de Terrassa, on l'arribada de persones procedents de Barcelona capital, de l'Hospitalet, Badalona, Santa Coloma i Sant Cugat va omplir les agendes dels comercials.

"Tornen a venir –comenta Miquel Baco, gerent de Don Piso a Terrassa–, la majoria perquè venen el seu habitatge, cancel·len hipoteca i compren a Terrassa".

Un exemple recent. Una família de Sant Cugat va decidir vendre el seu pis a una planta baixa i el va col·locar al mercat per 570 mil eu-

ros. La parella i els fills s'han instal·lat a un pis al barri de Vallparadís pel que han pagat 300 mil euros. L'habitatge és molt més gran que el que deixen i el diferencial els ha permès liquidar la hipoteca i quedar lliures del deute.

L'èxode es concentra especialment a les cocapitals vallesanes de Terrassa i Sabadell. En el cas d'Ègara, els nous residents procedents de l'Àrea Metropolitana busquen habitatge més econòmic, bones comunicacions –les estacions de FGC i Rodalies– i un entorn natural a peu de ciutat.

Per les oficines immobiliàries de la ciutat també hi passen parelles que "juguen" amb el patrimoni. És el cas d'un matrimoni amb problemes econòmics sobrevinguts que ha llogat el seu habitatge al barri del Poble Nou de Barcelona i, amb els ingressos, paga la hipoteca de la capital i la del nou habitatge que ha comprat al sector de Can Roca de Terrassa. La parella, amb fills adolescents, està "encantada amb

La clau

Els nous terrassencs deixen lloguers de 1.500 euros a Barcelona per instal·lar-se a pisos amb rendes entre els 600 i els 800 euros. Hi ha famílies que lloguen el pis de Barcelona i, amb la renda, paguen dues hipoteques

l'operació i amb la seva nova vida a la ciutat", explica el seu comercial.

Per fer front a una situació d'emprobriment econòmic o per alliberar deute, Terrassa cotitza de nou com a destí residencial. El teletre-

ball també ha influït en la decisió de moltes persones que, descartada l'obligatorietat d'anar físicament a l'empresa o a l'oficina, fugen de Barcelona cercant un entorn més assequible i amable.

EL MERCAT DE COMPRA

El fenomen també es dona en el mercat del lloguer, el dominant en aquest moment. "Són persones que busquen un lloguer més assequible i, amb la nova llei de l'Habitatge del 19 de setembre de 2020, no és fàcil –apunta Baco–. Per retallar despeses de manera significativa en el lloguer a Terrassa, cal anar als barris de la ciutat i no tothom està disposat".

Alguns dels nous terrassencs deixen rendes de 1.500 euros mensuals a la capital catalana per instal·lar-se a pisos de 800 o 900 euros a Terrassa.

La diferència també es dona en el mercat de la compra. A Barcelona, els preus tornen a pujar i Terrassa viu un moment de contenció.

El metre quadrat a l'Eixample de Barcelona està a 5.600 euros i a Terrassa, al barri de Vallparadís, ronda els 2.300 euros.

Els preus, però, comencen a repuntar a la ciutat per dues raons. El gerent de Don Piso explica que "la demanda estimula els preus i, d'altra banda, hi ha propietaris que estan cansats de retallar preus durant els darrers anys i decideixen tornar a valors més alts i esperar a veure com es comporta la demanda".

Durant 2020, Barcelona ha perdut 13 mil habitants i una bona part ha optat per desplaçar la residència a entorns menys estressants. Al Gremi de la Construcció del Vallès explica que darrere les reformes a habitatges hi ha l'arribada de "famílies amb fills i parelles entre 35 i 45 anys que busquen casa o pis a un barri perimetral per la proximitat de la C-58 i de l'Anella Verda".

El confinament ha disparat la demanda d'habitatges amb terrasses o patis, espais oberts que permeten



gaudir de l'aire i el sol sense sortir de casa. "Són persones que deixen un pis petit a Barcelona sense balcó i aposten per quedar-se un pis o una casa de segona mà i reformar-la", comenta Toni Palet, president del Gremi.

A Barcelona ha caigut la compra-venda d'habitatges i a Terrassa creix. El fenomen es traduirà aviat en el saldo migratori d'ambdues ciutats. Molts d'aquest moviment no es tradueixen de manera immediata en altes al padró. Els migrants, especialment els llogaters, es prenen un temps per comprovar que s'adapten bé al nou entorn. En aquest moment, el volum de ciutadans que arriben a la ciutat des de Barcelona és superior al que deixa Terrassa per instal·lar-se a la capital.

ÀTIC DE LLOGUER PER 700 EUROS

A Can Boada, Sant Pere i Pere Pares, el retrat de l'activitat immobiliària defineix prou bé què està passant a la ciutat. Ho explica José María Marín, franquiciat de Tecnocasa al carrer Transversal de Terrassa i a la Rambla Fabra i Puig del barri de Sant Andreu, a Barcelona.

"Estan incrementant les vendes d'habitatges a parelles que vivien de lloguer i pagaven entre 650 i 700 euros al barri. No volen marxar i ara troben pis de compra amb una hipoteca d'entre 400 i 500 euros i amb una entrada del 20% del preu del pis", explica.

Els llogaters arriben a Terrassa del barri de Sant Andreu. "Busquen un entorn amable i proper, familiar. Són persones que fugen de Barcelona després del confinament i que han deixat lloguers de 800 euros per un pis d'una habitació". Marín explica que troben a Terrassa "qualitat de vida, tranquil·litat i pocs altercats". Una de les parelles que ha passat per les oficines de Tecnocasa a la recerca d'un lloguer més econòmic fora de Barcelona "ara viu a un àtic a Sant Pere per 700 euros al mes".

Un sector renovat que avui edifica sota demanda

➤ El gremi diu que les empreses estan preparades, però els manquen professionals

L.H.

"Terrassa és una ciutat atractiva i té sol per construir". La frase és d'Antoni Palet, president del Gremi de la Construcció del Vallès, i podria haver estat pronunciada el 2006, en plena bombolla immobiliària. Però és d'ahir i reflecteix una realitat del sector completament diferent, tot i que amb la mateixa predisposició a atendre la demanda de compra i lloguer procedent de la Regió Metropolitana. "Després de la davallada de 2007 –comenta Palet– els bancs ja no financen al 100%, ho fan com a molt al 60 o 70% i ni les promocions són tan boges ni les pujades de preus són tan bestials".

En aquest moment, el sector de la construcció edifica "sobre demanda". A la ciutat no hi ha a penes estoc d'habitatge nou, de manera que "partim del punt zero. Hi ha inversors que busquen rendibilitat a curt i opten per la venda i d'altres que volen rendibilitat a llarg, i aposten pel lloguer".

Les llicències d'obra nova van créixer el 2020 respecte al 2019. Les grues, tot i que de manera tímida, han tornat als carrers de la ciutat per donar resposta a l'èxode de persones procedents de ciutats com Barcelona, L'Hospitalet, Badalona o Sant Cugat. El gruix de la feina dels constructors, però, s'ha concentrat portes endins.

Durant el darrer any de pandèmia, al sector de la construcció "ens han deixat treballar i l'activitat s'ha bolcat en les reformes i en el manteniment de fàbriques i co-



Les llicències d'obra nova van créixer el 2020 amb relació al 2019.

merços", expliquen des del gremi. Molts empresaris van aprofitar l'aturada de la Covid per fer reformes. De fet, la demanda del sector econòmic ha compensat la caiguda de les reformes en domicilis, que han minvat pel teletreball i per la por de moltes famílies a rebre operaris a casa en plena pandèmia.

UN SECTOR ENFORTIT

Antoni Palet explica que el sector de la construcció està "fort i preparat per atendre un increment de la demanda". El gremi té registrades 300 constructors, de les quals 20 immobiliàries. El 2006, en plena bombolla, la xifra de constructors triplicava l'actual (600) i la d'immobiliàries era cinc vegades més alta (100).

"Ara el sector s'ha reajustat i està més preparat i sanejat", comenta Palet. El gremi dibuixa un sector

"amb recursos propis", que no depenen del finançament, "més fort i capaç d'afrontar un creixement i d'aguantar un refredat". El repte que afronten les constructors és el de la mà d'obra. Les plantilles estan "envellides i hem perdut la figura de l'aprenent". El gremi va subscriure el 2010 un conveni amb sindicats i patronal per a la formació dels joves en escoles taller i la incorporació a l'obra als 18 anys.

Ara, els joves no volen treballar a la construcció i, si als 16 o 17 anys deixen els estudis, prefereixen treballar de caixers o reposadors abans que anar a l'escola taller i formar-se pel sector de la construcció".

A la dècada dels 2000, el sector va contractar joves sense formació i un gruix important de la població immigrada, perfils que ara "no trobem". Aquesta situació de

dèficit de plantilles "provoca retards en les promocions. Les empreses estan preparades per a construir, però els terminis són



A Terrassa a penes hi ha estoc d'habitatge nou i el sector parteix del punt zero.

Hi ha inversors que busquen rendibilitat a curt termini i opten per la venda i d'altres que volen rendibilitat a llarg i aposten pel lloguer"

ANTONI PALET

President del Gremi de la Construcció del Vallès

més llargs per què cal trobar els equips".

Avui, explica Palet, el sector està molt més professionalitzat que durant el boom del totxo. "Abans qualsevol persona s'incorporava per fer morter. Ara no, les normatives han canviat i avui la feina requereix preparació i és molt més segura. Patronal i sindicats hem fet un sector més estable i professional on l'accidentalitat ha caigut en picat".