



# Tots els indicadors demostren que «no hi ha símptomes de bombolla»

Les entitats de crèdit tenen una actitud conservadora a l'hora de concedir hipoteques als clients, una manera de fer que no va passar l'any 2007

Aniol Resclosa

DdG  
Girona

«L'evolució del preu de l'habitatge, el nombre d'operacions anuals o l'oferta i la demanda disponibles, demostra que no hi ha símptomes de bombolla immobiliària», explica el conseller delegat del Grup Tecnocasa, Paolo Boarini. El conseller delegat de l'entitat ha analitzat els indicadors de risc hipotecari més destacats, per posteriorment comparar els resultats del 2024 amb les dades del 2007: «Actualment, 17 anys després, el paradigma que estem vivint és diferent i ens trobem en un clic econòmic sa i equilibrat», assegura Boarini.

Els indicadors mostren que actualment les entitats de crèdit tenen una actitud conservadora a l'hora de concedir hipoteques als seus clients, una manera de fer que no va passar l'any 2007. La ràtio de préstec a valor, el 2024 se situa al 69% mentre que el 2007 va ser del 81%. Una altra dada significativa és la ràtio d'endeutament de les famílies. El 2007 aquesta ràtio va arribar al 59% i ara està al 30%. A més, ara, les hipoteques són significativament més curtes (28 anys de mitjana) que l'any 2007 (34,8 anys). «Una menor pujada de preus, menys producció d'habitatge i menys endeutament per part de les famílies són les raons per les quals podem afirmar que ens trobem en un cicle saludable i estable», detalla Boarini.

El preu de l'habitatge usat a Espanya s'ha incrementat un 6,18% el primer semestre del l'any en taxa interanual. D'aquesta manera, el metre quadrat arriba als 2.727 euros, 158 euros més que fa un any. Paral·lelament, la hipoteca mitjana també creix. Ho fa un 7,5% i passa dels 120.275 euros del primer semestre del 2023 als 129.333 euros actuals, segons l'informe sobre el mercat de l'habitatge, un estudi elaborat semestralment pel Grup Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

Per la seva banda, el director d'Anàlisi del Grup Tecnocasa, Lázaro Cubero, apunta que el preu



Una imatge d'arxiu d'un cartell que anuncia que es lloga un pis.

## Informe

### Llogar un local comercial a Girona és més rendible que un habitatge

Els locals són el producte que més rendibilitat tenen a gairebé totes les capitals d'Espanya. A Girona, el benefici de llogar un local comercial, entre abril i juny del 2024, ha sigut d'un 10,4%, mentre que la rendibilitat de llogar un habitatge ha sigut d'un 5,9% anual.

Mentre que en la rendibilitat dels locals comercials la província de Girona és una de les més destacades a nivell nacional, només superada per Múrcia (11,1%); Saragossa (11,1%); Àvila (10,8%); Oviedo (10,7%) i

Lleida (10,5%), pel que fa al benefici de llogar un habitatge, les comarques gironines es troben en una posició intermèdia, veient-se superades per Múrcia (8%); Huelva (7,6%); Castelló de la Plana (7,4%); Jaén (7,4%); Segòvia (7,3%) i Almeria (7,2%), Santa Cruz de Tenerife i Conca (7,1% en tots dos casos), entre altres.

En contraposició, els garatges són el producte menys rendible per a l'inversor a moltes capitals espanyoles. Concretament, a Girona s'obté una rendibilitat

d'un 5,6%. El superàvit més gran amb els garatges s'obté a Múrcia (9,8%), Àvila (8,6%), Castelló (8%) i Lleida (6,8%).

A nivell estatal, la rendibilitat bruta de la compra d'un habitatge per posar-lo al mercat del lloguer ha crescut durant el segon trimestre fins al 7,5%, ja que en finalitzar la primavera del 2023 el retorn que ofería se situava al 7,1%. Segons l'estudi realitzat per idealista, la rendibilitat obtinguda gairebé duplica les taxes que ofereixen els bons de l'Estat a 10 anys (3,4%). ■

actual de l'habitatge està ara a nivells del segon semestre del 2004 (quan el metre quadrat es va situar en 2.543 euros), però lluny del màxim de la sèrie històrica, que es va assolir el segon semestre del 2006 (3.489 euros el metre quadrat). «Des d'aquesta dada, el preu nominal s'ha reduït un 21,8%»,

destaca Cubero.

Pel que fa al preu per metre quadrat més alt, un semestre més, es troba a la ciutat de Barcelona (3.334 euros el metre quadrat i una variació del 4,8%), seguida de Madrid, amb el metre quadrat a 3.002 euros i una variació positiva del 6,58%). Girona ha augmentat

un 4,2% el preu per metre quadrat i ara compta amb un preu de 2.344 euros. De totes les poblacions analitzades, Talavera de la Reina és la que disposa del preu per metre quadrat més baix (785 euros), i Getafe és l'única població on el preu baixa el primer semestre del 2024. Ho fa un -2,92%. ■