



Baixaran els preus dels pisos amb la reforma financera?

Els experts dubten de l'eficàcia de la mesura de De Guindos

L'objectiu de la reforma financera –reactivació del mercat immobiliari i baixada dels preus dels pisos– ha quedat clar. Ara el dubte és si les mesures aconseguiran la finalitat per la qual s'han dissenyat.

T.G./B.A.

BARCELONA. L'anunci del pla de reestructuració financera per sanejar el sistema bancari del ministre d'Economia i Competitivitat, Luis de Guindos, té com a objectiu rebaixar el preu de l'habitatge i revitalitzar el mercat immobiliari.

La reflexió de De Guindos és que l'ajust dels preus dels actius immobiliaris als balanços dels bancs –que hauran d'aprovisionar els habitatges acabats amb un 35%– es traslladarà al preu de venda i que això animarà el mercat. Però els experts dubten de si aquestes mesures compliran els objectius.

Joan B. Casas
President del Col·legi d'Economistes de Catalunya

Casas considera que la mesura acabarà abaratint el preu dels habitatges, però creu que la reforma s'ha plantejat de manera massa brusca. "Generarà una convulsió tan gran al sector financer que és possible que paralizati encara més les entitats financeres, que tenen poc temps de marge en cas que es vulguin fusionar". El màxim representant dels economistes pensa que els preus dels habitatges s'abaratiran i que el ministre aconseguirà el que desitja. Però recorda que la provisió més dura se centrarà en el preu del sòl, "l'actiu més tòxic de tots", que s'haurà de dotar al 80%.

Joan B. Casas afegeix, però, que és possible que no es provoqui l'efecte desitjat de reactivar el crèdit.

José García-Montalvo
Catedràtic del departament d'economia i empresa de la UPF

Creu que els bancs estaran disposats a abaixar els preus de venda, i explica que "la pujada de les provisions per a habitatges acabats comportarà que els bancs puguin ven-



La reactivació del mercat immobiliari depèn del preu dels habitatges però també de la demanda o la concessió de crèdits hipotecaris. C. ATSET

dre amb aquests descompte sense anotar pèrdues addicionals a la provisió ja realitzada". L'expert alerta que "en tot cas no queda clar que el 35% sigui suficient, atès que la renda familiar està caient i els tipus de les hipoteques han pujat molt en els últims mesos".

Per ajudar a reduir l'estoc en mans dels bancs, defensa que "no només cal una baixada de preus sinó també que hi hagi prou recursos per prestar i demanda solvent per sol·licitar els préstecs. Així com sembla clar que la nova reforma financera reduirà el preu de l'habitatge, no ho és tant que augmenti la capacitat de finançament de les entitats financeres. Si els tipus hipotecaris continuen pujant, l'augment de la provisió no forçarà prou els preus a la baixa per tenir demanda solvent i reduir significativament l'estoc".

Gonzalo Bernardos
Vicerector d'economia de la Universitat de Barcelona (UB)

Bernardos, especialitzat en el mercat immobiliari, considera que el

pla del ministre no farà abaixar els preus de manera directa. I en posa diversos exemples. "A mi m'agrada molt la pinya natural, però el govern ha decidit abaixar el preu de la pinya en almívar, això farà que la compri? No. Els bancs podran abaixar els preus, perquè incrementaran les provisions, però no els vendran. El que pot passar és que, indirectament, els propietaris d'habitatges també abaixin els preus per l'efecte propaganda del govern espanyol".

El problema, afegeix, "és la demanda inexistente, sigui quin sigui el preu. I el que es podria fer és aplicar mesures que desplacin la gent que té diners cap a l'estoc d'oferta. Com? Oferint desgravacions fiscals per comprar una segona residència. El ministre Miguel Boyer ho va fer el 1985 amb bons resultats. El que s'ha d'acceptar és que els bancs tenen un estoc que no es pot vendre, uns 500.000 immobles en llocs que no són atractius perquè n'hi hagi demanda. El pla de De Guindos és molt de màrqueting per a no-res".