



IMMOBILIARI

La devaluació dels pisos fa perdre 1,4 bilions de riquesa a les famílies

Els experts proposen mesures fiscals o quitances per fer front als deutes dels habitatges devaluats

**XAVIER GRAU
BARCELONA**

El professor Sebastián Royo, de la Universitat de Suffolk, a Boston, cridava recentment l'atenció sobre un llibre, *House of debt*, dels professors Atif Mian, de Princeton, i Amir Sufi, de la Universitat de Chicago, que mantenen que la causa de la crisi va ser immobiliària, i no financera. Diuen que la crisi financera als Estats Units s'havia superat el 2009, un any després de la fallida de Lehman Brothers, però l'economia seguia amb un creixement dèbil, que atribueixen a l'excés de crèdits hipotecaris. La pèrdua del valor dels habitatges i l'excés d'endeutament de les famílies van fer caure el consum i, per tant, l'economia.

Tot i que parlen dels Estats Units, una part dels seus arguments són traslladables a Espanya. Les xifres demostren el sobreendeutament familiar i la pèrdua de valor dels habitatges, arribant als extrems de famílies que tenen un deute hipotecari superior al valor real actual de l'actiu. Les últimes xifres fiables les ha donat Tinsa, una empresa que es dedica a fer taxacions immobiliàries i estudis sobre els preus de l'habitatge. Segons Tinsa, el preu de l'habitatge a Espanya ha caigut un 40% des del punt més alt, el 2007. La majoria d'actors del sector creuen que el 2015 serà el punt d'inflexió i la pujada de preus començarà el 2016.

A la majoria de llars espanyoles, el 80% dels actius són l'habitatge propi. Si els preus han caigut tant, han perdut riquesa. Potser l'aproximació més ajustada és la que han fet en un estudi l'Institut d'Estudis Econòmics (IEE) i l'Associació de Promotors Immobiliaris de Madrid (Asprima). Diuen que la riquesa immobiliària era de 4,33 bilions el 2013, amb una caiguda del 25,2% des del moment màxim, el 2008, que era de 5,79 bilions. És a dir, els habitatges dels espanyols valen ara 1,46 bilions menys que fa cinc anys.



UNA VEGADA I MITJA EL PIB
La pèrdua de valor dels pisos durant la crisi immobiliària és d'1,46 bilions d'euros, una vegada i mitja el PIB espanyol. Una família que tingui ara la casa en venda cobrarà de mitjana un 40% del que hauria ingressat el 2007. RUTH MARIOT

Els experts ja han llançat algunes propostes per millorar la situació de les llars amb problemes per pagar la hipoteca. Félix Plaza, soci del departament fiscal de Garrigues, proposava fa poc que es pogués reconèixer a l'IRPF la pèrdua de valor de l'habitatge i això permetria compensar fins a un 10% a la base general de l'impost. Un sistema que indirectament aniria contra les finances públiques, ja que les famílies amb problemes pagarien menys impostos. Però no tothom hi està d'acord. El fiscalista Albert Sagúes creu que una solució d'aquest tipus comportaria importants problemes. Per exemple, es pregunta qui calcularia la pèrdua de valor de l'habitatge. Segons aquest expert, els impostos necessiten una normativa tan objectiva com sigui possible, perquè si no es converteixen en una font de recursos i litigis.

Cercle viciós

El catedràtic d'economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo considera que el sobreendeutament de les famílies porta a un cercle viciós econòmic: els ingressos de les famílies cauen, perquè les empreses els paguen menys; per això, a les famílies els costa més pagar les hipoteques, i consumeixen menys. En baixar el consum es redueixen els ingressos de les empreses i, d'una banda, tornen a reduir sous, i, de l'altra, els preus dels seus productes baixen, fet que pot desembocar en una deflació. I aquesta deflació fa que el deute de les famílies creixi en termes reals i sigui més difícil de tornar, segons informa Dani Sánchez Ugart. Per evitar la deflació –contra la qual els economistes no tenen un antídoto clar–, Montalvo proposa una "quita de deute privat, a càrrec dels bancs". És a dir, que les entitats financeres perdonessin una part del seu deute a les famílies que tenen més problemes per arribar a final de mes. Així, aquestes famílies tindrien més capacitat de consum i es trencaria el cercle viciós.

L'evolució del mercat hipotecari

Les llars redueixen deute, però els pisos valen menys

40,3%**Caiguda del preu de l'habitatge des del 2007**

Al juliol els preus de l'habitatge a Espanya van caure un 4,4%. Des del moment més alt de la bombolla immobiliària, els preus han caigut un 40%, segons Tinsa, que es dedica a la taxació d'immobles. Ara bé, els preus podrien deixar de baixar el 2015, segons Standard & Poor's i pujar a partir del 2016.

20%**Reducció del deute hipotecari des dels màxims del 2008**

La reducció dels tipus d'interès han ajudat al procés de desendeutament de les famílies. El deute hipotecari s'ha reduït el 20% des del juliol del 2008, quan l'Euríbor marcava màxims del 5,39%. La baixada continuada ha permès a les famílies dedicar més diners a amortitzar capital.

21%**Augment del patrimoni financer dels particulars, fins a 1,07 bilions d'euros**

El patrimoni financer de les famílies espanyoles va tocar màxims el primer semestre. La diferència entre actius i passius va créixer el 21% i va superar els 1,07 bilions. Aquest augment es deu bàsicament a les pujades de la borsa. Però tot i aquest augment de la riquesa familiar, el repartiment és cada cop més desigual, ja que va beneficiar els que inverteixen en borsa i valors mobiliaris, però la majoria de famílies tenen el 80% dels seus actius en el propi habitatge.

2.124**Dacions en pagament i 6.500 refinançaments**

La banca ha acceptat 2.124 dacions en pagament de famílies que no podien pagar la hipoteca i ha refinançat 6.500 hipoteques des que va entrar en vigor el codi de bones pràctiques el 2012. Però tot i això els desnonaments s'han duplicat a Catalunya. Se'n van fer 4.276 el primer trimestre d'aquest any.