



MERCAT IMMOBILIARI

Els experts consultats per l'ARA contradiuen la predicció del ministeri d'Economia que els preus dels pisos podrien haver tocat fons. Els indicadors econòmics apunten a baixades, almenys fins a finals del 2013.

DANI SÁNCHEZ UGART

BARCELONA. El preu de l'habitatge segueix en caiguda lliure i no hi ha indicadors macroeconòmics a Espanya que indiquin que una recuperació s'acosti. La recessió seguirà durant els pròxims mesos, segons el Fons Monetari Internacional (FMI), i l'Organització per a la Cooperació i el Desenvolupament Econòmics (OCDE) pronostica que l'atur continuarà la seva escalada, arruïnant totes les oportunitats per a un repunt de la riquesa familiar. Però, tot i així, el secretari d'estat d'Economia, Fernando Jiménez Latorre, va afirmar dilluns que el preu de l'habitatge "sembla que està tocant fons". Cap dels cinc experts i especialistes del sector consultats per l'ARA hi està d'acord.

"Són declaracions per animar la compra", però "això no és el que diuen les dades", considera el professor d'economia de la UPF José García Montalvo.

I un cop d'ull a les estadístiques oficials sembla que dona la raó als analistes: la caiguda del preu dels habitatges s'ha intensificat ininterrompudament a Catalunya i a Espanya des de principis del 2011 (vegeu el gràfic). I en el conjunt de l'Estat els pisos són ja un 28% més barats des de l'esclat de la bombolla immobiliària, el 2008. De fet, l'agència de qualificació de riscos Fitch va publicar a principis de l'estiu un estudi en què pronosticava que el mercat seguiria degradant-se fins al 2014, un diagnòstic que comparteix l'auditor Oliver Wyman, que està valorant els actius tòxics dels bancs espanyols per encàrrec del mateix ministeri. Molt lluny de les prediccions de l'executiu de Mariano Rajoy.

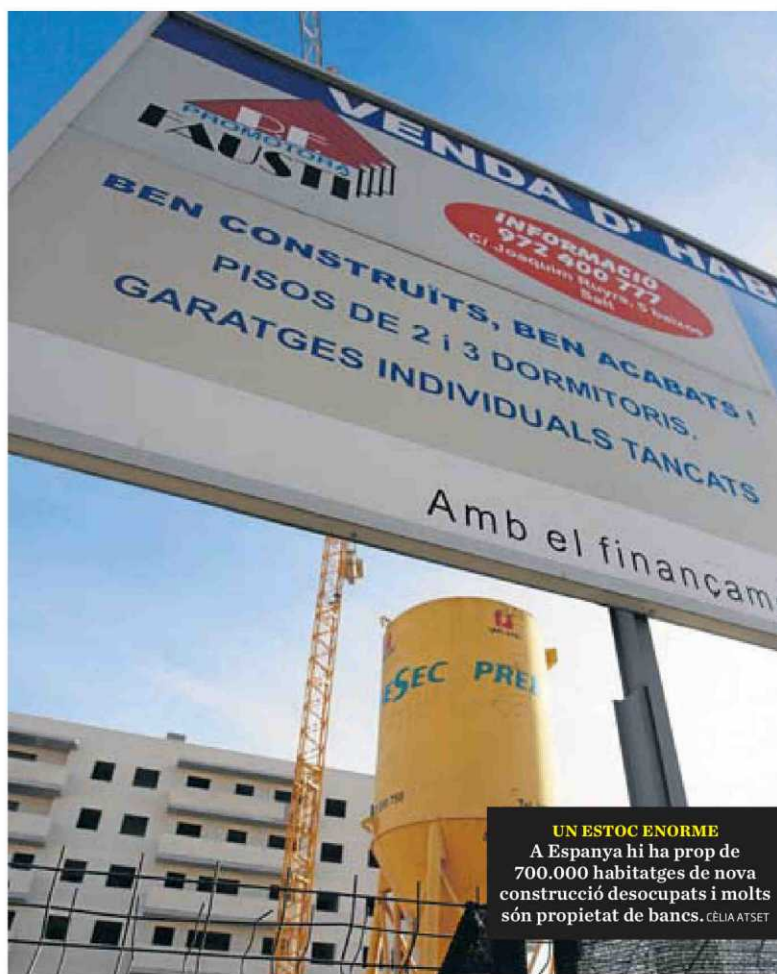
Noves incògnites

"Tenint en compte que la demanda segueix baixant entorn d'un 10% o 15% anual, sembla molt difícil pronosticar una estabilització de preus", afirma el director d'estudis de mercat de la consultora immobiliària Aguirre Newman, Pelayo Barroso. A Catalunya, el segon trimestre del 2012 el descens anual ascendeix ja al 16,5%. "L'estoc és molt alt, i l'ajustament dels preus està sent més fort que altres anys", afirma Barroso.

I en l'horitzó hi ha noves incògnites que fan pensar que la baixada seguirà imparabile. El *banc dolent*, que intentarà vendre una quantitat ingent de totxo tòxic de les entitats bancàries, afectarà "segur" el preu dels pisos, segons el consultor immobiliari i fundador de la Red de Expertos Inmobiliarios, Eduardo Molet. "Si, com està previst, la valoració dels actius que entren en aquesta societat és molt baixa, la caiguda del preu de l'habitatge serà encara més gran", afirma. Tant Molet com Jordi Toboso, director general de la consultora Jones Lang LaSalle a Catalunya, consideren molt important que els gestors del

"El preu dels pisos encara està lluny de tocar fons"

Els experts, al contrari que el ministeri d'Economia, prediuen que el preu dels habitatges baixarà



UN ESTOC ENORME
A Espanya hi ha prop de 700.000 habitatges de nova construcció desocupats i molts són propietat de bancs. CÈLIA ATSET

banc dolent siguin "professionals" del sector immobiliari amb experiència i no funcionaris.

L'únic impacte positiu que pot rebre el mercat és a molt curt termini. El final de la desgravació per habitatge habitual i la pujada de l'IVA poden fer incrementar les vendes d'immobles abans del gener, i això pot equilibrar els preus, segons el director del gabinet d'estudis del portal de venda d'immobles Pisos.com. "Però a partir del gener seguiran caient", pronostica. I ho faran, segons els experts, com a mínim fins a finals del 2013. Tot i que n'hi ha que no són tan optimistes. "Al Japó cada any deien que l'any següent es tocaria fons, i ja fa 21 anys que cauen", diu Montalvo.

Lluny de l'equilibri

El preu dels pisos té "una relació directa amb la renda familiar", continua Montalvo. La teoria diu que aquest preu ha de ser quatre vegades els ingressos de les famílies d'un any. És a dir, cada família ha d'invertir els ingressos de quatre anys en el seu habitatge. A Espanya "es va arribar a 8", exclama Montalvo i, tot i que hi ha hagut una correcció, "encara és de 6,2". El problema és que "encara que baixin els preus, els ingressos familiars també baixen", i això allunya el punt d'equilibri. "Hi haurà demanda interna", però només quan els preus "siguin adequats", rebla Barroso.

Per això alguns analistes miren a l'exterior i confien que els inversors estrangers, especialment nord-americans, desembarquin a Espanya (vegeu l'article de la pàgina següent). "Cal exportar totxo, però no de qualsevol manera", diu Molet, que reclama un paper actiu de l'Estat, que es convertirà en copropietari d'una bona part dels actius immobiliaris tòxics quan entri en acció el *banc dolent*.

El setembre amb les hipoteques més barates de la història

L'Euríbor, l'indicador de referència per a la majoria d'hipoteques immobiliàries, tancarà previsiblement el mes de setembre marcant un nou mínim històric, al voltant del 0,755%, després que a l'agost ja es batessin rècords a la baixa i tanqués al 0,877%. Així se situarien molt a prop del tipus oficial del diner, que el Banc Central Europeu va deixar invariable el 6 de setembre al 0,75%. La rebaixa implica que la hipoteca mitjana que es revisi a l'octubre serà 92 euros més barata, perquè l'any passat l'Euríbor cotitzava al 2,067% al setembre. Milers de clients, però, segons denuncien les associacions de consumidors, no es podran beneficiar d'aquesta nova rebaixa, perquè la lletra petita de les seves hipoteques els marca un interès mínim. La baixada, però, segons alerten els analistes, només beneficia els que ja tenen una hipoteca contractada, i el problema de l'accés al crèdit segueix posant bastons a les rodes del mercat immobiliari.



2013
Com a mínim fins a finals de l'any que ve no es preveu que els preus toquin fons

