



IMMOBILIARI



El Banco Santander va augmentar en un 65% la concessió d'hipoteques el primer trimestre. PERE TORDERA

Les hipoteques cauen, però apunten a la recuperació

L'INE afirma que la concessió d'hipoteques va caure un 32% al febrer, però hi ha un efecte estadístic que fa que experts, entitats i el sector immobiliari creguin que ja s'està revertint la tendència.

DANI SÁNCHEZ UGART

BARCELONA. Les estadístiques oficials d'hipoteques i les xifres que expliquen els bancs es contradueixen. Mentre que l'Institut Nacional d'Estadística (INE) ha publicat aquesta setmana que la concessió de préstecs hipotecaris va caure a Catalunya un 32% al febrer respecte al mateix mes del 2013, les entitats asseguren que la venda d'aquests crèdits s'ha disparat. En concret, el Banco Santander va dir a principis de mes que havia augmentat la concessió d'hipoteques un 65% el primer trimestre, mentre que el Banc Sabadell assegura haver-ho fet en un 47%.

Com s'explica aquesta aparent contradicció? Per un efecte estadístic. Les dades de l'INE del febrer corresponen, en realitat, a les acabades del 2013, perquè les xifres vénen dels registradors de la propietat, i van amb un retard d'entre dos i tres mesos. Com que la comparació és interanual, aquestes xifres es confronten amb les de finals del 2012, just abans del final de la desgravació per la compra d'un habitatge habitual, i aleshores es van produir compres avançades per esquivar el canvi de fiscalitat. Això justifica la forta caiguda, tal com explica

el professor d'economia de la UPF José García Montalvo.

Però els bancs, els experts i diverses fonts del sector immobiliari coincideixen a assenyalar que la concessió d'hipoteques ja ha començat a revertir la tendència negativa. De fet, les dades del Consell General del Notariat, que no són oficials però tampoc arrossegueu un decalatge temporal, apunten que al febrer la concessió de noves hipoteques va créixer un 35,9% a l'estat espanyol, en línia amb les xifres que ofereixen els bancs.

Preus encara a la baixa

"És el normal. El benefici d'un banc ve de fer crèdits i hipoteques. Si no en dona, vol dir que no té capacitat per fer-ho", explica Montalvo. L'expert assegura que, tot i que el nombre d'operacions i la concessió d'hipoteques comenci a remuntar, els preus encara no ho faran. D'una banda, perquè el preu del sòl és molt barat, i alguns bancs el poden pràcticament regalar a un promotor perquè construeixi. Això farà que, en alguns casos, els pisos nous siguin encara més barats que els que hi ha en estoc, que es van construir quan el sòl era car. D'altra banda, segons Montalvo, el preu mitjà dels pisos és encara més de cinc vegades superior a la renda familiar disponible, i "el punt d'equilibri és de quatre vegades", com s'ha comprovat als EUA. ■