

TANTXTANT

**José García
Montalvo**

Professor de la UPF



Expectatives irreals

La societat de taxació TINSA ha tornat a posar números a la bogeria immobiliària actual. Els preus segueixen pujant un 16,6%. I cada vegada que es fa públic la bombolla es fa més gran, ja que nous aspirants a milionaris s'animen a entrar en un negoci on, segons creuen, només es pot guanyar. Encara que és difícil avaluar-ho amb precisió, en l'actualitat gran part de l'augment del preu de l'habitatge és causat per activitats de tipus especulatiu estimulades per l'enorme rendibilitat de l'habitatge en els últims anys i per les constants notícies sobre previsions alcistes per al futur.

¿Són realistes aquestes previsions? Facin els comptes amb mi: si aquest any s'inicien 800.000 habitatges però la demanda és d'entre 450.000 i 500.000, on van els altres 350.000 habitatges? Doncs a les mans d'inversors, que esperen que el boom duri i que

Els preus de taxació estan contaminats i generen una escalada alcista

les retindran fins a trobar altres inversors més optimistes que ells, o algun beneitó que pagui una quantitat ridículament alta endeutant-se fins als 72 anys.

Amb tot, què sabem realment de l'evolució dels preus de l'habitatge? L'indicador utilitzat com a referència (els preus de taxació) està altament contaminat. Per desgràcia és molt freqüent que els preus de taxació es fixin en funció de les necessitats de finançament del comprador i no del valor real d'immoble. D'aquesta manera, si el comprador no pot pagar un 20% d'entrada del valor real de l'habitatge, es taxa l'habitatge per un valor molt superior. D'aquesta manera, el comprador pot aconseguir un 80% del preu de taxació.

El problema d'aquesta pràctica és que, en fer pujar artificialment els preus oficials, genera expectatives alcistes més grans. Senyors del Banc d'Espanya, tinc una proposta per vostès si volen rebaixar la bombolla: fixin el límit del 80% del crèdit sobre el valor registral en lloc del valor de taxació, com fan a Alemanya.