



IMMOBILIARI

Els pisos seguiran caient tot i que ja són un 41% més barats que abans de la crisi

Els experts pronostiquen que el 2013 hi haurà una rebaixa de fins al 15% en el preu dels habitatges

El preu dels pisos ha caigut a Catalunya un 41% des dels màxims nivells d'abans de la crisi. Tot i la seva correcció, els experts preveuen un 2013 amb més rebaixes, tant en la venda com en el lloguer.

DANI SÁNCHEZ UGART

BARCELONA. Després d'un 2012 per oblidar al sector immobiliari, en què han caigut les vendes i els preus dels pisos i s'han abaratit els lloguers, el 2013 tornarà a ser millor per als interessos dels que busquen habitatge que per als que es volen guanyar la vida venent-los. Segons els experts i informes consultats per l'ARA, durant l'any que acaba d'arrencar seguirà la paràlisi de les operacions immobiliàries i tant el preu de compra dels habitatges com el dels lloguers aniran a la baixa.

Des de l'esclat de la bombolla immobiliària, la correcció en el preu dels pisos ha estat severa. Al tercer trimestre del 2012, l'última dada disponible a l'Institut Nacional de Estadística (INE), la davallada ha sigut del 41,36% a Catalunya des dels màxims del 2007. Però, tot i així, els pisos estan encara sobrevalorats. Concretament, segons un informe del setmanari britànic *The Economist* publicat fa uns dies, el sobrepreu dels pisos espanyols és encara del 20%, si es tenen en compte les característiques macroeconòmiques del país.

De moment, a tot l'Estat el preu dels pisos ha caigut menys que a Catalunya. En concret, la davallada des del màxim del 2007 ha estat del voltant del 30%. Fa uns mesos, l'agència de ràting Fitch considerava que l'ajust total arribaria fins al 35%, en la línia del que havia considerat ideal el Banc d'Espanya. La falta de símptomes de millora en l'economia espanyola, però, fan preveure que la correcció serà més gran. A Catalunya la caiguda des de màxims



EL PREU DELS LLOGUERS, TAMBÉ A LA BAIXA

Tot i que la demanda de pisos de lloguer també ha pujat, a causa de la sequera del crèdit, els experts preveuen que el preu dels arrendaments també continui baixant el 2013 perquè hi haurà un augment de la demanda. Molts dels propietaris de pisos buits optaran per llogar-los, davant les males perspectives del mercat de compravenda. MANOLO GARCÍA



Ritme
Els experts creuen que els preus cauran més lentament el 2013

ha sigut més gran, però això no vol dir que els preus aquí hagin tocat fons. La diferència s'explica perquè els habitatges de costa i els de les àrees metropolitanes de les grans ciutats són els que més s'han abaratit. I a Catalunya hi ha un gran estoc de tots dos.

Aquest 2013 –i en això la unanimitat dels experts i del sector és gairebé total– se seguiran corregint preus. El dubte és, però, si el ritme de la davallada serà igual al del 2012, que acumula una caiguda del 17,4%

interanual, o se suavitzarà. L'agència de ràting Fitch va publicar la setmana passada un informe que apunta que el 2013 el preu mitjà estatal caurà un 15%, en la línia o fins i tot per sobre de la baixada amb què es tancarà el 2012, segons les principals previsions. De fet, les estadístiques no oficials, com la de Pisos.com, elaborada a partir de les transaccions d'aquest portal, apunten a una correcció del 12% del preu de l'habitatge a Catalunya en l'any que acabem de tancar.

A més, la baixada de preus no s'està donant només en la compravenda. La demanda de pisos de lloguer ha augmentat davant la dificultat dels compradors per aconseguir crèdit i les incerteses del mercat. Però a la vegada s'ha multiplicat l'oferta, perquè molts propietaris de pisos comprats durant la bombolla no els poden vendre i prefereixen llogar-los que tenir-los buits. Aquesta tendència ha arrossegat els preus dels lloguers a la baixa, amb un descens del 5,9% a Barcelona el

-15%
Caiguda del preu dels pisos el 2013 prevista per Fitch

L'agència de ràting Fitch pronostica que el 2013 el preu dels pisos a l'Estat espanyol caurà un 15% més. Alguns experts apunten, però, a un descens més moderat.

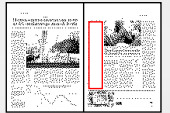
20%
Sobrevaloració dels immobles, segons 'The Economist'

Atenent a les característiques macroeconòmiques d'Espanya, els pisos haurien de ser, de mitjana, un 20% més barats, segons un informe del setmanari *The Economist*.

Diferència
Al conjunt de l'Estat, els pisos han caigut menys des del 2007, un 30%



Font: INE / Gràfic: E. Utrilla



2012, segons un estudi del portal Idealista.com. I seguirà durant el 2013, segons el professor de la UPF José García Montalvo.

Tot i les prediccions de Fitch, alguns experts consideren que l'ateratge dels preus el 2013 se suavitzarà si no hi ha imprevistos. "La tendència a la baixa seguirà, però la caiguda se situarà al voltant del 5% o el 7%, com a molt un 8%", pronostica Montalvo. El director del gabinet d'estudis de Pisos.com, Manuel Gandarias, va una mica més enllà i assegura que la davallada serà similar a la del 2012, o una mica inferior (entre un 10% i un 12%).

Pendents del 'banc dolent'

Tots aquests pronòstics, però, dependran de la política de preus que tingui el *banc dolent*. Amb prop de 90.000 habitatges procedents dels bancs nacionalitzats, la societat s'ha convertit en la immobiliària amb més actius de l'estat espanyol, i, per tant, qualsevol decisió que prengui tindrà un enorme efecte en el sector. "Si, tal com ha dit el govern espanyol, no es precipita a vendre pisos, no ha d'afectar aquestes previsions", explica Montalvo. Aquesta sembla l'opció més probable, tenint en compte que la premissa de l'executiu és oferir rendibilitat als inversors i que la societat no tingui pèrdues a llarg termini (la societat té 15 anys per vendre els actius abans de dissoldre's). Però "si el govern comença a tenir presses per liquidar els pisos podria passar qualsevol cosa", afegix. ■

Baixen la contractació i el preu de les oficines de Barcelona

El principal mercat d'oficines de Catalunya, el de Barcelona, va sumar el 2012 un nou indicador negatiu per als registres del sector immobiliari. El lloguer d'oficines, molt sensible no només al rendiment del mercat immobiliari sinó també al d'altres sectors productius, va experimentar l'any passat una caiguda del 23%, segons un informe de la consultora immobiliària Aguirre Newman publicat la setmana passada. Aquestes dades són les més baixes des de principis de la dècada dels 90, segons la companyia. A més, els preus van caure un 8%.