



MERCAT IMMOBILIARI

Els pisos són un 42% més barats que abans de la crisi

L'Estat podrà intervenir el 'banc dolent' si es desvia de les funcions o en cas d'“extrema gravetat”

Catalunya lidera la caiguda del preu dels pisos a l'Estat. Segons un informe de la societat de taxació Tinsa, els habitatges són un 42% més barats que quan va explotar la bombolla i un 19% més que fa un any.

D.S.U.

BARCELONA. Els pisos ja valen gairebé la meitat del que costaven just abans de l'explosió de la bombolla immobiliària, el 2008. I la caiguda lliure dels preus s'intensifica, perquè només en l'últim any els habitatges han perdut a Catalunya un 19,1% del seu valor, segons un informe de la societat de taxació Tinsa, que xifra la caiguda acumulada en aquests quatre anys i fins al tercer trimestre del 2012 en el 42,1%.

D'aquesta manera, els taxadors –que es basen en la mitjana de les seves valoracions per elaborar aquest informe, presentat ahir– apunten a una caiguda més intensa que la prevista per l'Institut Nacional de Estadística (INE), que s'inclina per una davallada del 16,5% interanual, i un 39% des de l'inici de la crisi. L'accentuació de la caiguda que constaten els dos organismes és conseqüència, en gran part, de l'agressiva política de descomptes

que estan duent a terme les entitats financeres a través de les seves immobiliàries, que lluiten per treure's de sobre els actius tòxics a base de grans rebaxes de fins al 60% respecte dels màxims del 2007.

L'estratègia ja ha generat polèmica entre els constructors i promotors, que asseguruen que els bancs venen els actius per sota del preu de cost. Tot i això, l'entrada en vigor del *banc dolent* enfonsarà encara més els preus, segons els analistes, perquè la nova societat posarà a la venda una quantitat ingent d'immobles (al voltant de 150.000 milions d'euros –a preus del 2007– que patiran una important rebaxa).

Intervenció al 'banc dolent'

D'altra banda, l'Estat podrà intervenir el *banc dolent* si es desvia de les seves funcions, segons es recull en una esmena a la llei que el regula que va presentar ahir el PP. El document estableix la creació d'una comissió formada pel ministeri d'Economia, el d'Hisenda, la CNMV i el Banc d'Espanya, que supervisaria periòdicament que la societat compleixi els objectius pels quals ha estat creada. En cas contrari es podria arribar a “intervenir”.

El director general del FROB,



Els descomptes que ofereixen els bancs pel totxo tòxic han arrossegat els preus. FRANCESC MELCION

Antonio Carrascosa, va insinuar la setmana passada durant el saló Barcelona Meeting Point, sense entrar en detalls, que el Sareb –el nom que s'ha donat al *banc dolent*– comprà els actius amb un descompte del 54%, i va admetre que calia esperar una rebaxa en els preus de mercat dels pisos per als pròxims mesos.

El professor d'Economia de la UPF José García Montalvo va explicar, per la seva banda, que els preus de transferència serien els de la mitjana d'Oliver Wyman més un 7% o un 13%, depenent de la naturalesa de l'actiu. Això deixaria el preu del sòl al voltant d'un 85% més barat que el seu valor als llibres de les entitats, i els habitatges construïts amb un descompte d'entre el 48% i el 54% a què es va referir Antonio Carrascosa.

Pràcticament ningú dubta, doncs, que el *banc dolent* arrossegarà els preus a la baixa, però ara la incògnita és saber fins on arribaran aquestes caigudes. El preu dels pisos se situa ja a nivells del 2003, segons l'informe de Tinsa, que assenyala que Catalunya és la comunitat autònoma de l'Estat on més han baixat els preus aquest tercer trimestre i que la mitjana estatal se situa en l'11,5%. —