



Immobiliari Perspectives per a l'habitatge



Habitatges en venda en el barri Vallveric de Mataró ■ LLUÍS MARTÍNEZ / ARXIU

Els incentius mouen el mercat

FISCALITAT • La pujada de l'IVA al juliol i la limitació de la deducció per compra al gener anima la compravenda d'habitatges **FUTUR** • Els experts alerten d'una caiguda de la demanda el 2011, amb uns preus encara a la baixa

B. Badrinas
BARCELONA

Encara que lluny dels anys del *boom* immobiliari, la compravenda d'habitatges s'està recuperant en aquest exercici. En els primers sis mesos de l'any el nombre de compravendes ha crescut un 13,3 per cent, fins a les 24.125 unitats, en el mercat català. Els experts adverteixen, però, que tot és un miratge i que l'any que ve assistirem a noves caigudes de la demanda.

“La pujada de l'IVA i l'ITP al juliol i, sobretot, la limitació de les deduccions fiscals al gener estan avançant moltes compres”, opina José García Montalvo, catedràtic d'economia aplicada de la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

“Aquest any s'està concentrant la demanda del 2009, el 2010, el 2011 i, fins i tot, del 2012”, diu Gonzalo Bernardos, director del màster en assessoria i consultoria immobiliària de la Universitat de Barcelona (UB), que afegeix: “A partir de l'1 de gener serà la desesperança absoluta, perquè la gent que vol comprar ho està fent ara”.

Malgrat això, els preus no paren

de baixar. Les companyies immobiliàries, a més dels bancs i caixes, que disposen actualment d'una gran oferta, estan aprofitant aquesta petita alegria del mercat per desprendre's del màxim nombre possible d'habitatges.

“Al mercat espanyol, tradicionalment, el cost d'un pis era similar a quatre anys de la renda bruta d'una família”, explica Montalvo. “A finals del 2008 –afegeix el professor de la UPF– aquest indicador va arribar a 7,7 anys i ara tot just s'ha reduït a 6,8 anys; encara falta recorregut a la baixa dels preus, perquè la renda familiar no pujarà en aquest context de crisi econòmica”.

Bancs i caixes estan inundant el mercat amb la seva cartera d'habitatges, molts dels quals de lloguer

Amb tot, tant Montalvo com Bernardos són molt prudents a l'hora de parlar de noves rebaixes de preus. “Hem entrat en un mercat molt heterogeni i ara cada zona és diferent; a Barcelona i les millores àrees de Tarragona, Girona i

Lleida els preus ja han tocat fons o ho faran a finals d'aquest any”, apunta el professor de la UB.

Una idea similar és la que manté Montalvo: “La caiguda de preus s'està desaccelerant i en les millors zones de les grans ciutats ja es veu un estancament”.

Més correccions

A nivell general, però, tots dos experts consideren que encara s'han de produir correccions. “En poblacions mitjanes o turístiques el cost del metre quadrat encara està força sobrevalorat”, diu Bernardos. “Un cop s'acabin els incentius fiscals, la demanda pot enfonsar-se i arrossegar a la baixa de nou els preus”, afirma Montalvo.

A tot això s'hi ha d'afegir el gran volum d'habitatges que bancs i caixes estan posant en el mercat. Una tendència que creixerà en els propers mesos, un cop entrin en vigor les normatives del Banc d'Espanya que augmenta les provisions que bancs i caixes han de fer pels habitatges que tenen en cartera. Molts d'aquests habitatges engreixaran l'oferta de lloguer, cosa que també contribuirà a reduir les rendes en aquest segment del mercat residencial. ■