



Una parella s'informa sobre les ofertes d'una promotora en el darrer saló Meeting Point de Barcelona. JUANMA RAMOS

Comprar ara o esperar més caigudes de preus?

Els missatges que s'ha tocat fons i l'acabament de les desgravacions fiscals han animat molts compradors, però els experts avisen que encara hi ha marge per esperar més rebaixes

BERTA ROIG
BARCELONA

La passada edició del saló immobiliari Barcelona Meeting Point s'anunciava com l'última oportunitat. L'última oportunitat per comprar gaudint de les desgravacions fiscals - que desapareixeran al gener per a les rendes superiors als 24.000 euros anuals - i amb els preus ja tocant fons. Però és ben bé així? A falta d'una estadística oficial fiable que serveixi de referència, el consumidor pot deixar-se atabalar per múltiples indicadors. El mateix baròmetre del desaparegut Ministeri de l'Habitatge recull una desacceleració en el descens dels preus dels pisos, amb una tendència a l'estabilització. Per la seva banda, l'INE avança ja les primeres pujades i, en canvi, la societat de taxació Tinsa apunta en el seu darrer informe que el preu de l'habitatge accelera la caiguda. A qui ha de fer cas qui estigui pensant a comprar-se un pis? A tots i a ningú.

L'explicació de tanta contradicció, diu el catedràtic d'economia aplicada de la UPF José García-Montalvo, és que mesuren paràmetres diferents. "L'INE es basa en els preus d'escriptura i és

“

Els preus de taxació haurien de tendir a quatre vegades la renda familiar

JOSÉ GARCÍA-MONTALVO
CATEDRÀTIC D'ECONOMIA APLICADA UPF

Els primers 8 mesos de 2011 seran horrorosos per al sector immobiliari

GONZALO BERNARDOS
DIRECTOR MÀSTER IMMOBILIARI UB

possible que aquests pugin puntualment per l'efecte de les compres anticipades davant la pressió per l'acabament dels ajuts fiscals", explica. Una altra cosa, però, són els preus de taxació inflats sobre manera durant els anys del boom. Aquests preus estan més vinculats al sistema financer - que alhora era el que treia profit de les sobrevaloracions amb la

concessió d'hipoteques - que no pas a l'immobiliari, i el marge per fer-hi rebaixes encara és elevat si es té en compte la immensa motxilla immobiliària que arrosseguen bancs i caixes. "El sistema financer s'ha hagut d'adjudicar molt producte i encara els costa fer una rebaixa adequada dels preus, perquè això repercutiria en els seus balanços", explica el president del Col·legi d'API de Barcelona, Joan Ollé Bertran. En aquest mateix sentit, el vicerector d'Economia i director del màster en assessoria i consultoria immobiliària de la UB, Gonzalo Bernardos, destaca que l'estratègia de les entitats financeres és la de "puntada de peu endavant" perquè no poden permetre's presentar pèrdues a curt termini venent pisos per sota del preu a què els tenen valorats en el balanç. "Per tant, no estan baixant substancialment els preus", afegix.

Posats a predir com és de llarg el recorregut a la baixa que queden a aquests preus, García-Montalvo apunta que "ha de tendir a quatre vegades la renda familiar". Aquest hauria de ser, explica el catedràtic de la UPF, el barem que ha de tenir en compte qualsevol família que estigui pensant a

Els pisos poden seguir el camí dels cotxes

"Al setembre i l'octubre hem notat un augment de les operacions considerable, que ens situa en nivells de 2005", diu el delegat de l'APEI, Joan Castilla. És el resultat de l'efecte psicològic de la desaparició de la desgravació fiscal en la compra d'habitatges a partir de l'any que ve. Ara bé, la majoria dels experts alerten que aquest increment d'operacions pot ser un miratge, de la mateixa manera que les vendes de cotxes es van disparar els darrers mesos de vigència de les ajudes a la compra. seguit aquest exemple García-Montalvo creu que a partir del gener les operacions es poden frenar en sec. També Bernardos opina el mateix. "Els primers vuit mesos de 2011 seran horrorosos per al sector immobiliari, i les vendes baixaran a nivells del primer semestre de 2009", explica. Més motius per esperar noves rebaixes en els preus.

DADES SECTORIALS

1,6%

Increment preus
Variació trimestral dels preus en el segon trimestre, segons l'INE

13%

Ajustament des de la crisi
Càlcul de l'ex-Ministeri d'Habitatge de la caiguda de preus

30%

Barem dels experts
Percentatge mitjà que calculen per la caiguda des de la crisi

29,6%

Increment de vendes segons l'INE
Les operacions van créixer el mes d'agost respecte de 2009

comprar-se un pis. L'any 2000, explica, els preus estaven a 3,8 vegades aquesta renda, però durant el boom es va arribar a 7,7 i avui encara s'està per sobre de 6 vegades, així que el marge per al reequilibri és encara elevat. "El 2006 a Barcelona ciutat el preu d'un pis podia suposar 19 vegades el salari mitjà d'un treballador, una xifra absolutament ridícula", afegeix García-Montalvo.

Amb tot, la majoria dels experts

Bancs i caixes encara limiten les rebaixes per compensar les pèrdues en el balanç

consideren que la processó anirà per barris i mentre que a ciutats com Barcelona els preus tenen menys marge per seguir baixant -entre altres coses perquè en aquests mercats les entitats financeres no concentren gaire oferta -, a la perifèria i sobretot a zones de segona residència el daltabaix encara pot ser destacat.

L'altre element, però, és la competència que poden fer l'any que ve promocions noves fetes sobre un sòl comprat a un preu més baix. Tot i que aquests seran pocs, perquè ara mateix els promotors no tenen accés a finançament per engegar nous projectes, l'efecte es pot notar puntualment i en zones concretes amb més demanda. "A Mataró ja ens hem trobat amb un cas així, i vam haver de convèncer una clienta de rebaixar el preu del seu pis perquè en pocs mesos hi haurà acabada una promoció al costat que podrà sortir a un preu inferior gràcies al baix cost del preu del sòl", explica el delegat de Catalunya de l'Associació Professional d'Experts Immobiliaris, APEI, Joan Castilla.