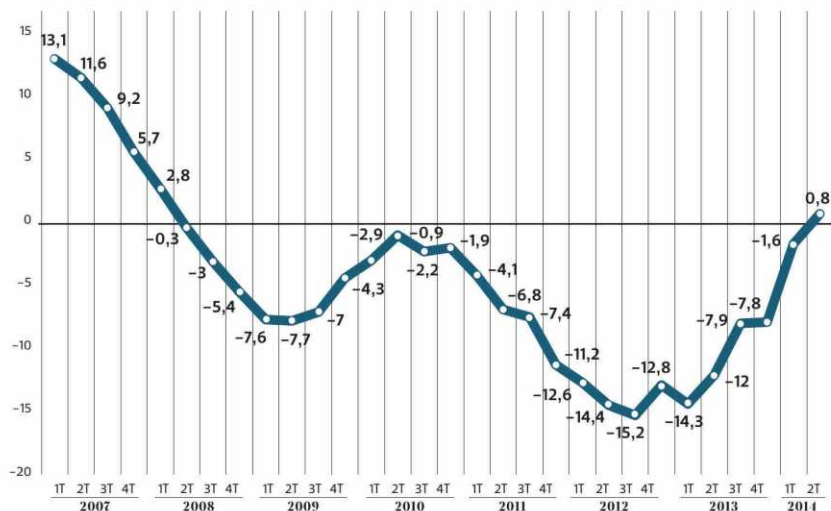




## Evolució del preu dels pisos

### EVOLUCIÓ DE L'ÍNDEX DE PREUS DE L'HABITATGE

Taxa anual d'índex general



### EVOLUCIÓ PER COMUNITATS AUTÒNOMES EL 2014

● 2n TRIMESTRE ● 1r TRIMESTRE

NAVARRA	-8,6	-6,1
EXTREMADURA	-7,5	-3,5
ARAGÓ	-4,9	-2,3
ASTÚRIES	-5,0	-2,0
CASTELLA i LLEÓ	-5,6	-1,9
LA RIOJA	-3,7	-1,7
CASTELLA-LA MANXA	-6,0	-1,6
PAÍS BASC		-1,4
CEUTA		-0,3
CANÀRIES	-4,7	-0,2
GALÍCIA		0,1
ILLES BALEARS		0,4
ANDALUSIA		0,7
MITJANA ESTATAL		0,8
MELILLA		0,8
MÚRCIA		1,2
CATALUNYA		1,6
CANTÀBRIA		1,8
PAÍS VALENCIÀ	-2,6	2,3
MADRID		2,7

FONT: INE, COL·LEGI DE REGISTRADORS, TNSA, CONSELL DE NOTARIS, MINISTERI DE FOMENT

# ELS PREUS DELS PISOS NO ESPEREN CAP REBOT

**ESTABILITZACIÓ.** L'entrada amb força dels fons i la demanda estrangera, així com els signes positius d'alguns indicadors, han generat confiança en la recuperació, però els experts alerten que, si bé la gran correcció està feta, no hi haurà repunts generals a curt i mitjà termini

BERTA ROIG  
BARCELONA

El setembre passat l'Institut Nacional de Estadística (INE) provocava més d'un titular eufòric en publicar les dades sobre l'índex de preus de l'habitatge corresponents al segon trimestre de l'any. Després de sis exercicis de caigudes sostingudes amb baixades trimestrals superiors al 15%, les dades de l'INE mostraven per primer cop una evolució positiva per al conjunt de l'Estat (+0,8%). També el Col·legi de Registradors de la Propietat apuntava per aquest trimestre de l'any una varia-

#### LES XIFRES

**2,9%**

**Augment de preus**  
Entre setembre del 2014 i 2013 a la costa mediterrània (Tinsa).

**13,03%**

**Compra de pisos per estrangers**  
Sobre el total a l'Estat durant el segon trimestre (Registradors).

**90%**

**Compres per sobre del milió**  
A Barcelona l'han protagonitzat estrangers.

ció de prop de l'1% en els preus respecte del mateix període del 2013, la primera dada positiva des del 2007. És cert que altres estadístiques com les de Tinsa, el Consell Superior del Notariat o el mateix Ministeri de Foment han publicat signes negatius en les seves darreres actualitzacions (*vegeu gràfic*), però en general les caigudes són més suaus que en períodes anteriors.

Tot plegat ha generat la sensació que el totxo, aquell malalt d'UCI que presentava un quadre de mort cerebral, hauria aconseguit iniciar la recuperació, i fins i tot el president del Barcelona Meeting Point, Enrique Lacalle, afirmava aquesta setmana, durant la pre-

sentació de la 18a edició del saló, que calia fer el possible per no decebre els fons internacionals que vénen a comprar i poder així continuar "el boom que torna a viure Espanya".

Però realment estan anticipant aquestes estadístiques un canvi de tendència al mercat? La resposta de consens al sector és que ni de bon tros. "Que la gent no pensi que els preus rebotaran", diu contundent el director de residencial de la consultora CBRE, Carlos Ferrer-Bonsoms. És cert que hi ha certs símptomes de millora, com per exemple que les dades de producció d'habitatge nou de gener a agost d'aquest any a Catalunya mostren un incre-

ment del 36% de mitjana, segons les dades de l'Associació de Promotors de la província de Barcelona. També és veritat, "és innegable", diu el professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo, "que les expectatives de la gent sí que han canviat radicalment perquè si des de fa un any estàs veient que els fons estrangers estan comprant immobles a Espanya i que el país torna a ser moda entre els in-

### El mercat l'estan suportant els inversors però hi ha poca demanda final

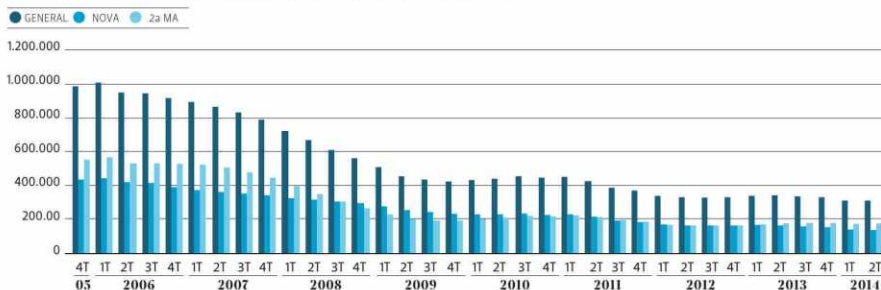
versors estrangers, la sensació de mercat en caiguda lliure que hi havia fins ara desapareix".

Aquest major moviment en la demanda ha permès que alguns indicadors recuperin el color verd perdut durant molt de temps, però la pregunta del milió, explica el director del gabinet d'estudis del portal pisos.com, Manuel Gandaries, "és si aquest signe positiu encara molt tímid es podrà mantenir". I aquí els motius per a l'optimisme són, si més no, escassos. "Per veure un signe positiu general en els preus caldrà que la situació macroeconòmica millori", apunta el director general dels promotors de Barcelona, Marc Torrent.

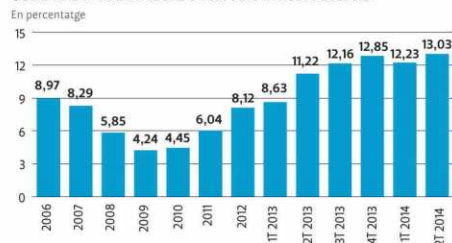
I és que, com destaca García Montalvo, "el mercat ara mateix l'estan suportant els inversors; si mires el percentatge de compres al comptat estem en el 50% o el 60% i òbviament no són famílies,



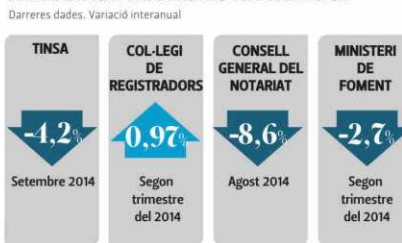
**EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE COMPRAVENDES INTERANUALS D'HABITATGES**



**COMPRES D'HABITATGES PER PART D'ESTRANGERS**



**ALTRES INDICADORS DEL PREU DE L'HABITATGE**



les famílies no tenen tants estalvis". Ni estalvis, ni solvència, ni seguretat laboral per sol·licitar una hipoteca. Els bancs han començat a donar hipoteques, és cert, però, com recorda el professor de la Universitat de Barcelona Gonzalo Bernardos, "et donen el 50% del que val el pis i et demanen uns ingressos de 2.500 euros al mes, i quantes famílies compleixen aquests requisits?". Una altra cosa, explica el director comercial de residencial, sòl i urbanisme de la consultora immobiliària Jones Lang Lasalle, Jorge Almagro, "és que a les entitats financeres els interessa finançar les compres del seu estoc de pisos, però en termes generals les famílies encara no tenen accés al crèdit".

Així les coses, la font que tradicionalment reactiva el mercat, destaca Bernardos, "aquesta primera demanda de noves famílies, no existirà durant molt de temps". I no es tracta tan sols que el quadre macroeconòmic sigui encara poc optimista i que les dades d'atur -i això a pesar de l'EPA del mes de setembre- siguin tan elevades com el nivell de precarietat dels pocs nous contractes laborals que es generen. El nombre de famílies solvents és encara petit però és que, a més, el nombre de noves famílies tendeix a la baixa. "Si tu mires la piràmide demogràfica el que ve és un desastre en termes de demanda d'habitatge perquè els grups d'edat que conformen els primers compradors s'estan reduint a marxes forçades, de l'ordre de l'1,5% o el 2%", apunta el professor de la UPF.

El gruix de la demanda, doncs,

ni hi és ni se l'espera a curt termini. I en aquest context bona part del moviment que es respira al mercat immobiliari ve del comprador inversor i de la demanda estrangera. És clar que per inversor no només hem d'entendre el perfil més especulador sinó que també creix el del comprador local que disposa de certs estalvis al banc i que per generar-ne una major rendibilitat prefereix destinar aquells 70.000 o 90.000 euros a comprar un pis per posar-lo després al mercat de lloguer. Així, pot convertir un tipus d'interès que difícilment arriba a l'1% al

banc en un 2% o 3% al mercat de lloguer.

I això ho noten a portals immobiliaris com Habitaclia, on la proporció de les recerques que fan els més de milió i mig de visites que tenen al mes és de tres a u per al lloguer respecte de l'opció de compra. "I això potser seguirà així i tot i que la situació macroeconòmica millori perquè les mentalitats estan canviant", explica el portaveu del portal, Javier Llanas.

Però tornem als inversors. Més enllà de la premissa que recorda Llanas, "els especuladors no són

**Un esforç encara alt**

Les dades sobre la reducció de preus des de l'esclat de la bombolla són contundents. A pesar que el drama varia en funció de la zona i de l'estadística que s'agafi de referència, la mitjana s'acosta molt al 50% i en algunes localitzacions el percentatge ha passat del 85%. Amb aquestes dades es pot pensar que si hi ha alguna cosa bona que es pot extreure d'aquesta crisi és que l'esforç que han de fer les famílies per comprar un habitatge s'ha reduït molt. I en part és cert. Però, amb molts matisos.

La clau, explica el professor de la UPF José García Montalvo, és com definim aquest esforç. "Si el defineixes com la proporció de renda que s'ha de destinar a la hipoteca amb les dades de tipus

d'interès d'avui estem realment bé, però aquest indicador només seria rellevant si tothom pogués accedir a una hipoteca i això no és així." Per això Montalvo creu que és molt més apropiat definir l'esforç com el nombre d'anys de renda familiar que es necessiten per afrontar la compra d'un habitatge. "Avui estem en una mitjana de 5,3, respecte a la mitjana de 8 anys que teníem i que era una barbaritat, però encara estem per sobre dels 4 anys, que serien l'ideal", explica.

El problema és que el preu dels pisos ha baixat però també ho ha fet la renda disponible. "Als EUA van passar dels 4 anys als 5,2 i tothom va pensar que era una bogeria, però aquí havíem arribat a 19 anys a Barcelona."



**El 60% de les compres es fan al comptat, les famílies no tenen tants diners**

JOSÉ GARCÍA MONTALVO  
PROFESSOR DE LA UPF

**Les rendibilitats del sector residencial són més baixes de les que voldrien els fons**

CARLOS FERRER-BONSOMS  
DIRECTOR RESIDENCIAL CBRE

**Les nostres previsions a principis d'any eren de fet més bones que les dades actuals**

MIGUEL SANZ  
DIRECTOR TERRITORIAL TINSA

**Molt poques famílies poden complir ara els requisits per a una hipoteca**

GONZALO BERNARDOS  
PROFESSOR DE LA UB

**Actualment l'interès pel lloguer supera de molt el de compra entre els usuaris**

JAVIER LLANAS  
PORTAVEU D'HABITACLIA

**Per poder veure un signe positiu general en els preus cal que l'economia millori**

MARC TORRENT  
DIRECTOR GRAL APCE BARCELONA

mai els que fan que el mercat canviï", el cert és que aquests compradors avui hi són però demà poden molt bé tornar a plegar velles. "Molts d'aquests fons estan mirant cap al residencial perquè al segment que realment els interessa, el terciari, no hi ha gaire producte, però en residencial les rendibilitats que s'estan trobant són baixes per a les seves expectatives", destaca Ferrer-Bonsoms. Unes rendibilitats que no passen del 3% i que condicionen les operacions a obtenir plusvàlues interessants a curt o mitjà termini.

La missió és relativament senzilla, es pot pensar, si es té en compte que en els grans paquets comprats a la Sareb els descomptes han estat tan suculentos que fins i tot en un escenari d'estabilització de preus es poden aconseguir números verds, però com destaca García Montalvo, "l'inversor suportarà un temps el mercat però no molt més, quan les rendibilitats no siguin les esperades desfarà posicions com ja ho van fer abans de l'esclat de la bombolla".

També és possible que en els propers mesos les estadístiques siguin relativament millors per l'efecte de la reforma fiscal que prepara el govern del PP i que suposaria un increment dels impostos sobre la venda de l'habi-

**Ningú espera que la presència dels fons s'aguanti massa en el temps**

tatge usat. Anticipar compres per esquivar el càstig fiscal és un comportament que s'ha vist ja en anteriors reformes com la que va suprimir la desgravació per l'adquisició de l'habitatge a la declaració de la renda, i per a experts com Manuel Gandarias aquest pot ser un element a tenir en compte a curt termini.

Però més enllà que algun trimestre el signe pugui ser positiu, cap dels experts espera que la tendència general per al 2015 sigui d'alça en els preus, sobretot si el panorama macroeconòmic a Europa continua dominat per amenaces de noves recessions. De fet des de Tinsa ja preveuen que les dades per a aquest tercer trimestre recullin aquest empitjorament i marquin caigudes dels preus de fins al 10% a Girona, Tarragona i Lleida (tot i que es mantindrien estables a Barcelona), "de fet les dades estan empitjorant els pronòstics més optimistes que havíem fet a principis d'any", explica el director territorial nord de Tinsa, Miguel Sanz.

Ni tan sols l'estabilització està consolidada, i per tant a curt i mitjà termini, prudència, i res d'esperar que torni la festa.