



## TRIBUNA

**José García Montalvo***Catedràtic d'Economia de la UPF*

## Rebaixes de febrer

**F**a uns dies dinava amb el conseller delegat d'una immobiliària important que m'explicava que el dia en què es va aprovar la reforma financera algun dels clients que anaven a firmar arres va decidir no fer-ho. L'argument era que, si s'esperava uns mesos, podria comprar l'habitatge més barat gràcies a la pressió que les noves provisions imposarien als bancs per abaixar els preus dels immobles. Alguns han volgut capgirar aquest argument: només baixaran els preus dels habitatges que tenen els bancs i potser els costaners o segones residències. Els habitatges a les grans ciutats ja s'han ajustat. Aquest argument és sospitós, ja que les dades de Tinsa indiquen que el darrer any els preus que més han caigut són els de capitals i grans ciutats.

En qualsevol cas, l'efecte de pressió general a la baixa dels preus està més relacionat amb un altre fenomen: la pujada dels tipus d'interès dels préstecs hipotecaris. El titular sobre la baixada de les hipoteques que hem llegit en els últims dies es refereix a les que ja s'han concedit. Aquests habitatges no són al mercat. Per a les noves hipoteques, si són per finançar un habitatge que no és d'un banc, s'ha produït un encariment substancial. Fa només cinc mesos encara hi havia tipus hipotecaris a Euribor més 0,65. Avui, el tipus més normal és Euribor més tres (sense vinculació) o més dos (amb una alta vinculació i compra de productes addicionals). Així, ens apropem al 5%. Aquest augment dels tipus hipotecaris donarà el cop definitiu als preus. Perquè una família no destini

### La pressió sobre els preus dels pisos podria posar fi a la resistència dels 'últims gals'

més d'un terç de la seva renda a la hipoteca a 20 anys, el preu ha de caure entorn d'un 9% per cada punt percentual que pugen els tipus dels nous préstecs. Els bancs solen carregar tipus inferiors als préstecs concedits per comprar els seus propis habitatges, però aquí l'augment de les provisions genera un incentiu suficient perquè es redueixin els preus. Per tant, l'augment de les provisions als immobles de la banca tindrà un efecte directe sobre els habitatges que venen i un efecte indirecte sobre el preu de la resta d'habitatges per la via d'una competència més gran. En tot cas, aquest efecte indirecte serà segurament de menys magnitud que l'impacte de l'augment dels tipus hipotecaris que afecta la resta d'operacions de compra-venda d'immobles.

Aquesta pressió a la baixa dels preus podria posar fi a la resistència dels *últims gals*: particulars el rellotge dels quals es va aturar el 2007 i algun promotor despistat que continua dient que no vendrà per sota del valor de la hipoteca. Fins que no acabi l'ajustament del preu de l'habitatge a la renda de les famílies, no es veurà la llum al final del túnel immobiliari.