



El preu de l'habitatge cau un 6,8%, la baixada més gran en dos anys

L'ajust de valor s'accelera i augmenta la pressió sobre la banca

CONCHI LAFRAYA
Madrid

La banca no actualitza el valor dels seus pisos a preu de mercat, i això significa que ha d'incrementar les provisions per imposició del Banc d'Espanya.

Segons les dades que va oferir ahir el Ministeri de Foment, el preu mitjà de l'habitatge va baixar un 6,8% l'any 2011, la qual cosa situa el preu mitjà del metre quadrat en habitatge lliure en 1.701,8 euros. És el descens més gran des de l'últim trimestre del 2009, moment en què la baixada va ser del 8,2%. Aquesta caiguda confirma la desacceleració dels preus de l'habitatge. Des del primer trimestre del 2008, acumula una caiguda del 19%.

La majoria de les entitats financeres tenen comptabilitzats els immobles a la data en què van concedir les hipoteques corresponents. Després van fer provisions en funció del temps que estan a la seva cartera, però en cap dels casos -tret de quan el venen i l'actiu necessita finançament- no fan taxacions concretes per actualitzar-ne els preus.

En alguns immobles concrets sí que han fet taxacions a petició del Banc d'Espanya. El càlcul de la dada oferta pel Govern s'obté dels habitatges taxats pels taxadors de l'Associació de Societats de Valoració de Béns Immobles (Atasa). Es tracta d'habitatges que han estat taxats ja sigui per a la compravenda, ja sigui per a embargaments, herències o la creació d'hipoteques noves.

En realitat, apunta el professor Rafael Pampillón de l'Institut d'Empresa, "es desconeix com actualitza la banca el valor dels seus immobles". "Els bancs no actualitzen les taxacions dels seus actius immobiliaris, pisos i sòl, perquè els tenen a un preu inferior del que al seu dia es va comptabilitzar. Actualitzar-les els obligaria a incrementar significativament les provisions, un comportament que va en contra del seu compte d'explotació", defensa José Antonio Pérez, di-

rector de la Càtedra Immobiliària de l'Institut de Pràctica Empresarial.

En el mateix sentit es manifesta José García Montalvo, professor d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona: "És un problema de ritmes. I el que ara imposarà el Banc d'Espanya és la velocitat". I hi afegeix: "Fins ara, les entitats financeres ana-

"És un problema de ritmes i el Banc d'Espanya imposarà ara la velocitat"

ven fent les provisions per no entrar en pèrdues".

Tot apunta que la banca fa els seus deures a un pas molt lent. I el que el Govern de Rajoy vol és sanejar en el mínim de temps possible el sector financer, que té el totxo com a llast principal. En menys de tres setmanes, el Govern podria determinar les noves xifres de provisions. Baneito es va avançar al sector bancari i va proveir 400 milions de forma extraordinària per sanejar els immobles de què disposa. "Si s'hagués aplicat al peu de la lletra la circular 3/10 del Banc d'Espanya, pel que fa a la provisió i dotacions per crèdits la garantia dels quals a causa de la no devolució són un actiu im-

mobiliari, avui part del problema estaria resolt", segons subratlla José Antonio Pérez.

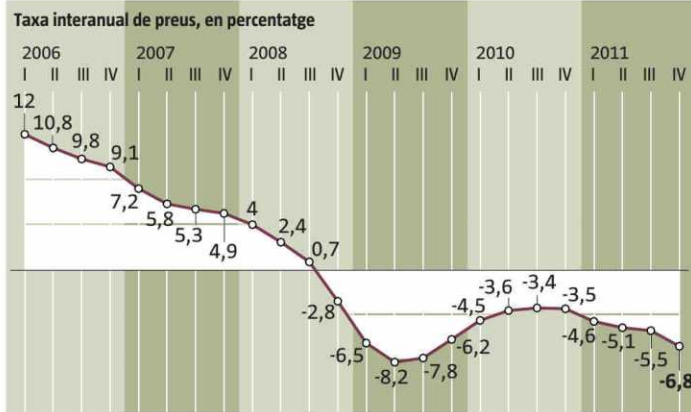
"La banca sempre ha estat molt opaca en aquest sentit i si fes la depreciació li suposaria unes pèrdues abundants", apunta Pampillón. "La banca xuclava la caiguda de preus sense entrar en pèrdues", subratlla Montalvo.

"Si la banca cobris el 100%, el mercat immobiliari s'agilitaria i funcionarien novament les subhastes. Hi entrarien inversors estrangers i firmes de capital d'estalvi (fons) i la banca podria vendre els seus actius", argumenta Pérez.

Per Julio Rodríguez, expresident del Banco Hipotecario i assessor immobiliari del Banc d'Espanya, "la caiguda del 6,8% significa que el preu de l'habitatge està tenint caigudes més fortes del que s'esperava". Des del primer trimestre del 2008, apunta Rodríguez, "portem una baixada acumulada del 19%. És un indicador per si mateix conservador, que demostra que el mercat continua molt deprimat".

La xifra oferta pel Banc d'Espanya era que cada any estaven davallant els preus al voltant del 5%. La xifra oferta ahir pel Ministeri de Foment demostra que cauen una mica més. Fins i tot hi ha algunes comunitats on la caiguda és força superior: Aragó (-10,4%), Madrid (-8,2%), Andalusia (-7,8%) i Catalunya (-7,7%), entre d'altres.●

PREU DE L'HABITATGE



FONT: Ministeri de Foment

LA VANGUARDIA



AGUSTÍ ENSESA / ARXIU

Habitatges a Girona