



L'immobiliari, al ralenti

JOSÉ GARCÍA MONTALVOCATEDRÀTIC
D'ECONOMIA DE
LA UNIVERSITAT
POMPEU FABRA

En les últimes setmanes han aparegut diverses notícies sobre aglomeracions de clients en promocions immobiliàries i cues de compradors des d'altres hores de la matinal. Pots ser la proximitat del Barcelona Meeting Point hagi afavorit aquesta explosió d'optimisme selectiu.

La notícia de l'augment del preu de l'habitatge en el segon trimestre del 2014, segons l'Institut Nacional d'Estadística, també va contribuir a millorar les expectatives sobre la possibilitat d'una ràpida recuperació de l'activitat i dels preus. La realitat és, de moment, bastant diferent d'aquesta visió.

Es podria dir que el sector immobiliari espanyol ha recuperat el pols, però al nivell d'un ciclista en repòs. De fet, l'índex de preus de Foment (taxació) continua caient i l'índex dels notaris queua un 5,8% anual per al mateix període que l'Institut Nacional d'Estadística, amb dades dels registradors, deia que pujava. Pitjor encara, l'última dada dels notaris publicats fa uns dies, i que fa referència al mes d'agost, mostra que els preus tornen a accelerar la caiguda un 8,6%. La continuació de l'ajust de preus està provocant un augment de les transaccions que es xifra en el 14%.

LA DEMANDA I L'OFERTA

Val la pena fer un repàs dels factors de demanda i oferta al sector per analitzar l'evolució futura previsible. Per la banda de la demanda hi ha hagut un canvi d'expectatives clar respecte a les perspectives del sector. La compra d'actius



Les perspectives a mitjà i llarg termini de la demanda d'habitatge a Espanya continuen sent dolentes

AGUSTÍ ENSESA

immobiliaris a càrrec de fons d'inversió internacionals, que va començar fa aproximadament un any, ha moderat el pessimisme dominant i ha posat un límit a la taxa de caiguda dels preus, ja que els venedors es mostren més reticents a grans descomptes. La baixada dels tipus d'interès dels dipòsits ha fet tornar els petits inversors locals al sector a la recerca de gangues per obtenir rendibilitat per lloguer. A mesura que venen dipòsits al 2,5-3% i els inversors es troben amb renovacions a un 0,8%, s'incrementa l'atracció del 5% de la rendibilitat del lloguer. Els inversors ja repre-

senten el 28% dels compradors.

A més a més, les entitats financeres, després d'una lluita intensa pel crèdit a les petites i mitjanes empreses (pimes), ara semblen tirar cap a les hipoteques. Les dades mostren que al juliol, última dada disponible, les hipoteques per a habitatges estaven creixent un 28,8%, si bé és cert que la base és molt petita. L'augment del finançament ha reduït la proporció d'habitatges comprats al comptat en deu punts percentuals, encara que continua sent una proporció molt elevada, fonamentalment pel paper dels inversors.

Amb tot, les perspectives a

mitjà i a llarg termini de la demanda d'habitatge són dolentes: la dels espanyols en el grup d'edat *prime* està caient un 1,5-2% anual. Pensem que estan arribant a l'edat de comprar el primer habitatge els joves que van néixer en l'època en què Espanya va tenir la taxa de natalitat més baixa del món (lloc on ha tornat recentment). A més, els salaris actuals en aquestes edats no són compatibles amb les condicions de solvència financeres que permeten accedir a un préstec hipotecari, almenys en bones condicions.

Per la banda de l'oferta, encara queda un gran inventari d'ha-

bitatge nou per vendre. És cert que part d'aquest inventari està localitzat en zones sense demanda previsible en bastants anys però hi ha habitatges d'aquest inventari a tot arreu. La realitat és que fins i tot si ens creguéssim les estadístiques oficials sobre l'estoc acumulat d'habitatge nou veuríem que el ritme de reducció és lentíssim (un 3,3% l'any 2013).

Per la seva part, la banca, malgrat haver accelerat el ritme de venda dels seus habitatges, continua adjudicant-se més del que és capaç de vendre. En el primer semestre de l'any la cartera d'edificis acabats de promotors i constructors i immobles de particulars ha augmentat un 7%. A més a més, la banca continua posant en relleu terrenys ben loca-



El sector immobiliari s'està estabilitzant, però durant un temps es mourà entre una alegria limitada i la desconfiança

litzats en ciutats amb alta demanda, cosa que augmentarà addicionalment l'oferta d'habitatge al mercat.

Estem assistint, per tant, a una estabilització del sector immobiliari on les baixades de preus per fi estan provocant transaccions. No és previsible que el mercat deixi de moure's entre una alegria limitada i la desconfiança durant un cert temps. Això fa que, mentre que l'últim informe de Fitch parla d'augment de preus d'un dígit en els pròxims trimestres, Standard & Poor's continuï vaticinant caigudes de preus fins al 2016.

Vistos els factors d'oferta i demanda en el mercat immobiliari espanyol seria il·lusori pensar que el sector pugui a curt termini ni tan sols arribar al pols d'un ciclista que circula per terreny pla i, molt menys, pujar el Tourmalet.