







PATROCINAT PER

**ELS SECTORS PERDEDORS****Promotors: l'APCE perd el 30% dels seus socis**

Quan no és possible vendre, abans d'arribar a no pagar al banc moltes famílies recorren a la vella fórmula del rellogat. Entre el col·lectiu dels immigrants ja era freqüent "trobar diverses famílies vivint en un mateix pis, cadascuna d'elles en una habitació", explica Colau, però ara el fenomen es dona també entre les famílies locals: segons un estudi del portal Idealista, a Barcelona el 5,2% dels pisos en què es lloga una habitació correspon a famílies que busquen ajuda per pagar la hipoteca.

La caiguda del preu dels pisos, i encara més, la impossibilitat d'endevenar quan tocan fons, està enfonsant també la possibilitat de reunificar deutes, a la qual havien recorregut moltes famílies sobreendeutades amb crèdits al consum que convertien en una

**És molt difícil reunificar deutes: la banca tem noves caigudes i limita la nova hipoteca al 50% del valor del pis**

hipoteca amb un termini de devolució més llarg i menor tipus d'interès. "Avui el banc només accepta que el deute arribi al 50% del valor actual del pis", reconeix Pedro Javaloyes, director de l'Agència Negociadora de Productes Bancaris. Els bancs exigeixen aquest ampli marge de seguretat davant possibles caigudes futures de preus, de manera que aquestes operacions s'estan limitant a persones que van comprar en els anys noranta i ja tenen el seu pis en gran part pagat.

Les rebaixes i la incertesa també han posat fi a un producte financer com la hipoteca inversa, que permetia a la gent gran obtenir una renda vitalícia a compte del valor del pis, de manera que quan es morissin l'habitatge -que amb el pas del temps solia revalorar-se- passava a mans del banc o era rescatat pels hereus pagant-ne la hipoteca. La banca es troba avui atrapada amb diversos milers d'aquests habitatges, ara depreciats, i des del 2008 ha deixat de concedir noves hipotèques inverses.

Per als 13 milions de famílies que tenen un pis en propietat, la caiguda de preus significa que avui són molt més pobres, i que han perdut una bona part del matàs financer amb què preveïen complementar la seva jubilació o afrontar possibles imprevistos com una malaltia o l'atur.

Després de l'efecte riquesa que va provocar el boom, aquest efecte pobresa causat per la caiguda de preus i per la incertesa sobre quan tocaran fons obliga les famílies a estalviar més, amb la consegüent reducció del consum, i reforça el cercle viciós d'austeritat i caiguda del PIB que tenalla tota l'economia espanyola.

L'enfonsament del preu dels pisos ha convertit en invendibles bona part dels habitatges que els promotors espanyols tenen en estoc, de manera que molts s'han vist obligats a tancar i molts altres han deixat l'empresa sense estructura (i per tant sense treballadors) i s'han convertit en una simple patrimonial en espera que el mercat immobiliari es recuperi. Segons Lluís Marsà, president de la patronal de promotors catalana APCE, l'associació ja ha perdut un terç dels seus socis i la majoria està "a l'expectativa". "La major part de la caiguda del preu de l'habitatge ja s'ha produït", recalca.

Els promotors es veuen especialment afectats en les seves promocions més mal ubicades o quan tenen a prop d'una d'elles alguna altra que s'ha adjudicat la banca nacionalitzada, que està aplicant els descomptes de preus més agressius en els últims mesos.

"La situació actual és inèdita: la banca està venent els pisos molt per sota del cost de con-



A tot Espanya hi ha 818.000 habitatges nous pendents de venda

truïció, apressada per la seva situació financera. És cert que solen ser habitatges molt mal ubicats, però comprar-ne un ara és una oportunitat que no es tornarà a repetir mai"... i a la qual no poden fer front els promotors, que no han rebut cap injecció de fons públics que cobreixi les pèrdues que genera aquesta estratègia. En aquest sentit, Marsà explica que el cost de construcció d'un habitatge és de 900 euros/m<sup>2</sup> i les despeses d'urbanització suposen uns 20.000 euros per habitatge, als quals cal afegir els costos d'arquitectes i aparelladors, les taxes, els impostos i el preu del sòl, quan "la banca està oferint un pis de 90 m<sup>2</sup> i plaça de pàrquing per 80.000 euros".

"Les companyies més endeutades tindran la seva viabilitat encara més compromesa -reconeix Marsà- però n'hi ha moltes que han tingut una estratègia més conservadora i estan poc endeutades. Tan bon punt hi torni a haver finançament bancari aquestes tornaran a iniciar obres".

**Banca: la baixada situarà en pèrdues les entitats sanes**

Els baixos preus de transferència dels actius immobiliaris de la banca nacionalitzada al banc dolent es convertiran en valors de referència per a les compravendes en el conjunt del mercat immobiliari, però tindran un impacte encara més gran en la banca, fins i tot en les entitats no nacionalitzades: no només hauran de rebaixar els seus propis preus fins a aquest nivell per continuar venent, com la resta d'agents del mercat, sinó que possiblement hauran de dotar provisions per als actius que s'han adjudicat i que tenen en els seus balanços segons aquests

nous valors, la qual cosa pot causar pèrdues fins i tot a les entitats financeres més sanes.

"Una baixada excessivament agressiva dels preus crearà un risc de contagi dels problemes financers a les entitats sanes", van advertir l'economista en cap de La Caixa, Jordi Gual, i el representant de BBVA Real Estate, Ignacio Sanmartín, recentment en una conferència al Barcelona Meeting Point.

El representant del BBVA va recordar, a més, que el fenomen ja es va produir a Irlanda, on el banc dolent irlandès va acabar

provocant l'enfonsament de tot el sistema financer del país. "Si els preus de transferència són molt baixos, el banc dolent contaminarà els bons i això afectarà el sistema immobiliari i financer en general".

La banca, com a sector, serà sens dubte el més perjudicat per la caiguda dels preus dels pisos perquè és ja -de molt- la primera immobiliària del país, amb uns actius immobiliaris adjudicats per valor de més de 85.000 milions d'euros. Aquesta xifra, tanmateix, és tot just una part dels actius immobiliaris que en realitat con-

trolen els bancs: més del 60% dels 325.000 milions de crèdits a promotors dels balanços de la banca són a la pràctica incobrables encara que l'entitat preveïa retardar la seva execució per evitar adjudicar-se els actius subjacents.

La potència de la banca es reflecteix en la venda de pisos: segons les previsions del sector, el 2012 es vendran a Espanya uns 125.000 pisos d'obra nova (només la desena part dels que es venien en els anys del boom) i una tercera part seran de les entitats financeres.

**Indústria: adéu al coixí per a noves inversions**

Les empreses industrials no viuen alienes als danys que la caiguda del sector immobiliari està causant al conjunt de l'economia: el valor de les seves naus i de les seves oficines als centres de les ciutats havien estat durant els anys del boom una de les fonts més utilitzades per finançar els plans de creixement i d'internacionalització.

"Una empresa que hagués aconseguit vendre la seva vella planta el 2007 hauria aconseguit una plusvàlua molt important i una forta injecció de fons amb què reforçar el negoci", recorda

Xavier Brossa, soci director de PWC a Catalunya. Ara, en canvi, segurament li seria impossible vendre l'immoble, però a més, ni que trobés un comprador, el preu que probablement n'obtingués no li permetria finançar el trasllat a una altra planta i generar excedents per a altres inversions.

La caiguda dels preus també té un impacte comptable en el balanç de les empreses, per la pèrdua de valor dels immobles que han de comptabilitzar "al preu de cost o al de mercat, el que sigui més baix", recorda

Brossa. Les companyies que van adquirir noves fàbriques o noves oficines durant els anys del boom ara hauran de comptabilitzar-ne any rere any la pèrdua de valor per la caiguda del mercat com a pèrdua comptable. En alguns casos, a més, aquestes pèrdues poden situar l'empresa en la causa de dissolució per reducció dels fons propis que preveu la legislació mercantil. "Amb tot -recorda Brossa- aquestes pèrdues són comptables, i no suposen una sortida de tresoreria de l'empresa. Ara, amb caràcter general, és la caixa

el factor crític per a la supervivència d'una empresa".

Les caigudes successives que estan experimentant els preus de les oficines (han baixat més d'un 60%) i més encara els de les naus industrials (superiors al 80%) poden suposar, de totes maneres, el cop de gràcia per a algunes companyies amb problemes, que durant els anys del boom van recórrer a la revalorització dels immobles per millorar balanços i que ara tenen una nova font de pèrdues en les minusvàlues que aquests mateixos immobles els generen.