



El preu dels pisos baixarà tant com el PIB, però les famílies no se'n beneficiaran

La dificultat per accedir al finançament bancari complicarà l'augment de la concessió d'hipoteques

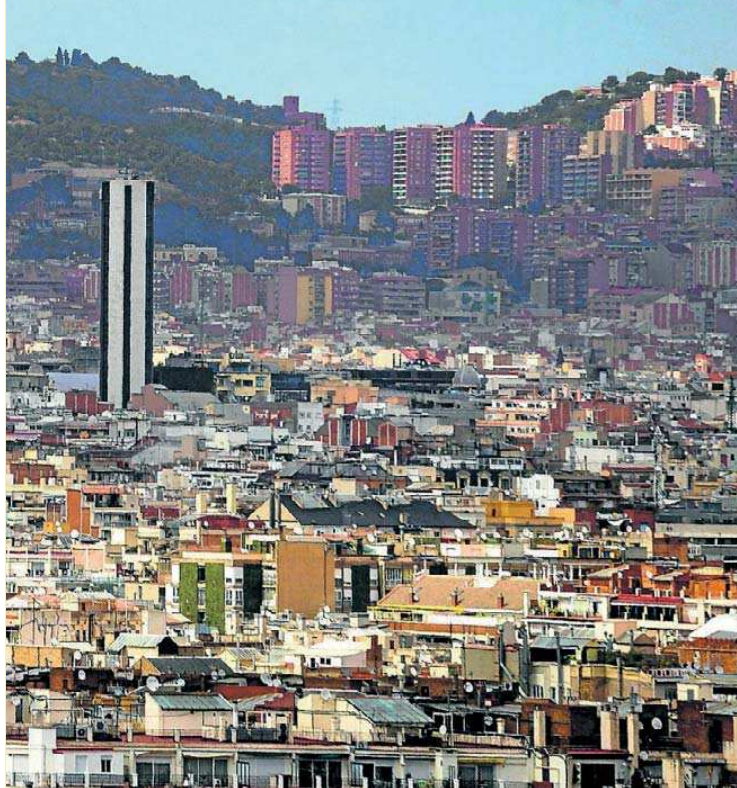
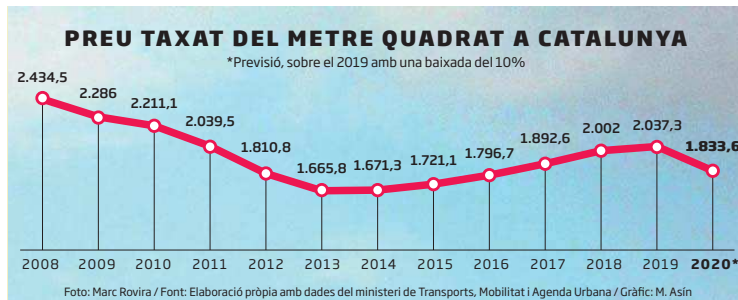
XAVIER GRAU DEL CERRO
BARCELONA

Els experts del sector immobiliari preveuen uns mesos de paràlisi del mercat a causa de la pandèmia del covid-19 i una repercussió en els preus, que podrien baixar en la línia del producte interior brut (PIB) –fins a un 13%, segons les previsions del Banc d'Espanya-. En el sector del totxo es calcula que la caiguda de preus serà d'un mínim del 10%, cosa que trencaria amb sis anys de recuperació.

"El preu de l'habitatge no caurà com el 2009", assegura Ferran Font, cap d'estudis de *Pisos.com*. No obstant això, adverteix que quan s'acabi l'estat d'alarma hi haurà una caiguda de preus en la línia del PIB, malgrat que cap a finals d'any es podria tendir a una estabilització. Es podria tornar, de fet, a una situació semblant a la de finals del 2019, amb un debilitament del mercat i una estabilització de preus, explica.

Comparteix l'opinió el catedràtic de la UPF José García Montalvo, que recorda que abans del confinament el mercat ja mostrava una certa debilitat. Les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) sobre compravendes del febrer, abans del confinament, ja mostren un estancament a escala espanyola (un mínim creixement del 0,1%), mentre que a Catalunya la debilitat del mercat es fa més evident, amb una caiguda del 4,4%.

Però de la debilitat s'ha passat a la paràlisi. "Ara només es tanquen operacions en què ja s'havien lliurat les arres fa un mes i mig", explica García Montalvo. A més, diu, a Espanya tradicionalment els propietaris són molt reticents a vendre per sota del preu d'adquisició i ara els únics que venen són els que tenen pressa per obtenir liquiditat, en casos com una herència o un repartiment de béns per un divorci. Són ca-



sons en què ja hi ha descomptes en el preu, explica aquest acadèmic. De fet, García Montalvo creu que el suport del mercat pot estar en els inversors. Amb la volatilitat a la borsa, hi pot haver gent amb liquiditat que prefereixi invertir en pisos abans que continuar en una borsa a la baixa. "Si els preus baixen, el totxo sempre és una opció per als inversors", apunta el catedràtic.

El problema és saber quant val un pis actualment. Fins i tot el Banc d'Espanya ha fet una crida a les societats taxadores a la prudència. Aquestes empreses són importants perquè estableixen el preu que pot tenir un habitatge i el seu dictamen és un factor clau en el moment d'accedir a una hipoteca.

Taxacions impossibles

El Banc d'Espanya considera que amb l'aturada del mercat no es pot saber quant val un habitatge i ha dit a les associacions de les empreses taxadores, Atasa i AEV, que si han d'establir el preu d'un habitatge no ho facin amb el mètode tradicional de comparar amb les transaccions d'immobles similars, perquè el volum de vendes és massa baix. El supervisor ha indicat a aquestes societats taxadores que si han de fer una valoració utilitzin altres mètodes, si és possible. "Hi haurà un elevat grau d'incertesa sobre les valoracions" fins que el nombre d'operacions no arribi a un volum suficient per tenir la certesa que el mercat s'ha normalitzat i s'ha arribat a un nou nivell de preus d'equilibri, indica el Banc d'Espanya.

El cas és que ja s'estan produint descomptes en els preus. Els preus d'oferta de venda continuen tal com estaven, però les poques operacions que es tanquen, dels que tenen urgència per vendre, són entre un 10% i un 20% inferiors, mentre que el descompte sobre el preu d'oferta abans de la pandèmia s'acostava de mitjana al 5%, explica el catedràtic García Montalvo.

1. Què està passant al mercat de l'habitatge?

Les vendes d'habitatges gairebé s'han paralytitzat amb el confinament, només es tanquen les operacions que es van iniciar fa més d'un mes i mig, perquè la compra d'un pis no es fa d'un dia per l'altre, sinó que hi ha tot un procés que s'allarga, com pagar les arres, fer el contracte, buscar el finançament hipotecari i anar al notari i el registre. I pràcticament ningú compra ara un pis sense veure'l. A

més, els venedors, si no estan molt necessitats, no volen vendre per un preu inferior al de compra o sense obtenir els guanys que havien previst.

2. Quin és el valor real d'un habitatge ara?

És difícil d'establir. Com que ha caigut el nombre d'operacions, les empreses taxadores no poden fer la comparativa habitual amb les transaccions d'habitatges similars. Fins i tot el Banc d'Espanya ha demanat prudència a aquestes empreses a l'hora de fer

LES CLAUS

Per X.G.

valoracions i els demana que utilitzin altres mètodes.

3. Per què les famílies ho tenen més difícil per comprar?

Hi ha dos motius bàsics. Un és la incertesa sobre l'evolució de l'economia. L'allau d'ERTOs, la por que hi hagi acomiadaments i no saber què passarà els pròxims mesos fan que l'adquisició d'un habitatge, una de les decisions econòmiques més importants per a una família, es posposi. A més, davant la situació d'incertesa, es preveu la possibilitat que els bancs

encara demanin més solvència a les famílies abans de concedir un préstec hipotecari.

4. Qui es pot beneficiar més de la baixada de preus?

Els inversors són els que ara poden buscar oportunitats per comprar habitatges a un preu rebaixat. Bàsicament perquè en la majoria de casos els inversors no han de recórrer al finançament hipotecari i paguen al comptat. A més, els interessats en comprar guanyaran força a l'hora de negociar pel debilitament del



Però la baixada de preus previsible no beneficiarà gaire les famílies: qui se'n pot beneficiar més són els inversors. El problema per a les famílies és la incertesa de la situació: amb males perspectives laborals, pot dificultar l'accés al finançament hipotecari. Malgrat que al gener (últimes dades disponibles de l'INE) hi va haver a Catalunya un repunt del nombre d'aquesta mena de crèdits, en el conjunt del 2019 el total d'aquesta mena de préstecs per accedir a l'habitatge va ser de 57.787, un 0,06% menys que l'any anterior.

Si el mercat hipotecari ja s'havia estancat, la pandèmia el pot portar a un descens important tenint en compte, a més, que els bancs estan dedicant la seva liquiditat a altres tipus de finançament.

Crèdits fallits

La banca, després de l'experiència de la crisi financera, no es vol haver de quedar amb actius per l'impagament dels crèdits i haver d'augmentar les seves provisions. La consultora Axis Corporate vaticina una venda massiva de carteres de crèdits fallits amb garantia hipotecària abans de finals d'any. Aquesta consultora argumenta que els canvis de regulació bancària a partir del 2021 faran que les entitats es desfacin d'aquests crèdits. Però, a més, els fons, davant l'incompliment dels seus plans estratègics per l'aturada de l'economia, també es podrien desfer del balanç no estratègic i vendre'l a tercers.

La incertesa en el mercat es pot allargar uns mesos, explica Josep Masip, soci d'Axis Corporate, que tot i això creu que hi pot haver companyies del sector immobiliari que optin per una "estratègia d'oportunitat" i vulguin augmentar el seu volum de gestió "amb la compra de més carteres o amb fusions".

Es a dir, així com les famílies ho tindran més difícil per poder comprar, els inversors poden intentar aprofitar la situació. El professor García Montalvo també ho apunta. Durant les primeres setmanes de la pandèmia les vendes pagades al comptat pràcticament no van baixar, però les que es paguen amb finançament van baixar molt, fins al 20% del que és habitual. "La major part dels que paguen al comptat els habitatges són inversors -indica-. Anem cap a un mercat d'inversors, perquè ara el venedor ha perdut molta força en la negociació i, en canvi, el comprador n'ha guanyat", rebla. ■

mercado, si bé fins ara eren els venedors els que tenien aquesta força i marcaven els preus. Fins i tot es podrien veure inversors que busquin oportunitats per créixer augmentant les seves carteres d'habitatge, explica Josep Masip, d'Axis Corporate. A més, com que és més difícil per a les famílies comprar un pis, el mercat de lloguer tindrà tendència a créixer, cosa que va a favor dels grans inversors que busquen la compra d'actius per obtenir rendibilitat amb el lloguer.