



OPINIÓ

J. García Montalvo
Catedràtic de la UPF



Torna l'habitatge

Fa setmanes els informatius mostraven les cues a la porta d'una immobiliària de Barcelona on els clients van acabar comprant 75 habitatges en 10 hores. Segons el Banc d'Espanya, el crèdit hipotecari nou ha crescut un 40% en el primer trimestre i, en alguns bancs, s'ha apropat al 70%. És cert que la base era baixa, però les xifres són espectaculars. No obstant això, les estadístiques de l'INE, basades en les dades registrals, seguien reflectint caigudes espectaculars en la venda d'habitatges durant el gener i el febrer. El problema és que les dades registrals es corresponen amb operacions de compravenda que van tenir lloc fa molt temps i estaven reflectint encara l'efecte de la finalització de la desgravació a l'habitatge que es va produir a final del 2012. La informació del Col·legi de Notaris ja avançava clarament les dades publicades per l'INE ahir amb pujades substancials de compravendes i hipoteques signades des del gener d'aquest any. Aquesta informació és temporalment adequada i es correspon amb el ràpid creixement en la generació de noves hipoteques que han anunciat gairebé totes les entitats financeres. Lògicament, venint de valors molt baixos, les amortitzacions i els pagaments anticipats de les hipoteques ja existents superen aquestes noves concessions i fan que l'estoc de crèdit hipotecari continuï caient.

L'element fonamental al darrere d'aquesta millora, com sol ser habitual en el sector immobiliari, és un canvi en les expectatives que es reflecteix en diversos fets: l'augment de les compres dels estrangers, l'augment de les compres al comptat fetes per inversors i l'increment de les compres fetes per entitats jurídiques (21,9% del total). Des del quart trimestre del 2013 les compres fetes per fons d'inversió estrangers de paquets d'habitatges i immobiliàries de bancs han generat la idea que el sector podria estar en via de recuperació. La influència d'aquestes compres ha estat generalitzada, fins al punt que el desembre del 2013 l'enquesta sobre confiança dels consumidors mostrava un augment significatiu del nombre de ciutadans que creien que el preu de l'habitatge pujaria (fins al 22%). En tot cas no cal enganyar-se: la millora de compravendes no anirà acompanyada de pujades significatives de preus. Ja som al fons. Ara cal reconstruir el sector amb racionalitat i sensatesa.