



L'esclat de la bombolla immobiliària

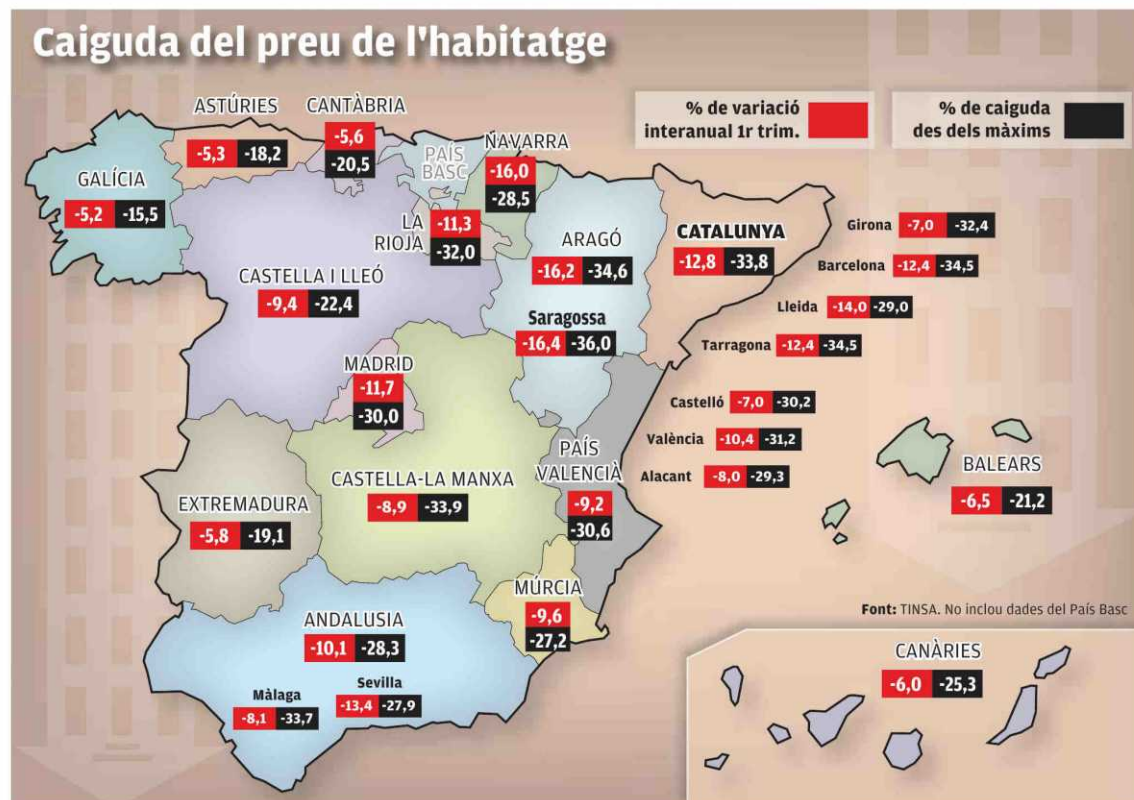
# Els pisos s'abaixaran

**SANEJAMENT** L'augment de les provisions i el consegüent rescat dels grups financers per afrontar-les facilitaran una rebaixa del preu de l'habitatge **CORRECCIÓ** Els immobles perdran la meitat del seu valor des dels màxims del 2007

B. Badrinas  
BARCELONA

És la xifra màgica. La mare de totes les xifres. Quant s'ha d'abaratir el preu de l'habitatge per permetre que torni una certa demanda a l'activitat immobiliària que faciliti a la banca donar sortida a l'enorme estoc de pisos que ara per ara acumula en els seus balanços? Gairebé quatre anys després de l'esclat de la bombolla immobiliària, el preu dels habitatges en el mercat espanyol sembla que encara no ha tocat fons. L'últim informe del Fons Monetari Internacional (FMI) sobre el sector financer indica que el preu dels immobles es troba entre un 20% i un 25% per sobre del que actualment ofereixen els compradors.

"L'habitatge és ara per ara una activitat totalment bancaritzada, perquè les entitats financeres només ofereixen hipotèques a un preu atractiu per a aquells pisos que tenen en cartera i condemnen al fracàs la resta de compravendes, que, paradoxalment, ofereixen preus inferiors", explica Rafael López-Palacios, de la consultora immobiliària Bream Real Estate. Una posició de la banca que dificulta no només el sanejament del seu voluminós estoc d'habitatges -l'FMI calcula que té adjudicades



un mínim de 200.000 unitats-, sinó també el correcte desenvolupament d'un sector clau per a l'economia espanyola. "El preu dels pisos ha caigut a Espanya més d'un 20%, un percentatge similar a la depreciació de què

han estat objecte altres països de la zona euro que també han experimentat bombolles similars, però menys que a Irlanda i als Estats Units", indica l'FMI en el mateix informe. Entre finals del 2007 i finals del 2011, el preu dels

immobles a Irlanda s'ha desplomat un 50%, és a dir, en el millor dels casos el mercat espanyol es troba a mig camí de la correcció ja en marxa. L'última reforma financera, aprovada pel Consell de Ministres el mes passat,

obliga els grups financers a augmentar les provisions immobiliàries, un fet que teòricament hauria d'ajudar a reduir els preus i a facilitar-ne la venda. Les provisions no són res més que un reconeixement de la devaluació del valor que

presenten els actius i, per aquesta raó, es reserva una quantitat de diners per esmorteir les pèrdues que afloraran quan es procedeixi a la seva venda. En el cas de l'última reforma, aquestes provisions es van elevar al 35% per als habi-



## L'esclat de la bombolla immobiliària

### Les frases

“El preu dels pisos ha caigut a Espanya igual que a altres països de la UE, però menys que a Irlanda i als EUA”

**Informe de l'FMI**

“Les compravendes entre particulars ja recullen una rebaixa de prop del 50% des dels màxims del 2007”

**Rafael López-Palacios**  
DIRECTIU DE BREEM REAL ESTATE

“Malgrat l'ajustament dels preus residencials, la demanda no es recuperarà de manera immediata”

**José García Montalvo**  
PROFESSOR DE LA UPF

“El rescat pot ser la reestructuració definitiva de la banca, però no augmentarà el volum de préstecs”

**Jaume Guardiola**  
CONSELLER DELEGAT BANC SABADELL

# un 25%

### Provisions encara insuficients

Els professionals del sector immobiliari i financer esperen que la reforma financera del maig es completi, quan arribin els diners del rescat, amb noves mesures que tanquin definitivament el sanejament de la banca. Es tractaria, en aquest cas, d'augmentar les provisions de les hipoteques a particulars i dels habitatges acabats però no comercialitzats. “Les promocions acabades han d'estar provisionades actualment al 35%, una quantitat que sembla encara insuficient perquè els preus

arribaran a caure un 50% des de màxims”, sostenen fonts financeres. En tot cas, José Luis Marín, de la consultora CB Richard Ellis, considera que el govern espanyol hauria d'accelerar el calendari per al desemborsament de les provisions: “Les entitats no se senten pressionades perquè tenen temps per fer-ho fins al desembre de l'any que ve.” Marín opina que a la banca amb ajudes públiques se l'hauria d'obligar a vendre cada any una part de la seva cartera de pisos.

tatges acabats, al 65% en les promocions en marxa i al 80% de les reserves de sòl. Finalment, les provisions per al crèdit al promotor immobiliari van passar del 7% al 30%.

#### La demanda

“Cal tenir en compte que les compravendes que s'acorden entre particulars ja recullen una rebaixa del preu de l'habitatge de prop del 50% des dels màxims del 2007”, diu López-Palacios, que afegeix: “Cap a aquesta rebaixa es mouren els pisos en mans de la banca gràcies a la nova regulació financera.”

Amb tot, diversos experts consideren que aquest augment de les provisions –i el consegüent i necessari rescat de la banca espanyola per poder-les afrontar– no ha de portar necessàriament a la reactivació de la compravenda d'habitatges. “El saneja-

ment de la cartera immobiliària de la banca i l'ajustament dels preus són importants perquè és el primer pas per a la reactivació del sector, però això no vol dir una immediata i ràpida recuperació de la demanda”, sosté José García Montalvo, professor d'economia de la Universitat Pompeu Fabra.

Segons les estimacions del mateix sector, i que recull l'FMI, l'estoc d'habitatges pendents de comercialització en el mercat espanyol se situa entre les set-centes mil i el milió d'unitats, una quantitat l'absorció de la qual s'allargarà com a mínim quatre anys, segons l'organisme internacional.

“La clau per solucionar el problema immobiliari, i de l'economia en general, és que torni a fluir el crèdit”, sosté López-Palacios. Un punt que no sembla que hagi solucionat el rescat. ■



Una promoció de cases unifamiliars en venda al municipi de Sitges ■ JUANMA RAMOS

# Arribarà més crèdit després del rescat?

**FINANÇAMENT** • Els analistes discrepen sobre si l'ajuda europea a la banca facilitarà la recuperació dels préstecs **ENTORN** • L'atur i l'elevat endeutament de famílies i empreses generen dubtes sobre la capacitat de la demanda

**B. B.**  
BARCELONA

**S**ense crèdit als compradors és impossible sanjar el sector immobiliari, com també ho és aconseguir una recuperació sostenible de l'activitat econòmica. “El rescat pot ser la reforma definitiva en termes de reestructuració [financera], però en termes macroeconòmics no serà el mecanisme per impulsar el creixement”, sostenia la setmana passada Jaume Guardiola, conseller delegat de Banc Sabadell, en el transcurs d'un col·loqui que va tenir lloc a l'escola de negocis Iese. “No podem esperar res del crèdit; al contrari, el crèdit baixarà”, va sentenciar Guardiola.

Una opinió que, no obstant això, crea discrepàncies amb altres professionals del sector. “Els 100.000 milions d'euros del rescat a la banca espanyola arribaran, probablement, en forma de préstec, que després haurem de retornar”, explica un alt directiu d'un grup financer català que demana mantenir l'anonimat. “Per tant,

haurem d'augmentar la nostra activitat creditícia per generar suficients recursos per pagar el préstec i el principal que se'ns ha atorgat”, hi afegeix. Malgrat això, aquest directiu mostra la dificultat que comporta en un moment com l'actual posar en marxa aquesta estratègia: “El tancament de pimes ha estat massa elevat ja que, per no haver afrontat abans els problemes, s'ha destruït més teixit empresarial del que era necessari.” Amb tot, considera difícil que el crèdit torni al sector immobiliari: “No hi ha problemes per aconseguir hipoteques per comprar els habitatges que tenim en cartera, però sí per fer-ho en aquells pisos que no són nostres, i això, evidentment, dificulta el sanejament del sector, però ara per ara fugim del risc de quedar-nos més immobles.”

José García Montalvo, professor d'economia de la UPF, considera que el crèdit no es recuperarà a curt termini malgrat el rescat de la banca: “La demanda del crèdit de famílies i empreses és molt baixa per la simple raó que tots dos agents estan molt endeutats i, precisament, el que estan fent és des-

endeutant-se.” García Montalvo opina que aquest procés de desendeutament és fonamental per facilitar el sanejament definitiu de la banca i, en definitiva, retornar al creixement econòmic. “Necessitem temps, perquè això no s'aconsegueix en quatre dies”, assegura l'economista, que hi afegeix: “Cal tenir en compte que el deute de les famílies és actualment del 80% del PIB i el de les empreses no financeres, del 140% del PIB, i davant d'això la banca extrema la prudència.”

La feblesa de la demanda també és el principal argument que dona José Luis Marín, director de l'àrea residencial de la consultora CB Richard Ellis, per dubtar d'una ràpida recuperació del crèdit: “La banca i el govern espanyol de mica en mica van prenent decisions que ajuden a ajustar els preus de l'habitatge, però el gran problema per sanjar la cartera immobiliària dels grups financers ve de la demanda”. L'elevat atur i, en línies generals, la inestabilitat laboral del moment fan difícil que la demanda tingui accés a unes condicions creditícies atractives, segons explica l'expert immobiliari. ■