



# L'habitatge usat acumula una caiguda del 53% des de l'inici de la crisi

## La rebaixa de preus s'accelera el primer semestre i arriba al 20% interanual

ROSA SALVADOR  
Barcelona

Comprar ara un habitatge de segona mà en una ciutat espanyola costa de mitjana un 53% menys que el primer semestre del 2007, quan es va marcar el pic de la "bombolla" immobiliària, segons les dades d'un informe elaborat per Tecnocasa i la Universitat Pompeu Fabra. Segons José García-Montalvo, catedràtic d'economia de la UPF i coordinador de l'informe, la caiguda de preus s'ha accelerat en el primer semestre de l'any, fins a assolir un taxa de caiguda interanual del 20,73%, degut sobretot a l'efecte dels decrets Guindos 1 i Guindos 2 que han obligat la banca a reforçar les provisions per actius adjudicats i crèdits morosos.

Paolo Boarini, conseller delegat de la immobiliària, va explicar que les dades de Tecnocasa mostren una caiguda més gran que el 13,3% que calcula l'INE (recull les dades de les inscripcions al Registre Mercantil) i l'11,9% del ministeri de Foment (recull els preus de taxacions) perquè a diferència de tots dos es basa en els preus de tancament de les vendes. "Les taxa-

cions responen a l'interès de les institucions financeres, i les dades registrals no reflecteixen els pagaments en diner negre, segurament més importants abans que ara", va assegurar.

La caiguda de preus és lluny de moderar-se (en el que ha passat de tercer trimestre és ja del 2,4%). García-Montalvo va recordar que les caigudes estan portant la gent a endarrerir la decisió de compra, en espera de trobar preus encara més baixos "com abans la bombolla, al contrari, accelerava les compres", que debilita la demanda i impul-

sa noves caigudes. A més, tot i les rebaixes de preus comprar un habitatge mitjà suposa encara sis anys de renda familiar (lluny dels 8 anys del pic del boom, però també dels 4 anys que es consideren típics d'un mercat saludable). "I com que les rendes familiars continuen caient els preus han de caure encara més per assolir aquest nivell", va assegurar.

La crisi ha canviat totalment el mercat immobiliari espanyol: actualment els pisos més sol·licitats són els de 4 habitacions (el 43% de les demandes a Barcelo-

**MILLOR ELS PISOS GRANS**  
Els de 4 habitacions són els més buscats i els d'una o dues gairebé no es venen

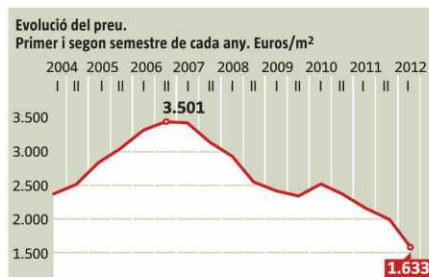
**MENYS DE 150.000 EUROS**  
A Barcelona, el 62% dels pisos venuts fins al juliol valien menys de 150.000 euros

na i fins al 58% a Madrid), mentre que menys del 0,5% dels que busquen pis el volen d'una habitació i menys del 10% el volen de dues habitacions. "Tota la demanda és ara de reposició: famílies que tenen un habitatge de 2 o 3 habitacions i volen aprofitar que han baixat els preus per mudar-se a un pis millor", va explicar Lázaro Cubero, director d'anàlisis del grup. Això ha enfonsat els preus dels pisos més petits, els que no tenen ascensor, estan mal distribuïts o en mal estat.

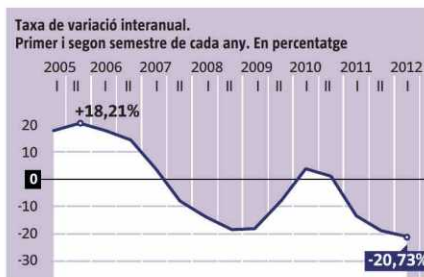
Es venen sobretot els millors pisos, però a més a preus impensables abans de la crisi: el 62% dels pisos que es van vendre a la ciutat de Barcelona el primer semestre costaven menys de 150.000 euros, quan el 2007 només l'1,8% dels pisos no arribaven a aquesta xifra. En altres ciutats el percentatge de pisos per sota dels 150.000 euros és molt més gran, des del 78% de Madrid al 100% a València.

La falta de sortida per als pisos petits es deu sobretot al fet que els seus potencials compradors no tenen accés a finançament bancari. Segons Gustavo Reguero, responsable del negoci bancari que Tecnocasa articula a través de la seva financera Kiron, els bancs s'han tornat més conservadors en la concessió d'hipoteques, de manera que de mitjana només financen el 70% del preu i a clients amb estabilitat laboral (només el 7,5% de les hipoteques s'han concedit a persones amb un contracte temporal), amb la qual cosa pràcticament han desaparegut els immigrants i els joves entre els compradors. ●

El preu de l'habitatge de segona mà es desploma des del 2007



FONTS: Tecnocasa i UPF



Anna Monell / LA VANGUARDIA