



JORDI PLAY

“La banca ha pervertit el mercat immobiliari”

Fa més de quaranta anys que Joan Ollé (Barcelona, 1951) treballa al sector immobiliari, i “mai no havia viscut una crisi tan profunda”. Parlem amb el president del Consell de Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària (API) de Catalunya.

Els dos últims decrets de reforma del sistema financer pretenen, d'una volta per totes, sanejar els balanços dels bancs i eliminar-ne els actius tòxics?

—Crec que les últimes mesures preses van en la línia d'allò que era desitjable i contribuiran, espero, a restaurar una certa normalitat. Però això

que ara s'ha fet de pressa i corrents s'havia d'haver fet molt abans. Hem sobreviscut a base de pedaços, fins al pedaç definitiu. Si s'hagués actuat amb més rapidesa, no s'hauria arribat a una situació tan complicada. Caldria haver estat dràstic com ho van ser el Regne Unit o els Estats Units, que van rescatar la banca al primer moment per a evitar

que la crisi financera contagiés tota la resta. Quan un malalt necessita cirurgia, li cal cirurgia, no medicaments.

—Una de les principals novetats de l'última reforma és la creació de les societats de gestió d'actius, on els bancs hauran de traslladar tots els actius immobiliaris que ara tenen. Quines conseqüències preveieu que implicarà, aquesta mesura, per al sector immobiliari?

—La creació de les societats de gestió immobiliària permetrà de traslladar els actius immobiliaris en risc o definitivament perjudicats des dels balanços a unes entitats mercantils. El valor amb què s'introduiran serà aquell que consta a la seva comptabilitat, menys les provisions antigues, menys les provisions noves que ara s'han introduït. Crec que, amb les quitacions que es faran, finalment veurem valoracions realistes. Tot plegat, dibuixarà una situació nova i introduirà transparència i confiança. I això, confiança, és sobretot el que necessitem ara, perquè torni a fluir el crèdit cap a particulars i empreses. Prefereixo que tinguem un diagnòstic cert de la situació que no pas anar a les palpentes, com passa ara.

—En quina mesura la reactivació del mercat immobiliari dependrà del bon funcionament de les societats de gestió immobiliària?

—L'una cosa no depèn de l'altra, n'estic convençut. Les societats de gestió immobiliària funcionaran bé sempre que a l'hora de gestionar els actius es facin valoracions ajustades i, sobretot, s'introdueixin criteris professionals. Ara: la cosa realment important respecte a les societats de gestió és que sanejin els balanços i permetin als bancs de recuperar la confiança. En això, les societats seran essencials. Cal que els bancs tornin a fer de bancs i torni a fluir el crèdit.

—Creieu que la necessitat de llevar-se l'estoc d'habitatge pot propiciar l'entrada dels anomenats *fons voltors*? Fa poc apareixia una notícia segons la qual un d'aquest fons oferia de comprar una borsa d'actius pel 20% del seu valor.

—Sí, veurem més casos de *fons voltors*. No tinc cap dubte que si hi ha entitats disposades a abaixar preus fins on diguin els *fons voltors*, aquests

vindran a pescar. Tots els fons restaran a l'aguait per si es produeixen circumstàncies d'aquesta mena. Si tenen perspectives de plus-vàlua, hi invertiran.

—**No es corre el risc que això fomenti l'especulació?**

—L'especulació sempre existirà i sempre ha existit en tots els àmbits de la vida. No es pot lluitar contra això. Qui pugui aguantar financerament i fer una compra molt barata, amb quitacions importants, i esperar que els preus pugin, obtindrà beneficis, i tant que n'obtindrà. Això és especulació? Doncs sí, però és habitual en el món del comerç. Si els fons internacionals entren en el mercat i compren paquets d'habitatges o terreny és perquè hi veuran una expectativa de canvi de tendència i beneficis futurs.

—**Heu criticat que en molts casos els bancs neguen hipoteques als particulars i condicionen la compra d'actius propis. No us fa por que la creació de les societats de gestió aguditzin aquesta pràctica?**

—Fa tres anys que des del nostre sector ens en queixem. Des que els bancs i les caixes tenen dificultats, es produeix una situació de competència deslleial. No pot ser que a una persona que és solvent, si demana un crèdit per a comprar-se un pis d'un particular o d'una promotora l'hi deneguin, i, en canvi, si compra un pis adjudicat al banc li donin totes les facilitats. Això ha estat i és competència deslleial i perjudica el mercat i a ells mateixos. En general, fins ara la banca ha pervertit el mercat. Si no s'arregla aquesta perversió de mercat, no hi haurà mercat. Crec que, amb aquesta manera de fer, es perjudiquen. No tan sols perjudiquen el mercat de segona mà, sinó també el de primer habitatge, perquè el qui pot vendre de segona mà és un comprador d'un nou primer habitatge. Si no realitza les seues il·lusions, és més estoc sense vendre que acaba a les mans del banc.

—**I què passa si la mesura no funciona i el crèdit continua sense fluir?**

—Doncs estarem en la situació en què estem ara, es a dir, no hi haurà mercat. Tindrem, com ara, un 25% de les transaccions pròpies d'un mercat normal. I quan dic "normal" no vull dir la bogeria del 2004 o el 2005, sinó un mercat amb un comportament no

S'ha construït a llocs on no s'havia d'haver construït mai

embogit. Cal tornar a tenir seny i que flueixi el crèdit. Tant de bo sigui així.

—**Tanmateix, persisteix un problema greu d'accessibilitat, encara més amb les xifres de desocupació que tenim. Sense demanda, el mercat no funcionarà mai. Creieu que veurem baixades de preu?**

—És difícil, perquè tot té un límit. Hi ha uns costos fixos, d'arquitectes, aparelladors, paletes, lampistes, fusters, impostos, llicències, finançament, la urbanització del terrenys... que es mantenen i que cal cobrir. Hi ha uns mínims més avall dels quals ningú no està disposat a baixar. Crec que en alguns casos hem arribat als preus mínims i només vendrà per menys el qui estigui ensorrat.

—**Però informes del Banc d'Espanya diuen que hi haurà rebaixes del 30%...**

—Des del primer trimestre del 2007, la baixada mitjana de preus a Espanya ha estat del 30%, sense comptar la inflació. La majoria ja han assumit pèrdues i ara per ara ja podem parlar d'uns preus normalitzats. Ara bé, els bancs han mantingut artificialment els preus, s'han negat a aplicar quitacions importants, de manera que les quitacions a partir d'ara vindran des del sector de la banca. Allà on s'ha mantingut el preu ficticiament, podríem veure-hi baixades fins del 30%, si bé això no serà habitual. Fora d'aquí, crec que bona part de la digestió ja s'ha fet. Potser algú es trobarà obligat a vendre a un preu inferior al de cost, però seran cada vegada menys. Ja hem baixat a preus mínims.

—**Quant de temps tardarem a absorbir l'estoc d'habitatge actual, entre 700.000 i 800.000 unitats?**

—Depèn de com fem les coses. Si les fem bé, ens en podem sortir entre 5 i 10 anys, depenent de la zona i el barri. Per exemple, a Barcelona en dos o tres anys sortirem del problema. Ara bé, en algunes altres zones, com ara zones

costaneres amb excés d'immobles, passaran 15 anys abans no ens recuperem. Si fem les coses malament, tindrem estoc 20 i 30 anys més.

—**Ara mateix, quins són els mercats que suporten més bé les baixades?**

—En general, els productes de superqualitat, que són més escassos i van destinats a un públic més ben situat, resisteixen millor. En canvi, han patit molt les segones residències en llocs molt determinats. Si n'havies pagat 100, avui val 50. S'ha construït a llocs on no s'havia d'haver construït mai. En aquest país hi va haver molta gent que va actuar a la babalà.

—**Alguns experts defensen de recuperar el comprador estranger. Caldria fer res per a incentivar-lo?**

—Això és fonamental, tant pel que fa als clients habituals com pel que fa als mercats més emergents, com ara els russos o els xinesos. Ara: primer de tot cal recuperar la confiança dels uns i dels altres. Malauradament, aquí s'han fet tantes sapastrades en la intermediació que els clients habituals han perdut la confiança en nosaltres. En l'època del *boom*, va imperar el campí qui pugui i això ha espantat una clientela que ens interessa molt. Per més *showrooms* que faci el ministeri de fira en fira, els compradors estrangers no se'n refien. Cal regular l'activitat de mediador en transaccions immobiliàries per a protegir els consumidors.

—**Per a molts experts, els problemes d'accés a un habitatge s'haurien de resoldre per la via del lloguer. El govern de Madrid ha pres mesures per a fomentar-lo. Què en penseu?**

—Seria molt important que la gent s'adonés que no cal ser propietari per a tenir un lloc on viure. Ara trobem les circumstàncies adients per a incentivar el lloguer en lloc de la compra. Amb tot, crec que algunes mesures s'han pres sense consultar els qui cada dia treballem en aquest mercat. Al capdavant, em fa la impressió que els incentius del lloguer s'han pensat en benefici dels bancs, perquè puguin llogar l'estoc de pisos, i no en benefici dels llogaters i dels arrendadors potencials d'una altra mena.

Violeta Tena