

La bombolla i el dòmino immobiliari



Banc Central Europeu, a Frankfurt, Alemanya, entitat reguladora del flux monetari a la zona euro.

Als Estats Units hi ha un terratrèmol financer anunciat, quan esclata la bombolla immobiliària alimentada per les hipoteques *subprime*, i el primer que acudeix a tancar forats és el Banc Central Europeu (BCE), garant de l'estabilitat a la zona euro. Per què? Per dos motius, bàsicament: d'una banda, per la implicació de part de la banca europea en aquest mercat no tan llunyà; d'altra, per la por de la por. És a dir, a l'efecte dòmino. La pèrdua de la

El Banc Central Europeu ha reaccionat a la crisi del mercat hipotecari dels Estats Units i al fantasma d'un dilluns negre a les borses, injectant diners com no ho havia fet ni després de l'atemptat de l'11 de setembre de 2001. Passat l'ensurt, resta la pregunta de quan esclatarà la següent bombolla hipotecària, aquesta vegada a Europa.

confiança és el pitjor mal en el món capricios de les finances, borses i bancs, no tan sols als Estats Units, on bona part dels crèdits són dels anomenats d'alt risc, sinó també a Europa, on aquesta fórmula va guanyant terreny a mesura que s'infla i s'infla, també, la bombolla immobiliària i s'apugen els interessos bancaris.

El BCE, conscient d'aquesta realitat, va injectar més de 200.000 milions d'euros per garantir la liquiditat de les institucions creditícies i eliminar, o apaivagar, els efectes del terratrèmol dels Estats Units. Primer van ser 94.800 milions, el dijous dia 9; l'endemà en van venir 61.000 més, i dilluns, dia 13, quan alguns temien un nou dilluns negre, va injectar 47.600 milions més. No hi havia hagut tanta liquiditat addicional ni quan la por es va escampar pels mercats internacionals, l'endemà dels atemptats contra les Torres Bessones -69.300 milions. Aquella responia a un atac sobtat i impossible de calibrar, almenys pels mercats financers. Ara s'ha respost a una crisi anunciada, que, segons que ens expliquen tots els experts, ara es veia venir des de l'any passat, quan va començar a caure el preu de l'habitatge als Estats Units i, en canvi, van començar a apujar-se els tipus d'interès.

La generositat del BCE. També és rellevant que aquests més de 200 mil milions canalitzats des de la central del BCE a Frankfurt, amb ajut dels altres bancs, representin el 70% del total aportat per les altres institucions monetàries mundials, inclosa la Reserva Federal

dels Estats Units i l'equivalent del Japó. Quan alguna cosa esclata als Estats Units tremola Europa, perquè sap que és l'anunci d'allò que pot passar poc després aquí. Els uns en diuen efecte dòmino, uns altres parlen de contagi. Per a Ulrich Kater, analista del DekaBank, la conseqüència immediata d'això que ha passat per al ciutadà corrent és que probablement ara li costarà més que el banc li deixi diners per comprar-se un pis. Per a Wolfgang Gerke, conseller de la borsa de Frankfurt, la reacció del BCE il·lustra fins a quin punt es tem l'efecte dòmino i també el grau d'inseguretat creat per la manca de transparència dels bancs europeus que, a poc a poc, han anat adquirint participació en algunes d'aquestes entitats *subprime* que ara es veuen tan perilloses. És el vell problema del món bancari, aplicat ara al mercat immobiliari. Si tothom retira la confiança, el joc es talla; si tothom deixa de comprar, esclata la bombolla.

El creixement de les hipoteques *subprime* no és un problema exclusiu dels Estats Units. La bola dels préstecs a persones d'ingressos dubtosos va començar a fer tombs quan els tipus d'interès eren baixos i tothom volia comprar. Aquesta situació va afavorir que tothom es decidís a deixar de ser llogater per a passar a ser propietari d'un pis. Pensava que per poc que anés estirant els diners arribaria a l'estatus de propietari. Ara resulta que els tipus s'apugen, que el preu de la hipoteca també creix i que finalment el mercat immobiliari deixa de rutllar, perquè no hi ha compradors per a un habitatge tan car i amb hipoteques

La inseguretat creada per la complicitat de la banca europea és immensa

també més cares. Una qüestió que sona molt propera a més d'un hipotecat dels Països Catalans, per exemple.

Aquesta situació no s'ha observat només al Regne Unit, prototip europeu de mercat immobiliari amb la bombolla a punt d'esclatar, sinó que també es perfila a l'estat espanyol, apuntava la setmana passada *Die Welt*, com a resultat d'una enquesta entre els experts respecte als països de la zona euro en perill. Els preu de l'habitatge s'havia pujat a l'estat espanyol més encara que no ho havia fet als Estats Units, abans que comencés el procés invers. I l'alentiment d'aquest fenomen observat els darrers temps es pot interpretar com un primer efecte d'aquesta por al creixement dels tipus d'interès. Tres milions de famílies de l'estat espanyol ja reben els efectes d'aquesta necessitat d'escudar-se la butxaca cada vegada més per l'evolució de la seva hipoteca o uns altres crèdits.

La complicitat de la banca europea. A aquest efecte dòmino per al ciuta-

dà corrent s'afegeix un altre problema més profund i menys transparent. Els bancs europeus, neguitosos per fer seva una part del mercat creditici dels Estats Units, quan funcionava tan bé i donava tants diners, també hi van ficar cullerada. Primer, per la via del sector hipotecari considerat seriós. Després, hi van incloure la resta, fins i tot alguns d'aquests bancs especialitzats en crèdits d'alt risc. Ara resulta que la festa s'ha acabat, que no donaran els guanys que esperaven i, en canvi, sí molts de deutes.

Homebank, un dels noms relacionats amb el terratrèmol hipotecari dels Estats Units, té entre els creditors el Deutsche Bank i el Commerzbank, tots dos a Alemanya, a més del BNP Paribas francès, segons el setmanari *Der Spiegel*. Aquests bancs anomenats seriosos no volen donar xifres, de moment, dels perjudicis econòmics que els ha causat. Ni tan sols els experts de Frankfurt s'arrisquen a donar-ne una xifra. Però, a poc a poc, d'alguns d'aquests bancs alemanys han sortit càlculs prou il·lustratius: el WestLB admet haver invertit uns 1.250 milions d'euros en hipoteques concedides a clients titllats de *poc creïbles*; el Postbank -banc postal- parla d'uns 800 milions. El Commerzbank parla de 1.200 milions d'euros invertits en aquest mercat dels Estats Units. Sense transparència bancària, és difícil d'avaluar fins a

quin punt la reacció del BCE no té a veure directament amb aquesta complicitat de la banca privada europea en els *subprime*, a més de la voluntat de donar confiança al mercat.

El BCE ha injectat confiança i liquiditat, ha mantingut el torcebraç i ha dominat la situació. Al marge d'això, es considera que podria endarrerir-se una setmana la nova pujada dels tipus d'interès que s'havia anunciat al setembre. La inseguretat creada per la situació de complicitat de la banca europea és immensa i la punta de l'iceberg té un nom: l'IKB, el Banc de la Indústria Alemany. En plena tempesta per l'esclat de la bombolla hipotecària dels EUA, la fiscalia de Düsseldorf va obrir un sumari contra aquest banc per sospita de frau. Acabava de presentar els pronòstics de guanys per a 2007, que avaluava en 280 milions d'euros, però sembla que s'havia descuidat d'incloure-hi les inversions en hipoteques d'alt risc als Estats Units. Les accions del banc van caure en picat, és clar, però al marge d'això va sorgir la qüestió de quants bancs més, que també han presentat recentment els seus bonics exercicis, no hauran de corregir també aquestes xifres, com a efecte d'un terratrèmol l'epicentre del qual, fins ara, s'ha situat als Estats Units.

Gemma C. Serra
Berlín

Breus

El president del Banc Central Europeu demana calma

El president del Banc Central Europeu (BCE), Jean-Claude Trichet, emeté dimarts dia 14 un missatge de tranquil·litat als mercats, després d'un dies d'incertesa. Segons Trichet, de mica en mica va tornant la normalitat. Unes hores abans, El BCE havia tornat a injectar líquid als mercats financers, aquesta vegada 7.700 milions d'euros, una quantitat bastant inferior a la de les tres injeccions anteriors -94.841 milions, 61.050 i 47.665. Malgrat la crida a la calma de Trichet, les borses tornaren a caure, arrossegades per la banca. El



detonant de les injeccions de liquiditat de fa dues setmanes fou el blocatge de les devolucions de tres fons d'inversió del banc francès BNP. Al darrere hi ha la incertesa que origina la crisi hipotecària dels Estats Units, causada per les hipoteques d'alt risc.

Un grup d'accionistes d'Aisa qüestionen la fusió amb Astroc

Un grup d'importantes accionistes de la immobiliària Aisa, amb seu a Barcelona, es qüestionen la fusió d'aquesta empresa amb la promotora de sòl valenciana Astroc. Si bé no hi ha hagut declaracions oficials per part d'Aisa, la mala evolució dels comptes d'Astroc, amb números vermells i tot -perdé més de 65 milions d'euros el primer semestre de l'any-, han fet que la immobiliària es replantege l'operació. Astroc havia anunciat el dia 25 de juliol que havia començat els contactes amb Aisa per absorbir-la mitjançant un intercanvi d'accions.