



La bombolla es desinfla

MIQUEL PAYERAS

No ha esclatat però es desinfla. La bombolla immobiliària, alimentada durant nou anys de bonança econòmica, comença a perdre volum per a baixar de les altures. El sector de l'habitatge no s'atura, però s'alenteix i posa fi a l'etapa de la bogeria del totxo.

Tots coincidien a dir que la locomotora de la construcció no podia carburar indefinidament. Allò que discutien, en canvi, era quan i com arribaria aqueixa aturada, si seria una parada en sec capaç de desestabilitzar l'economia i causar una crisi generalitzada o si, per contra, la màquina aniria alentint la marxa i deixaria temps per a un indolor canvi de model. I la resposta a aquestes qüestions ja és aquí: la construcció ha començat a aturar-se i, segons sembla —i afortunadament—, segueix el segon model.

La sensació generalitzada de refredament del sector immobiliari s'ensumava des de feia uns quants mesos. La crisi financera desfermada per la crisi de les *subprime* als Estats Units que ha acabat esquitxant tota l'economia mundial (vegeu pàgines 30 i 31) no ha fet sinó posar en evidència el canvi de tendència d'un sector immobiliari que havia començat a mostrar símptomes d'esgotament abans de l'estiu. Al mes de maig, el consum de ciment, un dels principals termòmetres del sector, va disminuir d'un 3,6% respecte al mateix mes de l'any anterior, segons da-

des de la patronal Oficemen. Alhora, l'any 2007 acabarà amb 700.000 nous habitatges, 211.000 menys que l'any passat, segons dades del servei d'estudis del BBVA. Els analistes apunten a un descens de 200.000 habitatges més per a l'any vinent.

La disminució de l'oferta ha anat acompanyada per un descens de la demanda. Durant la primera meitat de 2007 s'han signat un 2,85% d'hipoteques menys que en el mateix període de 2006, segons l'Institut Nacional de Estadística, alhora que moltes constructors comencen a tenir dificultats per a trobar una sortida a les promocions pròpies. Només en uns mesos, els constructors han passat de vendre habitatges sobre plànol a haver-se de servir del recurs del pis pilot. "Es ven una cinquena part d'allò que es venia l'any passat", sentència un constructor valencià amb 45 anys d'experiència, que ha vist com els terminis de venda s'han anat dilatant aquests darrers mesos.



D'esquerra a dreta, Francesc Fernández, president de Construccions Riera; Néstor Turró, president del Gremi de Constructores d'Obres de Barcelona i Comarques; i Pere Pulg, professor d'economia d'ESADE.

A la disminució de la demanda, hi ha contribuït d'una manera decisiva l'augment dels tipus d'interès (que, a la pràctica, indica la quantitat d'interessos que es paguen per una hipoteca i, per tant, per la compra d'un habitatge). En 23 mesos, els tipus d'interès han passat del 2,01% al 4,66%, cosa que ha retret l'adquisició d'habitatges. L'augment, tot i ser considerable, deixa aquest indicador en xifres més ajustades a la realitat i l'allunya d'uns consecutius mínims històrics que, entre 2003 i 2005, han contribuït a l'escalfament del sector perquè promovien l'adquisició d'habitatge. "Qui no siga capaç de vendre pisos amb tipus al 5%, que es dedique a vendre hamaques", etzibava la passada setmana Francisco Murcia Puchades, president de la patronal dels constructors a Alacant.

Eixir de l'anormalitat. "La situació del mercat es va normalitzant", explica Néstor Turró, president del Gremi de Constructores de Barcelona i Comarques, que s'estima més parlar de *reajustament*, més que no pas de *crisi*. "De la mateixa manera que la

baixada de tipus va facilitar l'adquisició d'habitatge, la pujada la retreu. Per una altra banda, no era normal això que passava aquests darrers anys: les promocions es venien a soles i es venia el 100% abans d'acabar-les", apunta. "Jo em dedique a açò des de l'any 1964 i mai no havia conegut onze anys seguits de creixement" apunta Miguel Pastor, director de l'oficina municipal d'habitatge de Castelló.

A banda l'augment del tipus d'interès, hi ha més raons que expliquen que els constructors hagen frenat l'embogit ritme constructor. El preu del sòl n'és un. L'exhauriment de terreny apte per a ser edificat a les grans ciutats i les conurbacions ha fet que el poc terreny disponible que resta siga massa car o no resulte rendible a ulls de molts promotors. A aquest problema, cal afegir que els bancs han tancat l'aixeta, no solament per als particulars que volen accedir a una hipoteca sinó també per a les constructores i promotores, que veuen com les entitats de crèdit són més refractàries a finançar aquests projectes. "Des de fa tres mesos,

vivim una restricció total per part dels bancs –apunta el constructor valencià–; només deixen diners a promotors segurs, no com el mes de març. Els bancs de pa sucata amb oli han tancat l'aixeta, i els seriosos ens donen diners en comptagotes." Cal tenir en compte que les entitats de crèdit s'hi juguen molt, amb la salut del totxo: el finançament al sector de la construcció representa actualment el 48% del saldo de crèdit a les empreses. A aquests dos factors d'encariment dels costos cal afegir també l'aplicació del codi tècnic d'edificació, impulsada pel govern espanyol, que obliga a edificar amb uns criteris més restrictius des del punt de vista ambiental i que, per tant, encareix la despesa.

I els preus, que no baixen? I amb tots aquests elements sobre la taula, què els passarà, als preus de l'habitatge? Descartada una baixada brusca, la majoria de les anàlisis semblen apuntar cap a un aterratge progressiu. De moment, aquest descens ja ha començat de notar-se: al primer semestre d'enguany, doncs, el preu mitjà de l'habitatge lliure va pujar un 1,5% per sota de la inflació, segons el ministeri de l'habitatge, seguint la senda del creixement moderat que es va marcant des de 2005. Ara bé, allò que puga passar a partir d'ara és qüestió d'oracle. Per al BBVA, l'any 2009 hi haurà un creixement zero del

La construcció va representar l'any passat el 16% del PIB, el 10% del valor afegit brut i el 14% dels llocs de treball. El motor de l'economia busca recanvi.

preu de l'habitatge, mentre que el Deutsche Bank preveu que ja l'any vinent el preu davallarà entre el 2% i el 8%, i després vindran tres o quatre anys d'estabilitat.

Aquest fenomen de reajustament s'ha cobrat les primeres víctimes. Des de final de l'estiu, han posat el cartell de "tancat" prop de 200 immobiliàries. A banda, dins del sector ja s'apunta cap a un sanejament, es a dir, cap a la desaparició de les firmes novingudes creades a recer de la febre del totxo. Només al País Valencià es calcula que una de cada tres empreses de nova creació tenia relació amb la construcció. Per això, les persones consultades parlen de la supervivència de les firmes amb una trajectòria consolidada. "Els qui ja fa anys que hi som, sabem que açò és cíclic", apunta el president del Gremi de Constructores de Barcelona i Comarques, "i ara arriben temps de moderació en què es demostrarà la professionalitat per mantenir l'activitat". "Romandran aquelles que siguin professionals i que tinguen recursos financers propis", apunta Francesc Fernández, president de Construccions Riera.

Per a Fernández, som davant un "ajust" que era "necessari". "Haviem seguit un cicle expansiu de llarga duració que desequilibrava tots els factors, tant els costos de les empreses com els ingressos. Ara hem d'anar a vendre perquè durant tot aquest temps ens han comprat", explica. Preveure l'abast d'aquest reajustament resulta difícil. Tanmateix, totes les persones consultades apunten als habitatges de segona residència –no pas gens escassos a la costa dels Països Catalans– com els principals damnificats per aquesta contracció de la demanda. Les mateixes empreses que des de 2004 han presentat als ajuntaments plans per a la construcció de milers d'habitatges destinats a segona residència animats per la bonança econòmica, ara han d'encastrar-se a un panorama d'estabilització de preus i de descens de la demanda. La conjuntura econòmica a la resta d'Europa, en el cas dels compradors forans, tampoc no contribueix gaire a aclarir el futur d'aquestes promocions. Alguns, com Miguel Pastor,

Els constructors han passat de vendre pisos sobre plànol al recurs del pis pilot

s'aventuren a pronosticar que "les segones residències passaran a fer les funcions de primeres residències". Per a uns altres, com el constructor Francesc Fernández, no s'ha pas de descartar que els constructors deixen en l'aire alguna de les seues promocions. "És com quan vols avançar amb el cotxe: si tens un dubte, és millor esperar-te", explica gràficament. "La cosa més lògica seria esperar-se i no fer una fugida cap endavant, perquè aleshores es quedaran amb els pisos penjats."

Incerteses fundades. A la incertesa del futur de la residència secundària s'afegeixen els dubtes que provoca el reacomodament de l'economia a aquesta nova conjuntura. La construcció ha estat la locomotora de l'economia aquests darrers anys. L'any passat el negoci de la grua i la rajola va representar el 16% del Producte Interior Brut a l'estat espa-

nyol, el 10% del valor afegit brut. En termes de contribució al creixement, en la mitjana del període 2001-2006, la construcció explica 0,9 punts dels 3,3 del creixement anual.

Preocupa especialment quin pot ser el comportament del mercat laboral. L'any passat, el 16% dels treballadors es dedicaven a tasques relacionades amb la construcció. Intensiu en mà d'obra, majoritàriament poc qualificada, l'esternut del sector ja s'ha deixat sentir al mes d'agost en forma d'augment de la desocupació. Si es manté aquesta línia, es posaria sobre la taula la qüestió de la desocupació en massa entre els treballadors immigrants.

"Normalment aquestes situacions de turbulències –explica Pere Puig, professor d'ESADE– es liquiden en uns quants mesos." "Ja veurem si hi ha un reajustament i s'acaba l'eufòria. El cicle econòmic ha arribat al màxim i ara comença una certa davallada", diu Puig, alhora que apunta cap a un progressiu canvi de model de creixement, en què sectors com la indústria i els serveis haurien d'agafar el testimoni de la construcció, de manera que el l'esternut no arribe a constipat.

V. Tena

El límit de la bombolla i famílies al límit

Més enllà de l'enrenou financer i immobiliari, les darreres fluctuacions passen factura a la part més dèbil de la cadena, les famílies. Al progressiu encariment dels preus del consum, s'hi ha unit des de l'estiu l'increment dels tipus d'interès, que ha fet augmentar entre 80 euros i 90 allò que cada família paga cada mes al banc per la hipoteca. L'Organització de Consumidors i Usuaris calcula que 100.000 famílies a tot l'estat espanyol es troben al límit de les seues possibilitats o, cosa que és el mateix, que si foren empreses, estarien a punt de fer fallida. Les més perjudicades són, segons aquest organisme, aquelles que van subscriure un préstec amb el banc entre 2004 i 2005, l'etapa d'augment més fort de l'habitatge, ja que fou quan es van subscriure crèdits per un import i un termini més alts. El preu de l'habitatge és un dels principals responsables que avui el percentatge de les famílies sobre la renda disponible siga d'un 115%; set anys abans, el 2000, era *només* del 70,7%, segons un estudi de Caixa Catalunya.

Tampoc no dóna treva l'evolució del poder adquisitiu, és a dir, la capacitat de compra de les persones. Segons un estudi d'ICSA Recursos Humanos publicat la passada setmana, el poder adquisitiu dels assalariats va disminuir d'un 3,4% la primera meitat de l'any. D'aquesta manera, amb unes economies com més va més debilitades, caldrà veure el comportament d'un consum familiar cada vegada més estrangulat pels compromisos bancaris.