



L estat espanyol podria trobar-se amb una crisi hipotecària com la que han viscut els Estats Units?

—Pel que fa al que podem anomenar hipoteques d'alt risc, no, perquè a l'estat espanyol s'han donat moltíssimes hipoteques a consumidors per valor del 100% del preu de l'habitatge. Mentre el sector de l'habitatge continuï pujant i mentre la gent tingui feina, no hi ha problema. Crec que l'any vinent podrem veure quina pot ser la magnitud del problema, quan realment l'economia espanyola tingui un creixement econòmic bastant inferior, quan realment el preu de l'habitatge caigui bastant més que no enguany, i realment aquells qui vulguin vendre el seu habitatge el vinguin per menys del que van comprar-lo.

—Oficialment, a l'estat espanyol només un 3% de les hipoteques són d'alt risc.

—Em sembla un acudit. Estic convençut que el percentatge és molt més elevat, però jo no tinc les dades per a demostrar-ho, perquè és material intern de les entitats financeres.

—Quan es considera que una hipoteca és d'alt risc?

—Hi ha diverses interpretacions. La primera és que et donin més del 85% del preu de l'habitatge, perquè tot sovint el valor de taxació de l'habitatge ha estat inflat artificialment. La segona és que se la hipoteca superi el 55% del salari mensual.

—Sembla que hi pot haver molts més clients que el 3% oficial. Què passa exactament?

—Segons el meu criteri, sí. La recomanació que fa el Banc d'Espanya és que no es doni una hipoteca a les famílies si tenen més del 40% del salari dedicat a pagar la quota hipotecària. Els bancs han donat el 45% i fins i tot més del 50%. Però el principal problema és que li dones més del 100% del valor del pis.

—Un risc innecessari per a una entitat financera?

—Si un director d'oficina té la directriu d'aconseguir un determinat nombre d'hipoteques i algú li demana 180.000 euros, ell li ofereix més diners perquè també compri el cotxe i els mobles, amb la qual cosa augmenta la quota mensual. I aquesta és la dinàmica dels darrers temps. Un fenomen molt recent vinculat a aquesta tendència són les renegocia-

“Les estadístiques del Ministeri de l'Habitatge no reflecteixen el mercat real”

Gonzalo Bernardos és professor de Teoria Econòmica de la Universitat de Barcelona. Expert en el sector immobiliari, en aquesta entrevista ofereix una solució al problema de l'habitatge, mitjançant una política pública de foment del lloguer. Adverteix que les xifres oficials sobre el mercat no es corresponen amb la realitat, perquè es basen en el valor de taxació i no en el preu real de venda del pis.

dores de deute. Arribava el desembre i alguns directors d'oficina no complien els objectius d'hipoteques i, de cop i volta, havien de fer més hipoteques en un temps rècord. I a qui les concedeixen? A tothom.

—Aquesta política sí que comporta un alt risc.

—Hi ha col·lectius amb un risc molt gran, que són els immigrants, les persones menys arrelades al país. Si veuen que tenen dificultats per a mantenir l'ocupació i que no poden pagar el pis, és possible que tornin al seu país i deixin de pagar l'habitatge.

—Quan comença a gestar-se la situació actual del mercat hipotecari i immobiliari a casa nostra?

—L'habitatge com a motiu d'inversió puja moltíssim a partir de 2001, però la bogeria hipotecària sobretot és en el 2003, quan els tipus d'interès arriben a un mínim històric als Estats Units, a un 1%, i a Europa es queden al 2%. Aleshores hi ha molt poc a guanyar en uns altres àmbits de mercat, perquè la borsa fa anys que funciona malament, els grans bancs espanyols tenen dificultats a l'Amèrica Llatina i els crèdits a empreses són per sota del que és habitual. Tot plegat s'afegeix a la mala

conjuntura econòmica internacional. En aquest context, hi va haver bancs que es van aixoplugar en el mercat hipotecari espanyol i van donar hipoteques a dojo. Les caixes d'estalvi, en plena expansió territorial, ho van veure com una invasió en el seu principal segment de negoci i es van abocar a fer la mateixa política.

—Aquesta estratègia va tenir efectes positius per a les entitats.

—Tot això és meravellós mentre el preu de l'habitatge puja i els tipus d'interès són molt baixos, perquè si la família té cap problema per a pagar, torna a l'entitat financera i aquesta li renegocia el deute. És en principi meravellós per al consumidor, que pot gastar molt, i per a les entitats financeres, que aconsegueixen beneficis històrics. I meravellós per a l'economia espanyola, que ha crescut a uns nivells realment impressionants gràcies a la gran despesa de les famílies i a la inversió en el sector de la construcció. Però això s'acaba, i els excessos es paguen.

—Quan s'acaba?

—La bonança ja s'ha acabat.

—Parlem de crisi del sector immobiliari, doncs?

—El sector immobiliari té dos vessants: quant es construeix i quan es



Gonzalo Bernardos sosté que el problema de l'habitatge es més fàcil de resoldre ara que mai abans, però lamenta la manca de voluntat política i critica que se'n faci populisme.

ORD PLAY

ven. La lògica diria que, com que no es ven tant, no es construeix tant. Doncs no: els constructors continuen construint perquè tenen crèdits. Cada vegada es construeix més, però el problema és si es ven o no. Pel que fa a la construcció, de cap de les maneres hi ha crisi, perquè enguany s'hauran fet uns 750.000 habitatges; l'any passat se'n van programar 920.000. Ara, quina quantitat se'n ven? A la majoria d'Espanya es ven entre un 50% i un 80% menys que el 2005. Aquí la crisi és impressionant.

—**Què pot passar?**

—El promotor s'adonarà definitivament que no ven i construirà molt menys. I quan passi això, que serà l'any vinent, ja tindrem una important desacceleració del creixement de l'economia espanyola.

—**Per què el 2007 es considera un bon any per a la construcció encara?**

—Perquè, per unes raons increïbles, els constructors, que no venen, continuen construint! I si s'executen totes les promocions que hi ha programades, a l'estat espanyol, a final de l'any vinent, poden sobrar gairebé un milió d'habitatges.

—**El qui hagi de comprar un pis, quin panorama pot esperar?**

—Té dues opcions: que li toqui la loteria moderna, és a dir, un pis de protecció oficial, o senzillament esperar, perquè el problema de l'habitatge a l'estat espanyol només té un camí, baixar. Quan hi ha un excés d'oferta de plàtans el preu acaba baixant, oi? Doncs amb el mercat immobiliari passa igual.

—**Realment baixen els preus?**

—De manera espectacular, però una altra cosa és que no ho digui l'estadística oficial del Ministeri de l'Habitatge. No ho diu perquè es basa en taxacions, que són estimacions subjectives de les persones. Avui no hi ha cap promotor que pugui vendre pel valor de la taxació, perquè, si vols vendre alguna cosa, has de fer descomptes.

“Els constructors, malgrat que no venen, no abaixen el fort ritme de construcció”

—**Així, les estadístiques del Ministeri de l'Habitatge no són fiables?**

—Te les has de mirar com si fossin un acudit del diari. De cap de les maneres no reflecteixen la situació real del mercat immobiliari. Els taxadors i el Ministeri tenen un problema seriós amb les estadístiques. Des de la perspectiva política, abans els interessava de dir que el preu de l'habitatge baixava, però ara no els interessa, perquè significaria que hi ha una crisi immobiliària. Per tant, ens diuen que el preu continua pujant, però no tant. Arribarem a les eleccions de 2008 amb l'argument que el preu creix, però no tant com la inflació.

—**I no és pas veritat?**

—Qualsevol coincidència és pura casualitat. Els economistes ja sabem que hi ha veritats, mentides i estadístiques. I arreu del món, les pitjors estadístiques són les que fan referència al comportament del preu de l'habitatge.

—**El govern d'Andalusia ha anunciat que oferirà pisos de lloguer per a ingressos inferiors a 3.000 euros el mes. Us sembla una política adient per a resoldre el problema de l'habitatge?**

—Els polítics deuen pensar que els ciutadans som rucs, perquè, si no, no se'ls acudiria de presentar aquesta mesura mesos abans de les eleccions. El problema de l'habitatge a l'estat espanyol no el va solucionar el PP, i el PSOE ha intentat alguna cosa però no ha fet res d'útil. Però provar de resoldre'l pocs mesos abans de les eleccions, em deixa sense paraules.

—**Qui la pagarà, aquesta mesura?**

—Els catalans pagarem bona part dels diners gastats a Andalusia en això.

—**Té solució, el problema de l'habitatge?**

—Encara que sembli mentida, és sumament fàcil. És un greu problema quan manquen habitatges, però aquí en sobren gairebé un milió. Allò que han de fer els governs és dir que els fons immobiliaris, que es conformen amb una rendibilitat del 4% en els lloguers, comprin habitatges que hi ha en venda a un preu reduït, perquè si no, no es vendrien. Però el fet és que no hi ha voluntat política; només populisme.

—**I per als pisos de propietat?**

—Doncs no, la resta de la població no pot regalar un habitatge a ningú.

Gemma Aguilera