

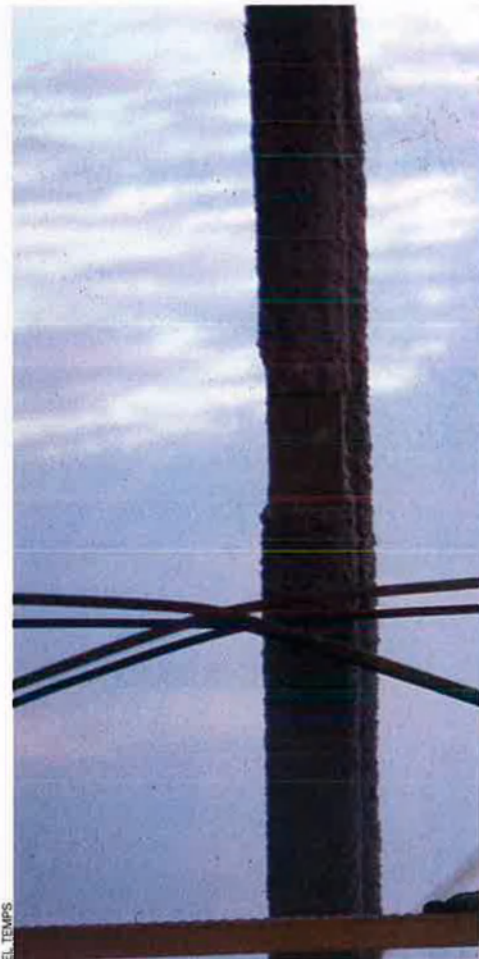
Habitatge: una ressaca a l'altura de la borratxera

Si el 2007 va marcar un punt d'inflexió per a un sector de la construcció fins aleshores hiperactiu, el 2008 començaran a notar-se de veritat les conseqüències del refredament del negoci del totxo. Estudis i analistes apunten cap a una disminució progressiva del preu de l'habitatge (ara sí), que podria derivar fins i tot en un estancament cap al final de l'any. Les constructores, mentrestant, es preparen per a temps de vaques magres.

El 2007 passarà a les hemeroteques com l'any en què la bombolla de la construcció que va començar a inflar-se a finals de la dècada dels noranta es va punxar definitivament. La crisi de les hipoteques *subprime* desencadenada l'estiu passat als Estats Units, l'augment dels tipus d'interès i la consegüent constricció de bancs i caixes a l'hora de concedir crèdits han desembocat en un progressiu aleniment del mercat de l'habitatge. Al contrari que als últims anys, promotors i immobiliàries passen serioses dificultats per vendre els pisos que, fins ara, venien fins i tot abans de construir. Els problemes són encara més greus per a aquells promotors que concentren el gruix de la seua oferta en la segona residència, un bé molt més vulnerable a les males expectatives econòmiques. El cas de la valenciana Llanera, que va presentar concurs de creditors –antiga suspensió de pagaments– a principis d'octubre va servir per donar un colp d'atenció a un sector que fins ara s'havia mogut al seu lliure albir.

L'ajustament gradual entre oferta i demanda està provocant serioses dificultats a les empreses del sector per amortitzar els grossos deutes (fins a 292.588 milions d'euros el mes de

setembre) que han anat contraient amb bancs i caixes durant el darrer lustre, ja fóra per afrontar la construcció d'edificis o per adquirir sòl. L'escenari que s'ha anat configurant des de l'estiu ha posat en dubte la solvència d'algunes empreses. Firmes com Grupo Juan Bautista Soler, per exemple, s'han marcat com a objectiu principal reduir en un 80 % el seu deute, recurrent, si cal, a la venda de solars per obtenir liquidesa. Fonts del sector no descarten que al llarg d'aquest any assistim a la desaparició de petites i mitjanes



empreses sense marge de maniobra suficient per afrontar una època de vaques magres. El sanejament del sector, de fet, ja ha començat a sentir-se a les immobiliàries, una part de les quals va començar a desaparèixer tan bon punt va esclatar la crisi a l'estiu. L'empresa de consultoria RR. Acuña y Asociados

Pedres que ja no fan paret

Amb la certesa que l'activitat promotora s'està desplomant, el que queda per aclarir és quins efectes tindrà aquesta desacceleració en el conjunt de l'economia. Es tractaria d'esbrinar si la que ha estat durant l'última dècada la locomotora de l'economia es convertirà a partir del 2008 en el fre a la via, més encara quan els pronòstics a la baixa del creixement econòmic als països occidentals se succeeixen dia rere dia.

Les dades apunten, de fet, que el refredament del sector immobiliari passarà factura a l'economia en general, més encara si tenim en compte la important contribució del taulell al creixement del producte interior brut i la creació de llocs de treball. Des del 1994, l'ocupació al sector va augmentar en un 127,6 % (xifra que aplega fins al 213 % en el cas del País Valencià), cosa que dibuixa un panorama de creació d'una gran quantitat



El reajustament entre oferta i demanda es deixarà notar durant el 2008

de llocs de treball, però d'una molt baixa qualificació. En canvi, l'estudi del BBVA xifra en 90.000 els llocs de treball de la construcció que es destruiran el 2008, quantitat que augmentarà fins als 160.000 l'any següent. Paral·lelament, la disminució de la inversió immobiliària suposarà una contribució negativa directa sobre el creixement econòmic estatal de tres dècimes el 2008. La xifra és lluny del 16,5 % d'aportació al PIB que va representar de mitjana al període 2000-2006.

apunta a la possible desaparició, al llarg del 2008, del 75 % de les immobiliàries que al principi de l'any hi havia a tot l'estat.

Si les dificultats per afrontar els deutes contrets són importants, encara ho són més aquelles amb què es troben promotores i constructores a l'hora de demanar crèdits per engegar nous projectes. Bancs i caixes tenen una consigna molt clara: l'aixeta està tancada i ben tancada, en especial per als projectes immobiliàries. Les entitats financeres miren amb lupa els projectes que se'ls presenten i ja no estan disposades a concedir préstecs a qualsevol, com havien fet fins ara, per a desesperació de molts empresaris que veuen en aquesta posició de la banca un obstacle molt més difícil de salvar que l'alentiment del ritme de venda. El servei d'estudis del BBVA i Grupo Euroconstruct ja ha posat xifres a aquesta nova conjuntura: el 2008 l'activitat promotora caurà un 3,5 % i el nombre d'habitatges acabats es reduirà

en 50.000, passant dels 700.000 d'enguany als 650.000 de l'any vinent

Preus a la baixa. Ara per ara, però, també els particulars troben dificultats a l'hora de demanar préstecs. A això, cal sumar-hi 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). El sobtat increment en els tipus d'interès —situats fins aquest estiu en mínims històrics— fins a l'actual 4 % ha tirat enrere molts potencials compradors. Saber què passarà amb aquest indicador de cara al 2008 és tot un joc de possibilitats, ja que tot dependrà del que decideixi el Banc Central Europeu. El ministre d'Economia, Pedro Solbes, va apuntar el mes de setembre que els tipus d'interès havien "tocat sostre", però hi ha veus discordants que apunten a una possible pujada. L'Associació Hipotecària Espanyola ja ha advertit que si l'euríbor augmenta 1,5 punts en els pròxims dos anys i se situa per damunt del 5 %, les hipoteques signades després del 2002 podrien incrementar-se fins als 1.300 euros anuals.

On no hi ha tanta controvèrsia a l'hora de fer projeccions és en el preu de l'habitatge. El reajustament entre oferta i demanda es deixarà notar durant el 2008 de manera positiva per als potencials compradors que fins ara veïen en el preu de l'habitatge una espècie de muntanya russa en direcció sempre ascendent. El 2008 marcarà, en canvi, l'inici de la fi d'aquesta tendència, fins al punt que a finals de l'any s'espera un creixement pròxim a zero, segons un estudi de Standard and Poor's. Aquesta consultora preveu fins i tot que el 2009 els pisos seran un 1,1 % més barats que un any abans. Standard and Poor's no és l'única que apunta cap a aquesta direcció; el centre d'estudis de BBVA estima que el 2009 hi haurà una caiguda de l'1,9 %, mentre que Deutsche Bank considera "molt probable" que l'any vinent es registren preus a la baixa. "És hora de nugar-se bé les sabates, perquè ací ja s'ha acabat la festa", comenta un constructor. I ja se sap, després de la festa arriba, indefectiblement, la ressaca.

V. Tena