

—Aquesta crisi financera, com ens afecta?

—Fonamentalment, en la restricció del crèdit. És a dir, com més complicada siga la situació als mercats financers internacionals, més difícil serà per a les entitats bancàries espanyoles i també per al sector públic captar diners fora. Quin problema hi ha? Que Espanya té un 10% de dèficit per compte corrent. Per cada deu euros de riquesa que generem, un l'hem de demanar prestat. Això són molts diners i, si no hi ha diners als mercats internacionals, no arriben diners a Espanya, i si no arriben diners a Espanya, no es presta, ni a particulars ni a empreses; si no es presta, els particulars no consumeixen i les empreses no inverteixen. Per tant, el PIB s'atura, es destrueixen llocs de treball i entrem en crisi i en recessió.

Violeta Tena

Especulació en forma de taulell

L'Institut del Territori acaba de publicar un informe sobre l'evolució de l'habitatge a l'Arc Mediterrani, en què posa xifres a l'especulació immobiliària dels darrers anys.

“La crisi actual és financera i mundial, i s'ha produït per avarícia o per afany de morir d'èxit. Les anteriors crisis eren sectorials i hi havia cobertura financera per a respondre. Es veien venir; tots els símptomes feien preveure que hi hauria una crisi: desocupació, inflació, diners cars. Però l'actual ha arribat quasi sense avisar: hi havia poca desocupació, el PIB estable, poca inflació.” A Benjamín Muñoz, secretari general de la Federació de Promotors de la Comunitat Valenciana, encara li costa de pair el canvi d'escenari que presencien els qui es dediquen al sector de la construcció. La seua perplexitat—manifestada fa unes setmanes en una entrevista a *El Bole-tín*—és la de qui fa un any parlava de la promoció immobiliària com d'un sector sòlid, i renegava contra tots aquells qui pronunciaven la paraula *bombolla*. Però la realitat és ben tossuda i ha acabat donant la raó a les veus que advertiren de la fragilitat del sistema. La res-saca—coincideixen tots—és molt més dura que no s'esperava.

La magnitud de l'embriague-sa ens la detalla ara l'Institut del Territori (IdT), que acaba d'elaborar el monogràfic *Construcció i sector immobiliari a Catalunya, el País Valencià i les Illes*. S'hi analitza l'evolució dels principals indicadors d'aquest sector, i la conclusió és que l'especulació ha alimentat el creixement econòmic d'aquests darrers anys. El monogràfic té la peculiaritat de ser el primer que analitza particularment l'Euroregió de l'Arc Mediterrani, l'Euram, i deixa constància escrita d'una bogeria consentida.

Excés sense accés. La construcció de nous habitatges no va donar “la resposta adequada a una demanda de con-

EL JAPÓ, UNA BOMBOLLA INSOSTENIBLE

1996

De totes les bombolles que apareixen en aquest article, la del Japó resulta, segurament, la més insostenible. La revaloració immobiliària va ser l'epicentre d'una crisi de xifres escandaloses: en el període 1955-1989 el valor dels béns immobles japonesos s'havia multiplicat per 75; significaven el 20% de la riquesa mundial i tenien un valor equivalent a cinc voltes el territori complet de tots els Estats Units. Només el palau imperial valia com tot l'estat de Califòrnia.

No hi ha una sola causa que explique el perquè d'aquesta situació, però molts analistes creuen que durant els anys 80, el Japó, que havia crescut a ritmes del 10% des de la Segona Guerra Mundial, va tenir un superàvit comercial elevat, que els bancs utilitzaren per a adquirir terres i accions. El mercat immobiliari feia créixer el mercat de valors i aquests provocaven, alhora, el creixement dels actius financers en una mena de cercle viciós que es va mantenir fins que, a principi dels 90, va intervenir-hi el Banc Central del Japó. La por dels accionistes va menar a una venda massiva d'accions que va fer esclatar la bombolla i va fer caure en picat el preu dels actius immobiliaris. El miracle japonès esdevingué aleshores un miratge d'aquell ensorrament. [continua a la pàgina 48]



“Els anys 80, el 60% de l’habitatge era de protecció oficial. Avui, només el 10%”

sum pel creixement de la població” perquè, segons l’IdT, “ha predominat una demanda residencial que ha estat especulativa”. Al mercat de consum que demanava nous habitatges, s’hi va afegir un mercat especulatiu lligat a inversors nacionals i estrangers que només tenien la motivació d’aconseguir que els habitatges adquirits pujaren de valor ràpidament per vendre’ls, sense arribar a donar-hi cap ús. És, per tant, un problema de desequilibri de mercat, en el qual l’oferta no s’ajusta a la demanda, car el preu de l’habitatge ha augmentat

**EL ‘CORRALITO’
QUE OFEGÀ L’ARGENTINA**

2001

Imagineu-vos que aneu al banc a traure diners i que us informen que el màxim que us poden donar és 250 dòlars (170 euros)? Això va passar a milers d’argentins el desembre del 2001. Havien quedat atrapats en l’anomenat *corralito*, nom que rebé la mesura extraordinària presa pel govern argentí per impedir de treure de diners en efectiu. La restricció sobtada de liquiditat monetària va paralitzar el comerç i el crèdit, va trencar la cadena de pagaments i va asfixiar l’economia informal, de la qual depenien una part significativa de la població argentina.

Amb el *corralito*, el govern volia frenar la devaluació galopant del peso. La política de paritat del peso amb el dòlar per a lluitar contra la hiperinflació havia esdevingut insostenible a mesura que avançava l’endeutament exterior. Quan la crisi semblava imminent, la fuga de capitals a l’estranger es va disparar. El *corralito* va ser una de les mesures amb què es va voler evitar aquella situació.



**EL POP DE LES
‘PUNT COM’**

2001

Els negocis capdavanters, per més innovadors que siguin, no s’escapen d’ésser devorats per la lògica econòmica del guany-benefici. Això va quedar demostrat a la crisi de les *punt com* a la qual el món va assistir a final dels 90. La causa d’aquesta crisi cal cercar-la en les falses expectatives que durant la primera part de la dècada dels 90 es van anar forjant al voltant de les empreses que naixien a recer d’internet. A poc a poc, es va anar estenent la idea que aquelles firmes, les *punt com*, eren el futur de l’economia i que, en poc de temps, la incorporació d’usuaris en massa reportaria beneficis enormes. Els grans capitals i els inversors van començar a interessar-se per aquell nou Eldorado i van començar a aportar-hi diners. I les *punt com* donaven diners, però no eren en absolut la panacea que s’havia venut. Entre el 2000 i el 2001 se succeïren fallides empresarials, tancaments i baixades borsàries que portaren a un desinflatament, suau però inevitable, de les *punt com*.



molt més que la renda de les famílies. La paradoxa és que hi ha pisos nous per ocupar, molts, però poques persones disposades a pagar-ne el preu que en reclamen els promotors. Un problema “d’accés a l’habitatge”, en diuen els experts. Segons l’IdT, entre el 2000 i el 2006 els preus de l’habitatge han crescut de més del 100% a les regions de l’Euram, mentre que el salari mitjà hi ha augmentat al voltant del 15%.

A aquest problema d’accés a l’habitatge, s’hi afegeix l’escàs interès dels promotors durant els darrers anys per construir pisos de protecció oficial a preus més assequibles. De resultes d’això, a l’estat espanyol el percentatge d’habitatges de preu taxat respecte als lliures ha anat perdent pes i ha passat de representar al voltant del 60% durant la primera meitat dels anys 80 a poc menys del 10% a

començament del segle XXI. Al conjunt de l'Euram, 6,5 milions d'habitatges dels 7,2 milions existents eren de renda lliure i poc més de 700.000 eren protegits (vegeu quadre adjunt). Per territoris, el País Valencià és on hi ha un parc d'habitatges protegits més gran.

Pel que fa als augments de preu mitjà de l'habitatge durant l'etapa de més eufòria constructiva, l'informe de l'IdT observa diferències importants entre Catalunya i la resta de territoris. Els preus gairebé es van duplicar des del 2000 al 2006, si bé el comportament no va ser el mateix al Principat que al País Valencià i a les Balears. Al Principat hi ha una escalada del valor dels immobles, que arriben a superar els 415.000 euros de mitjana. Ben lluny hi ha les illes Balears, amb uns 247.000 euros de mitjana, i el País Valencià, amb 224.000. Barcelona, Esplugues de Llobregat i Castelldefels són, per aquest ordre, les ciutats de l'Euram on els preus són més alts. Per contra, Ontinyent, Elda i Villena són les urbs amb preus més baixos.

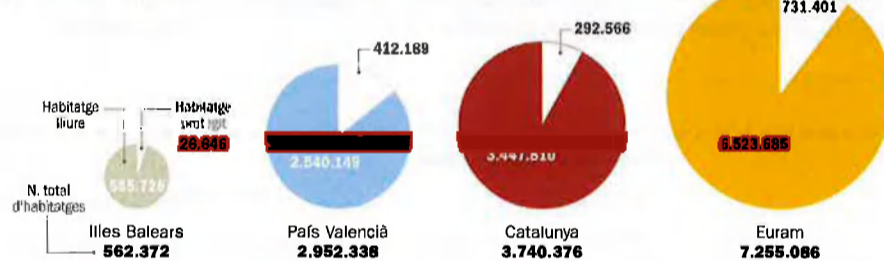
I llavors arribà la crisi. L'informe de l'IdT apunta com a principal causa de la davallada del sector la situació financera internacional derivada de la crisi de les hipoteques *subprime*. La manca de liquiditat al mercat interbancari ha menat els bancs a tancar l'aixeta. Aquests darrers mesos, la nova posició de la banca ha originat una cancel·lació de préstecs financers als promotors de terreny que ha acabat blocant la resta d'actors del mercat. Des de fa uns quants mesos, els bancs i les caixes analitzen amb lupa la capacitat dels propietaris per pagar les quotes hipotecàries. La conseqüència ha estat una paralització del mercat que queda reflectida en els contractes de compra-venda d'habitatges. Des de l'any 2006, tant Catalunya com les illes Balears registren les caigudes més importants, amb vora un 40% menys de transaccions. La tendència és semblant al País Valencià, si bé aquesta pèrdua hi és d'un 20%. Les xifres generals diuen que, a l'Euram, de 329.000 transmissions dels drets de propietat a començament del 2005 es va passar a 245.000 l'any 2007.



Als Països Catalans hi ha hagut un augment excessiu d'habitatges de resultes de l'especulació. Ara hi ha molts pisos buits i poca gent amb prou diners per comprar-ne un.

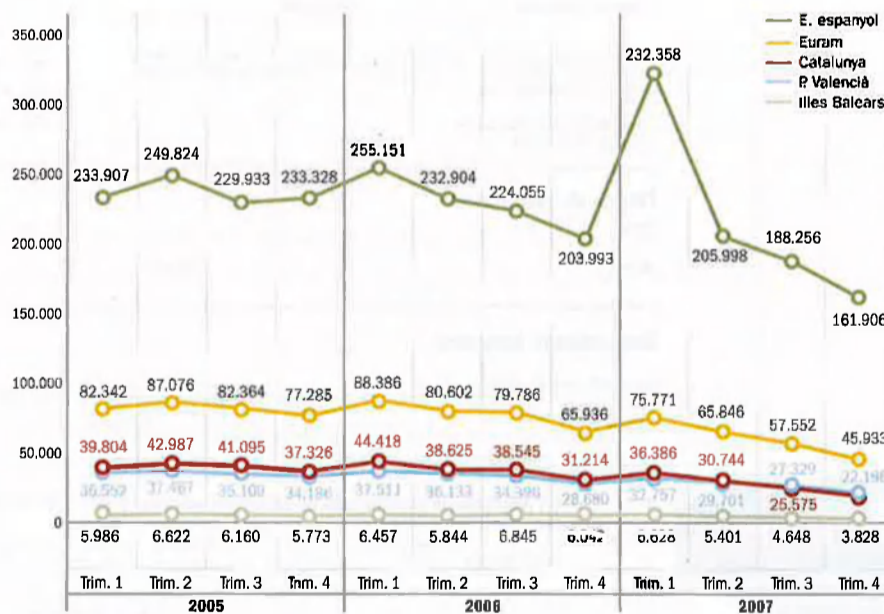
Radiografia de l'habitatge

■ EL PARC D'HABITATGES DE L'EURAM



Font: Ministeri de l'Habitatge

■ EVOLUCIÓ DE LA COMPRA-VENDA D'HABITATGES



Font: IdT a partir de l'INE

Violeta Tena