

**A**ra fa dos anys dèieu que, increïblement, els constructors, tot i no vendre i tenir estoc, continuaven construint. L'edificació a l'estat espanyol podria tancar el 2009 amb menys de 200.000 pisos, i el 2006 se n'hi construïren més de 900.000. Els empresaris del sector han après la lliçó o senzillament no comencen noves promocions perquè els han tallat el crèdit?

—És una combinació de tots dos factors, però el resultat és que, efectivament, s'han adonat que no tenia cap sentit continuar acumulant pisos sense vendre. Però el Ministeri de l'Habitatge encara no ha après la lliçó. Beatriz Corredor és una col·leccionista de pisos buits i per això ordena de construir-ne més. A l'estat espanyol hi sobren més d'un milió de pisos, si comptem també els que els especuladors van comprar per revendre.

—A Catalunya també es col·leccionen pisos?

—Sí, és tan patètic a Catalunya com a l'estat espanyol en general. S'ha de ser valent com la senyora Carme Trilla [secretària de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya] per a defensar que hi ha un problema d'accés a l'habitatge, si resulta que hi ha un excés brutal de pisos. Impressionant.

—No hi ha un problema, doncs?

—No és cap problema, sinó dificultats d'accés, que en un any qualsevol persona amb una petita dosi de sentit comú podria resoldre. És una qüestió de repartiment de recursos. Sobren molts pisos i hi ha molta demanda. Doncs la solució és evident i ràpida: aplicar mesures per estimular la gent que vol comprar-ne i ara no ho pot fer i la que vol vendre'n i no ho aconsegueix.

—Aleshores, l'administració té la clau per a garantir l'accés a l'habitatge i no la fa servir?

—Pot aplicar mesures que permetin de reactivar el mercat d'una manera relativament ràpida i que no li costin pràcticament ni un euro. I probablement aquest és el problema, que no li costen ni cinc. Si no li costa calés, sembla que no sigui bo!

—I com es reactiva el mercat immobiliari sense gastar diners?

—Primera mesura: posar un distintiu verd a totes les promocions que des del 2007 han abaixat substancialment



JORDI PLAY

el preu. Això farà veure clar a la gent que aquells pisos ja no baixaran pràcticament més, i per tant, ara pot ser el moment de comprar-los.

—Per tant, no val la pena esperar el 2010, com recomanen alguns experts?

—La baixada pot ser marginal. A final del 2009, a tot estirar, poden baixar d'un 5%, però hi ha moltes oportunitats ara que potser d'aquí a uns mesos ja no hi seran.

—El 2007, els constructors es negaven a abaixar els preus. Quant han caigut fins avui?

—Una mitjana del 30%. Ara els

constructors ja han entès que l'única sortida és rebaixar preus i desmenteixen les estadístiques del Ministeri de l'Habitatge, elaborades per Pinotxo, que no recullen les baixades reals.

—Quines altres mesures proposeu per reactivar el mercat immobiliari?

—Hi ha una gran incertesa sobre què passarà amb les taxes d'interès. Ara són molt baixes, però continuaran baixes? Trenquem incerteses i fixem una taxa al 2,5% durant cinc anys. I si és superior durant aquest període, doncs que una part la pagui l'administració, una altra l'entitat financera i

# “La gestió pública en matèria d’habitatge és un autèntic desgavell”

Gonzalo Bernardos (Barcelona, 1962) és professor de teoria econòmica de la Universitat de Barcelona. Expert en el sector immobiliari, dirigeix el màster en assessoria i consultoria immobiliària de la UB. També és el comissionat de recursos econòmics de la universitat.

una altra el promotor. Tercera mesura: els bancs no donen crèdit perquè temen que les hipoteques no es paguin i el preu de l’habitatge continuï caient, de manera que el pis perdi valor si s’embarga. Doncs que l’administració avaluï el 30% de la hipoteca que es doni. I, finalment, una quarta mesura és engegar, com ja es va fer el 1985, una desgravació fiscal del 10% durant tres anys per a un segon habitatge si va destinat al lloguer.

—**La línia de treball de l’administració catalana és fer més habitatge protegit.**

—Per a qui són aquests pisos? Que

tenim un problema d’infraoferta de pisos, potser?

—**Així, no s’ha de fer habitatge protegit, en aquest moment?**

—Hi ha pobles sense cap demanda natural on hi ha previst de fer 300 habitatges, com Alcarràs o Deltebre, entre més. Per a qui? La gestió per part de les administracions en matèria d’habitatge és un autèntic desgavell, tant a Catalunya com a Espanya. I la cosa més greu és que ens costa calés a tots.

—**Tan malament ho fan?**

—Mireu, si a un alumne meu li demano: “Sobren habitatges. Què has de fer?” I em respon que impulsar l’ofer-

ta, com fa l’administració... Aleshores, al meu estudiant, li dic que torni en una altra vida, perquè és un pèssim estudiant i l’he suspès per sempre.

—**Els bancs i caixes embarguen pisos d’impagats, que en alguns casos es venen pel valor de la hipoteca, i fins i tot menys. Vendre pisos potser ja no és una qüestió de preu, sinó de confiança?**

—Efectivament. La gent que té uns certs recursos podria adquirir un habitatge i, aleshores, aquest excés d’oferta, que és una llosa pesant sobre el futur de l’economia, ens la trauríem del damunt.

—**El mercat del lloguer podria ser una alternativa per donar sortida a alguns pisos que no es venen?**

—El lloguer té dos grans enemics, la baixada de les taxes d’interès i la desocupació. El lloguer és principalment per a joves i immigrants, justament els dos col·lectius més afectats per la desocupació. I els joves que tenen feina estable, doncs canvien el lloguer per la compra, perquè ara, pel mateix preu del lloguer, pagues la quota de la hipoteca. Tot plegat farà que a Barcelona, per exemple, el preu del lloguer baixi una mitjana del 15%.

—**Els 210 euros d’ajudes al lloguer que va impulsar la ministra Carme Chacón quan era al Ministeri de l’Habitatge espanyol tenen sentit?**

—Fou una mesura superpopulista i una barbaritat, que només fa que els administradors apugin els lloguers perquè interpreten que amb aquesta ajuda poden pagar més. En el moment que va anunciar el xec dels 210 euros, la demanda era més elevada que l’oferta, de manera que un subsidi donat al llogater acabava a les mans del propietari. És una teoria econòmica que apareix a la lliçó número u dels manuals.

—**Ara és al contrari, l’oferta és molt més elevada que la demanda. Quina és la recepta, en aquest cas?**

—Si uns volen vendre i els altres volen comprar, o uns volen llogar el pis i els altres viure de lloguer, doncs facilitem unes condicions i un preu adients perquè l’oferta i la demanda es trobin.

—**Veieu diferències entre la política d’habitatge de la Generalitat de Catalunya i la de l’executiu espanyol?**

## “La mesura dels 210 euros per als llogaters només va servir perquè els administradors apugessin els lloguers”

—La catalana té molta més càrrega ideològica, perquè ICV diu que és un fet diferencial seu i que la política d’habitatge li ha de proporcionar vots. Per això s’hi posen mesures sovint contra el sentit comú, com ara que l’habitatge de protecció oficial només es pugui vendre a 90 anys. Però si jo el vull vendre i tu comprar, doncs ens posarem d’acord i farem una transacció al mercat negre. En segon lloc, amenacen que el propietari que consumeixi poc gas, aigua i llum, serà investigat per si té l’habitatge buit i, en cas que es cregui oportú, se li podran quedar l’habitatge. Doncs això és un atac a la propietat privada.

—**S’ha creat una societat pública de lloguers d’àmbit estatal. Ho considereu intervencionista?**

—Que no tenim bons administradors de finques, que ho hagi de fer l’estat? Les administracions han de deixar d’intervenir-hi d’aquesta manera, perquè pràcticament cada vegada que hi intervenen l’espifien. La política d’habitatge d’aquests darrers anys em fa pensar que ha estat dissenyada pel nostre pitjor enemic. Amb tot, a Catalunya sembla que comencen a entendre que



JORDI PLAY

el problema no és l’oferta sinó la demanda. Doncs ja és un pas endavant, i potser algun dia s’hi troba una solució. Cal ser optimista, oi?

—**Una vegada el sector immobiliari toqui fons en la caiguda dels preus, en pocs anys es podrien re-**

**cuperar els nivells de bombolla del 2005-2006?**

—L’economia de l’estat espanyol té molt mala pinta. Molt probablement perdrà població, i en un escenari en què sobren habitatges i disminueix la població, el preu de l’habitatge no pot pujar.

—**Sigui com sigui, l’economia espanyola no és protegida de més bombolles. Quin sector creieu que se’n podria veure afectat?**

—Tot és susceptible de convertir-se en bombolla. La borsa, els bons, l’or, l’art, etc. Perquè hi hagi una bombolla només cal una condició, que els bancs donin un crèdit fins i tot al nostre gos, i això ja ha passat. I no els importa si és capaç de retornar-lo o no. Aquesta és la gènesi d’una bombolla, que pot envair qualsevol sector.

—**Potser els bancs i caixes ja han entès que no poden donar un crèdit al nostre gos, que de segur que no el retornarà...**

—Durant la dècada vinent no crec que acceptin aquesta mena de clients, però no sabem què passarà a partir del 2020, perquè no sabem si els directius futurs seran amants del risc i voldran donar crèdits a tothom qui vulgui comprar què sigui. Penseu que durant uns mesos hi va haver una bombolla del sucre. Per tant, res no és impossible.

*Gemma Aguilera*

## Breus

### José Vicente González, reelegit president de la CEV

L’empresari José Vicente González serà quatre anys més al capdavant de la Confederació Empresarial Valenciana (CEV) després d’haver estat reelegit per aclamació de l’assemblea general, el dia 22 d’abril. Al discurs posterior a l’elecció, González va marcar distàncies respecte a la CEOE, que aquestes darreres setmanes ha reclamat que s’abaratesca l’acomiadament. El president de la patronal valenciana assegura que la reforma de les relacions laborals “no poden limitar-se al cost d’acomiadament”, i alhora apunta que el principal pro-



EL TEMPS

José Vicente González, president de la CEV.

blema de l’economia és “la falta de productivitat”. Durant els quatre anys al capdavant de la CEV, González s’ha allunyat del seguidisme al PP que havia caracteritzar el mandat del seu predecessor, Rafael Ferrando.

### L’eurocambra enterra la setmana laboral de 65 hores

Després de cinc anys de negociacions entre els estats membres, el Parlament Europeu ha renunciat a la directiva de la setmana de 65 hores laborals. El 17 de desembre passat l’eurocambra ja va tancar la proposta per posar fi a la setmana de 48 hores. D’aleshores ençà, eurodiputats i governs no han estat capaços d’arribar a cap acord en el procés de conciliació. La presidència de torn txeca de la UE acusa els eurodiputats d’haver “anteposat la ideologia a la realitat política i econòmica” i explica la seva “manca de flexibilitat” pel fet de ser a les portes de les eleccions.