



PRATS I CAMPS

La bombolla amb retrospectiva

El cap de setmana passat, alguns diaris valencians portaven inserit un fullet promocional de la Caixa d'Estalvis del Mediterrani, la CAM. S'hi oferien habitatges amb descomptes entre el 15% i el 45%. Un apartament de Dénia, per exemple, costava 227.900, i abans del descompte en valia 309.600. Un pis a València, al carrer dels Sants Just i Pastor, passava de 150.943 euros a 81.900.

Els temps en què les immobiliàries presentaven una revaloració assegurada com a esperó per a la compra d'un habitatge són història. Si bé les ofertes de la CAM són el més extrem que es pot trobar al mercat immobiliari, és cert que la rebaixa de preus és pràcticament generalitzada a tots els segments del mercat immobiliari. Baixen els pisos a les ciutats i als pobles; les prime-

res llars i les segones residències; els habitatges de segona mà i aquells que només són dibuixats sobre el plànol. Un informe de l'Institut Valencià d'Investigacions Econòmiques posa xifres a la disbauxa immobiliària en el període 1998-2007.

res llars i les segones residències; els habitatges de segona mà i aquells que només són dibuixats sobre el plànol.

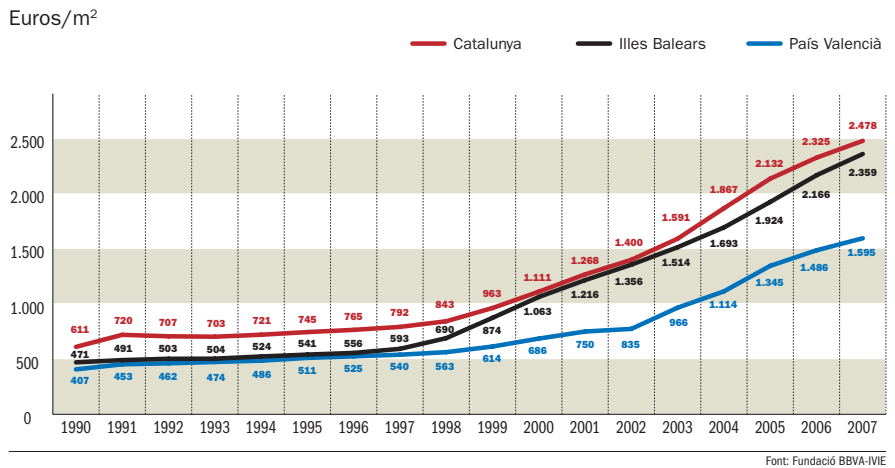
L'estoc d'habitatges no ajuda gaire a incentivar la compra. A tot l'estat espanyol hi ha un milió i mig d'habitatges amb el cartell de "per vendre".

La sobreoferta motiva una correcció de preus. Des del primer trimestre del 2007 –quan van començar a fer-se les estadístiques de l'INE sobre aquesta qüestió– fins ara, el preu de l'habitatge ha caigut de més de 20 punts: ha passat de registrar creixements del 13,1%

a descensos del -7,7% aquest darrer trimestre. Però les estadístiques apunten a una progressiva estabilització dels preus: els darrers mesos els preus continuen baixant, però de manera més alentida. Els experts, amb tot, no es posen d'acord sobre com evolucionaran a termini mitjà. Si per als uns, els preus ja no poden baixar més, per als altres l'ajust encara es farà esperar. Ezequiel Uriel, catedràtic de la Universitat de València i responsable de l'estudi "L'estoc de capital en habitatge a Espanya i la seua distribució territorial", és d'aquests últims. "Des del meu punt de vista els preus baixaran encara més", explica aquest expert, que opina que el mercat és lluny de corregir els desequilibris entre l'oferta i la demanda. "Crec que no és bo que aquesta baixada es produeixi lentament, perquè impedeix que el sector ressorgesca. Mentre no es done una eixida a l'estoc, és difícil que el mercat es reactive. Si els preus baixaren més de pressa, la demanda que ara és latent esdevindria efectiva i l'estoc s'acabaria abans. Hauria valgut més un ajustament ràpid, perquè el llarg té el mercat paralitzat."

El preu de la desmesura. Siga com siga, la disbauxa immobiliària ha tingut com a resultat el sobredimensionament del sector immobiliari. Aquesta desmesura s'ha encarregat de mesurar-la ara un equip de l'Institut Valencià

Evolució del preu mitjà de l'habitatge lliure



d'Investigacions Econòmiques (IVIE), encapçalat per Uriel. L'estudi mesura el valor dels habitatges existents actualment a tot l'estat espanyol (que en termes tècnics s'anomena *estoc de capital en habitatge*), posa xifres a l'augment desproporcionat del preu i calcula l'esforç de les famílies a l'hora de comprar una llar.

En el període 1990-2008, els preus de l'habitatge van créixer a un índex anual acumulatiu del 8%, mentre la variació de l'IPC era del 3,8% anual. Durant l'etapa del *boom*, és a dir, entre el 1997 i el 2007, els preus de l'habitatge van créixer a una taxa mitjana anual del 12%. Això significa que

el preu mitjà del metre quadrat s'ha multiplicat per tres en aquest temps (de 628 euros a 1.934). A l'àmbit de l'Euroregió de l'Arc Mediterrani (Euram), les illes Balears van enregistrar els creixements més intensos: el preu s'hi multiplicà pràcticament per quatre (vegeu gràfic). Al Principat, els preus van evolucionar des de 792 euros per metre quadrat del 1997 a 2.478 el 2007; i al País Valencià de 540 euros per metre quadrat a 1.595.

La conseqüència d'aquest increment accelerat unit al feble creixement dels salaris ha estat una dificultat més gran de les persones a l'hora de poder-se comprar un habitatge. El preu de la

Cadàvers molt vius

Qui ho deia, que després del sotrac de la construcció no hi havia vida? Les resurreccions d'empresaris sobtadament desposseïts per una mala gestió o per crisis sobrevingudes són ben habituals en la història de l'economia. Aquesta vegada no havia pas de ser-ne cap excepció i ja hi ha figures que, després d'haver estat donades per mortes, reapareixen a l'escena pública i miren de recobrar l'esplendor d'uns altres temps. És el cas de Fernando Gallego, un nouvingut a l'olimp empresarial valencià, que entre el 2000 i el 2006 va bastir de Xàtiva estant un imperi immobiliari que ben aviat es va poder comprovar que era fictici. De la nit al dia, l'empresa promotora dels Gallego, Llanera, va passar de ser una desconeguda a patrocinar equips de futbol anglès o embarcar-se en projectes urbanístics de gran volada, com ara Nou Mil·leni. I tot sota la protecció de la Generalitat Valenciana. Però aquell miratge es fonamentava sobre uns

nivells de sobreendeutament que portaren l'empresa a la bancarrota l'octubre del 2007. Quan fa dos anys que molts l'havien donada per morta, Llanera ha superat el concurs de creditors, després de redimensionar-se i liquidar amb bancs i creditors bona part del seu capital en terreny.

Més plàcida és la situació d'Enrique Bañuelos, financer nat a Sagunt. Després de l'intent frustrat de convertir Astroc en el principal grup promotor de l'estat espanyol, se'n va anar al Brasil, on ha reeixit a crear un nou grup immobiliari que té un patrimoni de 550 milions d'euros.



Enrique Bañuelos

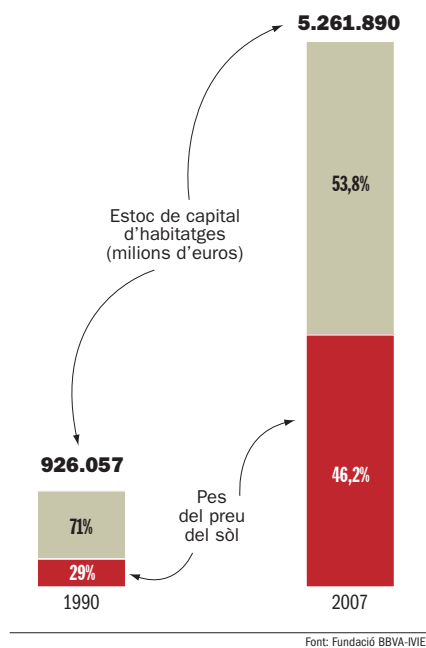
Fernando Gallego

llar ha crescut molt més ràpidament que no els salaris. L'any 2007, per a comprar un habitatge de 90 metres quadrats, un ciutadà de les Illes havia de destinar-hi el sou mitjà net de 15,3 anys i, en canvi, el 1998 només requeria 4,9 anys. A Catalunya la proporció era de 15,1 contra 5,8 anys; i al País Valencià de 10,81 contra 4,5 anys.

El principal responsable d'aquest desfici ha estat, segons mostra la investigació de l'IVIE, el preu dels terrenys. Les quantitats desmesurades que s'han pagat per terrenys rústics en àrees metropolitanes, en solars abandonats als centres de les ciutats i en zones d'expansió de les ciutats van passar factura al preu final de l'habitatge. El terreny és, al cap i a la fi, la matèria primera que determina d'entrada el preu final del producte. "El preu del sòl, com a element especulatiu, ha estat el causant de l'increment de l'habitatge en l'última dècada", explica Ezequiel Uriel. El gràfic adjunt a aquesta pàgina ho mostra ben clar. Si l'any 1990, el preu del terreny era el responsable del 29% del preu final de l'habitatge i el 71% corresponia al cost de l'edificació, l'any 2008 la proporció era de 46,2% enfront del 53,8%. La conclusió és que, els anys d'explosió immobiliària, la construcció era relativament barata i la compra del sòl era molt cara. Segons l'estudi

Quant costen tots els habitatges de l'estat?

L'augment del nombre d'habitatges i del preu ha fet créixer l'estoc de capital en habitatges. El pes del preu del terreny sobre el qual es construeix ha passat des del 29% al 46,2%.



de l'IVIE, el preu del sòl va augmentar entre el 1998 i el 2008 a taxes mitjanes anuals del 25,2%.

Més enllà de l'encariment de l'ha-

bitatge, l'augment del preu del terreny ha tingut més conseqüències igualment perniciosos. Perquè si bé ha hi hagut petits propietaris que han vist revalorats els seus terrenys, moltes voltes rústics (i això s'ha vist sobretot en pobles on s'han planejat grans projectes urbanístics), bé és cert que han estat els grans propietaris de terrenys els qui han tret més profit d'aquest fenomen. "Amb el boom immobiliari s'ha produït una redistribució de la riquesa molt regressiva: amb l'augment del preu de l'habitatge, hi ha hagut un grup minoritari que ha acaparat grans beneficis que procedien de la butxaca de la gran majoria. És justament el contrari d'allò que entenem per redistribució de la riquesa en sentit positiu", apunta Uriel.

Siga com siga, del pes assumit per l'habitatge en el conjunt de l'economia en tracta a bastament l'estudi de l'Institut Valencià d'Investigacions Econòmiques. En el període que va des del 1990 al 2007, el valor de l'habitatge a l'estat espanyol va passar de 926 milions a 5,2 bilions l'any 2008 (dels quals 162 milions corresponien a les Illes; 993, a Catalunya; i 549 al País Valencià). L'augment es va disparar a partir del 1998. Des d'aquell any fins al 2008, el valor de l'habitatge va créixer d'un 288%.

Violeta Tena

Breus

Del Tribunal de les Aigües al Nobel d'economia

El Nobel d'economia que atorga cada any la Reial Acadèmia Sueca de Ciències ha tingut com a guanyadors els nord-americans Oliver E. Williamson i Elionor Ostrom. Amb aquest guardó, el jurat els reconeix la investigació en matèria de govern econòmic i a favor de la cooperació a l'hora de prendre decisions sobre béns comuns. En aquest sentit, Elionor Ostrom (que s'ha convertit en la primera dona que ha rebut el Nobel d'economia) ha tingut com a matèria d'estudi, entre més, el Tribunal de les Aigües de València, una mena de jurat centenari que ges-



ELIONOR OSTROM, guanyadora del Nobel.

tiona i resol els litigis entre regants de vuit sèquies sense necessitat de recórrer a la justícia ordinària. S'escau que a final de setembre aquesta institució va ser declarada patrimoni de la humanitat.

Regne Unit: privatitzar per afrontar el dèficit públic

Assetjat per les enquestes que apunten a una ensulsiada laborista a les eleccions, el primer ministre britànic Gordon Brown s'ha apuntat a la privatització d'empreses públiques com a fórmula per a eixugar part del dèficit públic (que arriba a 190.000 milions d'euros, el 12,4% del PIB) que amenacen els comptes públics. Brown ha proposat de traure a subhasta infraestructures de transport, participacions en el consorci nuclear europeu i fins i tot una companyia d'apostes, amb l'objectiu de recaptar 17.200 milions d'euros.