

“L'estoc de primera residència és insuficient”

Paloma Taltavull és professora del departament d'Economia Aplicada de la Universitat d'Alacant i membre de l'European Real Estate Society, una xarxa acadèmica que analitza el mercat immobiliari. En aquesta entrevista defèn el paper de la construcció en l'etapa del *boom* i assegura que “tenim encara espai per a construir”.



ció. No són demandes fantasmes, són ben reals” i recorda que en l'etapa del *boom* un 15 % de les transaccions eren protagonitzades per estrangers.

Turistes forans a banda, Oliver apunta a un segon segment de població amb potencials compradors. Es tracta de les persones pertanyents a la primera etapa del *baby boom*. Són, diu, gent que disposa de diners i que es troba a l'edat en què tradicionalment s'accedeix a la compra d'una segona residència. “Són gent amb treballs fixos que, si millora la confiança en l'economia i tot aprofitant la baixada de preus, poden aventurar-se a comprar una segona residència. Es tracta d'una demanda potencial que no hauríem de menystenir”, argumenta.

Violeta Tena



PRATS I CAMPS

A Espanya hi ha 687.000 habitatges sense vendre. Quant de temps creieu que costarà reabsorbir eixe excendent? Quins factors seran decisius en eixa reabsorció?

—700.000 habitatges per a una economia com la d'Espanya no és gaire. Al cap i a la fi, és la mitjana d'habitatges que vam tindre durant pràcticament tota la dècada dels noranta, i a la dècada del 2000 la mitjana va ser d'un milió i mig. El problema és que hi ha hagut una paralització de la demanda i això fa semblar que l'oferta és excessiva. Potser sóc l'única d'Espanya que diu que 700.000 habitatges no és un parc excessiu, però ho crec així. Al meu parer, el ritme d'absorció dependrà de com es recupere l'economia davant una crisi que és històrica. Fins que no es resolguen els problemes de la crisi general i torne una certa normalitat a tots els indicadors, em sembla que la situació del mercat immobiliari seguirà com fins ara.

—**En quina mesura el boom immobiliari de l'última dècada era causat per l'especulació?**

—Sobre aquesta qüestió hi ha molt de literatura. Però la realitat és que si mesurem l'especulació immobiliària amb els paràmetres amb què mesurem l'especulació financera, el que tenim és que només el 8 % del creixement del sector es devia a raons especulatives. Això és així perquè l'enlairament del sector i l'acceleració dels preus estan molt relacionats amb un fortíssim creixement demogràfic, que va provocar tensions de demanda. Cal tenir en compte que, a banda dels quatre milions d'immigrants, hi ha hagut quatre milions de persones més que s'han desplaçat dins del territori. D'especulació, n'hi ha hagut tanta com en altres països, però menys del que alguns apunten.

—**Existeixen mecanismes per evitar l'especulació en aquest sector?**

—Un mecanisme podria ser el control estricte de les transaccions. Amb el deute públic es pot fer una anotació de deute en uns pocs segons i tancar una operació especulativa en temps real. Amb una operació immobiliària, això no ho pots fer, perquè és un bé real i, si vols seguretat, l'operació ha



FRATS I CAMPS

de seguir uns passos molt determinats. Això genera un retard en el procés de transacció, però pot ajudar a evitar l'especulació. Amb una pressió de demanda tan forta com la que es va registrar durant la dècada del 2000, la formació dels preus canvia. Hi ha gent que entén aquest fenomen com a especulació, però jo parlaria més de tensions de mercat.

—**Aleshores no sou dels qui s'apunten a la tesi que l'especulació ha estat a l'origen de l'increment de preus?**

—Només en una certa mesura. Si ga com siga, crec que a Espanya, en el mercat de l'habitatge, hi ha hagut moltes coses que s'han fet molt bé. Crec que som massa crítics, caldria reflexionar amb més sensatesa sobre allò dolent, però també sobre allò bo.

—**I era bo que construïrem tants habitatges com Alemanya, el Regne Unit i França juntes?**

—Quan em diuen això, sempre pregunto: què prefereixes tindre, un Madrid o una València sobreedificats, o un Madrid o una València amb un

“700.000 habitatges per a una economia com la d'Espanya no és gaire”

milió de persones en infrahabitatges, com passa a Mèxic o a São Paulo? Un mercat de l'habitatge que no funciona genera infrahabitatges al voltant dels grans nuclis on es concentra el treball. I els problemes d'infrahabitatge s'eternitzen amb el temps i generen focus d'irregularitat que són molt difícils d'eliminar en el llarg termini.

—Però entre els dos escenaris que em planteja, no seria millor buscar un cert equilibri?

—Equilibri? Apostaria el que fera falta que més prompte que tard tots eixos habitatges contra els que alguns clamen seran ocupats. Hem de fer una reflexió: el nostre mercat de l'habitatge funciona molt bé.

—Però un mercat que funciona molt bé no és un mercat en què els preus dels habitatges se situen a preus exorbitants...

—Els nostres preus han augmentat, amb diferència, menys que en altres països. Hi ha molt a discutir sobre si el nivell de preus a què vam arribar era el d'equilibri o no.

—Aleshores, on és el problema?

—Potser caldria mirar les rendes, perquè la ràtio preu/renda s'ha situat en els màxims. S'ha donat una concentració de rendes en segments molt menuts de la població. Alhora els salaris no han respost al creixement de l'economia, de manera que hi ha hagut un desajustament. Siga com siga, a finals dels vuitanta els preus de l'habitatge van créixer un 28 %, i ara l'increment ha sigut del 18 %.

—Però no s'entén que, d'una banda, hi haja 700.000 habitatges sense vendre i, d'una altra, hi haja gent que no pot accedir a la compra...

—És un problema, com des de fa trenta anys, d'accessibilitat. Un problema d'accessibilitat quan no hi ha crèdit és un problema de crèdit, i punt. I un problema d'accessibilitat quan no hi

ha ingressos, és un problema de mercat de treball. Eixos són els problemes que hi ha en el mercat de l'habitatge: de crèdit i de mercat de treball. El problema d'accessibilitat no és de mercat immobiliari sinó d'altres mercats. És important fer eixa distinció.

—Siga com siga, el problema és latent. Què és podria fer?

—Les polítiques públiques d'habitatge són fonamentals en situacions com aquesta, com es va demostrar en la crisi dels anys setanta, que va ser molt semblant a la d'ara. En aquest sentit, crec que seria fonamental potenciar la gestió del parc existent i construir habitatges públics. Cal fer una bona anàlisi dels 700.000 habitatges que ara existeixen.

—Però, llavors, pel que dieu, el nostre destí és construir indefinidament?

—Tot té un límit, però crec que tenim encara espai per a construir. Nosaltres tenim una pressió demogràfica molt important, a la qual caldrà donar resposta d'alguna manera. Ara per ara, és molt important fer una bona gestió del parc d'habitatges existent, que ara és fantàstic. La sobreedificació que tenim, que tothom veu negativa, jo la veig molt positiva. El que ens cal és saber gestionar-ho. Hi ha molt de treball a fer.

—Manca gestió del parc?

Molta, a pesar que tenim bones xarxes electròniques i les pàgines d'assignació i intermediació estan creixent molt. Ens hauríem de plantejar agilitar els processos d'assignació d'habitatges, sobretot pel que respecta al mercat de lloguer.

—Què es pot fer des de l'àmbit públic?

—Formació, formació i formació. Els mercats immobiliaris haurien de tancar operacions ràpidament, els processos haurien de ser clars, transpa-

“Tenim una pressió demogràfica molt important, a la qual caldrà donar resposta”

rents i ràpids. I sobretot el lloguer és un mercat en creixement.

—Des del 2008, els pisos s'han abaratit un 15,4 %, un percentatge que, segons la taxadora Tinsa, arriba al 20 %. El Banc d'Espanya vaticina ajustaments en els preus fins el 2012 o principi del 2013. Quin és el vostre pronòstic?

—Els estudis apunten que el descens acumulat de preus en els països europeus més afectats per la crisi ha sigut del 15 % en tres anys. Les nostres dades donen caigudes anuals del 3 i el 4 % en els últims tres anys, així que estem en situacions homòlogues. I és molt difícil fer pronòstics perquè la situació econòmica és realment roïna. Les restriccions que ens plantegen amb els requisits d'ajustament fan por. Al remat, l'evolució del mercat de l'habitatge dependrà de com evolucione el mercat financer.

—No us atreviu, doncs, a fer un pronòstic...

—Cal deixar que acabi l'any, perquè el procés de reestructuració del sistema financer està paralitzant tota la resta. Cal esperar per veure si es consolida una certa recuperació. En el passat, perquè deixaren de caure els preus van fer falta tres anys de recuperació i començar a créixer tímidament. Però hi ha moltes incògnites. Dit això, l'estoc de primera residència que tenim ara és insuficient.

—Espanya és un país on hi ha hagut una percepció molt consolidada a favor de l'adquisició d'habitatges. Creieu que això canviarà amb aquesta crisi?

—El lloguer és l'única solució per cobrir parcialment la demanda que tenim. En aquest sentit, la regulació del lloguer i la inseguretats jurídica han tingut un paper fonamental per consolidar la condició de propietari, en lloc de la d'inquilí. En aquest moment detectem un increment molt important en el camp del lloguer, encara que malauradament no disposem d'estadístiques. Ara seria un moment ideal per a desenvolupar com toca el mercat del lloguer. Però si no es resolen les inseguretats que encara existeixen, no avançarem gens.

Violeta Tena