



Ariadna Cortés Prió

28-04-06

### Té data de caducitat el boom immobiliari?

Ja fa més de vuit anys que persisteix l'auge immobiliari a Espanya. La nova oferta d'habitatges creix més que la demanda i es mantenen els elements bàsics que han dominat el perfil del mercat des del 1998. Són molts els factors que han propiciat aquest boom immobiliari que ha sorprès per la seva intensitat i duració a més d'un analista habituat a seguir els cicles econòmics. Però, com sol passar en les fases alcistes dels cicles, l'eufòria dels inversors genera miratges que indueixen a considerar normals els creixements desmesurats d'aquesta fase i a ignorar que, com adverteix el Banc d'Espanya, com més forta i prolongada sigui l'alça, més dura serà la caiguda. L'arribada de l'euro ha actuat com un element estabilitzador per l'economia espanyola i ha permès que hi hagi poca inflació i que es produeixi una baixada dels tipus d'interès. Això, sens dubte, afavoreix la compra d'habitatges, però no són els únics factors que han influït en aquest boom. L'augment de la renda disponible de les famílies a causa de la disminució de la taxa d'atur i el creixement de la població també hi han tingut molt a veure. D'aquesta manera, el negoci immobiliari s'ha erigit com la principal indústria nacional i l'habitatge s'ha convertit en el principal actiu de les famílies i alhora en el seu principal objecte de deute.

Com a conseqüència de l'alta demanda de productes immobiliaris, el preu de l'habitatge ha augmentat incessantment i ha arribat assolir xifres tan significatives com un creixement anual del 17% o un preu mitjà de 2.456 euros per metre quadrat edificat a Madrid el 2003. Per poder fer front a aquests preus, les famílies s'han embarcat en hipoteques i això a fet que l'endeutament de les famílies superi el 75% del PIB espanyol i que el 2005 s'hagi triplicat des del 1997. Gran part de la població només pot fer front a aquest nivell tan alt d'endeutament si els tipus d'interès es mantenen baixos, cosa que representa una bomba de rellotgeria que pot explotar en qualsevol moment. De fet, el Banc Central Europeu va pujar els tipus d'interès fins el 2,5% al març d'aquest any, i es preveu que hi hagi una altra pujada al maig. I, segons el catedràtic de la Universitat Autònoma de Madrid, José Barea, els tipus d'interès seguiran pujant a causa d'un augment de l'inflació superior a l'habitual i sobretot a causa de la pujada del preu del petroli, que des de fa uns setmanes està superant els màxims històrics.

El cicle de l'activitat econòmica té quatre etapes: recuperació, auge, recessió i depressió. L'auge i la depressió representen els punts d'inflexió del cicle i la recuperació i la recessió són les etapes en les que l'economia creix o disminueix, respectivament. Keynes diu que el remei correcte per al cicle econòmic passa per abolir les depressions per així mantenir-nos en un semi-auge permanent. O, el que és el mateix, abolir el cicle com a tal i convertir-lo en un procés lineal en el que l'economia creixi ininterrompudament però de forma moderada i progressiva. Aquesta seria la solució adequada per evitar arribar a l'auge i caure en la recessió, una etapa que arribarà

INF.

tard o d'hora (més aviat d'hora) en el cicle econòmic espanyol i que provocarà una caiguda brusca dels preus del sector immobiliari i, com a conseqüència d'això, una crisi econòmica general.

Aquest diagnòstic és previsible a partir dels factors que hem analitzat fins aquí, i més si tenim en compte els precedents anglès i el japonès. El 1989 es va produir una crisi immobiliària en el Regne Unit a causa de l'augment dels tipus d'interès que va reduir els preus fins a un 50%. Al Japó la caiguda va arribar al 75% durant els anys 90 i la seva economia porta deu anys sense créixer. Però de la mateixa manera que aquesta crisi és previsible, també és evitable. El que cal per evitar-la és que l'Estat faci cas a la proposta de Keynes i intervingui en l'economia per mantenir un creixement controlat i moderat. Però tenint en compte els estrets lligams que hi ha entre els governants del país i els empresaris amb interessos immobiliaris, sembla poc probable que aquests últims estiguin disposats a que els primers els parin els peus.

-TO, -INF, +REV PROPIA  
7