

## ANÀLISI

# L'amença de la bombolla immobiliària

Joaquim Perramon

El setmanari *The Economist* va organitzar un seminari en relació amb la sobrevaloració dels preus de l'habitatge en diferents països, com Espanya, i els debats van girar al voltant dels possibles efectes negatius que podria ocasionar la bombolla immobiliària en la despesa familiar i en la salut del sistema financer i el creixement econòmic. S'hi va refrescar la polèmica entre els que sí i els que no creuen en la existència de la bombolla i la seva propera punxada.

Sobre la valoració dels preus de l'habitatge, en el seminari es va estimar que la comparació a Espanya, en termes reals, entre la valoració actual i la mitjana del període 1975-2002, el preu de l'habitatge ha crescut un 52%.

El governador del Banc d'Espanya, Jaime Caruana, ha advertit que la bombolla immobiliària és un problema econòmic greu que pot escapar el creixement de l'economia espanyola a causa del preu desmesurat que ha assolit l'habitatge lliure, amb les repercussions negatives que pot tenir sobre el sistema financer i l'estalvi de les famílies. La punxada de la bombolla provocaria la sobtada i violenta caiguda del mercat immobiliari, i quedaria interromput el creixement de l'economia. Cal tenir en compte que el model econòmic dels darrers anys ha estat fonamentat, en bona part, pel consum i la inversió en construcció immobiliària i obra civil.

El servei d'estudis del BBVA ha indicat que l'existència d'una bombolla immobiliària podria crear una situació preocupant, perquè podria anticipar una frenada de la producció i l'ocupació en un sector vital de l'economia i per la pèrdua de riquesa que suposaria l'enfonsament del mercat immobiliari. Repercutiria en una població que té una forta propensió a invertir en immobles i per les fortes implicacions que

tindria en el sistema financer, donat l'elevat volum de crèdit hipotecari.

L'escalada desmesurada del preu de l'habitatge es pot observar en l'elevació del preu mitjà de l'habitatge, el qual des del 1976 s'ha duplicat si és descompta la inflació. Segons dades el Banc Central Europeu (BCE), els preus reals de l'habitatge a Espanya van pujar l'any 2002 un 12,5% interanual i un 10,9% de mitjana els darrers cinc anys, davant una mitjana del 4,5% i del 4,3% respectivament en la zona euro.

## Un repunt en la tendència

Pel que fa al primer trimestre de l'any en curs, no només s'ha mantingut la tendència alcista del mesos anteriors, sinó que hi ha hagut un repunt respecte al darrer trimestre del 2002, i la variació interanual se situa en el 17,5%. L'Associació de Promotors Constructors, tot estimant que potser el producte immobiliari usat ha estat sobrevalorat com a conseqüència de la forta demanda, no vol parlar d'una bombolla immobiliària que pot esclatar.

Segons l'associació, l'escalada de l'habitatge ha tingut més a veure amb una comercialització poc cautelosa del producte i amb mètodes de finançament fantasiosos que han permès el creixement del deute per capitalització de possibles impagats.

El ministre de Foment, Álvarez-Cascos, fa uns dies ha tornat a posar sobre la taula el seu convenciment de la inexistència de la bombolla immobiliària, i no el sorprèn que el preu de l'habitatge lliure l'any passat pugés un 17,5%.

El que pot causar sorpresa és que a l'Estat espanyol es construeixen anualment tants habitatges com a França i Alemanya juntes, i contra tota lògica del mercat, el preu mitjà del metre quadrat de l'habitatge nou hagi estat superior l'any 2002 a Madrid i Barcelo-



Jaime Caruana

na que a París. L'esforç que en la compra ha de fer un inversor (ràtio entre el preu de l'habitatge i la renda de la llar) també ha estat superior a Espanya (5,50) que a França (3,47).

El fet que es construeixin ara el doble d'habitatges que l'any 1996 prova, segons el ministre, la confiança dels constructors en un conjunt de factors, com els tipus d'interès, que s'han situat a nivells mínims, o els avantatges d'invertir en el sector immobiliari.

## Un ascens desproporcionat

Pel que fa als nivells mínims en què s'han situat els tipus d'interès, el desproporcionat ascens del preu de l'habitatge ha diluït pràcticament l'efecte de la rebaixa. Quant als avantatges d'invertir en el sector, només seran per a aquelles llars que tinguin un nivell de renda suficient per a la compra d'un habitatge lliure, i queden marginades importants capes de la població juvenil o de la població amb nivells de renda massa baixos per comprar un habitatge als preus desorbitats actuals.

Tanmateix, experts del sector han negat l'existència de la bombolla immobiliària, i expliquen que la pujada de preus, entre un 80% i un 90%, es deu a fonaments econòmics, i també hi han influït xocs transitoris que han afectat l'evolució econòmica, com ha

estat la introducció de l'euro l'any 2002.

Els experts també sostenen que l'impuls principal en el creixement dels preus ha vingut donat per la forta demanda, que ha anat augmentant en el temps, i que ha estat recolzada per l'augment de la capacitat adquisitiva de les famílies, en créixer les seves rendes alhora que queien els tipus d'interès. L'escalada de la demanda i l'elevat preu del sòl urbanitzat, que és així mateix escàs, consideren els promotors que constitueixen dos dels factors principals que han causat l'espiral en els preus de l'habitatge. Tenint en compte que els factors que abonen la puja dels preus de l'habitatge nou es mantenen, el preu de compra també augmenta l'any en curs. Segons les estimacions dels promotors, la pujada serà entre el 13% i el 14%, però preveuen que es reduirà amb relació a la variació interanual de l'any 2002, que va ser del 17,5%.

## Pujades artificials

Respecte del preu del sòl, que incideix en gran mesura en el cost de l'habitatge, la pujada és en molts casos artificial, en el sentit que en la fixació dels costos es troben una sèrie d'intervencions i càrregues que alteren els preus de l'habitatge. El mercat immobiliari és un mercat opac i rigid que no respon a les lleis del lliure mercat ni de la competència. No cal dir que la fixació dels costos és una qüestió difícil i complicada per la quantitat d'interessos creats, públics i privats, que incideixen negativament en l'evolució del sector.

Resulta imprescindible que al sector s'engeguin les reformes estructurals necessàries per a la seva liberalització efectiva, però també que es buidi de llastos i s'alleugereixi de costos artificials, per tal que el preu de l'habitatge sigui raonable i funcioni un mercat immobiliari transparent i competitiu.

Els preus dels habitatges vénen encarrats per les càrregues financeres, que els promotors immobiliaris consideren un factor determinant quan no es disposen de prou recursos propis i cal acudir al crèdit bancari per pagar.

Respecte als inversors, quan no disposen de liquidesa paguen l'habitatge mitjançant un crèdit hipotecari que actualment abasta el valor total de la finca a interès variable i a un termini mitjà que pot ser de vint anys.

## AGRICULTURA - ALIMENTACIÓ

La llarga tradició de recerca per oferir elaboracions d'oli de més qualitat ha estat una constant en la història dels trulls catalans

Els olis que s'elaboren a Catalunya destaquen per unes qualitats de sabor, aroma i acidesa baixa que els han atorgat tant una primera matèria de primer ordre com les tècniques menys agressives d'extracció de l'oli, és a dir, utilitzant processos mecànics.

### Recerca sobre l'olivera

La recerca i el desenvolupament per a la selecció clonal de l'olivera és una tasca que es porta a terme gràcies a la col·laboració d'empreses, universitats i l'Institut de Recerca i Tecnologia Agroalimentària (IRTA), que ha obtingut, entre d'altres resultats, el clon d'olivera arbequina IRTA-I.18, el primer clon comercial amb certificació de garantia sanitària, d'una qualitat excepcional i una gran productivitat.

# Rodau i Molí La Boella, olis catalans de qualitat

Susanna Barquín

Les inversions que realitzen les empreses a Catalunya per a l'obtenció d'una matèria primera de primer ordre de la qual s'obté un oli d'oliva d'alta qualitat estan donant els seus fruits en la distinció dels olis catalans entre els experts i els consumidors.

En aquest sentit, recentment dos olis de les empreses Rodau i Molí La Boella han rebut el reconeixement del Comitè Professional de Tast d'Olis, que atorga premis d'àmbit estatal. Els olis catalans han acaparat els

premis en la modalitat d'olis verges extra fruitats madurats. Dauro d'Empordà, elaborat per l'empresa Rodau, de l'Empordà, i La Boella Premium, elaborat per l'empresa Molí La Boella, de Tarragona, han estat els escollits, en un panel de tast on es presentaven, majoritàriament, olis elaborats a Andalusia, la zona més important en nombre de litres i hectàrees de conreu.

L'empresa Rodau destina a l'Empordà 110 hectàrees amb 32.000 oli-

veres plantades i conreades d'acord amb la normativa de la producció integrada, respectant al màxim el sòl, la flora i la fauna autòctones, i utilitzant el mínim de fertilitzants i productes fitosanitaris.

Per la seva banda, l'empresa Molí La Boella elabora oli d'oliva verge extra emparat per la denominació d'origen protegida Siurana. Aquesta empresa tarragonina conrea 250 hectàrees d'olivera utilitzant també el sistema de producció integrada, que es caracteritza pel respecte al medi ambient i la salut humana, i que garanteix la qualitat del producte mitjançant el control dels treballs al camp per part de tècnics agrònoms.

Tant Rodau com La Boella tenen implantats sistemes de recollecció mecanitzats per a la màxima conservació de les qualitats de l'oliva i el trasllat al trull per a la molturació amb el mínim de temps possible.