

El ministre d'Economia reconeix que té "responsabilitats polítiques" per l'encariment de les vivendes

El Banc d'Espanya alerta que els pisos estan sobrevalorats un 20%

L'entitat adverteix que hi ha risc d'un "brusc ajustament" del mercat

N.R.

BARCELONA

Per primera vegada un organisme oficial de l'Estat ha admès que el que es paga per un pis és més del que correspon. I no només ho ha admès, sinó que ha alertat sobre els perills que això comporta. Concretament, el Banc d'Espanya adverteix, en l'últim butlletí econòmic, que la vivenda a Espanya està sobrevalorada fins a un 20%, fet que pot comportar un "brusc ajustament" en el mercat immobiliari.

Fins ara només institucions internacionals, com ara el Fons Monetari Internacional (FMI), *The Economist* i analistes del sector havien gosat denunciar que la vivenda a Espanya està sobrevalorada i que això pot comportar a mitjà termini problemes econòmics. Davant d'aquestes veus que adverteixen de l'existència d'una bombolla –a les quals ara s'ha afegit el Banc d'Espanya–, constructors i promotors s'han afanyat sempre a desmentir-ho. Encara més, han arribat a assegurar que el terme *bombolla immobiliària* és "un reclam periodístic" i "no té contingut real".

Cal dir, però, que ahir va ser un dia de canvis de discurs. El vicepresident primer i ministre d'Economia, Rodrigo Rato, va assumir "responsabilitats polítiques" per l'encariment de la vivenda, tot i que va remarcar que el govern central està aplicant mesures per combatre-ho. Segons Rato, "en el tema de l'encariment de l'habitatge, acceptem responsabilitats i la necessitat de canviar la manera de funcionar de les administracions públiques".

Un 100% més cares

Segons les dades de l'entitat que presideix Jaime Caruana, el preu de la vivenda es va duplicar en els últims 25 anys (1979-2002) i només en els sis últims exercicis (1997-2002) va registrar un encariment acumulat del 79%, "sense que el creixement del preu s'estigui moderant, malgrat la desaceleració cíclica de l'economia".

En aquest sentit, l'organisme supervisor alerta també de les "implicacions potencials" que l'evolució del preu de l'habitatge tindrà en l'estabilitat macroeconòmica i financera de l'economia espanyola, donat que constitueix "el principal actiu de les famílies". El Banc d'Espanya reconeix que les principals variables econòmiques que sustenten la demanda de pisos –com ara el PIB, l'ocupació i els tipus d'interès– a-

vancen a taxes positives". Però, malgrat això, l'organisme calcula que el preu actual de l'habitatge presenta una sobrevaloració d'entre el 8% i el 20%

respecte a l'evolució estimada segons les variables que fonamenten l'oferta i la demanda.

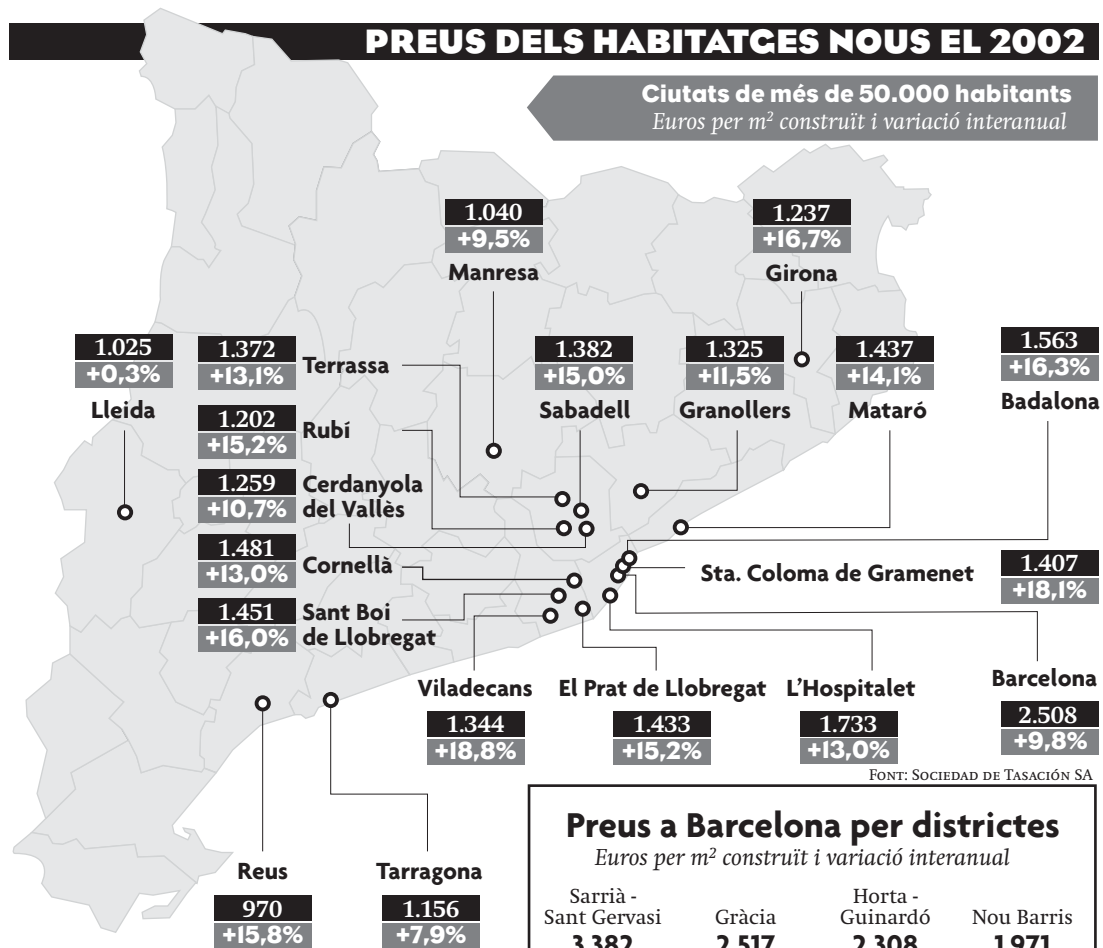
Al seu parer, en la segona meitat de la dècada dels no-

ranta –després de la crisi posterior als Jocs Olímpics– les vivendes estaven infravalorades, fet que va començar a corregir-se cap a finals de la dècada.

Però, lluny d'aturar-se en l'equilibri, i amb l'impuls de la injecció de capitals provinents de la crisi borsària, es va produir una "correcció excessiva" i el preu dels pisos s'ha situat "per sobre del seu nivell d'equilibri a llarg termini".

A més, l'informe de l'entitat admet que el comportament "fluctuant i fortament inercial" del preu de l'habitatge "no és nou en l'economia espanyola", i que l'evolució recent dels preus i la seva sobrevaloració són compatibles amb la dinàmica habitual d'ajustament en el mercat. Per això, el Banc d'Espanya preveu una "reconducció gradual" de l'encariment de la vivenda "cap a registres més d'acord" amb l'evolució de les variables econòmiques que el fonamenten.

Ara bé, l'entitat també alerta que, "com més temps passi sense que s'iniciï l'equilibri, més gran serà el risc que l'ajustament acabi produint-se d'una manera brusca".



Menys hipoteques i més dures

Les entitats financeres de l'Estat esperen un descens de la demanda de préstecs hipotecaris en el tercer trimestre de l'any, després d'encadenar "molts" trimestres de "fort" creixement, i auguren que les condicions dels crèdits tornaran a endurir-se, "però només moderadament". Així es desprèn dels resultats de la tercera enquesta sobre préstecs bancaris que elabora el Banc Central Europeu cada trimestre amb entitats europees, deu de les quals espanyoles.

Les societats de taxació dupliquen guanys

Les societats de taxació van obtenir un benefici conjunt de 33 milions d'euros durant l'any 2002, xifra que suposa duplicar els guanys registrats l'exercici anterior, segons les dades incloses en el butlletí econòmic del Banc d'Espanya. De fet, aquest sector està format per 65 societats de taxació d'arreu de l'Estat, i només set van tancar l'exercici amb pèrdues.

Els ingressos totals d'aquestes societats es van situar en els 278 milions d'euros, un 25% més que l'any anterior. El 97,6% dels ingressos d'aquestes entitats es van

obtenir de les taxacions immobiliàries lligades als crèdits hipotecaris, mentre que la facturació derivada d'altres serveis, inclosos els de taxació de béns no immobles, van caure un 11% i només van representar el 2,4% dels ingressos totals

Operacions que s'encareixen anualment

Un dels factors que expliquen tots aquests increments és que, segons el Banc d'Espanya, la facturació mitjana d'una societat de taxació per cada operació realitzada ha crescut una mitjana anual del 10% en els últims anys fins a situar-se en els 233

euros l'any 2002. Aquestes dades reflecteixen, segons l'entitat, la "forta expansió que aquestes societats han experimentat en els últims anys, gràcies sobretot a la valoració de vivendes i edificis residencials".

Les societats taxadores van realitzar 1,2 milions de taxacions durant l'any 2002, un 26% més que en l'exercici precedent. El conjunt d'immobles taxats va sumar un valor de 348 milions d'euros. El 99% de les taxacions efectuades l'any passat van correspondre a béns immobles i es van realitzar per a la seva aportació com a garantia hipotecària.