

Els experts creuen que la bombolla immobiliària podria superar ja el 28% del preu dels habitatges

# Espanya acull el 40% dels pisos nous edificats a Europa dels últims 4 anys

## El parc de vivendes s'ha ampliat un 17% en sis exercicis

M.M.  
BARCELONA



La construcció residencial a Espanya ha constituït, en els últims quatre anys, el 40% de totes

les vivendes que s'han edificat a la UE. L'estoc de pisos s'ha incrementat a Espanya, com a mitjana, més d'un 10% anual, amb més de 540.000 vivendes iniciades, en els últims cinc exercicis. Si les previsions es compleixen, les vivendes iniciades durant aquest exercici arribaran a les 600.000 en el conjunt estatal, i això voldrà dir que el parc global s'haurà ampliat en un 17% en tan sols sis anys.

Paral·lelament, els preus han continuat pujant a un ritme del 15% durant el primer trimestre del 2003. Aquestes dades, entre altres, es constaten en el dossier monogràfic sobre perspectives del sistema financer dedicat al mercat de l'habitatge i publicat per la Fundació de les Caixes d'Estalvis Confederades (Funcas).

José García-Montalvo, professor del departament d'econo-

proprietat, davant la qual cosa García-Montalvo puntualitza que dependrà del cost d'ús de la vivenda.

### Especulació perillosa

El professor documenta que aquesta evolució, més que en els factors de creixement fonamentals, en l'oferta i la demanda, s'està basant en un procés més especulatiu, que vincula la compra de vivenda com a inversió. Malgrat que tot i que els costos de producció reals estan disminuint de for-

ma persistent, argumenta l'expert, el preu dels pisos ha crescut en els últims 4 exercicis un 54,1%. El professor de la UPF recorda que autoritats en la matèria com el Consell Superior d'Arquitectes, l'FMI i publicacions com *The Economist* constaten l'existència d'una bombolla "que pot ser un risc important per a l'economia". García-Montalvo, doncs, veu "raonable" l'existència d'aquesta bombolla, que arribava, segons els seus càlculs, al 28% del preu dels pisos a final del 2002.

García-Montalvo detecta diverses "anomalies" del sector de l'habitatge a Espanya, on hi ha una molt petita proporció de vivenda de lloguer (11%), un alt pes de la inversió immobiliària en l'economia familiar (69%), una proporció altíssima d'hipoteques a tipus variable (fins al 95%) i uns tipus d'interès i un tractament fiscal molt favorables a l'adquisició de la vivenda. Això converteix el mercat en una "bomba de rellotgeria que espera ser detonada", conclou García-Montalvo.

Aquest fet pot ser especialment greu per la dependència que d'aquest sector té el conjunt de l'economia. Espanya, el Japó i Finlàndia són els únics països on el sector de la construcció -subscriu l'investigador de l'IVIE- supera com a mitjana el 7% del valor afegit brut total, fet que lliga inexorablement l'evolució econòmica global a la d'un sector tan estacional com la construcció.

La contribució del sector al creixement espanyol des del 1997 fins al 2002 ha estat "espectacular", i encara ho ha estat més en el tram 2000-2002, ja que l'economia espanyola va créixer un 10,1%, mentre que el sector de la construcció ho feia un 38,7%. Això deixa l'aportació de la construcció en un 26,4%, més d'una quarta part, del PIB espanyol durant els últims tres anys.

## EL SECTOR DE LA VIVENDA A LA UNIÓ EUROPEA EL 2001

Dades en percentatge

	Inversió en vivenda / PIB	Inflació en vivenda (nominal)	Deute hipotecari / PIB
Bèlgica	4,8	5,3	28
Alemanya	6,3	2,0	47
Grècia	4,8	11,3	12
Espanya	7,3	15,5	32
França	4,2	6,5	22
Irlanda	8,8	8,0	30
Itàlia	4,5	5,7	10
Luxemburg	3,2	9,1	29
Holanda	5,8	9,7	74
Àustria	5,0	-2,9	30
Portugal	5,7	3,6	47
Finlàndia	4,5	-0,8	21
Dinamarca	3,5	5,8	67
Suècia	2,1	7,9	58
Regne Unit	2,8	8,1	60
<b>Zona euro</b>	<b>5,5</b>	<b>6,8</b>	<b>33</b>
<b>Unió Europea</b>	<b>4,9</b>	<b>7,1</b>	<b>39</b>

ALBERT G.F.

### Pisos de luxe en lloc d'oficines

La química Foret ha venut la seva seu al carrer Còrsega de Barcelona a la promotora Metrovacesa per marxar a un nou edifici al parc Sant Cugat Nord. Després de l'operació, assessorada per les consultores Jones Lang LaSalle i CB Richard Ellis, Metrovacesa té la intenció de destinar l'immoble d'oficines, que té més de 4.750 metres quadrats, a pisos de luxe.

## Prismes diferents, mateixa temàtica

mia i empresa de la UPF i investigador de l'Institut Valencià d'Investigacions Econòmiques (IVIE), es dedica en el seu article, que obre el monogràfic, a descavalcar tres dels mites que han acompanyat el creixement desmesurat del sector de la construcció. Aquests tres principis, acceptats com a axiomes irrevocables per alguns observadors, són que el preu de la vivenda "no pot baixar" (una tesi que García-Montalvo desmenteix assegurant que sovint ho fa, si més no en termes nominals); que s'està "convergent" amb el mercat europeu (oblidant que els preus es fixen sobre un mercat local) i que "val més" adquirir el pis que llogar-lo, perquè finalment serà de

els que poden atendre. Una eventual generalització dels impagaments pot comportar, segons Taltavull, "problemes molt greus en el conjunt del sistema financer". Un altre és el risc de mercat, al qual és especialment sensible el sistema de finançament hipotecari, ja que es tracta del fet que la garantia del finançament és precisament el valor de la mateixa vivenda, que pot tenir una evolució incerta en cas de mercats madurs.

**Pisos i impostos**

Per la seva banda, José A. Antón Pérez, professor de dret financer a la Universitat Complutense i subdirector general de Funcas, analitza el règim tributari de la vivenda i insta l'administració a reconsiderar el tractament que reben els béns immobles a Espanya en l'impost sobre el patrimoni, així com a resoldre els problemes "no re-

solts" que impliquen la coordinació entre l'impost de transmissions patrimonials i l'IVA i la de les taxes locals i les estatals que graven les plusvàlues. Els investigadors de Funcas Santiago Carbó, Rafael López del Paso i Francisco Rodríguez Fernández aporten una visió de les relacions entre la política monetària, el crèdit bancari i el mercat immobiliari i intervinculen els factors que han donat pas a l'actual boom immobiliari. El preu de la vivenda i la seva progressió geomètrica protagonitza l'article de Jorge Martínez Pagés i Maria de los Llanos Matea. Els dos analistes del servei d'estudis del Banc d'Espanya detallen la relació entre els alts preus i les grans concentracions humanes, encapçalades per Madrid i Barcelona. El dossier es clou amb un document del Banc Central Europeu en què es parla dels factors estructurals en els mercats de vivenda de la Unió Europea.