



José García Motalvo

Catedràtic d'Economia de la Universitat Pompeu Fabra. Expert en el sector immobiliari i consultor del Banc Mundial sosté que l'ajust de preus dels pisos a Espanya ha estat escàs, i que per sortir de la crisi hauran de caure més. Segons la seva opinió, un dels problemes del sector és que la demanda potencial no té capacitat de compra.

«Encara queda molt de marge perquè els preus dels pisos baixin»

José Luis Salinas
GIRONA

Quant queda de crisi immobiliària?

És molt difícil saber-ho, perquè hi ha un problema de dades; la informació que tenim està molt fraccionada. Una forma de mesurar-ho seria calcular el nombre d'anys que es podria estar sense produir amb l'actual estoc immobiliari. Segons les dades del Banc d'Espanya, hi ha un milió d'habitatges aturats i es venen una mitjana de 300.000 pisos a l'any, per la qual cosa que serien una mica més de tres anys. Això sense produir, però se segueixen construint uns 100.000 habitatges anuals, així que hi ha problema per a estona. A més, hi ha moltes entitats financeres que tenen els budells plens de pisos que també costaran de vendre.

Però ja portem tres anys d'ajust...

Quan va començar la crisi hi havia dues possibilitats de sortida: una era de forma ràpida, el que es diu en «V», i l'altra era una sortida a la japonesa, estar anys i anys patint. En altres països s'ha produït una sortida en «V», perquè els preus s'han ajustat ràpidament, com en Estats Units, on van caure un 34%. Aquí, a Espanya, els mercats sempre s'ajusten per via de la quantitat i no dels preus. Això ho hem vist molt bé en el mercat laboral: durant la crisi els salaris reals han seguit creixent i l'atur s'ha disparat. En l'immobiliari els preus han baixat de manera molt lenta.

I quan hem d'esperar que segeixin baixant?

Les immobiliàries van passar d'un dia per altre de dir que no baixarien preus a dir que ja han baixat tot el que ho podien fer. Elles tenen interès a dir això, pel que no cal donar-nos gaire credibilitat. Si és veritat que realment no sabem què està passant amb els preus, perquè hi ha moltes estadístiques. Probablement els preus de transacció han caigut molt més del que diuen els preus de taxació, però no prou. En altres països, amb una bombolla més petita, la caiguda és d'entre el 30% i el 40%. El normal és que es necessitin quatre anys de renda familiar per comprar un habitatge en una situació d'estabilitat. En el punt màxim de la crisi als EUA es va arribar als cinc anys i estaven molt preocupats, mentre que aquí es va arribar als 7,7 i ara està en 6,4, però no hi ha cap preocupació.



José García Motalvo en un moment de l'entrevista

«Préstecs amb euríbor

més 0,3% era anormal. Ara es miren les anàlisis de risc amb més compte»

«La desgravació fiscal

per la compra d'habitatge hauria d'haver-se suprimit fa quinze anys»

«Que el sector públic

determini el sistema productiu és pervers. No som una economia comunista»

Falta molt ajustament; tot el que va des de 6,4 fins a 4 anys de renda necessària per a pagar un pis.

Diu que la banca té els budells plens d'habitatges. És un problema afegit per sortir de la crisi financera i immobiliària?

Això sempre ha passat. En la crisi dels vuitanta hi havia entitats en la zona mediterrània a les quals algun inspector del Banc d'Espanya els va dir que haurien de passar a ser una immobiliària. Ara la grandària del problema és més gran que abans, perquè hi ha molt sòl i el no urbanitzat està mort. Això és un quist cancerigen que serà difícil de treure del sector financer. La banca està, a més, refinançant a les immobiliàries sense liquiditat, els dona termini perquè morin. Moltes immobiliàries estan com zombis, estan simplement esperant que la ban-

ca passi les proves de resistència per acabar morint en un algun bescanvi o en el que sigui.

El sector financer ha tornat a endurir els crèdits hipotecaris augmentant els diferencials sobre l'euríbor...

Estem tornant a la normalitat. L'anormal era el que passava abans d'oferir euríbor més 0,3 punts. Ara s'estan mirant les anàlisis de risc amb més compte.

El model de creixement espanyol va ser alabat per molts economistes abans que explotés la bombolla.

El que va ser lloat va ser el creixement total, però sense gratar en l'interior. Finlàndia creixia en aquells anys al mateix ritme que Espanya, però amb una composició totalment diferent. Allí la meitat era creixement de la productivitat, i la resta cabal tecnològic; mentre que aquí la productivitat queia, hi havia molt poc capital tecnològic i es creixia a força de pic i pala.

Mesures com el final de la desgravació d'habitatge poden ajudar?

No ajudaran el sector, però és una mesura que hauria d'haver-se pres fa quinze anys. Quan el PSOE arriba al poder, dintre del partit hi havia gent que volia prendre aquesta mesura, però una cosa és la tècnica econòmica i una altra la política. Aquesta ajuda ha estat una subvenció implícita, als constructors, de 6.000 milions anuals.

Hi ha demanda per absorbir l'estoc immobiliari?

No hi ha capacitat de compra. Un problema que sempre ha exis-

t és que els promotors no saben diferenciar entre demanda real i la potencial. En els anys de bonança demanaven informes sobre la demografia en la qual es veia una àmplia arribada d'immigrants. Però un immigrant que no té feina no és demanda efectiva, sinó potencial. Amb el nivell actual dels preus segueix sense haver-hi demanda solvent. Demanda potencial sí que n'hi ha perquè hi ha bastants joves que no han pogut accedir a un habitatge.

El secretari d'Estat d'Economia, José Manuel Campa, diu que s'ha de deixar de veure l'habitatge com una inversió...

La inversió en habitatge és una mica arriscada i no és un dipòsit de valor segur, perquè els preus estan baixant.

La sortida de la crisi està condicionada que el sector immobiliari es recuperi o hi ha alternatives?

Això del canvi de model productiu és un mite. Allò de l'ateratge suau responia a un somni il·lusori que podies traspasar treballadors d'un sector a un altre sense cap cost i independentment de la demanda. Això no té sentit i el que ha passat és que han anat a l'atur. El model productiu no es canvia per mitjà del decret llei i el que ha de fer el Govern és donar els incentius correctes per facilitar certes activitats. Que el sector públic es posi a determinar quin ha de ser el sistema productiu és una mica pervers, perquè, que jo sàpiga, això no és una economia comunista.

MIKI LÓPEZ