



Tumor immobiliari

Suposem que nota l'aparició d'un tumor. El metge el primer que farà és un diagnòstic preliminar sobre la base de la situació del mateix, la seva grandària, el seu estat general i algunes proves simples. No obstant això, fins que el laboratori no proporcioni els resultats de la biòpsia no serà possible saber si el tumor és benigne o maligne (cancerígen).

L'economia espanyola té un problema similar: li ha crescut un tumor immobiliari. Davant el ràpid creixement dels preus de l'habitatge els economistes intentem fer un diagnòstic. És un tumor benigne o cancerígen? Desafortunadament, la ciència econòmica, que ha avançat enormement en l'últim segle, no és capaç encara de realitzar una biòpsia a un tumor immobiliari.

Els economistes hem de guiar-nos a partir d'indicis i pistes per a realitzar un diagnòstic preliminar. Per a saber definitivament si és cancerígen només es pot esperar que el pacient visqui o mori (en el nostre cas seria l'esclat de la bombolla).

En aquests moments

no hi ha biòpsia possible per molt que alguns economistes puguin esforçar-se a intentar-nos convèncer del contrari.

Amb tot, un diagnòstic informat del tumor immobiliari, encara que no inclogui una biòpsia conclouent, és molt útil. Hi ha signes que a Espanya existeix un tumor immobiliari cancerígen? Sí, molts.

Primera pista: agafi els preus de l'habitatge i tracti d'explicar la seva evolució utilitzant qualsevol factor que pensem que és important (evolució demogràfica vegetativa, immigració, tipus d'interès, atur, creixement de la renda, etc.). No serà possible, per molt complex que sigui el model utilitzat, explicar més del 60 o 65% del canvi en els preus. L'altre 35-40%, no explicat per aquests factors, es coneix pel nom de bombolla immobiliària. Aquesta part inexplicada no es redueix per molt que alguns analistes s'obstinin a dir que tots els europeus del nord volen venir a jubilar-se a Espanya (no tenen en compte que molts compradors estrangers són simples inversors que vendran quan vegin que

poden obtenir millors rendibilitats en altres països) o que els immigrants compren cases de 300.000 euros.

Segona pista. Calculi la ràtio PER de l'habitatge (preu sobre lloguers). Atès que el Banc d'Espanya assenyala que la rendibilitat per lloguer és del 2% la ràtio PER de l'habitatge a Espanya està actualment en 50. En els mercats d'accions, ràtios PER de 50-55 són els que hi havia a Wall Street el 1929 o durant la fase àlgida de la bombolla tecnològica de finals dels 90.

Tercera pista. Miri una promoció nova i calculi quants cartells d'*Es Ven* apareixen en el moment que es posa l'última pedra. I cadascun té un número de telèfon (venedor) i color diferent. A l'abric d'unes rendibilitats enormes (comprar sobre plànol avançant un senyal ha generat en el passat fins a un 800% de rendibilitat abans d'impostos). Davant d'aquesta situació, molts espanyols han decidit deixar de fer el passarellet i participar de la bombolla (com molts van decidir participar del *xollo* dels segells amb les conseqüències que avui dia

Davant el ràpid creixement dels preus de l'habitatge intentem fer un diagnòstic: És un tumor benigne o cancerígen?

<p>!! ZONA GRACIA !!</p>  <p>GRACIA. Dos viviendas. Pisos de 145 m² con 10 m² de terraza. + Habitaciones Doble + 1 Suite + Baño. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>185.000.000.-Ptas (1.111.872.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>	<p>!! TORRE EN VENTA !!</p>  <p>SANT PEDRO DE VILARMAIOR. 100 metros de altura. Con vistas al mar. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>80.000.000.-Ptas (480.000.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>	<p>!! ZONA SANTS !!</p>  <p>SANTS. 100 metros de altura. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>70.500.000.-Ptas (423.414.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>	<p>!! ZONA SANTS !!</p>  <p>SANTS. 100 metros de altura. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>73.500.000.-Ptas (441.744.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>
<p>!! EIXAMPLE ESQUERRA !!</p>  <p>EIXAMPLE ESQUERRA. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>64.900.000.-Ptas (390.000.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>	<p>!! SANT GERVASI !!</p>  <p>SANT GERVASI. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>130.000.000.-Ptas (781.316.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>	<p>VENTA DE APARTAMENTOS</p>  <p>INFORMES ADRIÀ</p> <p>MADRID</p> <p>Ciudad de las Vacaciones</p> <p>VACACIONES TODO EL AÑO</p>	<p>!! EIXAMPLE DREY !!</p>  <p>EIXAMPLE DRET. + Urbanización. + Piscina. + Jardín. + Calefacción. + 3 Baños + 5 Balcóns de Pisos. + Comedor + Sala. + Ascensor. + Parking. + Jardín. + Piscina. + Vista. + Precio. + Precio. + Precio.</p> <p>75.000.000.-Ptas (450.760.-€)</p> <p>Tf: 93-459.28.00</p>
<p>!! EIXAMPLE DRET !!</p>	<p>!! EIXAMPLE DRET !!</p>	<p>!! OBRA NUEVA SANTS !!</p>	<p>!! EIXAMPLE DRET !!</p>

• INVERSIONS
• INMOBILIARIAS

• FINQUES

• HIPOTECUES

• TAXACIONS

• REFORMES

93 459 28 00

IVÁN GIMÉNEZ

tots coneixem). De fet un 94,5% dels compradors recents d'habitatge creuen que aquest està sobrevalorat (un 40% creu que la sobrevaloració és superior al 50%). No obstant això, aquests mateixos enquestats assenyalen que esperen que el preu segueixi pujant al 20% en els pròxims anys. És difícil trobar una anàlisi que proporcioni millors indicis de tumor cancerígen que aquestes xifres.

Quarta pista. Quantes converses recents amb amics o coneguts han versat sobre l'elevat preu de l'habitatge o els guanys

d'algun conegut en una compra-venda? O fins i tot, quantes vegades ha comentat el que valdria el seu habitatge si la vengués ara en comparació de quant valia quan la va comprar? Aquest sentiment d'haver encertat, de ser un linx dels negocis i de pensar que un és més ric, té conseqüències importants sobre l'economia.

El tumor immobiliari té aquestes coses. És com un tumor a la pituitària dels que fabriquen l'hormona del creixement, quan de naixement són de baixa estatura. Els fa més

alts, cosa que en principi pot alegrar-los, encara que a llarg termini pot arribar a matar-los. Alguns analistes ens diuen que el tumor és benigne i que es reduirà per si mateix amb algunes medecines de política econòmica o amb el simple pas del temps. No obstant això, els símptomes que s'observen en el mercat immobiliari espanyol fan que el diagnòstic indiqui amb certa claredat que la bombolla immobiliària és un tumor cancerígen. Per desgràcia, el doctor House no passa consulta aquesta setmana. ■

Alguns analistes ens diuen que el tumor és benigne i que es reduirà per si mateix amb algunes medecines