

La caiguda del totxo

FIDE CICLE. Els preus prohibitius dels habitatges, l'excés de producció i el tancament de l'aixeta del crèdit han parat en sec la construcció, que durant deu anys va ser el principal motor de l'economia catalana.

JOAN POYANO

● La construcció va ser el motor de l'economia catalana durant deu anys, fins al 2007, quan, per primera vegada des de 1998, la producció d'aquest sector va créixer menys que la mitjana. Amb la frenada de la segona meitat de l'any passat es parlava d'ajust suau i inevitable després de tants anys de creixement continu, es negava el petament d'una bombolla immobiliària de la qual es qüestionava l'existència, i es deia que era impossible una caiguda dels preus dels habitatges. Però les dades del primer trimestre assenyalen que l'activitat en el sector residencial ha parat en sec ara que els preus pugen poc –i fins i tot baixen–, i el focus d'atenció se centra en els llocs de treball que es perden; han passat a ser secundaris els problemes de les famílies que no poden accedir a un habitatge per la inflació del totxo.

En el cicle 1998-2007, el creixement acumulat del PIB català va ser del 38,5% i el de la construcció va ser del 68%, amb una contribució decisiva de l'edificació residencial, que va créixer un 130%, més del triple que la mitjana. Aquest creixement és la conseqüència d'un augment de la demanda d'habitatges per a residència habitual afavorida per unes condicions excepcionalment barates del finançament hipotecari, que al seu torn van facilitar la compra per inversió. En el seu informe sobre el sector

de 2007, el Departament de Medi Ambient i Habitatge assenyalava com a element bàsic d'aquest llarg període d'alta activitat constructora un augment sobtat de la població, a causa de la immigració, d'un 17% (milió de persones), equivalent a la irrupció de 300.000 noves llars que s'han afegit a les 180.000 llars que s'haurien format per l'evolució endògena pròpia de la població existent abans de l'any 2000. En sis anys es va concentrar una demanda extraordinària de primera residència per part de 480.000 llars, demanda a la qual s'afegien els inversors que, amb tipus d'interès baixos, trobaven en el sector immobiliari rendibilitats que no oferien altres mercats de capitals.

Amb una taxa d'atur que havia baixat del 14 al 6 per cent, la capacitat de consum i inversió de les famílies era alta, però per molt que es construís semblava que l'oferta sempre quedava curta davant tanta demanda, amb el resultat que el preu del metre quadrat es va disparar en els temps de tipus d'interès baixos de tal manera que el termini d'amortització de les hipoteques s'ha anat allargant per trobar una quota mensual assequible.

L'esgotament de la capacitat de compra davant les continuades pujades de preus, l'increment del preu del diner en el mercat i les limitacions de crèdit imposades per la crisi de confiança in-

terbancària d'abast internacional han girat el mitjó. El llarg període de forta inflació de preus en el mercat immobiliari ha portat a una discrepància extraordinària entre l'evolució dels salaris i l'evolució del cost de l'habitatge: entre 1997 i 2006, els salaris mitjans de Catalunya van créixer un 30%, mentre que els preus mitjans dels habitatges ho van fer entre un 250% i un 300%, segons les zones. Malgrat les òptimes condicions financeres, aquest diferencial real entre salaris i preus de l'habitatge ha acabat portant moltes llars a la gran dificultat o impossibilitat de fer front al retorn d'un préstec hipotecari o del pagament d'un lloguer: l'any passat, tot i que els preus pujaven poc, es va agreujar l'esforç d'accés a l'habitatge per a les llars catalanes, fins al 48,5% dels ingressos en el conjunt de Catalunya, el 65,8% en l'entorn metropolità i el 90,6% a la ciutat de Barcelona. El preu del diner continua sent baix en termes històrics, però l'punt de pujada destarota les finances de qui es va hipotecar fins al límit i fa desistir als que volen comprar pis, i ara els tipus d'interès estan per sobre del 5% després d'haver baixat des de nivells del 10%, l'any 1996, fins per sota del 4%, els anys 2003, 2004 i 2005.

Si abans la gent s'afanyava a comprar perquè sabia que esperar un mes era pagar més, ara el que pot s'espera, confiant que els preus baixaran. A favor

seu, les estadístiques indiquen que en el primer trimestre de 2008 el preu real de l'habitatge –tant nou com de segona mà– va baixar a l'Estat espanyol per primer cop en deu anys, ja que els pisos es van encarrir un 3,8% amb una inflació del 4,5%; a Catalunya, inflació i metre quadrat van empatar. Entre els que no ho fan perquè esperen millors condicions, el mercat baixa en picat: al febrer es van fer a Catalunya 6.763 compravendes d'habitatges, un 41,5% menys que el mateix mes del 2007; el nombre d'hipoteques constituïdes va baixar un 35,5%, fins a 12.681, i l'import mitjà es va situar en 180.219 euros, un 3,4% menys que un any enrere.

Entre 1998 i 2005, el preu de l'habitatge lliure va créixer cada any més del 10% a l'Estat espanyol, amb rècord del 18,4% el 2003. Uns increments que no es devien ni a l'encariment dels materials ni a les puges salarials i, per tant, aportaven uns marges de benefici que van pràcticament expulsar del negoci l'habitatge de protecció oficial, el que ara els promotors demanen que les administracions públiques impulsin per poder continuar construint mentre l'obra nova recent no troba comprador (el Gremi de Promotors i Constructors de les comarques gironines reconeix que hi ha excés d'estoc a la demarcació perquè s'ha construït anualment el do-

Indicadors del mercat de l'habitatge espanyol)

	2005	2006	2007	GENER 2008	FEBRER 2008	MARÇ 2008
Preu mitjà habitatge lliure						
% variació anual	13,9	10,4	5,8	...	...	...
Euros/m ²	1.761	1.944	2.056	...	...	...
IPC de lloguers	4,3	4,4	4,4	4,1	4,1	...
Índex de costos de l'edificació	4,2	6,3	4,6	4,4	...	...
Activitat construcció residencial						
Habitatges visats (últims 12 mesos, en milers)	730	866	651	622	593	...
Habitatges iniciats (últims 12 mesos, en milers)						
Total	716	760	616	...	...	...
Lliures	636	665	532	...	...	...
Protegits	81	95	84	...	...	...
Inversió en habitatge, % variació anual	5,9	6,4	3,1	...	...	...
Variables demogràfiques						
Població major de 25 anys (var. interanual en milers)	712	667	702	...	...	...
Llars (milions)	15,53	16,03	16,45	...	...	...
Variació interanual nombre de llars (milers)	537	498	416	...	...	...
Nombre d'habitatges per llar	1,53	1,54	1,55	...	...	...
Inversió estrangera en immobles						
% Variació interanual de la inversió acumulada	-17,4	-14,4	14,4	16,6	13,2	...
Ràtio sobre PIB (%)	0,60	0,48	0,51	...	...	...
Accessibilitat						
Preu de l'habitatge / renda bruta disponible per llar	6,7	7,0	7,0	...	...	...
Esforz teòric anual sense deduccions	36,4	42,6	46,3	...	...	...
Esforz teòric anual amb deduccions	25,5	29,9	37,1	...	...	...
Riquesa financera neta de les llars						
Taxa de variació interanual	9,0	13,2	-0,1	...	...	...
Ràtio sobre PIB (%)	95,5	100,2	93,5	...	...	...
Crèdit						
Crèdit total al sector privat (% var. interanual)	18,8	23,3	19,8	14,8	14,3	...
Crèdit hipotecari total (% var. interanual)	25,7	25,6	19,2	13,9	12,4	...
Saldo en % del PIB	79,8	91,4	98,9	...	...	...
Crèdit a les llars per compra d'habitatges						
Taxa de variació interanual	24,3	22,6	17,0	12,9	12,4	...
Saldo en % del PIB	51,3	57,2	61,2	...	...	...
Tipus d'interès	3,4	4,2	5,3	5,6	5,6	5,4
Ràtio de crèdit de cobrament dubtós	0,39	0,41	0,60	...	...	...
Rendibilitat anual d'inversions alternatives						
Habitatge (lloguer més variació de preu)	15,0	11,2	6,8	...	...	...
Rendibilitat bruta per lloguer	2,2	2,1	2,0	...	...	...
FIAMM	1,2	2,0	...	0,3	0,5	...
FIM	6,0	5,4	2,8	0,1	0,4	...
Borsa (Ibex-35)	18,2	31,8	7,3	-9,1	-7,6	-9,4
Comparació internacional						
Preus reals (% variació interanual)						
Estat espanyol	10,2	6,7	2,9	...	...	...
Alemanya	-3,5	-1,5	-2,2	...	...	...
Estat francès	9,4	6,1	5,4	...	...	...
Itàlia	5,4	4,4	...	...	...	...
Holanda	3,0	3,3	...	...	...	...
Unió Econòmica i Monetària	5,6	4,2	...	...	...	...
Regne Unit	3,4	3,8	8,4	...	...	...
Estats Units	8,1	4,9	-0,0	...	...	...
Japó	-3,4	-1,9	...	...	...	...

Fons: Departament de Medi Ambient i Habitatge, INE, Ministeri de l'Habitatge, Ministeri de Foment, CNRMV, BCE i Banc d'Espanya.



ble del que necessita el mercat). De la mateixa manera, la por que milers de paletes, lampistes i pintors vagin a l'atur ha despertat l'interès governamental per l'habitatge protegit, el gran ignorat quan a l'Estat espanyol es construïen més habitatges (800.000, l'any 2006) que a Alemanya, França i el Regne Units junts. Durant el boom immobiliari, segons estimacions del Departament de Medi Ambient i Habitatge, 200.000 famílies catalanes no han pogut accedir a un habitatge perquè no arribaven al mercat lliure i el protegit era clarament insuficient per cobrir les necessitats, ja que des de volums d'entre 15.000 i 20.000 anuals de mitjana dels anys noranta es va passar a produccions inferiors als 10.000 durant una dècada.

La por de l'augment de l'atur per una recessió a la construcció es basa en el fet que aquest sector representa el 9,6% del PIB català, i el seu pes és superior pel que fa a l'ocupació, ja que les 425.000 persones que hi treballaven a Catalunya en el primer trimestre d'aquest any representaven el 12% de l'ocupació total; a això cal afegir-hi la feina induïda en la indústria i en els serveis. En un any s'han destruït 14.400 llocs de treball en el sector, amb un descens del 3,3% -mentre que la població ocupada total ha augmentat un 2,1%-, amb una baixada del 19% pel que fa al nombre d'assalariats que no ha compensat l'augment del d'autònoms, típic de quan van mal dades, del 4,6%. Mirant les llistes de l'atur, a Catalunya hi estaven apuntades a l'abril 35.448 persones del ram de la construcció, amb un augment interanual del 7%, molt inferior al 20% general. El sector en què creix més l'atur és el de serveis -amb un pes que multiplica per sis el de la construcció en termes de PIB-, en el qual s'inclou la intermediació immobiliària, en la qual l'any passat van tancar el 40% de les oficines i es preveu que a mitjà termini desapareixeran fins a tres de cada quatre de les 60.000 que queden a l'Estat espanyol.

La immobiliària valenciana Llanera va ser la primera empresa del sector a sol·licitar el concurs de creditors (antiga suspensió de pagaments) a l'octubre, amb un deute de cap a 700 milions d'euros. Moltes altres companyies

Estimació del parc d'habitatges)

	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
	TOTAL	PRINCIPALS	TOTAL	PRINCIPALS	TOTAL	PRINCIPALS	TOTAL	PRINCIPALS	TOTAL	PRINCIPALS	TOTAL	PRINCIPALS
ESTAT ESPANYOL	21.033.759	14.184.026	21.551.426	14.581.585	22.059.220	15.000.923	22.623.443	15.460.564	23.210.317	15.884.170	23.859.014	16.353.713
Andalusia	3.554.198	2.415.143	3.677.608	2.487.597	3.806.819	2.550.391	3.922.607	2.627.676	4.032.264	2.721.866	4.163.281	2.786.515
Aragó	657.555	443.205	672.438	456.501	687.679	467.581	699.563	477.332	713.854	483.093	727.517	490.343
Astúries	524.336	389.310	533.877	398.653	543.960	402.936	556.612	409.554	569.923	413.058	583.858	420.577
Balears (Illes)	504.041	305.431	516.757	313.067	529.088	326.506	539.826	342.694	551.480	354.300	562.372	359.877
Canàries	855.022	552.351	884.064	572.788	910.671	604.272	937.084	623.604	962.896	638.518	990.461	668.345
Cantàbria	286.901	182.645	294.039	184.471	302.697	189.768	311.303	193.056	317.695	202.371	327.718	205.329
Castella i Lleó	1.455.050	889.197	1.487.057	903.424	1.514.294	913.205	1.543.748	925.654	1.576.866	939.881	1.618.567	953.617
Castella-la Manxa	988.555	610.227	1.005.293	626.703	1.023.217	645.620	1.045.585	661.486	1.072.011	681.013	1.110.140	695.794
Catalunya	3.328.120	2.315.774	3.403.260	2.373.668	3.477.698	2.443.142	3.571.897	2.531.141	3.658.330	2.593.667	3.740.376	2.681.151
Barcelona	2.280.334	1.754.299	2.325.812	1.787.099	2.365.821	1.832.740	2.418.849	1.906.747	2.463.290	1.959.599	2.505.693	2.028.672
Girona	414.900	213.468	426.498	224.568	437.610	236.388	453.148	237.376	469.061	242.286	483.442	249.970
Lleida	194.549	128.369	199.519	134.017	204.409	138.510	211.521	141.463	219.586	144.030	227.123	145.326
Tarragona	438.337	219.638	451.431	227.984	469.858	235.504	488.379	245.555	506.393	247.752	524.118	257.183
País Valencià	2.558.691	1.492.744	2.628.135	1.555.439	2.692.389	1.615.149	2.767.763	1.674.859	2.862.658	1.739.047	2.952.338	1.824.313
Alacant	1.009.930	521.237	1.045.016	548.779	1.078.842	580.137	1.119.274	611.059	1.164.415	646.363	1.209.266	689.597
Castelló	327.687	176.447	337.557	181.388	347.267	185.093	358.920	191.209	376.624	195.856	391.998	209.266
València	1.221.074	795.060	1.245.562	825.272	1.266.280	849.919	1.289.569	872.591	1.321.619	896.828	1.351.074	925.450
Extremadura	575.284	366.893	584.471	374.231	596.487	382.303	606.080	385.971	616.274	390.741	625.425	393.809
Galícia	1.312.496	900.376	1.344.733	907.579	1.372.715	921.085	1.405.098	948.996	1.437.554	970.605	1.470.805	981.733
Madrid	2.482.885	1.873.671	2.524.353	1.954.239	2.567.758	2.021.691	2.635.616	2.092.891	2.706.368	2.134.111	2.781.631	2.227.795
Múrcia	595.319	378.211	609.285	389.557	624.403	401.282	646.435	421.705	670.134	440.994	712.148	464.443
Navarra	261.147	188.730	267.293	190.429	272.666	197.223	278.103	203.073	284.801	207.603	293.811	210.775
País Basc	892.009	741.399	910.390	751.779	922.705	770.314	936.935	787.366	952.202	819.246	966.649	829.964
La Rioja	156.769	101.439	161.349	104.888	165.484	110.467	169.612	113.206	174.709	114.017	181.011	117.915

han seguit els seus passos des de llavors, i unes quantes més s'han vist obligades a refinançar deute amb els creditors per sobreviure. Altres crisis són la de la promotora Habitat, que en l'últim moment va pactar amb la banca el refinançament d'un deute de 1.800 milions que arrossega per la compra de la divisió immobiliària de Ferrovial i que acaba d'annunciar que tanca totes les oficines pròpies de Don Piso per mantenir només la xarxa de franquiciats; la de la també catalana Fbex, que va renegociar amb 33 entitats financeres l'ajornament del pagament d'uns 600 milions d'euros d'un deute total de 1.800 milions per evitar el concurs de creditors; la suspensió de pagaments del grup immobiliari Lábaro, en via concursal amb un deute acumulat de 700 milions, i la de la immobiliària valenciana Temple. També van acudir a la via concursal la xarxa d'intermediaris Expofinques, fundada a Sabadell, i la immobiliària Grup Sánchez de Manresa. Altres immobiliàries amb problemes per haver invertit fortament a base d'endeutament bancari són Colonial –el seu principal accionista, Luis Portillo, va haver de cedir el 24,58% del capital als creditors, encapçalats per Banc popular i "la Caixa"– i Martinsa-Fadesa, que ha aconseguit refinançar un deute de 5.100 milions, el 40% del valor dels actius.

El president de l'Associació de Promotors i Constructores de Barcelona, Enric Reyna, calcula que aquest any es destruiran a Catalunya fins a 80.000 llocs de treball en el sector de la construcció i les immobiliàries, ja que com a màxim s'edificaran

50.000 habitatges i per a cadascun es contracten 2,3 treballadors. A diferència dels seus col·legues gironins, Reyna no creu que sobrin habitatges i atribueix la desacceleració a la crisi financera perquè encara hi ha molta demanda d'habitatge i hi ha el perill que no es pugui cobrir perquè «els bancs també han tancat l'aixeta a tot el que sigui comprar sòl a llarg termini, que és la primera matèria dels promotors». Un diagnòstic ben diferent del que el novembre va fer, en un debat a la Cambra de Comerç de Tarragona, Juan J. Bruguera, soci de Newland: «La falta de liquiditat del sistema bancari produirà un aterratge brusc dels promotors residencials, i un ajust de preus d'entre un 15% i un 20% [...]. Hi ha 5 milions de metres quadrats de sòl a l'Estat que fa por a tothom comprar.»

Demanant auxili públic

L'Associació de Promotors Constructores de España (APCE) va proposar a l'abril al secretari d'estat d'Economia, David Vegara, un paquet de mesures per impulsar la demanda de pisos perquè assegurin: «Si no venem, Hisenda no té ingressos i haurà de pagar més subsidis d'atur.» La idea és fer més accessible l'habitatge, però no baixant el preu de venda sinó que s'ajudi els compradors amb fons públics, amb mesures com la creació d'una nova categoria d'habitatge protegit, intermèdia entre el lliure i el de preu concertat, que tingui un preu limitat i amb la garantia per als compradors que l'interès dels seus préstecs no pujarà per sobre del tipus d'interès dels habitatges protegits (ara és del 5,09%) perquè l'Estat pa-

INDICADORS BÀSICS DEL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA, 2007

	2004	2005	2006	2007	Variació 2007/1990
PIB (variació anual)	2,7%	3,3%	3,9%	3,6 ^e	38,5%
PIB Construcció (variació anual)	3,2%	5,4%	5,4%	3,6 ^e	68,0%
Edificació residencial (variació anual)	10,0%	17,4%	8,0%	7,0 ^e	131,0%

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge

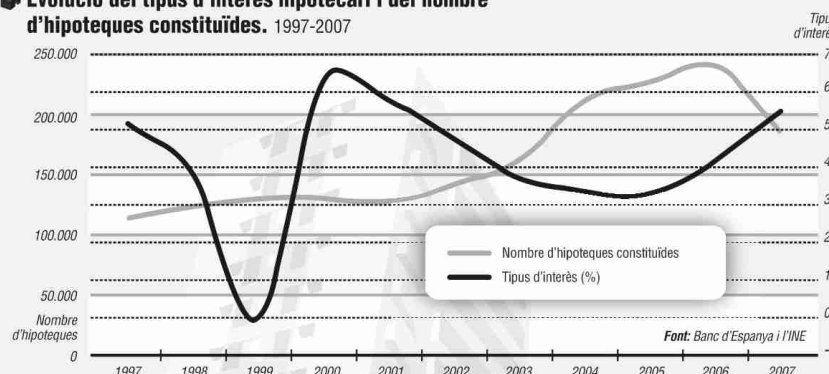
Noves hipoteques habitatge

Nombre	211.731	226.371	240.498	195.60	150,3%
Variació anual	9,6%	6,9%	6,2%	-22,6 ^e	
Valor (milions euros)	26.612	32.917	40.908	35.98	506,6%
Variació anual	20,1%	19,6%	24,2%	-12,0 ^e	
Valor mitjà (euros)	125.688	145.411	170.097	183.98	208,0%
Variació anual	9,6%	11,5%	13,1%	8,2 ^e	

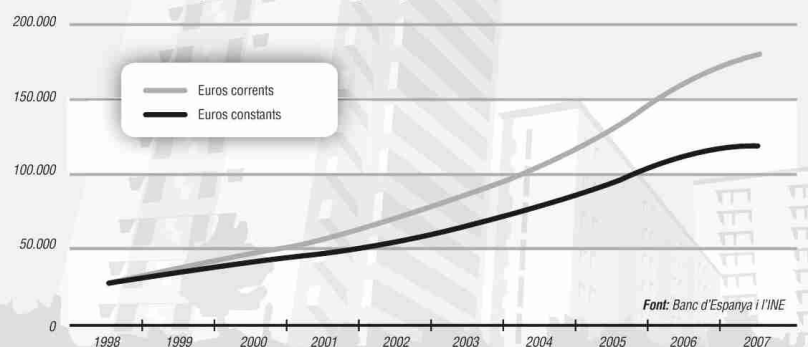
Preus de l'habitatge

HPO (euros/m ² útil)	1.263	1.446	1.446	1.51	93,9%
Habitatge lliure nou (euros/m ² construït)	3.080	3.776	4.262	4.30	276,0%
Variació anual	19,6%	16,4%	11,1%	-3,1 ^e	188,7%

Evolució del tipus d'interès hipotecari i del nombre d'hipoteques constituïdes. 1997-2007



Evolució del valor mitjà de les noves hipoteques contractades. 1998-2007



Jaume Masana. Director general adjunt de Caixa Catalunya

«El sector havia estat poc estricte en algunes activitats i ara tornem a la normalitat»

EVA GARCIA / Barcelona
● — Com es viu l'alentiment del cicle immobiliari des del sector financer?

— «S'està notant que hi ha menys operacions, tant de particulars com de promotors. Es diu que els bancs han tancat l'aixeta, però és que ara ens venen a demanar menys diners perquè hi ha menys operacions. Sí que és cert que els promotors han de

participar més dels recursos propis perquè abans, quan venien pisos, anaven pagant el seu endeutament amb la venda dels immobles i ara, com que no en venen, no poden compensar i han hagut de refinançar.»

— Ens hem de creure que existeix una consigna a tancar l'aixeta de les hipoteques?

— «No. El nostre negoci es basa a captar diners dels estal-



Jaume Masana.

viadors i a donar préstecs, i si deixem de donar préstecs és com si un bar deixés de fer cafès. Si algú demana un préstec i pot pagar-lo, nosaltres estem encantats de fer-l'hi, però el cert és que ens en vénen a demanar menys. En anys anteriors, és cert que el sector ha estat menys estricte en segons quina activitat i ara tornem a la normalitat.»
— Era una situació irreal...

— «És normal que baixi l'activitat perquè s'havien fet massa pisos. Tant de bo s'hagués produït abans aquest reajustament, perquè ens hauria proporcionat un aterratge més suau. Però són cicles, és normal.»

— I la morositat?

— «Algunes entitats, menys prudents, ho notaran més que altres, però estàvem en índexs històricament molt baixos.»

● Evolució de l'habitatge protegit a Catalunya. 1998-2007

Habitatges inicials	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Protegits (1)	3.648	9.042	5.496	6.225	8.488	5.073	6.390	6.932	7.592	9.201
% variació	-55,9	147,9	-39,2	13,3	36,4	-40,2	26,0	8,5	9,5	21,2
Totals (2)	71.776	78.268	78.519	67.794	74.498	88.649	96.481	107.834	127.117	85.515
% variació	23,1	9,0	0,3	-13,7	9,9	19,0	8,8	11,8	17,9	-32,7
Protegit/total %	5,1	11,6	7,0	9,2	11,4	5,7	6,6	6,4	6,0	10,8

(1) Qualificacions provisionals de protecció oficial + habitatges de promoció pública
(2) Visats dels col·legis d'aparelladors
Font: Secretaria d'Habitatge

● Habitatges iniciats a Catalunya. 1997-2007

Anys	Nombre d'habitatges	% de variació anual
1997	58.301	24,4
1998	71.776	23,1
1999	78.268	9,0
2000	78.519	0,3
2001	67.794	-13,7
2002	74.498	9,9
2003	88.649	19,0
2004	96.481	8,8
2005	107.834	11,8
2006	127.117	17,9
1r trimestre	29.598	13,2
2n trimestre	33.171	21,9
3r trimestre	38.579	52,3
4t trimestre	25.769	-11,6
2007	85.515	-32,7
1r trimestre	32.497	9,8
2n trimestre	22.777	-31,3
3r trimestre	14.853	-61,5
4t trimestre	15.388	-40,3

● Distribució territorial dels habitatges iniciats a Catalunya. 2007

	anual %	total %	
Barcelona	44.157	-33,1	51,6
Girona	14.658	-34,6	17,1
Lleida	9.878	-28,8	11,6
Tarragona	16.822	-32,3	19,7
Àrees urbanes	45.664	-32,2	53,4
de les quals I'AMB	35.145	-32,4	41,1
Zones turístiques (2)	21.526	-36,4	25,2
Reste de Catalunya	18.325	-29,2	21,4
Total de Catalunya	85.515	-32,7	100,0

Font: Elaboració de la Secretaria d'Habitatge, a partir de les dades dels col·legis d'aparelladors i arquitectes tècnics

AMB: l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental

(1) Les comarques de l'AFM i el Gironès, el Segrià i el Tarragonès

(2) L'Alt Empordà, l'Alta Ribagorça, el Baix Camp, el Baix Ebre, el Baix Empordà, el Baix Penedès, la Cerdanya, el Garraf, el Montsià, el Pallars Sobirà, el Pla de l'Estant, la Selva i la Val d'Aran

● Evolució de l'accessibilitat a l'habitatge de nova construcció, per a llars amb ingressos mitjans. 1990-2007

(Esforz econòmic per accedir a un habitatge)
Percentatge d'ingressos familiars mitjans per pagar la quota d'amortització d'un préstec mitjà

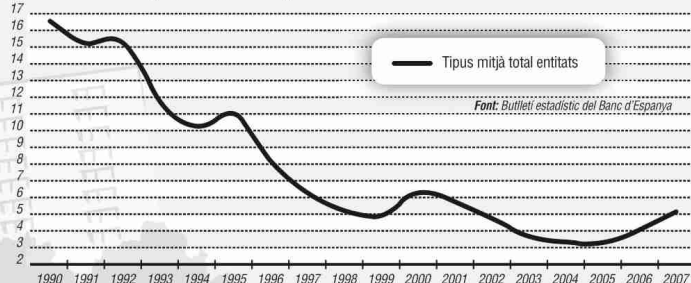
	Barcelona	Catalunya	
1990	101,3%	96,1%	52,1%
1991	97,4%	77,9%	49,2%
1992	91,9%	75,9%	46,2%
1993	82,6%	67,8%	42,2%
1994	68,3%	54,2%	33,6%
1995	63,5%	47,8%	31,0%
1996	51,4%	37,0%	25,5%
1997	38,2%	27,9%	20,0%
1998	35,5%	28,7%	18,8%
1999	38,5%	28,6%	19,2%
2000	46,9%	36,1%	23,4%
2001	52,0%	39,1%	26,2%
2002	53,0%	38,9%	25,2%
2003	53,9%	38,8%	26,0%
2004	60,4%	42,3%	28,9%
2005	72,4%	52,7%	38,3%
2006	84,1%	61,9%	46,1%
2007	90,6%	65,8%	48,5%

Paràmetres base:
- habitatge lliure de 90m² construïts
- tipus d'interès hipotecaris
- la hipoteca cobreix el 80% del preu de venda
- termini d'amortització 25 anys des de 1997, 26 anys el 2006, i 27 anys el 2007

● Hipoteques immobiliàries sobre habitatges a Catalunya. 2005-2007

Variació anual	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Barcelona	4,6	5,5	-22,6	15,9	17,1	8,4
Girona	8,2	8,6	-15,9	18,7	19,4	10,2
Lleida	31,0	17,9	-3,5	10,9	14,6	9,8
Tarragona	10,3	3,1	-7,1	16,9	15,2	10,8
Catalunya	6,9	6,2	-18,7	15,7	17,0	8,2
Espanya	11,1	7,4	-6,7	13,2	12,6	6,2

● Evolució del tipus d'interès hipotecari. 1990-2007



garia la diferència. També van demanar que s'apugui la deducció en l'IRPF per compra d'habitatge i que els compradors d'habitatge no habitual tinguin desgravacions fiscals si els lloguen durant cinc anys.

Aquesta associació declara que el seu pla busca donar sortida a l'estoc d'habitatges buits i poder construir més, però pretén que el sacrifici només el faci el contribuent, com queda clar quan explica que els promotors construirien habitatges protegits si fossin més rendibles, ja que el marge mitjà de benefici que en treuen no arriba al 10%, mentre que en el lliure arriba al 22%. El ministre d'Economia, Pedro Solbes, va deixar clar que no es destinaran fons públics a impedir «el natural reajustament del sector de la construcció de forma artificial», i la ministra de l'Habitatge, Beatriz Corredor, va explicar que el pressupost es destinarà només a garantir habitatge als ciutadans amb polítiques de rehabilitació d'edificis, promoció d'habitatge públic, foment del lloguer, mobilització de sòl públic i agilitació de tràmits urbanístics.

La banca també demana ajut públic, perquè diu que es veu obligada a restringir el crèdit perquè ella mateixa té problemes per obtenir finançament en els mercats de capitals i va proposar al govern espanyol que el Fons de Reserva de la Seguretat Social dediqui part dels seus recursos a invertir en les emissions de deute de les entitats financeres. Aquest fons només inverteix en deute públic d'Espanya, Alemanya, França i Holanda, és a dir, inversions sense risc, però amb molta baixa rendibilitat, i el govern socialista va plantejar en l'anterior legislatura que per

Toni Palet. President del Gremi de la Construcció del Vallès (GCV)

«Els únics que hem fet esforços per abaixar preus som els promotors»

J.T. / Terrassa

● — Podem parlar de responsables de la crisi immobiliària?
— «Tots tenim part de responsabilitat. Tinc clar que no vull reduir plantilla. Hi ha grans promotors, amb molts beneficis, milers de pisos i ajornaments bancaris, que no patiran tant. El problema són els petits, la majoria, que amb 50 pisos l'any no els surten els números.»

— El seu gremi va promoure la Hipoteca Oxigen, en què vostès assumien durant dos anys fins a tres punts dels interessos, però sembla que molts bancs no ho veuen clar.
— «Sí, només l'han acollit el BBVA i la Unió de Crèdits Immobiliaris, participada pel Santander i pel BNP Paribas. Hem volgut fer un esforç per facilitar unes quotes més assequi-



Toni Palet. / J.TORRENTS

bles durant els dos primers anys de compra, els més complicats. Però els bancs, ni així se'n refien. Ens costa molt trobar entitats que donin crèdits i acceptin solucions com la nostra.»
— Però algunes hipoteques amb aquest 1,5% només d'interès sí que s'han subscrit?
— «Hi ha uns 200 expedients iniciats, però només una vintena s'han convertit en hipoteques.»

— El mercat s'ha saturat?
— «Els preus han arribat on no arriba la gent. Això genera desconfiança, però tothom ha d'ajustar preus. Fins ara, els únics que hem fet esforços som els promotors, que ja ens hem quedat sense marge de benefici. Estem fent els deures, hem baixat al límit, però ja no podem més i no es ven, tot i que hi ha visites. Sí, hi ha saturació.»



Una obra aturada de Fbex, que va haver de renegociar crèdits amb 33 entitats financeres. / MIQUEL RUIZ

obtenir més rendibilitat es pogués invertir en borsa fins al 10% dels recursos.

En aquest context s'emmarca la proposta de la banca, que el secretari d'estat de Seguretat Social, Octavio Granado, es va apressar a rebutjar recordant que el fons serveix per estabilitzar el sistema de pensions i afegint que les decisions que es prenguin tindran l'únic objectiu de fomentar la rendibilitat i la seguretat de les inversions del fons. La patronal dels bancs, AEB, qualifica de «raonable» la proposta perquè els bancs i caixes espanyols, com els seus competidors internacionals, tenen problemes de liquiditat des que l'estiu passat la crisi de les hipoteques *subprime* (d'alt risc) nord-americanes va provocar el tancament dels mercats de finançament majorista (interbancari, titulitzacions...), però amb la diferència que les entitats espanyoles sofreixen les conseqüències d'aquesta crisi sense haver-la provocat, ja que els seus balanços són pràcticament els únics en els quals no s'ha colat el virus *subprime*. Per això, en el sector consideren que si el Fons de la Seguretat Social invertís en les seves emissions podria ajudar a pal·liar lleument la sequera de liquiditat i, al mateix temps, tenir una oportunitat d'inversió rendible i segura.

Contra la inversió del fons en emissions de deute bancari hi ha el fet que la renda fixa privada, per bona que sigui, no ofereix la mateixa seguretat que la pública, i qui se'n beneficiaria serien les entitats amb dificultats, aquelles el deute de les quals presenta factors de risc.



Àngel García. Extreballador de la construcció

«M'he passat a la mecànica, no ens esperàvem aquesta davallada a la construcció»

MÒNICA CABRUJA / Girona
● — **Quants anys ha treballat al sector de la construcció?**

— «Des del 1985 fins al febrer d'aquest any. Va baixar la feina i a l'empresa d'excavacions on treballava van deixar de pagar hores i dietes. En veure que anaven retallant els diners, vaig optar per plegar i intentar col·locar-me en una altra empresa. Jo era maquinista.»

— **I va buscar altres feines al mateix sector?**

— «Sí, però va ser impossible. Per això vaig decidir treballar de mecànic. Jo ja havia fet aquesta feina de jove i era un ofici més que tenia. Ara m'hi torno a dedicar des de fa un mes en una empresa de Girona.»

— **I té intenció de tornar a la construcció?**

— «De moment, si em va bé



Àngel García.

penso que no, perquè no és un sector segur. El 1992 també hi va haver una crisi, però més pausada. Ara la davallada ha vingut de cop i ens ha agafat força desprevinguts. Des de l'octubre de l'any passat la baixada ha estat forta, molt més del que s'esperava.»

— **I per què pensa que s'ha arribat a la situació actual?**

— «Penso que ha estat una

mala administració de tot plegat. Molta gent de la construcció s'ha quedat a l'atur i actualment no sap què fer. Els que hi surten perdent més amb tot això són els treballadors. Cada cop el ric és més ric i el pobre, més pobre. També hi ha moltes famílies que han comprat un habitatge que resulten perjudicades, perquè es troben que ara no poden afrontar els costos.»