Anàlisi sobre les causes de l´especulació immobiliària que patim.

+ Notícies | 31/10/2006 | 13:29

Factors generals d'impuls sobre l'economia espanyola.

Especulació immobiliària i globalització financera a nivell Estatal, és una sintesi de l'exposició de Julio Rodríguez en el debat de maig 2005 de l´entitat Attac Madrid(Espanya),fet per Julio Rodriguez, en un món com afirma Ignacio Ramonet hi ha 2000 milions de persones en la pobresa no és ni tan sols l´habitatge, però que per l´interès del tema, val la pena difondre, a falta de dades especifiques del conjunt de Catalunya i arreu dels Països catalans, tot i que l´anàlisi següent incideix en els mateixos efectes. A més, s´afirma que els problemes venen del capital financer que inverteix per especular i que prové de paradisos fiscals, com analitzen aqui.
Analitzem causes de l´especulació que ofega a families amb els preus de l´habitatge i que nega un dret reconegut:

Actualment el maó ha tret recursos financers de la inversió productiva, de tal forma que ha convertit a la gran majoria dels espanyols en possibles especuladors si tenen ocasió.
Aquest model no és sostenible des de qualsevol punt de vista: econòmic o ecològic.
Julio Rodríguez fa una anàlisi de la situació, dels factors que impulsen l'especulació immobiliària i dels possibles efectes a llarg termini.

1. Factors generals d'impuls sobre l'economia espanyola

- Impulsos positius derivats de l'ingrés en la eurozona: tipus de canvi favorable, tipus d'interès reduïts amb caràcter permanent, aportació substancial dels Fons Estructurals i de Cohesió de la UE. Per últim, la immigració ha suposat una aportació substancial a la demanda efectiva i a l'oferta productiva, ascendint a 3,7 milions d'habitants, el 8,4% de la població de l'Estat espanyol (43,9 milions), dels quals el 42,4% estan(de moment) a Catalunya i a Madrid.

- L'acceleració de la demanda interna en 2003-04 ha provocat un sensible augment de les importacions. El dèficit exterior treu 1,5 punts percentuals al creixement del PIB. El fort augment del consum i de la construcció, pot dur a l'economia espanyola a instal·lar-se en una situació d'elevat dèficit extern, on de moment solament semblen tenir estalvi positiu net les administracions públiques i és acusat el desequilibri de llars i d'empreses.

- Canvis substancials en l'estructura productiva de l'Estat espanyol

després de 1997, destacant el continu descens de la producció de mercaderies (sector primari, indústria i energia), que des del 25,4% del PIB en 1997 ha passat a suposar el 19,8% en 2004. S'ha reforçat espectacularment la participació del sector de la construcció en la producció i l'ocupació. Des del costat de la demanda la construcció suposa el 16,1% del PIB, cinc punts més que en 1997.

2. El creixement dels preus de l'habitatge a nivell estatal. Una inflació de demanda

- Forta demanda: Baixos tipus d'interès (inferiors a la inflació), llargs terminis dels prestec habitatge, intensa participació en el procés de les entitats de crèdit (via prestec i participació directa en la promoció), augment ràpid de les llars, fomentat per la immigració i la reducció de grandària dels mateixos, compres d'habitatges per estrangers i presència creixent del comprador-inversor, que no veu millors alternatives a l'estalvi que la compra d'un habitatge.

- Reacció de l'oferta: pressió sobre el sòl, augment del cost del mateix que alimenta de nou la inflació de preus dels productes immobiliaris, qualificació intensa de sòl com urbanitzable residencial que no baixa els preus, control de la propietat del sòl per un nombre reduït de propietaris a nivell local. S'han iniciat habitatges en el període 1998-2005 a un ritme mig anual de gairebé 600.000 (en els últims anys d'auge, 2004-05, se supera aquesta mitjana), el que implica que no hi ha hagut restriccions significatives de l'oferta.

- La nova oferta supera de bon tros a la nova demanda d'habitatge com bé d'ús (350.000 noves llars, 100.000 habitatges secundàries, 200.000 s'adquireixen com bé d'inversió).

- Fallades dels mercats de sòl i d'habitatge. El propietari de sòl exerceix un doble monopoli d'ús i de producció del mateix. El mercat no aporta habitatges a preu raonable i no informa sobre qui no poden accedir a un habitatge. L'esforç d'accés a l'habitatge suposa una detracció molt important dels ingressos familiars de les noves llars.

3. Transaccions, producció d'habitatges, preus immobiliaris

- Transaccions d'habitatges: En 2004 es van taxar 1.300.000 habitatges, amb un valor de mes de 250.000 milions d'euros, equivalents al 32,8% del PIB del passat any (en 1997 s'havien taxat 632.000, amb un valor del 11,1% del PIB). La inversió estrangera en immobles va passar de suposar 25.000 habitatges de 100 m2, a preu mig de mercat de de aquest any, a suposar 50.400 habitatges en 2003, descendint en 2005 fins a un ritme de 30.000 compres. Els 857.510 habitatges en les vendes dels quals van intervenir els notaris en 2004, al preu mig estimat per la mateixa font, suposaven gairebé 121.000 milions d'euros, el 15,1% del PIB.

- Oferta d'habitatges: en 2004 els habitatges visats pels Col.legis d'Aparelladors van ascendir a 687.100 (el 19,8% a Andalusia-135.786- i el 14,3% en la C. de València-98.176-), enfront d'una creació de noves llars de 414.400 (*EPA), el que implica que es construïxen uns 273.000 habitatges no habitades habitualment i que s'adquireixen per inversors en una proporció molt elevada. En 1997 el total de visats era de 337.700, destinant-se en aquest any 151.600 habitatges a fins diferents al de residència habitual. L'estimació dels habitatges iniciats en 2004, segons el Mº d'Habitatge va anar de 689.800, bastant mes del doble que en 1997 (323.200), de les quals solament el 9,9% van ser habitatges protegits, proporció molt inferior a la de la primera meitat dels anys noranta (25-30%).

- Preus dels habitatges: entre 1997 i 2005 l'augment acumulat dels preus dels habitatges a Espanya ha estat del 177%, equivalent a set vegades el creixement dels preus de consum i dels salaris en el mateix període de temps. Els preus mes elevats, per autonomies, eren els de la C. A. de Madrid (2.617,4 euros/m2, 39 milions un habitatge de 90 metres quadrats) i País Basc, mentre que els mes reduïts eren els d'Extremadura (836,3 euros/m2, 12,5 milions de pessetes per habitatge mig de 909 m2), segons l'estimació del Mº d'Habitatge per al primer trimestre de 2005.

- Entre els països occidentals, entre 1997 i 2004 solament Irlanda superava a Espanya quant a augment acumulat de preus dels habitatges(179% i 151%, respectivament) , destacant l'estancament o fins i tot descens dels preus dels habitatges a Japó i Alemanya en aquest període.

4. El paper de les entitats de crèdit en l'auge immobiliari

- La decisió de comprar un habitatge depèn del preu de venda de la mateixa i de les condicions de finançament (tipus d'interès, termini i relació préstec/valor), que són molt rellevants a l'accedir sota la forma de propietat, dominant a Espanya. En l'habitatge es finança la compra, però també la promoció i construcció. El conjunt de les tres destinacions citats equival al que es denomina com Crèdit Immobiliari.

- En 2004 (31. Decembre.) el saldo viu del crèdit immobiliari citat equivalia al 54,3% del crèdit al sector privat del total d'entitats de crèdit, mentre que aquesta participació era del 39,9% en 1997, corresponent a 2004 una variació interanual d'aquest saldo del 27,1%. Dintre d'aquest ultimo el crèdit a comprador va créixer en un 24% en 2004, però el crèdit a promotor ho va fer en un 43%. La relació crèdit immobiliari/PIB va passar des del 28,4% en 1997 fins al 69,7% de 2004.

- La presència de les entitats de crèdit no es limita als préstecs, sinó que també participen intensament en societats promotores, amb el que el risc acumulat davant el *subsector immobiliari residencial supera a l'elevada quota de la cartera de crèdits destinada al mateix.

5. El fort endeutament de les famílies

- La relació deute creditici de les llars/renda disponible ha crescut des del 52,7% de 1997 fins al 105% en 2004. La relació estalvio-inversió de les llars que en 1997 ascendia al 4,5% del PIB, s'ha fet negativa en 2004.

- La taxa d'estalvi familiar encara equivalia en 2004 al 10,6% de la renda disponible, però l'esforç inversor en habitatge s'ha fet molt potent en els últims anys, tant per a l'habitatge per a ús com per a l'habitatge-actiu. Això explica que amb un estalvi que no augmenta en proporció als ingressos d'aquest cobrint una elevada inversió en immobles, amb l'ajuda decisiva del finançament extern, en la major part a tipus d'interès variable actualitzable cada any.
- El dèficit exterior de balança corrent espanyola (-5% del PIB en 2004) és un reflex d'aquest canvi de comportament de les llars espanyoles, després de la persistència d'uns tipus d'interès per sota de la inflació i d'unes elevacions substancials dels preus dels habitatges.

6. Especulació, finançament local i estructura productiva
- Es busquen infructuosament culpables al problema de l'augment dels preus dels habitatges i al consegüent augment de l'esforç d'accés a la mateixa per a les joves llars. Els agents econòmics saben que el planejament urbanístic es pot modificar a Espanya.

- El comportament "racional" dels polítics en els ajuntaments és el de maximitzar els ingressos urbanístics. L'eliminació de la frontera urbanística (tot el sòl és urbanitzable) no és condició suficient per a reduir el cost del sòl. Es qualifica molt més del que es construeix i el propietari de sòl edifica en el moment que pot maximitzar els seus ingressos.
- Elevada rendibilitat de la inversió urbanística. S'ha estimat que en 2004 cada metre quadrat de sòl *recalificado des de *rustico a urbanitzable residencial va aportar en terme mitjà uns beneficis de 100 euros per metre quadrat, que a Madrid van ascendir a 1600 euros/m2.
- Fort creixement del sòl urbà i urbanitzable a nivell estatal cada any, estimant-se uns volums d'edificació molt superiors al que indiquen les estadístiques sobre els nous habitatges construïdes. El valor del sòl i dels habitatges depèn de la reduïda fracció de l'estoc existent que es transmet (en 2004 els habitatges venuts a Espanya suposaven solament el 3,5% del parc d'habitatges existent), diferenciant-se per complet dels processos de formació dels preus dels restants béns i mercaderies.
- El preu del sòl es forma a partir de les expectatives que oferix el volum edificable i dels preus esperats dels habitatges que sobre el mateix s'edifiquen (mètode del cost residual). Els alts costos del sòl reflecteixen, doncs, les expectatives d'elevats preus dels habitatges a construir sobre el mateix.
- Es considera, en general, que la proporció d'augment dels preus de l'habitatge no explicable pel comportament de les variables

fonamentals (en l'habitatge són fonamentals el ritme d'augment real del PIB per habitant, els tipus d'interès reals, el creixement de les llars, inclosos els procedents de la immigració, l'evolució de l'ocupació) pot considerar-se com bombolla, sobrevaloració o derivada de la simple especulació, en la qual les expectatives ocupen un paper transcendent. Els ajustaments possibles del mercat en una etapa *post-auge de possible desacceleració o reculada dels preus poden ser mes agressius en la mesura que hagi hagut mes "bombolla" en l'etapa inicial d'auge.
- A nivell estatal pot haver certa incidència de la globalització financera en la bombolla immobiliària, especialment en els mercats d'habitatges destinats a segona residència, com sembla haver succeït a Marbella i àmplies zones de la costa mediterrània(Països catalans), on els diners procedents de paradisos fiscals té bastant que veure amb la construcció desordenada d'habitatges en el litoral. Bastant del que succeïx es deriva de les polítiques urbanístiques dels ajuntaments, aparentment preocupades pel creixement ràpid del corresponent parc d'habitatges, en detriment de la ciutat, la construcció de la qual és una mica més que fer nous habitatges. La proporció d'ocupació en la construcció a Espanya s'aproxima al 12,5% de l'ocupació total, menys del 8% en la UE, i aquesta participació és del 19% en les províncies andaluses de Màlaga i Almería.
- L'actual política urbanística dels ajuntaments té lloc sota el mantell permissiu dels governs autònoms. Aquesta actuació està expulsant activitats productives sostenibles, que no poden competir en rendibilitat amb la promoció immobiliària, però que en bastants ocasions garanteixen un major volum d'ocupació que el que succeïx després de la construcció dels ingents blocs de cases de temporada. En el Cens de 2001 els habitatges secundaris, juntament amb els habitatges buits, suposaven el 31% del parc total d'habitatges (38% a València). En aquest context no és estrany que l'activitat productiva es reestructuri en favor de la construcció, que creixi el dèficit de balança de pagaments i que també canviï en el mateix sentit la composició del poder econòmic.

Cal difondre els moviments socials associats de la manca d´habitatge, especialment actius en els darrers temps, i exigir respostes en temes d´habitatge als politics ara que tenim eleccions aprop:
- V de vivenda
- V de vivenda (fòrum de debat i propostes)
- Ciutadans contra l´especulació

Autor: Loste
Loste