

Gonzalo Bernardos Professor d'Economia de la UB expert en el sector immobiliari

Entrevista

“La banca encara creu en el conte de la Ventafocs”

BENEFICIS • “Les entitats financeres pensen que aconseguiran grans plusvàlues amb l’habitatge i no serà així” **SEGONES RESIDÈNCIES** • “La propera baixada de preus, i aquí sí que serà forta, serà en la vivenda turística” **ESTOCS** • “Hi haurà immobles que el mercat no podrà absorbir mai” **Per: Laia Bruguera**

Lúcid i sense pèls a la llengua, l’expert en el sector immobiliari Gonzalo Bernardos reclama al sector financer que assumeixi l’error d’haver confiat massa en el boom del totxo.

Defensa que hauria estat ben fàcil evitar la bombolla immobiliària. Com?

Era senzill i, a més, gratuït. Primer s’havia de prohibir vendre sobre plànols, així s’elimina de cop tota la falsa demanda, els especuladors. Al que compra per reformar i vendre se l’havia d’obligar a esperar almenys cinc anys abans de fer l’operació i, finalment, s’havia d’impedir que les entitats financeres donessin més del 50% del seu crèdit al sector immobiliari. És que hi havia caixes que el 2007 hi tenien el 85% dels crèdits!

Per què no s’hi va fer res?

No només a Espanya hi ha hagut bombolla. Entre el 2001 i el 2005 n’hi ha hagut a tot arreu menys al Japó, Àustria, Alemanya i Portugal. I a tot arreu s’han fet malament les coses entre altres motius perquè un boom genera molta riquesa i molts llocs de treball. Les bombolles són una droga que dona molta energia i després et fa caure estrepitosament.

Què és pot fer ara?

Es poden fer escoles, hospitals... Però no construir més pisos ni oficines ni naus industrials, que sobren per tot arreu! A partir d’aquí, cal fer tot el contrari del que s’està fent. Proposo una desgravació fiscal, del 10%, a qui compri una segona residència i la destini durant deu anys al mercat de lloguer. A banda, el ministeri d’Economia hauria d’avaluar el 30% dels crèdits que donen les entitats financeres, i a qui signi una hipoteca cal assegurar-li que com a màxim pagarà un tipus del 2,5% durant 5 anys.

Per això cal un acord amb la banca...

Sí, però ja li convé. A la banca li interessa que el mercat immobiliari s’estabilitzi. De què depèn que el forat dels bancs no creixi? Depèn de si el preu de l’habitatge s’estabilitza o fins i tot de si puja una mica. Si disminueix el risc de fer aquest forat més gran, bancs i caixes s’atreviran a donar més crèdits i l’economia podrà tirar endavant.

La banca està tornant a donar crèdit?

Limitadament. La por no s’ha superat del tot i, a més, les caixes tenen un problema afegit: amb les fusions no



Gonzalo Bernardos, fotografiat a les instal·lacions de la Universitat de Barcelona, a prop del seu despatx ■ JORDI GARCIA

sabien quins directius es quedaran i no fan hipoteques perquè és un producte ganxo, el principal benefici és que dona clients per molts anys. És molt diferent la política que estan impulsant bancs internacionals que volen guanyar quota —com el Barclays o el Deutsche Bank, on els llocs de treball estan assegurats— que la de les caixes, on ara només existeix el curt termini. I aquí hi ha un problema brutal, perquè la bombolla la fa i la derrueix el sistema financer. I el mercat immobiliari no millora per culpa de l’economia espanyola, que no genera confiança, però també per culpa de les entitats financeres.

Aquí sempre s’ha dit que la banca no va tan malament...

A tot el món va malament la banca i aquí, que juntament amb Irlanda és on tenim la bombolla més gran de l’Europa Occidental, resulta que va bé? No és així. Tenen una important pèrdua de valor dels actius i no són encara conscients que pagaran bona part dels errors. En matèria immobiliària, algunes entitats financeres encara creuen en el conte de la Ventafocs. Pensen que el mercat es recuperarà, que tot serà meravellós i que faran grans plusvàlues. Ni parlar-ne.

Quan veig l’evolució dels últims temps de l’economia espanyola tinc la sensació, sobretot en el fet d’amagar el que està passant al sector financer, que hi ha coses molt semblants amb el Japó.

En quin sentit?

Al Japó pensaven que el forat de la banca —la pèrdua pel deteriorament d’actius— seria temporal perquè se n’aniria sol quan el preu dels pisos tornés a pujar. Es va decidir no fer reformes traumàtiques i esperar. A més, allà els bancs són propietat d’empreses, així que també es van tapar els forats de les empreses. Això va fer un sector financer molt feble, que no donava crèdits, cosa que va fer caure el consum. A sobre es van fer polítiques absolutament incorrectes. L’any 1997 es van pujar els impostos i el 2000, amb una deflació de l’1%, es van pujar els tipus d’interès. Al centre de negocis de Tòquio, entre el 1990 i el 2008, el preu de l’habitatge va baixar un 70%. En un lloc on es negociava el preu del centímetre quadrat perquè si no sortien xifres massa altes!

Pot passar el mateix?

No hem arribat a tant ni la baixada serà la que hi va haver perquè afortu-

PERFIL: Tocant de peus a terra

Gonzalo Bernardos és conscient que el seu discurs no sempre és políticament correcte. Defensa, per exemple, que no s’ha de fer més habitatge protegit perquè qui hi pot accedir no aconsegueix finançament i al mercat ja hi ha pisos lliures més barats. No creu en els discursos oficials sinó en la informació real que li donen els milers d’alumnes que han passat per les seves classes.

nadament el Banc Central Europeu, amb totes les seves mancances, és millor i el sistema financer també perquè hi ha molta més dotació de provisions.

Els pisos baixaran més?

Tenim models immobiliaris molt diferents. A Barcelona, Madrid i en general a les grans capitals els problemes de vendes desapareixeran i el preu, a principis del 2010, ja pot deixar de baixar. En canvi, a les zones turístiques encara ha de baixar força. Els propietaris pensen que sempre trobaran un estranger que s’encapritxarà i que acabarà comprant, i es resisteixen a abaixar preus. La propera rebaixa, i aquí sí que serà forta, serà de l’habitatge turístic.

Quan podrà absorbir el mercat els estocs que acumula?

Entre tres i quatre anys en el cas dels ben ubicats i entre 7 o 8 els turístics. Però cal tenir clar que una part dels estocs, els mal ubicats, no podran ser absorbits. Les Borges Blanques: 28 anys d’excés d’oferta. Tenen 800 habitatges en venda. Alcarràs: venia gent de tot Espanya a comprar un solar perquè semblava la ciutat d’or. Tot això no serà absorbit mai. ■