

L'AMENÇA IMMOBILIÀRIA CONFIGURA UN NOU PANORAMA PER A LES ENTITATS FINANCERES

Especial entitats financeres

El sector cerca una sortida a la crisi immobiliària

GONZALO BERNARDOS, PROFESSOR D'ECONOMIA DE LA UB I EXPERT EN MERCATS IMMOBILIARIS:

“No estem davant d'un problema puntual: cal canviar de model i fer-ho ràpid”

En el moment de realitzar aquesta entrevista, les borses estan començant a caure en picat. Ni el professor Bernardos ni nosaltres ho sabem encara, però ell parla de crisi financera i s'atreveix a pronosticar una rebaixa imminent dels tipus de la Fed... cosa que es produeix l'endemà. No és la primera predicció encertada de l'autor del llibre *¿Cómo invertir con éxito en el mercado inmobiliario?*, ja que fa uns anys que anuncia una baixada estrepitosa dels preus dels pisos...

AURELI VÁZQUEZ

Fa un parell d'anys semblava impossible que caiguessin els preus dels pisos. Ara ja és una realitat...

Bé, segons el Ministeri de l'Habitatge no, però és que el Ministeri també diu que un pis de 75 m² a Barcelona val 350.000 euros, i això no és real. Indiscutiblement, el preu de l'habitatge està baixant molt: hi ha menys compradors, els bancs ja no donen el crèdit com abans i l'excés d'oferta és impressionant. Tot això genera un problema que podem definir com a crisi immobiliària. I a diferència de la crisi borsària, la immobiliària dura bastant més.

Hem passat de l'eufòria a la crisi. Realment és tan greu?

Com definiria vostè una empresa que ven el 70% menys del que venia?

Semblaria un cas clar de fallida...

Doncs aquesta és la situació. Em temo que tenim problema immobiliari per anys. Només si el creixement econòmic torna a ser superior amb escreix al 3% el 2010 podem parlar d'una recuperació al 2011. Però si no, tenim crisi per molt de temps.

Hem d'esperar el pitjor?

Hi haurà localitats en què el preu de l'habitatge baixarà a la meitat. No serà generalitzat, però sí veurem que al 2005 hi havia una sobrevaloració.

La gent es pregunta fins on arribarà l'euríbor...

No és un problema de l'euríbor, sinó de l'excés d'oferta, de preus excessius, d'atur, d'una economia que a finals del 2008 creixerà la metitat que al primer semestre de 2007 i d'unes polítiques econòmiques que estan antiquades. I un altre tema molt clar: Quin és el país del món que viu més per sobre de les seves possibilitats reals? Espanya.

I això quines conseqüències tindrà?

Menys creixement econòmic, més atur, més problemes per arribar a final de mes... i tots a l'espera de què el proper Govern, sigui del color que sigui, encerti amb les polítiques econòmiques. Això no és un problema puntual; és un problema de canvi de model. Espero que els responsables se n'adonin i actuïn de manera urgent.

S'han arriscat massa bancs i caixes als darrers anys?

Evidentment. Quan es diu que aquí no hi ha *subprime*... jo diria que és al contrari! Un *subprime* és donar un 110% o 120% de crèdit d'habitatge.

Això ha estat pràctica habitual...

Molt! Ens hem acostumat a comprar habitatge sense tenir diners. Les entitats financeres confiaven en la garantia de l'aval, és a dir, el pis. Però ara el mercat immobiliari no

“L'existència d'algunes caixes petites o mitjanes està molt i molt compromesa”

“Ara, amb dificultats, és quan els directius financers hauran de demostrar la seva capacitat”

és tan líquid. Hi ha moltes caixes i bancs –principalment caixes– que han finançat compra de solars en llocs on no hi ha demanda ni ara, ni d'aquí a deu anys. Amb l'actual llei del sòl, qualsevol solar és valorat pel seu valor actual, i no per les expectatives. De moment aquesta pèrdua no és seva, sinó del promotor. Però quan aquest vegi que no té res a fer... No hi haurà més remei que fer embargaments massius. I si una caixa té el 80% del seu actiu en immobiliari, què farà amb el seu negoci?

Vol dir que estem només al principi?

Totalment. Jo veig que algunes caixes grans faran un procés de 'rescat' d'alguna caixa petita o mitjana que ha



Gonzalo Bernardos pronostica temps durs per a les caixes. / CEDIDA.

assumit massa riscos i l'existència de la qual està molt però que molt compromesa.

Les entitats busquen ara liquiditat als dipòsits. N'hi haurà prou amb això?

Intentar buscar liquiditat els servirà per 'trampejar', però el seu problema és de model econòmic. Diuen que Espanya és un dels països amb millors financers del món. Ara és quan els seus directius ho hauran de demostrar!

El Banc d'Espanya diu que la morositat és molt baixa...

De cap de les maneres la morositat és de l'1%. Jo diria que és més del doble. Encara no tenim estadístiques reals. Jo el que veig és que les autoritats econòmiques, com la conselleria d'Economia, estan

bastant despistades. Hi hauria d'haver un pla per saber què fer amb el sistema financer d'aquí a uns anys, perquè l'escenari no serà el mateix.

Al seu llibre planteja la pregunta de com invertir amb èxit al mercat immobiliari. Quina és la resposta?

Invertir significa saber entrar i saber sortir. En el cas d'Espanya, seria ideal haver sortit fa un any. Si es tracta de comprar, les oportunitats apareixeran a partir de finals de 2008. Els professionals han d'anar a mercats exteriors com Portugal o Alemanya, però no Romania, on hi ha un excés d'oferta i els inversors es passen les ofertes els uns als altres, com va passar amb la crisi de les tulipes.