

Publicat el 10-6-2007 a "Levante - EMV".

"Apreciat visitant: sabia vostè que la construcció és la principal indústria d'aquest assolellat país? Malgrat açò, el preu de l'habitatge és inabastable per a l'espanyol mitjà: comprar o llogar una casa costa el mateix que a Gran Bretanya, però a Espanya els salaris són la meitat. La construcció crea en Espanya una enorme quantitat de diners que, paradoxalment, està empobrint al conjunt de la societat. No sols en un sentit material, sinó també culturalment: un país amb aquest model econòmic no necessita a la gran quantitat de llicenciats que ara estan vivint amb els seus pares. Pense en açò si esta planejant comprar un habitatge a Espanya... Per favor, COMPRE-LA EN QUALESEVOL ALTRE LLOC." Cartell adreçat als visitants estrangers, extret de www.burbuja.info. Original en anglès.

Guia per gaudir de la crisi immobiliària

Marc Ferri *

La meua anècdota favorita sobre la bogeria immobiliària que ens ha afectat els últims anys és aquesta: tres joves "mileuristes" compartien pis al barri de Campanar i un bon dia els va visitar la propietària per notificar-los que havia decidit pujar-los el lloguer "per la Copa Amèrica". És difícil trobar una història més exemplificadora de la borrarxera de capitalisme popular que hem viscut al voltant del *boom* immobiliari dels últims anys. Encara que les vídues valencianes no destaquen per l'afició a les competicions nàutiques –aquesta, per exemple, ignorava que faltaven dos anys per a l'inici de les regates-, la senyora pareixia convençuda que l'efecte de l'esdeveniment s'havia de notar *també* al seu barri.

Aquest cas mostra com l'expansió de l'urbanisme i el preu dels habitatges també depenen de percepcions subjectives i aquestes poden estar fortament induïdes per l'ambient i els mitjans de comunicació. Així, a València la successió d'esdeveniments ha ajudat a consolidar una imatge de ciutat pròspera i cosmopolita, excusa perfecta per reforçar ací una eufòria urbanística que ha estat generalitzada a tot el país.

El *boom* immobiliari, a costa de destrossar el paisatge, ha beneficiat importants sectors de la població. Els més avisats han amassat fortunes especulant amb la requalificació de terrenys. A menor escala, altres han fet xicotetes especulacions, comprant habitatges sobre plànol per revendre'ls amb desenes de milers d'euros de sobrecost als autèntics compradors. Bancs i notaris han fet negoci, així com les immobiliàries, que han copat el mercat, procurant realçar els preus per tal d'augmentar els seus beneficis. Els grans constructors s'han enriquit a costa de molts propietaris d'heretats rústiques, que sovint han malvenut les seues terres o han estat expropiats, i propietaris de pisos a la ciutat els han bescanviat per adossats a la perifèria.

El que sembla evident és que, com en la inversió borsària, al sector immobiliari, perquè hi haja guanyadors, ha d'haver-n'hi perdedors. La principal víctima de l'increment sostingut del preu de l'habitatge ha estat la generació dels nascuts en la dècada dels setanta, i molt especialment la

massa de *mileuristes* -treballadors amb contractes temporals i nòmines que apenes superen els mil euros. Aquesta generació del *Baby boom* ha anat successivament col·lapsant escoles, instituts, universitats i oficines d'atur. Arribat el moment d'emancipar-se, ha servit d'excusa per a la construcció desafortunada i sovint ha acabat -confrontada amb els sous baixos- perllongant l'estada a les llars paternes fins més enllà de la trentena i batent un rècord mundial de baixa fecunditat.

Ara, però, es respiren aires de revenja. En absència d'un moviment reivindicatiu extens en defensa d'habitatges dignes i econòmics, molts estan utilitzant l'Internet per canalitzar les seues protestes. Un mitjà que ha crescut al ritme d'aquesta generació i en el qual els fills del *Baby boom* es senten certament còmodes. Així, ha estat a Internet on molts dels exclosos per l'actual model urbanístic han anat creant blogs i fòrums sobre el mercat de l'habitatge, encetant un debat que ja ha arribat als principals diaris digitals. La discussió enfronta els que afirmen que en l'última dècada ha anat creixent al voltant de l'habitatge una bombolla especulativa que es troba a punt d'esclatar -els denominats *burbujistas*-, amb els que defensen l'estesa creença popular que el preu de l'habitatge mai baixarà -*nuncabajistas*-.

Els ànims dels bombollistes es troben més exaltats que mai, i van en augment a mesura que pugen els tipus d'interès i -entre altres signes- s'enfonsa la cotització de la immobiliària Astroc, escollida com a símbol de la fi de la bombolla immobiliària. Així, al principal fòrum d'aquest grup -www.burbuja.info- , s'acumulen diàriament anàlisis, rumors, notícies de premsa i històries personals. Els participants semblen gaudir d'una xicoteta revenja, intercanviant evidències del canvi de tendència: gràfiques que mostren l'acumulació creixent d'habitatges en venda, històries d'habitatges que no es venen malgrat rebaixes en el preu d'un 20 ó un 30% o -amb cert sadisme- un "cens oficial de defuncions immobiliàries" on recullen un llistat d'oficines tancades les últimes setmanes.

La fi del cicle d'expansió urbanística, que ha estat reconegut aquesta mateixa setmana pel Ministeri d'Economia, sembla obrir un panorama nou al nostre entorn -malgrat la Copa Amèrica!. Així, si tenim present la pujada dels tipus d'interès, la bossa creixent d'habitatges en oferta i la ralentització general del sector -descens en les vendes i la construcció-, tan sols podem arribar a una -feliç?- conclusió: en passar els inversors de l'eufòria al temor, bona part de les promocions que encara estan solament sobre el paper no arribaran a realitzar-se. Senzillament, si ja es venen amb dificultats els apartaments a la costa, què passarà amb els milers d'adossats amb camp de golf previstos als pobles de l'interior?

[A més de la web ja esmentada, també es pot consultar www.idealista.com. Un resum prou acurat, que facilita enllaços amb altres pàgines, es troba a es.wikipedia.org/wiki/Burbuja_inmobiliaria_en_España



* Professor d'IES

Fitxer baixat de <http://www.terracritica.org>