

Els signes d'una nova era de la construcció semblen haver arribat. Des de fa anys, el preu de la vivenda puja a l'entorn del 20% anual. El percentatge que representa aquest sector en el PIB espanyol està a l'entorn del 13%, mentre que la mitja europea és del 6%. Espanya és el país europeu amb més vivendes buides: s'estimen en 3 milions (1,5 milions són segones residències). També la ràtio vivenda/família és la més elevada: 1,5.

Les causes d'aquesta voràgine constructora són múltiples: baixos tipus d'interès (cost de la hipoteca menor), deduccions fiscals a l'adquirir la vivenda habitual, l'immoble com a valor refugi de la inversió ... No és que la situació sigui tan bona que tothom pugui comprar-se i pagar-se un immoble, sinó que en la situació actual es castiga tant l'estalvi amb tipus d'interès reals negatius, que la decisió menys dolenta que es pot adoptar (que no la millor) és convertir-se en propietari ... mitjançant hipoteca vitalícia.

El preu/m² es situa en 3.000€ a la ciutat de Barcelona (depenent de la zona). L'endeutament de les famílies es situa fora dels límits raonables. I tot el que puja baixa. O potser no? És freqüent la idea que el preu dels immobles és inflexible a la baixa. De totes maneres, si veiem el cas del Japó, trobarem que el preu dels actius reals es situa ara a nivells de l'any 1985. Per altra banda, el mercat immobiliari té característiques pròpies. Nosaltres no sabem el preu del pis fins que el posem a la venda. I això no succeeix diàriament. Per altra banda, en el moment en què decidim vendre, si el preu no és tot l'alt que imaginàvem, la nostra resposta sol ser esperar. Per tant, encara que el preu no disminueixi, això no vol dir que no hi hagi una "bombolla".

De fet, el prestigiós setmanari "The economist" porta avisant que Espanya és un dels països amb més sobrevaloració immobiliària: fins a un 30%.

Entenc que el detonant que pot fer pinxar la bombolla és un alça en els tipus d'interès (a no tardar). Els efectes, sense voler ser apocalíptic, seran greus:

- . molts particulars no podran pagar la hipoteca
- . quiebra d'empreses (i no només constructores o immobiliàries)
- . crisi bancària
- . davallada en el finançament de l'administració pública
- . recessió generalitzada