

EL PREU DE L'HABITATGE MAI BAIXA
GERMÀ BEL
(Publicat a *La Veu de l'Ebre*, 20 d'abril de 2007)

Fins que baixa. Com tot a la vida, doncs tot allò que puja molt i molt de pressa, acaba per baixar. És curiosa la fortalesa del mite que l'habitatge mai baixa de preu, mite basat en la manca de memòria respecte del passat recent. En la primera meitat dels 1980s els preus van baixar. Més recentment, entre 1992 i 1997, els preus van estancar-se en termes absoluts, amb una caiguda real del 17%, si es considera la inflació. Ara, després de 10 anys en que els preus han pujat quasi un 250%, molt més del 30% que han pujat els salaris, ha arribat el moment que tornin a baixar.

Els motius d'aquesta elevació tan forta dels preus han estat variats. Primer, s'han creat molts llocs de treball. Per això, moltes famílies tenen ara més fons d'ingressos, el que permet dedicar més recursos familiars a pagar l'habitatge. Alguns canvis importants als mercats financers han permès contractar hipoteques més grans: a) Els tipus d'interès van arribar a mínims històrics, per sota del 3%, a 2005; i b) el termini dels crèdits hipotecaris ha crescut molt; s'ha passat des de 15 anys a terminis de 30 anys i més. També ha estat important la demanda d'habitatges per motius d'inversió, per les perspectives de revalorització, tot posant pressió a l'alça dels preus. I a les zones turístiques les condicions econòmiques i financeres favorables han alimentat la demanda d'habitatge com a segona residència.

Tanmateix, fa temps que el mercat no dona ja per més. Els tipus d'interès han començat a pujar, i es troben ja per sobre del 4%. Això és baix en termes històrics; tanmateix, suposa un augment intens de quotes pels crèdits contractats fa molts pocs anys. Per altre cantó, el recurs a l'allargament dels crèdits ja no dona més de si. I com les perspectives de revalorització s'han defallit, l'habitatge ha perdut atractiu com a instrument d'inversió. Per això és fàcil veure més i més cartells de 'es ven', i també es tarda cada cop més en vendre un habitatge.

És probable que d'ací a uns quants anys tornem a veure créixer el preu de l'habitatge. Per ara, però, la festa s'ha acabat. Això tindrà conseqüències diverses, entre les que cal destacar la disminució de l'activitat constructora, que ha estat un dels pilars de l'intens creixement econòmic de les Terres de l'Ebre els darrers anys. La reducció de l'ocupació en el sector immobiliari s'afegirà a altres problemes en curs, com els efectes laborals de la crisi de sectors agraris, com el cítric. Això pot provocar problemes d'una certa intensitat en alguns municipis, especialment on hi coincideixin ambdós factors. Aquest hauria de ser motiu de reflexió pels nous governs locals sorgits de les imminents eleccions. Com quasi sempre en el terreny local, els governs tenen poca responsabilitat en les causes de les crisis, però són els primers a rebre la pressió dels seus afectats.