

08 setembre 09



Les rigideses del mercat bancari-immobiliari

Vicenç Navarro. Catedràtic de Polítiques Públiques, Universitat Pompeu Fabra. Professor de Public Policy, The Johns Hopkins University

El Banc d'Espanya i el seu governador, el Sr. Miguel Ángel Fernández Ordóñez, així com els economistes dels centres d'estudi i fundacions propers a la banca, han liderat la campanya a favor d'una més gran desregulació dels mercats de treball a Espanya, amb la finalitat d'assolir una més gran flexibilitat laboral i una més gran creació de llocs de treball, facilitant així la recuperació de l'economia espanyola. En aquesta postura, s'assumeix que el retard en la recuperació de l'economia espanyola es deu a les suposades rigideses del mercat de treball espanyol, conseqüència de l'excessiva influència que els sindicats tenen sobre les institucions representatives espanyoles i, molt en particular, sobre el govern socialista espanyol. S'escriu i repeteix, un cop i un altre, que la tossuderia dels sindicats, en la seva defensa dels contractes fixos, és la principal causa de l'elevada desocupació i del consegüent retard en la recuperació econòmica.

En un article recent vaig parlar sobre l'escassa credibilitat d'aquest argument, qüestionant l'evidència que els autors (tots ells de sensibilitat liberal) han mostrat en defensa de les seves tesis (veure Navarro, V. "L'error de les receptes econòmiques liberals". El Debat, 19.08.09). En aquest article vull assenyalar que no són els sindicats, sinó la mateixa banca (i el Banc d'Espanya) i el complex bancari-immobiliari els responsables de l'escassa recuperació que està experimentant l'economia espanyola.

Tal com he indicat en altres dos articles, també crítics amb la banca

espanyola (veure “La Banca y el Desempleo”. Público, 19.02.09, i “El BCE y el Banco de España: Responsables de la Desocupación”. Sistema Digital. 03.07.09), el complex bancari-immobiliari format per la Banca, la indústria immobiliària i la indústria de la construcció ha estat el motor del creixement econòmic espanyol en els últims quinze anys. Hi ha una relació financera, de mútua dependència, entre la Banca, els serveis immobiliaris i la indústria de la construcció, que és la base d'un enorme bloc de poder econòmic i polític a Espanya. Aquest complex va assolir, el 2007, el nivell més alt de construcció residencial. Aquesta activitat econòmica va representar, durant aquell any, el 9,6% del PIB. Aquest complex es va caracteritzar per un comportament enormement especulatiu, que va determinar uns preus excessius de l'habitatge, subjectes a un creixement anual molt superior als costos de producció. Durant el període 1997-2007, el preu de l'habitatge va pujar un 195%. El 1997, el preu de l'habitatge era 4,5 vegades el salari anual mitjà. El 2007 es requeria 9,2 vegades el salari anual per comprar un habitatge de la mateixa mida i superfície (90 metres quadrats). Hi contribuïa la política de desregulació del sòl dels governs conservadors del Partit Popular, mesura que indirectament va ser facilitada per moltes autoritats locals, ja que els seus ingressos depenien, en bona part, dels ingressos generats per aquesta bombolla immobiliària, recolzada pels bancs i les caixes. Els beneficis d'aquestes últimes entitats financeres van assolir nivells mai vistos abans, i els ingressos dels directius de la Banca, així com dels seus consellers, van arribar a nivells exuberants, sense precedents. És important assenyalar que una causa del gran creixement de la construcció va ser la mateixa demanda especulativa. És a dir, es construïa molt més del que es necessitava, i això era resultat que es construïa un habitatge, no per viure-hi, sinó per invertir en aquella propietat i especular-hi. És així com es va assolir una sobreproducció i a la vegada una enorme inflació de preus, els quals estaven molt per damunt (es calcula que un 30%) del preu que la mateixa dinàmica del mercat determinaria (és a dir, la demanda segons els salaris mitjans i les necessitats reals d'habitatge).

La Banca i la indústria immobiliària són responsables del retràs en la recuperació econòmica

Quan la bombolla immobiliària va explotar (i les bombolles sempre exploten), els bancs i els seus aliats, les immobiliàries, es van quedar llavors amb una enorme quantitat d'habitatges, amb un preu clarament desorbitat, que havia de baixar i que hagués hagut de

baixar si el mercat hagués funcionat a Espanya. Així ha ocorregut als EUA, on el preu de l'habitatge ha baixat més d'un 32% en els últims dos anys, desinflant-se el preu i permetent que la població pugui comprar habitatges novament. El preu de l'habitatge, que en aquell país havia arribat a ser l'equivalent a gairebé sis vegades el salari anual, fa dos anys, ha passat a ser-ne tres vegades i mitja. És més, el govern federal, a fi d'ajudar a recuperar el poder del consum com a part del seu estímul econòmic, ha donat facilitats per refinançar les hipoteques, entre altres ajudes al comprador de l'habitatge, cosa que, juntament amb la baixada dels preus, està revifant el mercat de l'habitatge i l'economia nord-americana. Aquesta és una de les causes de la recuperació econòmica als EUA.

No així a Espanya. En realitat el preu de l'habitatge (que hagués hagut de baixar un 30%) ha baixat un tímid 8%, un percentatge totalment insuficient per revifar el mercat de l'habitatge i l'economia espanyola. El fet que no baixi més es degut, precisament, al complex bancari-immobiliari, responsable de les enormes rigideses del mercat immobiliari espanyol, rigideses que amb prou feines són denunciades en els mitjans d'informació. Una d'aquestes rigideses, entre moltes altres, és la gran opacitat de les transaccions bancàries, amb l'escassa transparència dels preus (no hi ha un registre oficial dels preus) i gran protagonisme del diner negre. Afegeixi's a això l'enorme sobreproducció d'habitatges, propietat d'aquell complex bancari-immobiliari, que es resisteix a abandonar el seu comportament especulatiu i obrir la seva oferta, transformant-la en oferta per a altres fins, com el lloguer (un sector molt poc desenvolupat a Espanya). Encara aguanten el tipus, esperant que augmentin els preus, endarrerint amb això la recuperació econòmica. I per si això no fóra poc, les polítiques creditícies i hipotecàries s'han fet, fins i tot, més restrictives, cosa que fa encara més difícil la millora del mercat de l'habitatge i, per tant, la recuperació econòmica. En això hi influeix també un sistema de supervisió bancària (dirigit pel Banc d'Espanya) que protegeix la Banca per sobre de l'usuari del sistema financer. Aquestes són algunes de les causes més importants del retard en la recuperació econòmica a Espanya. Si vostè llegeix la premsa econòmica (controlada o influenciada, en la gran majoria, per la Banca) no llegirà, tanmateix, aquest tipus de notícies. Sí que llegirà, en canvi, que la culpa de la manca de recuperació econòmica la tenen els sindicats i les suposades rigideses del mercat laboral.