

El fin del efecto riqueza en una economía piramidal

Los malos datos macroeconómicos se han acumulado en los últimos meses y han corroborado las más oscuras previsiones. De una previsión de crecimiento del 3,5% se ha pasado a otra que amenaza con bajar del 2%, una subida del PIB en el que se tiende a incrementar el número de parados y encima en un contexto de alza de precios. Esta agorera situación puede cambiar si se produce una caída relevante de los precios del petróleo, algo que la mayoría de los expertos descartan.

En los años pasados, el alza del precio de la vivienda en España tuvo efectos negativos obvios para los más jóvenes, al dificultar el acceso a un derecho básico. Paralelamente, esa alza de los precios, que se multiplicaron por cuatro en una decena de años en algunas zonas, produjo lo que los economistas bautizaron como efecto riqueza positivo, la confianza de los consumidores y el incremento del gasto privado ante la elevación del patrimonio inmobiliario. La expansión se caracterizó por la inversión recurrente en vivienda y las facilidades para un mayor endeudamiento o capacidad de crédito, con tipos bajos, acumulación de plusvalías latentes en segundas residencias y viviendas con destino a la inversión-ahorro en un contexto de inflación baja controlada y crecimiento económico elevado. Llegada una etapa de estancamiento, ¿qué pasa con ese efecto riqueza?

Ha terminado una larga etapa de crecimiento piramidal. Las plusvalías han sido reinvertidas en los

últimos años en la mejora del nivel de vida (compra de otra vivienda mejor con las plusvalías de la vivienda anterior) hasta que las últimas operaciones deben asumir un frenazo de los precios, la rotura de la estructura piramidal.

Sin embargo, la singularidad del fenómeno inmobiliario español, en el que está arraigada la vivienda como un activo de inversión más que como un derecho social, y en el que influyen también la inversión exterior y la de los inmigrantes residentes, puede miti-

gar los efectos de una crisis inmobiliaria desde el punto de vista del comprador. Otra cuestión es la de los constructores, acostumbrados a la venta sobre plano y

la financiación fácil. La rotura de la pirámide ha atrapado a grandes inmobiliarias y amenaza a los constructores medianos, que podrían llegar a vender a precios de coste para cancelar las deudas. La situación es también paradójica para los compradores de viviendas de los últimos años, ya que si intentan vender en estos momentos no pueden conseguir ni siquiera el precio tasado hace un año.

Las viviendas sufren ya las consecuencias de la caída de los precios, calculada en un 20% en un año en algunas zonas. Sin embargo, hay que recordar que el 60% de los españoles son propietarios de su vivienda y no tienen deudas. En torno al 80% de los españoles endeudados consideran que la compra de una vivienda ha sido la mejor inversión de su vida. Un porcentaje todavía indeterminado de esos optimistas quizá cambiarán de opinión en los próximos años.



CAPRICHIO'S
BAR - RESTAURANT - PIZZERIA

Riccardo Tos
 Mòbil: 639 32 00 38

PIZZES, PASTES, PEIXOS, CARNS A LA BRASA
PAELLES, FIDEUADES, I "SARSUELES"

ESPECIALITZATS EN BANQUETS (bodes, bateigs i comunions...)
 (Tancat Diumenges després del servei del migdia)

Tel: 93/ 765 24 79
 Fax: 93/ 765 76 53

C/ Sindicat, S/N.
 08389 PALAFOLLS
 (BARCELONA)

MOINCA

SERRALLERIA
 AMB ACER INOXIDABLE
 I FERRO

moincainox@moincainox.com

Pol. Ind. Can Baltasar
 C/ dels Metal·listes, s/n
 08389 - Palafolls (Ben)
 Tel: 937620148 Fax: 937620424