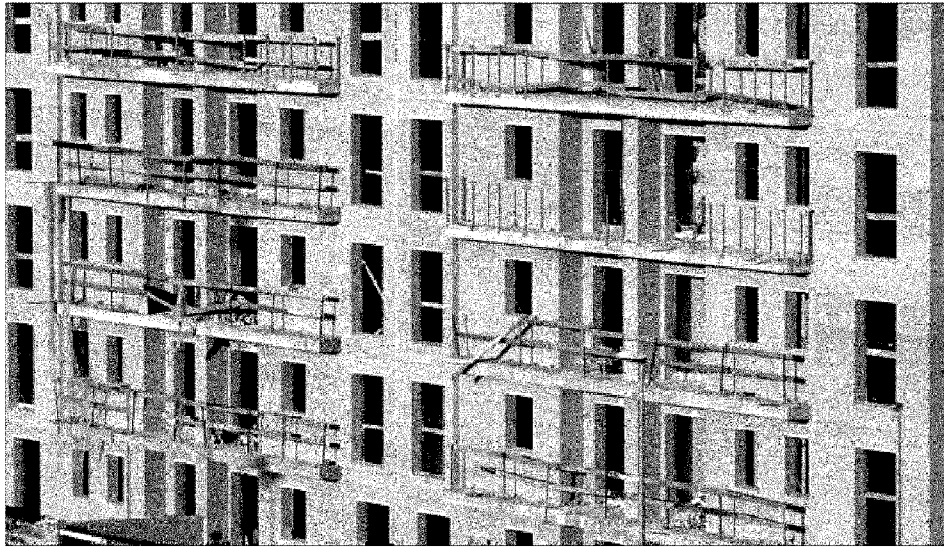


La cistella catalana Hi influeixen més els béns que no pas els serveis



Promoció de pisos en construcció a Barcelona ■ ROBERT RAMOS

Els totxos pesen més del que sembla

DE NOU, ELS PISOS · Els experts creuen que la creixent bombolla immobiliària pot estar contribuint als desequilibris en els preus **PARADOXA** · La compravenda en el sector rep el doble de crèdits que tota l'activitat industrial

M.M.
BARCELONA

Un mercat immobiliari en plena ebullició i amb els preus estratosfèrics enlairant-se encara més durant anys és un dels pilars més importants de l'arquitectura oculta de la inflació catalana. José García Montalvo, professor del departament d'economia i empresa de la Universitat Pompeu Fabra, alerta sobre el problema real i estructural que té Catalunya. L'expert de la UPF lamenta que la productivitat catalana, i també l'espanyola, és, bàsicament, a part del consum intern, en el sector de la construcció, "que té una productivitat baixíssima". La imminent i tímida pujada de tipus, per García Montalvo, l'únic que farà és contribuir lleument a frenar l'exuberància de les activitats immobiliàries. Ho argumenta amb una dada: el volum dels crèdits a aquestes activitats [que cal no confondre amb l'activitat constructora, ja que les immobiliàries afecten tan sols la compravenda d'immobles] duplica els que es concedeixen a tot el sector industrial espanyol.

Xifres ocultes

García Montalvo creu, a més, que el problema és encara més greu del que proclamen les sacrosantes xifres de l'Institut Nacional d'Estadística (INE). Així, en la "cistella" que l'INE pren com a model per detectar els augments de preus no hi consta el

preu de les vivendes de compra, però sí el dels lloguers. Com és ben sabut, Catalunya es caracteritza, com la resta de l'Estat, perquè, entre els hàbits de consum, l'habitatge majoritàriament és propietat dels seus habitants, mentre que a l'Europa septentrional és molt més habitual el lloguer. Per això, l'augment dels preus en el sector de l'habitatge reflecteix només la situació d'una part relativament proporcional de la despesa en vivenda. Igualment, les dades que publica l'INE sobre els arrendaments de pisos no coincideixen ni de bon tros amb els indicadors del sector, que teòricament controla el

A Catalunya la vivenda pesa molt més en el pressupost familiar que en les llars de la resta d'Espanya

tema, i que assenyalava creixements més significatius.

Aquest biaix és sospitos i es podria extrapolar a altres components de la cistella. "Caldria fer un indicador de preus alternatiu, i no parlo només de la ponderació de cada producte", reclama Montalvo, que veu la necessitat d'una anàlisi més realista de cada segment del consum. En aquest sentit, el professor de la UPF també posa objeccions a algunes de les anàlisis oficials que s'han fet sobre el diferencial de preus a Catalunya. Per ell, el famós estudi encarregat pel departament d'Economia "només es

basa en dades de l'INE", i no ha estudiat, per exemple, l'evolució dels marges dels sectors analitzats.

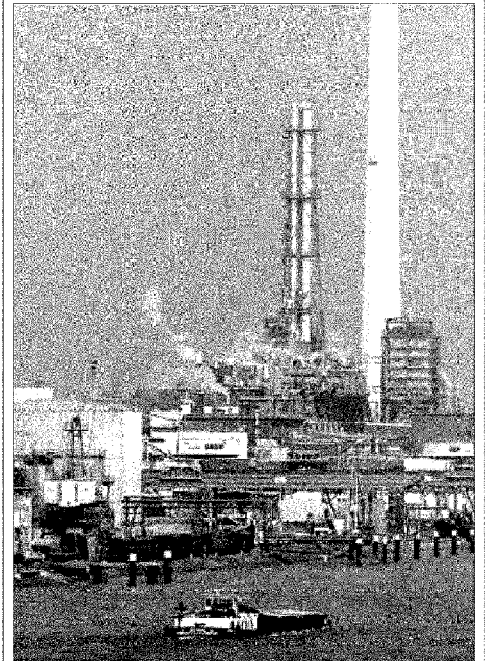
Per la seva banda, Xavier Segura, cap del servei d'estudis de Caixa Catalunya, descriu un model de creixement "amb una pressió alta del consum privat, un mercat laboral molt expansiu, un creixement demogràfic important i una política monetària relaxada". A això hi afegeix variables menys quantificables, com ara l'efecte riquesa per l'esmentat augment del preu de l'habitatge. "Tot juga a favor d'una situació inflacionista, que en aquests moments es veu reforçada amb el preu del petroli".

Misteris de Catalunya

Sobre la incògnita del diferencial català, Segura es remet a un estudi de Caixa Catalunya: en el període 1995-2004, l'augment de preus a Catalunya va ser el doble del de la zona euro, i gairebé el triple d'Alemanya. Actualment, el diferencial amb l'IPC espanyol és de sis dècimes. I tot, segons Caixa Catalunya, no tant per l'efecte cistella, és a dir, per la configuració de l'estructura de preus dels catalans, sinó perquè, senzillament, i sense una explicació clara, els preus pugen més aquí. Tampoc, com s'havia dit, no són els serveis, sinó els béns, els culpables màxims dels diferencials. Segura creu, doncs, que distàncies importants de preus en alguns àmbits, com l'alimentació, "encara no tenen explicació", o potser en tindrien analitzant vessants sociològics poc estudiats fins ara. ■

Cal calibrar l'impacte a Alemanya

■ Si el BCE eleva els tipus es pot comprometre la represa a la UE ■ Hi ha qui qüestiona l'eficàcia de la mesura



Instal·lacions de Basf a Alemanya ■ AXEL SEIDEMANN / AP

M.M.
BARCELONA

Des del punt de vista europeu, alguns analistes no veuen tan clar que convingui retocar a l'alça els tipus d'interès. Tot i que el BCE s'ha cansat de repetir que la seva única missió és "evitar les tensions inflacionistes" i que ja fa dies que envia missatges clars per preparar el mercat sobre una pujada, José García Montalvo, considera que, "si ho fan, s'equivocaran". Per Montalvo, encara no és clar si les actuals tensions inflacionistes al continent tenen un origen conjuntural i van associades bàsicament a una pujada puntual del petroli, o bé si responen a una estructura econòmica errònia.

Mirar la subjacent

"En qualsevol cas —comenta l'economista de la UPF—, cal mirar com està la inflació subjacent", és a dir, l'evolució dels preus descomptant-hi els productes molt estacionals, com els aliments frescos o el combustible. "Per tant, davant la situació general europea [a Espanya la inflació subjacent és ara d'un 2,5%], no

caldria moure els tipus". Convé recordar que l'objectiu "ideal" que propugna el BCE és d'una inflació pròxima, per sota, al 2%.

Alemanya, però, és en el punt de mira dels observadors, que constaten que el gegant europeu amb prou feines està evitant la temuda recessió. La represa alemanya podria quedar compromesa amb una pujada de tipus, malgrat l'esperança que manifestava aquesta mateixa setmana a Barcelona el comissari europeu d'Afers Econòmics, Joaquín Almunia, sobre el nou govern de coalició que pilotarà l'executiu germànic.

Així, el gegant europeu, un dels referents que sens dubte observa el BCE a l'hora de prendre decisions, viu a hores d'ara sota l'amenaça d'una revisió a la baixa del seu creixement, en forma de tres o quatre dècimes menys respecte a l'1,6% anunciat per a aquest any. Els indicadors, a més, assenyalen una caiguda en el consum, i a tot això cal sumar-hi que, per quart any consecutiu, el país ara liderat per Angela Merkel no complirà l'objectiu d'equilibri pressupostari. ■