

tribuna | FRANCESC SUTRIAS | GRAU. Membre de la comissió permanent del Consorci Metropolità de l'Habitatge

El despertar del cicle immobiliari: reptes i oportunitats

Tota crisi genera oportunitats. Cal apostar per una recuperació que vingui de la innovació i el valor afegit, que expulsi falsos empresaris sense risc, aposti per l'habitatge protegit i eviti tornar a finançaments iguals o superiors al 100%

De manera sobtada l'economia espanyola ha despertat del seu miratge i recordar ara declaracions polítiques d'abans d'estiu que s'enorgullien que l'Estat creixia més que Alemanya o Itàlia, sembla esperpèntic. Tot i que l'increment del preu de l'energia, la retracció del consum o la restricció internacional del crèdit afecta a tothom, no tenen res a veure les dificultats de creixement en un context de globalització d'economies exportadores d'alt valor afegit que lluiten per ser competitives i que malgrat tot sostenen la moneda europea, amb l'impuls econòmic espanyol d'aquests anys, en general derivat de la producció i compra d'immobles en un context d'expansió artificial del crèdit que ha permès contra el valor d'un habitatge, finançar fins i tot l'adquisició d'altres béns de consum.

El resultat és una de les economies més endeutades del món en termes relatius, amb gran dependència del mercat interbancari pel *gap* existent entre els dipòsits dels clients a les entitats financeres i els crèdits atorgats per les mateixes, fonamentalment hipotecaris: el 71% del total. Com deia recentment el professor Garcia Montalvo, la banca espanyola formalment no té *subprime*, però crèdits hipotecaris a famílies que destinen més del 50% dels ingressos a pagar la hipoteca són autèntiques *subprime*...

Ara ja sabem que estem pràcticament en recessió i amb dèficit pressupostari al juliol de l'1%. Fins aquí res que no sigui conegut. Ara bé, com s'ha arribat fins aquí i quines lliçons cal treure'n?

Ja al novembre de 2002 un informe de la CEOE sobre competitivitat a l'Estat alertava que coincidint amb l'inici del cicle immobiliari, la quota de les exportacions havia baixat en 3 anys al nivell de 1993 i que la productivitat associada a l'I+D havia crescut del 1995 i al 2001 la



Construcció d'habitatges a Sabadell. L'autor aposta per no tornar a hipoteques superiors al 100% i per la rehabilitació i l'habitatge protegit. / EMILI BELLA

meitat que la mitjana comunitària.

L'actual secretària d'Habitatge de la Generalitat, Carme Trilla, opinava a *La Vanguardia* el 6 de juliol del 2003, mesos abans d'accedir al càrrec, «...amb aquesta pulsio compradora... es dota de dinamisme economies que tenen dificultats per créixer a altres àmbits... qualsevol canvi de conjuntura frenarà la demanda».

És evident que els successius governs espanyols davant els problemes estructurals de l'economia i el seu mercat de treball han optat els darrers 10 anys pel camí fàcil encara que això suposés en termes de competitivitat un dèficit per compte corrent a la balança de pagaments del 8,5% del PIB l'any 2006, un dels més grans del món en pes relatiu!!

Fomentar una societat de deutors immobiliaris sobreendeutats, valgui la redundància, amb expectatives econòmiques distorsionades però feliços per l'efecte riquesa d'uns actius immobiliaris que es revaloren dia a dia no incrementa ni la productivitat ni l'I+D, sotreu recursos a l'economia i no fa pujar els salaris.

No hi ha cap moment difícil que no ge-

neri oportunitats. En primer lloc, rectificar és de savis: el recent pacte per l'impuls de l'economia signat entre el govern de l'Estat i els agents socials el juliol d'enguany aposta per una recuperació que vingui de la innovació i el valor afegit. Caldrà veure en quines mesures de política formativa o industrial es concreta. Parlo en termes estatals tota vegada que moltes mesures no són de política d'habitatge sinó macroeconòmiques.

En segon lloc, la crisi expulsarà del mercat falsos empresaris que han guanyat molts diners sense cap risc *apalançant* el 100% de la inversió, sense arriscar ni un euro de recursos propis, una cosa impensable en una inversió industrial. En la línia del que deia la ministra d'Habitatge al Congrés, aquests anys de bonança, malgrat tot, han generat un sector econòmic i empresarial que té la possibilitat de modernitzar-se renunciant a centrar el seu negoci pràcticament en unes plusvàlues del sòl desmesurades i retornant al benefici industrial que la construcció com a activitat ha de tenir igual que qualsevol altra activitat.

A Catalunya tenim exemples recents

d'activitats emprenedores al sector immobiliari residencial, com Compact Habitat a Cardona, empresa industrial que conceptualitza, construeix i ven edificis modulars i que amb vocació multinacional comercialitza un producte amb valor afegit, aliè a la plusvàlua del sòl... al sector immobiliari també hi ha de tot.

En tercer lloc cal destacar la importància de la rehabilitació d'habitatges per al manteniment de l'activitat. A Catalunya amb dades del 2005, el 10% de les cases necessiten una rehabilitació.

En quart lloc els poders públics han d'impulsar un canvi cultural pel que fa als règims de tinença més enllà del lloguer; la construcció sobre dret de superfície habitual a països centreeuropeus desvincula precisament la plusvàlua del sòl de l'activitat constructora, i per tant és un element que pot ser moderador del preu final de l'habitatge, alliberant recursos i estalvi ciutadà que es pot canalitzar cap a altres sectors econòmics.

Finalment s'hauria d'endurir la legislació hipotecària per evitar tornar a finançaments superiors al percentatge que es determini, però mai iguals o superiors al 100%, així com vincular estrictament el crèdit hipotecari no a la taxació sinó al valor escriturat per aturar en sec la generació de diner negre.

Si mentrestant es reforça com s'està fent la producció d'habitatge protegit, se'n garanteix el manteniment en el temps amb terminis de qualificació prou llargs i es treballa en la capacitat d'intervenció de l'administració mitjançant els seus patrimonis de sòl i habitatge, a més de garantir que un proper cicle econòmic no depengui en excés de la construcció residencial, que com s'ha vist, paradoxalment no garanteix el dret d'accés a l'habitatge a uns preus raonables d'acord amb la capacitat de renda de les famílies, podem tenir instruments públics adequats per intervenir en cas de desajustos.

de set en set | LLUÍS MUNTADA

Sobrecàrrega

A cada inici i a cada final de curs escolar es reinaugura un debat sobre la durada de les vacances estiuencques dels alumnes. Davant d'aquest bucle es poden adoptar diverses posicions. I una de les més unànimes consisteix a dir que «cal racionalitzar el calendari escolar i repartir millor les vacances al llarg de l'any». Si aquesta posició és defensada amb una apel·lació als sistemes escolars que regeixen a Escandinàvia, l'efecte de convicció ja és absolut. Tot i que és raonable, aquesta opinió no deixa de ser superficial si no s'especifica el com, el perquè, el quan i el quant. Seria insensat negar la importància d'aquesta discussió. Però mentre la controvèrsia segueix focalitzada en aquest punt escènic, s'està obli-

dant un altre aspecte —a parer meu— molt més important: la sobrecàrrega de l'horari escolar quotidià. És molt possible que, atapeïts de bones intencions, estiguem matant la gallina dels ous d'or: és a dir, la disponibilitat que els alumnes tenen d'aprendre tot gaudint. La completa institucionalització de les vides dels escolars és un fet. El despertador els pot sonar a les 7 del matí. La majoria d'ells sortiran de l'escola a les 5 de la tarda. Després seran enrolats en escoles de música, acadèmies d'idiomes o clubs esportius. No tindran ni marge de transgredir les lectures escolars obligatòries amb altres lectures de collita pròpia. A les 10 de la nit, mentre sopen, s'adormiran sobre els quaderns de deures. ¿És racional, aquest sistema?

la galeria | MIQUEL PORTA PERALES

Les molèsties del TAV

L'alcalde Hereu afirma que l'obra pública ocasiona molèsties. Parlem del tren d'alta velocitat. Segons la declaració d'impacte ambiental, el pas del TAV pel centre de la ciutat suposarà l'extracció de 665.165 metres cúbics de terra, que seran transportats a sis abocadors gràcies a 33.000 viatges de camions plens de sorra. Si tenim en compte que els camions faran el camí d'anada i tornada, els viatges seran 66.000. Un Eixample ple de camions, podríem dir. I com la terra sobrant ha de ser tret a l'exterior, es foradaran dotze pous: un cada 500 metres. A aquests pous, cal afegir-hi els forats d'entrada i sortida de la tuneladora: 395 metres de llargada al carrer Mallorca entre Espronceda i Navas de To-

losa i 422 metres al carrer Provença entre Rocafort i Vilamarí. I el soroll, com no podia ser d'una altra manera. Segons la declaració d'impacte ambiental, els afectats suportaran més de cent decibels per la utilització de martells compressors, als quals cal sumar 90 decibels més pel moviment dels camions. I als amants de la natura cal recordar-los que tot plegat comportarà la desaparició de 341 arbres. De fet, la declaració d'impacte ambiental assenyala que els arbres hauran de ser trasplantats: cosa difícil si es té en compte la manera amb què han estat arrabassats al carrer Mallorca. A tot plegat, hi hauríem d'afegir les dificultats econòmiques que tindran els comerços de la zona. L'alcalde té raó: l'obra pública ocasiona molèsties.