

# CRISI I BOMBOLLA (2000-2009)

## La dècada del col·lapse

**S**embla clar que tots els implicats en el sector de la construcció hem de reconèixer la nostra contribució a l'estat actual de l'economia: els tècnics, els promotors i venedors, els constructors i treballadors del sector, les administracions i els polítics, els bancs i caixes, i també la major part de la nostra societat per la participació en un consum que semblava no tenir límits.

### La crisi i l'adaptació contínua

Ha quedat demostrat que la manca de control de les autoritats polítiques sobre el funcionament de les empreses financeres (els anomenats "mercats"), i la manca de racionalitat i de planificació de les respostes dels governs a les necessitats de la població en matèria d'habitatge han produït la desfeta actual. Quan es fa referència a la crisi de la construcció, hem de reivindicar, en primer lloc, l'aplicació del sentit original de la paraula "crisi", es a dir, moment de mutació, adaptació, trànsit, canvi, superació, i no simplement com a dificultat, conflicte, problema o perill.

L'autèntica crisi de la construcció és conseqüència de l'adaptació contínua que la indústria i els seus agents (constructors, tècnics, fabricants, indústries auxiliars, operaris, etc.) estan afrontant davant la proliferació de noves tècniques, materials i normativa. Una adaptació que s'ha produït de forma accelerada, en molt pocs anys, amb l'objecte d'avançar cap a la modernització i tecnificació del sector.

Durant les darreres tres dècades, s'han publicat un allau de disposicions d'aplicació tècnica o de referència obligatòria. En diversos casos, només amb 10 anys de vigència; també han canviat les condicions d'habitabilitat i de l'urbanisme, competències exclusives de la Generalitat. Els responsables polítics han viscut en un estat de febre normativa permanent.

Pot dir-se que la "crisi de la construcció" és independent i anterior a l'actual conjuntura, i s'ha d'entendre com el resultat d'un procés de creixement, desenvolupament i adaptació a nous requeriments i al progrés d'una societat que cerca la seva modernització i —com ara diuen— l'optimització dels recursos disponibles. Pel que respecta a la "bombolla" financera, es defineix com l'abundància d'una gran quantitat de transaccions de béns a preus molt més alts que el seu valor econòmic fonamental. Tant

se val si es tracta de béns mobiliaris com d'immobles, amb la característica especial que, en aquest darrer mercat, el col·lapse dels preus és molt més lent.

### Aproximació a l'entorn concret

Suposem que una persona física o jurídica ha decidit fer una promoció immobiliària. Té l'objectiu, el seu emplaçament i disposa d'una formulació del projecte. Quin és el pas fonamental per tirar-ho endavant? Cercar el finançament, i la forma més comuna per aconseguir-lo serà la de préstec hipotecari. Per la meua experiència com a perit taxador per a dues societats del 1993 fins el 2006, puc dir que el funcionament d'una entitat financera, en aquesta activitat, ve a ser a grans trets el següent:

Els agents que atorguen els préstecs hipotecaris d'una promoció mitjana o petita són els delegats de les oficines, condicionats per la seva pròpia responsabilitat, la seva professionalitat i per un esperó corporatiu anomenat "fixació d'objectius anyals". Acomplir aquests objectius pot suposar un substanciós complement del seu salari i una empena per pujar de categoria dins la seva empresa. I no vull entrar en els hipotètics "agraïments" que poden arribar-li del promotor satisfet...

Després d'una primera avaluació del projecte i del perfil del sol·licitant per part del delegat, cal complir la normativa que regula els préstecs hipotecaris i les tècniques de valoració dels béns immobles que els han de finançar. La peritació que fixa el seu "valor de mercat" l'ha de fer un expert taxador a través d'una societat de taxació creada específicament per a aquesta finalitat.

### Palanquejament

L'import dels préstecs hipotecaris per als habitatges, que no hauria de ser superior al 80% del valor de taxació, en diversos casos l'ha ultrapassat. Motius? Per arribar als "objectius anyals" fixats per l'entitat financera, per les consideracions personals del delegat, o per la pressió que pot exercir la conservació d'un client amb un volum de negoci atractiu. Els motius que porten a inflar un preu poden ser complexos, però sempre responen a un únic interès: els diners. Cas que el taxador insisteixi a mantenir al seu informe un valor inferior, la pràctica ha consistit a obtenir l'autorització de la societat de taxació que, al capdavall, i com a societat comercial que

és, també ha de buscar el seu benefici.

Es comprèn que si, al valor "optimista" assignat a una promoció, s'afegeix un interès baix, l'optimisme s'estén amb un efecte multiplicador tan gran com l'àmbit d'influència que assoleix una actuació d'aquesta mena. D'uns interessos fixats en el 12 o 13% de cost del diner a la dècada 1990/1999, es va passar al 3,50 o 4,00% a la dècada 2000/2009. Una tercera part del preu anterior.

Els preus baixos, afegits a una vigilància laxa de la solvència del sol·licitant, varen contribuir a la difusió de les compres d'immobles. Per què? No pas per satisfer una necessitat, sinó com a pura inversió especulativa. I això va contribuir a generalitzar una actuació coneguda com palanquejament (en castellà, "apalancamiento"). Què és? Consisteix a emprar el mínim de capital propi i el màxim de crèdit en una operació financera per tal d'augmentar la rendibilitat a obtenir. Amb aquest mecanisme també s'augmenta el risc de l'operació ja que les possibilitats d'insolvència o incapacitat d'atendre els pagaments són més grans.

### De retruc, l'Administració

Entre les "alegries" més notables, i que ara han resultat ser un problema per les seves greus repercussions als nostres pobles i ciutats, hi ha l'augment dels ingressos dels ajuntaments per taxes municipals i ICIO. Aquests ingressos van permetre el creixement dels cossos de personal, més per causa de coneixences, amistat o parentiu, que per la superació de proves públiques reglamentàries. A diferència de l'equipament de material i medis auxiliars, això ha esdevingut un cost permanent en salaris que suposa un llast molt difícil de corregir. L'Administració, en particular la local, també ha vist amb bons ulls les operacions urbanístiques no planificades (requalificacions, modificacions puntuals del planejament i convenis urbanístics). Aquestes operacions consisteixen, bàsicament, a modificar la tipologia, emplaçament, quantitat del sostre edificable o ordenances concretes.

Sempre he considerat aquesta mena d'actuacions si més no irregulars, injustes i sospitoses. Irregulars, perquè surten de la norma general aprovada a través d'un procés complicat que exigeix una participació social més ampla. Injustes, perquè sovint milloren uns terrenys d'inferior rendiment urbanístic inicial en detriment d'altres que



ja disposaven d'aquella qualificació i havien acumulat unes despeses superiors als que es modifiquen. Sospitoses, pel fet que la seva aprovació no se sotmet a un control tan ampli com el de la norma general.

### Apagar incendis amb gasolina

Pel que fa al sòl, durant la primera meitat de la dècada que ens ocupa, i com a conseqüència de la febre desfermada per disposar de terreny edificable per mantenir el creixement, el seu preu ha cavalcat encara més depressa que la resta de preus del sector. El pensament del promotor davant d'una oferta inicialment forassenyada era: "És molt car però dins uns mesos el podria vendre guanyant-hi, com a mínim, un 15%". Aquesta "filosofia" va produir la figura del "passi", consistent en assegurar la reserva d'un terreny amb un pagament simbòlic al propietari original i fer la seva revenda o passi per un preu molt superior a un promotor assedegat de negoci.

La Generalitat de Catalunya, potser esverada per l'augment de promocions immobiliàries que sortien sense aturador per tot arreu, va aprovar el Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005, de 26 de juliol), el seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol) i, en sintonia per la intranquil·litat que hom entreveu al contingut de la Llei 8/2007, de 28 de maig, estatal, promulga el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

És en base a aquesta darrera norma que el Govern de la Generalitat "inventa" les Àrees Residencials Estratègiques (ARE). Amb el seu desenvolupament, el febrer de 2008, i ja amb la situació de la promoció molt deteriorada, preveu ubicar a tota Catalunya 90.157 habitatges nous. El març de 2009, se'n aproven 15.087 a tot el Camp de Tarragona, dels quals corresponen 5.769 només a Reus (ARE X-Passeig Nord), 3.248 a Tarragona i La Canonja, abans de la formalització de la seva segregació (AREs XI i XII), 1.146 a Els Pallaresos (ARE VIII) i 962 a Perafort (ARE IX), entre les poblacions examinades a les taules que incorpore més endavant.

Tot això amb la connivència de 10 ajuntaments, entre els quals hi ha els que tenen més excedent d'habitatges buits del Camp. Aparenta que, per tal d'apagar un incendi, se'ls hagués acudit regar amb una mànega de gasolina. A Reus, per exemple, la quantitat d'habitatges nous previstos coincideix, pràcticament, amb la dels habitatges buits l'any 2009, de la taula corresponent. Els nous gestors polítics de l'Ajuntament de Reus insisteixen a dur en-

davant l'ARE Passeig Nord (5.679 nous habitatges); això sí, trossejant-lo "en funció de la demanda" per a "dins d'un parell d'anys". Sembla que no es fan càrrec de la magnitud del problema.

### Oficines al galop

Les mateixes entitats financeres, per tal d'apropiar-se encara més a un mercat en ebullició, van començar a obrir oficines a tot el territori estatal. Entre l'any 2000 i el 2008, el seu número va passar de 38.931 a 45.616, és a dir, un creixement del 17,17%. El resultat d'aquesta eufòria ha estat el dubtós honor de convertir Espanya en el país del món amb més sucursals bancàries per habitant.

Amb la crisi econòmica, la conseqüència no ha trigat a manifestar-se i ho ha fet en forma de tancament de delegacions, acomiadaments i prejubilacions. La qüestió esdevé escandalosa quan ens assabentem dels beneficis que segueix acumulant el sector financer i –més encara– dels guanys que semblen merèixer els responsables (sic.) dels consells d'administració i presidències. Alguns dels seus directius han considerat un deure de solidaritat rebaixar-se els seus emoluments fins un 10,3%. Tot un gest. O una burla.

No oblidem que ens movem dins un sistema econòmic que, fins fa ben poc, tot-hom ha reivindicat com de "lliure mercat". Pel que sembla, això vol dir que el més fort econòmicament ha de fer el que pugui per dominar-lo sense que l'Estat hi intervingui més que en la mínima expressió. La ironia és que els qui més defensaven el lliure mercat, fa pocs mesos han reclamat ajuts econòmics.

### Vigilància negligent i despertar tardà

Darrerament, hem sabut que l'autoritat econòmica del país, que, de fet, és responsable de regular el nostre sistema financer i que ha vist que la situació ha arribat fins on som ara (el governador del Banc d'Espanya), ha advertit que els salaris (s'entén que no els dels "responsables" financers) estan creixent massa. Sembla que vulgui justificar la seva indolència anterior amb declaracions sobre la necessitat de la reforma laboral i la debilitat del consum privat.

També una altra personalitat, el president de la CEOE, amb una elevada (cal suposar) formació econòmica, està reclamant reformar a la baixa les cotitzacions per accidents dels treballadors i també regular l'actualització dels salaris per desvincular-los de l'índex de preus del consum (IPC) i lligar-los a la productivitat. No ha especificat si es tracta de la productivitat

del capital, que és la que genera els "bonus" i sous milionaris dels consellers i el repartiment de beneficis. Em sorprèn que s'insisteixi a reformar el mercat del treball i s'oblidi l'origen de la crisi actual, tot mantenint paralitzada de ja fa quatre anys la reforma del mercat financer.

### Incrementos de població i habitatges

L'entorn geogràfic que conec i que analitzo aquí és el format per les poblacions dels voltants de Tarragona i Reus. Aquestes poblacions han servit de coixí per acollir els compradors d'habitatges disconformes amb els preus de les capitals de la comarca.

Exposaré els sis casos més representatius per comprendre com han anat les coses. Tots els municipis que es recullen, llevat de la capital, ultrapassen la mitjana de creixement de la comarca. Per tal de remarcar l'augment desproporcionat de la quantitat d'habitatges construïts durant aquesta dècada, he considerat convenient referenciar-lo amb el creixement total de la població empadronada, tenint en compte no només el creixement vegetatiu sinó també el produït pels corrents migratoris interior i exterior, i amb la quantitat d'habitatges lliures o desocupats que segueixen existint.

En ambdós casos el percentatge d'increment de població i habitatges acabats és sensiblement menor que la mitjana comarcal, la qual cosa es justifica pel fet que han actuat com a focus d'expulsió de la demanda de nous habitatges.

Pel que fa a la població, diversos casos destaquen en la observació de les dades: A l'entorn de Reus, les viles d'Almóster, Botarell i Castellvell del Camp han absorbit una quantitat de població atreta per la seva proximitat, la disponibilitat de sòl urbanitzat i els seus preus molt més baixos que a la capital. També Mont-roig del Camp s'ha aprofitat de la millora de la seva comunicació per carretera i la nova urbanització a tocar del camp de golf, però no el considero, com tampoc Cambrils, atès la forta influència del turisme a les seves urbanitzacions.

Respecte a Tarragona, sobresurten els augments del Catllar, els Pallaresos, Perafort-Puigdelfí i, especialment, la Pobla de Mafumet, que després de molts anys amb creixements baixos per l'efecte dissuasiu de la proximitat del polígon industrial nord, gràcies a la disponibilitat d'infraestructura urbanística preparada i –no ens enganyem– per la gran diferència de cost del sòl edificable, va assolir el major creixement proporcional.

Quant als habitatges acabats, desta-

quen Almoſter, Montbrió del Camp i Riudoms, al Baix Camp; i Altafulla, Constantí, el Morell, els Pallaresos i, per sobre de tots, la Pobla de Mafumet que, amb un augment de 1.320 habitatges (un 272,16% respecte als 485 de l'any 2001), suposa un enrafec que costarà molt de pair.

## Sense dades!

Pot semblar inversemblant, però, al moment d'elaborar les taules, no he trobat estadístiques anuals ni registres actualitzats sobre la quantitat d'habitatges desocupats en cada municipi. La suma d'habitatges desocupats als municipis examinats és, com a mínim, de 19.256 (Baix Camp, 7.006 unitats i Tarragonès, 12.250 unitats), quasi un 30% més que la quantitat total dels habitatges aprovats el 2009 pels AREs del Camp de Tarragona.

Cal suposar que la munió d'urbanistes i professors de la Universitat Politècnica de Catalunya (vuit arquitectes, dos enginyers, un advocat, un ambientalista i un arquitecte tècnic) que varen redactar (i és de suposar que varen cobrar) el Pla Director dels ARE del Camp de Tarragona no s'havien plantejat què s'hauria de fer amb els habitatges desocupats. ¿Potser pel fet que, per treballar des de la distància, no els hi calia coneixer aquestes dades?

Els mitjans ens informen que, a la província, durant el primer semestre de 2011, s'ha produït un saldo negatiu (més sortides que arribades), de 3.434 immigrants vers els seus països d'origen. Aquest fet produirà, al menys, 1.400 habitatges desocupats més a la quantitat ja apuntada en aquest estudi.

## Però, hi ha responsables?

Tot i que la cançó els darrers anys ha estat

la de la defensa aferrissada del sistema de lliure mercat amb la filosofia que "el mercat s'autoregula tot sol", quan han arribat les fortes sotragades tothom mira cap el "pare Estat" i demana ajuts i responsabilitats. La realitat és que, vertaderament, n'hi ha, de responsables. Hem vist que les ganes de fer clients de les entitats financeres, oferint diners a preus baixos i amb condicions còmodes (si més no això ens pensàvem), ha beneficiat als seus gestors de primera línia i, moltíssim més, als càrrecs de la cúspide en forma de "bonus", premis, incentius, etc. De retruc, les societats de taxació d'immobles han estat dòcils als requeriments dels seus patrons i han sobrevalorat molts immobles per damunt del 20%-30%.

I qui ho havia de controlar, això? El nostre sistema financer té una entitat de control, regulació i supervisió que no és altra que el Banc d'Espanya. Aquesta entitat ha deixat fer sense complir les seves funcions ni seguir les indicacions del Sistema Europeu de Bancs Centrals. Caldrà deduir, doncs, que el seu governador, Miguel Ángel Fernández Ordóñez, no ha fet la seva feina. Per la seva part, el ministeri del ram (Economia i Hisenda), en un afany de recaptar sense parar, s'ha fet el distret en temes majors i s'ha dedicat a perseguir als petits, assalariats o funcionaris, i a recollir ingressos atípics en privatitzar empreses estratègiques (com ENDESA). I això, sense molestar les grans rendes, sense analitzar les abundants operacions notariales deformades, sense investigar sobre el benefici social real que surt de les fundacions privades que cotitzen el mínim o res pel seu patrimoni, i sense abordar l'important volum de frau i evasió de capitals. No ha tingut el coratge d'aprofitar les alegries per dur a

terme una reforma fiscal promesa de fa... Quants anys?

En els casos dels senyors Rodrigo Rato i Cristobal Montoro (responsables d'aquest ministeri entre 1996 i 2004) no és estrany que això s'hagi produït, donada la seva incondicional adscripció a aquella filosofia del lliure mercat. Però caldria demanar al senyor Pedro Solbes (casualment, el valedor de Miguel Ángel Fernández Ordóñez i també, casualment, ara requerit com alt càrrec d'ENDESA) que expliqués aquesta actitud aparentment endormiscada.

La nostra (també per la quantitat dels nostres impostos que ha rebut) Generalitat de Catalunya ha mantingut durant aquesta dècada la mateixa actitud inoperant en el control dels instruments al seu càrrec. No ha exercit amb decisió l'exigència vers els municipis d'uns plans urbanístics generals actualitzats. Ha autoritzat una, al meu parer, excessiva quantitat de modificacions puntuals sense una clara justificació general de les seves repercussions. No ha forçat els ajuntaments a complir els terminis de presentació dels comptes anuals. Ha badat en les darreres propostes de més habitatges (ARE), sense intentar contribuir a l'absorció dels excessos d'habitatges ja construïts i que ara representen un malbaratament social inassumible.

Si hem de personalitzar, hem d'assenyalar als Consellers d'Ordenació Territorial, senyors Pere Macias, Felip Puig i Joaquim Nadal que, del 1999 al 2009, han disposat de temps suficient per tal de corregir disposicions i esmorteir la inflada de la bombolla immobiliària. Per què no ho van fer? Potser el responsable directe, Sr. Joan Lloret Corbella, Director General d'Urbanisme del 2000 al 2007 i a cura dels Plans Directors a partir del 2007 tampoc no els hi va saber comunicar aquesta "moguda".

Com tots hem experimentat, de manera directa o indirecta, la cobdícia humana és insaciable. És un dels principis que mou el món i, en concret, el nostre sistema econòmic; per això des d'aquí m'uneixo als que reclamen la seva regulació.

Ara que cadascun tregui les seves conclusions. Algunes de les meves, amb més dades i l'informe complet, estan a la web col·legial.

ENRIC SUÁREZ SOLER  
Arquitecte tècnic

MUNICIPIS		HABITATGES					
		2001 (segons INE)			2009	Comptadors d'aigua a 31-12-2009	Habitatges desocupats el 31-12-2009
		Total habitatges familiars	Habitatges buïts	Habitatges ocupats			
MUNICIPIS DEL BAIX CAMP	Reus	40.875	6.825	34.050	53.841	48.034	5.807
	Almoſter	429	59	370	589	550	39
	Borges del Camp	809	183	626	1.052	891	161
	Botarell	406	76	330	547	ND	76
	Castellvell del Camp	832	40	792	1.151	1.074	45
	Montbrió del Camp	750	116	634	1.787	1.319	446
	Riudoms	2.195	247	1.948	3.033	2.570	432
MUNICIPIS DEL TARRAGONÈS	Tarragona	59.014	10.136	48.878	73.973	50.463	10.136
	El Catllar	1.996	59	1.937	2.541	ND	59
	Constantí	2.131	390	1.741	2.185	2.494	390
	El Morell	1.023	175	848	1.881	1.727	154
	Els Pallaresos	1.275	50	1.225	2.411	1.512	899
	Perafort-Puigdelſi	327	101	226	490	547	101
	La Pobla de Mafumet	485	93	392	1.805	1.227	511

Buscar text complet a la web del COAAT:  
[www.apatgn.org](http://www.apatgn.org)