

CRISI I BOMBOLLA – 2000-2009.

La dècada del col·lapse

Enric Suárez Soler

He dedicat la meua vida laboral a la construcció. Gairebé 45 anys. I, durant tot aquest temps, he pogut acumular experiències i dades que m'han fet meditar i que em permeten aportar respostes a algunes de les grans preguntes que darrerament han sorgit en relació al problema del sector de la construcció: Com han funcionat les coses en la darrera dècada? Per què hem arribat a on som ara? Són les solucions que es proposen des dels Col·legis professionals i des de l'àmbit polític autèntiques solucions?

Almoster, 7 d'agost de 2011

Sembla 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, per l'alegria acrítica amb que vam rebre l'abundància del nostre treball; els promotors i venedors, per pensar que la relativa facilitat amb què han pogut guanyar diners seria etèrnia; els constructors i treballadors del sector, per la seva confiança en que la feina era "segura"; les administracions i els polítics, per la possibilitat d'aplicar uns mètodes per fer créixer els seus ingressos sense saber-ne realment les conseqüències; els bancs i caixes, per incentivar l'augment d'operacions i explotar-ne a fons tots els ingressos derivats. I, és clar, també la major part de la nostra societat per la participació en un consum que semblava no tenir límits.

La crisi de la construcció

Un dels aspectes que el nostre col·lectiu sovint ha descuidat, ha estat l'ús correcte de les expressions assignades als conceptes, eines, materials i elements de la edificació. Sempre he cregut que calia fer un esforç per emprar la paraula exacta que els definís, car si no ho fem nosaltres, qui ho farà?... Ara, es parla de la crisi de la construcció i es fa coincidir amb la "bombolla" immobiliària, però crec que hem de defensar la nostra discrepància d'aquesta identificació.

És evident que la construcció està en crisi, però aquesta no ha de confondre's amb la "bombolla", ni amb la crisi econòmica o financera. En tot cas, la nostra patacada és una conseqüència més de les altres dues.

Ha quedat a bastament demostrat que la manca de control de les autoritats polítiques sobre els mecanismes de 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. No seré jo qui qüestionï els arguments de premis Nobel d'Economia com Stiglitz, o de reconeguts analistes com Krugman. Ells ja han demostrat la manca de control de les autoritats polítiques sobre els bancs, els grans inversors i el sector financer en general.

Per això, quan als mitjans de comunicació (ràdio, publicacions periòdiques, TV, informació electrònica, etc.) i a les conferències, xerrades i altres manifestacions d'especialistes 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'adaptació contínua

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 (1). En diversos casos, només amb 10 anys de vigència (2); també han canviat les condicions d'habitabilitat i de l'urbanisme, competències exclusives de la Generalitat de Catalunya (3 i 4) que regulen l'activitat edificatòria i influeixen decisivament sobre la forma i característiques del producte final. Ras i curt: els responsables polítics han viscut en un estat de febre normativa permanent. Cosa que, en sí mateixa, no és dolenta, però, indubtablement, té conseqüències.

Totes aquestes disposicions preceptives fan imprescindible una contínua “posada al dia” dels coneixements tant dels projectistes, com dels executors, dels constructors, dels fabricants de materials i sistemes i, fins i tot, dels operaris a “peu d'obra”. Tots s'han d'acostumar als nous usos, muntatges, eines i vocabulari especialitzat, en major mesura que el que succeeix en d'altres sectors econòmics o socials.

En aquest sentit, 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, he trobat que 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.

Gràcies a la meva experiència com a pèrit taxador per a dues societats del 1993 fins el 2006, puc dir que el funcionament d'una entitat financera, en aquest vessant de la seva activitat, ve a ser a grans trets el següent:

1- De les més representatives en podem citar: Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE) ; Instrucció EHE del formigó; RD 314/2006, de 17 de març, Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), sobre materials, sistemes, càlcul i producte acabat; RBT sobre instal·lacions elèctriques; RAE sobre aparells elevadors; RITE, sobre instal·lacions tèrmiques; RIG sobre instal·lacions de gas; al menys dos normes bàsiques sobre instal·lacions de telecomunicacions; sobre residus; sobre condicions d'habitabilitat; sobre urbanisme; sobre eficiència energètica, etc, etc.

2 – El formigó s'ha regulat per les Instruccions del 1982, 1991, 1998 i 2008, que han substituït les anteriors, del 1939, 1968 i 1973.

3 – Des de l'inicial Decret 346/1983, de 8 de juliol i 571/1983, de 28 de desembre, es va modificar per la Llei 24/1991 de l'habitatge; el Decret 28/1999, de 9 de febrer; el 259/2003, de 21 d'octubre i el vigent 55/2009, de 7 d'abril.

4 – De l'urbanisme podem recordar el D.L. 1/1990, de 12 de juliol, el Reglament 303/1997, de 25 de novembre sobre mesures, la Llei 2/2002, de 14 de març, la Llei 2/2007, de 5 de juny de modificacions del Text Refós del D.L.1/2005, de 26 de juliol, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, la Llei 26/2009, de 23 de desembre i el darrer Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

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 substancial 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... Això ja és un altre tema que, sens dubte, seria interessant que algú investigués.

Després d'una primera avaluació del projecte i del perfil del sol·licitant per part del delegat, cal complir la normativa (5) 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 (6).

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 complexes, 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. Comprensible... O no?

Es comprèn que si, al valor "optimista" assignat a una promoció, s'afegeix un interès baix (7), l'optimisme s'estén amb un efecte multiplicador tan gran com

5 – Llei 2/1981, de 25 de març, sobre regulació del Mercat Hipotecari; RD 685/1982, de 17 de març, que desenvolupa l'anterior; Ordre 14/07/82; Ordre 22/07/82; Ordre 10/01/83; Ordre 07/12/84; RD 28/08/85 sobre regulació del Mercat Hipotecari; Ordre 04/10/85, sobre valoració de bens del Mercat Hipotecari.

6 – La Llei estableix que la valoració dels immobles destinats al Mercat Hipotecari l'ha de fer un tècnic competent, dependent d'una societat constituïda a l'efecte, registrada al Banco de España i que disposi d'un determinat aval econòmic. En aquest moment, existeixen 56 societats de taxació registrades, més o menys dependents de les entitats financeres. Per exemple TINSA, la de major volum d'operacions, fins principis del 2011, va ser propietat de la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA); Caja Madrid disposa de TASAMADRID, la segona en volum, per a les seves operacions de crèdit hipotecari; SERVATA, de BBK, Kutxa i Caja Vital, controla el mercat al País Basc, etc.

Això es contradiu amb el RD 775/1997, de 30 de maig, sobre Règim Jurídic d'Homologació dels Serveis i Societats de Taxació, que al seu Art. 6, prohibeix que valorin els béns de les "...Institucions d'inversió col·lectiva en les quals tinguin inversions o amb gestors o dipositaris del mateix grup..."

7 – Els interessos de referència per a aquesta mena d'operacions són el MIBOR (emprat fins l'any 1999 i ara no recomanat pel Banco de España), l'EURIBOR (preu al qual els bancs es presten els diners entre si), l'indicador CECA (tipus actiu de referència de les caixes d'estalvi) i el IRPH (índex mitjà de referència dels préstecs hipotecaris inscrits per bancs i caixes). Excepte al IRPH, als demés s'han d'afegir uns diferencials que depenen de cada entitat i que varien del 0,50% al 1,30%.

L'EURIBOR va fer-se servir preferentment al llarg la dècada 2000/2009, amb una mitjana aproximada del 3,47% enfront del 11,50% aplicat als PH la dècada 1990-1999 anterior.

El mes de juny/2003 va arribar a un mínim del 2,014%, que sumat el diferencial, resultà un 3,314% a aplicar.

Si tenim en compte només la mitjana (2,921%) de l'EURIBOR 2001/2005 afegirem altre motiu d'explicació de l'alegria que va contagiar bona part dels medis econòmics, financers i la població en general.

l'àmbit d'influència que assoleix una actuació d'aquesta mena (8).

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 qué? 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.

Tanmateix, 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... Molt 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 (9). 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

8 – Començant pel diner que entra al mercat per la compra o permuta del sòl, seguint pel que genera el pagament dels impostos de transmissions a l'Administració Supramunicipal, els honoraris i comissions dels intermediaris, dels notaris, dels tècnics de les obres; als ajuntaments per les taxes i impostos; a les entitats financeres per comissions i recàrrecs; els generats per la taxació i la formalització de les Escriitures (obra nova, divisió horitzontal o préstec hipotecari); a les empreses d'estudis topogràfics, geotècnics, de control tècnic i laboratoris; als contractistes d'obres; als instal·ladors; als fusters, pintors, subministradors de materials, etc, etc.

9 – L'atorgament de la llicència o permís d'obres per part de l'ajuntament suposa l'ingrés a la dipositaría municipal d'una liquidació per taxes i drets que habitualment comprèn els conceptes de:

- Impost de construcció i obres (ICIO)
- Taxa municipal
- Placa del tipus d'obra
- Ocupació de la via pública
- Aval per la gestió de residus
- Aval per respondre de possibles danys a la via pública

La suma d'aquests conceptes oscil·la entre un mínim del 4% i un màxim variable, que pot arribar al 7,55% del pressupost d'execució material (PEM) del projecte. S'ha d'afegir el possible pagament per la disposició d'una grua per l'elevació de materials i d'altres necessitats d'ocupació de la via pública que sorgeixin durant els treballs.

Una consideració elemental i en "números grossos": per la construcció l'any 2005 d'un habitatge d'una superfície construïda de 100,-m² i un PEM de 52.000,- €, l'ajuntament va ingressar un mínim de 2.080,-€

A l'any 2005, en un poble tan petit com Almóster, van iniciar-se 40 habitatges que havien de suposar un mínim de 83.200,-€ d'ingressos per aquests conceptes.

Si passem la mirada a altra població més gran, com Reus, que pel mateix any van iniciar-se, només de renda lliure, 1.855 habitatges, el mínim hauria estat de 3.858.400,-€ (Coneixements propis, INE i Idescat)

puntuals del planejament i convenis urbanístics) (10).

Aquestes operacions consisteixen, bàsicament, a modificar la tipologia, emplaçament, quantitat del sostre edificable o ordenances concretes. De fet, aquestes operacions han suposat altra font d'ingressos per als ajuntaments i, en ocasions, per a algun gestor complaent.

Com a tècnic especialista en Urbanisme i al servei d'ajuntaments petits durant més de 30 anys, 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 amplia. Injustes, perquè sovint milloren uns terrenys d'inferior rendiment urbanístic inicial en detriment d'altres que ja disposaven d'aquella qualificació i, per això, 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.

10 – Entre els municipis del Camp més proclius a les modificacions de la normativa urbanística local i segons les seves dades i les del Registre Urbanístic de la Generalitat de Catalunya, destaquen:

Almóster, amb Normes Subsidiàries del 2001 i 3 Modificacions Puntuals (MP) el dos darrers anys
Altafulla, amb Planejament General del 2004 i 12 MP
Castellvell del camp, amb Normes Subsidiàries del 1999 i 11 MP
El Morell, amb Normes Subsidiàries del 2002, 6 MP i 1 Conveni Urbanístic
Els Pallaresos, amb NS del 2003 i 6 MP
La Pobla de Mafumet, amb POUM del 2009, 1MP el 2011 i 2 Convenis
Reus, amb POM del 1999 i 62 MP segons el document "Reus 2020"
Riudoms, amb NS del 1993 i 15 MP
Vandellós i l'Hospitalet de l'Infant, amb POUM del 1998 i 16 MP
Vila-seca amb POUM del 1993 i 14 MP

No cal recordar que l'aprovació d'aquestes modificacions del planejament "sobre la marxa" ha requerit la complicitat de la pròpia Generalitat de Catalunya a través de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

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 (11) 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 endavant 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'apropar-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% (12). El resultat d'aquesta eufòria ha estat el dubtós honor de convertir Espanya en el país del món amb més sucursals bancàries per habitant (13).

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 (14).

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.

11 – Podríem considerar que, en l'aspecte positiu, no cal posar en dubte la bona voluntat de les administracions que col·laboraran per tal de donar sortida a importants quantitats de superfície de terrenys sense producció agrària, en l'expectativa dels seus propietaris de realització de negocis immobiliaris, atrapats per la crisi. Fixem-nos en els casos de Reus i de Perafort.

12 – “Flash de Actualidad Financiera”. Informe de TATUM.

13 - “España, país del mundo con más sucursales bancarias por habitante” EFECOM, 2 de febrer de 2007.

14 – Dels 135.000 empleats a les caixes d'estalvis el 2008, es calcula s'han de reduir al menys uns 13.000, amb un cost final per cap dels 53.688,-€, el que suposa una despesa de 700 milions d'euros. Però aquests números són només la punta de l'iceberg, doncs el mateix sector creu que els acomiadaments aprovats hauran d'arribar als 20.000 i, fins i tot, 25.000 M€, i el cost a repercutir per cap d'entre 250.000 i 300.000,-€. (El País – Negocios – 15/05/2011)

Alguns dels seus directius han considerat un deure de solidaritat rebaixar-se els seus emoluments fins un 10,3% (15). Tot un gest. O una burla.

No oblidem que ens movem dins un sistema econòmic que, fins fa ben poc, tothom 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, crèdits de rescat, subvencions i quantitats astronòmiques que han hagut de sortir de fons públics (nostres, de tots). I tot plegat, no pas per facilitar ajuts als ciutadans en perill de fallida o desnonament, sinó, es clar, per mantenir el mateix volum de beneficis que tenien “els més forts” abans de la crisi.

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 (16). 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 (17). 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.

A mi, que sóc un pobre ignorant de les lleis econòmiques, 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.

15 – El president del BBVA, Francisco González, ha decidit baixar-se un 6,8% el sou, que suposarà cobrar una retribució de “només” 4,977 milions d'euros, ja que l'any 2010 va cobrar 5,316 milions.

Tot i així, no ha pogut estar-se de considerar que mereixia alguna mena de reconeixement per la seva gestió i s'augmentarà la part fixa del total, per si les coses no anessin tan bé, en un 2% (quedarà en 1,966 milions €), tot i abaixant-se la part variable un 12,5% (quedarà en 3,011 milions).

No cal patir pel seu futur, car disposa d'una pensió de 79 milions d'euros. (Negocios.com – 04/02/2011)

A risc de ser redundant, cal recordar altres salaris dels responsables del sector que més influeix en la economia del país; per exemple, el Sr. Alfredo Sáez, conseller delegat del Banco Santander (BS), té fixat un sou pel 2011 de 9,17 milions d'euros, amb una baixada respecte al 2010 del 10,3%; els Srs. Francisco Luzón (5,6 M) i Matías Rodríguez (5,06 M), consellers del BS, encara superen el modest import del su president Emilio Botín, que el 2010 va declarar un sou de 3,86 M.

Per a la majoria dels pobres (literal) mortals que els mantenim, és molt difícil d'imaginar quantes vegades al dia es pot menjar, vestir i mantenir una casa amb aquests ingressos.

16 – Declaracions de Miguel Ángel Fernández Ordóñez, governador del Banco de España (BE) el 06-05-2011.

A més de participar al Sistema Europeu de Bancs Centrals (SEBC), el BE com a banc central, entre les seves funcions té, entre d'altres, la de “assessorar al Govern i realitzar els informes i estudis que resultin procedents”, “promoure el bon funcionament i l'estabilitat del sistema financer” i “supervisar la solvència i el compliment de la normativa específica de les entitats de crèdit, altres entitats i mercats financers la qual supervisió se li ha encarregat” i entre les quals no trobem la de fer declaracions als medis informatius per prendre un protagonisme polític que no li correspon.

Mentrestant, el passat 20 de maig, la Unió Europea va esbrincar Espanya per no aplicar les directrius que el SEBC va aprovar fa cinc mesos per limitar les percepcions en “bonus”, salaris i incentius del personal directiu de les EF; i això sí que entra dins les funcions del Banc d'Espanya.

17 – Declaracions de Joan Rosell en un acte al Circulo de Empresarios, el 11-05-2011.

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.

No pretenc fer un estudi exhaustiu, poble a poble. Opino que n'hi haurà prou amb l'exposició dels sis casos més representatius per comprendre com han anat les coses. El criteri adoptat per escollir les poblacions ha estat el de comparar els percentatges de creixement d'habitants amb la mitjana que correspon a cada comarca. Tots els municipis que es recullen, llevat de la capital, ultrapassen aquesta mitjana. 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 (18), 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.

BAIX CAMP

Creixement 34.103 habitants (26,75% s/2001)

Municipi	POBLACIÓ		
	2001	2009	Δ%
Reus	90.056	107.118	18,94
Almóster	851	1.357	59,46
Borges del Camp	1.593	2.115	32,77
Botarell	695	1.047	50,65
Castellvell del Camp	1.201	2.686	123,65
Montbrió del Camp	1.519	2.219	46,08
Riudoms	5.297	6.436	21,50

TARRAGONÈS

Creixement 21.766 habitants (21,50% s/2001)

Municipi	POBLACIÓ		
	2001	2009	Δ%
Tarragona	113.129	140.323	24,04
El Catllar	2.594	4.079	57,25
Constantí	5.021	6.373	26,90
El Morell	2.332	3.285	40,87
Els Pallaresos	2.701	3.991	47,74
Perafort-Puigdelfí	613	1.154	88,25
La Pobla de Mafumet	1.115	2.403	101,26

He inclòs a les taules les dues capitals comarcals. En ambdós casos veiem que 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, vull comentar diversos casos que 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 Montroig 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.

18 – Taules d'elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT i l'INE.

Respecte a Tarragona, sobresurten els augments d'El Catllar, Els Pallaresos, Perafort-Puigdel·fi 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.

MUNICIPIS DEL BAIX CAMP	HABITATGES					
	2001 (segons INE)			2009	Comptadors d'aigua a 31-12-2009	Habitatges desocupats el 31-12-2009
	Total habitatges familiars	Habitatges buits	Habitatges ocupats			
Reus	40.875	6.825	34.050	53.841	48.034	5.807
Almóster	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	HABITATGES					
	2001 (segons INE)			2009	Comptadors d'aigua a 31-12-2009	Habitatges desocupats el 31-12-2009
	Total habitatges familiars	Habitatges buits	Habitatges ocupats			
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-Puigdel·fi	327	101	226	490	547	101
La Pobla de Mafumet	485	93	392	1.805	1.227	511

Quant als habitatges acabats, destaquen Almóster, 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 enfarfec 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. Això m'ha portat a pressuposar, per tal d'obtenir una aproximació fiable, que els ocupats han de disposar del servei d'aigua domèstica. La mesura s'ha fet, doncs, en base a habitatges que disposen de comptador.

Amb aquesta consideració he fet diverses gestions davant els ajuntaments i les companyies d'aigua gestores del servei, amb resultats desiguals. En alguns casos, encara que he insistit fins a tres vegades, no he rebut resposta i, en d'altres, dubto de la informació rebuda: segons ella, existeixen més comptadors domèstics que habitatges. En aquells casos en que no ho he vist prou clar, he volgut ser molt prudent i he mantingut les quantitats d'habitatges buits censats al 2001. En tot cas, ja és significatiu el desordre i el descontrol en la gestió de la informació que hi ha en algunes administracions locals.

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 conèixer aquestes dades?

Els mitjans de comunicació 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% (19).

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.

19 – El 2003, “The Economist” feia una estimació de la sobre-valoració d'immobles en Espanya, d'un 52%. L'economista José Garcia-Montalvo parlava d'un 28,5 %. El Fons Monetari Internacional (FMI), l'any 2004, situaba l'excés de valor entre un 20% i un 30%.

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 Llorc 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.

Alguns economistes diuen que el temps del "keynesianisme" ha passat. Els fets exposats ho desmenteixen. Els ingressos de la societat, via tributs, donacions, vendes, etc., s'han de controlar. I els controladors han de complir amb la seva obligació, com ho hem de fer els demés components de la societat.

Encara que només servís com a un reconeixement públic, m'agradaria que es prengué l'exemple d'Islàndia, d'Irlanda i, fins i tot, de Nigèria (20), que pel que sembla son societats més madures que la nostra a l'hora de posar cara i nom propi als responsables.

20 – Islàndia ha engarjolat als banquers responsables de la seva greu crisi econòmica i va a judicar el seu ex-primer ministre Geir H. Haarde per la seva irresponsabilitat.

L'ex-primer ministre d'Irlanda, "Bertie" Ahern, va dimitir el 8 de maig de 2008 per la seva implicació en un afer de corrupció urbanística. Dimeji Bankole, president del Parlament de Nigèria, ha estat detingut per frau.

Algunes conclusions

Tinc molt clar que les meves conclusions poden ser controvertides i fortament desaprovades pels “especialistes”. Fins i tot, els meus col·legues i altres components dels col·lectius de tècnics relacionats amb la construcció potser hi estaran en desacord, però he d’insistir en que es tracta de reflexions fonamentades en les meves experiències i coneixements.

Per a mi, seria una satisfacció que algun dels hipotètics lectors que hagués suportat aquesta exposició fins al final, pogués aprofitar només una de les dades que hi he inclòs.

1.- Com un afer bàsicament financer que és, he trobat manca general i deixadesa d’actuació de les autoritats econòmiques, en especial del Banc d’Espanya, com a institució reguladora de l’activitat de bancs, caixes d’estalvis i societats de taxació de béns immobles. I, inevitablement, se’m desperten dubtes al voltant de la capacitat dels seus responsables i/o dels seus interessos i connexions econòmiques.

2.- Els polítics que han ocupat els ajuntaments han actuat amb irresponsabilitat, imprudència i ignorància de les lleis administratives en la formació de nous llocs de treball i en la creació d’entitats paramunicipals.

3.- Emparades per la inoperància de les autoritats, les societats de taxació de béns immobles han actuat amb manca de professionalitat i recerca del seu benefici econòmic a l’hora de fixar valors excessius atenent els requeriments de les entitats de préstec.

4.- La Generalitat de Catalunya ha fet un molt dèbil control en la formulació i aprovació dels instruments de planificació urbanística i, especialment, de les seves modificacions puntuals.

5.- Si els instruments normatius que han de planificar, ordenar i reglamentar el creixement de les nostres ciutats no contemplem dades tan elementals com la quantitat d’habitatges existents, desocupats i amb mancances, o el parc de solars per edificar; si no existeix un Registre de Solars posat al dia, qualsevol proposta urbanística que es faci pot resultar desfasada ja en néixer, com succeeix amb les AREs.

6.- Malgrat la tendència a reclamar una “privatització” de les activitats i serveis de l’Administració, opino que, de fet, ja s’han creat massa instituts, agències, patronats, consorcis i societats, amb participació pública amb la tendència al seu funcionament segons el dret privat. La conseqüència és, d’una part, la proliferació de consells d’administració, gestors i llocs de treball sense controlar per les lleis administratives. Per altra, la manca de transparència que suposa la dificultat de requerir informació d’una societat “privada” enfront de l’obligada de l’administració pública.

7.- Tot i les referències de la normativa urbanística i els seus instruments (Llei, Reglament, POUMs) respecte a la “utilització racional del territori”; que “el

sòl és un recurs limitat”; que “s’afavoreixi la cohesió social... la rehabilitació i la renovació”; enlloc no es fa al·lusió a l’estudi previ de la quantitat d’habitatges, equipaments i altres immobles no ocupats o utilitzats per a la seva incorporació als POUMs, Normes i instruments derivats.

A la Memòria social, d’inclusió obligatòria als POUMs, s’hi hauria d’incloure també l’estudi exhaustiu d’aquests béns, segons el seu grau de necessitat d’actuació. I no es fa. És a dir: s’ignora, o es menysté, la Llei des de la pròpia Administració.

I, només a Reus, podria fer una relació d’immobles i solars sense actuació decidida, enèrgica i compromesa per part del seu Ajuntament. Potser això m’engresqui a redactar un altre treball d’aquesta mena.

8.- Com a document d’inclusió obligatòria als POUMs, s’ha legislat l’elaboració d’un Catàleg dels béns a protegir, però no s’especifica que la “protecció” no ha de significar només la seva inclusió dins un llistat, sinò que ha d’obligar a l’adopció d’operacions actives que evitin la seva degradació, imposin el seu manteniment i, fins i tot, evitin la seva desaparició. Tampoc no es fa.

9.- I, la darrera conclusió, i la més preocupant és que sembla que no haguem après res de la nostra experiència durant la dècada passada, ja que els nostres responsables polítics estan caient en els mateixos errors comesos fins ara.