



VIURE A BARCELONA, UN MALSON

Barcelona posa't cara

Entres en una agència immobiliària i no t'ho acabes de creure. Els preus dels pisos estan pels núvols, i el que fa tres anys costava sis milions ara en costa deu. Tot depèn del barri, és clar, però sense anar més lluny, un pis a la Zona Franca pot arribar als deu quilos. La protecció oficial és en vies d'extinció; no en queda, i el que és pitjor, ja no interessa als constructors, emposos per la constant puja dels preus.

Queden altres opcions: si hem de fiarnos de les estadístiques, només el 17 per cent de les transaccions immobiliàries del 1986 corresponen a pisos nous de trinka. És el que en diuen mercat de segona mà; tot es compra i es ven, i si no, es rehabilita per tal que faci més goig i pugi de preu. Però afanya't: és molt possible que el piset de l'Eixample que et van ensenyar la setmana passada sigui ara una oficina farcida de secretàries.

Trobar pis a Barcelona s'esdevé cada vegada més difícil. El preu dels lloguers —ija no parlem de comprar pis!— ha enfilat un tombant perillós que amenaça d'expulsar els sectors populars de la ciutat.

Ramon Aymerich

Darrer recurs: el lloguer. L'agent immobiliari arrufarà el nas i començarà a cantar preus: ¿el vol a Gràcia? Quaranta mil. ¿O potser al Poble Nou? Trenta mil. No oblidis que això del lloguer és avui un luxe i una raresa. L'intermediari no en sap de xifres, però el parc de lloguers a Barcelona ha passat de ser de prop del 50 per cent —el 1981— a constituir amb prou feines el 20 per cent del conjunt d'habitatges. Altrament, ser arrendatari a la ciutat olímpica no és del tot recomanable. Esgotades les possibilitats —i si no vols caure en el mercat negre del lloguer, a la Ciutat Vella— agafaràs la dona, els nens, potser també el gat i el gos, i instal·laràs els trastos en un piset del Vallès. ¡Una hora d'autopista diària no és la mort de ningú!

Inversió i especulació

El fenomen ha estat reco-



Una especulació salvatge, que torna.

negut per les pròpies institucions aquest passat desembre. Un estudi elaborat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Barcelona, recull dades tan alarmants com que els habitatges de nova planta han doblat el preu en tan sols tres anys, o que, en el mateix període, el sòl l'ha augmentat en un 212 per cent. Per la seva banda, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat encarregà fa uns mesos un informe a una empresa privada. Les conclusions foren tan alarmants que el treball —finalitzat el mes d'octubre— no va veure la llum fins el 10 de desembre. Es volia evitar que la seva publicació esperonés encara més l'especulació existent en el sector immobiliari.

Massa tard. Ja fa un parell d'anys que Barcelona és al punt de mira dels especuladors i dels inversors d'alta volada. En cercles oficials es diu que el

problema ha escapat de les seves mans i que, si més no fins el 1992, això no hi ha qui hoaturi. La història de la ciutat va plena de situacions semblants. Els primers anys del nostre segle ens mostren una burgesia que compra solars estratègics a l'Eixample, amb l'esperança de doblar-ne el preu en qüestió de mesos. La febre d'or immobiliària no és ara causa directa de cap Exposició Universal, sinó de la cita olímpica del 92. Tanmateix, amb una novetat important: Barcelona ha esgotat el sòl edificable. Els quatre solars verges que queden a la ciutat no arriben mai al circuit comercial i tan sols surten a la llum quan es tracta de construir un hotel de cinc estrelles o d'instal·lar complexos d'alt *standing*.

L'embranchida econòmica de les Olimpíades i la manca de sòl són factors importants en l'especulació immobiliària. Però també juga el seu el trac-

te preferent que, d'uns anys cap ací, li concedeixen els grups financers a aquesta modalitat d'inversió. És segura, diuen, i això ho valoren sobretot aquells que han sortit malparats de la ruleta borsària. El pastís a repartir és tan succulent que ha despertat l'interès dels grups inversors internacionals. Barcelona —ningú no ho diria!— és una de les capitals més barates del continent en matèria immobiliària. Sense anar massa lluny, més barata que Lisboa o Madrid. La penetració de capital estranger ha arribat doncs al sector i la presència dels *taurons* internacionals s'ha fet notar amb notícies com la compra, per part del grup KIO, d'un edifici a la Diagonal.

Si el petit propietari ja no vol llogar i s'interessa més per vendre, els grans grups financers van a la recerca d'edificis d'oficines. En són exemple les empreses d'assegurances, bona part de l'actiu de les quals reposa en aquest tipus d'operacions. Mapfre ha adquirit recentment un solar a la Diagonal que posarà aviat a promoció. Winterthur promourà i urbanitzarà un solar de 100.000 metres quadrats —on era situat l'antic Hospital de Sant Joan de Déu— que ha d'albergar un complex amb auditorium, hotel de cinc estrelles, *shopping-center* i *parking*. Un projecte que costarà uns 15.000 milions de pessetes i que —asseguren els executius de l'empresa suïssa— serà el més important de Barcelona després de la Vila Olímpica.

Una taca d'oli

La més matinera ha estat, però, Catalana de Occidente: va ser aquesta empresa d'assegurances la que, el 1982, va promoure l'immoble Diagonal 652-656, el primer complex de negocis i finances de Barcelona. Tanmateix, Catalana de Occidente ha estat encara més previsor: el 1979 comprava a Sant Cugat un solar que pensa convertir en centre de negocis pels volts de 1990. I és que, la fam de la metròpoli, no la para ningú. Amb la construcció dels túnels que han de travessar la Serra de Collserola, els escriptors del 2000 ho tindran bé amb un escenari de novel·la negra: un *continuum* urbà que des de Barcelona abraçarà les ciutats dels dos Vallesos, el Baix Llobregat i el Maresme.

L'especulació també s'ha fet notar en aquestes ciutats de les rodalies, on els habitatges unifamiliars han esdevingut el miratge domèstic de les joves parelles que fugen de Barcelona. Potser l'exemple més espectacular sigui el de Sabadell, el centre de la qual conserva encara un bon nombre de fàbriques



Barcelona: al punt de mira dels inversors d'alta volada.

modernistes en actiu. Doncs bé, en qüestió d'un mes, n'han cremat prop de deu. El fet que la majoria d'empreses es trobessin en crisi i que els propietaris no semblessin massa afectats per la pèrdua, ha fet malviar les companyies asseguradores, poc propenses a creure en l'existència de maniàtics fustigadors de l'arquitectura industrial. El diagnòstic d'urbanistes i sindicalistes ha estat unànime: la pressió especuladora provoca que molts propietaris es decideixin a cobrar l'assegurança i a vendre a les constructors, àvides de terreny en un centre col·lapsat.

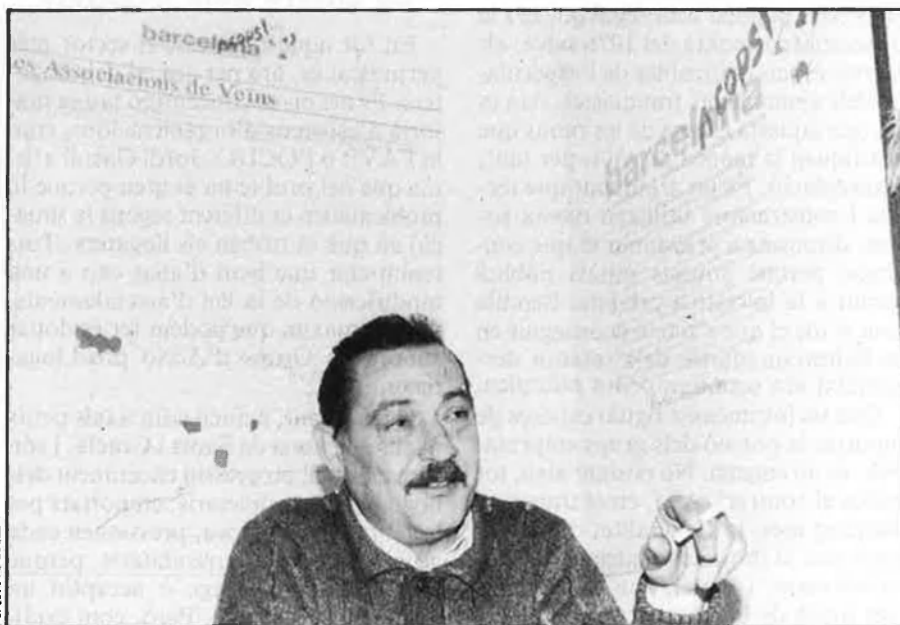
Barcelona es rehabilita

Mentrestant, Barcelona sembla portar el camí d'altres capitals europees, concentrant el bo i el millor dels serveis a les àrees del centre i foragitant els habitatges cap a l'extrarradi. És una tendència que ningú no sembla capaç d'aturar, encara que algunes institucions provin de fer-ho. Jordi Parpal, tinent d'alcalde de l'ajuntament, és especialment crític amb l'informe encarregat per la Generalitat: «sembla que es vulgui demostrar que a Barcelona no s'hi pot construir i que cal edificar al Va-

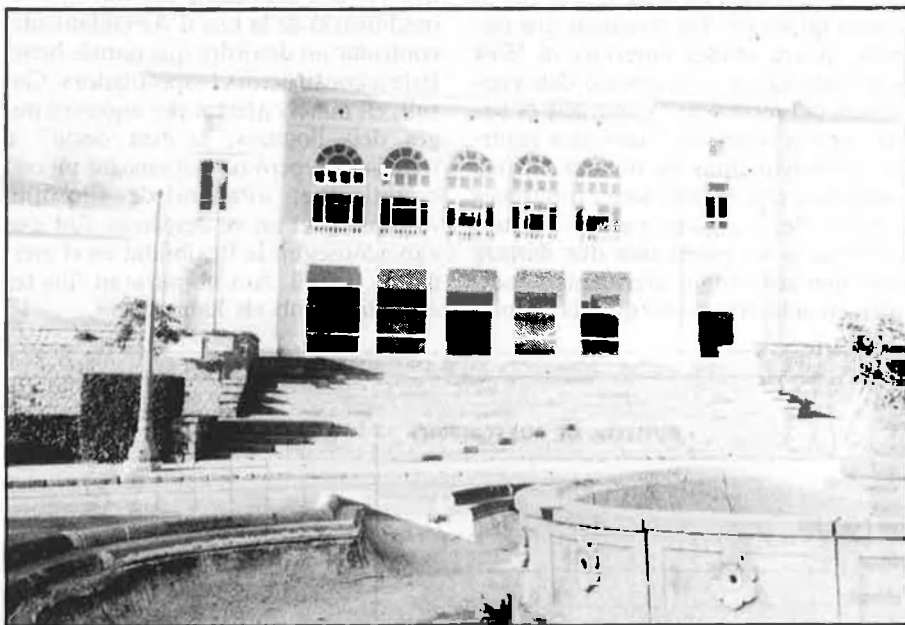
tre els constructors. Esgotat el sòl urbanitzable, la rehabilitació és ara el seu objectiu preferit. Es comença per la façana i s'acaba pels interiors o els ascensors, sempre a càrrec de les subvencions municipals. Tanmateix, els efectes d'aquesta campanya són contradictoris:

todoxos si convé— que se'n sol·liciti la rehabilitació.

És aleshores que es mostren els aspectes més sinistres d'aquest vessant especulatiu. Les immobiliàries, com no poden vendre allò que han comprat fins quatre anys més tard, actuen exclusiva-



MARTA JAÉN



Dalt, Jordi Gasull. Baix, hotel Miramar, en terrenys oficials.

MARTA JAÉN

llès o al Baix Llobregat. I això és un desastre». Per a Parpal, el que cal és portar endavant una profunda renovació urbana al nucli antic i a l'Eixample i promoure la creació d'habitatges a l'abast dels sectors populars. Per això, la creació d'una oficina municipal, a fi d'oferir terreny públic a la iniciativa privada.

És també el cas de campanyes com «Barcelona Posa't Guapa», que han tingut un ressò i un èxit important en-

si bé han canviat la fesomia d'algunes zones de l'Eixample, també n'han disparat els preus. L'especulació ha arribat al sector de la rehabilitació i ha provocat l'aparició d'una colla de comissionistes que infecten els carrers amb cartellots del tipus «busco piso en esta zona, pagaré al contado». Al darrere, immobiliàries i constructors que, una vegada han fet forat en algun dels pisos de l'immoble, intentaran —a qualsevol preu, i amb mètodes poc or-

ment com a intermediàries. Tanmateix, les pressions s'acumulen sobre petits propietaris que han de recomprar el seu propi pis a un preu molt elevat. En el cas dels arrendataris, la cosa és encara més greu. Els edificis d'oficines són escassos a Barcelona, i la rehabilitació de l'Eixample va sobretot per ací. Els petits lloguers que es paguen en aquestes zones difícilment poden compensar uns propietaris que somien de rehabilitar i reconvertir l'immoble en un complex d'oficines. Els drames personals són a l'ordre del dia.

Diners públics, beneficis privats

«Jo puc entendre que això és un procés històric, que les ciutats evolucionen. El punt que ja no veig gens clar és que les institucions no hi apliquin mesures correctores. Però l'aspecte més lamentable és que l'especulació es produeixi també per efectes de la inversió pública. Això és clar en la rehabilitació, i també ho és quan els projectes municipals qualifiquen determinats entorns». Així explica el fenomen Jordi Gasull, secretari de la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona, una organització de passat i present reivindicatiu, però que no compta encara amb el reconeixement institucional. Gasull es confessa desbordat. Els problemes relacionats amb l'habitatge —conflictes

de llogaters, especulació, puja de les contribucions— s'acumulen en una entitat que s'ha de mantenir de la militància personal.

Que les inversions públiques tenen un paper important en aquest procés especulatiu ho confirmen esdeveniments recents. Per exemple, en el tema del sòl. La pressió popular aconseguí que el Pla General Metropolità del 1976 salvés els darrers espais edificables de l'especulació dels ajuntaments franquistes. Ara es diu que aquesta és una de les raons que justifiquen la manca de sòl i, per tant, l'especulació. És un argument que tècnics i constructors utilitzen massa sovint, disposats a pressionar el que convingui perquè aquests espais públics tornin a la iniciativa privada. Sembla com si tot el que s'havia aconseguit en les lluites ciutadanes dels setanta desapareixi ara sota l'empenta olímpica.

Que les institucions siguin capaces de suportar la pressió dels grups empresarials és un enigma. No obstant això, tot indica el contrari. Així, en el transcurs d'aquest mes, la Generalitat donarà el vist-i-plau al projecte municipal de l'hotel Miramar. L'hotel, que ha de ser el més luxós de la ciutat, capaç d'albergar les personalitats il·lustres que la ciutat olímpica contempla, es construirà en terrenys públics. Concretament, la ciutat perdrà un bon tros de verd de la montanya de Montjuïc, que passarà a ús exclusiu de l'hotel. Atorgat a un grup privat en règim de concessió, el projecte ha provocat polèmica al mateix ajuntament, on alguns tècnics s'han negat a donar la conformitat al que es preveu com un atemptat a un dels més importants espais públics de Barcelona.

Encapçalant el projecte, Antoni Parés, Ricard Bofill, Luis Gómez Acebo, Juan Grijalbo o Oriol Regàs, amb el suport financer del banquer Rothschild i del conegut Heinrich von Thyssen-Bonemisza.

La guerra dels llogaters

En tot aquest procés, el sector més perjudicat és, ara per ara, el dels llogaters. És ací on es concentren ara la majoria d'esforços d'organitzacions, com la FAVB o l'OCUC. Jordi Gasull afirma que «el problema és greu perquè la problemàtica és diferent segons la situació en què es troben els llogaters. Tots tenim clar que hem d'anar cap a una modificació de la llei d'arrendaments, però el màxim que podem fer és donar suport als Grups d'Acció pro-Llogaters».

De moment, actuen com a tals petits nuclis a la zona de Sants i Gràcia, i són la resposta al progressiu encariment dels lloguers. Els propietaris, emportats per la febre especuladora, pressionen cada vegada més els arrendataris perquè abandonin l'habitatge o acceptin un augment de la renda. Però, com explica Gasull, tot depèn del grup en què es troben implicats. Per a aquells que paguen encara rendes anteriors al 1974 —les més baixes— la pressió dels propietaris per modificar el contracte és paral·lela a la negativa d'aquests a realitzar qualsevol tipus de millora en uns habitatges que es deterioren progressivament. Per a un segon grup —el més nombrós— les puges dels dos darrers anys han esdevingut alarmants i radiquen en la interpretació que els propie-

taris fan del contracte —aplicar l'augment sobre la renda acumulada per comptes de fer-ho sobre la renda pactada en el seu moment. Per a un tercer grup, els que han llogat el pis després de l'aprovació de la Llei Boyer —que permet pactar la durada del contracte, que no sol passar de l'any—, encara no han desfet les maletes i ja es veuen obligats a una dura renegociació.

Fet curiós: la Llei Boyer intentava ser la solució a l'absència de lloguers, retirats els propietaris a arrendar sense la famosa clàusula de revisió de contracte. El que ha passat és just l'inrevés, els lloguers desapareixen cada vegada més i s'hi produeix una mínima rotació, si exceptuem el cas de Ciutat Vella. Però puntualitza Gasull: «la rotació al Nucli Antic —que és més alta del que es diu, perquè molt sovint no es declara l'arrendament— és lògica. Més de la meitat d'habitatges no tenen serveis propis; una quarta part amenaça ruïna, i un 20 per cent no compleixen les mesures higièniques adequades».

Els llogaters són ara en peu de guerra: són els darrers resistents d'un procés que Gasull defineix com «d'extinció del mercat popular de l'habitatge a Barcelona». L'objectiu és aconseguir la modificació de la Llei d'Arrendaments, controlar un desordre que només beneficia a constructors i especuladors. Gasull, ell mateix afectat per aquestes puges dels lloguers, és ben decidit a treballar-hi, però no pot amagar un cert escepticisme: «Parlem de filosofia. Aquesta gent no va descansar fins que van aconseguir la flexibilitat en el mercat de treball. Ara no pararan fins fer el mateix amb els habitatges». □

CAMACUC

Subscripció

per telèfon

357 28 56

BUTLLETA DE SUBSCRIPCIÓ

Núm. _____

Nom i cognoms _____

Adreça _____

Població _____ C. P. _____

Tel. _____ Edat _____ Prof. _____

Se subscriu a la revista CAMACUC, a partir del semestre i per un total de 10 números, més dos enviaments especials.

Subscripció normal: 1.750 pessetes

Subscripció d'ajut: 2.250 pessetes

_____ pessetes

Aquest import el faré efectiu:

Per telò nominal adjunt.

Per gir postal núm. _____

Per domiciliació bancària.

Contra reembossament del primer exemplar de la subscripció

DOMICILIACIÓ BANCÀRIA

Sr. Director del Ban. / Caixa _____

Agència _____ Adreça _____

Població _____ N.º cte./llibr. _____

Títular _____

A l'adreça del titular _____

Senyors, es s'arabré que, amb càrrec al meu corrip.llibre, atenguen els rebuts que els presentará J. J. S. I., per al pagament de la subscripció a la rev. a infantl. CAMACUC.

Signatura de: titu.ar.