

L'especulació immobiliària hipoteca els compradors de vivendes

El sòl, pels núvols

El dret constitucional a una vivenda digna és avui una utopia amb el permís dels bancs. Les capitals i els centres turístics han fet els dos darreres anys el seu agost. La baixa qualitat del material i l'excés d'oferta, però, amenacen de saturar el mercat.

Segons un estudi realitzat entre els mesos de març i agost de 1989, els preus de la vivenda a les comarques de Barcelona han augmentat un 25%, encara que hi ha diferències substancials entre els preus de les vivendes a la mateixa ciutat i les localitats del cinturó i la costa. Aquestes dues darreres àrees són les que han experimentat un increment més alt.

Segons aquest mateix estudi, l'augment del preu de les vivendes en capitals com Barcelona i Tarragona, han estat del 25% i el 18%, respectivament.

Poblacions del cinturó de Barcelona com Tarrassa, Sabadell, Granollers o Sant Cugat del Vallès són les zones que han experimentat un augment més gran, entre altres coses pel desplaçament de la població i de les indústries cap aquestes altres zones, desplaçament degut a la manca de disponibilitat de Barcelona, i les expectatives són que els preus continuen augmentant, encara que no en un ritme de creixement tan fort com l'experimentat fins ara.

Les pujades més fortes les han patides Sitges i Castelldefels, on els preus per metre quadrat se situen entre les 188.000 i 150.000 pessetes. Però altres poblacions continuen patint, igualment, un fort increment dels preus. Així, Vilafranca del Penedès ha experimentat un augment que va del 25 al 35%; Vic, entre el 18 i el 22%; Igualada, entre el 20 i el 25% o Manresa entre el 16 i el 20%.

Segons les llicències d'obres aprovades durant el primer semestre de 1989 per la Direcció del Control de l'Edificació de l'Ajuntament de Barcelona, es preveu la construcció de 351.036 metres quadrats en edificis de caràcter residencial i que es distribueixen així: un 42'5% destinats a usos estrictament residencials, un 38'5% per a aparcaments i un 19% a locals comercials. Això reflecteix un increment del 0'27% respecte a la superfície existent el 1986.

D'altra banda, el valor catastral urbà comparat en els anys 1984-88 per comunitats autònomes és el següent: les Illes passen d'un valor catastral, el 1984, de 565.858.455 de pessetes a 1.141.499.142 de pessetes el 1988. Catalunya passa de 3.429.384.481 de pessetes a 7.822.893.424, i el País Valencià, entre 1984-88 experimenta un augment que va dels 1.866.390.489 de pessetes als 4.884.682.792 de pessetes del valor catastral dels immobles urbans.

D'altra banda, segons una ponència presentada per Cristina Narbona al seminari organitzat per la UIMP, l'any passat el preu mitjà per metre quadrat per a la construcció de vivendes ha experimentat els següents augments: per a vivendes de primera categoria Barcelona passa de 165.000 pessetes metre quadrat el primer semestre de 1988 a 230.000 pessetes en el mateix període de 1989; València passa de 85.000 pessetes el 1988 a 120.000; Alacant, de 115.000 pessetes metre quadrat a 142.000; i Mallorca, de 135.000 en el primer semestre del 1988 a 160.000 pessetes el metre quadrat en el primer trimestre de 1989.

Pel que fa a vivendes de qualitat corrent, i segons el mateix estudi, Barcelona passa de 120.000 a 140.000 pessetes d'un any per a l'altre; València de 55.000 a 69.000; Alacant de 48.000 a 58.000 pessetes i Mallorca, de 58.000 a 75.000 pessetes el metre quadrat.

Quant a l'urbanisme de les zones turístiques catalanes i més en concret en la Costa Brava, en un debat urbanístic organitzat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya aquests van posar de manifest que s'han de reivindicar les directrius generals que determinin la qualificació urbanística de la Costa Brava, per tal com no s'han acomplert les línies previstes en els plans urbanístics.

En aquest sentit, membres del col·lectiu van expressar la seva preocupació per l'exhauriment del territori i la



sobrestructuració de construcció en moltes àrees de la Costa Brava, fonamentalment provocat per la construcció massiva de cases adosades que constitueixen "una barrera arquitectònica", segons Esteve Coromines, arquitecte participant en el debat.

PAÍS VALENCIÀ:
UNA COSTA IMPOSSIBLE

València ha entrat en els dos darrers anys en la cursa frenètica dels preus prohibitius. El metre quadrat de vivenda costa avui un

75% més que el 1986, si bé la pujada ha estat desigual en funció de l'àrea metropolitana que s'estudie. Així, la zona més sol·licitada ha vist com la demanda ha fet pujar fins i tot un 180% els preus immobiliaris, mentre que els menys demandats han sofert un increment intermedi del 25%.

La cotització del preu mitjà per metre quadrat ha passat de les 30.000 pessetes el 1987 a les 58.000 l'últim exercici, de manera que el preu mitjà de la vivenda ha ascendit dels 3'5 milions de pessetes als 6'5 milions. Els marges entre els quals es

mou el mercat immobiliari a València van des de les 200.000 pessetes per metre quadrat que es paga al centre a les 75.000 a l'àrea suburbana.

Pel que fa al sector turístic immobiliari, la costa sud d'Alacant apareix com l'àrea del País Valencià que compta amb més possibilitats d'expansió segons un informe elaborat per la societat filial de Caixa de Barcelona, GDS-Tecnogestión. Aquest document apunta que en els darrers quatre anys el País Valencià ha experimentat un creixement de l'oferta immobiliària turística de l'ordre del 1'4% anual, mentre que l'expectativa d'augment de la demanda durant la dècada dels 90 se situarà en el 3%.

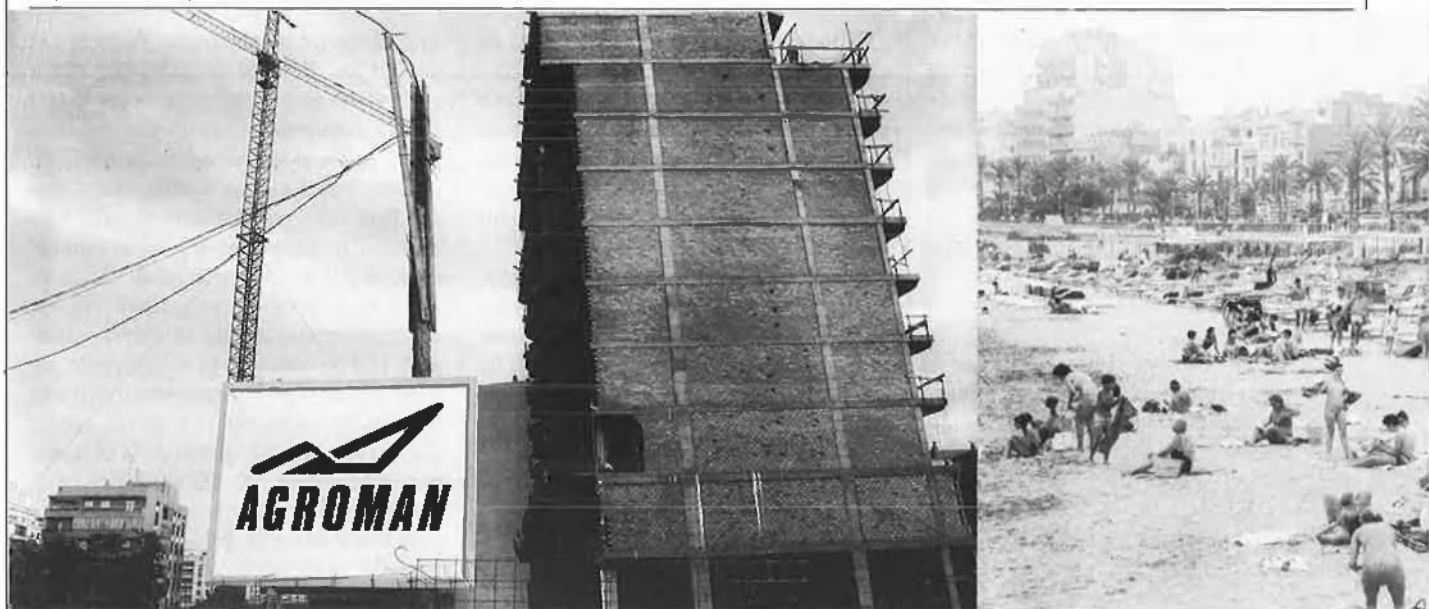
El litoral valencià, però, es comporta de diferent manera de nord a sud. Així, mentre les comarques castellonenques atrauen turisme interior, la zona central és destinació dels habitants de la capital del Túria i Alacant funciona com a pol d'atracció de turisme estranger.

En aquest context, Alacant concentra el major negoci immobiliari amb un sostre que marcaran en el moment oportú factors tan interrelacionats com la caiguda dels ritmes de construcció, l'excés de l'oferta i les consegüents degradació del sector i caiguda dels preus. També l'edificació de grans complexos urbanístics i la creació d'instituts de promoció, com el recentment creat a Gandia, pot flexionar les expectatives.

Pel que fa a Castelló, conflueixen dues circumstàncies que poden ajudar a multiplicar per 2'5 el nombre de turistes: abundància de sòl i un reduït estoc de vivendes en construcció (12.000 unitats fins al 1991). Com a factors negatius apareixen una falta de qualificació en molts dels terrenys, la restricció de concessió de llicències d'edificació a les localitats amb més demanda, com ara Benicàssim, la no-participació dels circuits internacionals de tour-operadors, la manca d'oferta hotelera i la manca d'infraestructures complementàries (camps de golf, ports esportius).

Així les coses, són els grans complexos d'alta qualitat els que atrauen la major part de les inversions. Als projectes futurs de Nules i Moncòfar (vegeu EL TEMPS, núm. 240), cal afegir les grans promocions d'Alcocebre a l'estil de la urbanització de luxe Las Fuentes, on els preus se situen entre les 220 i les 230 mil pessetes el metre quadrat, i les promocions de Peníscola, on la Generalitat Valenciana invertirà 1.500 milions de pessetes en la modernització del port.





Les vivendes han incrementat a València un 75% el seu cost en dos anys.

Pel que fa a la costa valenciana, els empresaris es plantegen ara en la reconversió d'un tipus de turisme de segona residència i qualitat baixa a un altre de qualitat mitjana-alta completat amb una major presència de visitants estrangers. En la cursa per rentar la seua imatge apareixen en primer lloc dues localitats: Gandia i Oliva.

Gandia té prevista la requalificació de 460 hectàrees de terme municipal en un pla plurianual de promoció turística mampres pel recentment creat Patronat Municipal de Turisme. Pel que fa a Oliva, aquesta localitat de la Safor disposa encara de 290 hectàrees de sòl urbanitzable i serà l'escenari on s'ubicarà el complex Oliva-Nova, promogut per una societat hispano-germana que preveu la finalització de les obres l'any 2005, amb una ocupació de 166 hectàrees i una variada oferta complementaria.

Finalment, Alacant continua pareixent com una realitat plena de particularitats. La inversió immobiliària s'ha desplaçat cap al sud una vegada han quedat saturats els municipis del nord. A més, hi ha un estoc de 35.000 vivendes que eixiran a la venda el 1991 i que apareixen com a segones residències.

El contrast apareix en la franja ubicada entre el Pilar de la Foradada i Torrevella, on concorren un alt ritme de creixement, amb un excés d'oferta que ja comença a detectar-se, i una baixa qualitat de les obres realitzades. Malgrat tot, la saturació del mercat i l'alentiment de les vendes no va acompanyada d'un descens dels preus, que continuan sent inassequibles. El

col.lapse del negoci immobiliari pot estar prop.

Benidorm, localitat senyera del turisme alacantí, ha sabut acompanyar una aflluència de 4 milions de turistes anuals amb preus que arriben a les 300.000 pessetes el metre quadrat. No és aquest el cas de localitats on es conserven un preu assequibles amb un equilibri amb l'entorn, com el Campello, per exemple, amb una platja de 23 quilòmetres i 200 hectàrees urbanitzables.

UN PGOU SENSE PREVISIONS

Pel novembre de 1989 es va complir els primers quatre anys de l'entrada en vigor del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma (PGOU), un document urbanístic que encara provoca crítiques --algunes, bastant serioses-- donada l'experiència de la seva aplicació. L'escassetat de sòl per a construir, conseqüència d'uns càlculs de creixement demogràfic erronis i d'una especulació fortíssima --fomentada pels bons resultats econòmics del sector turístic--, dona com a resultat un encariment dels preus dels pisos --tant per comprar com per llogar--, la qual cosa ha obligat l'Ajuntament a realitzar advertències sobre un eventual intervencionisme en el mercat immobiliari de la ciutat mitjançant l'exprociació forçosa de solars.

El problema que planteja l'oferta immobiliària a Palma és greu. Una vivenda de segona a l'eixample, en bon estat de conservació i poc més de cent metres quadrats de superfície, val

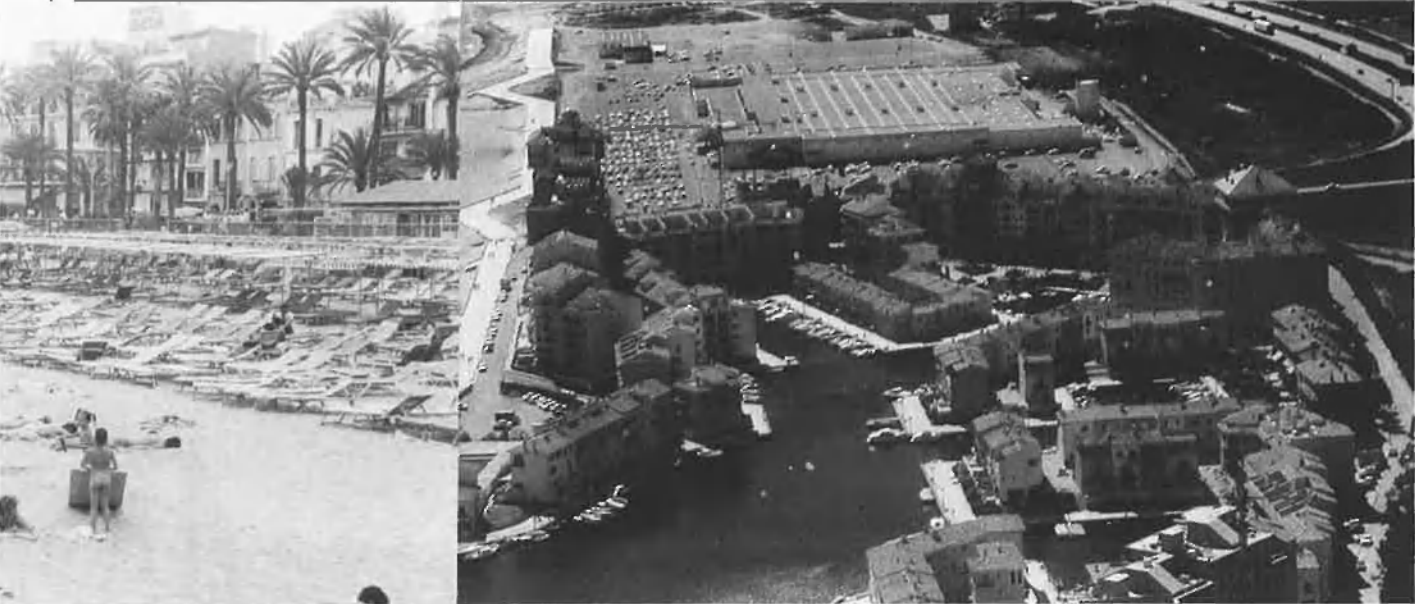
aproximadament deu milions de pessetes. Si és nou, el preu no baixa dels quinze milions de pessetes.

Aquestes xifres són prou explícites per a adonar-se de la situació en què es troba Palma, una ciutat en la qual durant 1988 l'índex de vivendes de protecció oficial (VPO) era del 3'66%, més d'un punt menys que en el 1987.

Si es fa cas de l'Associació de Constructores i Promotors, la pujada dels preus s'explica en el mateix Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), el qual no va fer prou previsiones de sòl urbà, i allí on ho va fer els preus dels terrenys s'han disparat. Restriccions en les alçades, normativa complexa, increments salarials i de materials..., són altres factors que incideixen, però n'hi ha un que és fonamental.

L'especulació, sense cap mena de dubte, és un procés que s'expressa com a imparable i que --paradoxalment-- fa que els esquitxos també arribin als mateixos promotors immobiliaris. El propietari d'un solar espera que el mercat continuï la seva tendència a l'alça, però és que si ja l'ha comprat un constructor, sovint també espera per tornar-lo a vendre. Joc entre especuladors.

En l'informe econòmic i financer realitzat per la Conselleria d'Economia i Hisenda per als pressupostos de la Comunitat Autònoma de 1990 es diu: "En aquest sentit, Palma també acusa considerablement l'alt nivell especulatiu del sector, perquè, no obstant la disminució de llicències ja comentada --es refereix al 1988--, la quantia econòmica



Sitges i Castelldefels han estat, a Catalunya, les poblacions de major especulació. Apartaments i urbanitzacions dibuixen la costa.



Palma, un PGOU amb disfuncions.

d'allò pressupostat en obra nova ha crescut en un 21'3% en termes nominals (aproximadament un 15% en termes constants). Això situa Palma com un dels municipis amb major especulació constructora de les Balears, ja que, com hem comentat en la introducció d'aquest informe, el creixement mitjà real de la construcció balear està entorn del 6%. Per això, i cas de confirmar-se definitivament la dada, Palma se situaria en un 70% per damunt del nivell mitjà de la regió."

Resulta evident que amb uns preus tan elevats la construcció de vivendes de protecció oficial (VPO) assoleixin taxes tan baixes --els mòduls autoritzats no són suficients per a cobrir les despeses-- i en el cas que se'n facin, pagar un sobrepreu ja es considera normal.

Davant aquesta situació els constructors s'han decantat --majoritàriament-- per la construcció de vivendes de règim lliure --en el 88 foren el 68'24%--, de major qualitat --sempre discutible-- i molt més cares.

Des del gener fins al setembre de 1989 l'Ajuntament de Palma lliurà 255 permisos d'obra nova per un import de 16.013 milions de pessetes. En el mateix període del 88 foren 176 llicències i un import de 10.641 milions de pessetes. En conseqüència més vivendes, però també més cares. Cal fer l'advertència de la desviació que aquesta oferta pot tenir cap al sector turístic en forma d'apartament sense legalitzar.

El panorama actual ha donat peu al desenvolupament d'una alternativa que els constructors consideren conjuntural: la

rehabilitació de vivendes. Aquestes iniciatives compten amb ajudes oficials de l'Ajuntament de Palma, la Conselleria de Cultura i de l'Administració central. Es una sortida per al sector, però no per a l'usuari.

La major entitat de les iniciatives immobiliàries posa en perill la continuïtat de les empreses més petites del sector, que no tenen el suficient grau d'especialització i mitjans tècnics. Això pot provocar una greu crisi si es confirma l'alentiment del creixement turístic a Balears, ja que una de les sortides previstes és el turisme de segona residència.

A nivell institucional l'Ajuntament de Palma ha reconegut certes disfuncions del Pla General d'Ordenació Urbana, com és ara la manca de sòl industrial que fa que el preu arribi a les 70.000 pessetes el metre quadrat, mentre que en sòl urbà es mostra decidit a dur a terme un programa d'expropiacions forçoses per tal de fomentar-ne la urbanització en règim de promoció pública o de cooperativisme.

Mentrestant, arriben les solucions. Una ullada a les pàgines d'anuncis classificats dels diaris dona una dimensió aproximada del que per al ciutadà de Palma té fer-se amb una casa. Aquest és, potser, un dels reptes socials més importants de Palma, ciutat capdavantera en el nombre de vehicles, telèfons i renda per càpita; una imatge anacrònica quan de comprar-se una vivenda es tracta. La pregunta és gairebé inevitable: ¿fins quan? Es l'altra cara de la realitat illenca.

*Silvia Monfort, Albert Vicent,
Germà Ventayol*