

Fa dos anys que les grues van envaint el paisatge a Catalunya. S'ha animat la demanda d'habitatge i els promotors fan anar la màquina constructora a tota marxa. Però ara es desboquen els preus i poden fer descarrilar el negoci.

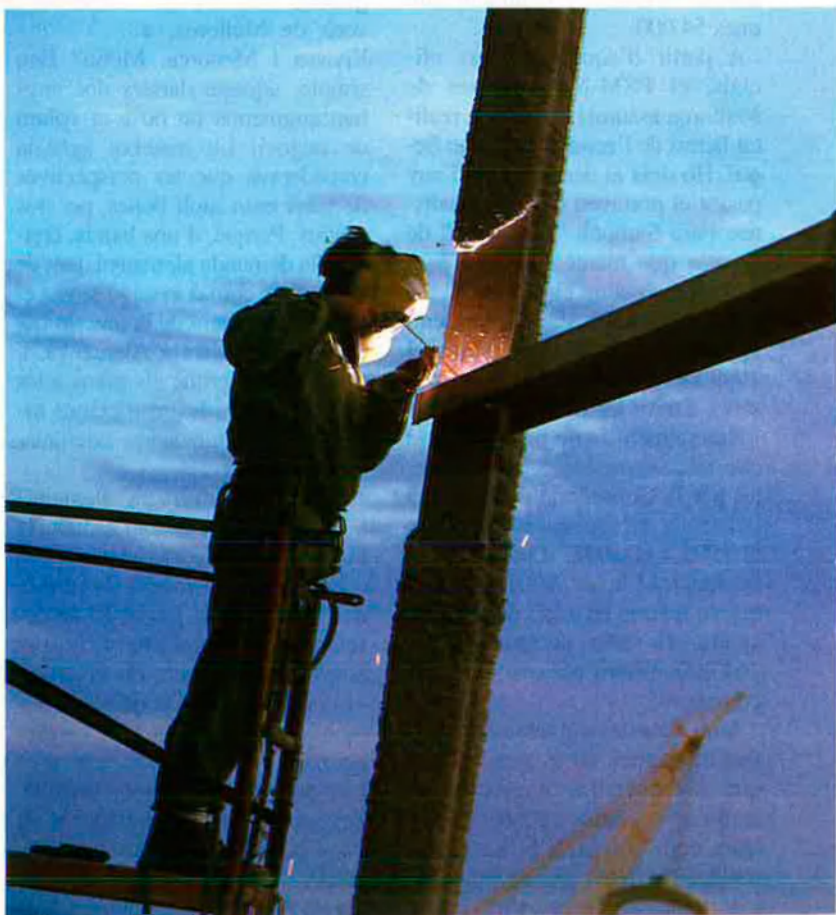
L'eufòria que precedeix la depressió

El sector de la construcció residencial viu a Catalunya el millor moment des de fa deu anys. Un moment d'eufòria constructora. L'any passat es van superar fins i tot les xifres d'habitatges començats i en construcció que hi havia el 1989, punt culminant del *boom* immobiliari de final dels anys 80. I la febre no es concentra pas aquest cop només a Barcelona i la seva àrea, sinó que afecta tot Catalunya, tant la costa com l'interior. Molts dels compradors potencials que durant anys no han pogut adquirir habitatge, a partir del 97 han esdevingut prou solvents per a poder pagar els preus que hi havia al mercat i això ha fet que la demanda es disparés. Uns quants factors hi han contribuït, així la millora de la situació laboral de moltes famílies, conseqüència de la bonança econòmica, però sobretot la baixada dels tipus d'interès, que ha fet que molta més gent pugui arribar a pagar el rebut mensual d'una hipoteca.

Ara, aquesta situació d'eufòria pot tenir els dies comptats, perquè porta en si mateixa el germen del seu col·lapse. Els factors que fins ara havien fet que els preus moderessin l'alça han desaparegut i, si l'augment mitjà dels preus de l'obra nova ja s'havia situat al voltant del 20% aquests dos últims anys, ara el percentatge pot escapar definitivament de tot control. En conseqüència, hi ha experts que auguren un daltabaix del sector constructor de Catalunya, més greu encara que no el que hi va haver el 93, amb la crisi econòmica al da-

mnt, un cop acabades les obres olímpiques. Es tracta d'una bomba de rellotgeria que a hores d'ara ja difícilment ningú no pot desactivar. L'augment d'activitat constructora ha desfermat els costos. Els promotors ja no tenen marge per a continuar contenint els preus de venda, que tot indica que es dispararan els mesos vinents a mesura que surtin al mercat les promocions que s'han anat construint

aquest últim any i mig. Un esclat de preus totalment contraproduent per al sector, que tem que l'actual demanda, fruit d'un difícil equilibri, no s'ensorri de cop. Això es pot traduir en una caiguda d'activitat en la construcció residencial que difícilment podria ser absorbida per les obres públiques. Tot i que el govern central preveu, en el Pla d'Estabilitat, d'incrementar cada any un 10% els diners desti-



nats a inversions (que majoritàriament haurien de finançar infraestructures), els constructors, en veu baixa, asseguren que no s'ho acaben de creure.

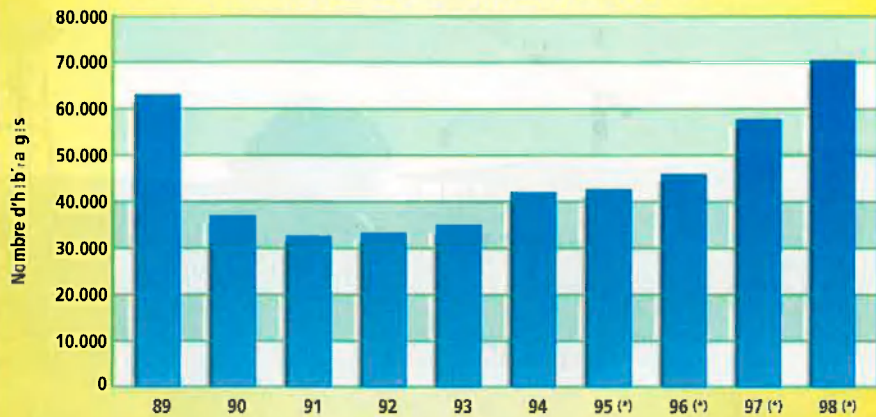
Totxos que treuen fum. Segons dades del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, el 1998 hi havia al Principat 109.000 habitatges en construcció, 70.000 dels quals començats el mateix any. L'increment ha estat d'un 20%, que ja venia precedit d'un altre del 24% durant el 97. Un creixement exponencial que dobla el nombre d'habitatges començats el 1990 i per primera volta supera la xifra del 1989, que era fins ara el rècord històric i que es troba prou repartit pel territori. De fet, les àrees on proporcionalment creix més l'activitat són les zones turístiques i les rurals, però el gruix de l'activitat en xifres absolutes es continua concentrant a l'àrea barcelonina i a les capitals de província.

RICARD CUGAT

La taxa d'atur en el sector constructor a Catalunya ha baixat del 14% al 9% de la població activa durant el 1998.

DAVID FERNÁNDEZ

HABITATGES INICIATS AL PRINCIPAT, 1989-1998



(*) Habitatges d'obra nova. Fins a l'any 1994 s'inicien obra nova, reformes i ampliacions. Font: DGACAH, segons dades de TECNIGRAMA.

L'habitatge és només una part de l'activitat constructora, car hi ha també els edificis no residencials (comercials, industrials etc.), la rehabilitació o les obres públiques, però el fet és que en aquests moments l'habitatge és el subsector amb més pes i que més creix. Si l'any 96 representava un 29% del negoci de la construcció al Principat, l'any passat ja era el 35%. Aquest augment de l'activitat s'ha traduït en més població ocupada al sector. La desocupació a la construcció s'ha reduït a Catalunya cinc punts, del 14% al 9% de la població activa, en només un any i el nombre d'afiliats a la seguretat social ha crescut un 14,3%. Segons l'Enquesta de Població Activa (EPA), actualment 215.000 persones treballen en aquest sector al Principat.

Però dades que en principi semblarien positives, com són l'augment de llocs de feina i d'activitat, també van portar l'any passat, i encara en porten, problemes greus de subministrament i de manca de mà d'obra qualificada. Segons la Cambra de Contractistes d'Obres de Catalunya (CCOC), durant el 1998 va ser cosa habitual que el personal especialitzat anés d'una obra a una altra sense acabar cap feina, només aprofitant les millors ofertes de sou. Dit d'una altra manera, els empresaris s'han dedicat a prendre's els millors operaris amb el talonari de xecs a la mà. I tampoc no va ser estrany de veu-

re llargues cues de camions a primera hora del matí a les bòbiles per ser els primers a carregar totxanes quan obrissin les portes. Una manera com una altra d'assegurar-se que no es quedarien sense subministrament. La Cambra calcula que els costos salarials han crescut més d'un 12%, alhora que el preu dels totxos i la ceràmica es pot haver pujat fins el 24%. Tot plegat ha encarat les obres que hi havia en marxa i ha fet que sovint no s'hagin pogut lliurar les construccions en el termini pactat.

Per bé que importants, aquests increments de costos queden en un segon terme quan entrem a parlar del preu del sòl. La dinamització de l'activitat edificadora no ha anat acompanyada d'una aportació al mercat de més sòl edificable, de manera que els qui han fet l'agost han estat els especuladors que tenien solars en cartera. Fa uns dies, el president de l'Associació de Promotors Constructors d'Edificis de Barcelona (APCE), Enric Reyna, explicava que s'havia posat a la venda un solar a l'avinguda Diagonal de Barcelona a un preu que, repercutit en els pisos que s'hi construïen, tocava a raó d'unes 130.000 pessetes el metre quadrat. Reyna argumentava que, un cop sumada la resta de despeses d'edificació, el promotor que s'aventurés a fer-hi cap edifici ho tindria gairebé impossible per trobar compradors per als pisos, de tan cars que sortirien. És només un



RICARD CUGAT



DAVID FERNANDEZ

OFERTA I PREUS DELS HABITATGES NOUS A CATALUNYA

	Preu mitjà ptes./m ² construït		
	1997	1998	98/97%
Barcelona	242.463	280.976 ⁱ	+7,6
Barcelona i conurbació	215.516	250.469 ⁱ	+16,2
Principat sense Barcelona	137.466	151.261	+10,0
Principat sense conurbació	127.326	138.824	+9,0

Font: DGACAH

Sorprenentment, és la mateixa acceleració de l'activitat constructora que pot desencadenar la crisi del sector a Catalunya.

L'augment dels costos de la construcció començarà a notar-se en els preus de venda dels habitatges els mesos vinents. Els experts consideren que això pot fer que la demanda torni a reduir-se.

exemple extrem, però alhora prou significatiu, d'això que passa. Segons fonts del sector, el preu del solar acostuma a representar d'un 35% a un 40% del preu final de l'habitatge, de manera que l'augment de preus dels terrenys edificables no és anecdòtic.

Per acabar-ho d'adobar, a això s'hi afegeix la nova llei d'edificació, que preveu que els constructors subscriuin una assegurança per deu anys que cobreixi els possibles defectes de l'obra, i el sector calcula que això encara apujarà un 3% o 4% suplementari els preus de l'habitatge

Puges indefugibles. La pregunta és per què aquests increments encara no s'han notat al

mercat. Sí que hi ha hagut puges, però el fet és que, descomptada la inflació, els preus actuals reals serien similars als que hi havia el 1992. Les respostes són variades. La primera que donen els experts és que la debilitat de la demanda durant bona part de la dècada dels 90 ha propiciat que s'anés creant un estoc de pisos acabats que no s'havien pogut vendre. En el moment que els compradors s'han tornat a animar, aquests habitatges que es venien a millor preu, han estat els primers a vendre's. I això, de retruc, ha impedit que els nous habitatges construïts es possessin al mercat a preus massa elevats.

També hi ha influït que molts dels habitatges es construeixen a preu tancat, de manera que molts

constructors s'han trobat amb l'augment de costos a mig realitzar l'obra i han hagut d'encaixar el cop reduint el marge de beneficis, i més d'un s'hi ha acabat enganxant els dits. Segons el president de l'APCE, Enric Reyna, els marges del 30% o del 40% ja són història i actualment es pot considerar prou satisfet el constructor que aconsegueixi rendiments d'un 8% o 9% del preu de l'obra. La contenció dels preus es fa, doncs, cada dia més difícil.

A més, els elements que han jugat contra l'augment de preus tenen els dies comptats. Per més que hagi augmentat l'activitat constructora, l'oferta d'habitatges no ha crescut al mateix ritme que la demanda, i això ha fet que s'anés exahaurint una bona part dels estocs de pisos existents. Segons dades del Departament d'Obres Públiques, els habitatges en oferta han baixat un 20% el 1998 al conjunt de Catalunya i un 45% a l'àrea metropolitana de Barcelona.

Es calcula que entre que es comença i s'acaba un habitatge acostumen a passar de vint mesos a vint-i-quatre, de manera que serà a partir d'ara que començaran a arribar al mercat pisos en què ja es reflectirà plenament la puja de costos. Hi ha qui aventura augments de preus d'un 25% i un 30%. Tot i que pel ministre espanyol de Foment, Rafael Arias Salgado, només es tracta d'especulacions que creen alarma entre els possibles compradors amb l'objectiu de vendre més ràpid, el fet és que al sector tothom admet que qui compri d'aquí a uns mesos ho farà a preus molt diferents dels d'ara.

Aquests últims anys l'obtenció de sòl a preus encara assequibles ha fet que els constructors hagin apostat per edificar sobretot a la primera corona que envolta Barcelona (Baix Llobregat, Barcelonès i Vallès Occidental), cosa que ha forçat l'èxode de molta gent, sobretot parelles joves, a viure fora de la ciutat per trobar un habitatge a la mesura de les seves possibilitats. Un estudi de l'Associació de Promotors Cons-



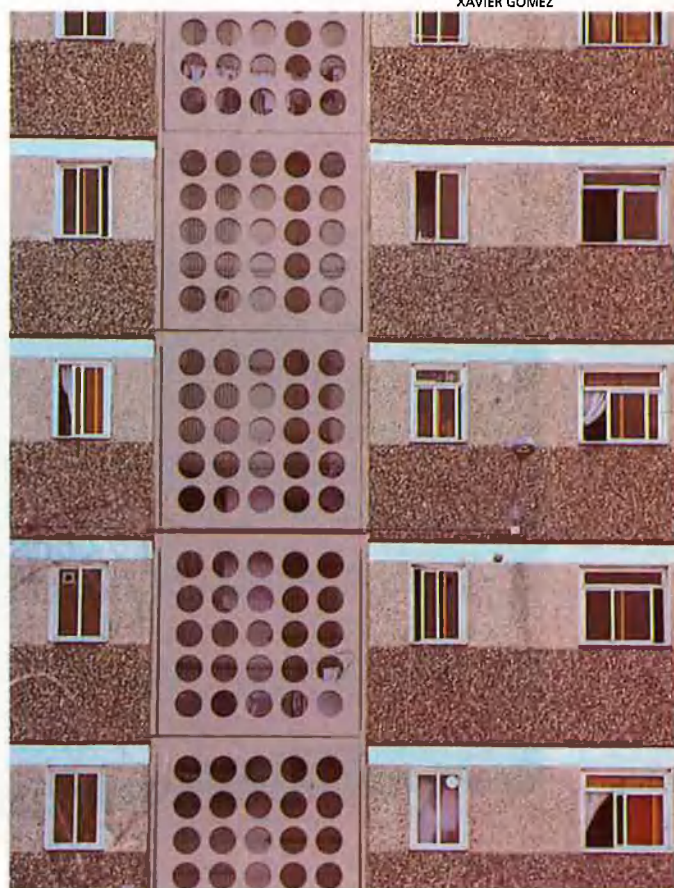
tractors d'Edificis de Barcelona revela que el desplaçament d'habitants motivat pels preus de l'habitatge ja va cap a una segona perifèria de la ciutat (Alt Penedès, Garraf, Maresme i Vallès Oriental). L'any passat el preu mitjà del metre quadrat era de 260.000 pessetes a Barcelona, de 203.000 a la primera corona i 154.000 a la segona. Però ara hi ha el risc que també aquests habitatges es posin a preus prohibitius per a la majoria de la població. Segons Rafael Romero, president de la Cambra de Constructistes, l'augment de preus portarà una inflexió a la baixa de la demanda aquest mateix estiu i és segur que el comportament de l'activitat del sector ja serà clarament menys dinàmic l'any vinent. Els habitatges que es construeixen enguany es posaran a la venda el 2000, però molts es poden quedar buits perquè quan hi posaran el cartell de "en venda" els possibles compradors ja farà mesos que hauran fugit.

Crisi anunciada. Es repetiria així allò que ja va passar els anys 87, 88 i 89. Una dinàmica perversa en què la mateixa acceleració de l'activitat acaba desencadenant les crisis. El cicle econòmic es reflecteix en el sector de la construcció amb oscil·lacions tan brusques que posen en perill la pervivència de la indústria constructora. I les conseqüències són desastroses en un sector en què les petites i mitjanes empre-

ses són la immensa majoria i la capitalització és feble. En poc temps la situació passa d'un creixement desordenat de les empreses a les reduccions de personal i això impedeix d'apostar per la formació i millorar la gestió. En el sector hi ha qui considera que una major estabilitat repercutiria a la llarga en més productivitat i permetria de donar més qualitat a menys preu. De fet, hi ha qui parla de la construcció a Catalunya com d'un sector de característiques encara pre-industrials.

A hores d'ara ja sembla impossible d'evitar la davallada, però els constructors demanen que es comencin a posar les bases perquè almenys a terme mitjà els alts i baixos del cicle constructor no siguin tan pronunciats. Per Rafael Romero caldria una intervenció pública decidida en el mercat del sòl perquè el mercat de l'habitatge funcionés. Si hi hagués prou oferta de sòl preparat per a edificar, els propietaris no es podrien dedicar a especular cada cop que augmenta la demanda, un dels factors que més contribueixen a desestabilitzar el sector. Caldria crear sòl edificable quan el mercat restés estancat i utilitzar-lo quan s'animés la demanda.

De totes maneres, Romero considera que el sòl no solament es fa dibuixant-lo en un mapa, sinó que les administracions han de fer que s'hi pugui anar a viure, és a dir: que hi hagi infraestructures de comunicacions per a arribar-hi



XAVIER GÓMEZ

i els equipaments bàsics. "S'hauria de fer un urbanisme menys ordenancista i més realista", afegeix. A més a més, segons el president de la Cambra de Contractistes, cal invertir en formació per evitar els augments de costos de la mà d'obra qualificada. En tot cas, la solució no és fàcil ni, encara menys, ràpida.

Bloc de pisos de nova construcció a Cornellà (Baix Llobregat). Els preus més baixos fan que molts barcelonins se'n vagin a viure als municipis que envolten la ciutat.

Toni Canís

Fraseologia i estil
Enigmes literaris a la València del segle XV

Josep Guia

Aquest llibre aplica les tècniques de l'estilometria de base fraseològica a les principals obres de la literatura catalana de la segona meitat del s. XV. Les concordances fraseològiques entre elles posen en dubte la paternitat del Tirant, de la *Vita Christi* atribuïda a Isabel de Villena i del *l'Espill*



Editorial 3i4
"L'Estel", 17

L'ase d'or

Luci Apuleu

L'escriptor llatí Apuleu va naixer al nord d'Àfrica a començament del segle II i va ser un brillant advocat i un viatger incansable. *L'ase d'or* s'ha considerat una de les millors novel·les de l'antiguitat i una divertida sàtira social del món clàssic.



Editorial 3i4
"Llibres Clau", 22

Viatge a Winona

Armand Company

Aquest llibre constitueix una mostra de la nova narrativa del país, una novel·la en què es palesa el conflicte que atenalla la vida de tants joves. Jonàs, un xicot valencià, desitja conèixer la seua actriu predilecta: Winona Ryder. Tot un emblema per al jovent de la generació dels noranta.



Editorial 3i4
"El grill", 54