



ARXIU / DAVID VIJUESCAS



Dies de glòria per als constructors valencians

La bona marxa de l'economia, la proliferació de parcs temàtics d'oci i la millora de les infraestructures viàries han permès que el sector immobiliari visca moments d'apogeu al País Valencià. Tot i això, els preus comencen a mostrar els primers símptomes de rescalfament.

L'economia valenciana és imparable. Els darrers indicadors així ho confirmen. D'una banda, la inflació es manté estable, els tipus d'interès s'abaixen i les condicions creditícies són més toves. D'una altra, les perspectives laborals han millorat lleugerament i l'examen de l'euro s'ha aprovat. Aquesta situació d'aparent bonança econòmica, de període expansiu que s'experimenta des de fa tres anys, ha reactivat el

mercat immobiliari i el sector de la construcció. Un sector que viu, ara com ara, moments d'apogeu i eufòria que sembla que no hagen de tenir fi.

La Conselleria d'Obres Públiques de la Generalitat Valenciana ha analitzat fa poc la lletra menuda d'aquest sector de la construcció, en un estudi sobre les previsions de població i el planejament urbanístic. Els resultats no poden ser més aclaridors. En la dècada dels

90 i fins l'any 2001, al País Valencià es construiran, més o menys, 350.000 pisos. En aquest mateix període, el conjunt del sector farà un creixement acumulat del 20,5%, quatre punts per sobre la mitjana estatal.

Segons la Conselleria, aquest augment serà estimulat per l'increment demogràfic aportat per l'emigració de les altres comunitats autònomes i de països tercers. Una emigració que busca l'ocupació

El preu de viure al País Valencià

Un metre quadrat edificat al País Valencià costa 127.000 pessetes de mitjana, un 7% més car que no ara fa quatre anys. Aquesta és la dada que es desprèn del darrer informe detallat que sobre el mercat immobiliari a l'estat espanyol ha ofert TINSA, la prestigiosa taxadora. Els preus, com es pot observar, no paren d'augmentar. I on més s'ha notat el fet ha estat a les comarques d'Alacant que, tot i oferir els habitatges més barats, s'hi han pujat un 8,5%. Les comarques de l'àrea de Castelló, ben altrament, s'han mantingut molt més estables. El creixement s'hi ha mostrat més contingut i solament ha atès el 4%.

La província de València, per la seua banda, ha notat un lleuger increment del 6,4%, que vol dir que un ciutadà paga, ara com ara, per un metre quadrat edificat, una mitjana de 136.700 pessetes. Una bona part de culpa, la té la ciutat de València que, amb una puja del 12%, licita els pisos a 140.000 pessetes. Ala-



Benidorm. Un dels indrets on més car es cotitza el metre quadrat al País Valencià.

cant és una capital, en comparació i si es vol, un poc més barata, i així només n'hi costen 111.700, exactament cent pessetes més que no a Castelló de la Plana.

Aquestes tres ciutats es troben entre les poblacions del País Valencià que ofereixen els habitatges a preus més elevats, especialment Paterna i Campo Olivar (l'Horta), l'Eliana (Camp del Túria), Moraira, Xàbia i Benidorm (la Marina), Benicàssim (Plana Alta) i Peníscola (Baix Maestrat). Tot plegat, i a excepció de les capitals, són municipis d'un marcat caràcter residencial, com els tres primers, o turístic, com la resta. La curiositat estadística d'aquest estudi immobiliari és la dels habitatges del Racó de Loix, una partida de la ciutat turística de Benidorm, en què cada propietari ha desembutxacat, si fa no fa, més de 725.000 pessetes per un sol metre quadrat d'habitatge. Un veritable luxe que es pot revalorar encara més amb la construcció de Terra Mítica. S. G.

que apareix sobretot a ciutats com Elx, Benidorm, Alacant, Sagunt o València, que és on es concentra la major demanda d'habitatges. A més d'aquests bons indicadors econòmics i del creixement vegetatiu, la Generalitat considera que la millora de les infraestructures, com la A-III, enllestida fa poc, o el desitjat AVE Madrid-València, afavoreix també el creixement del sector, sobretot, del mercat de les segones residències adreçades al turisme. No debades el País Valencià ja disposa d'un dels parcs més notables de segones residències de l'estat, que a principis del nou mil·lenni podria sumar 700.000 habitatges.

Fet i fet, aquesta planificació oficial de la Conselleria augura bons temps per al mercat immobiliari. La gent està disposada, ara més que mai, i gràcies a la bonança econòmica, a comprar pis. En primer lloc, perquè és un bé necessari, i perquè dona un cert prestigi social. Josep Sorribes, professor d'economia urbana de la Universitat de València, assenyalava també, com a estimulants de la puja de la

demanda, l'increment de la renda, la baixa del cost efectiu de l'habitatge i l'afloració del diner negre. Un afloració motivada per l'entrada en circulació imminent de la nova moneda europea.

Els diners negres de les màfies. No oblidem que, amb l'adquisició de béns immobles i propietats rústiques és relativament més fàcil i senzill d'emblanquir divises il·legals. I la solució prolifera, sobretot, a les comarques del País Valencià, on l'economia submergida pot representar un 15% del total. Pasqual Mollà, diputat d'Esquerra Unida, ha afegit també que a les comarques de la Marina es detecta, cada vegada més, l'entrada de xarxes de diners negres internacionals, darrere les quals es poden trobar les màfies russes i dels altres països de l'est que s'han establert, en bona part, a la costa dels Països Catalans.

Aquesta panoràmica general, l'han valorada positivament els promotors i constructors valencians. Joan Bautista Soler, president de l'Associació de Promotors

Constructors de València, ho ha reconegut més d'una vegada. La gent no té ara por d'invertir. Hi ha una sensació objectiva de benestar, força generalitzada, que permet la compra d'habitatges i, en conseqüència, la bona marxa del sector en conjunt. I és que tot període d'expansió econòmica, és succeït per un boom immobiliari.

De totes maneres, Josep Sorribes es mostra més reservat. "Les corbes de l'expansió immobiliària solen ser més pronunciades que no les que marca l'economia, tant les de creixement com les de depressió. Això vol dir que en l'actual fase de puja, sempre trobarem pressions especulatives que, tard o prompte, ens abocaran a una baixa, i la promoció, que és més flexible, tallarà en sec l'aixeta". Sense cap mena de dubtes, tot açò, ho acabaran pagant els més dèbils: els obrers de la construcció i els ciutadans corrents que vulguen adquirir un pis. Sorribes indica també que els preus de l'habitatge s'han comportat per ara moderadament. Tot i així, ja ha destriat els primers signes que semblen indicar que s'han



Imatge de la publicitada inauguració de l'últim tram de l'autovia A-III Madrid-València, a la qual va assistir el president espanyol José María Aznar i Eduardo Zaplana, president de la Generalitat Valenciana. La A-III, segons la Conselleria d'Obres públiques, consolidarà el creixement del mercat de les segones residències a la costa del País Valencià.

disparat per sobre les previsions, un fenomen que escalfaria el sector i el conduiria al trencall. El president del promotors de la província d'Alacant, José Antonio Fernández, ha situat el refredament d'aquest mercat a cinc o sis anys vista, sempre comptant, això sí, amb el suport de l'administració. Però fins quan aguantarà, realment, el període d'expansió del sector?

A tall de recordatori, paga la pena d'observar què ha succeït aquests darrers vint anys. En 1979, en plena efervescència democràtica, la profunda crisi econòmica de caràcter mundial va castigar seriosament el mercat immobiliari. Un mercat que es va mantenir en un pou cec sis anys, fins que a la meitat de la dècada dels 80, va notar els primers indicis de recuperació. Ja en 1985, aquest sector va despertar, no tant per l'increment de la demografia com per la millora de les expectatives econòmiques. Així es va viure un període, fins el 1991, de gran expansió immobiliària, en què l'oferta va pujar sensiblement i els preus es duplicaren.

Amb el breu interval de 1992-1995 es va repetir una altra vegada la mateixa jugada: una depressió econòmica notable i la consegüent aturada en la construcció de l'habitatge. Des de fa tres anys, tot coin-

cidint amb els governs populars a la Generalitat i a Madrid, s'han reactivat l'economia i el mercat de l'habitatge. Si fem un simple exercici d'analogia amb aquestes experiències d'anys enrere, podríem afirmar que l'actual període d'expansió immobiliària té encara almenys tres anys de bona vida.

Els experts corroboren la hipòtesi. Molts asseguren que tot es perllongarà fins que no s'acabe la situació de bonança econòmica o bé fins que els tipus d'interès no toquen fons i s'estabilitzen. La implantació definitiva de l'euro l'any 2002 podria ser un data aproximativa que obriria les portes d'un altre cicle econòmic.

Hi ha experts que presenten els costos efectius de l'habitatge com els factors determinants de tot aquest procés. Per exemple, la Asociación de Promotores Constructores de Espana (APCE) ha avisat darrerament que els preus de l'habitatge podrien augmentar ben aviat un 20%, una previsió que les autoritats del Ministeri d'Economia atribueixen a l'escassetat de sòl i que al País Valencià no tenen fonament, perquè la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística ha permès, aquests últims anys, que hi haja sòl sobrant com perquè no s'apuge exageradament el preu global.

Siga com siga, un fet és evident, el preu de l'habitatge no es comporta com els altres sectors de l'economia. És, si es vol, més inflacionari. Què pot succeir, doncs, si rebenta el mercat? Doncs que no es puguin vendre la totalitat dels 700.000 pisos que, segons l'APCE, hi ha en oferta a tot l'estat. I com que en la política urbanística una cosa és la planificació i una altra, de ben diferent, l'execució, els promotors, tan bon punt presenten mala maror, tanquen en sec l'activitat i deixen en l'aire les promocions anunciades.

La iniciativa privada mana. El govern de Zaplana només ha confiat fins ara en la iniciativa privada. Tot i anunciar a toc d'altaveu els beneficis del II Pla de la Vivenda, la Generalitat ha permès que set de cada deu habitatges siguen de renda lliure. *El País* així ho va publicar un mes enrere. Aquests darrers quatre anys s'han concedit al País Valencià 185.936 llicències de construcció de pisos, i només 57.707 han aprofitat els plans de protecció oficial. Les comarques de l'àrea de Castelló i d'Alacant, on tradicionalment predomina l'habitatge de renda lliure, han mantingut aquesta tendència. Per la seua banda, la província de València, feu de l'habitatge de protecció oficial, ha canviat en benefici del de renda lliure, un subsector que en èpoques d'expansió econòmica llueix més.

Aquesta desregularització del mercat immobiliari pot acabar de completar, segons els analistes, la puja incontrolada dels preus. Per això els promotors valencians no veurien de mal ull, i fins i tot ho considerarien necessari, que les Vivendes de Protecció Oficial (VPO) subvencionades tingueren més protagonisme. Sobretot perquè ajudarien a frenar i a estabilitzar els preus i a regular el mercat.

El grup socialista de les Corts ha denunciat, ara sí ara també, la política urbanística del govern de Zaplana. A principi de l'actual legislatura, el Partit Popular va tardar nou mesos a aprovar el II Pla de la Vivenda, un llarg període que segons Enric Ayet, diputat del PSPV-

Els amos del sòl

La llei reguladora de l'activitat urbanística, disposició legislativa aprovada en època de majoria absoluta del PSPV-PSOE, no ha donat els resultats econòmics i socials esperats al País Valencià, i més aviat es poden considerar paradoxals. Per què? Aquesta llei cercava una certa dinamització del mercat immobiliari encaminada, a la llarga, a abaixar notablement els preus de l'habitatge. Cal tenir en compte que la LRAU es va aprovar en plena recessió econòmica dels 90, quan aquest mercat vivia moments d'extremada crisi. La idea era aleshores que l'encariment de l'habitatge anava intrínsecament relacionat amb l'elevadíssim preu dels terrenys, controlats amb zel pels ajuntaments. La divisió de la propietat blocava l'alliberament de sòl. Així la LRAU volia agilitar el procés d'urbanització amb la creació de la figura administrativa de l'agent urbanitzador. Un agent, segons Josep Sorribes, al qual "els petits propietaris estan obligats a vendre-li els terrenys, amb discutibles mesures de coacció, per així concentrar les parcel·les". D'aquesta manera, s'obtenia més sòl disponible per urbanitzar.

ARXIU



Emilio Serratosa. És el cap visible dels Serratosa i accionista de Terra Mítica.

"Podíem pensar —comenta Sorribes— que a més oferta de sòl, més generalitzada fóra la baixa dels preus. Açò succeiria en un mercat de competència perfecta, que no és el cas. I la LRAU no ha fet variar cap tendència. En una situació de demanda alta com l'actual, aquesta llei no ha pogut atemperar els preus. Com és possible, doncs, que aquests s'apuguen quan hi ha



ARXIU

Els germans Lladró. Mantenen forts interessos urbanístics a la zona del Palau de Congressos de València.

tanta oferta de sòl urbanitzable com ara?" Sorribes relaciona el fet amb el control oligopòlstic que certs agents urbanitzadors practiquen segurament sobre el sòl.

Aquest oligopoli, batejat per la llei, ha pres sense cap mena de dubte les regles del poder econòmic de les capitals valencianes, que és com dir del País Valencià. La promoció urbanística i tots els subsectors relacionats amb la construcció han esdevingut el motors de l'economia valenciana. Però, qui controla el sòl i el procés urbanitzador? A Torrevella, per exemple, Ginés Saura; a Alacant, Alfonso Casares, Eliseo Quintanilla i la família Regalado, gent que manté una bona relació amb l'arquitecte José Joaquín Ripoll, conseller de Presidència; a Castelló, Lluís Batalla, accionista de Terra Mítica.

A València, darrerament, hi han aterrat immobiliàries de tot l'estat com Metrovacesa, dirigida per Arturo Folch, Cobasa, Zabálburu, Necso o Ferrovial. Empreses que s'han afegit a les típiques i arrelades al país, com Onofre San Miguel, Urbem, Joan Bautista Soler, o les urbanitzadores de les famílies Lladró, Serratosa o Ballester, també accionistes de Terra Mítica. Igualment se'n destaca València Urbana, de Gil Terrón, assessor del president Eduardo Zaplana. Un grup que s'ha assentat en els nuclis dirigents gràcies a la política desplegada per l'actual govern de la Generalitat. S. G.

PSOE, va afavorir un augment del preu de quasi el 5%, en comparació amb l'1,5% de tot l'estat. També, en paraules d'Ayet, el PP ha beneficiat l'oferta de renda lliure i ha reconduït una gran part de les VPO al mercat lliure. Pasqual Mollà, diputat d'Esquerra Unida, atribueix aquesta política liberalitzadora a l'ex-conseller d'Obres Públiques i Urbanisme, Luis Fernando Cartagena, que va permetre la construcció de centenars de pisos irregu-

lars, de renda lliure, els anys 80, al terme d'Oriola.

La proliferació de parcs temàtics, esperonada pel PP, ha acabat d'arrodonar les apetències dels promotors. Terra Mítica, la Ciutat de les Arts i les Ciències o la Ciutat de la Llum d'Alacant han donat ales a unes expectatives inusitades, amb l'oferta de promocions urbanístiques als terrenys annexos d'aquestes obres faraòniques. Només cal contemplar l'espectacular creixe-

ment que està patint la zona del Palau de Congressos o la de la Ciutat de les Arts i les Ciències, amb elitistes edificacions i la creació d'una barriada de luxe. O les nombroses promocions que al voltant del parc de Terra Mítica ja s'hi anuncien. Tot plegat, un sucós pastís que completa aquest boom urbanístic que viu ara com ara el País Valencià.

Salvador Giménez