

## Les dues cares de la rajola

VIOLETA TENA

Tots els experts coincideixen a dir que la construcció ha arrossegat el creixement econòmic al País Valencià. Però, quines seran les conseqüències econòmiques a llarg termini del monopoli del negoci de la rajola? Els dubtes i les incerteses comencen.

**E**l president de la Generalitat Valenciana, Francesc Camps, pujava a l'escenari preparat per a l'ocasió al bell mig de la Llötja de València. Era el seu torn de paraula. Havia arribat el moment de dirigir unes paraules als més de quatre-cents invitats, entre els quals hi havia la flor i nata de l'empresariat valencià, que participaven en el lliurament de medalles d'or del Consell de Cambres de Comerç valencianes. El president d'aquest organisme, Arturo Virosoque, li acabava de concedir la medalla d'or de la institució en reconeixement a l'"extraordinari treball de la Generalitat en favor dels empresaris", gràcies al qual "serem protagonistes d'excepció de la nova renaixença valenciana" (Virosoque *dixit*). Camps, devanant, va començar a abocar

el seu particular rosari. "Tasca il·lusonant", "guanyar la vida eterna", "terra de promissió"... i així fins a arribar al seu pare nostre: "La Comunitat Valenciana viu el cicle de creixement més ampli de la seua història. En aquests moments hi treballen més de cinc milions de persones. Tenim la millor taxa d'atur de la història, amb un 7,8%, per sota de la mitjana nacional". Al remat, aplaudiments i uns cops de complaença a l'esquena.

La litúrgia de Camps degué dibuixar un somriure especialment pronunciat entre el nodrit grup d'empresaris de la construcció que el passat 2 de maig estaven asseguts entre el públic que omplia l'acte de les cambres de comerç. Perquè, encara que hiperbòlic, el discurs del cap del Consell no mentia

quan donava les xifres d'atur i, salvant les distàncies, el fer és que el País Valencià continua degustant la mel d'un creixement econòmic sostingut. "I això —degueren pensar els selectes constructors— ha estat gràcies a nosaltres".

Si aquestes paraules van rondar el cap d'algun dels constructors que era present, resulta difícil de saber, però no estrany, a partir del que han dit els seus representants cada vegada que la crítica i la suspicàcia han sobrevolat el negoci de la rajola. "Ens hem mantingut un any més com a sector clau i determinant del creixement econòmic i del dinamisme de la Comunitat Valenciana", ha reivindicat Juan Eloy Durán, president de la Federació Valenciana d'Empresaris de la Construcció (FEVEC), cada volta que la Unió Europea, els grups ecologistes o els partits de l'oposició han criticat les constructores. Les estadístiques i els indicadors, en tot cas, donen la raó a Durán. Sobre el paper i en una primera ullada (i si tenim en compte que la destrucció del territori no compta com a indicador econòmic per als amos de la rajola), les empreses de la construcció han fet un treball impecable, tant des del punt de vista intern com d'aportació a l'economia en general: els seus beneficis nets van augmentar en un 45,8% entre 2003 i 2004, segons un estudi de la consultora KPMG que analitza l'estat de les 21 millors empreses del sector; va donar feina a 210.000 treballadors el 2005, segons Comissions Obreres; i va ser l'únic sector que, juntament amb els serveis, va millorar la seua aportació al producte interior brut (PIB) del País Valencià, des del 8,1% fins al 10,9% (vegeu gràfic pàg. 70). En un primera anàlisi, i si ens atenem a una visió estrictament econòmica, el negoci del portland i la paleta ha funcionat i continua funcionant amb solvència. Però, i si mirem l'altra cara de la rajola?

**Xifres silencioses.** "La situació econòmica és d'un creixement sòlid en els últims anys", admet Vicente Pallardó, director de l'Observatori de Conjuntura d'Economia Internacional, "però fortament desequilibrat". "El desequilibri —explica— prové del fet que es tracta d'un creixement que es basa íntegrament en la construcció i el consum privat." Pallardó no és l'únic que man-

## Arguments i contraarguments d'un sector amb peus de fang



La construcció ha estat la **locomotora de l'economia** valenciana en els últims anys. Juntament amb els serveis, va ser l'únic sector de l'economia que va augmentar la seua aportació al PIB, passant del 8,1% al 10,9% de l'aportació al PIB total entre 2000 i 2005.

↳ Sí, la construcció ha estat la locomotora de l'economia valenciana, però ha generat el que els economistes anomenem "**efecte de desplaçament**", és a dir, el desplaçament de la inversió des del sector industrial (més rendible a llarg termini) cap al negoci del totxo. De fet, les empreses industrials van invertir, el 2005, 314,2 milions d'euros, 38 milions menys que el 2004.



La legislació de la LRAU ha permès **posar en el mercat milers de metres quadrats** que, altrament, tenien un escàs valor patrimonial.

↳ Sí, la LRAU va revaloritzar el sòl, però l'ha convertit en un "fons patrimonial i d'inversió", un bé per a l'especulació, segons la Unió de Llauredors i Ramaders-COAG, que calcula en un **8,5% l'augment del preu del sòl el 2004**, i situa el preu per hectàrea en 25.621 euros, el segon més car de l'estat espanyol. El preu dels terrenys ha augmentat per als constructors, però també per als agricultors o els empresaris que volen ampliar les seues instal·lacions. Els economistes ho anomenen "efecte expulsió".



La construcció ha estat el sector que més **llocs de treball** ha creat en els últims anys. La construcció va ocupar l'11,7% de la massa laboral el 2005.

↳ Sí, la construcció ha generat molts llocs de treball, però es tracta de llocs de treball **poc qualificats, precaris i de molt baixa productivitat**.



Les empreses constructores han reportat **milers d'euros a particulars** a través de la compra i revalorització del sòl.

↳ Sí, molta gent s'ha enriquit de manera espectacular gràcies a l'aprovació de plans d'actuació integral, però es tracta d'aportacions de capital que se solen **invertir en béns de consum** i no en activitats productives.



La construcció és el **sector més rendible** de l'economia valenciana. Les principals empreses constructores van obtenir una rendibilitat financera del 30,30% el 2004, davant del 14,17% de mitjana de les 100 principals empreses valencianes.

↳ Sí, però el creixement de les empreses constructores s'ha **basat en un bé finit**: el sòl.



La compra d'un habitatge s'ha convertit en la **inversió més rendible per a les famílies**, ja que ofereix marges de revalorització molt més alts que altres apostes en béns tangibles o intangibles.

↳ Sí, l'habitatge s'està revaloritzant a un ritme del 15% anual, però ha generat una **baixada de la taxa d'estalvi fins al 10,4%** de la renda familiar disponible, cosa que pot situar en serioses dificultats les famílies que es troben en el llindar en cas que pugin bruscamment els tipus d'interès.



La construcció **aposta constantment per la innovació** a través de l'Institut Tecnològic de la Construcció (AIDICO).

↳ Sí, però la construcció no és un sector que requereixi grans nivells d'inversió en investigació i desenvolupament. De fet, **l'esforç inversor del País Valencià va ser el 2003 un 0,87% del PIB**, mentre que als països europeus va ser de l'1,9%.

Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Unió de Llauredors i Ramaders-COAG, informe "La Comunidad Valenciana SA" de KPMG, Institut Nacional d'Estadística i "Informe anual sobre l'estat de la Investigació, el Desenvolupament i la Tecnologia en la Comunitat Valenciana" de l'Alt Consell Consultiu en R+D.

té aquesta tesi. "Vivim una situació de molta vulnerabilitat", assegura Vicent Soler, professor de la Universitat de València i coordinador del manual de referència *Economia espanyola i del País Valencià*.

**El fill predilecte.** Per entendre les reticències dels experts cal comprendre el seu punt de partida: tota economia que pretenga construir-se un futur ha d'invertir recursos i posar unes bases sòlides sobre les quals fonamentar-lo. Salvant les distàncies, és com qui vol que el seu fill assoleisca un nivell de vida més alt que el progenitor. El problema és quan es tracta d'una família

nombrosa i un dels fills acaba el trimestre amb unes notes espectaculars i l'altre amb unes avaluacions modestes. A tots els fills se'ls voldrà igual, però segurament es posarà tota l'esperança en l'il·luminat. Això és, en certa manera, el que li ha passat a l'economia del País Valencià: enlluernada per la rendibilitat i la creació de llocs de treball de la construcció, l'ha espentada fins als altars, sense adonar-se que els excel·lents i les matrícules d'honor tenen data de caducitat.

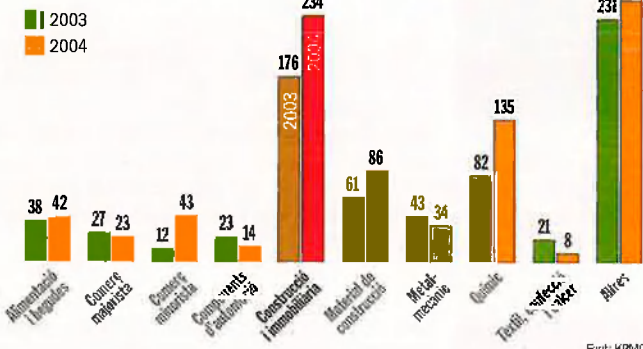
"A costa de dedicar els nostres recursos a estimular la construcció, s'ha oblidat la inversió productiva", explica Pallardó, que recorda que la inversió

industrial va reduir-se en un 10,7% entre 2004 i 2005. Els economistes anomenen aquest fenomen "efecte de desplaçament" (vegeu quadre pàgina anterior), és a dir, quan es produeix un desviament de la inversió des d'un sector cap a un altre. Saber en quina mesura i amb quina magnitud s'ha produït l'efecte de desplaçament des dels sectors productius cap a la construcció és difícil, quan no impossible. En tot cas, davant del descens del 10,7% de la inversió industrial, apareixen dades ben eloqüents. Segons l'estudi de KPMG abans esmentat, les 21 principals empreses constructores del País Valencià a penes van repartir dividendes i la reser-

**Indicadors econòmics**

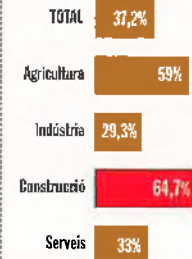
**RESULTAT NET DE LES PRINCIPALS CENT EMPRESSES DEL PAÍS VALENCIÀ**

Per sectors i en milions d'euros



**TAXA DE TEMPORALITAT LABORAL**

Primer trimestre de 2006 al País Valencià

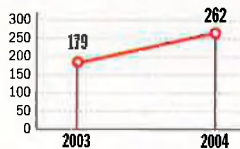


**COMPTE DE RESULTATS DE LES 21 IMMOBILIÀRIES MÉS IMPORTANTS DEL PAÍS VALENCIÀ**

Xifra de negoci en milions d'euros

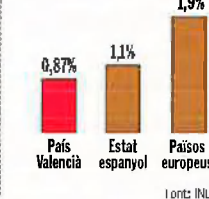


Beneficis després d'impostos



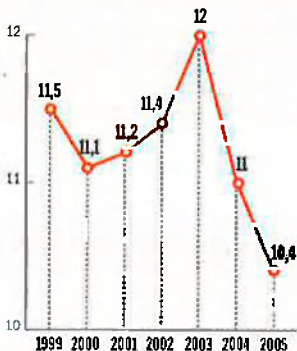
**INVERSIÓ EN R+D**

Percentatge del PIB



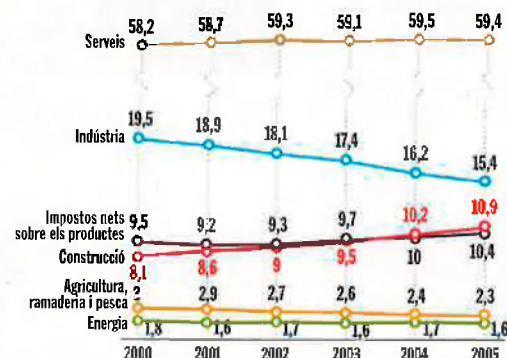
**TAXA D'ESTALVI DE LES LLARS EL 2005**

Percentatge sobre la renda disponible



**APORTACIÓ SECTORIAL AL PIB**

Preus corrents del 2005



va de sòl per a projectes de construcció d'habitatges va representar el 2004 el 45% de la seua xifra de negoci. Això significa, en la pràctica, que les constructors han destinat els seus beneficis a la compra de terrenys per a la construcció de noves promocions, és a dir, a invertir en elles mateixes.

**La R+D de la rajola.** L'efecte de desplaçament no és l'únic tèrmit que amenaça de menjar-se les potes sobre les quals s'assenta l'economia. La R+D ha estat l'altre damnificat. "La cons-

trucció és un sector que incorpora poca innovació tecnològica", explica Vicent Soler, que jutja "insostenible" l'actual model econòmic. De fet, el País Valencià va dedicar a l'R+D poc més de la meitat de la mitjana europea (vegeu el gràfic), segons l'"Informe anual sobre l'estat de la recerca, el desenvolupament i la tecnologia de la Comunitat Valenciana", redactat per l'Alt Consell Consultiu valencià. Segons aquest estudi, l'esforç inversor en R+D el 2003 va ser del 0,87% del PIB, davant de l'1,1% estatal i l'1,9% dels països

europeus. "S'estan drenant recursos de sectors i activitats econòmiques que necessiten R+D, que hauria de ser la manera de posar al dia l'activitat industrial valenciana i ser competitiu", sentència Soler.

I què hi ha de la contribució a la creació de llocs de treball? Encara que la majoria d'experts reconeixen un paper capdavanter en el dinamisme del mercat laboral valencià, també recorden que la construcció té una taxa de temporalitat del 64,7%, la més alta de tots els sectors. A més, recorda Pallardó, "no es pot oblidar que hi ha més llocs de treball en la indústria que en la construcció i que la productivitat del País Valencià està estancada" a causa de l'hegemonia de l'imperi del totxo. "Estem perdent l'oportunitat de competir. En un món globalitzat, nosaltres estem perdent l'oportunitat de mantenir el ritme necessari per competir", es lamenta Pallardó.

**La desamortització del segle XXI.**

Els acadèmics i experts en economia no són els únics que fan sonar l'alarma davant el terrabastall de la construcció. També des del món de l'agricultura critiquen l'efecte mirall que el negoci de la construcció té entre els propietaris de la terra i els petits i mitjans agricultors. Les terres s'estan revaloritzant a ritmes molt accelerats i són moltes les persones que han vist com uns terrenys que produïen poc més que quatre argelagues valen ara milers d'euros gràcies a la voracitat de les empreses constructores, que veuen en l'adquisició de sòl una garantia de futur. Segons Joan Ramon Peris, tècnic de la Unió de Llaoradors i Ramaders-COAG, assistim a una "nova desamortització" protagonitzada ara per "especuladors que estan comprant grans bosses de terra". La conseqüència immediata d'aquest fenomen ha estat l'augment dels preus dels terrenys, que la Unió calcula en un 8,5%, cosa que els converteix en els més cars de tot l'estat, només per darrere de les Canàries.

"La terra s'ha convertit més en un fons patrimonial i d'inversió que en un factor de producció agrària", critica Peris, que adverteix que "s'està produint un efecte expulsió perquè s'estan oferint preus pels terrenys molt per da-

mund de la rendibilitat que ofereix el camp". En zones com l'Horta d'Alboraia, assegura, s'estan comprant fanecades a 60.000 euros i en alguns pobles, com Cabanes, on s'instal·larà Marina d'Or, els veïns han donat l'apel·latiu d'"els milmi" a les famílies que, es diu, s'han embutxacat mil milions de les antigues pessetes per la venda de les seues terres. Potser resulta exagerat, però és simptomàtic

Aquest ha estat, doncs, un altre dels efectes de l'augment dels preus dels terrenys, la sensació d'enriquiment de moltes famílies que han cobrat preus desorbitats per terrenys que fins aquest moment no tenien cap valor patrimonial. La majoria d'experts, però, desconfia d'aquest "efecte miratge" dels diners frescos i recorden que aquesta riquesa no té una repercussió a llarg termini en l'economia perquè se sol invertir en béns de consum o en la mateixa construcció i no en el teixit productiu. Vicent Soler hi afegeix una altra reflexió: "estem coartant la llibertat de la pròxima generació de valencians, perquè els 23.200 quilòmetres quadrats que té el País Valencià ja els haurem consumit nosaltres".

Igual que per als particulars resulta difícil no caure en la temptació dels diners fàcils, també el món econòmic s'ha llançat a menjar el tros del pastís de la construcció que li pertocava. També aquí les xifres parlen per si soles. Segons l'estudi de la consultora KPMG "Comunidad Valenciana, SA", que avalua l'estat de comptes de les 100 empreses valencianes més grans per volum de facturació, el 2004 les empreses de la construcció van obtenir una rendibilitat financera del 30,30%, un percentatge que dobla el 14,17% obtingut de mitjana pel conjunt de les cent empreses. En poques paraules, que invertir en la rajola va ser molt més rendible que fer-ho en qualsevol altre sector. El problema és, segons Vicent Soler, que "s'està creant un càncer, s'està erosionant la cultura de l'emprenedor. Perquè, qui voldrà trencar-se les banyes amb la seua empresa si la construcció ofereix rendibilitats altíssimes?". És l'altra cara de la rajola. La que no es veu. O no es vol veure.

*Violeta Tena*



JAVIER GÓMEZ

**Durant el 2005 el negoci de la construcció va moure prop de 17 milions d'euros al País Valencià. El preu del metre quadrat va ser de 1.215 euros.**

## I si la construcció s'ensorra?

Igual que altres sectors, l'immobiliari, en el seu procés de producció, genera efectes multiplicadors, cap enrere i cap endavant, sobre altres branques de l'economia. La intensitat dels multiplicadors tendeix a mesurar la importància d'un sector econòmic en el sistema productiu d'un territori. L'equació és simple: com més alt és el multiplicador d'un sector, més alta és la dependència que l'economia té respecte d'aquest sector. I, segons les xifres, l'economia espanyola depèn molt de la construcció. Segons un estudi del Grupo Planner i consultors Asprima, el multiplicador del sector de la construcció sobre producció es va situar en 2,02 euros per cada euro d'augment en la seua demanda final, davant de l'1,84 de la indústria, i l'1,56 dels serveis. Cal pensar, doncs, que igual que la construcció ha tirat de sectors com l'energètic o el tauler, aquests es veurien arrossegats per una hipotètica fallida del negoci de la rajola.

Fer prediccions sobre què passarà amb l'economia el dia que la construcció diga "prou" resulta difícil. En tot cas, tots els economistes, i la mateixa Federació Valenciana d'Empresaris Constructores, admeten que el negoci, encara que continua creixent, comença a alentir-se. "El mercat seguirà creixent", assegura Juan Eloy Durà, president de FEVEC, en el darrer número de la revista que edita la federació, "encara que de manera més moderada i en consonància amb la marxa de l'economia espanyola, que es veurà afectada per l'augment del preu de l'energia i la pujada dels tipus d'interès".

"L'esperança que tenim els economistes", explica Vicente Pallardó, director de l'Observatori de Conjuntura Econòmica Internacional, "és que l'alentiment del sector de la construcció es faça de manera ordenada, que no s'esfondre de colp perquè les conseqüències serien nefastes". Pallardó apunta a la recuperació de l'economia europea i al previsible augment del tipus d'interès com els dos puntals per evitar la solside de l'economia.

"Europa s'està recuperant, i això és bo per a les exportacions i per als sectors productius valencians", apunta, i "els tipus d'interès estan pujant, cosa que permetrà assolir un cert reequilibri, perquè les famílies començaran a estalviar més i deixaran d'invertir en la construcció".