

exemple, caldria fer polítiques que permetessin l'abaratiment del cost del terreny i revisar la política d'impostos que graven tot el procés de compra d'un habitatge. Ja sabem que els ajuntaments s'han de finançar, però cal que ho facin tant damunt l'esquena dels ciutadans?

—**I per al mercat de lloguer?**

—Encara que no es vulgui veure, hi ha un fet que té una lògica aclaparadora: el sistema judicial no funciona en aquest àmbit. No puc entendre que al mercat hi hagi gent que s'hagi dedicat a comprar habitatges com una forma d'inversió i que avui no els posin al mercat de lloguer si no els poden vendre. I no ho fan perquè molta gent ha viscut la mala experiència de llogar un pis i l'hi han tornat tard i, a més, fet malbé, i no hi ha prou empara judicial.

—**A la nostra societat encara és molt més arrelada la compra d'habitatge que no pas el lloguer.**

—Tothom, per poc que pugui, mira de comprar l'habitatge, perquè la diferència entre el preu de lloguer i la hipoteca no és pas exagerat, i perquè la gent creu que comprant estalvia, i jo també ho crec, i que quan es jubili tindrà la propietat pagada.

—**Ja es fan hipoteques a 50 anys, que s'arrosseguen fins a després de la jubilació...**

—No em sembla oportú un període tan llarg. L'estat es pot trobar amb un problema si la gent gran no pot pagar la quota i acaba vivint en condicions poc dignes.

—**Com preveieu que s'acabarà l'any 2007, en tots aquests àmbits?**

—Des del punt de vista econòmic i financer, acabarem relativament bé. Però el més interessant serà veure que passa l'any vinent. Probablement no tindrem els creixements del 4% que havíem tingut i, pel que fa al sector immobiliari, penso que encara hi haurà creixements, perquè l'embranchada del sector no es pot frenar de cop. En tot cas, és molt probable que assistim a una baixada progressiva del preu de l'habitatge, tal com comença a passar. Si tots ho fem bé i no ens alterem més del compte, aquest procés no ha de ser gaire traumàtic.

*Gemma Aguilera*

## Llanera cau del niu del Partit Popular

La fallida de Llanera deixa al carrer 400 treballadors, crèdits de 150 milions d'euros a Bancaixa i a CAM, obres en suspens... La caiguda de la constructora més consentida pel Partit Popular no sorprèn, però sí que inquieta el sector.

La llei de Newton no es podia complir amb més perfecció. Tot allò que puja, baixa, i a més, com en el cas de Llanera, quan la pujada es fa des del no-res a l'estratosfera, la baixada esdevé una batzacada de les que fan història. L'empresa de Xàtiva va presentar la setmana passada, davant el jutjat mercantil número 2 de València, una sol·licitud de creditors voluntaris (antiga suspensió de pagaments) que afecta la firma matriu i cinc filials. En aquest document, Llanera reconeix que es troba en una situació d'"insolvència imminent", que atribueix a l'alentiment de la venda d'habitatges i a l'"estructura del negoci i el finançament del grup".

La manca de planificació adequada ha estat una de les raons del sotrac d'aquesta empresa fundada el 1988 per Fernando Gallego Almazora i refundada, 10 anys més tard, pels seus dos fills, Fernando i José Ramón. Els descendents, que tenen a penes 30 anys, volien fer créixer l'empresa, a recer d'una legislació molt permissiva, per jugar a la primera divisió de la construcció, al costat dels Soler, Ortiz i més. Per ascendir comptaven a més amb l'explícita benvolença del Partit Popular, un padrinatge que anà covant no pas pocs recels dins el sector. A colp de crèdit amb les caixes (Bancaixa, a qui deu 92 milions d'euros; CAM, 30 milions; i 154 al britànic Lehman Brothers), Llanera va comprar bosses de terreny rústic amb l'esperança que els respectius ajuntaments el requalificaren com a urbanitzable. Paral·lelament, la firma de Xàtiva despleguà una agressiva política de màrqueting. Llanera



no venia pisos; venia una imatge, que tant es podia veure a les samarretes del jugadors de l'equip de futbol anglès del Charlton com a les principals entrades a les ciutats valencianes en forma de tanques gegantines. En cinc anys, va passar de facturar 17 milions d'euros a 418 i de tenir 103 treballadors a 736. El nom esdevenia familiar i es començava a sentir parlar de les seues promocions a Cullera, Alfara, Torrent, Alcossebre... El projecte més emblemàtic era, però, molt a prop de la capital, a Catarroja (Horta). Allí, Llanera es va embarcar, juntament amb la Conselleria de Territori (a través d'una de les controvertides empreses mixtes impulsades pel conseller d'aleshores, Rafa Blasco), en un pla anomenat Nou Mil·lenni que havia d'alçar 12.000 habitatges. El projecte, per envergadura i per procediment, resultava una "aberració" que només podia respondre a l'"amiguisme" que el

PP professava cap als Gallego, segons recorda ara un tècnic de la conselleria, que assegura que els informes desfavorables foren ignorats. Uns dies abans de les eleccions autonòmiques, la Conselleria d'Habitatge, competent en la matèria, va donar el vist-i-plau necessari perquè l'obra anara endavant. Només unes setmanes abans, havien començat a aparèixer informacions als mitjans que posaven en dubte la solvència de la firma, fet que els Gallego desmentien una vegada i una altra. La sensació dins el sector era ben diferent, segons explica un constructor veterà. "A l'etapa de González Pons com a conseller només es van aprovar quatre megaprojectes: la reclassificació de Mestalla i Porxinos, perquè es tractava del València; Gran Manises, que fou una paga de factura al constructor Enrique Ortiz; i Nou Mil·lenni, a Llanera", explica. Aquesta aprovació fou "una ficció, com donar oxigen a un malalt crònic".

**Operació de rescat.** Els mesos anteriors, Llanera havia arrossegat problemes greus de liquiditat derivats d'una planificació deficient: les requalificacions de terreny s'allargaven i no podien començar a construir. Alhora, el ritme de venda dels habitatges –i encara més de les segones residències, en què s'havia especialitzat Llanera– s'anava alençant, amb la falta d'ingressos conseguint per a afrontar el pagament dels préstecs amb les entitats financeres. Els deutes començaven a ofegar els de Xàtiva. "Els van donar crèdits seguint criteris no econòmics", explica el constructor, en referència a Bancaixa i la CAM, totes dues controlades pel Partit Popular. Aquestes van poder suportar la situació mentre no es va sobrepassar un límit, però finalment, veient les turbulències financeres de les últimes setmanes, han hagut de tancar una aixeta que amenaçava de buidar-los els dipòsits. Encara el dijous 27 de setembre, Francesc Camps intercedia pels Gallego davant el president de Bancaixa, José Luis Olivares –que fou president de la Generalitat amb el PP– per tractar de trobar-hi una eixida negociada. Camps tenia l'esperança que la principal caixa d'estalvis del País Valencià, com ja ha fet a Terra Mítica o en molts altres projectes, donaria el suport financer que aquests constructors-amics necessitaven. El volum

## L'urbanisme, una cursa de fons

L'opinió de **Patricio Sánchez Fernández**

Fa anys que parlem de la bombolla immobiliària, denominació que representa prou gràficament la situació que viu el sector.

Tots sabem com, tard o d'hora, acaba una bombolla, i açò és precisament la cosa que fa por d'un temps ençà. El sotrac de la primera empresa pareix que dibuixa un camí pel qual, sense remei, passaran totes. Això, però, no és cert. Deixant de banda la morbositat de saber quan i qui seria el primer, aquesta situació s'explica per dues grans causes. La primera és l'alentiment del sector, que respon a moltes raons, com ara els tipus d'interès, els alts nivells d'accessibilitat econòmica a l'habitatge lliure i la segmentació de la demanda. La segona causa per la qual perillen algunes empreses, no pas totes, és l'escassa preparació per als temps de crisi, que no són sinó canvis de cicles naturals al mercat, no tan sols l'immobiliari. Les empreses que sobreviuen a aquests canvis, com a les teories de l'evolució de Darwin, són les que aprenen a adaptar-se a les noves situacions. Adaptar-s'hi significa llegir la demanda, ser flexible i produir allò que et volen comprar. Açò, en el sector immobiliari, és realment complicat, atès que el procés de producció, des de la gestió del terreny fins al lliurament de l'habitatge, requereix anys, lustres i a voltes decennis. D'ací ve que en aquest sector s'incorre en un risc més gran que en uns altres, i és per això també –una altra regla universal– que el mercat li permet de tenir marges més amples.

Algunes empreses s'han convertit en molt poc temps en una gran imatge de marca a través de les tanques publicitàries. L'endeutament d'aquestes empreses a curt termini ha coincidit amb inversions a llarg termini just en el moment d'inflexió del sector. La crisi la passaran millor les que hagen tingut la visió d'ajustar la gestió de les expectatives de terreny i diversificar-se cap a unes altres activitats, per exemple, habitatge protegit, terciari i més zones geogràfiques, fora del territori peninsular, buscant recorreguts en la rendibilitat immobiliària que no hi ha ací, a causa valor actual del terreny.

Cada moment del cicle econòmic requereix una estratègia diferent, i potser, en un període de desaceleració de l'habitatge residencial lliure, és més adequada la diversificació que no l'expansió. La majoria de les empreses del sector s'hi han decantat, i han flexibilitzat la seua situació. Els primers casos de concurs de creditors presentats al País Valencià demostren que l'urbanisme i la gestió del terreny són les primeres claus estratègiques d'aquest sector, però no pas les úniques, perquè, a més d'aconseguir llicències d'obres, cal arribar a llicències de primera ocupació o activitat. I per això és necessari encaixar en cada projecte els riscos d'execució, de comercialització i financers. Aquests últims són els que poden propiciar el concurs de creditors, quan la tresoreria no aguanta els pagarés imminents.

*Director territorial de l'Institut de Pràctica Empresarial (IPE)*

del deute, la consciència que Llanera no podia ser solvent almenys en un termini curt o mitjà i la situació de debilitat en què es troba la caixa valenciana, van acabar convencent Camps que no hi havia res a fer. La seua foto, fa un parell d'anys, apadrinant el patrocini de Llanera al Charlton anglès, acompanyat

dels màxims dirigents del club i de la constructora, queda ara en l'hemeroteca. "Al País Valencià", diu un constructor de Castelló, "hem jugat a ser multinacionals, i ací, de multinacionals, no n'hi ha".

*Violeta Tena*