

# BONES PERSPECTIVES PER A LA CONSTRUCCIÓ



**RAFAEL ROMERO**

PRESIDENT DE LA CAMBRA OFICIAL DE CONTRACTISTES D'OBRES DE CATALUNYA

La construcció catalana continua mantenint un ritme d'activitat a l'alça, com es deriva del comportament dels dos indicadors d'activitat per excel·lència. El consum de ciment entre el juny del 2006 i el maig del 2007 va ser de 7,7 milions de tones (Mt), amb un increment interanual del 5,1%. La mitjana del nombre de treballadors afiliats a la Seguretat Social, entre el juliol del 2006 i el juny del 2007, va ser de 280.699 persones, amb un increment interanual del 6,4%.

Els indicadors de l'activitat futura també presenten variacions positives, tot i que molt diferents quant a la seva magnitud. Pel que fa la contractació d'obra pública fins al juny del 2007, en any mòbil, va arribar a 8.494 milions d'euros (M€), un 37% més que en el

mateix període del 2006. En canvi, el nombre d'habitatges iniciats el juny del 2007, en any mòbil, va ser de 119.622, només superior en un 2%.

Quan a un fabricant li baixen les vendes, redueix la seva producció. En la promoció immobiliària passa el mateix, amb una diferència: el termini en què la reducció de la producció es materialitza. Una promoció d'habitatges triga dos anys a poder ser lliurada, com a mínim, des que es decideix iniciar-la.

Segons el Col·legi de Registradors, a Catalunya les vendes van caure un 8% el 2006 i el març del 2007, un 15,4%. Ara bé, les vendes d'habitatges usats van augmentar un 10,2% el 2006 i un 8% el març del 2007, mentre que les d'habitatges nous van caure un 25% el 2006 i un 36,8% el març del 2007.

Tot i la davallada d'un 25% de les vendes el 2006, els habitatges iniciats van augmentar un 18%, a causa del retard amb què es produeix l'ajustament entre les variacions en les vendes i els inicis de nous habitatges. Tot fa pensar que l'inici de nous habitatges minvarà enguany.

Una promoció immobiliària només s'atura d'una manera excepcional ja que, una vegada iniciada, el cost d'opunitat d'aturar-la supera el de finalitzar-la. Intuïm que la quasi totalitat dels habitatges iniciats el 2006 es posaran en el mercat durant el 2008. Això implica el manteniment de l'activitat constructora durant el que resta del 2007 i tot el 2008, si bé amb un perfil suaument decreixent.

Per al 2007, les nostres previsions

situen el creixement del sector en el 7% (0,5 punts més que el 2006), impulsat per l'increment en un 4% de l'edificació i d'un 19% de les infraestructures. Per al 2008 estimem que les infraestructures i l'edificació aconseguiran un increment del 17% i del 2% respectivament, cosa que permetrà que el conjunt del sector experimenti un creixement del 5%, dos punts inferior al del 2007.

Cal potenciar la rehabilitació i manteniment d'edificis (RiME) perquè agafi el relleu de l'habitatge de nova construcció, ja que més de la meitat dels habitatges de Catalunya no compleix els estàndards mínims de qualitat, equipament o confort. A més a més, la RiME podria absorbir una part de l'atur que generarà el canvi de cicle de l'habitatge nou. L'ocupació en les activitats de la RiME és de més qualificació i tecnificada, i, per tant, de major productivitat.

La RiME és una activitat més respectuosa amb el medi ambient ja que no necessita nous desenvolupaments urbanístics, genera una menor quantitat de residus i col·labora en la millora de l'ecoeficiència dels edificis.

Finalment, la RiME afavoreix la cohesió social, ja que millora l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda, evita la degradació dels barris antics de les poblacions i evita la creació de guetos de persones en risc de marginació social. ●

## L'ANY EN QUÈ S'INICIÀ LA CRISI



**GONZALO BERNARDOS**

DIRECTOR DEL MÀSTER D'ASSESSORIA I CONSULTORIA IMMOBILIÀRIA DE LA UB

Des d'una perspectiva històrica, l'any 2007 probablement serà conegut com l'exercici en el qual es va iniciar la primera crisi immobiliària del segle XXI. Una llarga crisi difícilment comparable amb la lleugera recessió observada entre 1992 i 1997, i relativament més semblant a l'observada entre 1980 i 1985. La principal causa no cal buscar-la en l'evolució del tipus d'interès ni en el creixement de l'economia espanyola, sinó en l'elevat preu de l'habitatge i l'excés d'oferta.

En l'actualitat, el preu dels pisos no està d'acord, en la majoria de les localitats, ni amb el poder adquisitiu ni amb la capacitat d'endeutament de la seva població. Una elevada especulació, generada principalment per l'existència en el passat recent d'una gran demanda per motiu d'inversió, basada en una revaloració suposadament inacabable de l'actiu habitatge i en unes impressionants facilitats de finançament, ha dut

el preu de les residències a un excessiu nivell. Així, en localitats com Barcelona, on continua existint una important demanda latent, l'elevat preu és el principal culpable de la gran caiguda de les vendes. Encara que alguns promotors i intermediaris consideren adequat un preu de 10.000 euros per m<sup>2</sup>, aquest queda absolutament fora de l'abast de la majoria de la població. Per tant, encara que l'oferta és escassa, la demanda encara ho és més. La solució per dinamitzar les vendes és simple i senzilla: consisteix a reduir el preu de l'habitatge per adequar l'oferta a la capacitat de pagament de la demanda.

L'excés d'oferta d'habitatges és pràcticament visible en qualsevol municipi del país. Un impressionant nombre de grues i una gran quantitat de cartells amb la frase «en venda» així ho testimonien. En matèria d'obra nova, en nombroses localitats serà necessari el

transcurs d'un període superior a cinc anys, atès el ritme de vendes observat el 2005, per absorbir la totalitat dels pisos programats. I sempre que no s'edifiqui un sol habitatge addicional. En un elevat nombre de municipis, la població dels quals és inferior a 25.000 habitants, la desaparició de la demanda per motiu d'inversió ha fet que pràcticament no quedin demandants. A causa de això, el promotor «llest» ha d'actuar amb rapidesa i abaixar abans que els altres el preu dels habitatges en oferta. Si ho fa amb posterioritat a l'estiu del 2008, pot ser massa tarda. És possible que, en determinades poblacions, la demanda per motiu d'ús estigui gairebé completament satisfeta i sigui pràcticament impossible vendre els habitatges, sigui quin sigui el preu ofert (per exemple, a Deltebre, les Borges Blanques, Palafrugell, etc.).

Ateses les anteriors explicacions, estimo que els promotors han de mirar-se a si mateixos per identificar el principal detonant de la crisi. Encara que també tenen una significativa culpa les entitats financeres en canviar la seva política de crèdit: ells són els principals responsables tant de l'elevat preu de l'habitatge com de l'impressionant excés

**«ELS PROMOTORS SÓN ELS PRINCIPALS RESPONSABLES TANT DE L'ELEVAT PREU DE L'HABITATGE COM DE L'IMPRESSIONANT EXCÉS D'OFERTA»**

d'oferta. A diferència d'altres etapes, en l'actual no s'ha suprimit cap desgravació fiscal a l'habitatge nou (tal com va ocórrer amb les segones, terceres i quartes el 1991) ni l'economia espanyola està en recessió (una situació observable el 1980 i el 1992). En termes macroeconòmics, la principal adversitat ha estat la pujada observada del tipus d'interès de referència del BCE. No obstant això, el seu nivell actual (un 4%) és relativament baix, encara que sigui el doble de l'existent en el període comprès entre el juny del 2003 i el novembre del 2005. Potser l'error va ser l'excés de confiança i la consideració per part de nombrosos inversors, intermediaris i promotors del 2% com un tipus d'interès habitual, en lloc de clarament excepcional.

A pesar de l'elevada caiguda observada en les vendes, existeix un relativament significatiu nombre de professionals del sector immobiliari clarament optimistes. Estimen que la crisi s'acabarà al gener del 2008. És probable que pensin que les campanades de cap d'any provocaran el final d'un període de crisi i l'arribada d'una nova etapa d'èsser. Desgraciadament, no serà així. Durant l'exercici del 2008, la recessió del mercat residencial s'aguditzarà a causa, principalment, d'un significatiu augment de l'atur i d'una pitjor evolució del creixement de l'economia espanyola. Lamento ser tan realista (que no és el mateix que pessimista), però la recuperació del mercat residencial trigarà a arribar. Probablement, haurem d'esperar fins a la pròxima dècada. ●