

Proposta electoral dels socialistes

Vivendes en l'aire

Els constructors consultats per EL TEMPS creuen que les propostes de finançament de les 400.000 vivendes del Partit Socialista poden ser realitat. Darrere de la iniciativa, els empresaris veuen molts problemes, començant pel finançament.

El finançament amb tipus d'interès per sota del normal –del 8 a l'11%– de les 400.000 vivendes en quatre anys que de sobte ha afegit el Partit Socialista al seu programa electoral, sembla ser el punt més crític de la part dels empresaris del sector de la construcció enquestat per aquest setmanari, la setmana passada quan la polèmica assolí el cim.

Des de Catalunya, passant pel País Valencià, fins a les Illes, es van produir reaccions de tota mena, però gairebé totes crítiques contra aquesta iniciativa que "vol resoldre d'un colp, en molt pocs dies, el greu problema de l'accés a la propietat de la vivenda que a l'estat espanyol deixa el 50 per cent de la població sense la més mínima possibilitat d'adquirir una casa", com va denunciar un membre de la Federació valenciana de la construcció, FVC.

El president d'aquesta federació, Rafael Correl, creu que la idea és bona, però és molt possible que el seu plantejament siga a curt termini la causa del seu fracàs. "Em sembla –va comentar el president Correl– que la proposta no té viabilitat per la senzilla raó que en quatre anys no es podem construir les 400.000 vivendes per molt ràpid que s'activa. Ni el sector de la construcció té els mitjans suficients per a mantenir aquest ritme, ni el finançament a baix interès serà acceptat per les entitats financeres". En efecte, des de València mateix, durant una visita llampoc del banquer Mario Conde, el president del Banesto va sentenciar al cap de poc de començar la polèmica que "els tipus d'interès no baixaran a curt termini perquè la inflació no ho permet".

Per la seva banda, Rafael Ferrando, gerent de l'empresa constructora valenciana EDIFESA i president de l'Associació de contractistes d'obres va matisar a EL TEMPS: "La iniciativa des del punt de vista del constructor és positiva, però encara li falten moltes hores de debat i



La construcció de VPO ha baixat en un 27,47% al País Valencià.



Alfredo Corral.

RAFA GIL

estudi perquè poguem considerar-la viable".

Un altre empresari, president de FEPOSA a València, i al mateix temps president de l'Associació d'Empresaris Constructores Valencians, manifestava en unes declaracions a aquest setmanari que "aquesta proposta socialista -i matisava que no era fruit del govern central, sinó del seu partit- és una conseqüència directa i lògica de l'oblit constant de la construcció de vivendes de protecció oficial (VPO), des de fa almenys cinc anys".

Un recent estudi elaborat pels Promotors i Constructores de València assenyalava, efectivament, que durant els dos anys passats, 1989-90, la construcció de VPO havia baixat en un 27,47 % al País Valencià.

A l'estat espanyol, sempre segons el mateix informe, s'assegura que a les autonomies d'Aragó, Canàries, Catalunya, Extremadura, Galícia, Navarra, País Basc, la Rioja, Ceuta i Melilla "no s'ha construït cap vivenda de protecció oficial", durant els dos últims anys.

En insistir en la caiguda brutal del nombre de VPO, construïdes entre 1985 i 1990, l'estudi dels empresaris de la construcció indica que en el primer any del quinquenni (1985) van construir 11.800 i durant els dotze mesos de 1990 no s'arribà a les 3.200, cosa que significa una baixada del 73%.

Per això el gerent de l'Associació de Promotors de la construcció a València va denunciar a EL TEMPS que "la proposta del partit socialista no fa una altra cosa que recuperar el que la iniciativa privada i tota la societat espanyola està

demanant des de fa més de cinc anys i és precisament en acostar-se unes eleccions quan sembla que el partit que governa se sensibiliza pel que fa al problema".

Mentre la polèmica es feia cada dia més gran, deixant ben paleses greus divergències tant entre corrents i persones dins del partit socialista com entre l'aparell del partit i el mateix govern a Madrid, les reaccions en defensa de la iniciativa no es feien esperar. La patronal alacantina de la construcció va ser una de les primeres a fer públic un comunicat, avalat pel president de l'Associació Ramón Jerez, expressant la seua solidaritat amb aquesta iniciativa "perquè obre la possibilitat de realitzar una inversió pública conjuntament amb el sector privat".

L'Associació de Consumidors del País Valencià se situava en una ona molt sem-



Federico del Pozo.

RAFA GIL

blant a la dels empresaris alacantins quan manifestava el seu acord amb el pla de vivendes socialistes "si s'enfoca com cal -deia un escrit- si s'omple de contingut social per l'administració central, l'autonòmica i la local".

Des de Catalunya, on les previsions de construcció de vivendes són bastant pessimistes, les reaccions empresarials han estat prou ponderades. La Cambra de Contractistes d'obres públiques de Catalunya va anunciar fa tan sols un mes la caiguda d'un 8% el creixement de la construcció de noves vivendes per a 1991, encara el doble del 4% del creixement negatiu que es va suportar durant l'any anterior, 1990 (vegeu requadre en la pàgina 80).

Amb aquestes previsions d'alentiment

és lògic que els empresaris catalans siguin moderats en els seus comentaris sobre la proposta socialista. Un d'ells, gerent de l'empresa barcelonina Grudassa, Salvador Boix, afirma d'entrada que la proposta "pot ser ben accollida perquè representa una empenta per al sector", però més tard afegeix una sèrie de comentaris que contraresten el seu optimisme.

"Serà bastant difícil d'acosseguir -vaticina el directiu de Grudassa- en primer lloc perquè es tracta de finançar el macroprograma de vivendes a un interès per sota del que està estipulat en el mercat. També es pot dir que el contingut de la proposta és a primera vista utòpic perquè no té el consentiment dels bancs que són els que al final han de cursar el finançament".

Salvador Boix parla d'alternatives per a resoldre en gran part els problemes estructurals del sector.

En primer lloc, segons Boix, el que falta es més sòl urbanitzable i en aquest punt implica directament o indirectament els ajuntaments i els gestors d'urbanisme.

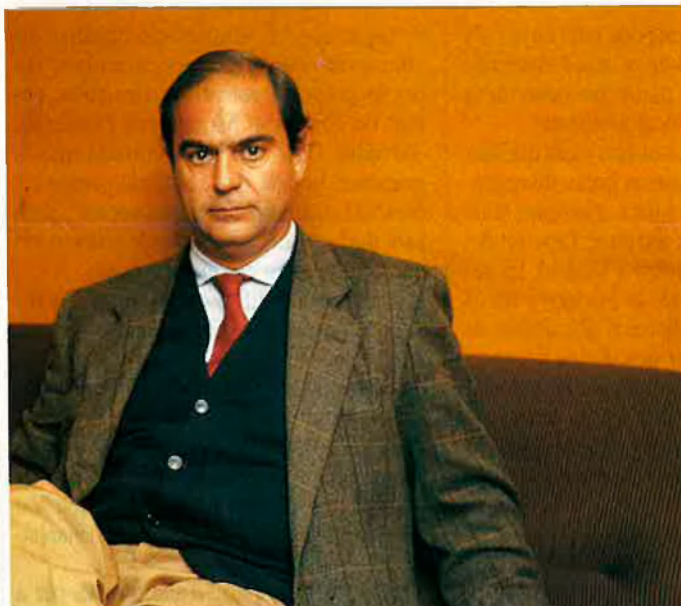
Com a segona alternativa, el constructor català cita la llei del sòl per a la qual demana "una aplicació correcta per evitar especulacions" i en tercer lloc defensa un desenvolupament d'infraestructures de comunicació per a aprofitar zones allunyades dels nuclis de les ciutats, on la gent no està disposada a viure precisament per la manca de vies ràpides de transport.

En el mateix sentit comentava Rafael Romero, secretari general de la Cambra, les causes principals de la crisi que pateix la construcció de vivendes pertot arreu: "Considero que és necessària una política



Rafael Ferrando.

RAFA GIL



Benjamín Muñoz.

RAFA GIL

global que contempli la política urbanística i, en particular, la de la construcció de vivendes. Per arribar-hi s'ha d'estudiar senzillament l'oferta i la demanda, que són els dos factors que compten per a regular el mercat".

Segons assenyala Romero, prescindir d'aquests dos factors essencials de l'economia de mercat "portarà sempre a un rotund fracàs".

Quant al finançament a baix interès dels crèdits hipotecaris per a l'adquisició d'una vivenda, el secretari de la Cambra de constructors utilitza el terme de "mercat raquític" per explicar la desigualtat que hi ha entre el rendiment dels diners dins del cicle bancari.

"El que no es pot fer és finançar un crèdit per la compra d'una vivenda a 15 o 20 anys a uns interessos suaus quan el banc no compta amb un depòsit de diners (l'estalvi dels seus clients, per exemple) del mateix termini. Per aquesta raó, el sector bancari és reaci al finançament perquè, potser, al final els comptes no li sortiran".

A conseqüència d'aquesta diferència, "seria necessari establir un mercat secundari -afirma Romero- fora del cicle bancari tradicional i que s'ocupara de rehipotecar els crèdits de la mateixa manera que ja hi ha empreses d'assegurances per reassegurar els contractes". Rafael Romero cita tres *pivots* sobre els quals se sosté el sector de la construcció: el sòl, la fiscalitat i el finançament.

Són els tres punts que han estat abordats d'una manera ampla en un document-manifest que acaba de publicar la Cambra de Constructors a Barcelona per explicar la

seua postura al voltant de la polèmica proposta electoral del partit socialista (vegeu requadre en aquesta pàgina).

Dins del pessimisme general del sector, un estudi del sector publicat per la Fira de Barcelona, Construmat, avança unes perspectives de "suau desacceleració en 1991 a conseqüència de l'alentiment general de l'economia", es pot llegir en l'informe.

En l'estudi de Construmat es demana la "creació de sòl urbanitzable, l'adopció de mesures fiscals que afavoresquen l'accés i la transmissió de les vivendes i mesures legals, entre altres la modificació de la llei de propietat horitzontal i la de lloguers urbans. Es podria arribar, segons l'estudi, al desenvolupament del sector de manera eficaç i competitiva. Però la crisi de la construcció no és un problema exclusiu de l'estat espanyol ja que també els països europeus de la CEE la pateixen. La inversió ha sofert una recessió durant l'any 1990 al voltant d'un nivell no superior al 3,6%. Segons pronostiquen els tècnics europeus, aquesta tendència es mantindrà durant tot l'any 1991 i el percentatge esperat no superarà el 2%, calcula la patronal CEOE a Madrid. Concretament quatre països, Bèlgica, Dinamarca, Holanda i Anglaterra registraran taxes negatives de creixement de la inversió.

A l'estat espanyol la producció industrial de la construcció experimentarà un creixement del 5%, comparat al 8,5% de l'any anterior, a causa principalment de les obres d'infraestructura que tindran un nivell de creixement del 18%.

Ignasi Pellicer

Revisions del sector

	% 91/90
Vivenda	-2'2
-De nova construcció	-8
-Rehabilitació	+5
Edificació no residencial	+5'6
-De promoció privada	+6
-De promoció pública	+4
Total edificació	+0'9
Total obra civil	+18
Total construcció	+5

Inversions públiques per a 1991

	Milions de ptes.	%ptes. K
Carreteres	57.985	-10'6
Altra inf. transport	10.970	-34
Urban. i habitatge	6.108	-16
Escolars	10.285	-11'5
Obres hidràuliques	32.251	+10'1
Resta inversions	45.267	+16'9
Total general	162.866	-3'3

El primer pas, el sòl

El manifest publicat la setmana passada per la Confederació Catalana de la Construcció, CCC, amb el títol *Per una política de la vivenda* assenyala com a primer pas per a trobar possibles solucions a la crisi de la construcció una reestructuració del sòl urbanitzable.

El text diu concretament: "Cal abordar una política de creació de sòl urbà en unes condicions econòmiques d'utilització, és a dir, planificat i dotat de tota la infraestructura urbanística necessària perquè els promotors de vivendes de tot tipus puguin disposar en quantitat suficient i a uns preus estables quan la demanda de vivendes es recupere.

Sobre el finançament, el manifest dels constructors diu: "Els objectius que cal aconseguir són: la potenciació de la competència entre les entitats de crèdit, incentivar l'adquisició de títols per part d'inversor a llarg termini (companyies d'assegurances, fons d'inversió i de pensions) per a racionalitzar els circuits financers. També demana l'obtenció de liquiditat en el mercat hipotecari per abaratir els costos dels recursos i la creació d'un títol específic de refinançament.

Sobre a la fiscalitat, indica la CCC que "l'adquisició no ha de ser l'única possibilitat de desgravació i en aquest sentit cal criticar la ineficiència de la desgravació al llogater quan el que ha d'incentivar-se és la construcció per al lloguer si es vol estabilitzar el mercat".

I.P.