

# Espai i ciutat

EL MAL ÚS DEL SÒL  
EN LES CIUTATS MÉS GRANS  
DEL MÓN COMPORTA UN ALT COST

© The Economist

**C**ompreu terres –aconsellava Mark Twain–, que no se'n faran més, de terrenys. De fet, el sòl no és pas escàs: tota la població dels Estats Units cabria a Texas i cada llar podria gaudir de més de 4.000 metres quadrats. El que fa que els preus s'enfilin és la col·lisió entre la demanda creixent i l'oferta limitada a les grans metròpolis com Londres, Bombai i Nova York. Els últims deu anys, els preus reals a Hong Kong han augmentat un 150%. Els terrenys en zones residencials a Mayfair, al centre de Londres, poden arribar a costar 82.000 dòlars per metre quadrat. I un quilòmetre quadrat a Manhattan costa 6.600 milions de dòlars.

Fins i tot en aquestes grans ciutats l'escassetat és artificial. Els límits reguladoris sobre l'alçada i la densitat dels edificis restringeixen l'oferta i n'inflen els preus. En una anàlisi recent, un grup de professors de la London School of Economics ha calculat que les normatives sobre l'ús del sòl al West End de Londres inflen els preus dels edificis d'oficines prop d'un 800%; a Milà i a París les normatives fan créixer els preus un 300%. Gran part del preu elevats de què es beneficien els propietaris dels terrenys és deguda al fet que és gairebé impossible construir noves oficines per fer la competència a aquells beneficis.

Els costos d'aquest mercat immobiliari que no funciona són enormes, sobretot pels seus efectes en les persones. Uns preus de l'habitatge elevats forcen els treballadors a traslladar-se a indrets més barats però menys productius. Segons un estudi, l'ocupació a la zona de la badia de San Francisco seria cinc vegades més alta si no fos pels límits estrictes per construir-hi. Si ajuntem els costos dels guanys que es deixen d'obtenir

i del potencial humà perdut, els números són vertiginosos. Treure tots els obstacles que limiten el creixement urbà als Estats Units podria fer augmentar el PIB del país entre un 6,5% i un 13,5% o entre un i dos bilions de dòlars. Costaria trobar gaires polítiques més que donessin tant de rendiment.

## Parades de metro

Hi ha dues tendències a llarg termini que han portat a aquest mercat fracturat. Una és el ressorgiment de la ciutat com a



element central de la màquina econòmica mundial. Al segle XX, els costos minvants del transport van debilitar la força d'atracció de la ciutat; al segle XXI, la revolució digital la hi ha retornat. Els sectors marcats pel coneixement, com la tecnologia i les finances, prosperen gràcies a l'agrupació de treballadors que comparteixen idees i expertesa. Com a conseqüència d'això, les economies i les poblacions de metròpolis com Londres, Nova York i San Francisco han reflatat.

El que aquestes ciutats no han recuperat és la seva capacitat històri-

ca d'estreñer-se per encabir tothom que hi vulgui venir. Hi ha un bon motiu d'aquest fet: cap al final del segle XIX, el creixement urbanístic incontrolat va propiciar la criminalitat i les malalties. D'aquí prové la segona tendència, la proliferació de cinturons verds i de normatives de zonificació. Al llarg del segle passat, es van anar acumulant tantes normes sobre l'ús del sòl que obtenir un permís de construcció és més complicat que trobar un taxi un vespre plujós. Londres té unes normes estrictes que impedeixen que noves estructures tapin certes vistes de la catedral de Saint Paul.

La idea de Google de construir habitatges al campus de Mountain View, a Silicon Valley, ha trobat resistència pel fet que els residents podrien tenir animals de companyia que perjudicessin la població local de mussols. Els residents de districtes amb baixa densitat, que no volen un augment de població, poden valer-se de la normatives d'edificació, des dels nivells de lluminositat fins a les plaques d'aparcament, per impedir projectes de construcció.

I hi ha molta gent que ho troba bé. Les carreteres i els trens que travessen les grans ciutats ja grinyolen per la pressió de poblacions a l'alça. Reduir els preus dels immobles afecta una de les poques maneres per acumular riquesa que encara queda a les classes mitjanes. Una actitud prudent envers el desenvolupament és la manera més segura de preservar els espais públics i el llegat d'una ciutat: si deixeu fer als economistes, en un moment hauran pavimentat Central Park.

Per molta acceptació que tinguin aquests arguments en les reunions de planificació local, si els analitzem més detingudament no són tan bons. La propietat de l'habitatge no és especialment igualitària. Moltes llars tenen un valor superior que d'altres en llocs més pui-

xants. No és cap casualitat que la taxa de propietat d'habitatges a l'àrea metropolitana de la deprimida Detroit, un 71%, estigui molt per sobre del 55% de San Francisco, ciutat que està en auge. No cal construir un bosc de gratacels per a molta més gent per fer-los lloc en les grans ciutats. San Francisco podria encabir el doble d'habitants i encara seria la meitat de dens que Manhattan.

### Errors en la política del sòl

Els codis de zonificació es van concebre per equilibrar el benefici social d'una ciutat creixent i productiva i els costos privats que el creixement de vegades imposa. Però les normatives d'ús del sòl han evolucionat cap a una cosa més perniciosa: un mecanisme a través del qual els propietaris de terrenys reben diners caiguts del cel injustificadament i tenen els mitjans per impedir que altres exerceixin control sobre les seves propietats. Fins i tot els passos petits per reinstaurar un equilibri més saludable entre benefici públic i privat generaria uns ren-

diments més abundants. Els legisladors s'haurien de fixar en totes dues coses.

En primer lloc, haurien d'assegurar que les decisions relacionades amb la planificació urbanística es prenguin des de dalt. Quan les decisions es prenen a escala local, les normatives d'ús del sòl tendeixen a ser més estrictes. Els districtes individualment obtenen menys beneficis dels que té un grup més gran de població metropolitana (llocs de treball i impostos) que no pas costos (vistes tapades i carrers congestionats). Traslladar les decisions entorn de l'oferta d'habitatge al nivell de ciutat significaria que es dona un pes adequat als beneficis del creixement. Qualsevol restricció en la construcció que s'apliqués en un districte s'hauria de compensar amb increments a tot arreu, així la ciutat en conjunt mantindria el seu pressupost de desenvolupament.

En segon lloc, els Governos haurien d'aplicar impostos més alts sobre el valor del sòl. En la majoria de països rics, els impostos sobre el valor de sòl repre-

senten una petita part dels ingressos totals. Els impostos sobre el sòl són eficients. Són difícils d'evadir; no pots ficar terrenys en una caixa forta d'un banc de Luxemburg. Si bé uns impostos alts sobre l'habitatge poden desanimar els inversors, uns impostos alts sobre el sòl creen un incentiu per desenvolupar llocs no utilitzats. Els impostos sobre el valor de sòl també poden atreure nousvinguts. Les noves infraestructures fan augmentar el valor dels terrenys del voltant, cosa que automàticament es transforma en ingressos i ajuda a pagar noves millores.

Ni una millor zonificació ni els impostos sobre el sòl no són fàcils d'aplicar. Hi ha obstacles logístics, com l'avaluació del valor de terrenys que havien tingut habitatges. Les decisions polítiques encara són més complicades. Però en política de problemes delicats n'hi ha a cabassos. Pocs n'hi ha, però, que ofereixin a qui els soluciona una recompensa de bilions de dòlars. ●

*Traducció d'Arnau Figueras*