

El creixement econòmic, pendent del sector de la construcció

A

viat farà deu anys que Barcelona va iniciar una nova etapa de creixement urbanístic. D'aleshores ençà, la construcció, tant d'obra pública com residencial, no ha perdut l'empenta i és d'esperar que segueixi la seva marxa ascendent. La publicació del Reial decret 2190/95 de 28 de desembre, que constitueix el marc normatiu del Pla de l'habitatge 1996-1999, ajudarà indubtablement a mantenir aquest ritme.

El Decret inclou certes modificacions de caràcter qualitatiu per tal de millorar l'eficàcia de les actuacions i en particular, potenciar la promoció de l'habitatge de lloguer en noves construccions, així com la rehabilitació i la promoció de sòl destinat preferentment als habitatges protegits per la llei —tot mantenint el que és més interessant per als promotors i per a les grans ciutats—, la continuació d'actuacions d'habitatges a preu taxat.

En la nostra opinió, aquesta disposició és en termes generals favorable, ja que no inclou gaire innovacions sobre el decret anterior; una normativa que ha funcionat prou bé des del 1992 i que permet seguir desenvolupant la promoció i la rehabilitació d'habitatges protegits. Malgrat això, el Decret continua produint un desafortunat problema per als professionals promotors-constructors d'habitatges, ja que creiem que estableix una discriminació en favor de les cooperatives i comunitats de propietaris les promocions de les quals, en la majoria de les ocasions, es transmeten a preus superiors als legalment establerts i amb falta de garantia de l'edificació per part de l'entitat o societat venedora.

En tot cas, no és suficient la publicació del Decret per normalitzar immediatament la construcció d'habitatges protegits. Si més no, fa falta l'aprovació i publicació de moltes altres normes —tant d'àmbit estatal com de cada comunitat autònoma— perquè el Pla sigui operatiu, entenent per operativitat la possibilitat que una entitat de crèdit concedeixi a un promotor el corresponent préstec per iniciar una promoció d'habitatges de protecció oficial.

El retard de les ajudes públiques que inclou el nou Pla arreu de l'Estat, i esperant noves disposicions que han d'ésser aprovades a Catalunya, està paralitzant la iniciació de 60.000 habitatges a tot l'Estat i provoca, en una època en què l'economia no aconsegueix remuntar la crisi, una paralització del sector que impedeix la creació de prop de 90.000 llocs de treball directes per a persones que estan a l'atur; les quals generarien 60.000 noves col·locacions en indústries complementàries de l'edificació.

El nou Pla de l'habitatge preveu finançar unes 300.000 actuacions durant el seu període de vigència, amb un total de 450.000 MPTA, 80.000 dels quals corresponen a subvencions directes i la resta al subsidi per part de l'Estat dels préstecs a interès reduït previst per a un volum global d'uns tres bilions de PTA. S'està a esperant especificar la distribució d'aquestes ajudes entre les comunitats autònomes i de negociar amb bancs i caixes d'estalvis l'assumpció dels crèdits subsidiaris. Sembla que a Catalunya es vol introduir com a garantia del préstec una clàusula que obliga a tenir uns ingressos anuals equivalents o superiors al preu total de l'habitatge.

El retard incomprensible en la publicació del Reial decret de 28 de desembre impedeix la presentació i tramitació de nous expedients i perjudica sensiblement el subsector de l'habitatge i, per consegüent, un sector de la construcció que el 1995 encara va salvar l'any amb un creixement prou bo —un 7,5 %—, que ja voldríem que es repetís el 1996. Ara com ara, es preveu per a aquest any un increment de només el 4,6%.

Els promotors d'habitatges estarem preocupats mentre no coneguem l'augment del mòdul autoritzat a aplicar el 1996 en el preu màxim de venda d'habitatges acollits a la llei, el qual a hores d'ara ja hauria d'haver estat publicat. Tampoc no s'han tancat definitivament les negociacions amb les comunitats autònomes per decidir el repartiment dels recursos. Mentrestant, ni tan sols han començat les converses amb bancs i caixes per a la distribució dels crèdits i el cost dels tipus d'interès.

Hem de reconèixer, però, que la figura de l'habitatge a preu taxat ha estat l'element cabdal per a poder gaudir a Catalunya d'habitatges protegits. L'habitatge protegit ha impulsat l'activitat del sector i ha facilitat l'accés a un habitatge als ciutadans catalans menys afavorits econòmicament, encara que aquest benefici no hagi tingut incidència a Barcelona a conseqüència del preu, però que ha estat molt important a la zona d'influència de la ciutat. L'habitatge a preu taxat, figura creada pel Govern de Catalunya, transmesa a la resta de l'Estat i que es manté en el nou Pla, constitueix un dels actius més importants del Pla 1992-1995.



Lluís Marsà i Abad