

GABRIEL OLIVER, president de l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears

Mentre continua el debat sobre la manera en què s'ha d'ordenar i de legislar el consum del territori a Balears en el futur, el president dels promotors immobiliaris avisa que les actuals restriccions frenen en sec el sector de la construcció al temps que ajuden a encarir d'una manera exorbitant el preu de l'habitatge a les Illes. Gabriel Oliver considera injustes les actuals moratòries, que també pesen sobre els solars urbans consolidats, ja que això impedeix als empresaris afrontar nous projectes que satisfacin l'actual demanda del mercat local i que suavitzin els preus dels habitatges. És ben conscient que, de seguir a aquest ritme, ben aviat el terreny disponible per construir s'esgotarà a les Illes, però malgrat aquesta realitat, considera que el tren no es pot parar i que no es poden deixar de fer els més de set mil habitatges anuals que el sector de la promoció necessita per no aturar-se.

Temps difícils per a la construcció

Juanjo Sánchez

ficació immobiliària. Si ajuntam les dues coses, indubtablement ens arriben temps difícils. Què és el que succeeix en aquest moment?, que finalitzen molts de projectes i no hi ha substitució d'aquestes obres, és a dir, no és que de cop s'aturi el treball, sinó que el treball s'ha anat aturant a poc a poc, mes a mes. Així, s'arribarà a un punt final, que es pot produir aproximadament l'any 2003, que és quan totes les obres anteriors a la moratòria s'hauran acabat. També s'ha de tenir en compte que quan es torni a posar en marxa la maqui-

-Quins són els principals objectius que es planteja després d'haver-se fet càrrec de l'Associació de Promotors Immobiliaris?

-Per a nosaltres hi ha un objectiu que, per desgràcia, ja dura massa anys, i és el fet d'aconseguir dins de la nostra comunitat autònoma un marc d'estabilitat jurídica pel que fa a la legislació urbanística i d'ordenació. En poques paraules, acabar aquest *impasse* que tenim des que es varen elaborar les Directrius del 99, que ha estat un cúmul de moratòries, de suspensions, de legislacions..., i intentar que quedi completament definit amb un màxim de consens social i polític i que aquesta estabilitat també sigui duradora, perquè és indubtable que qualsevol empresari el que necessita saber és què pot fer i on ho pot fer, sobretot un empresari immobiliari. Hi ha uns altres objectius, que podríem anomenar d'innovadors dins la Junta, com és la creació de tres noves vocalies que abans no existien, que són la de medi ambient, la de comunicació i la de qualitat.

TEMPS DIFÍCILS

-Com afecta l'alentiment de l'economia el creixement del sector de la construcció?

-El sector de la construcció sofreix dos aspectes, un pot ser conseqüència de la conjuntura general, que pateixen tots els sectors econòmics i l'altre és la situació d'inseguretat en què ens trobam. És a dir, amb les moratòries actualment en vigor, doncs queda paralitzat el 75% de les possibilitats d'edi-



nària, tampoc al dia següent no es tornarà a tenir el treball. Potser que des del dia que es tornin a obrir les possibilitats d'edificar passarà un any o un any i mig fins que es torni a tenir el treball. Qui sofreix més avui l'aturada del sector?, doncs totes aquelles empreses que fan feina a l'inici del procés edificador, per exemple les d'excavació. Quines so-

Arquitecte tècnic, Gabriel Oliver desenvolupa les facetes tècnica i empresarial de la promoció immobiliària, ja que compagina la seva feina d'aparellador amb la de promotor. Du trenta anys de vida professional al sector, i des d'en fa dotze està vinculat a l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de Balears, de la qual fou elegit president a mitjans de novembre passat després d'haver-ne estat vicepresident en els darrers sis anys. Ha estat membre de la Junta de Govern de la CAEB i de la Junta del Col·legi d'Aparelladors.



freixen menys ara?, les que treballen al final, com poden ser els pintors. És una cadena en la qual un va darrera l'altre dins del procediment.

RESTRICCIONS URBANÍSTIQUES

-Li sembla necessària la flexibilització de les actuals restriccions urbanístiques que hi ha a l'espera d'aprovar normatives definitives, donada l'actual situació de decaïment de la construcció?

-Nosaltres, des del primer moment, hem manifestat el nostre desacord general contra el sistema de moratòries, no contra la planificació, perquè són dues coses diferents. Una cosa és paraitzar-ho tot i una altra és planificar que es pugui fer el que és adequat i coherent i el que en cada moment s'entengui que és positiu per a la comunitat. Entenem que les moratòries afecten uns sòls que tal vegada sí que podrien ser paraitzats, perquè s'hi pot tenir qualque actuació, però es paraitzen uns altres sòls amb la conseqüència, des del nostre punt de vista, que es fa un dany absolutament gratuït, com és el cas dels sòls urbans consolidats. Nosaltres el que voldríem és que, en el moment en què la situació econòmica i empresarial encengui tots els llums d'alarma, que ja s'han començat a encendre, amb independència que es tengués totalment planificada la situació urbanística futura, es deuria alliberar de la moratòria almenys el que són els sòls urbans consolidats, perquè sempre hem dit que no entenem per què s'han de mantenir paraitzats quan al cap i a la fi quedaran com estaven abans, ja que és molt difícil que es produeixin canvis en el sòl urbà consolidat.

-Quina opinió té de la Llei de quotes, de la filosofia de graduar anualment el percentatge de creixement de cada municipi?

-Consideram que la Llei de quotes és absolutament negativa. Per a nosaltres, aquesta llei és una norma amb un elevat grau d'intervenció. Per explicar-me, li diria que al cap i a la fi la llei pretén que cada municipi pugui tenir cada any un determinat nombre de persones. D'alguna manera, no és que limiti el que es pot fer, perquè el que es pot fer ve limitat per uns altres instruments d'ordenació, sinó que limita què es pot fer cada any a cada municipi. Al final, el dia que s'acabi tot el terreny qualificat, s'haurà fet el mateix a tots els municipis. La traducció que veim, des del punt de vista del promotor, és que això és d'un intervencionisme total, nosaltres sempre hem estat totalment en contra de la planificació o limitació per sistema de quotes. Un altre tema, que sí que entenem, és que la planificació podria existir, però ha de formar part dels planejaments. És necessari que se cerqui una planificació, però des del planejament. Entenem que el criteri de la Llei de quotes és totalment negatiu.

SÒL URBANITZABLE LIMITAT

-Tenen por els promotors que es puguin quedar ben aviat sense sòl per construir, perquè ja s'hagi consumit tot el terreny planificat, com passa ja a alguns indrets de Balears?

-És indubtable que a Balears el sòl algun dia s'acabarà, no crec que ho negui ningú. El sòl que tenim és limitat. Avui en dia tenim una ocupació de sòl urbà que suposa el 5,5% de la superfície total, i es preveu un creixement màxim d'un 10% fins a l'any 2009, és a dir, l'any 2010 ens trobarem amb el 6% del sòl de Balears, si s'arriba a fer tot, urbanitzat, per entendre'ns. Lògicament, a partir d'aquest moment s'haurà de decidir si aquesta és una xifra que no s'amplia, si aquesta xifra s'amplia per a segons quins tipus d'habitatges, si s'amplia a zones turístiques o per al mercat local... En algun moment s'arribarà al final, això està clar. És un tema que s'ha de tenir assumit, és així.

-Per tant, entenen vostès que el creixement desbocat de la construcció s'ha de controlar?

-Planificar-ho, crec que és diferent que controlar-ho. Nosaltres sempre hem dit que estam d'acord amb tot el que sigui planificar des del sector empresarial i planificar amb la suficient antelació, que no siguin els fets els que obliguin a prendre mesures, sinó que s'avanci el que s'ha d'aprovar. Un altre tema és actuar per impulsos, actuar per oportunitats polítiques d'un moment donat, que és un aspecte en què mai no estarem d'acord.

NORMATIVES

-Així doncs, quines alternatives proposarien els promotors per planificar el consum raonable del territori?

-El que és trist és que crec que les mesures globals limitadores ja fa anys que estan aprovades en aquesta comunitat. És a dir, en aquesta comunitat, des de l'any 1999 tenim fixat quant de sòl màxim podem ocupar, que és el percentatge que li he comentat anteriorment. Ara, el que manca és distribuir-ho entre els municipis i elaborar el que s'anomena el Pla insular. Igualment, com a document paral·lel a aquest Pla insular, fa falta una llei del sòl o autonòmica en la qual es contempli la situació específica del nostre urbanisme i, sobretot, que faciliti el sistema de gestió i serveixi com a element aglutinador de tota la normativa dispersa, perquè, encara que no me'n record del nombre, potser en els darrers dos anys s'han aprovat entre quinze i vint lleis que afecten l'urbanisme. Fins i tot per als professionals, saber si un projecte és possible o no, poder-li dir a un client nostre si es pot fer una obra determinada, ens és difícil. Ens és difícil donar-li una explicació, perquè et diuen que una llei queda derogada.

da per una altra, que després se n'aprova una altra que després es veu implicada per una moratòria que entra en les infraestructures... És a dir, és molt difícil. S'ha de cercar un instrument que aglutini tota la legislació dispersa i que sigui una normativa estable i duradora, i a partir d'aquí tots sabrem les regles del joc que tendrem. Aquestes normatives bàsiques quant al creixement estan ja aprovades, és a dir, des de l'any 95 no es poden ampliar les zones turístiques, i potser siguin les més delicades, això es contempla en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, i des del 99 està limitat el creixement al 10%. Ara, què manca?, dur tot això a planejament i que existeixi ja com a instrument jurídic i que tothom, tant ajuntaments com consells i Govern, tinguin cadascú les seves atribucions pel que fa a l'ordenació.

-Què opina de la Llei de biodiversitat que vol aprovar el Govern?

-En aquests moments la Llei de biodiversitat, com que afecta molts de sectors implicats, des dels propietaris del sector primari, com poden ser l'agrícola i el ramader, fins al sector terciari, ens preocupa. Per això, des de la Comissió d'Urbanisme i Habitatge de la CAEB hem encarregat un estudi a un tècnic mediambiental perquè l'analitzi des de tots els punts de vista, sobretot per saber si aquesta llei s'ajusta a les directrius d'àmbit europeu que existeixen i si els criteris mediambientals que s'hi utilitzen estan en consonància amb la filosofia europea de protecció del medi ambient. La impressió que tenc en aquests moments, malgrat que encara no tenim l'estudi, és que no és així i que la Llei de biodiversitat és prou més limitadora i prou més estricta que les directives europees que existeixen o que s'aconsellen, a les quals van adaptant-se els diferents estats de la Unió.

-Si tornam a les xifres de la construcció dels darrers anys, sempre es feia la puntualització que eren percentatges massa excessius, està d'acord amb això?

-Tristament, si feim un poc de memòria històrica i cerquem a les hemeroteques, coses que nosaltres vàrem dir fa una sèrie d'anys ara es compleixen. Nosaltres manifestàrem, devers l'any 99, que amb la sortida d'una crisi com la que s'havia produït els anys anteriors a l'àmbit immobiliari, i tot tenint en compte la baixada dels tipus d'interès i el cost del finançament, cosa que és molt important a l'hora de comprar, era previsible que existís una demanda de la iniciativa privada, per dir-ho d'alguna manera. En aquells moments, per qüestions d'eleccions, per motius de finançament europeu, per la Universiada, hi va haver un moment en què es va llançar al mercat una gran quantitat d'obra pública. En unir-se obra privada i obra pública dins d'un mateix espai de temps, és on ha sorgit el problema d'un excés en el volum de la construcció en aquests darrers anys. Tornam una altra vegada a la paraula màgica, planificació. És a dir, la iniciativa o l'obra pública entenem que sempre hauria de sortir en aquells moments en què la iniciativa privada no estira el mercat. En haver-hi una baixada de la iniciativa privada, doncs que hi hagi la iniciativa pública per suplir i mantenir una estabilitat dins del sector de la construcció. Ara, si quan estira la iniciativa privada feim també que estiri la iniciativa pública, doncs tenim unes pujades i baixades que són dolentes per a qualsevol sector empresarial.

PAGAR ELS EXCESSOS

-Es pot dir que ara es pagarà un preu per aquest excés en la construcció?

-Doncs sí, lògicament. Es paga un preu, i és una quantitat que és molt difícil d'avaluar, encara que crec que sobretot el preu que es pagarà estarà relacionat amb la mà d'obra. Hi

va haver una sèrie d'anys en què hi havia una manca de mà d'obra i hi va haver un procés migratori important cap a les Balears de mà d'obra que cercava feina, tant d'altres comunitats com d'altres països. En aquests moments, que potser es torni a un nivell normal d'activitat constructora, doncs hi haurà un excés d'oferta de mà d'obra. Potser que aquests treballadors tornin al seu lloc de procedència, però potser que prefereixin viure a Balears sense un treball garantit, que seria la pitjor postura o la més conflictiva o difícil per a la nostra comunitat.

-Quantes obres pot haver-hi ara en marxa a les Illes?

-És molt difícil de quantificar, pensi que es considera obra des d'un edifici de cinquanta habitatges fins al canvi d'una coberta o la reforma d'un bany, és molt difícil quantificar obres. Nosaltres, el nombre òptim d'obres que estimam per mantenir una estabilitat del mercat és de set mil habitatges a l'any. Hem tengut alguna punta, sobre els nou mil, nou mil cinc-cents, que ha estat excessiva. Per a nosaltres, set mil habitatges seria la xifra que mantendria una estabilitat del producte i unes possibilitats de mantenir-lo a millors preus per al mercat local, que és el que té la dificultat per a l'accés a l'habitatge.

S'ENCAREIX L'HABITATGE

-A la vista de les actuals restriccions urbanístiques, sembla que no s'arribarà a aquesta xifra. Es pot aventurar que els preus dels habitatges seguiran pujant de manera desorbitada?

-Suposarà un major augment de preu. Nosaltres tenim una matèria prima imprescindible que és el sòl, i avui en dia un solar amb llicència et costa molt més al mercat del que val el sòl i del que val una llicència. Quan un propietari pot agrupar ambdues coses, sòl més llicència d'obres, el que fa és augmentar el preu, i això encareix l'habitatge.

-Qui té un solar amb llicència té un tresor.

-Sí, sí, el cobra com a tresor actualment. El sòl i la llicència val molt més que el que hauria de costar el sòl solament. Què passa?, totes aquestes limitacions el que fan és que arribarà un punt en què, per una part, augmentarà el preu de l'habitatge i, per l'altra, si en lloc d'arribar a una disminució de l'estructura actual del sector, que es troba al voltant d'un 25% o un 30%, s'arriba a una disminució de l'estructura del sector del 50%, doncs lògicament hi haurà moltes més empreses i molts més treballadors que tendran dificultats per mantenir el seu lloc de feina. Tot depèn del grau de limitació del desenvolupament urbanístic.

-Quant al preu exorbitant dels habitatges, creu que té raó el ministre de Foment, Álvarez-Cascos, quan diu que el preu puja perquè també ha augmentat el poder adquisitiu de les famílies?

-He escoltat el que ha dit, i crec que s'ha de matisar molt aquest aspecte. Crec que Balears té una problemàtica molt diferent a la d'altres comunitats. A altres comunitats, potser podria ser aplicable aquesta teoria, però a Balears no és aplicable perquè hem de tenir en compte que des del moment en què hi ha estadístiques que ens indiquen que l'esforç familiar per tenir accés a l'habitatge se situa en el 50% dels seus ingressos, això vol dir que la corba del preu de l'habitatge ha pujat verticalment molt més que la corba d'increment dels salaris, amb la qual cosa cada vegada, tram a tram, és més lluny la possibilitat d'adquisició d'un habitatge.

-Quins altres motius hi ha perquè el preu de l'habitatge a Balears estigui pels níguls?

-El component del cost d'un habitatge està format per un aspecte molt important que és el sòl per a l'execució de l'obra, i un altre concepte important, que és l'impositiu, la fiscalitat que suporta l'habitatge. En aquests darrers anys, el capítol del sòl jo diria tranquil·lament que s'ha multiplicat per sis o per set el seu cost, és a dir, ha augmentat un 600% o 700%. El capítol d'execució d'obra, si tenim en compte la gran demanda que hi ha hagut de mà d'obra i d'empreses constructors, en tenir obra pública i obra privada a la vegada, també ha duit a un encariment. S'han pagat salaris i feines a preu fet per sobre dels preus normals, perquè si no, no podies construir perquè no tenies mà d'obra. Això ha duit a l'encariment en si mateix del que és l'execució de l'obra. Després hem de tenir en compte que la fiscalitat de l'habitatge, que és un tema que reclamam des de fa molt de temps, se situa prop d'un 23%. És a dir, quan una persona compra un pis, per cada milió de pessetes que li costa en paga dues-centes trenta mil com a càrrega fiscal de la compra d'aquest pis, perquè no tan sols paga l'IVA en el moment de la compra, si no que paga tots els impostos en cadena que s'ha produït durant la construcció. La fiscalitat és una cosa que sempre és proporcional, i en pujar la base, que és el cost de la construcció, també puja la fiscalitat de forma proporcional. Aquests tres capítols són els que han duit a l'augment del preu de l'habitatge.

DEMANDA LOCAL

**"Hem de tenir assumit que el sòl algun dia s'acabarà a Balears"
"En aquests darrers anys, el sòl jo diria tranquil·lament que ha multiplicat per sis o per set el seu cost, és a dir, ha augmentat un 600% o 700%"**

-Quina és la situació de la demanda de l'habitatge a Balears, s'ha estancat?

-Per analitzar-ho hauríem de distingir dos tipus de producte, el producte turístic, per anomenar-lo d'alguna manera, i el producte local. En aquests moments, el producte turístic podríem subdividir-lo en altres dos tipus: el producte turístic per a un mercat europeu i el producte turístic per a un segon habitatge destinat al mercat local. És coneguda la tradició de molta gent de les Illes de tenir una segona residència a zones costeres. Jo diria que la demanda del producte turístic destinat al mercat europeu ha baixat enormement, mentre que el producte local de primer habitatge i el producte turístic per a segon habitatge local té una demanda important, encara que existeix gairebé una impossibilitat de tenir un accés a aquest producte pel preu. És a dir, la demanda existeix, avui en dia el mercat local demanda uns habitatges de prop dels vint-i-cinc milions de pessetes, hi ha una demanda enorme, però és quasi impossible fabricar un producte a aquest preu.

-A quin preu ha arribat ja el pis corrent de tres habitacions a les Illes?

-Varia molt segons la zona, però a Palma, que podria ser la zona més característica, i a les zones de via de cintura cap a fora, per no anar al centre històric, doncs, supera ja els trenta milions de pessetes, aquests pisos costen entre trenta i quaranta milions de pessetes. Es tractaria d'un pis mitjà normal, amb una bona qualitat, amb tres dormitoris.

-El centre de Palma està encara més cotitzat?

-El centre està molt més cotitzat, clar. A més, s'ha de tenir en compte una cosa, és veritat que hem d'aprofitar els edificis buits que hi ha al centre de Palma o a altres pobles, hem d'actuar sobre edificacions existents, però no hem de

fer una demagògia en aquest aspecte, perquè no oblidem que qualsevol habitatge d'aquest tipus serà més car que un habitatge nou. Anar a comprar un edifici, actuar sobre aquest edifici, millorar-lo i donar-li les condicions d'habitabilitat que siguin necessàries, farà que aquest edifici sempre sigui un 30% o un 40% més car que sortir des d'un solar on no hi hagi res construït i aixecar un edifici.

-Ara per ara, els preus de l'habitatge s'han estancat, o segueix la tendència a l'alça?

-Bé, jo li diria que en aquests moments és difícil crear pisos nous, perquè no hi ha noves promocions. Les promocions que existeixen ara vénen de fa dos anys, com a mínim, o sigui que no surten noves promocions al mercat, o almenys tenen uns preus fets amb costos de fa dos anys. Tal vegada aquests preus es mantinguin, ara, en el moment en què el promotor hagi de tornar al mercat a cercar aquesta matèria primera anomenada sòl, indubtablement li cobraran més car i haurà de seguir pujant els preus. Els preus, indubtablement, aniran pujant perquè les matèries primeres que formen el nostre producte aniran pujant, és impossible que el preu no pugui.

MERCAT EUROPEU

-Quins compradors europeus han deixat de comprar més dins el mercat de l'habitatge a Balears?

-Ha caigut molt més el mercat alemany que l'anglès, en aquests moments l'anglès sí que continua comprant. Després han aparegut potser altres mercats que abans eren un tant oblidats per l'hegemonia del mercat alemany, com ara el mercat suec o el mercat austríac, encara que mai no arriben al percentatge ni cobreixen la manca del mercat alemany.

-Pot ser la rehabilitació una alternativa per als promotors davant la manca de terreny urbanitzable?

-Sí. Sí, si hi ha una política d'habitatges o un pla d'habitatges que permeti que els compradors d'aquests tipus d'habitatge tinguin importants subvencions. Si no és així, no serà una alternativa perquè llavors l'habitatge rehabilitat sempre serà més car que el nou i seguirà sent més inaccessible per al mercat. Quant a política urbanística i mediambiental, consideram que és imprescindible que es faci rehabilitació, perquè s'ha d'aprofitar el sòl ja consumit abans d'utilitzar-ne de nou. Però, si aquest tipus d'habitatge no té unes facilitats de normatives, avui en dia és molt més difícil tenir una llicència al casc antic que a una zona de nova construcció.

PROTECCIÓ OFICIAL

-L'habitatge de protecció oficial, ja ha passat a la història com a producte dels promotors immobiliaris?

-No, jo crec que aquest és un tema molt important a tenir en compte. Què fa falta perquè es pugui llençar aquest producte?, dues coses. Una primera, que hi hagi un sòl adequat per construir protecció oficial, on el valor del terreny estigui a un màxim del 15% o el 20% del preu de venda del producte acabat, que estigui al voltant dels dos milions de pessetes per habitatge. Cal tenir aquest sòl, per una part, i després es necessita superar una cosa que és absurda, la fiscalitat que té l'habitatge. Sobre l'habitatge protegit, el comprador paga, per una banda, ics milions d'impostos i després li tornen una part del que ell paga. La fiscalitat sobre l'habitatge protegit és absurd que mantengui aquests nivells, hauria de baixar la fiscalitat. Nosaltres tenim molta fe que en un futur pròxim es pugui solucionar la fiscalitat i el sòl.