

Construcción

TENIM ELS HABITATGES QUE NECESSITEM?



JOAN TOUS
President del Col·legi d'Arquitectes

Quan se'ns pregunta per quina és actualment la producció de nous habitatges a les nostres comarques i quines són les previsions per als pròxims anys, potser ens hem de plantejar quina és la informació que realment interessa als ciutadans, volen saber si s'ha produït més o menys habitatge o el que els preocupa realment és quines coses haurien de passar per poder accedir a un habitatge de qualitat a un cost raonable?

Les dades són senzilles d'explicar: la producció d'habitatge nou el 2017 ha estat de 0,8 habitatges per cada 1.000 habitants (hab./1.000 hab.) al Camp de Tarragona i 0,7 hab./1.000 hab. a la ciutat de Tarragona. Al conjunt de Catalunya la ràtio s'ha situat sobre els 0,9. La perspectiva per al 2018 al nostre àmbit és d'una producció lleugerament superior, potser al voltant del 0,9-1,1.

Aquestes dades les hem de comparar amb la mitjana dels últims 20 anys, al voltant de 7 hab./1.000 hab., 10 cops més que ara. Durant el període 2004-2007 es van construir anualment 17 hab./1.000 hab., una comparació encara més estrident, però menys significativa, conseqüència d'una sobreproducció, en part de caràcter especulatiu, que no responia a les necessitats reals d'ús.

Hi ha d'altres factors importants que incideixen en la quantificació de la necessitat de producció d'habitatge nou. El creixement vegetatiu de la població, negatiu els últims anys, s'ha situat en un 0,6%, el que podria fer pensar en una necessitat anual de 2 hab./1.000 hab. La composició de les unitats familiars ha variat també respecte a models més tradicionals amb una clara tendència a la reducció del nombre de persones per habitatge i per tant una major demanda d'habitatges a igualtat de població. Al nostre territori hi ha una gran quantitat d'habitatges no principals, un 30% del total d'habitatges, quan



S'ha d'analitzar el paper de l'habitatge ja existent i si la producció i la necessitat d'habitatge nou és convergent. FOTO: LLUÍS MILIÀN

a Catalunya representen un 13%, una bossa d'habitatges que podrien passar, en part, de segona a primera residència.

El nombre d'habitatges desocupats, sigui perquè estan en zones sense demanda, perquè no ofereixen les prestacions ni tenen condicions mínimes per a ser habitats o perquè estan "retinguts" per la propietat. A tot això hi hem d'afegir que els ciutadans, com no pot ser d'altra manera, traslladen el seu domicili en funció de les seves necessitats i, per tant, ens trobem amb llocs on hi pot haver molta oferta i poca demanda, i a l'inrevés.

Un llarg període de temps

Tots aquests factors, canviants al llarg del temps, fan difícil fer una previsió de quines són i seran en el futur les necessitats de nous habitatges. Això explica perquè les previsions dels plans d'habitatge a mitjà i llarg termini i d'alguns dels planejaments urbanístics sovint no són capaços de preveure l'evolució futura de la demanda. Per tot això, la pregunta de quina seria la producció normal i adequada d'habitatges nous no té una resposta fàcil. A més, el procés de creació de nous habitatges requereix un llarg període de temps i, per tant, té molta inèrcia i no pot donar una resposta ràpida a les demandes canviants del mercat. Aquesta realitat, junt amb les dificultats del finançament i un canvi de mentalitat de la població respecte a la propietat, explica l'increment de la demanda d'habitatges en lloguer en ciutats com Tarragona i la consegüent pujada dels preus.

Per afegir-hi encara més complexitat, l'habitatge a vegades es considera un bé d'inversió. L'habitatge habitual és una necessitat bàsica de les persones i no hauria de ser entès com una inversió sinó que s'hauria de considerar des del seu valor d'ús. Una part important del preu de l'habitatge nou, i de l'existència per influència directa, ve determinat pel preu del sòl. El preu del sòl està bàsicament format pel valor de l'aprofitament urbanístic que li atorga el planejament, i per tant, com que aquest aprofitament és limitat i està en mans dels propietaris, està sotmès al mercat i evoluciona, amb una alta volatilitat, en funció de l'oferta i la demanda. Cal entendre que l'aprofitament urbanístic no és més que l'autorització administrativa per construir un determinat sostre, no té un cost intrínsec de producció, però és un dret que es ven i es compra.

Un parc envellit

Ara com ara, a Tarragona, en les zones on hi ha sòl urbanitzat en venda (per cert, en part en mans del SAREB), per a un habitatge tipus de 3 dormitoris i descomptant els costos d'urbanització, la repercussió del preu del sòl pot estar al voltant dels 45.000 € per habitatge, cost que lògicament acabarà pagant el comprador dins el preu de venda. Les variacions en el preu de l'habitatge es deriven principalment de les fluctuacions del preu de l'aprofitament, ja que els altres costos (construcció, tècnics, gestió, impostos) són molt més estables. De fet, com que l'aprofitament no és un bé tangible, l'efecte es pro-

dueix a la inversa, el preu de l'aprofitament resulta del que els compradors estan disposats a pagar per un determinat habitatge en un determinat lloc. Aquest és un debat clau que, més aviat que tard, hauríem de posar amb valentia damunt la taula. L'aprofitament urbanístic del sòl, "concedit" i determinat per l'Administració, que no la propietat del sòl, ha de ser privat o hauria d'estar en l'àmbit públic de manera que se'n pogués regular el preu? Estic convençut que seria molt favorable per l'activitat dels promotors privats professionals uns preus del sòl i de l'aprofitament, estables, raonables i previsibles.

Tornant a l'anàlisi sobre si la producció i les necessitats de nous habitatges són convergents, i amb el benentès que són difícilment previsibles per tot el que hem comentat, cal introduir un factor més: quin hauria de ser el paper de l'habitatge ja existent. Tenim un parc d'habitatges envellit, moltes vegades obsolet fins al punt de tenir habitatges amb una bona ubicació que estan desocupats perquè no ofereixen els mínims estàndards de qualitat que demanen i mereixen els ciutadans. Edificis i habitatges amb problemes d'accessibilitat, funcionalment deficients, tipològicament inadequats, energèticament ineficients, fins i tot amb problemes de seguretat estructural i de salubritat. A vegades situats en entorns urbans i espais públics de baixa qualitat. En resum, habitatges que ningú desitja en el seu estat actual, però que podrien ser objecte, no només d'una rehabilitació, sinó d'una renovació integral transformadora. Potser cal pensar en densificar zones i generar nous aprofitaments, potser cal enderrocar on sigui precís. No pensem només en actuacions «cosmètiques», cal pensar en transformacions urbanes que en alguns casos comportin també una transformació social.

La creació de nous sòls urbanitzats és lenta i costosa, cal estar molt segurs de la seva necessitat futura i escollir molt bé quins són els llocs més adequats. La renovació de la ciutat ja construïda, dels edificis i els habitatges existents, si s'afronta d'una manera decidida i des d'una òptica transformadora, podria donar una resposta ràpida i flexible a la demanda a curt termini de nous habitatges de qualitat i a un cost raonable.

UNA LENTA MILLORA

Opinió

Més exigència. Els promotors limiten la seva oferta a punts molt concrets



Agustí Pujol
Arquitecte

Disposem de suficients dades per tenir una opinió del moment actual pel qual passa la construcció d'habitatges al nostre entorn. Aquesta informació provinent dels diferents col·lectius del sector no enganya i ens ve a dir que el creixement és insuficient, lent i mal repartit. Segons el Col·legi d'Arquitectes, l'any 2017 ha suposat un augment del 9% en relació a l'anterior, encara que només a Barcelona és significatiu. Tarragona és la província amb pitjor estadística, a causa de l'excessiu parc d'habitatges sense vendre i a l'escassa demanda a moltes zones del territori.

La nova regulació del finançament per part de les entitats bancàries dificulta l'accés a l'habitatge, situació que ha motivat un considerable augment del mercat de lloguer, especialment per part de la gent jove. En qualsevol cas, s'aprecia una recuperació del sector de la construcció, tant d'obra nova com de rehabilitació d'habitatges.

Amb tot, la demanda s'ha tornat més exquisida, producte de les exigències del comprador quant a optar a un habitatge que tingui una bona situació urbana i geogràfica, una bona qualitat constructiva i un bon preu. Amb aquests requisits, els promotors limiten les seves inversions, tot reduint la seva oferta a punts molt concrets.

Malgrat que la situació política que ens toca viure no sigui gens oportuna, aquesta nova tendència del mercat immobiliari fa que les previsions siguin favorables, encara que no immediates, mirant al futur amb l'optimisme que genera determinats paràmetres actuals com la millora econòmica, l'augment del consum i la demanda d'habitatges de lloguer.