



LA CRISI DE LA CONSTRUCCIÓ PRIVADA

MERCÈ BOLADERAS

Un dels sectors que ha experimentat una davallada més forta en aquests darrers anys de crisi, ha estat el de la construcció. A nivell de carrer es parla d'un 75% d'empreses que han desaparegut, en 4 o 5 anys, i consegüentment, han deixat un bon nombre de treballadors en atur.

Actualment, el nivell de vendes dels pisos de renda lliure ha baixat, però malgrat tot, intenta mantenir-se. La incidència de la crisi ha fet que la construcció hagi portat a terme una política de reconversió i d'adaptació als nous mercats. D'altra banda, el creixement de l'obra pública també ha afectat a la promoció privada i ha obligat a immobiliàries i a sectors privats de la construcció a agafar-se a les avantatges econòmiques de la subvenció estatal.

I amb tot això, hom es preguntarà: realment, es venen pisos?, es pot mantenir un nivell de construcció en els

temps que córren? La resposta és en l'altra cara bruta de la moneda.

I aquesta cara bruta no és res més que les lleis econòmiques i polítiques que han afavorit i afavoreixen -i permeten a la vegada- desenvolupar una economia submergida. Tancament d'empreses i canvis de noms més tard, per tornar a engegar; treballadors que s'han posat a treballar en règim autònom, igual que petits empresaris; i contractes temporals són un seguit d'elements que configuren el polèmic món de la construcció i altres sectors empresarials diversos.

Tanmateix, encara hi podríem afegir tots aquells treballadors que fan l'ofici a preu d'or i que estan cobrant el carnet d'atur o una baixa provisional.

La prova evident de tot aquest aldarull ve reflexat en el cens gremial de la Construcció. L'any 76 hi havien afiliats uns 3.000 treballadors i un centenar d'empreses. En les dades de 1983 es mantenen les empreses -amb diferents

noms- i per contra baixa el cens de treballadors que se situa en 600 agremiats.

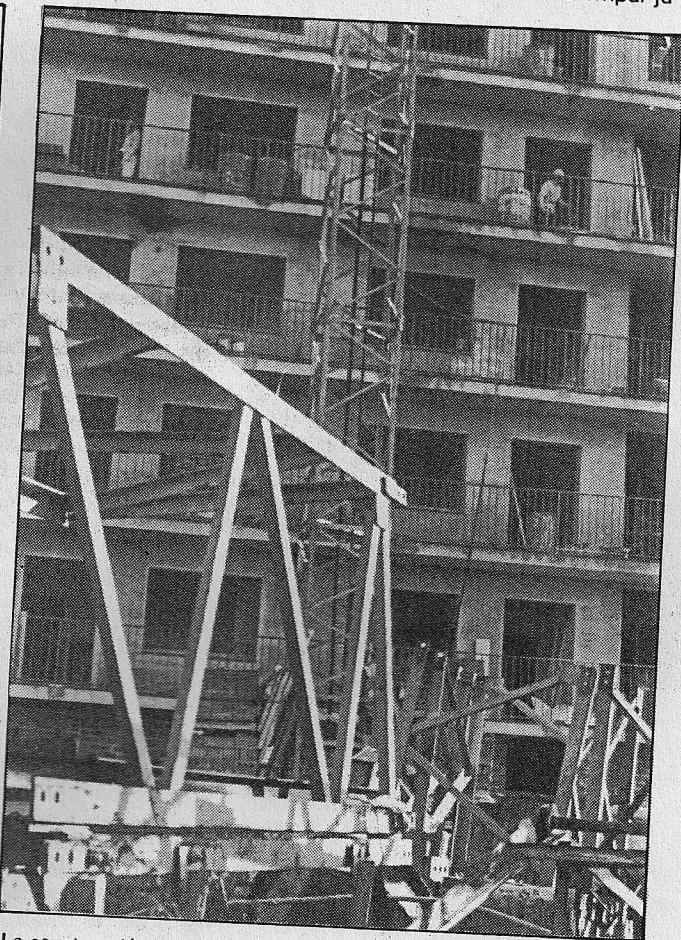
Per una altra banda, el Sr. Quera -representant del Gremi de Constructors de Terrassa- creu que la banca ha estat un gran marc idoni per agreujar la crisi: «Els bancs actuen com grans empreses privades i han format poderosíssims grups. L'ajuda econòmica ha estat per les empreses més fortes emplaçades en el Trust. S'han deixat de banda, doncs, les més febles que han quedat, posteriorment, en mans del Trust. Lògicament, els diners s'han dut per vies determinades i concretes de difícil control econòmic en la gestió».

Si algú s'encarrega de trucar per demanar lletres tornades o talons impagats podrà comprovar que les despeses són, al moment, desorbitades. Si després de tot, pot recuperar-les està de sort. Malgrat tot, el procés és llarg i feixuc. La llei del comerç permet tornar impagats amb càrrecs i sense empar ju-



Salvador Sabrià

Els constructors privats s'han acollit als avantatges de la protecció oficial.



arxiu

La construcció privada, malgrat la crisi, subsisteix molts cops gràcies a l'economia submergida.



Els polígons de Vilardell i de Can Niquet han estat comprats per l'administració als constructors privats.

dicial. I al mateix temps, el que no es contempla com a cosa mal feta es pot continuar repetint alegrement: qui no vol pagar no paga (a vegades no pot) i més si l'empresa tanca i era Societat Anònima. A qui reclamar?

LA PROTECCIÓ OFICIAL EN LA PROMOCIÓ PRIVADA

El sector privat de la construcció cerca, en aquests moments, vies de finançament per edificar. Aquestes vies les troba en la Protecció Oficial, encara que no deixa de banda, la renda lliure.

El cost d'un pis, sigui en les condicions que sigui, depèn essencialment dels metres quadrats, ubicació, qualitat i l'any que va ser construït. Ara bé, un pis de protecció oficial de promoció privada té una sèrie d'avantatges: aquest tipus de vivenda està exempta de Drets Reials i l'interès de la hipoteca és molt més baix -un 12%- que un pis de renda lliure.

«Els pisos de protecció oficial -apunta el Sr. Quera- han millorat notablement, tant en la qualitat com en l'estructuració. I d'altra banda, els preus són més assequibles. Tot i així, però, la gent prefereix més llogar que comprar. Hi ha una tendència actual a l'habitable de lloguer (que pot oscil·lar entre 20 i 40.000 pessetes mensuals)».

La raó sembla ser una mica psicològica i social. «Els temps han canviat i el matrimoni va de baixa. Ara ja no és allò d'estalviar per estrenar patrimoni, sinó més aviat plantejar-se una possible separació en un futur pròxim», opina el senyor Quera.

I si bé la parella no és un bon client per les construccions sí ho són els que poden invertir: «comprar pisos i llogar-los és ara un nou model d'inversió amb pocs mals de caps».

EL DECRET DE REHABILITACIÓ

Fa pocs dies, el Govern ha publicat un Reial Decret en el qual -mitjançant crèdits i subvencions a càrrec del fons del MOP i Urbanisme i del IPPV (Institut Promoció Pública de la Vivenda)- es fomentarà la rehabilitació de cases, pisos i edificis antics.

La quantia d'aquests crèdits podrà ascendir fins a 2.200.000 pessetes amb interessos del 8% anuals per habitatges que tinguin més de 10 anys, afectant les ajudes a un màxim de 90 metres quadrats per cada un dels estatges.

Aquesta nova política de reforma de l'habitatge vell i antic comportarà que d'una banda, qualsevol tipus de rehabilitació -lliure, privada, pública- podrà gaudir del crèdit. I d'altra, permetrà -i això és important- conservar en gran mesura el que queda de casc antic en les ciutats, sobretot a les industrials.

La llei ja és feta i és publicada al BOE. Ara cal veure com s'aplicarà en cada zona. El Sr. Quera creu que Terrassa té grans possibilitats en aquesta nova fôr-



arxiu



Salvador Sabrià

En altres casos les iniciatives públiques com Can Tusell, perjudiquen els interessos dels constructors privats.

mula. De tota manera, afegeix que el cost no serà gaire barat.

A qui li pot interessar aquest tipus de rehabilitació? «El particular de la casa que la té tancada, difícilment la farà arreglar. El que es fa normalment és vendre la casa antiga a una empresa promotora. S'avisava a un arquitecte i es fa l'estudi de reestructuració i un

cop arreglada, es posa a la venda o a lloguer. En tot cas, si no surt més assequible que comprar un pis nou, sí que sempre és una casa unitària amb estructures antigues, però reformades adequadament». Esperem que els preus siguin també ajustats.