

Demos|5

Fulls de recerca i de divulgació

Josep Lluís Miralles

# El darrer cicle immobiliari al País Valencià

○ el progrés de la misèria

**fundació ▶ nexa**

Amb el suport de:



Col·lecció Demos, núm. 5  
Director acadèmic: Vicent Flor i Moreno

Primera edició: gener del 2014

© del text: Josep Lluís Miralles i Garcia  
© d'aquesta edició: Fundació Nexè  
[www.fundacionexe.org](http://www.fundacionexe.org)

Producció: Jaume Ortola  
[www.riuraeditors.cat](http://www.riuraeditors.cat)  
Carrer de l'Agregació, núm. 1, 2n 1a  
08041 Barcelona

ISBN: 978-84-940877-2-1  
Dipòsit legal: B. 1353-2014  
Impressió: Publidisa

# Continguts

Resum	5
Introducció	7
El boom immobiliari	14
<i>L'evolució del mercat immobiliari i de la construcció</i>	14
<i>L'evolució del mercat financer</i>	27
<i>Sobre el mercat de la terra i del sotaterra</i>	34
<i>Sobre les pràctiques socials</i>	43
<i>De la corrupció de l'administració</i>	46
<i>Les fases del procés</i>	48
Les conseqüències de l'esclafit de la bombolla	54
<i>L'excés de patrimoni edificat i els actius tòxics</i>	54
<i>El problema del mercat del sòl per a edificar</i>	66
<i>El canvi irreversible del paisatge</i>	70
<i>La fallida de l'administració pública valenciana</i>	75
A manera de conclusions	81
<i>La desaparició del mercat especulatiu del sòl</i>	83
<i>L'eficiència de l'administració pública</i>	86
<i>La responsabilitat econòmica personal dels governants</i>	90
<i>La responsabilitat econòmica personal en bancs i caixes</i>	93
<i>La gestió de la sostenibilitat: la implementació del poder ambiental</i>	93
Epíleg	97
Bibliografia	99



## Resum

El darrer cicle immobiliari expansiu al País Valencià —el tercer en la història dels últims 50 anys— s’ha produït aproximadament entre 1997 i 2007, i ha generat importants canvis a tots els nivells. Paradoxalment, al darrere de la bandera del «progrés» s’ha arribat finalment a una situació de misèria que s’assembla cada cop més a aquella que existia abans d’entrar en el denominat aleshores Mercat Comú Europeu. Malgrat ser rebutjada de manera expressa per la Constitució Espanyola, l’especulació immobiliària ha sigut un dels principals motors de l’economia espanyola i, especialment i amb més intensitat, de l’economia valenciana. L’accés fàcil al finançament junt amb la globalització econòmica i la implantació de l’euro han portat a una dinàmica insostenible promoguda des de la mateixa legislació valenciana. Les dades de la frenètica activitat immobiliària en l’època són literalment espectaculars, i les conseqüències quan el procés ha esclatat també. En tots els àmbits. En l’àmbit econòmic s’ha produït una desertificació productiva i la pràctica desaparició de l’entramat financer públic valencià. En l’àmbit social, els valors s’han transformat cap

a un pur individualisme suïcida. En l'àmbit ambiental, el gran patrimoni paisatgístic litoral del país està en vies d'esgotament amb la consegüent degradació, si continua aquest camí, de l'activitat turística. En l'àmbit de l'administració assistim a la seua fallida, a la demostració de la seua incompetència i al trencament de l'estat del benestar.

En aquests moments som possiblement el país del món amb més cases per càpita, la majoria noves, i justament per això som cada dia més pobres perquè la societat ha de pagar els deutes assumits per a arribar a eixe punt. Entre aquests, els pagaments realitzats per un bé, el sòl edificable, que els romans ja posseïen fa 2.000 anys.

Sistematitzar aquest procés, explicar-lo, comprendre'l, és necessari per a entendre la situació en què estem, entendre què ha passat, entendre el que ha fallat i prendre consciència dels canvis necessaris perquè no torne a passar.

## Introducció

És ben conegut que Espanya va experimentar la seua especial «revolució industrial» a partir del Pla d'estabilització de 1959. Més concretament, en aquest any l'Estat espanyol, després del període d'autarquia econòmica, està a punt de fer fallida (és a dir, com ara, a punt de no poder pagar els funcionaris) i necessita préstecs externs per a fer moure l'activitat econòmica. Per a facilitar aquests préstecs, garantint-ne el retorn, es fa redactar un Pla nacional d'estabilització econòmica (Tammes, 2005). L'objectiu del pla era facilitar activitats econòmiques que permeteren l'ingrés de divises a l'Estat espanyol. Així va començar històricament l'obertura econòmica del règim franquista. Aquest pla econòmic, per raons en les quals no entrem, va tenir èxit i va donar lloc al període del «desenvolupisme» fins a la primera crisi econòmica industrial que pateix l'Estat a partir de 1972 aproximadament.

Una de les activitats econòmiques que començaren a desenvolupar-se en aquesta època, promoguda per la mateixa administració pública, va ser el turisme amb la Llei de centres i zones d'interés turístic (Terán, 1982). Fins a eixe moment el turis-

me era pràcticament inexistent a Espanya. Així, sobre la base d'aquesta llei i amb finançament públic es promouen les primeres àrees turístiques a Espanya. Normalment planificades amb l'objectiu de generar un entorn de qualitat com a atractiu per als visitants estrangers que, en l'època, disposaven d'un nivell adquisitiu molt superior al de la població espanyola. Un cas paradigmàtic va ser la Manga del Mar Menor a Múrcia, concebuda inicialment amb un disseny original d'un arquitecte de prestigi internacional per a l'atracció de visitants d'alt nivell de renda. La promoció oficial d'aquests centres va servir per a deixar llibertat en general per a la promoció d'altres llocs a iniciativa d'interessos més locals, públics o privats, com ara el cas de Benidorm o tants altres en tot el litoral.

Durant aquest període, amb l'argument de la «necessitat» del creixement econòmic, es van permetre tot tipus d'iniciatives de desenvolupament urbà turístic. Un cas paradigmàtic va ser Alacant, on l'ajuntament va permetre notables excepcions per a augmentar l'edificabilitat en determinades parcel·les de la ciutat hui ben visibles. Sovint no es construïa simultàniament la infraestructura necessària que ha d'acompanyar tot desenvolupament urbà, com tampoc no es consideraven els aspectes ambientals, que en l'època no es tenien en compte.

En aquest període es va produir la primera bombolla immobiliària a Espanya. També en podríem dir esquema Ponzi o piramidal, perquè es reali-



menta amb la mateixa expectativa que genera, cosa que produeix un efecte d'atracció de capital. De fet a l'Estat espanyol s'han produït tres bombolles immobiliàries associades a altres tres períodes d'expansió econòmica que es poden observar en la taula 1.

### **Taula 1**

Cicles econòmics i d'expansió immobiliària a Espanya. Totes les fases d'expansió econòmica estan associades a un cicle especulatiu immobiliari. Font: elaboració pròpia.

Cicles econòmics expansius	Cicles econòmics regressius
de 1959 a 1972	de 1972 a 1984
de 1985 a 1990	de 1991 a 1996
de 1997 a 2006	de 2007 a ...

Tots els cicles econòmics expansius amb les bombolles immobiliàries associades es generen sobre la base d'una allau d'inversió exterior que inunda el mercat de l'habitatge. En 1959 va ser la forta inversió estrangera a Espanya que es produeix arran del Pla d'estabilització i l'obertura al turisme exterior. A mesura que es van consolidant les primeres promocions turístiques al litoral i augmenta el nombre de visitants, es crea una expectativa d'inversió de ràpid retorn en el sector immobiliari litoral associat al turisme. La mateixa expectativa de l'èxit inicial fa incrementar els preus de l'habitatge i la rendibilitat de la inversió immobiliària, així com el preu del sòl.

El preu del sòl augmenta com a conseqüència de

l'increment del preu de l'habitatge. Ara bé, des del punt de vista del guany personal, resulta molt més lucratiu invertir en sòl que en habitatge, ja que el sòl no es produeix (té valor d'ús, però no valor de canvi). Així es poden guanyar immenses fortunes amb la compravenda de sòl (i sense produir res), sempre en funció d'una expectativa de venda d'una futura edificació a uns preus de mercat calculats sobre les tendències estadístiques del període previ de creixement. La mateixa perspectiva fa creure que s'arribarà a preus de l'habitatge que, en la pràctica, són irracionals o impossibles. Quan els preus arriben a valors que els compradors no poden assumir, la tendència es trenca, l'expectativa desapareix, el sector es paralitza i els preus (augmentats artificialment per l'expectativa) cauen. Així va passar l'any 1972, i la crisi econòmica consegüent va portar la fi del règim franquista, la democràcia i la Constitució del 78. Per cert, cal recordar que, justament per l'experiència tinguda en el període precedent, l'article 47 de la Constitució Espanyola diu:

Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

La comunitat participarà en les plusvàlues que genere l'acció urbanística de les entitats públiques.

Òbviament aquest article de la Constitució no s'ha complert.

El 1985 comença un altre període d'expansió econòmica generat en aquesta ocasió per les inversions d'empreses privades europees a Espanya com a conseqüència de la integració en la Comunitat Econòmica Europea. Aquesta integració va suposar la desaparició de les fronteres econòmiques i la lliure circulació de persones i capitals. Una nova allau inversora cau sobre el territori espanyol, de la qual deriva un segon *boom* immobiliari especulatiu que novament genera forts desenvolupaments urbanístics al litoral mediterrani, particularment al País Valencià. El període expansiu dura fins a 1991, any en què esclata la bombolla. Aquest procés ha sigut molt acuradament estudiat per José Manuel Naredo (1996).

Novament el mateix procés, i tant en aquest cas com en l'anterior l'activitat econòmica es va recuperar amb successives devaluacions de la moneda, la pesseta. Aquestes devaluacions aconseguien fer competitives les exportacions. Al mateix temps els compromisos de pagament de l'Estat es complien imprimint moneda i generant així inflació.

La fase regressiva va durar fins a l'any 1997 aproximadament, en què comença un nou període expansiu. Al principi de manera lenta, però l'1 de gener de 1999 va entrar l'ecu com a moneda de comptabilitat i l'1 de gener de 2002 va començar a circular la moneda de l'euro. Al mateix temps es va globalitzar l'economia i, seguint les teories neoliberals, es va alliberar totalment el mercat internacio-

nal de capitals sobre el supòsit que aquesta liberalització generaria la màxima eficiència del mercat de capitals. Aquesta liberalització va permetre la lliure distribució internacional de «títols de deute», és a dir, productes financers d'alt rendiment amb denominacions concretes diverses que integren crèdits o préstecs, suposadament amb garanties de retorn, però que en realitat integraven, si més no en part, préstecs de dubtós cobrament (les *subprimés* o similars). A aquest procés de transformació de crèdits o préstecs en «títols» es coneix com a titulització.

Aquest escenari va permetre a la banca i a les caixes espanyoles multiplicar els préstecs privats (especialment a empreses immobiliàries per a la producció i venda d'habitatges, i als compradors particulars d'habitatge). Bancs i caixes prestaven a promotors i compradors, i a continuació aquests préstecs es titulitzaven com a productes financers i es venien a altres bancs en el mercat internacional. Els ingressos derivats d'aquestes vendes es reinvertien en construcció i així es va generar una nova allau d'inversió per al sector de la construcció immobiliària. Com és conegut, el procés es va detenir el 2007 en descobrir-se, inicialment en productes financers dels EUA, el contingut real dels títols de caràcter immobiliari i el risc de pèrdua de la inversió. De sobte, la banca internacional va deixar de comprar aquest tipus de productes financers per falta de confiança; bancs i caixes espanyols van atu-

rar la concessió de préstecs immobiliaris i, per consegüent, es va aturar el sector de la construcció fins al dia de hui. Ara bé, la fórmula ràpida d'abordar el desequilibri mitjançant l'emissió de paper moneda, amb la consegüent devaluació, ja no és possible per a un estat dins la zona euro.

En aquesta monografia analitzarem com ha sigut aquest últim procés expansiu i regressiu al País Valencià. Realment la magnitud del procés i els canvis produïts han sigut espectaculars per a bé... o per a mal.

## El *boom* immobiliari

### L'evolució del mercat immobiliari i de la construcció

Realment les dades de construcció d'habitatges i obra civil a Espanya i a València en els darrers anys són espectaculars. A la taula 2 es pot veure el nombre d'habitatges de protecció pública iniciats al País Valencià i a Espanya, així com el percentatge i la referència del percentatge de població. Igualment a la taula 3 es poden veure les mateixes dades respecte de l'habitatge lliure.

#### Taula 2

Nombre d'habitatges de protecció pública iniciats al País Valencià i a Espanya. Font: INE.

	Total Espanya	País Valencià	% habitatges P. Valencià/ Espanya	% població P. Valencià/ Espanya
1991	44.514	7.445	16,73	
1992	35.695	6.104	17,10	
1993	45.795	8.347	18,23	
1994	67.639	10.082	14,91	
1995	71.141	11.443	16,08	
1996	77.544	15.798	20,37	10,11
1997	85.028	15.244	17,93	-

1998	74.597	12.889	17,28	10,10
1999	55.972	12.162	21,73	10,12
2000	52.318	11.559	22,09	10,17
2001	53.413	12.252	22,94	10,22
2002	37.544	9.208	24,53	10,34
2003	40.994	9.082	22,15	10,47
2004	54.630	6.955	12,73	10,52
2005	62.850	8.044	12,80	10,64
2006	60.878	6.284	10,32	10,75
2007	67.514	5.317	7,88	10,81
2008	68.587	4.879	7,11	10,90
2009	67.904	3.662	5,39	10,90
2010	58.311	3.994	6,85	10,87
2011	58.308	3.764	6,46	10,84

### Taula 3

Nombre d'habitatges lliures iniciats al País Valencià i a Espanya.

Font: INE.

	Total Espanya	País Valencià	% habitatges P. Valencià/ Espanya	% població P. Valencià/ Espanya
1991	161.066	20.968	13,02	
1992	160.958	19.785	12,29	
1993	143.158	16.649	11,63	
1994	179.572	19.328	10,76	
1995	234.583	25.558	10,90	
1996	224.252	18.709	8,34	10,11
1997	258.337	25.608	9,91	-
1998	351.377	38.501	10,96	10,10
1999	453.114	55.217	12,19	10,12
2000	487.810	61.983	12,71	10,17
2001	475.059	56.750	11,95	10,22
2002	499.046	61.952	12,41	10,34

2003	550.465	66.908	12,15	10,47
2004	621.257	85.766	13,81	10,52
2005	635.608	86.095	13,55	10,64
2006	664.923	92.991	13,99	10,75
2007	532.117	74.765	14,05	10,81
2008	237.959	28.847	12,12	10,90
2009	80.230	5.937	7,40	10,90
2010	63.090	3.996	6,33	10,87
2011	51.956	3.682	7,09	10,84

Aquestes xifres són espectaculars. Especialment si considerem l'activitat de construcció immobiliària a la resta d'Europa. Segons les dades publicades per European Mortgage Federation (2012), la construcció d'habitatges ha sigut molt inferior en països com Alemanya o França. Així, a Alemanya es varen donar permisos de construcció per a 452.724 habitatges l'any 1997. Aquesta xifra va disminuir fins a 256.564 habitatges l'any 2001 i després s'ha mantingut en xifres de 200.000 a 250.000 permisos per any fins al 2006. Entre el 2006 i el 2010 s'han donat 170.000–180.000 permisos per any. A França, els permisos de construcció estan al voltant de 350.000 entre el 2000 i el 2003; pugen fins a un màxim de 561.700 el 2006, i es mouen entre 350.000 i 450.000 entre el 2008 i el 2011. Itàlia ha donat al voltant de 200.000 permisos de construcció d'habitatges en el període 2000–2008 amb un màxim de 278.602 el 2005.

Podríem pensar que Espanya partia d'un parc d'habitatges baix, i per això s'ha produït una gran construcció d'habitatges. En la taula 4 es com-



paren les xifres de nombre d'habitatges per cada 1.000 habitants i es pot comprovar com realment el nombre d'habitatges a Espanya és molt alt respecte dels estats de la resta d'Europa. El fet s'explica pels habitatges de segona residència tant per a ciutadans d'Espanya com per a ciutadans de la resta d'Europa. Així i tot, la xifra és molt alta.

**Taula 4**

Nombre d'habitatges per 1.000 habitants en diversos països d'Europa. Font: CECODHAS Housing Europe (2012).

Estat	Any	Nombre d'habitatges per 1.000 habitants
Holanda	2009	431
Regne Unit	2009	443
Suïssa	2009	479
Alemanya	2011	490
Dinamarca	2009	500
França	2009	509
Finlàndia	2009	531
Espanya	2009	544
Portugal	2011	557

Un altre indicador interessant per a comparar és el nombre d'habitatges acabats cada any, que es pot veure a la taula 5. La comparació amb les taules sobre el nombre de visats o permisos per a construir habitatges és interessant. D'una part, no tots els habitatges per als quals es demana llicència d'obra es construeixen finalment. I, de l'altra, el promotor té pressa per edificar quan té expectatives de venda; però, en canvi, quan minven les expectatives de ven-

da, ajorna la finalització de l'obra. A més a més, en general, les obres de construcció d'un edifici d'habitatges normal poden durar entre un i dos anys. Així, la corba d'habitatges acabats demora el seu pic un o dos anys respecte del moment de la sol·licitud de la llicència d'obra a l'ajuntament. Econòmicament, això significa que la sol·licitud de llicències s'atura de colp quan comença la crisi en baixar o desaparèixer les expectatives de venda, però es manté l'activitat per a acabar, en tot o en part, les construccions ja començades. Per això, l'activitat de construcció es manté durant un any o dos fins que progressivament van acabant-se totes les obres. Quan totes s'acaben, al cap d'uns dos anys, desapareix l'activitat en el sector de la construcció, augmenta l'atur, baixa la demanda derivada i el treball indirecte, i aquest procés, tot plegat, agreuja la crisi econòmica ja iniciada. De fet, la davallada dels permisos d'obra a partir del 2007 i dels habitatges finalitzats a partir del 2009 són tan espectaculars com havien sigut els increments en el període expansiu.

**Taula 5**

Nombre d'habitatges finalitzats cada any al País Valencià i a Espanya. Font: INE.

	Total Espanya	País Valencià	% habitatges P. Valencià/ Espanya	% població P. Valencià/ Espanya
1991	227.970	48.612	21,32	
1992	178.501	25.277	14,16	
1993	170.403	24.472	14,36	

1994	174.793	22.320	12,77	
1995	155.902	17.182	11,02	
1996	194.871	21.662	11,12	10,11
1997	224.332	18.780	8,37	-
1998	226.631	20.097	8,87	10,10
1999	296.250	30.285	10,22	10,12
2000	362.940	41.894	11,54	10,17
2001	452.252	55.408	12,25	10,22
2002	480.729	60.550	12,60	10,34
2003	462.730	56.039	12,11	10,47
2004	509.293	69.706	13,69	10,52
2005	528.754	88.043	16,65	10,64
2006	597.632	84.813	14,19	10,75
2007	579.665	81.358	14,04	10,81
2008	563.631	80.945	14,36	10,90
2009	356.555	51.402	14,42	10,90
2010	218.572	21.959	10,05	10,87
2011	121.043	7.550	6,24	10,84

Si comparem les xifres del País Valencià, podem comprovar com el percentatge dels permisos de construcció d'habitatges i dels habitatges finalitzats cada any són prou superiors als que li corresponen per població. La població del país ha crescut, però en termes relatius no arriba a l'11% de la població espanyola. En canvi, els habitatges per iniciar arriben fins a un 14,05% i els finalitzats arriben al 16,65%. Aquestes xifres mostren com els valencians hem apostat per la construcció d'habitatges.

Com és d'esperar, amb totes aquestes xifres, el parc d'habitatges, especialment al País Valencià, s'ha disparat. A la taula 6 es pot observar aquest

parc considerant desagregats els habitatges principals i no principals. Com a mitjana, tant a Espanya com al País Valencià, no arribem a dues persones per habitatge, la qual cosa genera una estranya paradoxa: som més pobres perquè ens sobren cases. Com a societat ens hem capficat a construir unes cases que ara no podem pagar. Aquesta paradoxa ens apunta que potser és més rica la persona que té un patrimoni més gran, però en canvi no és així per a la societat. No està clar que siga més rica aquella societat que disposa de més patrimoni en valors absoluts —més habitatges en el nostre cas—, sinó més aviat aquella que produeix més béns i serveis que la mateixa societat consumeix per a cobrir les seues necessitats de qualsevol tipus.

### **Taula 6**

Nombre d'habitatges principals i no principals al País Valencià i a Espanya. Font: INE i elaboració pròpia.

	Espanya			
	Principals	No principals	Total	% No principals
2001	14.184.026	6.849.733	21.033.759	32,57
2002	14.587.227	6.964.199	21.551.426	32,31
2003	15.016.057	7.043.163	22.059.220	31,93
2004	15.442.540	7.180.903	22.623.443	31,74
2005	15.996.763	7.213.554	23.210.317	31,08
2006	16.508.248	7.350.766	23.859.014	30,81
2007	16.936.413	7.559.431	24.495.844	30,86
2008	17.396.800	7.732.407	25.129.207	30,77
2009	17.628.199	7.929.038	25.557.237	31,02
2010	17.762.862	8.074.246	25.837.108	31,25
2011	17.909.691	8.108.488	26.018.179	31,16

	País Valencià				% P. Valencià / Espanya		
	Principals	No principals	País Valencià	% No principals	Total	Princ.	No princ.
2001	1.492.744	1.065.947	2.558.691	41,66	12,16	10,52	15,56
2002	1.558.475	1.069.660	2.628.135	40,70	12,19	10,68	15,36
2003	1.604.021	1.088.368	2.692.389	40,42	12,21	10,68	15,45
2004	1.678.980	1.088.783	2.767.763	39,34	12,23	10,87	15,16
2005	1.777.373	1.085.285	2.862.658	37,91	12,33	11,11	15,05
2006	1.826.234	1.126.104	2.952.338	38,14	12,37	11,06	15,32
2007	1.887.236	1.150.353	3.037.589	37,87	12,40	11,14	15,22
2008	1.947.266	1.175.970	3.123.236	37,65	12,43	11,19	15,21
2009	1.968.265	1.210.087	3.178.352	38,07	12,44	11,17	15,26
2010	1.977.457	1.226.835	3.204.292	38,29	12,40	11,13	15,19
2011	1.991.110	1.224.450	3.215.560	38,08	12,36	11,12	15,10

La taula ens mostra algunes realitats importants. D'una part, l'alta proporció d'habitatges no principals que hi ha a Espanya (30–32 %), però especialment al País Valencià (38–41 %). Ara bé, aquest percentatge s'ha mantingut o fins i tot s'ha reduït un poc durant el període del *boom* immobiliari. Això ens indica que no ha sigut l'habitatge per a segona residència el que més ha actuat sobre la demanda especulativa.

Altrament, els percentatges d'habitatges principals i no principals són majors que els que corresponen al percentatge de població del País Valencià. Així, respecte dels habitatges principals, la proporció valenciana està al voltant de l'11 %, aproximadament en correspondència amb la població que representa una proporció un poc per davall de l'11 %. En canvi, respecte de l'habitatge no principal, la proporció valenciana està al voltant del 15 %.

Sobre aquestes xifres s'ha calculat l'indicador del nombre d'habitatges, principals i no principals, al País Valencià i a Espanya, que es mostra a la taula 7. Si comparem aquestes dades amb les mitjanes europees de la taula 4, podem comprovar la magnitud de la construcció que s'ha produït al País Valencià, on hem arribat a 628 habitatges per cada 1.000 habitants, xifra altíssima comparada amb les mitjanes europees.

**Taula 7**

Habitatges principals i no principals per 1.000 habitants al País Valencià i Espanya. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

	Habitatges principals per 1.000 habitants		Habitatges no principals per 1.000 habitants		Habitatges per 1.000 habitants	
	Espanya	P. Valencià	Espanya	P. Valencià	Espanya	P. Valencià
2001	344,97	355,19	166,59	253,64	511,56	608,83
2002	348,66	360,20	166,46	247,22	515,12	607,42
2003	351,52	358,77	164,88	243,43	516,40	602,20
2004	357,49	369,55	166,23	239,65	523,72	609,20
2005	362,67	378,77	163,54	231,28	526,21	610,06
2006	369,24	379,92	164,41	234,27	533,65	614,19
2007	374,69	386,33	167,24	235,49	541,93	621,82
2008	376,90	387,16	167,52	233,81	544,42	620,97
2009	377,11	386,34	169,62	237,52	546,73	623,86
2010	377,76	386,85	171,72	240,01	549,48	626,85
2011	379,52	389,10	171,82	239,28	551,34	628,38

Òbviament, aquesta hipertròfia del sector immobiliari es tradueix en una hipertròfia en el PIB que es pot observar a la taula 8. L'aportació del sector de la construcció al PIB d'Espanya arriba fins al 10,75 % el 2006 i fins a l'11,20 % al País Valencià el mateix any.

## Taula 8

Aportació del sector de la construcció al PIB al País Valencià i a Espanya. Font: INE i elaboració pròpia.

<b>(1) Construcció</b>	<b>(3) PIB a preus de mercat</b>	(P) Provisional (A) Avançament
<b>(2) Valor afegit brut total</b>	<b>(4) % construcció sobre el PIB</b>	(la E) Primera estimació

	País Valencià (milers d'euros)				Espanya (milers d'euros)			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(4)
1995	2.863.435	38.952.548	42.245.425	6,78	30.874.000	412.347.000	447.205.000	6,90
1996	2.767.536	41.187.365	44.772.120	6,18	31.431.000	435.915.000	473.855.000	6,63
1997	3.032.361	44.151.975	48.191.411	6,29	32.848.000	461.682.000	503.921.000	6,52
1998	3.512.515	47.401.696	52.007.425	6,75	36.139.000	491.716.000	539.493.000	6,70
1999	4.178.827	50.616.086	55.905.145	7,47	41.252.000	525.075.000	579.942.000	7,11
2000	4.953.494	55.208.335	60.985.297	8,12	47.584.000	570.560.000	630.263.000	7,55
2001	5.729.622	60.379.913	66.476.580	8,62	54.970.000	618.252.000	680.678.000	8,08
2002	6.402.089	64.663.706	71.280.349	8,98	62.452.000	661.517.000	729.206.000	8,56
2003	7.229.027	68.841.907	76.242.588	9,48	70.265.000	706.932.000	782.929.000	8,97
2004	8.192.500	73.659.821	81.873.320	10,01	80.480.000	756.669.000	841.042.000	9,57
2005	9.487.654	79.204.244	88.452.084	10,73	93.808.000	813.776.000	908.792.000	10,32
2006	10.754.478	85.555.239	96.040.324	11,20	105.823.000	876.826.000	984.284.000	10,75
2007 <sup>(P)</sup>	11.456.673	91.903.485	102.478.051	11,18	112.040.000	944.824.000	1.053.537.000	10,63
2008 <sup>(P)</sup>	11.684.508	96.874.381	105.833.509	11,04	113.511.000	996.011.000	1.088.124.000	10,43
2009 <sup>(A)</sup>	10.871.577	94.625.034	101.793.151	10,68	105.522.000	979.699.000	1.053.914.000	10,01
2010 <sup>(laE)</sup>	9.689.237	93.401.517	102.064.279	9,49	97.791.000	972.403.000	1.062.591.000	9,20

Per a comprendre la magnitud de les xifres, afegim a la taula 9 el percentatge d'aportació mitjà del sector de la construcció al PIB en l'Europa dels 27 i, junt amb Espanya, els casos d'Irlanda i Islàndia, que són els únics dos casos similars que existeixen a la UE o en el seu entorn. Com es pot comprovar, la mitjana europea està al voltant del 6%. És a dir, l'especialització que s'ha produït a Espanya en el sector de la construcció ha sigut molt forta. Les menudes diferències de valor es deuen al tractament

de dades d'Eurostat per a homogeneïtzar els valors dels diferents països.

De fet, Espanya ha superat Alemanya i França en valor absolut de quilòmetres d'autopistes i autopistes; també en nombre d'aeroports (amb avions i sense) i ocupa un lloc destacat en quilòmetres de ferrocarril d'alta velocitat (Miralles, 2012a).

### Taula 9

Percentatge d'aportació del sector de la construcció al PIB d'Europa. Font: Eurostat.

	Mitjana UE-27	Irlanda	Espanya	Islàndia
2000	5,6	7,5	8,4	8,6
2001	5,7	7,8	8,9	7,8
2002	5,7	7,7	9,4	7,5
2003	5,7	8,1	9,9	7,5
2004	5,9	9,0	10,6	8,8
2005	6,0	10,0	11,5	10,4
2006	6,2	10,7	12,1	11,0
2007	6,4	9,7	11,8	11,4
2008	6,4	7,8	11,4	9,2
2009	6,3	5,6	10,8	5,0
2010	6,0	5,5	10,2	-

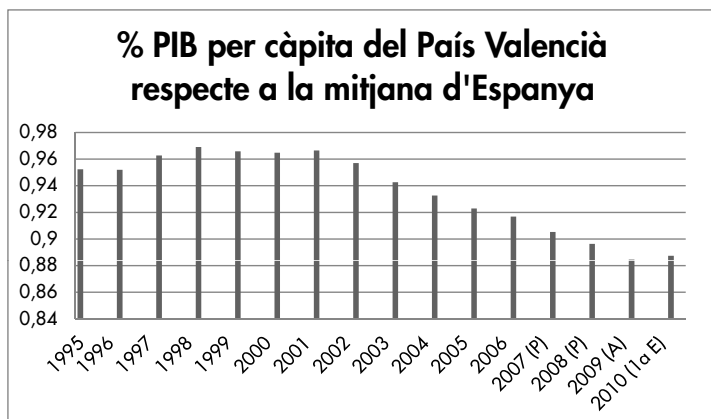
Una altra dada molt important i sorprenent és l'evolució del PIB del País Valencià per càpita en percentatge respecte de la mitjana d'Espanya, que es pot observar en el gràfic 1. Es pot comprovar com durant el període del *boom* immobiliari des del 1997 fins al 2007, primerament hi ha uns anys en què es manté al voltant del 96 % de la mitjana fins a l'any 2001, per a després baixar progressivament fins al 90 % l'any 2007, en què va començar la crisi. És a



dir, el *boom* immobiliari no ha portat més riquesa relativa al país. Ans al contrari, paradoxalment i malgrat les espectaculars xifres del sector immobiliari i de la construcció, el PIB per càpita del País Valencià ha baixat respecte de la mitjana d'Espanya. O siga, ens hem empobrit respecte d'Espanya durant el període de l'explosió immobiliària.

### Gràfic 1

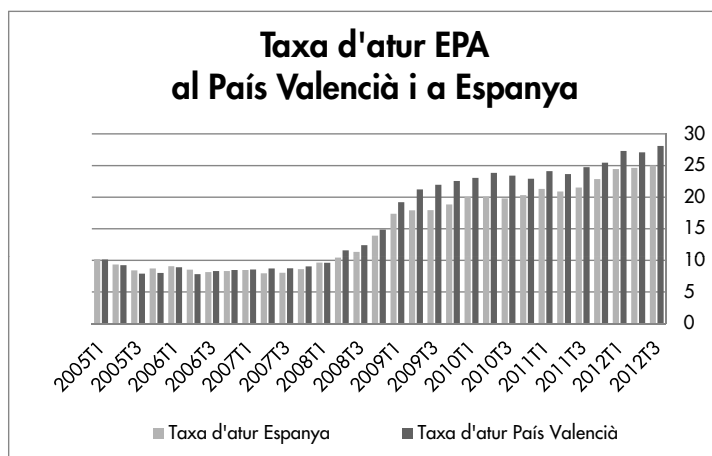
Evolució del PIB del País Valencià en percentatge respecte a la mitjana d'Espanya. Font: INE.



I, òbviament, quan va començar la crisi l'any 2007, especialment en el sector de la construcció en què s'havia especialitzat el País Valencià, l'increment de l'atur va ser més gran tal com es pot observar en el gràfic 2. Aproximadament tres punts més a partir de l'any 2009.

## Gràfic 2

Taxa d'atur al País Valencià i a Espanya. Font: Enquesta de Població Activa, INE.



Finalment, en la taula 10 podem veure l'evolució dels llocs de treball en el sector de la construcció. Novament veiem l'especialització en la construcció d'Espanya i, especialment, del País Valencià. Actualment, amb el sector pràcticament paralitzat, la destrucció de llocs de treball ha sigut extraordinàriament forta.

També és conegut l'efecte multiplicador del sector de la construcció. Aproximadament, per cada lloc de treball en la construcció es generen en altres sectors 1,4 llocs de treball. És a dir, una pèrdua d'uns 200.000 llocs de treball en la construcció al País Valencià (valor al qual estem arribant) genera una pèrdua de 280.000 llocs de treball en altres sectors. En total 480.000 llocs de treball. Aquestes xifres aproximadament encaixen o són coherents

**Taula 10**

Llocs de treball en el sector de la construcció al País Valencià i a Espanya (\* estimacions). Font: INE i elaboració pròpia.

	Construcció		Total		P. Valencià	Espanya
	P. Valencià	Espanya	P. Valencià	Espanya		
	Llocs de treball (milers)	Llocs de treball (milers)	Llocs de treball (milers)	Llocs de treball (milers)	% treball constr.	% treball constr.
1995	133,0	1245,7	1448,1	14070,9	9,18	8,85
1996	130,8	1283,7	1479,8	14442,9	8,84	8,89
1997	144,0	1382,9	1535,6	14959,7	9,38	9,24
1998	157,9	1502,2	1608,0	15629,2	9,82	9,61
1999	182,7	1679,6	1677,0	16363,2	10,89	10,26
2000	210,0	1878,7	1761,3	17180,2	11,92	10,94
2001	233,6	2018,7	1814,5	17727,0	12,87	11,39
2002	236,8	2083,0	1872,8	18116,8	12,64	11,50
2003	247,2	2162,1	1931,0	18686,2	12,80	11,57
2004	258,6	2251,6	2009,4	19334,1	12,87	11,65
2005	276,9	2423,0	2086,0	20115,0	13,27	12,05
2006	297,8	2576,9	2189,2	20936,3	13,60	12,31
2007*	314,2	2720,0	2248,5	21585,1	13,97	12,60
2008*	280,6	2437,2	2218,7	21495,0	12,65	11,34
2009*	204,6	1890,8	2031,5	20077,0	10,07	9,42
2010*	...	...	1969,4	19622,0	...	...

amb les xifres d'atur que s'estan generant al País Valencià.

### **L'evolució del mercat financer**

Per a entendre el problema i la situació, hem de parlar també dels aspectes financers. En el gràfic 3 es pot observar el preu de l'habitatge lliure al País Valencià i a Espanya. A Espanya arribà a un màxim

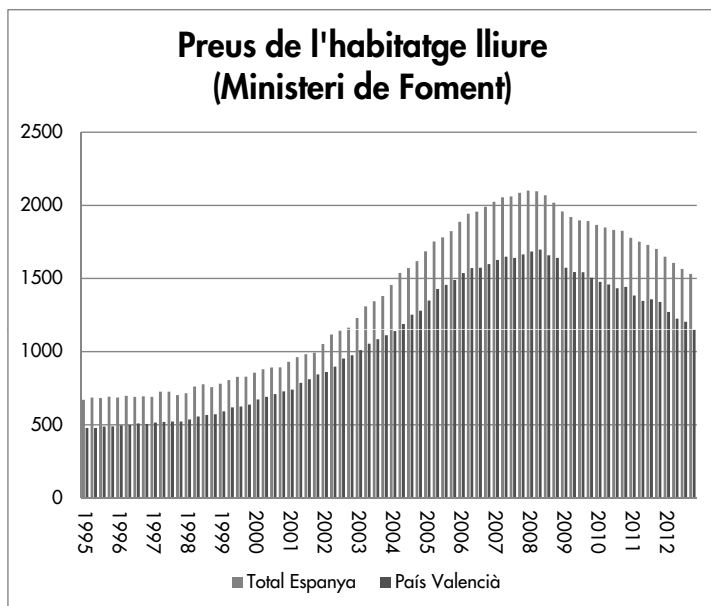
de 2.100 €/m<sup>2</sup> el 2007, mentre que al País Valencià arribà a un màxim de 1.700 €/m<sup>2</sup>. Molts autors pensem que el preu d'equilibri és aproximadament el que existia l'any 1997, ja que aquest any s'acaba la crisi anterior i és el punt d'inici del següent cicle expansiu. És a dir, es tracta d'un moment d'equilibri. Això significa que, descomptant la inflació, el preu d'equilibri a Espanya estaria aproximadament en uns 1.000 €/m<sup>2</sup> en valor actual. Per tant, el preu de l'habitatge hauria de baixar aproximadament un 50 % des del seu màxim. Fins ara ha baixat un 35 %; per tant, encara no s'ha arribat al fons de la caiguda del preu de l'habitatge. Si parlem del País Valencià, els preus són aproximadament el 80 % dels preus mitjans a Espanya. Aleshores parlem d'uns 800 €/m<sup>2</sup> com a preu de venda. És a dir, un habitatge lliure de 100 m<sup>2</sup> s'hauria de vendre per 80.000 € al País Valencià de mitjana.

Analitzant la corba, veiem com el preu de l'habitatge al País Valencià ha pujat de vora 500 €/m<sup>2</sup> el 1997 a un màxim de 1.700 €/m<sup>2</sup> el 2008. És a dir, una mitjana de l'11,77 % anual. A Espanya ha pujat de vora 700 €/m<sup>2</sup> el 1997 a un màxim de 2.100 €/m<sup>2</sup> el 2008. És a dir, una mitjana del 10,50 % anual. En tot cas molt per damunt de l'increment del PIB en el període, que va ser d'entre el 3 i 3,5 % anual. Aquestes xifres permetien a bancs i a caixes formalitzar hipoteques per quanties que eren fins i tot superiors al valor de l'habitatge hipotecat, perquè, en cas d'impagament, pensaven (de manera irraci-

onal) que podrien quedar-se l'habitatge i vendre'l a un preu incrementat en un 10–11 % per any. Evidentment, aquesta disparitat entre l'increment del PIB i l'increment del preu de l'habitatge era insostenible; en algun moment s'havia de trencar aquesta dinàmica, i de fet així es va posar de manifest en un informe publicat pel Banc d'Espanya ja l'any 2003 (Martínez Pagés).

### Gràfic 3

Evolució del preu de l'habitatge lliure al País Valencià i a Espanya en euros per m<sup>2</sup>. Font: Ministeri de Foment.

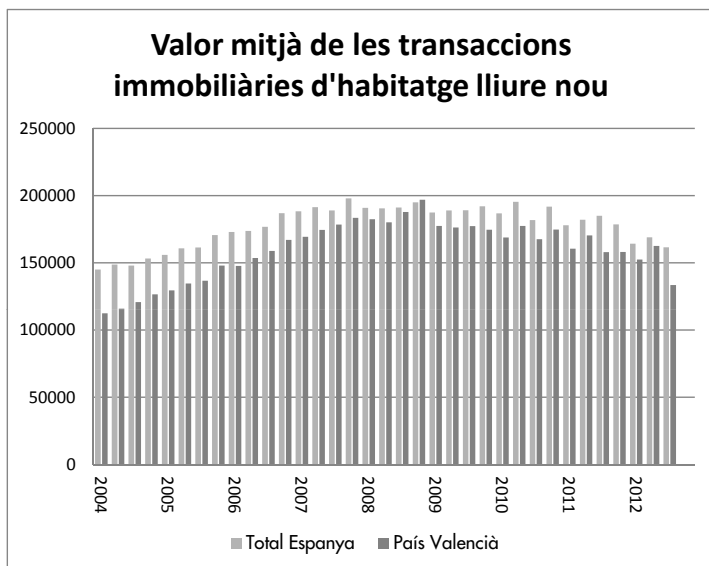


Altrament, es pot analitzar l'evolució dels preus de compravenda d'habitatges per la informació de la Sociedad de Tasación ([www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es)), que permet veure l'evolució segons el valor nominal de cada any o el seu valor real. Ara bé, com que les metodologies d'obtenció de les dades són diferents, els valors absoluts també són diferents, però la forma de la corba és totalment similar.

El sistema més adient per a avaluar el preu d'equilibri de l'habitatge es fixa en la relació entre el preu de l'habitatge i el salari mitjà. L'informe «Situación Comunitat Valenciana» del BBVA (2012) analitza aquest indicador. En els anys 1997–98, amb la renda laboral mitjana del moment, feien falta 4 anys de treball a Espanya i 3,4 al País Valencià per a pagar un habitatge amb un valor mitjà. Aquest indicador va pujar fins a un màxim de 7,4 anys de treball a Espanya i 6,8 al País Valencià. Aquest màxim es va produir en els anys 2007–2008. En setembre del 2011 eren 6,5 i 6,0 respectivament. És a dir, aquest indicador ens mostra novament que som encara molt lluny d'arribar a un punt d'equilibri en la relació entre el preu de l'habitatge i la renda laboral que permet comprar-lo. La renda laboral difícilment pujarà en els anys vinents; per tant, el preu de l'habitatge encara ha de baixar per a arribar a eixe punt d'equilibri.

#### Gràfic 4

Valor mitjà de les transaccions d'habitatges lliures nous. Font: INE.



El gràfic 4 ens mostra el valor mitjà de compravenda d'habitatges lliures nous. Òbviament es tracta del valor declarat que no inclou els pagaments en B –assumits i coneguts, a més de ser font de corrupció. Resulta curiós que fins i tot es tracta d'una realitat coneguda de manera pública en la resta d'Europa. Per exemple, Harry King (2003), des de Pedreguer, va escriure una guia de divulgació per a *The Daily Telegraph* per a orientar els lectors anglesos en la compra d'habitatges en el litoral mediterrani descrivint tots els documents i totes les gestions que cal dur a terme. En aquesta

guia, el capítol 9 explica com es fa el pagament en *black money* de 7.000 € per una casa que es ven per 100.000 €, però s'escriptura en 93.000 € l'any 2002. Entre altres coses perquè no se sorprenden en fer la compra i preparen la quantitat en moneda que han d'aportar i no ha de constar en l'escriptura.

També podríem pensar que una part important de l'habitatge construït, particularment el no principal, té com a destinataris compradors europeus de fora d'Espanya. A la taula 11 es pot observar el total de transaccions immobiliàries al País Valencià i a Espanya, i, d'aquestes, les corresponents a vendes a estrangers residents a Espanya. No consten les transaccions realitzades a estrangers que no resideixen a Espanya. Tampoc no consten els estrangers que s'han nacionalitzat com a espanyols. Recordem que des del 2000 fins al 2007 ha existit una immigració d'uns 5 milions de persones: ¿és aquesta població la principal compradora estrangera amb residència a Espanya? Per tots aquests motius resulta difícil interpretar les dades.

Aquestes dades, en tot cas, ens donen una idea del volum de transaccions declarades i de les vendes a estrangers. Novament constatem la importància de la construcció al País Valencià, ja que les vendes a estrangers són molt més grans en proporció a les que es fan en general a Espanya. També es constata un increment de vendes a estrangers al País Valencià a partir del 2011. Hem de veure que la venda d'habitatges a estrangers, en general de la



## Taula 11

Transaccions immobiliàries al País Valencià i a Espanya per trimestres, milers d'euros. Transaccions immobiliàries a estrangers residents a Espanya. Font: INE i elaboració pròpia.

- (1) % P. Valencià /Espanya  
 (2) Transaccions a estrangers (Espanya)  
 (3) Transaccions a estrangers (P. Valencià)  
 (4) % transaccions a estrangers (Espanya)  
 (5) % Transaccions a estrangers (P. Valencià)

		Espanya	P. Valencià	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2006	1T	37.422.216,5	4.678.937,6	12,50	3.869.410,0	880.719,3	10,34	18,82
	2T	41.475.361,5	5.389.246,3	12,99	4.417.515,5	954.481,7	10,65	17,71
	3T	36.838.832,8	4.964.208,5	13,48	3.643.785,6	881.092,2	9,89	17,75
	4T	42.945.537,3	5.578.652,3	12,99	4.116.476,6	963.736,6	9,59	17,28
2007	1T	38.906.160,9	5.036.300,0	12,94	4.518.624,4	1.043.736,1	11,61	20,72
	2T	39.716.359,3	5.591.102,3	14,08	4.294.513,8	1.068.400,9	10,81	19,11
	3T	31.866.536,6	4.427.646,4	13,89	3.299.938,2	805.431,6	10,36	18,19
	4T	33.287.841,0	4.151.174,2	12,47	3.035.995,0	675.305,9	9,12	16,27
2008	1T	27.146.850,4	3.417.797,7	12,59	2.351.635,1	521.510,6	8,66	15,26
	2T	26.548.177,7	3.601.781,7	13,57	2.183.982,7	553.793,0	8,23	15,38
	3T	20.645.429,8	2.797.255,9	13,55	1.509.443,1	354.418,4	7,31	12,67
	4T	20.610.976,7	2.905.637,6	14,10	1.299.192,9	328.737,5	6,30	11,31
2009	1T	16.784.525,4	2.014.874,1	12,00	947.604,7	211.896,2	5,65	10,52
	2T	19.297.587,2	2.403.907,9	12,46	1.140.354,6	292.628,2	5,91	12,17
	3T	17.464.385,0	2.187.062,3	12,52	1.196.083,7	275.256,0	6,85	12,59
	4T	21.429.636,7	2.439.968,2	11,39	1.427.988,4	324.110,1	6,66	13,28
2010	1T	17.525.536,6	1.976.353,6	11,28	1.234.761,7	288.381,5	7,05	14,59
	2T	25.905.388,6	2.978.042,2	11,50	1.711.546,6	384.549,1	6,61	12,91
	3T	12.677.608,1	1.598.412,5	12,61	1.089.993,2	274.900,9	8,60	17,20
	4T	24.673.638,7	2.674.141,5	10,84	1.555.260,3	363.990,0	6,30	13,61
2011	1T	10.954.978,7	1.373.122,4	12,53	1.184.348,8	285.574,6	10,81	20,80
	2T	13.482.830,3	1.654.278,3	12,27	1.492.162,1	364.351,8	11,07	22,02
	3T	11.279.291,9	1.398.205,3	12,40	1.275.787,9	303.214,4	11,31	21,69
	4T	15.207.290,9	1.654.991,2	10,88	1.621.013,8	392.221,5	10,66	23,70
2012	1T	9.457.664,0	1.170.614,3	12,38	1.258.264,3	293.231,2	13,30	25,05
	2T	11.383.197,9	1.557.797,8	13,69	1.561.954,8	397.735,0	13,72	25,53
	3T*	9.664.507,0	1.332.853,1	13,79	1.377.967,6	374.393,6	14,26	28,09

resta d'Europa, amb residència temporal a Espanya, es pot considerar com si fóra una exportació. De fet, qualsevol exportació consisteix en la venda d'un producte que és consumit per una població de fora del país. Aquesta venda representa un ingrés net per al país, un ingrés que serveix per a pagar els costos i beneficis associats a la fabricació del producte. El cas de l'habitatge venut a estrangers europeus és totalment similar perquè representa un ingrés aportat per un consumidor de fora del país que serveix per a pagar els costos i beneficis associats a la construcció de l'habitatge. Tot això implica que l'«exportació d'habitatges» a europeus pot ser una forma d'equilibrar l'activitat econòmica. Aquest raonament ens porta a un altre punt: si considerem, en part, l'habitatge no principal com a «producte turístic d'exportació», el producte ha de ser atractiu en preu i qualitat. El preu ja hem dit que ha de baixar; i respecte de la qualitat, l'oferta de l'habitatge turístic s'ha de basar en la qualitat del paisatge i la qualitat dels serveis turístics. Ambdós criteris de qualitat són incompatibles amb la massificació de l'entorn turístic.

### **Sobre el mercat de la terra i del *sotaterra***

L'explicació dels processos immobiliaris requereix una especial atenció al mercat del sòl i al fenomen de l'especulació del sòl. De fet, l'especulació del sòl és un procés inevitable en situació de mercat lliure

del sòl per a edificar: l'increment del preu de l'habitatge genera un increment del preu del sòl i això atrau la inversió de capital en sòl amb un objectiu purament especulador.

Com que algú es pot sorprendre de la contundència d'aquesta afirmació, comentaré amb més detall i amb caràcter general el funcionament del mercat del sòl per a edificar. El primer que hem d'entendre és que no s'ha de confondre el mercat del sòl rural (per a usos rurals com els usos agrícoles) amb el mercat del sòl per a edificar. Són dues realitats totalment diferents.

Per a aclarir-ho, fem un poc d'història. La teoria de la propietat tal com l'entendem hui en dia sorgeix dels plantejaments d'Adam Smith a les darreries del segle XVIII. La propietat del sòl es planteja com una norma social revolucionària alternativa a les relaciones de vassallatge de l'època medieval. Així, la propietat es planteja com una forma de motivar els llauradors per a produir més i millorar les seues pròpies vides. Adam Smith plantejava que la relació de servitud entre els vassalls i el senyor, pròpia de l'edat mitjana, desmotivava el llaurador, ja que encara que s'esforçara per millorar la seua producció, sempre podia passar que el senyor s'apropriara més part de la collita per un motiu o altre en qualsevol moment (pagar una boda dels seus fills, recaptar subministraments per al seu exèrcit o per a aportar a altres exèrcits, atendre invitats especials, pagar festes...), amb la qual cosa el seu

esforç resultava inútil, i vivia en la incertesa que, en qualsevol moment, podia vindre el senyor i apropiarse d'una part de la seua collita o els seus animals. Això generava desmotivació pel treball agrícola. En canvi, sent propietari, és a dir, amb ple domini sobre la terra i la collita, reconegut legalment, sap que si s'esforça i millora la producció, aquesta millora repercutirà en una millora de la seua pròpia situació sense que cap altra persona pugui legalment apropiarse de l'increment de producció generat. I aquest plantejament és cert. De fet, les experiències socialistes que han promogut el trencament de la relació entre l'esforç del llaurador i l'apropiació de la producció derivada del seu esforç, han fracassat. El cas actual més visible és Cuba, que en l'actualitat importa sucre perquè no en produeix prou per a abastar el propi mercat, quan ha sigut un dels països de producció mundial més elevada. La raó és que el llaurador s'havia convertit en un funcionari amb un sou independent de la producció. Ara s'estan desenvolupant reformes agràries que permeten l'apropiació de la producció generada pel propi esforç mitjançant la figura del «compte-propista» (és a dir, treballador per compte propi que fins i tot pot contractar altres treballadors).

Però, és clar, tot aquest raonament es refereix a usos rurals del sòl o usos directes sobre la superfície del sòl. Podem afegir també que, a aquesta idea purament econòmica, se suma el sentiment d'identitat amb una terra i un paisatge que, sovint, se sent

com a propi. En tot cas, estem parlant de la superfície del sòl.

Per a construir o edificar, la superfície del sòl sobra, literalment sobra. De fet, s'elimina i es destrueix durant el procés de construcció. El constructor necessita, no la superfície que ha d'eliminar amb el corresponent cost per a ell, sinó el subsòl on ha de fonamentar la seua obra. Aleshores hem de distingir entre el que podríem anomenar la terra i el *sotaterra*, la terra en superfície i el *sotaterra* sota la superfície, la qual el llaurador ni utilitza ni veu. El llaurador d'Adam Smith millora la terra, però no actua sobre el *sotaterra*. I el sentiment de pertinença a una terra, ho és a la terra, no al *sotaterra*, que no es percep.

Una terra millorada pel treball del llaurador té un valor econòmic derivat del cost de produir eixes millores. Té, per tant, un valor de canvi. Es pot mesurar en moneda el cost de produir eixa terra millorada. En canvi, amb el *sotaterra*, no. El *sotaterra* per a fonaments d'obra civil i edificació és un bé natural que cap persona no ha produït. El llaurador no ha produït el *sotaterra* del seu camp. Eixe *sotaterra* està on està des de sempre. No existeix cap cost de producció del *sotaterra* simplement perquè ningú no l'ha produït. S'ha generat per processos geològics naturals. Justament per això aquest producte no té valor de canvi i només té valor d'ús: serveix en la mesura que algú el necessita per a desenvolupar-hi qualsevol ús. El

seu valor o preu és únicament especulatiu, 100 % especulatiu, i no pot ser d'una altra manera. No és possible calcular el seu valor sobre la base d'un cost de producció més un percentatge d'impostos i beneficis, perquè el cost de producció és zero sempre (excepte casos molt excepcionals de «terra i *sotaterra* fabricats» com en el cas de les illes artificials de Dubai).

Al constructor no li interessa la terra, una terra que ha d'eliminar i destruir per a deixar al descobert la roca o el *sotaterra* on ha de posar els fonaments de la seua obra. Per tant, al constructor realment li interessa el *sotaterra*. L'error està doncs a considerar la terra i el *sotaterra* com si es tractara del mateix producte quan realment no ho són.

Però, de fet, en el cas espanyol, incomplint de manera flagrant l'article 47 de la Constitució vigent, la terra i el *sotaterra* s'identifiquen com si es tractara d'un únic producte. I en la formació del preu d'aquest fals producte únic, quan es tracta d'edificar, el preu és funció de les plusvàlues que pot generar l'ús urbà previst sobre eixe sòl. De fet, en les valoracions tècniques, no es calcula el preu de l'habitatge incloent en el seu cost el valor del sòl sinó al contrari. En funció del valor de venda estimat per a l'habitatge, es calcula el valor del sòl. En altres paraules, en funció del valor de l'ús per a edificar: a partir del preu de venda previst per a l'edificació, es descompten tots els costos objectius i reals, i resulta una resta, un valor residual, que correspon a la

quantitat que es pot pagar pel sòl. Aquest és el valor residual del sòl. És a dir, es tracta d'una quantitat purament especulativa perquè no es correspon a la valoració d'un treball o un esforç.

Però és que, a més a més, el mercat d'aquest sòl (terra + *sotaterra*) no compleix amb cap de les característiques necessàries de mercat perfecte. Així, d'una part, el mercat perfecte ha demostrat ser una forma d'assignació eficient dels recursos econòmics. Seguint les lleis de l'oferta i la demanda, en situació de mercat perfecte, el treball i el capital s'orienten cap a la producció dels béns i serveis demandats amb el millor preu. Però s'han de complir les regles del mercat perfecte, en particular:

- Qualsevol agent social pot entrar en el mercat produint el producte de què es tracte.
- Transparència en les transaccions de manera que compradors i venedors puguin conèixer en tot moment el valor real del producte.
- Homogeneïtat en el producte oferit pels diferents venedors.

Doncs bé, cap d'aquestes condicions es compleixen, ni de lluny, en el mercat del sòl (de *sotaterra* hauríem de dir amb propietat) per a edificar. En primer lloc, es tracta d'un bé que no es pot produir. Ningú pot «fabricar» subsòl. I menys encara en un lloc determinat. És a dir, encara que el preu dels solars són molt elevats al carrer Joan d'Àustria de València, no és possible per a ningú «fabricar» solars en eixe carrer, augmentar l'oferta i així abaratir

preus. No és possible. Els solars edificables al carrer Joan d'Àustria formen una llista tancada.

Algú pot pensar, però, que sí que és possible produir solars urbanitzant una zona. Efectivament, així és, però localitzada en un altre lloc. De fet, el sòl és un producte no homogeni, ja que està sempre associat a una localització única en la ciutat i el territori. Cada parcel·la que existeix té una localització única, i això comporta que totes les parcel·les siguen diferents. Per això, la reforma de la Llei del sòl de 1998, que va intentar reduir el preu del sòl declarant com a urbanitzable tot el sòl que no estava protegit, va fracassar absolutament. En altres paraules, per molt de solar que es promoga a Requena o a Benimaclet, això no abarateix el valor dels solars en el centre de València o en una platja privilegiada de la costa. Per tant, el solar edificable no és un producte homogeni.

Altrament, una vegada edificat en algun lloc, això exigeix uns serveis urbans per a proveir funcionalment l'edificació (aigua potable, energia elèctrica, xarxa de clavegueres, accés rodat). Segons com es faça el procés d'edificació, el proveïment d'aquests serveis mitjançant l'eixampla de les xarxes d'infraestructura corresponents, pot suposar un cost important. I això també depén del lloc concret on es localitza l'edificació.

A més a més, el mercat de solars o de terres és un mercat opac, és a dir, normalment no és possible conèixer el preu real que s'ha pagat per una parcel·



la concreta o per un solar. Només algunes persones molt especialitzades, com els corredors de finques, tenen una idea aproximada del preu real: del preu de venda declarat a Hisenda i del preu pagat en B.

El resultat de tot plegat és que el mercat de sòl per a edificar (o de *sotaterra*) no serveix, des d'un punt de mira purament econòmic, com a sistema eficient per a optimitzar l'assignació de recursos econòmics a la producció d'edificació o d'habitatges ni tampoc per a optimitzar la localització dels usos sobre el territori.

Però, és clar, a escala individual, resulta molt sucós cobrar xifres astronòmiques per... no fer res. Per exemple, en el màxim del *boom*, l'Ajuntament d'Alboraia va arribar a oferir 180 €/m<sup>2</sup> de sòl no urbanitzable protegit d'horta amb l'objectiu final de reclassificar i edificar. O siga, 540.000 € per una parcel·la de 3.000 m<sup>2</sup>.

Arribat a aquest punt, deixe unes preguntes al lector:

- ¿Quants anys de treball productiu hauria de treballar un mileurista per a acumular 540.000 €?
- ¿És just pagar 540.000 € per un subsòl que ningú ha fet i que ja existia quan els romans fundaren València?
- ¿Realment podem dir que la societat valenciana actual és més rica que la societat romana fundadora de València per ser propietària d'aquest sòl?
- ¿Està justificat enriquir-se personalment sense produir a canvi cap bé o servei útil per a la societat?

Per acabar, quan desapareix l'expectativa immobiliària, el valor del sòl per a edificar es redueix a zero, i això provoca la fallida dels fluxos econòmics. Podríem dir que els diners gastats en comprar sòl (*sotaterra*), literalment, s'han «petrificat». Han desaparegut, s'han convertit en el que sempre eren, roques sota terra. Els habitatges, per bé que en sobren, encara tenen un preu de venda perquè tenen una utilitat i es pot vendre progressivament en el temps a preus reduïts, però no passa així amb el sòl. Algú pot pensar que en el futur possiblement canvie el cicle econòmic i tornen a tindre un valor. Així ho pensen possiblement molts ajuntaments. La realitat és que no se sap. Dependrà del lloc. Hi haurà llocs on és possible que encara hi haja demanda d'augment d'edificació, tot i que, en general, la demanda s'orientarà cap a la reforma i la renovació del patrimoni d'habitatge ja edificat. En aquest cas, el sòl per a nous creixements urbans continuarà petrificat.

Però el cert és que aquestes pràctiques especulatives s'han assentat en la societat i s'han reproduït en els tres cicles immobiliaris expansius generant unes pràctiques socials generalitzades que no ajuden a resoldre els problemes i que comentem a continuació.

## **Sobre les pràctiques socials**

Amb el Pla d'estabilització de 1957 s'inicià a Espanya un procés de modernització econòmica important. Aquest procés va generar el desenvolupament econòmic del període 1960–75, en què Espanya deixà de ser un país agrícola per a convertir-se en un país industrialitzat i, sobretot, de serveis. Ja en aquest primer període, el sector de la construcció va adquirir una importància especial. Inicialment les infraestructures es justificaven perquè eren necessàries per al desenvolupament econòmic, necessàries però no suficients. Les infraestructures serveixen per a connectar mercats, és a dir, connectar les zones de producció de béns i serveis amb les zones de consum d'eixos béns i serveis i les zones de residència de la mà d'obra amb les zones de localització del treball. També les zones de residència amb les zones turístiques o de vacances.

Però, amb el pas del temps, les infraestructures i la construcció es varen convertir en un mite enunciat amb els següents axiomes (Miralles, 2012a):

- Les infraestructures generen progrés.
- La construcció (edificació i obra civil) serveix com a motor de l'economia.
- No hi ha límits per a urbanitzar i edificar el territori.

Així, amb el pas del temps, s'ha convertit la construcció en una finalitat per si mateixa. En l'àmbit social aquesta percepció s'ha assumit a recer de l'especulació del sòl associada a la construcció

d'edificació i d'obra civil. En els períodes d'expansió immobiliària s'ha promogut de manera indissoluble l'especulació del sòl.

Durant la fase expansiva de la bombolla quasi tots els agents socials guanyen: guanyen els propietaris del sòl (beneficis per la venda de sòl), guanyen els promotors (beneficis per la venda d'habitatges), guanyen els constructors (beneficis derivats de l'edificació i la urbanització), guanyen els ajuntaments (pel cobrament de taxes de llicències d'obra i d'activitat de les noves activitats i per l'obtenció de sòl d'equipaments públics i cessió d'aprofitament urbanístic), guanya el poble en general (per l'increment dels llocs de treballs i l'increment de vendes en el comerç local). Això sense comptar els pagaments en B o diners «negres» no declarats a hisenda; pagament que es pot fer «en sobre» o «en espècie», incorporant terres dels regidors als desenvolupaments urbanístics. Així es revaloritzen de manera especulativa (reclassificant sòl a urbanitzable). I com que tots guanyen diners en aquest procés, ningú reclama. Només s'hi oposen les organitzacions no governamentals preocupades pel paisatge que es perd, els ecosistemes que es perden, l'impacte ambiental que es produeix, o que simplement volen poder passejar per on sempre passejaven a la posta del sol. Per això, excepte en comptades ocasions, els projectes de desenvolupament urbanístic sempre han anat avant.

Però a més a més s'ha assumit socialment aquest

procés i una bona part de la societat ho desitja. La «darrera collita» que diuen els llauradors. És a dir, em dedique a la terra, i a l'edat avançada es ven la terra per a «rajola» (per a edificar) i l'arreplegada serveix de paga de jubilació.

Aquesta pràctica social majoritàriament assumida és tremendament negativa i causa directa de la misèria econòmica que s'esdevé quan la bombolla esclata. Curiosament, la població pensa que els anys de bonança tornaran i tan sols és qüestió d'esperar. Vana il·lusió perquè les bombolles s'alimenten d'entrades massives de capital:

- En el període 1959–1972 l'entrada de capital vingué de les inversions estrangeres i els préstecs derivats del Pla d'estabilització de 1959.
- En el període 1985–1991 l'entrada de capital vingué de les inversions europees realitzades amb motiu de l'entrada d'Espanya en la Comunitat Econòmica Europea en 1986.
- En el període 1997–2007 l'entrada de capital vingué de la globalització econòmica que va permetre la lliure circulació internacional de capitals i les titulitzacions dels préstecs immobiliaris de bancs i caixes espanyols (i més especialment valencianes).

¿D'on ha de vindre una nova entrada massiva de capital per a alimentar una quarta bombolla immobiliària? Però molta gent, i sobretot molts polítics, esperen que torne a vindre una allau de capital inversor i es preparen per a eixe moment. Així, el sistema de valors socials està pervertit perquè no es

valora aquell que treballa i produeix béns i serveis sinó aquell espavilat que, sense produir res ni fer cap esforç, compra a 2 i ven a 20 enriquint-se personalment. No s'adonen que, si eixe espavilat es fa ric, és a costa que la resta siguem més pobres per a pagar a eixe per no fer res.

### **De la corrupció de l'administració**

El canvi del sistema de valors socials també ha afectat molt directament l'administració, especialment l'administració local amb les competències de planificació, gestió i disciplina urbanística. El mite de la construcció nascut en els anys 1960 es va traslladar a la classe política del període democràtic amb períodes quadriennals de govern. El podem expressar mitjançant els següents axiomes:

- Durant el meu govern de 4 anys promouré infraestructures perquè les infraestructures són el progrés.
- Durant el meu govern de 4 anys urbanitzaré i edificaré tot el que puga perquè això és progrés i genera treball i ingressos a l'ajuntament.
- Durant el meu govern de 4 anys no posaré límits a la urbanització i l'edificació perquè això és oposar-se al progrés.

I la immensa majoria dels ajuntaments, amb honroses excepcions, han entrat en dinàmiques de construir com més millor. Quan algun alcalde o regidor tenia reticències, a vegades el tema es re-

solia amb el maletí o el sobre en aplicació de l'axioma «tota persona té el seu greu». Molts alcaldes i regidors, sabedors que les seues responsabilitats de govern són temporals i que el seu treball polític pot ser ingrat, han acceptat el pagament de comissions a canvi de decidir en el ple de l'ajuntament a favor d'alguna promoció immobiliària o algun desenvolupament urbanístic. Així, el comportament de l'administració guiada per l'interés públic ha desaparegut. L'interés públic ha passat a ser la voluntat de la majoria de govern, amb justificació o sense. I l'urbanisme ha passat de ser un instrument per a definir un projecte de futur per al poble a ser una eina mercantil: l'urbanisme mercantil. Urbanísticament es fa allò que l'inversor de torn desitja per al seu interès mercantil particular.

A més a més, en el sistema espanyol i valencià, el polític és l'únic treballador o gestor literalment irresponsable dels seus actes. És a dir, pot decidir allò que considere, mitjançant o no, segons el cas, votació en el ple de l'ajuntament, però no té cap responsabilitat personal per les conseqüències dels seus actes. Si decideix endeutar l'ajuntament, per exemple, ell no serà responsable de res si el dia de demà no és possible tornar el deute.

### **Les fases del procés**

El procés de la bombolla immobiliària és un exemple paradigmàtic de desenvolupament no sosteni-

ble. És òbviament no sostenible perquè no és possible mantenir-ho en el temps. Però entenguem un poc més de què parlem.

Imaginem que existeix un bosc on es produeix cada any una certa quantitat de fusta, aigua a les fonts, fruits i animals. Cada any el bosc genera per si mateix eixa quantitat. Suposem que una població de 1.000 persones viu del consum d'eixes quantitats de fusta, aigua, fruits i animals de caça que el bosc genera cada any. Eixa població pot viure de manera sostenible amb eixos recursos.

¿Poden viure més persones al bosc? ¿Per exemple, 2.000? Òbviament sí, consumint més fusta de la que el bosc genera cada any, més aigua de la que el bosc genera cada any, més caça de la generada cada any i esgotant tots els fruits. És a dir, consumint la producció de cada any més part de l'estoc o les reserves de cada recurs. És clar que així, cada any, minvarà l'estoc, i per tant també l'autogeneració anual de cada producte. En altres paraules, la població que pot viure de manera sostenible al bosc minvarà. En tot cas, la societat podrà viure amb una població superior a la població d'equilibri fins a esgotar els recursos, moment en el qual la població morirà en desaparèixer els recursos necessaris per a sobreviure.

El procés de la bombolla és exactament igual. Quan la banca presta al promotor immobiliari i al comprador, està generant un deute. En altres paraules, la societat consumeix en el moment del préstec



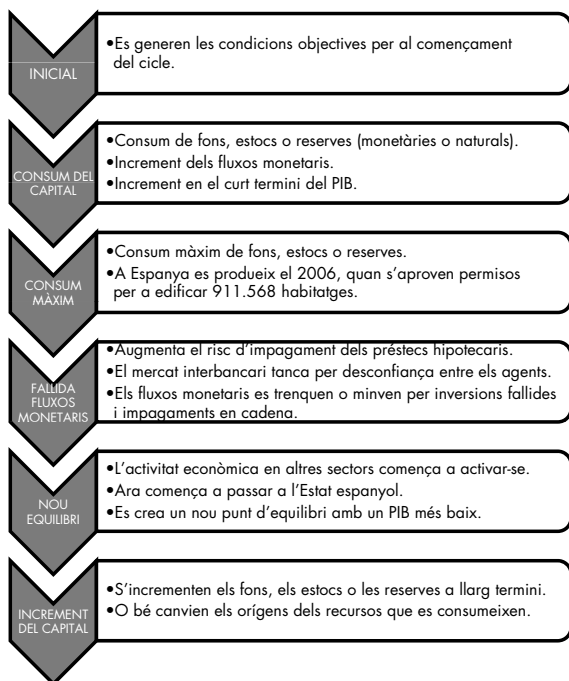
per damunt dels recursos de què disposa. Així, en el futur, serà més pobra perquè haurà d'afegir a les seues despeses l'amortització del préstec més els interessos.

Si el préstec s'utilitza per a produir un bé o servei que es ven a tercers, això suposarà un ingrés amb el qual, si és suficient, es podrà pagar en el futur l'amortització del préstec i els seus interessos. Ara bé, si aquesta amortització i aquests interessos es paguen amb diners dels mateixos préstecs, aleshores es genera un esquema piramidal o de Ponzi, és a dir, una estafa. Òbviament no es pot pagar el préstec més el seu interès amb els mateixos diners del préstec. En algun moment s'haurà de pagar retallant diners d'altres despeses, és a dir, empobrint la població o la societat que disposarà d'una menor quantitat de renda per a cobrir les seues necessitats, ja que en dedica una part a pagar el préstec i l'interès.

Podem identificar les fases d'un desenvolupament no sostenible que es mostren en el gràfic 5. El cicle comença en la fase inicial quan es donen les condicions objectives necessàries per a iniciar un consum extra. En la fase següent, fase de consum de capital o d'estoc, es consumeix el préstec o les reserves. Aquest consum incrementa els fluxos de diners i, per tant, el PIB.

## Gràfic 5

Les fases del desenvolupament no sostenible (Miralles, 2011).



El consum del préstec o de les reserves arriba fins a un màxim a partir del qual ja resulta difícil continuar augmentant el susdit consum perquè ja no hi ha d'on traure més préstecs o reserves. Aleshores, com que el consum no sostenible es manté gràcies al seu augment continu i l'expectativa de continuar creixent desapareix, pelen els préstecs o s'esgoten les reserves. Es paralitza el mercat interbancari de préstecs per falta de confiança. Ara es produeixen

inversions fallides i impagaments en cadena i, com a conseqüència, es produeix la fallida dels fluxos monetaris. La producció baixa, el PIB baixa fins a un nou punt d'equilibri i el consum baixa fins que s'anivella amb els nous ingressos més baixos que els anteriors. Ni Espanya ni el País Valencià, ni a escala estatal ni en l'àmbit privat, han arribat encara a aquest nou punt d'equilibri de menor PIB que correspon a una població amb menor renda disponible. Encara està augmentant el deute, particularment el públic. Aquest nou punt d'equilibri s'assolirà quan les despeses igualen el nou nivell d'ingressos sobre la base del nou nivell de producció sense necessitat d'acudir a nous préstecs.

A partir d'aquest moment, es podrà incrementar el capital, l'estoc o els recursos amb noves activitats econòmiques i així incrementar de nou el PIB, els ingressos i les despeses. A Espanya i al País Valencià ja han començat a activar-se altres sectors de l'economia sobre la base de les exportacions.

Aquest esquema serveix tant si es tracta del sistema financer basat en el deute com si es tracta de l'economia en el seu conjunt basada en el consum de recursos naturals. Per això, no em pareix correcte parlar de creixement versus austeritat per a resoldre la crisi econòmica. De fet, no és possible el creixement continu en un territori finit com és el planeta. Altrament, tampoc no és possible plantejar-se el creixement com a meta en una situació patrimonial en què hi ha un gran excés de molts productes (habitatges, obra civil,

vehicles, equipaments...). Quan una societat està poc desenvolupada, és a dir, falten habitatges, els carrers estan sense urbanitzar, falten infraestructures per als serveis bàsics, falten infraestructures territorials de tot tipus, el nivell de motorització és baix, falten equipaments..., aleshores és possible un creixement econòmic intens. Ara bé, quan la societat ja disposa de tots aquests elements, el creixement serà mínim. Quan una família té un o dos cotxes, un o dos habitatges..., ni necessita més ni disposa de temps de vida per a consumir més d'eixos productes. Així, a partir de determinat nivell de renda i de patrimoni, ja no es tracta de créixer sinó de distribuir l'activitat i el treball. Tot i que, òbviament, cada nova activitat suposa un creixement i increment del PIB, es tracta d'un increment selectiu de béns i serveis encara no disponibles. No un creixement de béns ja sobreabundants com ara el nombre de cases, els quilòmetres de carreteres, el nombre de cotxes... Per tant, es tracta més aviat de parlar de distribució del treball o d'activitat econòmica, és a dir, activitat versus austeritat. De fet, la població aturada és un potencial d'activitat econòmica. El creixement econòmic normal esperable per a una societat que disposa de tot el patrimoni que necessita per a la seua vida quotidiana difícilment pujarà d'un 1%. Al llarg de tot el període del darrer *boom* immobiliari, l'increment anual del PIB a Espanya va ser de l'ordre del 3-4%.

Aquesta discussió ens porta a un dels punts de fons de la cruïlla econòmica en què ens trobem. En un sis-

tema econòmic tancat i sense increment de la riquesa, l'acumulació de capital per les entitats financeres només és possible sobre la base de la disminució de les rendes del treball. Però, és clar, si les rendes del treball baixen, el consum baixa i les empreses baixen vendes. S'entra així en una dinàmica autodestructiva. Si el sistema no és tancat o hi ha increment de la riquesa general, aleshores és possible que tots els grups de la societat incrementen la seua disponibilitat absoluta de renda. Així, el cercle es pot trencar amb les exportacions fora del sistema.

A escala europea, la participació en percentatge de les rendes del treball sobre el PIB ha baixat de manera contínua (European Commission, 2012):

1971-1980	72,4%
1981-1990	69,4%
1991-2000	66,7%
2001-2010	64,4%

Els països de la Unió Europea poden millorar la seua situació exportant fora d'Europa. Però, en tot cas, el sistema econòmic és tancat si considerem el món en el seu conjunt. Per tant, el sistema econòmic en conjunt o globalment no pot funcionar sobre la base de la disminució contínua de les rendes del treball. Entrem, però, en una qüestió que desborda els objectius del present escrit. En tot cas, s'hauran de buscar formes d'equilibri i de distribució del treball i de les rendes amb la hipòtesi que no és possible un creixement global continu del món.

## Les conseqüències de l'esclafit de la bombolla

### **L'excés de patrimoni edificat i els actius tòxics**

Excés de patrimoni edificat i actius tòxics són les conseqüències directes del *boom*. És possible fer una estimació de la construcció en excés. Ja hem dit que l'anterior crisi immobiliària va començar el 1991 i s'acabà el 1996. A partir de 1997 aproximadament comença el tercer període especulatiu. Això significa que 1997 o aproximadament 1996–1998 va ser un període d'equilibri entre el final d'una crisi i l'inici del tercer període expansiu. Per això podem considerar com a hipòtesi que els habitatges iniciats en aquests anys corresponen a un punt d'equilibri. Aproximadament es varen iniciar entre 200.000 i 250.000 habitatges lliures a Espanya i un 11% al País Valencià, és a dir, entre 22.000 i 27.500 habitatges. Òbviament és un escenari d'estimació. També disposem del valor mitjà de les transaccions immobiliàries per a cada any a Espanya i al País Valencià a partir de l'any 2004 en la base de dades de l'INE. Per a anys anteriors es pot fer una aproximació partint del preu mitjà per metre quadrat de

l'habitatge lliure, del qual es disposen de dades en l'INE.

Amb aquestes hipòtesis de càlcul, per a l'any 2007 de començament de la crisi, l'excés d'habitatges resulta ser de 471.383 a 405.383 al País Valencià (taula 12). És a dir, aquests són els habitatges construïts de més si considerem que l'equilibri està en 22.000 o 27.500 habitatges. Això suposa, en valor nominal o euros de cada any, un total de 54.933,6 a 74.875,4 milions d'euros que han eixit del sistema i no circulen.

Segons el Ministeri de Foment a Espanya hi ha uns 700.000 habitatges nous per vendre a Espanya. Molts autors dubten d'aquesta xifra i fan càlculs utilitzant diverses metodologies que donen al voltant de 3.000.000 d'habitatges lliures de tot tipus per vendre a Espanya (Barba, 2012). Aquesta xifra és coherent amb els nostres resultats. Si a partir de l'any 2008, últim any d'excés, no es començara la construcció de cap habitatge, farien falta entre 15 i 21 anys al País Valencià per a absorbir l'excés (entre 11 i 17 a Espanya).

És clar que aquests càlculs són sobre habitatges inicials valorats al preu de l'any en què es comencen. Podem pensar que no tots es compren l'any de sol·licitud de la llicència d'obra. Es pot comprar sobre plànol (abans de començar les obres) o amb les obres iniciades o acabades. No és possible conèixer realment el moment de la compravenda però sí que podem fer el càlcul sobre els habitatges acabats cada any. Els resultats es poden observar en la taula 13.

**Taula 12**

Excés d'habitatges iniciats al País Valencià i a Espanya. Font: INE i elaboració pròpia.

	P. Valencià	Espanya
Excés l'any 2007 d'habitatges lliures iniciats entre 1997 i 2008 sobre una xifra d'equilibri de 22.000 hab./any al PV i 200.000 hab./any a Espanya (nombre d'habitatges).	471.383	3.367.072
Nombre d'anys a partir del 2007 sense iniciar cap habitatge per a tornar a l'equilibri (anys).	21,43	16,84
Valor nominal de l'excés (milions d'euros).	54.933,6	448.070,9
Excés l'any 2007 d'habitatges lliures iniciats entre 1997 i 2008 sobre una xifra d'equilibri de 27.500 hab./any al PV i 250.000 hab./any a Espanya (nombre d'habitatges).	405.383	2.767.072
Nombre d'anys a partir del 2007 sense iniciar cap habitatge per a tornar a l'equilibri (anys).	14,74	11,07
Valor nominal de l'excés (milions d'euros).	47.875,4	372.918,1

Es pot comprovar que la variació en el cas del País Valencià és poca. Farien falta entre 14 i 21 anys per a tornar a l'equilibri, però el capital fora de circulació puja a una xifra entre 55.000 i 63.000 milions d'euros. Aquestes xifres signifiquen el valor de venda dels habitatges que inclou el valor pagat pel sòl.

Ara bé, totes aquestes xifres són estimacions. Pot passar que l'edificació d'equilibri baixi durant algun període. De fet, el patrimoni edificat requereix una taxa de reposició, és a dir, de substitució o re-



**Taula 13**

Excés d'habitatges acabats al País Valencià i a Espanya. Font: INE i elaboració pròpia.

	P. Valencià	Espanya
Excés l'any 2007 d'habitatges lliures acabats entre 1997 i 2009 sobre una xifra d'equilibri de 22.000 hab./any al PV i 200.000 hab./any a Espanya. (Nombre d'habitatges)	453.320	3.041.394
Nombre d'anys a partir del 2007 sense iniciar cap habitatge per a tornar a l'equilibri. (Anys)	20,61	15,21
Valor nominal de l'excés. (Milions d'euros)	62.794,8	454.421,4
Excés l'any 2007 d'habitatges lliures acabats entre 1997 i 2009 sobre una xifra d'equilibri de 27.500 hab./any al PV i 250.000 hab./any a Espanya. (Nombre d'habitatges)	381.820	2.391.394
Nombre d'anys a partir del 2007 sense iniciar cap habitatge per a tornar a l'equilibri. (Anys)	13,88	9,57
Valor nominal de l'excés. (Milions d'euros)	54.708,9	369.672,1

novació d'habitatges antics. En funció del moment d'edificació de l'habitatge i del moment en què queden tècnicament obsolets, hi haurà una demanda major o menor de renovació. Per això, podria passar que fins i tot alguns dels habitatges edificats no es venguen mai.

**Foto 1**

La qualitat del paisatge: imatge actual d'una platja de la costa valenciana. Foto de l'autor.



**Foto 2**

La massificació: imatge actual d'un edifici d'apartaments en una platja de la costa valenciana. Foto de l'autor.

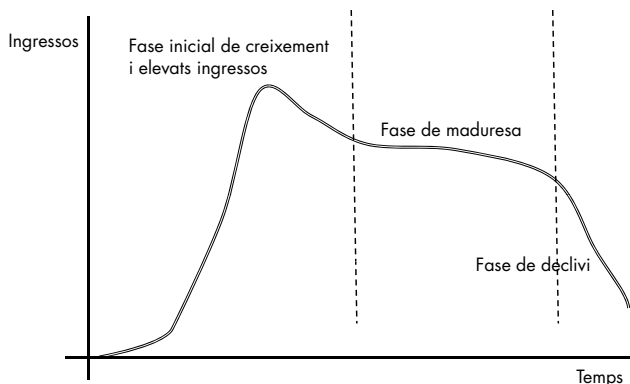


De fet, no podem oblidar que tota construcció sobre el territori està associada a una localització i pot existir simultàniament un excés d'oferta d'habitatge en termes macroeconòmics i dèficits o fortes demandes en llocs determinats. D'altra banda, l'habitatge es pot «exportar». Concretament quan es ven un habitatge a un ciutadà europeu que el compra per a passar al sol les vacances o els caps de setmana, allunyat del fred d'Anglaterra, França o Alemanya, realment és com si «exportàrem» eixe habitatge. Aquesta demanda és una demanda extra i pot ajudar a normalitzar el mercat en les àrees turístiques. Tot i que aquesta opció només és possible si es manté un atractiu en l'entorn per la qualitat del paisatge i els serveis turístics. En canvi, si es promou la massificació, aquest tipus de comprador fuig i queda substituït pel turista espanyol ppp (pipes, passeig i platja) que no aporta ingressos exteriors. Un cas paradigmàtic d'aquest procés és el cas de la Manga del Mar Menor.

En el gràfic 6 es pot observar la corba del cicle de vida d'un producte genèric que es pot aplicar a les urbanitzacions turístiques (Steinitz, 2008). La corba ha sigut confirmada en el cas de la Manga del Mar Menor. En el moment inicial en què comença l'explotació turística, hi ha pocs edificis i l'espai és molt valorat, motiu pel qual hi ha una demanda d'alt poder adquisitiu atret per la zona. Els ingressos creixen ràpidament. Quan el lloc és conegut, es manté una demanda estable en una fase

## Gràfic 6

Cicle de vida de la urbanització turística com a producte segons Steinitz.



de maduresa. Ara bé, si la zona es massifica, perd el seu atractiu inicial, el lloc entra en procés de degradació, els visitants baixen i progressivament la zona s'abandona o manté una mínima demanda de baix poder adquisitiu. Si no es vol entrar en aquesta fase de declivi, s'ha d'evitar la massificació i mantenir l'atractiu de la zona per qualitat del paisatge i dels serveis turístics. Això significa assumir com a objectiu l'estabilitat de l'oferta turística i deixar de costat la idea del creixement urbà sense límits.

En els informes periòdics del Banc d'Espanya es detalla la quantitat de deute de les administracions públiques i de les entitats privades, distingint entre les famílies i les empreses (taula 14). Es pot comprovar que el deute de les famílies és deute hipotecari en la major part, al voltant del 80 %. També es

pot comprovar que el principal problema no és el deute de l'Estat sinó el deute de les famílies i empreses, que és molt major.

**Taula 14**

Estructura del deute espanyol, 2010. Font: Banc d'Espanya.

		Deute (milions d'euros)	Deute per càpita (milions d'euros per habitant)
Administracions públiques	Administració central	450.000	
	Administració autonòmica i local	150.000	
Famílies	Crèdit hipotecari	680.000	
	Altres	220.000	
Empreses	Grup IBEX	590.000	
	Altres	720.000	
Total Espanya		2.810.000	62.444
Deute extern		1.780.000	39.500

No es veu en el quadre, però el deute de les empreses de la construcció és molt important. El Banc d'Espanya valora en aproximadament 200.000 milions d'euros els anomenats «actius tòxics», és a dir, préstecs que ha fet la banca a empreses i famílies i que són de dubtós cobrament. En general corresponen a préstecs per a la compra de sòl i la construcció i la compra d'habitatges. Segons una conferència impartida per Miguel Ángel Fernández Ordóñez el 21 de febrer del 2011, aleshores president del Banc d'Espanya, i publicada pel mateix Banc al setembre del 2011, l'exposició de les caixes al sector de la construcció era de 217.000 milions

d'euros. D'aquesta xifra, els actius tòxics o actius problemàtics eren el 46%:

- 28.000 milions d'euros en préstecs sota vigilància (que poden convertir-se en morosos).
- 28.000 milions d'euros en préstecs morosos.
- 44.000 milions d'euros en immobles adjudicats.

De la banca privada no es coneixen xifres, però fàcilment poden ser un altre tant, ja que aproximadament els bancs i les caixes es repartien a mitges els dipòsits dels clients abans de la crisi. Dins els 44.000 milions hi ha 23.000 milions d'euros de crèdits per a la compra de sòl.

De fet, després de la crisi, bancs i caixes s'han convertit en els majors propietaris d'habitatges i sòl. En la pràctica, bancs i caixes han aplicat la dació en pagament a les empreses (que no als particulars) i han canviat el deute d'empreses promotores i constructores per actius immobiliaris d'habitatge i sòl sobrevalorat en els seus actius. És a dir, apuntats amb un valor de compra inicial que no es correspon al valor de venda en el mercat actual. Ja hem vist que, de fet, el preu de venda de l'habitatge encara està baixant i no ha arribat al seu valor d'equilibri.

Per a tractar d'equilibrar el balanç de bancs i caixes, el govern actual els ha imposat la constitució de cobertures per a una part important del valor comptable de sòl i habitatge segons la seua situació (Reial decret llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer i Llei 8/2012, de 30 d'octubre, sobre sanejament i venda dels actius

immobiliaris del sector financer). Les provisions necessàries per a complir aquesta nova normativa s'han de complir segons els ingressos de bancs i caixes obtinguts d'una manera o una altra, com el notable increment de les taxes bancàries o les ajudes europees a l'Estat espanyol que a la fi també ha de pagar el mateix Estat. En tot cas, al final, directament o indirectament ho paga la ciutadania (com a clients de bancs i caixes, per la via dels impostos o de les retallades).

Altrament, bancs i caixes han obtingut la propietat d'habitatges mitjançant els desnonaments. Potser aquesta és una de les conseqüències més dramàtica, amarga, injusta i cruel de la crisi i de l'especulació immobiliària promoguda pels mateixos bancs i caixes, i permesa, en contra de la vigent Constitució, per les organitzacions polítiques que han governat durant el període del *boom*. Segons el Consell General del Poder Judicial (2012), des del 2007 fins al tercer trimestre del 2012 inclòs, s'han produït un total de 416.975 execucions hipotecàries a tot Espanya, i d'aquestes 77.435 al País Valencià (el 18,57%).

Aquests impagaments de préstecs són la concreció de l'ensorrament de l'esquema Ponzi. L'especulació immobiliària en el període 1997–2007 es va nodrir fonamentalment del procés de titulitzacions internacionals de deute, que han suposat un ingrés descontrolat de diners en el sistema financer espanyol i valencià. Aquests mateixos diners ja dins el

sistema han creat l'expectativa de creixement sense límits de la construcció immobiliària amb pagaments entre agents. És a dir, els bancs i les caixes presten a promotors i famílies, però si el promotor basa la seua activitat a vendre a unes famílies que, alhora, treballen en la construcció per a ell, ni l'un ni l'altre podran pagar els interessos dels seus deutes perquè... ¿d'on han d'eixir eixos diners? Mentre bancs i caixes prestaven, els fluxos de diners continuaven alimentant el procés, i l'esquema Ponzi o piramidal mantenia la seua fase expansiva.

Però el procés mai s'ha basat en un increment real de l'activitat productiva de béns i serveis en altres sectors de l'economia. Més aviat al contrari, una part significativa de l'activitat econòmica productiva bàsica va tancar per a dedicar-se al sector immobiliari, en què s'aconseguien beneficis més grans a curt termini. Per tant, el creixement era un procés realimentat. Quan el flux de diners procedent dels processos de titulització es tanca totalment l'any 2007, el procés deixa de realimentar-se i el sector es paralitza progressivament. Aleshores una part important de les empreses i famílies endeutades per inversions immobiliàries (de promoció o d'habitatge propi) deixa de disposar d'ingressos per a afrontar els pagaments de préstecs i hipoteques. I, a continuació, els bancs i les caixes actuen renegociant els préstecs als promotors i desnonant les famílies que no paguen (perquè ja no tenen treball ni ingressos).



En la mateixa conferència, Fernández Ordóñez exposa com, de desembre del 2007 a setembre del 2010, els bancs i les caixes ja havien perdut actius immobiliaris per valor de 52.000 milions d'euros i 39.000 milions d'euros respectivament. Com és sabut, molts bancs i caixes no han pogut seguir funcionant perquè, en acumular actius immobiliaris, s'havien quedat sense líquid per a continuar la seua activitat, encara que aparentment no ho semblara perquè tenien eixos actius sobrevalorats en el seu balanç.

Una conseqüència directa d'aquesta situació ha sigut la fallida i la desaparició de la banca pública valenciana, és a dir de les caixes valencianes: Bancaixa amb el Banc de València, la CAM, i altres menors com les caixes rurals. Potser la desaparició d'aquestes caixes centenàries és el desastre econòmic més gros per al país, perquè s'ha quedat sense cap opció de banca pròpia per a finançar noves iniciatives o activitats de futur.

Malgrat l'optimisme de Fernández Ordóñez en la seua conferència, ja coneixem tots que les caixes no estaven realment tan bé com ell assenyalava. Finalment, a pesar de totes les ajudes ja rebudes pels bancs, encara feien falta més diners per a salvar les caixes. Ja amb el Govern Rajoy, l'Estat estava exhaurit i no podia avançar més liquiditat. Així, ha calgut demanar ajuda (a tornar) als socis europeus, fins a 100.000 milions d'euros, dels quals ja s'han aportat 40.000 milions, per a facilitar-los a les cai-

xes fallides. Són caixes anomenades «sistèmiques», perquè se suposa que, si tanquen, es posa en perill el sistema econòmic en el seu conjunt per la pèrdua dels dipòsits dels clients.

Els diners avançats per la Unió Europea es canalitzen mitjançant l'anomenat «banc dolent», materialitzat en la SAREB (Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària), que comprarà a les caixes amb problemes part dels seus actius immobiliaris, habitatges i sòl, a preus més baixos que el valor comptable. De manera orientativa, el SAREB ha adquirit sòl per a edificar que ha valorat fins a un màxim del 20 % del seu valor declarat (pèrdua del 80 % del seu valor). D'aquesta manera, les caixes amb problemes deixaran de posseir aquests actius tòxics i el «banc dolent» tractarà de traure el màxim profit d'aquests actius per a tornar l'ajuda. Si en la gestió la SAREB perd diners, l'Estat novament, és a dir amb els diners de tots, cobrirà la diferència.

### **El problema del mercat del sòl per a edificar**

Arribats a aquest punt, cal tractar específicament el cas del sòl. Ja hem vist la qüestió de l'excés d'habitatge, però l'habitatge com a producte té eixida, en general. Certament hi ha un excés i, molt possiblement, alguns dels habitatges no es puguen vendre mai, però, en general, abaixant el preu del producte (ja hem parlat que de l'ordre d'un 50 % sobre el

preu de venda màxim de bombolla) i amb el temps (parlàvem d'entre 10 i 20 anys a partir del començament de la crisi), els habitatges es poden vendre i poden tindre un ús. Es tracta d'un producte amb valor de canvi. Certament es perdran diners, però és un producte amb eixida.

No passa igual amb el sòl. Ja hem detallat les particularitats del mercat del sòl per a edificar o *sotaterra*. A partir del moment en què va començar la crisi, el valor de mercat del sòl per a edificar o del sòl urbanitzable és nul o el seu valor agrícola. Ningú no comprarà eixe sòl en una situació de nul·la expectativa de venda dels habitatges a construir. És així per a la major part del sòl per a edificar. Pot ser, però, que en alguns llocs concrets encara hi haja demanda d'habitatge a preus competitius i encara es puga pagar un valor residual del sòl més alt que el seu valor agrícola. Però, en general, en una situació de mercat sense demanda d'habitatge, el valor del sòl és nul.

I si, com hem dit abans, els actius tòxics de bancs i caixes poden ser de l'ordre de 200.000 milions d'euros —dins els quals uns 50.000 milions corresponen a valor comptable de sòl per a edificar que realment tenen un valor de mercat nul o quasi nul—, resulta que aquesta xifra és una pèrdua que algú ha de suportar directament o indirectament. Pensem que en els pressupostos del 2013 la quantitat total pressupostada per a pagar a tots els funcionaris durant tot l'any és de 38.000 milions d'euros.

És a dir, si dedicàrem tots els diners que guanyen tots els funcionaris durant un any a compensar els bancs per les pèrdues de valor del sòl edificable, no n'hi hauria prou. La xifra de pèrdua del valor del sòl no és menuda. Es produeix així el que anomenem la «paradoxa dels romans» (Miralles, 2012b): els espanyols i els valencians som més pobres perquè directament o indirectament hem de pagar als bancs i caixes el sòl que els romans del segle I que habitaven Hispània ja tenien.

Ho podem veure d'una altra manera si tractem de contestar la pregunta següent: ¿Som més rics que els romans del segle I per ser propietaris de la terra per a edificar? Evidentment, no. La terra que xafem també la xafaven els habitants de la Valentia romana. Si som més rics que ells, no és perquè som propietaris d'eixa terra, sinó perquè tenim cases, cotxes, ordinadors..., que els romans no tenien quan vivien.

Aleshores, ¿per què som més rics que ells? Doncs perquè la societat, els treballadors i les empreses, han produït béns i serveis que els romans no produïen. Per consegüent, si volem generar major riquesa general, haurem de pagar pels productes produïts pels treballadors i les empreses, una producció que suposa un esforç organitzat de treballadors i empreses. D'aquesta manera es compensa l'esforç realitzat i es promou una major disponibilitat de béns i serveis per a la societat.

I, per contra, no hem de pagar per allò que ningú

no ha produït. Perquè si es paga per no fer, estarem promovent no fer res. Aleshores, ¿qui ha produït el subsòl que serveix de base als fonaments d'edificis i viaris? Ningú. Per tant, ningú no ha de pagar res per una cosa que ningú no ha fet. El mercat del sòl per a edificar (el *sotaterra*) produeix misèria i pagaments injustos perquè suposa premiar aquells que no fan res útil a la societat. Aquests pagaments són la causa final de l'especulació que ha provocat la tremenda catàstrofe econòmica que ara vivim. És una de les causes principals del «progrés de la misèria». El progrés que venien els governants en el període del *boom* immobiliari i que ens ha portat a la misèria actual. El mercat del sòl per a edificar ha de desaparèixer si volem la millora de la renda i el progrés de la societat. En altres paraules la millora econòmica de la societat implica negar el dret de propietat del subsòl base per a l'edificació.

No pense el lector que aquesta és una idea original. A partir de la Segona Guerra Mundial, molts països d'Europa optaren per fer públic el sòl per a edificar i gestionar la ciutat mitjançant el dret de superfície. A Espanya es va introduir aquesta possibilitat en la Llei del sòl de 1956 i s'ha mantingut en les successives reformes fins a l'actualitat, però mai s'ha utilitzat. En l'apartat de les propostes tornarem sobre aquesta qüestió.

## El canvi irreversible del paisatge

Com era previsible, tota aquesta desmesurada activitat immobiliària ha alterat substancialment el paisatge del País Valencià. Recordem que en l'àmbit de l'urbanisme i l'ordenació del territori, les intervencions són quasi irreversibles. És a dir, un cop s'actua, encertadament o no, sobre la ciutat o el territori modificant-ne els usos, resulta pràcticament impossible tornar al punt inicial. Vull recordar com a exemple la intervenció en el tram final del barranc del Carraixet. Aquesta obra va ser declarada il·legal en sentència ferma dos anys després de la fi de les obres. La sentència establí retrotraure els actes administratius al moment inicial de redacció del projecte per a acompanyar-lo amb el corresponent estudi d'impacte ambiental. Òbviament l'execució de la sentència era impossible.

Ja hi ha cada vegada més autors que han escrit sobre aquests canvis (Gaja, 2008). En el cas de l'urbanisme en el territori valencià podem dir que hi ha tres processos que han incidit directament en la transformació del paisatge: l'*urban sprawl*, l'edificació realment executada sobre el territori i la urbanització de sectors que finalment no s'han edificat. En la taula 15 es pot observar la superfície de sòl urbanitzat existent al País Valencià segons les dades geogràfiques de la base de dades CORINE (Miralles, 2009). Les dades varien segons la font d'informació i la metodologia utilitzada per a identificar els usos artificials sobre el territori. Així, segons

la base de dades SIOSE, les àrees artificials al País Valencià el 2006 eren 160.197 hectàrees que ocupen un 6,89 % del territori Valencià (Miralles, 2012c). Segons aquest estudi, els processos de transformació urbana més grans s'han produït en les zones prelitorals de Castelló i València i en la zona litoral d'Alacant, mentre que les transformacions a l'interior són molt menors.

**Taula 15**

Superfície artificial (en hectàrees) al País Valencià segons CORINE. (\*) dades provisionals.

Any	1990	2000	2006*
Àrees urbanes	61.670	79.612	85.696
Zones industrials, comercials o d'infraestructures del transport	10.696	18.897	22.988
Zones verdes urbanes	1.303	3.881	4.327
Total (hectàrees)	73.670	102.390	113.011
% superfície del P. Valencià	3,17	4,40	4,86

*L'urban sprawl* és un fenomen que s'ha produït en general en tots els països en el període de 1980 a 2010, aproximadament i sense voluntat de fixar dates perquè es tracta d'un fenomen progressiu. Més o menys en aquesta època de finals del segle xx i començament del xxi els preus relatius dels derivats del petroli eren baixos, i això va facilitar que les transformacions urbanes es dispersaren sobre el territori perquè les despeses de transport eren relativament baixes, particularment en el món occidental (Monclús, 1998). Aquest procés ha convertit

el territori en una constel·lació de nuclis urbans molt heterogenis que generen un cost molt elevat de construcció i manteniment de les xarxes urbanes necessàries per al manteniment dels serveis urbans bàsics (transport, abastament d'aigua potable, clavegueres, abastament d'energia elèctrica, recollida de residus sòlids...). Durant el període del *boom* immobiliari també s'ha produït aquesta dispersió, i el resultat és que hi ha escampats pel territori tant urbanitzacions edificades sense vendre (que sovint pateixen el vandalisme i el robatori de qualsevol element que es puga vendre al mercat negre) com sectors urbanitzats sense edificar.

L'habitatge edificat però no venut ocupa una part del territori. A vegades zones amb interès ecològic o paisatgístic han sigut transformades urbanísticament amb intervencions de molt dubtosa qualitat i després han quedat buides. Són els casos que simbolitzen el balafament dels recursos naturals i financers que s'ha produït en aquesta època.

Però encara hi ha més. Les estadístiques mostres sobre habitatges no reflecteixen els casos extrems de sectors o zones completament urbanitzats però buits d'edificació. Novament són casos evidents de balafament de recursos. En aquests casos, sovint l'ajuntament ha de fer-se càrrec de la infraestructura pública executada i del seu manteniment. Això suposa uns costos que a la fi han de pagar els veïns de fora del sector (perquè el sector està buit d'habitatges i persones).



### **Il·lustració 1**

Zona nord de Sagunt. Font: Google (2010) i fotografia de l'autor (2011).



## **Il·lustració 2**

Sector nord del Puig. Font: Google (2010) i fotografia de l'autor (2011).



Alguns d'aquests casos són espectaculars, com els sectors de Sagunt i el Puig que es mostren a les imatges. Comprovem com la superfície ocupada per la zona nord de Sagunt és equivalent a la superfície ocupada pel centre històric de Sagunt on habiten 27.000 persones. En els sectors de la zona nord no està prevista tanta població, només 18.631 habitants. La pregunta és: ¿d'on han de vindre eixes 18.631 persones que han de residir en els 6.211 habitatges previstos? Són dos exemples dels centenars que existeixen.

En aquests moments no hi ha una estadística que ens mostre la quantitat i la localització del sòl urbanitzat però no edificat al País Valencià. Tampoc no disposem de dades sobre la quantitat de Programes d'Actuació Integrada (PAIs) que han sigut aprovats però no s'han executat. Molt probablement el catàleg de sectors urbanitzats però no edificats ens mostraria una tremenda i espectacular Ruta del Balafament.

### **La fallida de l'administració pública valenciana**

Finalment, hem de parlar de la fallida de l'administració pública valenciana local i autonòmica. Per una part, hi ha la fallida econòmica evident generada per la baixada d'ingressos de l'administració derivada de la paralització de l'activitat del sector de la construcció i del treball indirecte desaparegut. Aquesta davallada d'ingressos ha generat la situació

econòmica actual de fallida total. El passat 27 de febrer del 2013, el Ministeri d'Hisenda va fer públiques les dades provisionals del dèficit públic de les comunitats autònomes per a l'any 2012. La Comunitat Valenciana va arribar al 3,45 % del PIB valencià, cosa que suposa un total de 4.384 milions d'euros (vegeu el suplement de la Comunitat Valenciana de l'edició d'*El País* del 5 de març del 2013). És a dir, 5 anys després del començament de la crisi i amb totes les retallades fetes, el govern autonòmic encara sobreviu gràcies a increments del seu deute.

Però m'interessa més parlar de la fallida de l'administració com a organització. Suposadament en l'organització de l'estat modern, l'administració representa i actua per l'interés públic i general de la societat i la població. En canvi, la realitat que hem viscut no pareix que done suport a aquesta concepció de l'administració (arreglada en l'article 124.1 de la Constitució Espanyola quan parla de les funcions del Ministeri Fiscal). Un conjunt de causes actuant simultàniament han produït una espècie de dissolució d'aquest objectiu essencial de l'administració en el seu comportament quotidià. La llarga llista de casos de corrupció al País Valencià així ho avala, com també nombroses experiències personals sobre les múltiples actuacions de l'administració pública.

D'una part, el sistema actual d'accés a l'acció de govern facilita el camí als oportunistes de cada partit o organització política que tenen com a principal

mèrit saber escalar dins la pròpia organització, i saber vendre qualsevol producte a la pròpia parròquia independentment de la seua viabilitat o la seua voluntat real de complir el que diuen. De l'altra, saben que, si arriben a exercir el poder, siga quina siga la seua actuació política, no tindran cap responsabilitat personal sinó tan sols una etèria responsabilitat *política*.

Així, una part de les persones que es dediquen a la política no ho fan amb voluntat de servei per l'interés públic de tots, sinó que consideren que ells personalment representen eixe interés públic, ja que per això han sigut elegits. Ells i les majories que són capaços de formar per a prendre les decisions. Es confon així en la pràctica de cada dia l'interés públic i l'interés personal. Amb aquesta manera de pensar o aquest sistema de valors pervertit, la corrupció urbanística està servida: només cal comprar d'alguna manera les persones o partits que han de votar per a aconseguir una majoria que, per la seua particular «ètica» política, es consideren a si mateixos com a representants de l'interés públic.

Amb aquesta «moral» de comportament, l'interés dels governants per una administració eficient és irrellevant. En aquest escenari, l'administració funciona —quan funciona— per inèrcia dels funcionaris conscients que es prenen amb rigor la seua faena.

Altrament, el finançament de les organitzacions polítiques per comissions en B també queda servit i, per consegüent, el sistema ja no funciona per mèrits

sinó per sobres. Els governants amb aquesta moral no estan per servir a la societat sinó per servir-se de l'organització administrativa a favor dels seus interessos particulars o de partit. Òbviament mai reconeixeran aquest fet en declaracions públiques perquè seria una autocondemna.

Però hi ha dos fets addicionals que ajuden a l'expansió d'aquesta visió perversa de l'administració pública. D'una part, el paper dels mitjans de comunicació. Curiosament vivim en un món amb una gran quantitat d'informació que en la pràctica el ciutadà no pot conèixer perquè no hi ha temps material per a estar al dia de tot el que passa. Molta informació es condensa en un flaix o una frase que el ciutadà accepta o no en un acte de fe. El polític oportunista ho sap i per això sol ser un especialista en declaracions sintètiques que desvien l'atenció o apunten a explicacions alternatives (la culpa dels problemes sempre la té un altre diferent del que governa).

A més, eixa hipòtesi clàssica sobre el comportament humà que considera la persona amb un comportament racional sobre la base d'una informació objectiva i coneguda analitzada críticament amb rigor, pareix que només es compleix per a una part de la societat —aquella que, de natural, entén que així ha de ser. Però, per contra, una gran part de la població manifesta comportaments molt més simplistes (amb pensaments del tipus «tots els polítics són iguals; tots els que es dediquen a la política hi

són per a furtar; i el que no furta, no ho fa perquè és tonto»). Altrament, una societat que es considere a si mateixa com a poble i considere la seua organització administrativa com una extensió del seu patrimoni que cal gestionar amb rigor per al benestar del poble al qual es pertany, tindrà un especial interès en la correcta gestió d'eixe patrimoni comú propi mitjançant la seua administració. Malauradament, aquest sentiment a València és minoritari.

D'altra part, hi ha el tema de la sostenibilitat que podem enunciar de la següent manera: en un sistema de govern amb períodes limitats a uns quatre anys (que és una situació normal i desitjable en un sistema democràtic) hi ha una tendència en els equips de govern a prioritzar els interessos a curt termini o conjunturals sobre els interessos a mitjà o llarg termini. En les qüestions urbanístiques es veu molt clarament. Si un equip de govern d'un ajuntament ha de triar entre reclassificar un sòl a urbanitzable i facilitar la urbanització amb els fluxos de diners que això suposa de manera més o menys immediata o, per contra, protegir un paisatge o una zona ecològica, normalment tria la primera opció. La urbanització suposa, generalment, ingressos immediats per a l'ajuntament i els agents socials implicats en el procés d'urbanització i edificació. I això encara que eixa primera opció implique la massificació urbanística o el risc de fallida (en un futur a mitjà o llarg termini, però no immediat), mentre que la segona opció implica garantir uns

recursos naturals i una qualitat del paisatge que afavorirà l'atractiu turístic per a visitants amb nivells de renda mitjans-alts (en un futur indeterminat a mitjà o llarg termini, però no de manera immediata). Aquesta és una altra contradicció important que cal resoldre, però l'organització actual de l'administració no ho permet. Caldrà començar a parlar d'un nou poder, el poder ambiental, independent de l'executiu.



## A manera de conclusions

La primera conclusió directa i evident que podem traure de tota aquesta experiència recent és que el sistema jurídic i administratiu vigent no funciona. Les regles vigents en la nostra societat no funcionen i ens han portat a tots a la *misèria del progrés*, la misèria econòmica, social i de valors que vivim en l'actualitat. Recordem que durant tots aquests anys del *boom* immobiliari tota l'obra d'infraestructura i edificació es justificava públicament *pel progrés*. S'identificava la construcció d'infraestructura de tot tipus i d'habitatge amb el progrés econòmic. Hui podem veure directament les conseqüències d'aquest mite: la misèria generada per la construcció especulativa.

Recorde que, davant del moviment de la Iniciativa Legislativa Popular per la protecció de l'Horta l'any 2000, l'argument en contra de la protecció era fonamentalment que eixa protecció s'oposava al progrés (idea expressada principalment pel PP i el PSOE).<sup>1</sup> Resulta curiós comprovar ara on ens

---

1. Per cert, a hores d'ara, l'any 2013, hi ha un Pla de protecció totalment redactat que es pot consultar a la web de la Generalitat

ha portat aquell suposat «progrés» i veure com el principal producte d'exportació valencià hui en dia és el producte agrícola en general i, particularment, el producte agrícola ecològic. És a dir, ara veiem com la superació de la misèria actual exigeix promoure activitats econòmiques per a l'exportació, particularment per a l'exportació agrícola. ¿On és el progrés de la rajola?

Dit d'una altra manera, la Constitució actual no s'ha complert i ha esdevingut inútil per a afrontar els problemes que el dia de hui hi ha damunt la taula. Són necessàries unes noves regles del joc, una nova Constitució. Unes noves regles a favor de la millora de la societat real en el seu conjunt. Que servisca per a permetre la realització efectiva dels objectius essencials de progrés.

Aquest plantejament implica la necessitat d'anar construint un imaginari sobre els canvis concrets que cal introduir en eixes noves regles del joc. En aquestes conclusions vull obrir el debat sobre alguns dels aspectes que haurien de ser objecte de revisió en els temes analitzats en l'àmbit del sector

---

Valenciana, però que no s'ha aprovat. La raó principal és que molts ajuntaments de l'àrea metropolitana de València no volen límits a la urbanització del seu territori quan s'acabe la crisi. Pensen que s'ha de continuar amb la construcció il·limitada del territori. La qual cosa és una barbaritat, però en general la gent pensa que es farà rica especulant amb el sòl. Per això s'ha de barrar el pas a les formes improductives o especulatives d'enriquiment. Tota la societat ha d'entendre i assumir que l'única manera justificada i possible d'enriquir-se és sobre la base del treball productiu.

immobiliari. No es pretén una anàlisi exhaustiva de tots els canvis que s'haurien d'introduir. Com tampoc no es pretén tancar cap debat. Tan sols aportar unes idees que caldria considerar en eixe nou futur per construir.

Altrament, les idees que s'aporten estan fortament relacionades entre si, motiu pel qual s'han de veure en conjunt com si es tractaren de diferents potes d'una mateixa taula. Si alguna de les parts falla, el conjunt esdevé inútil.

### **La desaparició del mercat especulatiu del sòl**

Ja hem vist la catàstrofe econòmica generada per l'especulació amb el sòl i l'habitatge. I hem vist les diferències entre el mercat de l'habitatge i el mercat del sòl per a edificar (o *sotaterra*). La conclusió resulta evident: l'economia ha d'actuar sota el principi de pagar pels béns i serveis produïts per treballadors i empreses. Aquest principi té un corollari: no s'ha de pagar per aquells béns i serveis que no ha produït ningú. Particularment pel *sotaterra* o el subsòl que serveix de base per als fonaments d'obra civil i edificació. Això significa la consideració d'eixe subsòl com a bé públic no susceptible de propietat privada.

És cert que l'existència del mercat de sòl per a edificar no és l'única causa que permet l'especulació en aquest mercat, però n'és una de les principals, i, particularment a Espanya, ja hem tingut tres

«bombolles» immobiliàries amb les consegüents catàstrofes econòmiques i socials. El mercat del sòl per a edificar no funciona i, per tant, ha de desaparèixer.

Altrament, en el cas de l'habitatge o del sòl rural, que sí que són objecte de manteniment i producció per treballadors i empreses, sí que correspon l'existència de mercat i de la seua propietat privada.

Aquests plantejaments ja s'apliquen en altres països, com a les ciutats holandeses d'Amsterdam i Utrecht, on el 80 % de la superfície edificable és pública (Muñoz, 2005). En aquests casos la gestió es fa utilitzant el *dret de superfície*. Això és, l'Administració, com a titular del terreny, concedeix l'ús de la superfície per a construir un edifici privat, i el propietari de l'edifici paga una quota per l'ús. També s'ha utilitzat molt el dret de superfície de sòls públics per a la edificació a Polònia amb la denominació de *dret d'usdefruit perpetu*, tot i que es tracta d'un cas particular de transició econòmica en el procés d'integració a la UE (Marmolejo, 2012).

El que plantejo és que la propietat de l'edificació comporta associat el dret d'utilitzar la superfície del subsòl per al mateix edifici. Aquest dret queda lligat a l'edifici mentre existeix. Quan l'edifici desapareix perquè s'enruna o es demoleix, el dret de superfície associat també desapareix i l'Administració disposa del ple domini sobre el subsòl alliberat. Normalment, eixe subsòl sobre el qual existia un edifici disposa dels serveis urbans pro-

pis dels solars. L'Administració podria seleccionar un promotor per a la construcció d'un nou edifici de destinació privada amb el corresponent dret de superfície associat mentre dura la seua vida útil. La selecció es faria mitjançant una mena de concurs públic amb preu taxat i en les condicions establides en la normativa urbanística. Les empreses competrien en qualitat del disseny i dels materials. La taxa es paga per la renovació i el manteniment de les xarxes urbanes que donen servei a la parcel·la.

El procés seria igual en el cas de sectors de nou desenvolupament urbà. En aquest cas l'Administració realitza i executa les obres d'urbanització i recupera la inversió amb les taxes que paguen els promotors de l'edificació sobre el subsòl dels solars resultants.

Recordem que el dret de superfície s'implementa a Espanya ja en la Llei del sòl de 1956, però en la pràctica no ha sigut desenvolupat. Igualment, des de la mateixa llei és possible la urbanització mitjançant el sistema d'expropiació, però s'ha utilitzat en poques ocasions, en general, per falta d'eficiència de l'Administració.

Així en síntesi:

- El subsòl és un bé natural públic.
- Tot acte d'edificació implica el reconeixement de la titularitat pública del subsòl. La propietat de l'edificació comporta associada de manera indissoluble el dret d'ús de la superfície del subsòl per als usos prevists en l'edifici (dret de superfície). Aquest

dret finalitza quan s'enderroca l'edifici associat, i torna a l'administració el ple domini del subsòl alliberat.

Ara bé, aquest plantejament significa en la pràctica un funcionament rigorosament eficient de l'administració pública. Això ens porta a una altra qüestió especialment important.

### **L'eficiència de l'administració pública**

Crec que és un dels grans temes de la realitat actual. La funció pública i la iniciativa privada són dues cares de la mateixa moneda. Les dues realitats es complementen, i de fet no pot existir l'una sense existir l'altra. De la mateixa manera que totes les persones tenim activitats vitals públiques i privades, i tots dos vessants es necessiten i es complementen. És necessari buscar el punt d'equilibri en la situació actual d'un món globalitzat. Revisar i identificar les funcions que corresponen a l'activitat pública i a la privada. I, en tot cas, cada part ha de complir eficientment amb la seua funció. Particularment així és amb els ajuntaments que tenen actualment les competències en matèria de planejament, gestió i disciplina urbanístics.

Històricament, els nostres ajuntaments naixen amb l'administració romana. L'administració de l'Imperi Romà instaura el municipi com a organització administrativa a partir de l'any 89 aC a Itàlia. A poc a poc es va estenent sobretot a Itàlia i

a Hispània. En aquesta època, les relacions humanes eren de tipus directe i personal perquè no existien altres formes de comunicació i el sistema de transport basat en el cavall era limitat. L'organització del municipi romà, que és la base dels municipis actuals, ha resultat ser molt eficient durant molt de temps. Però dos fets han canviat substancialment la realitat actual. D'una banda, a partir de 1908 comença la fabricació en sèrie dels automòbils Ford i podem fixar aquesta data com l'inici d'un nou tipus de relació humana basada en el transport. Les ciutats es queden menudes i les relacions humanes s'estenen pel territori sobre la base de la utilització del transport. Molts serveis urbans, no tan sols el transport, tenen una àrea de servei supramunicipal i així es poden gestionar de manera més eficient. D'altra banda, a partir de 1990 es comença a utilitzar el sistema web per a la transmissió de dades via internet de manera molt eficient. Apareixen així les relacions humanes per internet.

Les relacions humanes directes i concentrades en el territori generaren les ciutats. Podríem dir-ne les d-ciutats, caracteritzades per límits precisos, sovint emmurallats. Amb la popularització dels sistemes de transport, apareixen les àrees metropolitanes o àrees urbanes integrades funcionalment. Les t-ciutats, podríem dir-ne, on la gestió eficient de molts serveis públics, no tan sols del transport, és supramunicipal. L'aparició d'internet i la web

genera les e-ciutats on les relacions humanes ja no tenen límits geogràfics.

En correspondència, l'organització de l'administració s'ha de fer en paral·lel. Aquelles funcions que impliquen relacions humanes directes s'han de fer en l'àmbit local, aquelles altres que per a la seua gestió eficient requereixen un àmbit comarcal, s'han de cobrir en aquesta escala. I en aquelles altres funcions que es poden acomplir digitalment, és suficient el nivell de l'administració autonòmica o nacional.

És clar que és possible i desitjable l'agregació de municipis per àrees funcionals amb l'objectiu d'optimitzar els mitjans disponibles. En tot cas, deixant la gestió de les funcions que exigeixen un tracte personal directe en l'àmbit local històric. Particularment tot el que està relacionat amb la identitat col·lectiva local.

Altrament, resulta necessari establir algun sistema objectiu de seguiment i control del treball dels funcionaris. La immensa majoria compleix les seues funcions, però no tots. Ara bé, aquest control no pot estar en mans del govern polític de torn perquè es produirà un favoritisme encara més ineficient. Ha de ser un sistema que permeta identificar els funcionaris que no compleixen. Ha d'existir un sistema de correcció i un règim sancionador. I en els casos extrems o en cas de desaparició del servei, integrarien una borsa de treball. En cas de necessitat de nous llocs de treball per a funcionaris públics, es



cobririen preferentment amb personal de la borsa prèvia avaluació de l'adequació al lloc de treball.

Així, en síntesi:

- Els municipis s'han d'agregar per a generar una grandària mínima que permeta dotar-los dels mitjans humans i materials adients per a complir eficaçment les seues funcions. A l'efecte de permetre identitats municipals històriques, la circumscripció electoral no necessàriament ha de ser única i pot ajustar-se als límits municipals històrics dels municipis agregats. Els nuclis històrics podran disposar de funcions delegades especialment en aquells àmbits que exigeixen un tracte personal.

- L'administració es redueix al nivell nacional (actual autonòmic valencià) i municipal (amb els municipis agregats). Aquests dos nivells són suficients per a una administració eficient en la situació actual. Les diputacions provincials desapareixen (és una administració duplicada i no democràtica).

- Cal establir un sistema d'avaluació del treball del funcionari. També un sistema de correcció i un règim sancionador. L'avaluació negativa o la desaparició del servei significarà que el funcionari afectat s'integre, sense sou, a una borsa de treball. Les necessitats de personal de l'administració es cobriran en primer lloc de la borsa de treball prèvia avaluació de mèrits adequats al nou lloc de treball.

## **La responsabilitat econòmica personal dels governants**

La classe política és l'únic grup social legalment no responsable de les seues decisions. Això significa que poden prendre decisions molt lesives, en un futur indeterminat, per a la societat i l'administració, sense que hagen de passar comptes. Així passa hui en temes com l'endeutament de l'administració per a pagar obres de dubtosa utilitat o l'aprovació de pressuposts amb ingressos dubtosos derivats de l'activitat urbanística.

S'ha d'evolucionar cap a un sistema democràtic responsable. De fet, qualsevol governant de l'administració autonòmica o local, independentment de la seua ideologia, té la responsabilitat econòmica directa de la gestió dels diners públics. És a dir, quan entra una persona a governar, primer se li dóna la gestió dels diners públics. Es converteix així en un gestor públic. Per consegüent, ha de firmar el deute reconegut que assumeix, s'ha de comprometre a no incrementar-lo, ha de donar comptes de la seua gestió i ha de respondre amb el seu patrimoni personal, i amb accions penals, del malbaratament dels diners públics, en cas que n'hi haja. Ara bé, això significa que també ha de disposar dels mitjans necessaris per a dur a terme adequadament eixa gestió pública. I també han d'estar previstes situacions d'emergència o de necessitats bàsiques que justifiquen l'increment del deute. En aquests casos ha d'existir una avaluació i un seguiment externs.

Des d'aquest punt de vista, resulta dubtosa la necessitat de disposar d'un gran nombre de regidors en l'administració municipal. Particularment i com a exemple, encara que es tracte d'un judici de valor i pugui ser objecte de crítica, dubte que la immensa majoria de regidors coneguen el contingut, el significat i les conseqüències del pressupost municipal que voten cada any al seu municipi. Crec que és millor un altre model. N'hi ha prou amb un o dos regidors per formació amb un vot ponderat en funció dels resultats electorals. No té sentit incorporar un gran nombre de regidors en els plens dels ajuntaments, la immensa majoria dels quals són persones de bona fe però que molt sovint no entenen el que s'està votant i només fan una funció de donar suport al cap de llista. Si aquesta és la dinàmica normal, crec preferible un nombre reduït de regidors per formació política, un vot ponderat i que les formacions disposen de mitjans tècnics suficients per a votar amb coneixement de causa.

Adicionalment són necessàries pràctiques de transparència. Tots els documents de l'administració local han de ser públics, eliminant-ne les dades personals. És perfectament possible automatitzar la digitalització de tots els documents i fer-los públics ordenadament en la web de l'ajuntament de manera que tots els ciutadans —que, no ho oblidem, són els que paguen l'organització— puguin conèixer en tot moment la situació econòmica de l'ajuntament. Igualment resulta inacceptable que es pressuposten

ingressos per damunt dels ingressos reals obtinguts en les mateixes partides de l'any anterior.

En síntesi:

- Cada govern entrant ha de firmar el deute que assumeix en l'administració autonòmica o local i el compromís que, en acabar el seu mandat, el deute ha de ser igual o menor. Només en casos excepcionals i amb consentiment i fiscalització externa es podria augmentar. L'incompliment implica la responsabilitat patrimonial personal dels membres de l'equip de govern per l'excés i delictes penals.

- El sistema de representació política i de govern municipal ha de prioritzar la gestió econòmica pública i l'eficiència del sistema sota un principi de responsabilitat. Pot ser més eficient un sistema de pocs representants amb vot ponderat i mitjans tècnics per a facilitar una gestió econòmica amb coneixement de causa.

- Han de fer-se públics en format digital en web i en temps real tots els documents d'ingressos i pagaments perquè es conega amb tota claredat la procedència dels ingressos, l'aplicació de les despeses i els indicadors d'eficiència en el compliment del pressupost municipal.

- Les partides d'ingressos del pressupost de les administracions no podran ser superiors als ingressos reals produïts l'any anterior.

## **La responsabilitat econòmica personal en bancs i caixes**

Ja hem vist com les caixes i bancs han gestionat irresponsablement els dipòsits dels seus clients mitjançant crèdits immobiliaris de dubtosa recuperació. Això ha obligat a un conjunt d'ajudes molt diverses per a evitar la fallida del sistema econòmic en el seu conjunt. És una de les causes principals dels problemes actuals. Amb l'objectiu de garantir la gestió responsable de caixes i bancs, s'hauria de tipificar el delicte de gestió irresponsable d'aquestes entitats. De fet, si un banc o una caixa necessita ajuda pública per a evitar la seua fallida, aleshores aquest fet és la prova objectiva de la gestió irresponsable.

En síntesi:

- Tota demanda d'ajuda a l'Estat per a evitar el tancament d'una caixa o banc o la intervenció directa de l'Estat pel mateix motiu és prova directa de mala gestió i implica la responsabilitat patrimonial personal dels membres del consell d'administració i delicte penal.

## **La gestió de la sostenibilitat: la implementació del poder ambiental**

La gestió administrativa de la sostenibilitat, i particularment de la sostenibilitat territorial, implica un nou concepte de l'estructura de l'administració. S'ha de garantir que les iniciatives de l'administra-

ció no són «pa per a hui i fam per a demà» com de fet ha passat amb el *boom* immobiliari. No podem seguir malbaratant els recursos naturals disponibles, que poden ser necessaris el dia de demà, com ha passat amb les terres agrícoles de valor assolades durant el *boom* immobiliari. Per desgràcia, la nostra administració actual no està pensada ni preparada per a gestionar la sostenibilitat. Els governs són sempre de curta durada, i, per tant, normalment prioritzen els interessos a curt termini o conjunturals. Per altra part, un govern democràtic no pot ser indefinit, ha de ser de curta durada perquè siga efectiu el control democràtic de la seua gestió.

Per això, crec necessari crear un altre poder independent de l'executiu amb la missió de garantir la sostenibilitat ambiental, econòmica i social de les inversions. Aquest seria el poder ambiental. Així, hi hauria quatre poders: el legislatiu, l'executiu, el judicial i l'ambiental. Els poders judicial i ambiental han de ser independents de l'executiu.

L'objectiu del poder ambiental ha de ser garantir que les iniciatives d'inversió públiques o privades no posen en perill els recursos naturals reconeguts que poden ser necessaris en el llarg termini. Això significa bàsicament que ha de fer la gestió ambiental dels recursos naturals i ha de ser l'organisme competent per a l'emissió dels informes associats als procediments d'avaluació d'impacte ambiental de projectes i d'avaluació estratègica ambiental de plans i programes.

A aquest efecte s'hauria de constituir un organisme que podem anomenar Banc Nacional Valencià de Capital Natural amb eixos objectius. El principi d'actuació el podem definir com a principi de protecció política i custòdia tècnica. És a dir, la identificació dels recursos naturals del territori que, de manera justificada, s'han de salvaguardar per al futur, correspon al legislatiu (mitjançant llei o similar). Ara bé, una vegada identificat un recurs, la seua custòdia correspon al BNV de Capital Natural. Així, actuarà com a òrgan ambiental competent per a la redacció de la normativa de desenvolupament de la legislació que constitueix el recurs natural que cal mantenir, i serà competent per a exercir la disciplina sobre els usos possibles del recurs. També ha de ser l'organisme encarregat de gestionar i redactar els informes ambientals ja assenyalats i, en general, qualsevol tipus d'informe ambiental amb caràcter vinculant.

Altrament, la desprotecció d'un recurs natural correspon al susdit organisme, no a l'executiu. Així s'evitaran les proteccions administratives que es canvien quan interessa al govern de torn. El desenvolupament urbanístic no es podrà fer mitjançant la desprotecció de les zones protegides pel govern de torn. Els membres del Banc Nacional Valencià de Capital Natural seran tècnics de prestigi.

En síntesi, amb l'objectiu de garantir la sostenibilitat ambiental de les activitats econòmiques:

- Es crea un organisme públic independent

(Banc Nacional Valencià de Capital Natural) o poder ambiental, com a mínim amb les funcions següents:

- Custòdia dels espais protegits per la legislació sota el principi de protecció política / custòdia tècnica. La protecció de l'espai correspon al poder legislatiu o executiu segons el cas, però la desprotecció o modificació de la protecció correspon al poder ambiental. Les seues decisions seran vinculants.
  - Emissió dels informes ambientals corresponents a les avaluacions ambientals de projectes i de plans i programes i similars. Els seus informes seran vinculants.
- Els membres del Consell de Gestió del Banc de Capital Natural seran tècnics de reconegut prestigi triats per un sistema que garantisca la seua independència del poder polític.



## Epíleg

Totes aquestes propostes van encaminades a generar unes noves regles de joc per a una societat més justa i equitativa, sostenible ambientalment, en què els governants no siguen lladres ni incompetents. Òbviament les propostes no esgoten les possibilitats de noves regles en altres àmbits que queden fora dels objectius d'aquest escrit. Per exemple, la implantació de llistes obertes amb publicació en la xarxa del currículum personal; l'habilitació al govern per a intervenir, fins i tot amb la utilització de la força, en els anomenats paradisos fiscals amb l'objectiu d'impedir a les grans fortunes la fugida del sistema; o la generació d'un Estat de nacions com la nació valenciana en què les diferents nacions tinguen un tracte entre si d'igual a igual. Però són temes que ja s'escapen de l'àmbit de l'activitat urbanística i immobiliària i requereixen tractaments específics.

Per acabar, sí que vull insistir de nou en la conclusió: les regles del joc actual no funcionen. Si no es canvien les regles, es tornarà a generar d'alguna manera un nou cicle especulatiu a favor del gran poder financer internacional que és l'únic clara-

ment beneficiat en tota aquesta història i, com a conseqüència, tots serem encara més pobres.

Hem assistit a l'esclafit de la bombolla immobiliària, però crec, com molts altres autors, que encara està per vindre l'esclafit de la «bombolla ambiental». Fa temps que els recursos naturals s'estan consumint, en general, per damunt de la seua taxa de recuperació. Si continuem així, en algun moment s'acabaran, i si no es prenen accions a temps per a arribar a algun punt d'equilibri, la catàstrofe general serà encara més forta que l'actual.

En alguns recursos ja es veuen els símptomes d'esgotament. Concretament en els derivats del petroli. De fet s'ha incrementat el seu preu al llarg del 2012 quan al mateix temps el consum a l'Estat espanyol ha baixat. Això és contradictori amb les regles bàsiques del mercat: a menor demanda el preu hauria de baixar.

Espere que la societat valenciana siga capaç de reaccionar davant aquesta difícil situació. Difícil sobretot perquè les fórmules que cal aplicar estan per concretar i definir. No hi ha referents per a imitar. No som en una situació similar a la transició, quan els objectius eren clars: democràcia, autonomia i integració en Europa. Ara la democràcia que tenim no funciona, l'autonomia que tenim tampoc i Europa tampoc. Però això és la vida, crear noves formes de relació humana per a aconseguir un benestar general digne amb l'esforç de tots i contra l'egoisme destructiu dels grups que només volen incrementar els seus diners i el seu patrimoni a costa dels altres.

## Bibliografía

- BARBA, Juan Carlos (2012). «¿Es creíble un “stock” de 676.038 viviendas por vender?». *El Confidencial*, publicació digital: <<http://blogs.elconfidencial.com/economia/grafico-de-la-semana/2012/12/21/es-creible-un-stock-de-676038-viviendas-por-vender-10436/>> [Consulta: gener 2014].
- BBVA (2012). «Situación Comunitat Valenciana». Primer Semestre 2012. Servicio de Estudios del Grupo BBVA.
- CECODHAS HOUSING EUROPE (2012). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Disponible en línea: <<http://www.housingeurope.eu/issue/2138>> [Consulta: gener 2014].
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2012). «Datos sobre el efecto de la crisis en los organos judiciales». Disponible en línea: <<http://www.poderjudicial.es/>> ↓ Temas ↓ Todos ↓ Estadística Judicial ↓ Informes estadísticos ↓ Informes periódicos [Consulta: gener 2014].
- EUROPEAN COMMISSION (2012). *Statiscal Annex of European Economy*. Disponible en línea: <[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/db\\_indicators/statistical\\_annex/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/statistical_annex/index_en.htm)> [Consulta: gener 2014].

- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2012). *EMF Hypostat 2012*. Disponible en línea: <[www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524](http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524)> [Consulta: gener 2014].
- FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, Miguel Angel (2011). «La reestructuración del sector bancario español y el Real Decreto-ley para el reforzamiento del sistema financiero». Presentación del Gobernador del Banco de España, 21 de febrero de 2011. Disponible en línea <<http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DelGobernador/mfo210211.pdf>>. [Consulta: gener 2014]. Banco de España.
- GAJA I DÍAZ, Fernando (2008). «El “Tsunami Urbanizador” en el Litoral Mediterráneo. El Ciclo de Hiperproducción Inmobiliaria 1996-2006.» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. XII, núm 270 (66). Disponible en línea: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>> [Consulta: gener 2014]. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- KING, Harry (2003). *Buying a Property in Spain. An insider guide to finding a home in the sun*. Oxford, UK: How To Books Ltd.
- MARMOLEJO DUARTE, Carlos; PŁOCIKIEWICZ, Magdalena (2012). «El derecho de superficie sobre suelos públicos: el caso polaco». *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, núm 172, p. 299-314. Disponible en línea: <<http://www.fomento.gob.es>> ↓ Centro virtual de publicaciones [Consulta: gener 2014]. Madrid: Ministerio de Fomento.

- MARTÍNEZ PAGÉS, Jorge; ÁNGEL MAZA, Luis (2003). *Análisis del precio de la vivienda en España*. Documento de trabajo nº 0307. Disponible en línea: < <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosTrabajo/03/Fic/dt0307.pdf>> [Consulta : gener del 2014]. Madrid: Banco de España.
- MIRALLES I GARCIA, Josep Lluís (2009). «Sustainability regulations in urban planning: the experience of the Autonomous Community of Valencia (Spain)». *Sustainable Development and Planning IV*. Edited by C.A Brebbia, M. Neophytou, E. Beriatos, I. Ioannou & A.G. Kungolos. Southampton, UK: WIT Press.
- (2011). «Real estate crisi and sustainability in Spain». *Sustainable Development and Planning V*. Edited by C.A Brebbia & E. Beriatos. Southampton, UK: WIT Press.
- (2012a). «El crecimiento no sostenible». *VI Congreso Nacional de la Ingeniería Civil*. Disponible en línea: <[http://www.ciccp.es/ImgWeb/Sede%20Nacional/Congresos/cinca\\_VI/web/comunicaciones\\_pdf/G1/COM0040.pdf](http://www.ciccp.es/ImgWeb/Sede%20Nacional/Congresos/cinca_VI/web/comunicaciones_pdf/G1/COM0040.pdf)> [Consulta: gener 2014]. Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.
- (2012b). «Los espacios agrícolas en las periferias de las áreas metropolitanas. El caso de L'Horta de València». *Cooperare attraverso l'Atlantico*. Milano (Italia): Laboratorio di Cooperazione Internazionale DiAP. Librería CLUP.

- ; Díaz Aguirre, Susana; Altur Grau, Vicent Jesús (2012c). «Environmental impact on the Mediterranean Spanish coast produced by the latest process of urban developments». *The Sustainable City VII*. Edited by M. Pacetti, G. Passerini, C.A. Brebbia & G. Latini. Southampton, UK: WIT Press.
- MONCLÚS, Javier (coord.) (1998). *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998.
- MUÑOZ GIELEN, Demetrio (2005). «Países Bajos. Líneas básicas del urbanismo neerlandés». *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, núm 144, p. 459-515. Disponible en línea: <<http://www.fomento.gob.es>> ↓ Centro virtual de publicaciones [Consulta: gener 2014]. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- NAREDO PÉREZ, José Manuel (1996). *La burbuja inmobiliaria-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI de España.
- STEINITZ, Carl (2008). «On scale and complexity and the needs for spatial analysis». *Spatial Concepts in GIS and Design*. ESRI and National Center for Geographic Information and Analysis (University of California). Disponible en línea: < <http://ncgia.ucsb.edu/projects/scdg/docs/position/Steinitz-position-paper.pdf> > [Consulta: gener 2014].
- TAMAMES GÓMEZ, Ramón (2005). *Introducción a la Economía Española*. Madrid: Alianza Editorial.
- TERÁN TROYANO, Fernando de (1982). *Planeamiento urbano en la España Contemporánea (1900-1980)*. Madrid: Alianza Universidad Textos.

**Josep Lluís Miralles i Garcia** és doctor enginyer de camins, canals i ports. Professor titular d'Urbanística i Ordenació del Territori en l'Escola Tècnica Superior d'Enginyers de Camins, Canals i Ports de la Universitat Politècnica de València. Autor de més de 60 articles i capítols de llibres publicats sobre diferents aspectes de l'urbanisme i l'ordenació del territori. Director del Màster en planificació territorial, mediambiental i urbana des de 1991. Director del Màster en transport, territori i urbanisme des del 2008. Actualment és director del Departament d'Urbanisme de la UPV.

# **fundació ▶ nexe**

## **missió**

La Fundació Nexe té com a missió contribuir a la millora i al progrés de la societat valenciana mitjançant la generació, la difusió i el debat d'idees.

## **fundadors**

Els fundadors de la Fundació Nexe són l'Associació Cívica Valenciana Tirant lo Blanc i diverses persones a títol individual.

## **objectius**

Tenim la voluntat d'estendre la consciència nacional valenciana a la majoria de la població del País Valencià per a assolir el màxim d'autogovern i de cohesió social possibles. Volem aprofundir en el funcionament democràtic de les nostres institucions, i volem potenciar els trets culturals, lingüístics, socials i econòmics propis del poble valencià.

## **valors**

La Fundació Nexe vol promoure la cooperació entre els agents socials en clau valenciana, democràtica, oberta i plural, transformadora i moderna. Aquestes són els valors que ens defineixen.



## **temes**

Tractem múltiples temes que s'estructuren al voltant de tres eixos, sempre pensats en un marc valencià i global:

- enfortiment de la democràcia i de la cohesió social
- economia i sostenibilitat
- identitat, cultura i patrimoni

## **activitats**

Els objectius de la fundació es duen a terme per mitjà de diferents activitats: seminaris, jornades, presentacions de llibres, tertúlies, publicacions, convocatòries de beques i premis, etc. El principal mitjà de comunicació és la pàgina web [fundacionexe.org](http://fundacionexe.org). Mensualment enviem un butlletí digital en què s'informa de totes les novetats, al qual us podeu subscriure en la pàgina web.

**Demos, fulls de recerca i de divulgació** són documents de treball científics o tècnics que volen obrir debats i oferir propostes i respostes als reptes que té la societat valenciana.

Els principals **objectius específics** són:

- 1) participar en els principals debats actuals;
- 2) difondre investigacions pertinents per al valencianisme en els camps de la ciència política, la sociologia, el dret, l'economia, l'antropologia, la història, l'urbanisme o qualsevol altre;
- 3) difondre els treballs dels investigadors valencians.

Els principals **àmbits de producció** de la col·lecció seran:

- 1) la qualitat de vida dels valencians;
- 2) l'autogovern dels País Valencià;
- 3) la col·laboració, social, econòmica i política amb la resta de territoris del nostre domini lingüístic;
- 4) la presència internacional del País Valencià i del valencianisme.

**Demos** està obert a tots els investigadors. Les propostes de treballs s'han d'enviar a la Fundació Nexa acompanyades d'un resum informatiu del contingut i d'un currículum de l'autor o dels autors. La Fundació es compromet a respondre sobre l'acceptació o el refús de les propostes en un termini màxim de dos mesos. En cas de ser acceptada la proposta, la Fundació Nexa trametrà les normes de presentació d'originals i establirà un termini de lliurament.



A Espanya, i particularment al País Valencià, hi ha una extensa experiència en planejament i gestió urbanístics. El sector de la construcció, d'edificació i d'obra civil, ha sigut un dels pilars del creixement econòmic en diferents períodes, especialment al País Valencià. Ara bé, quan la construcció es converteix en una finalitat per si mateixa com a excusa per a especular amb el sòl, el desenvolupament no és sostenible i porta com a conseqüència la misèria econòmica, social i ambiental que vivim. Aquest llibre fa una radiografia d'aquest procés i les seues conseqüències; i acaba amb unes conclusions per a ajudar els valencians a concretar un projecte col·lectiu de futur basat en el treball productiu i no en l'especulació.

**Josep Lluís Miralles i Garcia** és doctor enginyer de camins, canals i ports, i exerceix de professor titular d'Urbanística i Ordenació del Territori a la Universitat Politècnica de València. Actualment és director del Departament d'Urbanisme de la UPV.

#demos5



**fundació ▶ nexa**

Idees per a la societat valenciana del futur