

# PISOS A LA RECAMBRA

**DESCUIT.** Oblidats i deteriorant-se, els habitatges sense acabar esperen el seu torn per entrar en un mercat molt diferent d'aquell per al qual van ser concebuts. **DANYS.** Els professionals reclamen suport a les administracions per aturar la degradació i ajudar a revalorar els immobles

FRANCESC MUÑOZ  
BARCELONA

L'esclat de les bombolles immobiliària i financera va liquidar pràcticament i d'un dia per l'altre el mercat d'inversió en habitatges. Primer va caure la segona residència i a continuació, el primer habitatge. Era la fi d'una època en què tot allò que es posava en venda trobava a l'instant un comprador àvid de les plusvàlues que deixava l'escalada dels preus. Quan aquesta ficció d'enriquiment col·lectiu es va esvaïr van quedar els edificis buits, que a poc a poc van acabar en mans de les entitats financeres, per execució de préstecs insatisfets.

Molts no es van arribar ni a acabar. Sense recursos per finalitzar-los, amb els promotors en fallida o sense expectatives per trobar comprador, molts immobles van quedar a mig fer.

Estructures de formigó sense parets i grues paralizades dominen el paisatge de molts municipis. Tot i que són ben visibles, les obres aturades amb la seva especial complexitat són les víctimes menys conegudes de l'esclat de la bombolla del totxo. En primer lloc, perquè aquests aspirants a habitatge encara no han fet tot el procés de producció i romanen en uns llimbs legals i comercials que els fan invisibles als registres d'habitatges. La mateixa associació de promotors (APCE) es declara incapaç de quantificar ni tan sols de manera aproximada les obres paralizades que hi ha a Catalunya. Però totes les fonts consultades coincideixen que la xifra és aclaparadora.

Tampoc no ajuden els canvis en la titularitat de les obres que, iniciades per promotores, ara han acabat en mans de bancs i caixes. I finalment perquè, vista la greu dificultat de vendre el gran estoc de pisos acabats, els no finalitzats no constitueixen una prioritat. La suma de tot això ha fet que les obres aturades hagin entrat en un *standby* preocupant i tot indica

## LES XIFRES

### 8.400

#### Creació de noves llars cada any

El ritme de formació de noves famílies a Catalunya s'ha alentit i fa preveure que l'absorció d'habitatges serà lenta.

### 6.000

#### Habitatges iniciats

És la previsió per aquest any. Cal pensar que el 2006 es van començar 102.000 habitatges.

### 141.000

#### Estoc d'habitatges acabats

És l'oferta d'habitatges en venda que no troben comprador a Catalunya.

### 3,7%

#### Pes dels habitatges per vendre

L'estoc de pisos i cases per ocupar representa un 3,7% del parc total d'habitatges.

### 60 mesos

#### Ajornament de les llicències

Les llicències fixen 12 mesos per a l'inici i 24 per l'acabament. Sant Cugat l'ha allargat als 60.

que anirà per llarg: la demanda no acaba de despertar-se i, malgrat que s'inicien pocs habitatges, l'oferta és abundosa.

**ESTOC DE PISOS ACABATS.** Un estudi de Catalunya Caixa del novembre passat sobre el sector residencial calculava en 141.000 unitats l'estoc d'habitatges acabats i pendent de vendre a Catalunya a mitjan 2010, que representava el 3,7% del parc total. Tanmateix, aquesta mitjana amaga una dualitat en el mercat català: la densitat és superior al sud i nord-est del país, mentre que a l'àrea d'influència de Barcelona és inferior.

A més, l'estudi apunta que, atesa la previsible baixa creació de noves llars (unes 8.400 cada any), el ritme d'absorció d'aquest estoc serà molt lent. Si res no canvia, Catalunya arribaria al 2015 amb un 2,7% d'habitatges per vendre, condicionant la represa de la construcció de les obres aturades. Ara bé, com s'ha vist, el



**Són obres pensades per ser tancades i no suporten bé la intempèrie**

MANUEL SEGURA  
COL·LEGI D'APARELLADORS

mercant no és monolític, i la tornada de les quadrilles de paletes a les obres dependrà molt de la ubicació i de la tipologia de l'habitatge.

La pregunta és: què es trobaran els paletes quan hi entrin? Malgrat que el temps sembla haver-se detingut en aquests edificis, la degradació avança de manera imparable. En molts casos, accelerada perquè no s'ha fet una adequada protecció de l'edifici de manera que els materials de l'estructura o dels acabats dels immobles pateixen els atacs dels agents atmosfèrics. "Són obres pensades per ser tancades, i sense aquesta protecció exterior no suporten bé la intempèrie", explica Manuel Segura, director de l'àrea tècnica del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificacions de Barcelona.

A més, en no poques ocasions, aquestes obres *oblidades* són objecte d'actes de vandalisme o de robatoris. Fins a tal punt és així que funciona un mercat de venda de sanitaris, de material de cuina i de portes, per no parlar del preuat coure de les conduccions.

Però és l'ombra amenaçadora de les grues paralizades i sense manteniment sobre els edificis pròxims el que ha posat més en relleu que hi ha una preocupació ciutadana latent per les obres paralizades i no ben protegides.

Ja sigui per raons econòmiques, socials o de seguretat, les obres aturades reclamen l'atenció.

Aquest fet ha posat en alerta els diferents col·lectius professionals implicats en el procés de construcció d'habitatges, amb els arquitectes i aparelladors al capdavant, que han advertit dels problemes que aquest oblit està comportant. "Hi ha obres que s'estan degradant a marxes forçades i això suposa el malbaratament d'una quantitat brutal d'energia, recursos i esforços invertits", explica Eduard Suñén, arquitecte i soci Oikosvia, un despatx que acaba d'endegar un projecte empresarial, Oda, per donar resposta a aquest problema.

**EDIFICI A GRANOLLERS.** Guiats per aquesta consultoria tècnica d'actius, entrem en una d'aquestes obres. Es tracta d'un edifici de pisos de Granollers (Vallès Oriental), les obres del qual es van aturar

**La humitat està fent malbé un edifici de Granollers que fa dos anys que està aturat**

rar fa dos anys en un estadi molt avançat de construcció. Amb un petit esforç econòmic s'hauria pogut acabar l'immoble, però la crisi va fer que el promotor no hi pogués destinar ni un euro més i l'obra es va paritzar sense una cobertura correcta i sense asfaltar la planta baixa. En aquestes circumstàncies, les pluges han fet malbé el parquet, que haurà de ser retirat i reemplaçat i les infiltracions del subsòl han afectat l'estructura de l'edifici. En pocs



A l'esquerra, obres aturades d'un edifici d'habitatges

mesos, aquest immoble serà propietat d'una entitat financera, que haurà d'invertir molts recursos per acabar l'edifici, molts més dels que haurien estat necessaris si l'edifici s'hagués tancat correctament.

Manuel Segura explica que la situació pot ser molt pitjor en obres amb l'estructura al descobert, perquè amb l'aigua el formigó experimenta un procés de carbonatació que el fa més porós i que pot acabar afectant l'esquelet de ferro.

El director de l'àrea tècnica del Col·legi d'Aparelladors creu que aquesta falta de cura no rau en el desconeixement de la manera correcta de fer-ho, sinó que el referenciat és purament econòmic: "Fer el correcte té un cost en un moment en què no es pot assumir cap inversió de diners més", diu.

Per promoure un tancament assenyat de les obres, l'any 2009 el Col·legi d'Arquitectes, el d'Aparelladors i l'Associació de Promotors de Barcelona (APCE) van consensuar l'*acta de paralització temporal d'obres*. Hi constava l'estat d'execució de l'obra i





Atges. A la dreta, diferents desperfectes en un habitatge paratitzat, a Granollers. ARXIU / L'ECONÒMIC



Paral·lelament, el consistori va aprovar ordenances per regular la manera com s'havia de tancar el perímetre. La mesura tenia com a principal objectiu els solars per evitar l'acumulació de brutícia i els problemes de seguretat.

Altres municipis han aprovat mesures similars, però aquí aca-ben les actuacions públiques en l'àmbit dels habitatges a mig fer. Ni el govern català ni l'espanyol han mostrat cap mena de preocupació sobre aquest problema. Fonts del Departament de Terri-tori i Sostenibilitat, que té les res-ponsabilitat en l'àmbit de l'habi-tatge, passen de puntetes per aquesta qüestió incòmoda i asse-guren que les competències prò-pies estan en l'habitatge públic.



## A Sant Cugat s'han presentat 124 sol·licituds per ajornar les llicències

JOAN GIORDANI  
AJUNTAMENT DE SANT CUGAT

No s'ha actuat perquè l'aturada de les obres es faci de manera controlada, però tampoc pensant en la represa. Així ho reconeix Manuel Segura.

Precisament amb la mirada fi-xada en la fase de reactivació de les obres aturades, Eduard Suñén assenyalava que les administracions haurien d'abandonar aquesta passivitat i agafar el toro per les banyes. En concret, pensa que caldrien línies d'estímul fiscal o d'ajudes financeres per rescatar aquests béns immobiliaris i posar-los en valor en el mercat. A vegades això pot significar re-plantejar-se la configuració dels habitatges o fins i tot un canvi d'usos. Els pisos inacabats es van dissenyar pensant en un entorn molt diferent de l'actual, per la qual cosa necessitaran ser re-plantejats per portar-los nova-ment al mercat.

el volum de la inversió feta, es donaven instruccions tècniques, es feia un tancament administratiu i del centre de treball i s'establí com havia de ser el reinici de les obres. L'acta era signada pel promotor, el constructor, el director d'obra i el director executiu. Manuel Segura reconeix que aquest document no ha estat tan utilitzat com els seus promotors pretenien, però sí que creu que els consells no han caigut en sac foradat i que hi ha obres ben protegides.

Cal pensar que els volums d'obra paratitzada en els primers instants de l'esclat de la crisi del totxo eren d'una dimensió desconeguda al nostre país. En les crisis del sector de la construcció anterior les obres aturades havien estat de molta menor incidència, de manera que calia una resposta ajustada a les noves necessitats.

L'acta incidia en aspectes tècnics, però també administratius de l'aturada. La construcció d'un habitatge és un procés molt burocratitzat i, si no s'observen els terminis que marca la normativa, el descuit pot resultar molt car.

En els darrers anys s'han apro-

vat el codi tècnic de l'edificació (2007) i el decret d'habitabilitat (2009), que han canviat substancialment les característiques de com s'han de construir els habitatges. La pèrdua d'una llicència d'obra i la necessitat de treure'n una altra obligaria el promotor a revisar els plànols i el material utilitzat, fins a l'extrem de veure's obligat a enderrocar l'edifici.

Sensibles a aquest problema, alguns municipis van prendre algunes decisions. L'Ajuntament de Sant Cugat (Vallès Occidental), una de les poblacions catalanes amb més creixement urbànic durant l'època del boom, va aprovar el desembre del 2008 un allargament de les llicències d'obra dels 36 als 60 mesos, "situant la data límit de finalització

de les obres entorn a l'any 2013, de forma que s'ajuda els promotors en uns moments de dificultats", explica Joan Giordani, director de l'àmbit de territori de l'Ajuntament de Sant Cugat. D'aquesta mesura se n'han beneficiat 124 expedients. Giordani creu que en dos anys el mercat immobiliari s'hauria de tornar a recuperar.

## Un nou maldecap per a bancs i caixes

Abans de la caiguda del sector del totxo, les principals entitats financeres van procedir a desprendre's dels seus negocis immobiliaris, i amb aquests, de bona part dels seus experts en aquest mercat. Va ser un moviment visionari, tenint en compte el que va acabar passant, però moltes entitats ho han pagat molt car, perquè a la llarga s'han vist obligades a dedicar-se a la gestió d'immobles, però aquest cop sense els equips

tècnics que tenien. Aquest fet ha afegit dificultats al problema que per als bancs significa haver-se convertit en les comercialitzadores d'habitatges més actives. I les complicacions poden ser encara superiors en els actius que encara no s'han acabat, perquè el sector financer, en plena reconversió, sovint no pot fer la tasca preventiva de vetllar per la integritat dels immobles que poden acabar a les seves mans.

Entre les entitats que més èxits estan aconseguint en la venda de béns immobles hi ha Catalunya Caixa. Pol Clota, director comercial de CX Immobiliària, explica que són poques les obres inacabades que els arriben: "Ajudem el promotor perquè sigui ell el que les acabi", explica. Quan les circumstàncies ho demanen, es pot contractar els serveis d'altres promotors, amb acords de permutes d'altres actius. Ara bé, al final

és el comitè d'adquisició d'actius qui determina si s'accepta o no els béns.

Clota reconeix que a vegades cal reformular els habitatges d'acord amb les necessitats actuals: "Ara tenen més sortida els pisos amb tres habitacions però n'hi ha molts d'una sola". Són els estudis de mercat els que guien aquesta tasca. L'experiència porta Clota a afirmar: "No hi ha actiu que no es pugui posar en valor".