



Col·legi d'Aparelladors  
i Arquitectes Tècnics  
de Tarragona

# DOSSIER DE PREMSA

## Gener de 2009

**CDoc. Centre de Documentació i Biblioteca col·legial**  
Rbla. del President Francesc Macià. N° 6 · 43005 , TARRAGONA  
977.212.799 (ext. 5) · [biblioteca@apatgn.org](mailto:biblioteca@apatgn.org) · <http://biblioteca.apatgn.org>

**La Vanguardia**

31 de gener de 2009

---

## Cinco colegios profesionales piden adaptarse a Europa

**CIUDADANOS** ► Los decanos y presidentes de los colegios profesionales de Arquitectos de Catalunya; Ingenieros Industriales de Catalunya, Abogados de Barcelona, Médicos de Barcelona y Arquitectos Técnicos de Barcelona, hicieron público ayer un manifiesto en el que reivindican su papel y exigen al Gobierno que explique su modelo respecto a la adecuación de los colegios a la directiva europea. / Redacción

---



Avui

30 de gener de 2009

## TRIBUNALS

# Petició màxima de presó per un mort a les obres de la L-9

■ Un jutjat penal celebra el judici a dos responsables de l'obra i dos operaris ■ És el cas de sinistralitat laboral amb una acusació més greu

**Jordi Panyella**  
BARCELONA

El jutjat penal número 1 de Barcelona va començar el judici ahir pel cas de la mort d'un treballador a les obres de la línia 9 del metro on quatre de les persones vinculades a l'obra s'enfronten a una petició de set anys de presó per un delictes contra els drets dels treballadors i un altre d'homicidi imprudent. Es tracta d'un dels pocs casos de sinistralitat laboral en què la fiscalia demana la màxima pena prevista al Codi Penal, un fet gens habitual en aquest tipus de processos.

Els fets jutjats van passar el 19 de gener del 2004 quan dos treballadors estaven retirant els cargols de l'encofrat de l'interior del pou de l'estació de Singuerlín. L'estructura hauria d'haver estat subjectada amb uns cables per evitar que caigués en ser desclavada de la paret de formigó, però no ho estava i les peces de l'encofrat es van precipitar al fons del pou i van atrapar dos treballadors. Un va morir i l'altre va resultar greument ferit.

Durant el judici, els acusats es van contradir sobre les circumstàncies de l'accident. Basilio R., el màxim responsable de l'obra, va assegurar que va donar l'ordre als treballadors d'afluixar dos dels nou car-



El sinistre que ara ha arribat a judici va passar el 19 de gener del 2004 a les obres de l'estació de Singuerlín ■ X. BERTRAL / ARXIU

gols que subjectaven l'encofrat per tal que quan l'endemà es procedís a la seva retirada hi hagués menys feina. En canvi, els treballadors que van fer la feina, Fernando M. i Tomàs B., van explicar que Basilio els va ordenar "treure tots els cargols". La fiscal considera que Basilio va ordenar

executar la feina sense tenir en compte "les més elementals mesures de seguretat", mentre que a Fernando i Tomàs els retreu no haver comprovat si la feina que havien de fer era del tot segura.

En respondre ahir a l'interrogatori de la fiscal els dos treballadors van reco-

nèixer que no havien comprovat si les peces de l'encofrat estaven subjectades al cable que hauria evitat la seva caiguda i l'aixafament de la víctima mortal. "No ho vaig comprovar, ho vaig donar per fet", va dir Tomàs B. Tot i això, Fernando M. va assegurar que havia avisat el seu superior, Basilio, del risc de treballar amb companys de l'obra per sota l'estructura de l'encofrat. Basilio ho va negar.

### "Un risc tolerable"

El quart acusat, Àngel G., coordinador de seguretat de tota l'obra de la línia 9, es va atrevir a qualificar els fets com el "risc tolerable" que hi ha en tota obra de grans dimensions i complexitat. Aquest acusat va explicar que el mètode de treball utilitzat a l'estació de Singuerlín és el mateix que s'ha fet i es fa servir en tot el traçat de la línia 9 "i no s'han produït més accidents". Segons va explicar, totes les inspeccions de seguretat que s'havien fet a l'obra havien tingut un resultat positiu.

El coordinador de seguretat va explicar que el procediment que s'havia d'utilitzar per retirar l'encofrat era clar i assumit per tot hom. "Aquell dia es va trencar la dinàmica de treball", van reconèixer els dos treballadors acusats. ■

## 105 obreros murieron el año pasado, igual que en 2007

---

EL PAÍS, **Barcelona**

---

Un total de 105 personas fallecieron en el trabajo el año pasado en Cataluña, prácticamente la misma cifra que en 2007, cuando murieron 106, según explicó ayer el Departamento de Trabajo de la Generalitat. A pesar de haber menos actividad, el sector de la construcción sigue registrando una tasa muy elevada de accidentes de trabajo, por lo que la consejera Mar Serna se mostró preocupada.

No obstante, el resto de accidentalidad desciende el 10,1%. En 2008 hubo 146.653 accidentes leves, frente a los 181.755 registrados en el año 2000. Un total de 1.161 personas sufrieron accidentes graves, mientras que 1.487 los padecieron en 2000. En cuanto a muertes en el puesto de trabajo, hace ocho años se produjeron 151.

“Tenemos que mantener el esfuerzo, la crisis no puede ser una excusa para no invertir en prevención de accidentes laborales”, afirmó Serna.

Por sectores, la industria es el sector que ha experimentado mayor descenso de la siniestralidad. Sin embargo, Serna manifestó su “preocupación” por los elevados índices en la construcción.



Avui

29 de gener de 2009

CIUTATS

# Trasllat peça per peça d'una nau protegida de Mataró

■ La fàbrica de Can Fàbregas i Caralt es desmuntarà en fraccions de 15 tones ■ Un gran pla urbanístic obligarà a refer-la uns metres més enllà

Albert Calls  
MATARÓ

El trasllat de la nau catalogada de Can Fàbregas i de Caralt per ubicar-hi un centre comercial d'El Corte Inglés de Mataró començarà el mes de maig. L'espectacular operació de trasllat estarà enllestida abans de final d'any, segons l'Ajuntament.

L'empresa Pumsa (Promocions Urbanístiques de Mataró) ha aprovat el projecte de desmuntatge de la nau catalogada de Can Fàbregas. El projecte preveu que l'antiga fàbrica es talli en fraccions de 3x9 metres i quinze tones de pes. Les peces s'emmagatzemaran en un solar allunyat del mar per evitar el deteriorament del material. Posteriorment, tornaran a ser muntades uns metres més enllà del seu emplaçament actual, cosa que deixarà el solar buit abans de final d'any, garantint l'espai per a l'emplaçament del centre comercial, i permetrà mantenir aquesta nau del patrimoni històric local.

L'empresa municipal va



encarregar a l'arquitecte Josep Maria Puig Bolià la redacció de l'estudi tècnic per procedir al trasllat de la nau i la resta d'elements a l'altra banda del carrer de Miquel Biada, a la cantonada amb el carrer de Tetuán. "S'ha fet una feina molt minuciosa i l'objectiu és recuperar el bé patrimonial en el seu estat original", va assegurar abir el regidor d'Urbanisme de Mataró, Ramon Bassas. A més, "es farà possible la vinguda d'El Corte Inglés a un espai de centralitat urbana", afa-

vorint-ne la dinamització "en aquest temps de crisi econòmica, va destacar Bassas.

La conservació de la nau va suscitar una gran polèmica a la capital del Maresme, que va començar poc abans de les darreres eleccions municipals. La conservació de Can Fàbregas ha enfrontat els grups polítics locals i ha comportat la creació de la plataforma ciutadana Salvem Can Fàbregas, que ja ha promogut diverses mobilitzacions contra el cen-

tre comercial. La solució plantejada pel govern local, que tampoc convenç la plataforma, permetrà preservar la fàbrica i permutar l'espai amb la superfície comercial.

El cost total del desmuntatge, emmagatzematge i trasllat és d'1,5 milions d'euros, que hauran de pagar els propietaris del sòl. Els diversos propietaris

del solar on s'aixecaran habitatges socials, de protecció i altres activitats comercials alienes a la gran superfície es repartiran el cost desmuntatge segons el percentatge de sòl que explotaran.

Tot i així, amb l'operació de desmuntatge, que ja preveu una sèrie de recursos tècnics per a la reconstrucció, s'aconsegueix abaratir mig milió d'euros el cost previst inicialment, ja que s'havia projectat un desmuntatge encara més detallat.

Actualment ja s'estan enderrocant les edificacions no catalogades del voltant de la nau, que daten del 1928. Es dona el cas que en el subsòl de la fàbrica s'han trobat

restes d'arqueologia industrial, com un pou i diversos túnels. La nova troballa va motivar que el consell del patrimoni local, reunit el passat dimarts 27 de gener, frenés el dictamen sobre el projecte de desmuntatge.

No obstant, les troballes, segons el regidor Bassas, es documentaran, sense que això impliqui cap endarreriment.

El projecte preveu reservar un espai per tal de poder explicar la història de la fàbrica. La nau data del 1879, va acollir la Farinera Mataronesa, que anava amb una gran màquina de vapor. ■



EVA HÍDEZ.



## El Periódico de Catalunya 29 de gener de 2009

### LAS OPINIONES

DIFERENTES PROPUESTAS  
PARA UN MISMO PROBLEMA

IGNASI PÉREZ ARNAL  
DIRECTOR DEL ÀREA DE MANTENIDOR I ARQUITECTURA DE LA UDI



"Si estábamos ocupados por la forma y los conceptos arquitectónicos, ahora nos toca reaccionar y estar preocupados por hacer casas 'low cost'"

RAMÓN GARCÍA-BRAGADO  
PRESIDENTE DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



"El derecho de superficie es una nueva fórmula, pionera en Catalunya, para facilitar el acceso a la vivienda. El PMV prevé construir casi 900 pisos con este tipo de régimen"

# La coyuntura exige dar un nuevo empuje a la vivienda social

Entre los expertos existen discrepancias a la hora de valorar los logros alcanzados por las administraciones

### La economía de la empresa se relaciona con la ecología del producto

DARÍO REINA  
Analista inmobiliario

Este año se cumplen 90 años de la finalización de las primeras viviendas que el entonces Patronato Municipal de la Habitación construyó para acoger a los inmigrantes de la Exposición Universal de 1929. Desde aquella primera actuación —que dio lugar a los barrios de Casas Barates—, el hoy llamado Patronato Municipal de la Vivienda ha evolucionado y se ha consolidado como el principal instrumento del Ayuntamiento de Barcelona para la promoción de vivienda protegida y dotacional y como principal administrador del parque público de viviendas sociales de la ciudad.

"La actividad del patronato a lo largo de estos años se ha ido adaptando a necesidades concretas y a realidades sociales diferentes. En los últimos años, además, se ha consolidado una arquitectura de calidad que tiene su base en el planteamiento de los concursos de arquitectura y que busca construir ciudad y aportar soluciones que se integran en el entorno", cita Ramón García-Bragado, presidente del PMV. "Ello se une a la firme apuesta por un tipo de construcción sostenible, que implica el tratamiento individualizado de cada una de las promociones", añade. Aunque el patronato utiliza a priori criterios sostenibles desde 1997, el decreto que regula la certificación energética de los edificios plantea nuevos retos en materia de sostenibilidad y eficiencia, que implican la adopción de distintas soluciones innovadoras en los proyectos.

En el momento actual, en el marco del nuevo plan de vivienda de Barcelona 2008-2016, y más allá de la propia arquitectura, también se plantean nuevos re-

### las cooperativas

#### REVINDICACIÓN Vías de financiación

LAS COOPERATIVAS de viviendas, a través de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, han venido manifestando reiteradamente su disconformidad en el ámbito de la protección oficial, por la introducción de la cesión de uso, por considerar que el precio del suelo sigue siendo excesivo (es superior al 15% del módulo), y porque la distribución de modalidades de viviendas se adecua poco a las necesidades de la demanda.

Sin embargo, en este momento las peticiones de la federación se concentran en una sola, que describe Pere Esteve, su presidente: "Las entidades financieras o bien las correspondientes entidades gubernamentales tienen que ofrecer vías de financiación para dar viabilidad a nuevos proyectos". Esteve opina que solo la activación de nuevos proyectos de viviendas con protección oficial facilitará un trabajo y, a su vez, dará acceso a una vivienda digna a la ciudadanía.

Esteve piensa que las cooperativas son los agentes idóneos para el desarrollo de dichos proyectos. Porque son entidades sin ánimo de lucro y ofrecen viviendas a coste. Porque tienen el derecho por ley de la adjudicación directa de suelo, agilizando así el proceso administrativo y de gestión. Según el artículo 129 de la Constitución, "los poderes públicos promoverán eficazmente las distintas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas".

los de aspecto más social o de gestión. "Temas como la introducción de la transmisión del derecho de superficie como una nueva fórmula, pionera en Catalunya, para facilitar el acceso a la vivienda —el PMV prevé construir casi 900 viviendas con este tipo de régimen—, la creación de un fondo público de alquiler para dar respuesta a las emergencias sociales, o la apuesta por las viviendas dotacionales, especialmente las destinadas a gente mayor, suponen un paso firme en las políticas de vivienda que lleva a cabo el Ayuntamiento de Barcelona", considera García-Bragado.

Finalmente, el presidente del Patronato Municipal de la Vivienda subraya la creciente importancia de la rehabilitación y renovación urbana en la ciudad de Barcelona, que también tiene su impacto en la actividad del patronato, y ello se refleja en las actuaciones de mantenimiento de su parque de viviendas de alquiler y en otras actuaciones, como son "la rehabilitación de polígonos como el de Canyelles y suroeste del Besòs, o la remodelación de barrios como el Bon Pastor. Estamos convencidos de que los nuevos retos de la vivienda social pasan por una arquitectura de calidad, sostenible y eficiente, que tenga como prioridad a las personas", razona García-Bragado.

### POSICIÓN CRÍTICA

En el lado opuesto, Francisco Borrell, presidente de la Fundación Família i Benestar Social, relativiza la exposición de García-Bragado sobre la vivienda social, puesto que, para él, esta se encuentra en una situación de "extrema gravedad [...] Hay muchas familias que necesitan una vivienda y que desgraciadamente no pueden adquirirla". ¿Por qué? Se pregunta el presidente. "Por que no disponen de los recursos económicos —20% más IVA— para hacer frente al pago de la entrada", responde él mismo. "Además, se están produciendo unos aumentos de los costes, a causa básicamente de las mayores exigencias técnicas de la Administración, lo que



Contraste entre un edificio rehabilitado y otro en rehabilitar en la calle de Balma de Barce

### DE LA ACTUAL CRISIS SE DERIVAN CAMBIOS DE CONCEPTO SE TENDRÁN QUE COMPRAR PISOS COMPARANDO EL GASTO ENERGÉTICO

agrava aún más la situación. Y esto no solo afecta a la venta, sino también al alquiler", precisa Borrell.

¿Cómo actuar ante esta situación? Según el presidente de esta fundación, lo primero sería aumentar la financiación de aquellos que no pueden pagar la entrada. Para eso será conveniente que la Administración diera garantías a los bancos y las cajas, si el cobro resultara fallido. En segundo lugar, reflexiona Borrell, si la Administración ve necesario aumentar las exigencias técnicas de la construcción —cosa que evidentemente incrementa los costes de la vivienda—: "La Administración también debería aumentar las subvenciones actuales para evitar los incrementos de los precios de la venta y el alquiler".

### UN MODELO INÚTIL

Hoy todo el mundo admite que es importante ahorrar, que es mejor reaprovechar, que la energía se está encareciendo, y que difícilmente se puede acceder a la vivienda de propiedad. "Hemos de cambiar,



## El Periódico de Catalunya

29 de gener de 2009

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>IGNASI PÉREZ ARNAL</b><br/>DIRECTOR GENERAL DE LA UNRS I DIRECTOR DE LA UNRS</p> <p>"Las entidades financieras o las gubernamentales deben ofrecervías de financiación para dar viabilidad a nuevos proyectos. Las cooperativas son los agentes idóneos para ello"</p> | <p><b>OSCAR GORGUES</b><br/>DIRECTOR GENERAL DEL GRUPO FORCADA</p> <p>"La Administración también debería aumentar las subvenciones actuales para evitar los incrementos de los precios de la venta y el alquiler"</p> | <p><b>OSCAR GORGUES</b><br/>DIRECTOR GENERAL DEL GRUPO FORCADA</p> <p>"La vivienda es una necesidad y el mercado no puede permanecer inactivo. En zonas muy concretas de las principales ciudades y a precios razonables, hay compradores"</p> |
|--|---|--|



ióna.

porque el modelo que habíamos seguido hasta ahora ya no es útil", comenta Ignasi Pérez Arnal, director del área de Sostenibilidad y Arquitectura de la Universitat Internacional de Catalunya. "Si estábamos ocupados por la forma y los conceptos arquitectónicos, ahora nos toca reaccionar y estar preocupados por [...] hacer casas low cost, introducir la industrialización en los sistemas constructivos, incluir de forma rápida nuevos materiales más eficientes, introducir criterios de sostenibilidad, incorporar dinámicas de grupo con los futuros usuarios, unir proveedores para sistematizar procesos y trabajar todos al mismo tiempo para hacer posible un nuevo modelo de vivienda", ilustra Pérez Arnal, que también es autor del libro *RDD Producción para la arquitectura y el diseño*.

"Hasta que construyamos vivienda y fabricar vivienda no sean conceptos iguales, la aplicación de técnicas y materiales avanzados a la producción masiva de vivienda fallará". Por eso, se-

gún argumenta Pérez Arnal, en el fondo no existe una industria de la construcción: "Ni la empresa constructora más grande del Estado que podamos imaginar no llega a ser una industria propiamente dicha".

Está claro, afirma el arquitecto, que la madera y los materiales naturales no tienen un peso específico en nuestro entorno, como tampoco lo tienen productos con sellos y certificaciones ambientales. Tampoco las tecnologías de ingeniería han cambiado en los últimos 25 años y las aportaciones para construir vivienda tampoco pasaban por la selección de un sistema frente a otro o el análisis de tiempos y costes. Tampoco han sido decisivas las líneas de investigación que investigan cómo construir más barato, más rápido o de forma más eficiente. "Ahora, con la crisis, ha llegado el cambio. Tendremos que comprar vivienda comparando su gasto energético", asevera. "De la misma manera que preguntamos cuánto gasta un coche, la vivienda deberá llevar una etiqueta en la que informe de

cuánto CO<sub>2</sub> se ha emitido para construirla o explicar cuánta agua ahorrará y reciclará".

Cuando se le pregunta al jefe de diseño y producto de la empresa japonesa Mují, que reside en Londres, sobre la sostenibilidad y la ecología de sus productos, siempre se pone a reír, dice Pérez Arnal. "No entiendo cómo una industria no trabaja para hacer más eficaces sus métodos de producción, para hacer más eficientes sus procesos de diseño, para utilizar menos material, no utilizar envoltorios inútiles, no reducir sus residuos, no hacer productos que no ayuden a su medio y hacer que el conjunto empresa-producto-trabajador-usuario-entorno mejore cada vez más, garantizando su sostenibilidad como base del mismo futuro de la propia empresa".

En definitiva, si no habla de ecología, habla de pura economía. Y para asegurar la economía de la empresa, ha de asegurar la ecología del producto. ¿O es que no hablamos de lo mismo? »



Operarios de la construcción trabajan protegidos en una obra.

## Un 'aterrizaje' que se preveía suave

El futuro del sector está condicionado por una absorción lenta y selectiva del parque en oferta

**M. D. R.**  
Ara Murguieru

Comenzaba el segundo semestre del 2008 cuando las entidades financieras empezaron a aplicar criterios de prudencia que en los años anteriores habían olvidado. "Así se inició una ralentización del ritmo de venta de viviendas que pretendía conseguir el aterrizaje suave del sector", recuerda Oscar Gorgues, director general del Grupo Forcadell.

Lo que no se tenía en cuenta es que al año siguiente se produciría el *credit crunch*; la tormenta financiera que en agosto del 2007 resquebrajó la confianza en el sistema financiero y que durante el año 2008 tomó tintes dramáticos. "El pretendido aterrizaje suave se había convertido en una dramática catástrofe que nadie había previsto, afectando, además, a todos los sectores de la economía", evoca Gorgues.

Ante esta panorámica y durante este periodo, el sector inmobiliario ha ajustado sus precios y ha visto cómo sus principales actores mueren o se batan por sobrevivir. No obstante, como precisó el representante de Forcadell, "la vivienda es una necesidad y el mercado no puede permanecer permanentemente inactivo". De hecho, Gorgues detecta como hoy, en algunas áreas, ya empieza

a resurgir lentamente la vida: "En zonas muy concretas de las principales ciudades y a precios razonables, hay compradores. Después de dos años y medio de parálisis existe una bolsa de demanda que por necesidad debe comprar, tiene capacidad económica y piensa que los precios ya están razonablemente fijados. También los inversores han reordenado sus Carteras y, después del descalabro de sus inversiones mobiliarias, vuelven los ojos hacia los activos inmobiliarios, que, a precios actuales, les pueden servir de valor refugio".

No obstante, la absorción es muy lenta y selectiva, dice Gorgues. Ello ha provocado que parte del parque de vivienda en venta se destine al alquiler, por lo que este está viviendo un importante incremento de oferta, que está condicionando las rentas a la baja.

El futuro del sector está condicionado por una absorción lenta y selectiva del parque en oferta. La primera residencia antes que la segunda, los centros de ciudad antes que las periferias y la obra nueva y vivienda seminueva antes que la usada. Todo ello con permiso de las entidades financieras, que "deberían situar sus requisitos de concesión de préstamos en marcos razonables dentro de sus criterios tradicionales de prudencia", observa Gorgues. »



## El Periódico de Catalunya 29 de gener de 2009

| LAS OPINIONES   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>MARIA ROSA REMOLÀ</b><br>PRESIDENTA DEL COL·LEGI D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE BARCELONA | <b>JOSEP MARIA GUAL</b><br>PRESIDENT DEL COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA I LLEIDA, EL ACTUAL PARTID DEL MERCADO | <b>JORDI LUDEVID</b><br>DECAN DEL COL·LEGI D'APARELLADORS I ARQUITECTES TÈCNICS DE CATALUNYA | <b>JOAN ESCUER</b><br>PRESIDENT DEL COL·LEGI OFICIAL D'INGENYERS DE BARCELONA, CATALUNYA                         |
| <p>"Gobierno, agentes del sector y ciudadanos debemos unir esfuerzos para diseñar el mañana"</p>      | <p>"Requerirá tiempo, pero estoy seguro de que reemprenderemos la cultura del ahorro"</p>   | <p>"Hasta hoy, el sector ha dado más valor al cemento que al conocimiento"</p>               | <p>"En obra pública, el grado de control sobre la calidad de los estudios geotérmicos deja mucho que desear"</p> |

# Momento de reflexión y debate

La auto crítica allana el camino para afrontar el futuro con criterios de calidad y competencia

**M** ALBERTO GONZÁLEZ  
Ara/Magister/30

**H**ace más de una década que empezábamos a recuperar los de la última crisis de la construcción. Desde entonces, hemos vivido unos años de mucha actividad, en los que se han hecho bien algunas cosas y otras no. Unos años en los que la actividad fructífera no nos ha dejado ver más allá del ajetreado día a día". En cambio, dice María Rosa Remolà, presidenta del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, ahora es el momento del análisis, de detenemos para ver dónde hemos equivocado el camino y tratar de aportar soluciones y mejoras. Una reflexión que, según la presidenta, no podemos hacer individualmente: "Gobierno, agentes del sector y ciudadanos debemos unir esfuerzos para diseñar el mañana. Un futuro con un desarrollo sostenible de nuestra actividad económica; una construcción con un nivel de calidad superior, con mayor seguridad y que respete el medioambiente. Este es el momento para la reflexión y el debate, para la formación y el reciclaje profesional, para la creatividad y la innovación", añade.

Por lo que respecta a su colectivo profesional, Remolà asegura que los aparelladors y arquitectos tècnics han gozado de una gran consideración durante los últimos años. "Ahora hemos dado un paso adelante con la puesta en marcha del nuevo espacio europeo de educación superior y nuestra formación universitaria se ha reforzado con la nueva titulación de grado de ingeniero de edificación, identificable en toda Europa", admite la presidenta.

Remolà reconoce que la crisis económica que atravesamos repercutirá sobre la actividad del colectivo al que representa, pero al mismo tiempo confía en que la "profesión saldrá reforzada" si se sa-

ben aprovechar las oportunidades: "Explotar nuestra polivalencia, reservar un tiempo para completar nuestra formación, mantenemos al día y ser más competitivos".

Para Josep Maria Gual, presidente del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, el actual partit del mercado se añadió un factor diferencial que lo ha complicado mucho más: "Han cambiado las reglas del juego. Las entidades financieras tenían mucho dinero para colocar y lo dejaban, teniendo en cuenta únicamente la cuota mensual que se podía pagar. No era necesario tener ahorros para poder comprar un piso. El revuelo financiero que estamos viviendo ha conducido a otro replanteamiento de los criterios para conceder créditos: vuelve a ser un porcentaje del precio del piso". Por eso, Gual incide en que ahora el ciudadano debe recuperar la costumbre de ahorrar: "que no es fácil", para poder dar una parte del precio del piso como entrada. "Requerirá tiempo, pero estoy seguro que reemprenderemos la cultura del ahorro", afirma.

### DE 4.000 A 10.000 COLEGIADOS

En los últimos tiempos el ejercicio profesional de la arquitectura también ha cambiado completamente. "En 14 años hemos pasado de 4.000 a 10.000 colegiados, un colectivo cada vez más numeroso que, en su mayoría, trabaja ya por cuenta ajena, muchas veces para sociedades de arquitectura, otro fenómeno en progresión", analiza Jordi Ludevid, decano del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Asimismo, el portavoz del Coac recuerda que el marco jurídico al que está sujeto su trabajo es totalmente nuevo, en respuesta a un mercado cada vez más exigente: "la LOE, el CTE, la ecoeficiencia y la certificación energética, la ley de sociedades profesionales, la ley catalana de vivienda, etcétera". Con todo, considera que



Situeta del Hotel Vela, en construcción, junto a la playa de la Barceloneta.

CON CAPACIDAD DE ADAPTACIÓN A UN ENTORNO CAMBIANTE

LA ARQUITECTURA CATALANA GOZA DE BUENA SALUD FIEL A SUS PRINCIPIOS

"la arquitectura catalana goza de buena salud, fiel a los principios que la distinguen, pero adaptándose a un entorno cambiante".

La crítica de Ludevid va dirigida en otra dirección: "Hasta hoy, el sector ha dado más valor al cemento que al conocimiento: baja productividad, falta de estímulo a la creatividad y la innova-

ción, legitimidad social precaria". El decano ve ahora una oportunidad en la rehabilitación y califica el actual como un "buen momento para mejorar procesos y acortar trámites". En este sentido, el Coac trabaja intensamente en el desarrollo de la certificación de calidad de proyectos, donde es pionero con el Vistat Coac Plus, que ya es una realidad en Barcelona y Sabadell. Según Ludevid, este veado de idoneidad "es una respuesta activa, eficiente, con garantías y de calidad en favor de la mejora de los procesos vinculados a la edificación".

### ESTABILIDAD GARANTIZADA

Otro de los colectivos que se ha visto respaldado por el nuevo marco legal es el de los geólogos. "Desde la promulgación y aplicación del CTE, que obliga a la realización de un estudio geológico del terreno previo a la edificación, la gran mayoría de las edificaciones y construcciones de nuevo cuño tienen garantizada su estabilidad gracias a este tipo de estudios", afirma Joan Escuer, presidente del Col·legi Oficial de Geòlegs de Catalunya. El grado de exigencia en este sentido es ahora muy elevado y los geólogos consiguen ofrecer este tipo de servicios a unos precios tremendamente competitivos.

"Este panorama contrasta fuertemente con el sector de la obra pública, en el que, si bien la situación ha mejorado, el grado de control sobre la calidad y alcance de los estudios geológicos aún deja mucho que desear", reconoce Escuer. "Basta recordar los sucesos relacionados con la llegada del AVE a Barcelona, por citar tan solo un ejemplo", comenta.

La misma fuente asegura que una parte muy significativa de los desvíos presupuestarios en la obra pública es debida a deficiencias en el alcance y la calidad de los estudios geológicos y geotécnicos, "a pesar del buen hacer de los profesionales", concluye Escuer. ©





## El Punt, Camp de Tarragona

28 de gener de 2009

# El govern no preveu canviar les normes de construcció per afrontar vents extrems

Interior preveu fenòmens meteorològics extraordinaris més freqüents però l'executiu només es planteja obrir el debat

XAVIER MIRÓ / Barcelona  
● El govern no es planteja per ara demanar canvis en la normativa estatal de construcció d'edificis pel que fa a la velocitat i a la persistència d'un temporal de vent ex-

traordinari. L'executiu recorda que el fenomen d'aquest cap de setmana ha estat totalment excepcional, que és el primer cop que s'activa el Pla de Protecció Civil per causa del vent i que no hi ha registres

amb ratxes tan fortes de manera generalitzada. Després del balanç que feia ahir el govern, el conseller d'Educació, Ernest Maragall, admetia que «s'ha de fer una reflexió» amb les dades de la naturalesa del

fenomen que s'ha produït, els efectes que ha tingut en cada zona i la freqüència potencial. Qualsevol canvi normatiu ha de venir d'aquest debat, «no per pura reacció al que ha passat».

Abans d'ahir, el director general de Protecció Civil, Josep Ramon Mora, admetia que caldria avaluar els protocols d'emergències actuals per fer front a «fenòmens extraordinaris» semblants al de dissabte com a conseqüència del canvi climàtic. Tot i que els experts admeten que ara per ara no es pot afirmar que el canvi climàtic provocarà vents més devastadors, també defensen que les condicions ambientals i meteorològiques canvien, i cal preveure-ho per adaptar-s'hi. En qualsevol cas, ja es pot afirmar que les intensitats i la persistència de moltes de les ratxes de vent que dissabte van escombrar el Baix Llobregat, l'Alt Penedès, el Baix Camp, la Conca de Barberà i l'Anoia tenen pocs precedents, i que el fenomen que es va produir va ser un cicló no tropical, també conegut com a bomba meteorològica, que va entrar a la península per la costa cantàbrica.

Des del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya s'ha admès que el fenomen ha desbordat la normativa de construcció d'edificis, que té en compte intensitats mitjanes en uns 50 anys. El conseller de Medi Ambient, Francesc Baltasar, va explicar en la reunió governamental d'ahir que el tem-



Un mur i un arbre a la carretera de les Masies, dissabte passat a l'Espluga de Francolí. / O.P.A.

poral va avançar per Catalunya en forma de llengües de vent lineal canalitzades per les valls, de manera que, per exemple, mentre que va arrasar arbres i construccions a la part central, no va afectar les masses boscoses dels cims laterals. Es descarten fenòmens afegits com ara tornados, tenint en compte que la caiguda d'arbres s'ha produït també de manera lineal, com si es tractés de la caiguda de fitxes de dòmino. També en les clarianes boscoses on els arbres estan

més espaiats i desprotegit hi ha hagut una devastació en forma de clapes.

### Gestió correcta

En la compareixença pública posterior al consell executiu, el conseller Maragall deixava clar que a dissabte Catalunya hi va haver un fenomen extraordinari del qual no es tenien registres tan extrems, i que per primer cop va obligar la Generalitat a activar el pla de protecció civil per temporal de vent. El conseller admet que cal obrir una

procés de reflexió sobre el fenomen, el seu comportament i la freqüència amb què es podria repetir, abans de prendre qualsevol decisió precipitada sobre canvis de normativa en la construcció d'edificis. No hi pot haver un canvi normatiu «per pura reacció» als fets de dissabte.

Maragall va defensar la gestió del govern pel que fa a protocols de prevenció i actuació, així com l'actuació de les administracions locals i les empreses de serveis de subministrament.

## «Bomba meteorològica»

JOSEP MARTINOY

● El temporal de vent que dissabte va castigar Catalunya va ser provocat per un fenomen conegut com a ciclogènesi explosiva. La ciclogènesi és la formació d'un cicló o huracà en latituds tropicals o d'una depressió o borrasca en latituds fora del tròpic. Perquè sigui explosiva cal que la seva formació sigui molt ràpida i intensa, normalment en menys de 24 hores. Una depressió així es converteix en molt violenta i perillosa, una autèntica *bomba meteorològica*. La depressió que ha afectat Catalunya es va crear en aigües de l'Atlàntic en unir-se una massa d'aire càlid subtropical, que ja dividres va deixar temperatures màximes anormalment altes, i una altra massa d'aire molt més fred que va arribar del nord. De la unió de les dues masses va sorgir una potent borrasca que va viatjar amb rapidesa cap a l'est acompanyada de vents ocasionalment huracanats. Una *tempesta perfecta*, encara que aquest terme no s'utilitza en meteorologia, que és molt difícil de predir, precisament perquè es forma de manera molt ràpida.

## El vent no remet del tot

● El Servei Meteorològic de Catalunya informava ahir que ja no hi ha risc de ventades fortes, tot i que es manté activada la fase d'alerta del pla de Protecció Civil de Catalunya per les afectacions que encara hi ha de les ventades. Entre les set del vespre de dilluns i les quatre de la tarda d'ahir, de fet, els bombers van haver de fer 110 sortides més a la demarcació (79 al Camp i 31 a l'Ebre), per un total de 6.257 a Catalunya des de divendres passat, la majoria per retirar arbres tombats o altres elements de la via pública. Ahir mateix, sobretot a la matinada, encara hi va haver ràfegues fortes que van arribar als 121 km/h al Perelló, 109 km/h a Mas de Barberans o 94 km/h a Amposta. El vent serà avui de component nord i oest entre flux i moderat arreu, amb cops forts a les Terres de l'Ebre.

## Valls no cobrarà impostos pels arranjaments

I.M. / Valls

● Els propietaris o llogaters d'habitatges o empreses de Valls que hagin de presentar projectes de reforma d'instal·lacions i habitatges malmesos per la ventada del cap de setmana tindran subvencionat al cent per cent el cost de l'impost de construcció i obres (ICIO) i les taxes de llicència d'urbanisme o d'ocupació de la via pública. L'Ajuntament de Valls ha aprovat aquesta mesura que té caràcter d'urgència i una vigència de tres mesos. L'objectiu, com explicava la regidora d'Obres i Activitats, Rosa Maria Ibarra, «és poder recuperar la normalitat». Valls, com la



El supermercat, ahir sense cartell. / I.M.

resta de la demarcació, ha resultat afectada pel vendaval amb conseqüències que encara no s'han avaluat per «manca de temps», feia veure el regidor de Via Pública, Martí Barberà, en actuació des de di-

vendres a la nit per garantir els serveis i la mobilitat a la població i, a la vegada, tenir-ho tot a punt per a la celebració de la festa de la calçotada, un esdeveniment popular organitzat per l'endemà del temporal. El vent també va afectar dilluns al vespre la ciutat de Valls. El centre meteorològic de l'Alt Camp va registrar una ràfega màxima de 101 quilòmetres per hora, a un quart de vuit del vespre.

El vent sostingut al llarg de tot el cap de setmana va afectar el sostre i el rètol del supermercat Mercadona i va fer caure un braç de la creu de ferro instal·lada a l'església de Sant Joan.



## El Economista

28 de gener de 2009

# Tres programas de postgrado para frenar la crisis de la construcción

El Centro Superior de Edificación inaugura en febrero tres cursos centrados en dos sectores que no viven precisamente sus mejores tiempos: inmobiliarias y construcción. Especialistas de este ámbito serán los encargados de dirigir unos programas más prácticos que nunca.

### R.E.E

La retracción de la demanda del sector de la construcción aumentará la competencia entre empresas, "lo cual incrementará a su vez la necesidad de profesionales bien formados y entrenados". Son palabras de Ricardo Latorre, director académico del Centro Superior de Edificación de la Universidad Europea de Madrid, en las que se plasma de forma directa que, en tiempos de una clara crisis en el sector del ladrillo, son los profesionales mejor formados quienes mayores oportunidades de colocación tienen. Por ello, Ricardo Latorre recuerda que son precisamente los momentos de recesión económica los más oportunos para formarse. "La educación es siempre una inversión, no depende de los ciclos económicos", añade.

Con el objetivo de responder a las actuales necesidades y demandas del sector, el Centro Superior de Edificación de la Universidad Europea de Madrid ofrece una serie de postgrados cuyos contenidos han sido diseñados en colaboración con las principales empresas de sus correspondientes ámbitos y que, además, están dirigidos por profesionales que ejercen en compañías líderes.

En febrero, este centro inicia tres de sus postgrados de los sectores de la construcción, la inmobiliaria y la arquitectura. Se trata concretamente del Máster en Gestión y Financiación de Concesiones y Proyectos, el Executive en Gerencia de



Construcción-PEC, y el Executive Inmobiliario.

Respecto al primero, el Centro Superior de Edificación comienza en febrero su séptima edición en su modalidad intensiva de 500 horas. El programa cuenta con la ayuda de las becas anuales de la Fundación Antonio Camuñas y está coordinado por Alberto de Frutos Espinosa, director general de Bovis Lend Lease, y dirigido a arquitectos e ingenieros técnicos y superiores. Las sesiones son presenciales.

### Inmobiliarias

Respecto al Programa Executive en Gerencia de Construcción, está dirigido por Gonzalo Gómez Mulero, director de Servicio de Apoyo a la Ejecución de FCC Construcción. Es presencial, y tiene una duración de 250 horas, desde febrero hasta julio. Está dirigido a profesionales relacionados o interesados en el sector, con un mínimo de tres años de experiencia.

Por último, el Programa Executive Inmobiliario, que este año celebra su cuarta edición, está orientado a profesionales con experiencia que quieren mejorar sus capacidades directivas y de gestión. Dirigido por Germán Barrio, consejero delegado de Suasor Servicios Inmobiliarios, tiene una orientación eminentemente práctica, que se concreta en ejercicios para familiarizar al alumno con herramientas básicas como el cálculo financiero o diferentes métodos de valoración.

## El Punt, Camp de Tarragona 27 de gener de 2009

ELS EFECTES DE LA VENTADA

# La normativa de construcció no preveu vents de més de 130 km/h a la plana

«Si féssim els pavellons com búnquers no n'hi hauria un a cada municipi», diuen els arquitectes

XAVIER MIRÓ / Barcelona  
● La normativa de construcció no preveu vents sostinguts de fins a 200 km/h al litoral i prelitoral. I els cops de vent que van desfer el pavelló de Sant Boi de Llobregat o van malmetre el de

Santa Coloma de Cervelló van superar de molt la velocitat mitjana que es fa en càlcul d'estructures pel que fa al vent. Així ho explica Maite Bartrolí, tècnica de l'àrea d'estructures del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. La nor-

mativa permet construir sostres oberts i lleugers com els d'alguns equipaments recreatius: «Si els construïssim com búnquers de seguretat, no tindríem un pavelló poliesportiu a cada municipi de Catalunya.»

Sense conèixer les dades concretes ni la situació de l'edifici sinistrat dissabte, des del Col·legi d'Arquitectes es dona per fet que el pavelló de Sant Boi complia la normativa i, per l'estat en què va quedar, es pot assegurar gairebé del tot que, com a mínim, el sostre estava ben fixat perquè no es va despendre dels murs i va sortir volant sinó que va aixecar-se i es va tombar arrossegant i esfondrant els murs on estava subjectat. Una altra cosa és si l'edificació estava en millor o pitjor estat per envelliment i el grau de manteniment que s'hi havia fet. És la hipòtesi que planteja Bartrolí, qui explica que la normativa no preveu intensitats mitjanes de vent superiors als 130 km/h en una àrea urbana de la plana com Sant Boi. Per a edificis de gran alçada o situats a alta muntanya i a l'embat del vent, les intensitats que es preveuen arriben fins als 160 o 170 km/h. La intensitat del vent que es pren en compte en el càlcul d'estructures ja inclou un percentatge superior a la mitjana per fer front a una situació excepcional. Però el cop de vent que, dissabte al matí, va entrar al pavelló de Sant Boi, de ben segur que va superar el càlcul estàndard i el coeficient de seguretat afegit. El túnel de batuda de beisbol que es va esfondrar és de l'any 1993 i es va construir sota la normativa del 1988. Bartrolí explica que la normativa nova dels anys 2006 i 2007 modelitza millor les intensitats i els impactes del vent sobre els edificis però no canvia substancialment les velocitats de càlcul. Una de les debilitats més grans dels equipaments esportius i recreatius són els sostres. En la majoria dels casos, es tracta de grans estructures independents fixades sobre els murs i que tenen molta superfície d'exposició al vent i poc pes propi.



Un tros de sostre del pavelló del Serrallo de Tarragona i l'interior amb les darreres del camp de futbol de Cambrils.

## Equipaments esportius tancats a Tarragona

S. CASADO / Tarragona  
● A la demarcació de Tarragona, diversos equipaments esportius han sortit malparats i alguns romandran tancats durant uns dies mentre s'esbrini si només cal substituir els elements que falten, o bé si cal dur a terme actuacions més rellevants en l'estructura. A la piscina coberta de Sant Pere i Sant Pau, el que és més visible és que una quarta part de les planxes de policarbonat del sostre han desaparegut. Els objectes desenganxats de l'estructura principal feien uns 4 metres de llargada i 1,5 d'amplada i a l'aire semblaven «ganivets gegants», segons va explicar el gerent del Patronat d'Es-

ports de Tarragona, Ramon Cuadrat. En canvi, equipaments construïts amb materials molt similars, com la piscina de la Part Baixa, no han patit cap desperfecte remarcable. Segons va explicar Cuadrat, els edificis esportius municipals estan concebuts per resistir ràfegues de vent d'uns 110 km/h, però no de 170, com les que es van enregistrar la matinada de dissabte. Casualment, la piscina del Serrallo no va patir cap dany, encara que el pavelló del costat ha perdut un tros de la coberta de dalt d'uns quaranta metres quadrats que també ha obligat l'Ajuntament a tancar-lo. Avui al matí tècnics municipal comprovaran *in situ* els desperfectes i, se-

gons la seva diagnosi, es buscarien diferents alternatives per als usuaris d'aquests equipaments. D'altra banda, el Nou Estadi no va patir cap desperfecte, però es va decidir suspendre el partit Nàstic-Eibar, seguint les recomanacions del consistori i tenint en compte que, com a mínim, hi hauria hagut unes cinc mil persones.

A Reus, el vent va arrencar una claraboia del pavelló olímpic, mentre que al Vendrell les piscines municipals del carrer Doctor Robert també estan tancades perquè hi ha desperfectes en la coberta després que 3 dels 14 tensors es van desfer i això fa que l'estructura no estigui prou subjecta.

# Brusco cambio de ritmo

**El reajuste de la economía será severo e irá acentuándose a lo largo de los próximos trimestres. La crisis es global pero con efecto a nivel de proximidad en la reducción de consumo y el aumento del paro**

RAFAEL VILA | REUS

**E**l cambio de ritmo en la economía ha sido mucho más acentuado que lo que se esperaba hace un año y su continuación a lo largo de 2009 será también mucho más importante de lo previsto. Hay quien llega a hablar de cambio de modelo económico, pero aún si no se alcanza esta dimensión, el reajuste de la economía será severo, a nivel mundial pero notable a todos los efectos a nivel local, en un grado que irá intensificándose en los próximos trimestres.

Entre los últimos estudios, el del gabinete de BBVA indica que la economía catalana se contraerá un 1,3%, en una proporción superior incluso a la de España debido a su mayor dependencia del sector exterior, que en un contexto de recesión global juega en contra de la producción. Además, la economía catalana está mostrando un peor comportamiento de los factores determinantes del consumo, especialmente del mercado laboral.

Ante este panorama, los expertos predicen una caída de



La desaceleración de la población activa se acompañará de un repunte de la tasa de paro

la demanda interna en todos sus componentes, excepto en el consumo público, que mantendrá un cierto dinamismo. La inversión experimentará caídas significativas, y las exportaciones también, por encima del 2%, aunque esto no comportará un empeoramiento de la balanza comercial, ya que la importación se reducirá en márgenes aún superiores.

Un ajuste de esta magnitud deberá tener su equivalente en el mercado de trabajo. El gabinete de estudios del BBVA prevé para 2009 la pérdida de 150.000 ocupaciones en el conjunto de la economía catalana. La desaceleración prevista para el crecimiento de la población activa llevará al repunte de la tasa de paro, que podría situarse en el 14,3% de la población activa como media para 2009. Por su parte, UGT, sin indicar previsiones para el nuevo año sí que señala que el último trimestre del año fue el cuarto consecutivo en que la contratación no remontó, con 200.000 contratos menos que en el cuarto trimestre de 2007.



El sector de la construcción cayó en picado durante el año pasado. FOTO: LUIS MILLÁN/OT

## El gran agujero de la construcción

R.V. | REUS

El sistema productivo de Tarragona depende de forma desproporcionada de dos actividades concretas, la construcción y los servicios, que son precisamente las que más están notando la crisis. Por esta causa, si la provincia se había destacado en los últimos años en la creación de empleo debido al empuje vivido especialmente en la construcción, ahora también nota en mayor grado la caída del sector, y sus listas de parados crecen más que las medias catalana o española.

El exceso de oferta y, sobre todo, la sequía en la oferta de créditos, han propiciado el frenazo que ha sufrido la construcción y que se ha traducido en una gran cantidad de pisos construidos sin vender (por no hablar de la

congelación y retraimiento del mercado de segunda mano, que se había hinchado desproporcionadamente en el auge del ladrillo) y en la desaparición de la actividad en el sector. No se empiezan obras nuevas y, en muchos casos, no se acaban las ya iniciadas. Uno de los más recientes informes respecto a la evolución del precio de la vivienda, realizado por la sociedad de tasación Tinsa, sitúa el descenso del precio de la vivienda libre entre el 8,8% y el 14,3%. Según Tinsa, las propias inmobiliarias reconocen que la línea descendente va a continuar en los próximos meses.

**El mercado necesitará dos años para absorber el stock de vivienda sin vender**

El vicepresidente segundo del Gobierno y ministro de Economía, Pedro Solbes, admitió esta misma semana que el ajuste en el sector de la vivienda «se va a producir de forma muy significativa» durante este año, aunque se mostró «algo más optimista» que la Comisión Europea respecto a la evolución del sector en 2010. «El ajuste en vivienda se ha producido ya de forma significativa en el

2008, creemos que se va a seguir produciendo de forma muy significativa en 2009 y sin embargo somos algo más optimistas que la Comisión Europea en el 2010», indicó Solbes.

Tinsa no es tan optimista. Según sus cálculos, a finales de 2008 se alcanzó un stock de cerca de 930.000 viviendas en España cuya absorción puede prolongarse al menos dos años. El gabinete de estudios del BBVA aún va más allá, ya que sitúa el stock en 1,4 millones de casas.

Los analistas prevén que la reordenación del sector promotor continuará, pese a haber sufrido ya duros golpes durante 2008 con los concursos de acreedores instados por nombres tan importantes como Martinsa Fadesa, Hábitat o Llanera. El comportamiento de empresas que se hallan en esta situación puede marcar también la aparición de nuevas disfunciones en los bancos que mantienen su deuda y que hasta ahora han conseguido situarse suficientemente al margen.



Cinco Días

23 de gener de 2009

# Casas de bambú, lo último en viviendas sostenibles

## Un proyecto español gana el concurso de tecnología para la sostenibilidad de la Fundación Altran

MANUEL G. PASCUAL *Madrid*

**T**ras más de 15 años dándole vueltas a la idea, parece que Francisco Gallo Mejía podrá por fin desarrollarla. Se trata de la construcción de viviendas sostenibles a base de materiales derivados del bambú, que tiene la propiedad de absorber el CO<sub>2</sub> de la atmósfera. El proyecto dirigido por Gallo se impuso ayer a otros 159 de 20 países en el premio de la Fundación Altran para la Innovación, cuya presente edición se titulaba *Reduciendo los niveles de carbono en la atmósfera: nuestro reto tecnológico!* Como recompensa Gallo recibirá 16.000 euros para convertir el proyecto en realidad y un año de asesoramiento científico y tecnológico del Grupo Altran, multinacional francesa de consultoría en innovación.

El ganador del premio, colombiano de 43 años, lleva tres en el País Vasco, donde estudia dos doctorados: uno en Asentamientos humanos y actividades económicas y otro en Forma, espacio y materia en arquitectura. Antes de ponerse con los doctorados, se sacó un máster en Cooperación Internacional en la Universidad del País Vasco. Formación no le falta. Ni motivación, pues colabora con Arquitectos e Ingenieros sin Fronteras.

"Para mí siempre habrá un antes y un después del 21 de enero de 2009", comenta Gallo emocionado. Nació en Pereira, Colombia, una zona cafetera a pie de los Andes donde la guadua (una variedad americana del bambú, usada, por ejemplo, en los techos de la T-4 de Barajas) está muy extendida. "En mi tierra se usa la guadua en construcciones tradicionales desde hace siglos. Su uso está muy arraiga-



Francisco Gallo recibe el Premio a la Innovación de Altran. Abajo, un cosechador de guadua.

do, es algo cultural", comenta. Por eso surgió en él la idea de extraer de este tipo de bambú todos los materiales necesarios para edificar viviendas "modernas, económicas y sostenibles". "El uso de materiales orgánicos es vital para conseguir viviendas sostenibles. Y de guadua tenemos mucha en Latinoamérica".

En 2006 dejó su trabajo de profesor en la Universidad Tecnológica de Pereira y se mudó a España para trabajar en su idea. Tres años después, el proyecto *Sumidero habitable de CO<sub>2</sub>; biocompuestos de bambú para viviendas sostenibles* convenció al jurado de la Fundación Altran. *de que era el mejor de los seis finalistas. A ello contribuyó su triple enfoque.*

Por un lado, Gallo ha aportado nuevas formas de utilizar fibras de bambú, desarrollando paneles y elementos aglomerados y reemplazando o completando materiales de construcción. Por otra parte, el compuesto de bambú que diseñó para la construcción, además de capturar CO<sub>2</sub>, se produce con menos gasto de energía y agua que los materiales tra-

dicionales (madera, metal, ladrillos y hormigón). Pero, además, el proyecto está diseñado para implementarse en la zona andina (rica en guadua), fomentando el desarrollo de una industria local a lo largo de todo el ciclo de construcción.

Gallo tiene ahora un año para probar que su idea es factible. Deberá mostrar la familia de materiales necesaria para la construcción de una vivienda completa. Para eso contará con el apoyo de Altran, que auditará el proyecto, diseñará un plan de actuación para el año y seleccionará a los consultores más apropiados para que trabajen en él.

"La tecnología debe ser el puente que conecte el desarrollo económico con el ecológico", reflexiona el ingeniero colombiano, "y, en el caso de mi proyecto, pronto veremos si resulta o no". A él le faltan ganas.

"Si la idea funciona, permitirá abrir camino para aplicar el modelo a otras fibras vegetales de otras partes del mundo". Merece la pena trabajar duro para conseguir algo como eso.



Expansió  
22 de gener de 2009

# El sector de la vivienda teme que la crisis dure una década

¿DIEZ AÑOS DE AJUSTE? / Promotores, consultores e institutos de análisis coinciden en valorar que la reactivación del mercado residencial será más lenta que la recuperación de la economía española.

J.M.S. Madrid

¿Cuanto tiempo se prolongará la crisis en el mercado de la vivienda en España? ¿Se puede confiar en una reactivación de la actividad conforme mejoren los indicadores macroeconómicos nacionales a partir de 2010 ó 2011 o, por el contrario, el sector de la promoción residencial se enfrenta a una depresión en forma de L, de varios años de duración?

Estos interrogantes rondan desde hace tiempo en la cabeza de promotores, entidades financieras con crecientes intereses en el mercado de la vivienda y expertos del sector de la construcción en general. La mayoría parece inclinarse por la segunda opción, es decir, por el convencimiento de que España se enfrenta no sólo a un ajuste de dimensiones excepcionales, sino a una reordenación estructural que cambiará la faz del sector de la promoción en España.

Según el informe económico semestral realizado por la escuela de negocios Esade y patrocinado por KPGM, la reactivación del sector de la construcción no llegará "hasta dentro de tres o cuatro años", lo que implica, según este estudio, "un aplazamiento de bastantes años de la revalorización de los activos inmobiliarios. El stock de viviendas por vender, que se calcula en el entorno del millón de viviendas presionará los precios a la baja "a medida que los promotores o propietarios se vean ahogados por el endeudamiento".

El consenso del mercado apunta a la necesidad de que



En la imagen, viviendas a la venta.

**Según Esade, la construcción no se reactivará hasta dentro de tres o cuatro años**

**El mercado da por hecho un ajuste en el precio de la vivienda de entre el 30% y el 40%**

la vivienda sufra un ajuste promedio en los precios de venta de entre el 30% y el 40% como medio para dar salida al stock. El gran problema al que se enfrentan los promotores es el elevado coste al que adquirieron el suelo en los últimos años, que les impide situar los precios a la medida de la demanda sin perder fondos propios con las ventas de viviendas.

**El peor año**

"Gran parte de las promotoras que han sobrevivido a 2008 desaparecerán en 2009. Salvo las empresas ahogadas de deuda, que en su mayoría ya han caído, el resto del sector ha podido hacer frente a

los gastos generales y financieros con la liquidez obtenida al escriturar las preventas suscritas en 2005 y 2006. Este año ya no habrá viviendas que escriturar y poca gente podrá hacer frente a sus compromisos", señala un promotor bajo el anonimato.

Esade calcula que la inversión en el mercado residencial se desplomará un 50% en 2009. Según la consultora Knight Frank, "el promotor tiende a ir tras el telón y aparece en escena la financiera, que afronta un periodo de desinversión con precios de venta quizá a valor de deuda". Otros expertos hacen un análisis aun más crudo y consideran que "nada volverá a ser como

antes", apuntando a una crisis de casi una década de duración.

"Ahora estamos viendo cómo los bancos se quedan con promociones y suelos a cambio de la deuda de sus clientes. Dentro de dos o tres años, veremos que los bancos no tendrán más remedio que promover ellos mismos, bien directamente, bien a través de sociedades inmobiliarias porque apenas existirán promotores", vaticina un consultor.

**Los promotores temen que 2009 será el peor año de la crisis en el mercado de la vivienda**

## Tots els municipis petits rebran 20.000 euros de la Diputació per millorar el manteniment d'obres

A.P. / Tarragona

● La Diputació de Tarragona va presentar ahir davant dels alcaldes del Tarragonès, el Baix Penedès, la Conca de Barberà i l'Alt Camp, els detalls del pla extraordinari d'inversions i manteniment, que destinarà sis milions d'euros a projectes de municipis de menys de 4.000 habitants. Aquesta partida es repartirà en part en funció de la població de cada nucli, però es garanteix que totes les poblacions rebran una mateixa ajuda de 20.000 euros per al manteniment d'equipaments ja construïts. «El manteniment és un dels problemes més greus per als municipis petits,

especialment en temps de crisi», va afirmar el president de l'ens supramunicipal, Josep Poblet.

A banda, el fons també reserva una partida de 435.000 euros per atendre situacions d'urgència o derivades d'una catàstrofe. En total, cada municipi rebrà un mínim de 6.000 euros i un màxim de 50.000 de la resta del fons, i haurà d'acreditar que el 30% del percebut s'ha destinat al pagament de mà d'obra i, per tant, a la generació d'ocupació. La presentació de sol·licituds, que podran fer 152 ajuntaments i tres entitats municipals descentralitzades, es podrà fer durant els dos

mesos posteriors a la publicació oficial del fons.

### **Ajudes per al fons estatal**

A banda d'aquest paquet econòmic, el president de la Diputació va destacar el paper exercit per l'ens a l'hora d'oferir suport tècnic als consistoris perquè poguessin tenir a punt els projectes per concórrer als fons estatals d'inversió local. Així, durant les darreres setmanes s'han atès les peticions de 61 municipis, i els serveis tècnics de la Diputació han redactat 52 projectes i han encarregat a tècnics externs 33 projectes més. En total, ha suposat una despesa per a l'ens de 337.000 euros.

## El Periódico de Catalunya 19 de gener de 2009

URBANISMO

# La nueva convocatoria de la ley de barrios será antes de verano

Una muestra resume los 92 proyectos que se han beneficiado de las ayudas desde 2004

CRISTINA BUESA  
BARCELONA

Los frisos de Picasso de la fachada del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya les ha salido un competidor: Los turistas que acuden a fotografiar la obra del escultor noruego Carl Nesjar a partir de los dibujos del artista malagueño se encontrarán hasta finales de febrero con unas enormes letras. Son grafías reivindicativas, como la exposición que acoge el colegio hasta el 27 de febrero: *Per un barri digne. El Pla de millora dels barris que necessiten una atenció especial*.

Al conseller de Política Territorial i Obres Públiques se le intuye una debilidad por el plan de barrios, vigente desde el 2004. No en vano sus 23 años como alcalde de Girona le hacen especialmente sensible a las reivindicaciones municipales. Un satisfecho Joaquim Nadal inauguró la muestra el viernes en Barcelona y



Las enormes letras con los nombres de los barrios, en la fachada del Col·legi d'Arquitectes, el sábado.

aprovechó para anunciar que la siguiente convocatoria de la ley se abrirá antes del verano y presentará algunas novedades.

**ALMENTO DE LA FINANCIACIÓN** Hasta ahora, los proyectos a los que aspiraban los municipios catalanes conseguían una financiación al 50% con

la Generalitat. El ayuntamiento en cuestión presupuestaba el total de la iniciativa y PTOF pagaba la mitad. De esta forma ya se han desunado 990 millones de euros en las cinco convocatorias anteriores. De cara a la sexta, las localidades más pequeñas podrán pedir que la administración autonómica sufrague

más de la mitad del coste del proyecto, según adelantó el secretario de Planificació Territorial, Oriol Nelho.

Otra de las diferencias será que los consistorios que no hayan acabado las obras del programa podrán pedir que se prorroguen las ayudas dos años más. El objetivo de la ley siempre ha sido alcanzar todos los

rincones de Catalunya: se han beneficiado ya 92 barrios situados en 77 municipios. La muestra en el COAC resume en 37 paneles lo que se ha conseguido, además de presentar varios vídeos en los que los vecinos narran en qué ha mejorado su hábitat.

**EXPOSICIÓN ITINERANTE** También se han editado fichas de ese casi centenar de proyectos y, dispuestas en cajas de plástico, el visitante puede llevarse a su casa la explicación de lo que le interesa. De momento solo tres de los 92 barrios dan por acabada la iniciativa social, cultural, urbanística o formativa por la que concurren a las ayudas. Son Collblanc-La Torrassa de L'Hospitalet de Llobregat, el Districte II de Terrassa (Ca n'Anglada) y el barcelonés Santa Caterina-Sant Pere. No obstante, Nelho se muestra muy orgulloso de que el 70% de los objetivos de la primera convocatoria se han logrado.

La mejora de los espacios públicos, los programas de equidad de género o de formación laboral, las campañas de promoción del comercio, entre otros, son algunos de los aspectos que recogen estos planes de la ley de barrios. Precisamente hoy Nadal firma en Figueres (Alt Empordà) el convenio para la rehabilitación integral de su centro histórico, de la convocatoria del 2008. Y, del mismo modo que la ley ha aspirado a llegar al máximo de municipios, la Generalitat quiere que, una vez acabe su estancia en Barcelona, la exposición viaje por Catalunya. =





**Público**

19 de gener de 2009

# Cómo se propaga la crisis económica

El recorte de producción y plantilla en las grandes actividades produce un efecto dominó que perjudica a proveedores y al resto de los integrantes de la cadena productiva

GLÒRIA AVUSO  
BARCELONA

La crisis que arrancó en el sector de la construcción y que ha golpeado de forma contundente a la industria de la automoción se ha propagado rápidamente. El impacto en estos dos sectores de gran peso ha repercutido en el conjunto de actividades económicas, en un claro efecto dominó. La falta de crédito, que ahoga aún más a las empresas, está ayudando a que la mancha se extienda a mayor velocidad.

Las firmas fabricantes de automóviles han revisado su producción a la baja, y unos 36.000 trabajadores, más de la mitad de la plantilla que emplean, están afectados por expedientes de regulación de empleo (ERE) temporales.

La industria proveedora de componentes ha notado los efectos de forma inmediata. Los pedidos han disminuido y 140 plantas auxiliares han suprimido o han rescindido de forma temporal 27.000 puestos, según cifra Semauto, la Asociación Española de Fabricantes de Componentes y Equipos para la Automoción. Ya han cerrado 14 y una veintena han despedido a buena parte de la plantilla.

## Centenares de empresas

Entre fabricantes y proveedores, el número de afectados asciende ya a 62.000, una cifra que puede aumentar, ya que varias matrices advierten que ampliarán los paros de producción para ajustarse a una caída de ventas que no cesa.

"Detrás de un vehículo hay infinidad de empresas y empleos directos e indirectos", explica Ismael Carmena, director general de la división de recambios de Hella, fabricante de faros y pilotos traseros pa-

**36.000 trabajadores de fábricas de coches se ven inmersos en un ERE**

**Otras 140 auxiliares del automóvil han presentado ERE y 14 han cerrado**

**Sólo la planta de Ficosa en Rubí cuenta con unos 200 proveedores**

**«Los bares del polígono están vacíos y no circulan camiones»**

ra automóviles. En los últimos meses, firmas como Volkswagen le han recortado el volumen de pedidos. Hella ha tenido que rebajar a su vez la solicitud de material a sus subproveedoras. Un faro de coche contiene entre 30 y 40 componentes, entre lentes, bombillas, carcasa, etc. "Toda la cadena se para. Las repercusiones llegan hasta la última empresa que fabrica un tornillo", explica Carmena. El efecto es multiplicador, ya que un vehículo contiene más de un millar de componentes.

"Las fábricas trabajan a menor capacidad y obtienen menos ingresos manteniendo los mismos costes fijos", comenta el ejecutivo. Sin demasiado apoyo del sistema financiero, "entran en pérdidas y al final se presentan los ERE", añade. Frente a la caída de ven-



Edificio a medio construir paralizado en el municipio de Cornellà. EDU BAYER

tas, Hella ahora ve como salida poner mayor atención en su actividad como proveedora de recambios. "Los coches no se venden, el parque envejece y las reparaciones han aumentado un 5%. Esta puede ser nuestra área de crecimiento".

De la misma forma, la revisión de la producción en Seat y Nissan ha rebajado la carga de trabajo en centenares de proveedores de primer nivel como Ficosa, Sysmo, Technoconfort, Eurosit y otras muchas que, como estas, han tenido que hacer ajustes temporales en su plantilla.

## Repercusión en los servicios

Sólo en el caso de Ficosa Rubí, la disminución de la actividad, dedicada a producir limpiaparabrisas y cambios de marchas, ha afectado otros 200 proveedores, como Lear, Industrias Mezquita, Mimsa o Técnicas Innovadoras.

A la vez, el parón en todas estas empresas ha repercutido en el entorno. "El polígono en el que trabajamos ahora está vacío, los bares y restaurantes de la zona no se llenan. También han dejado de venir ejecutivos que pasaban la noche en los hoteles", explica el coordinador de la planta de Ficosa de UGT, Alberto López.

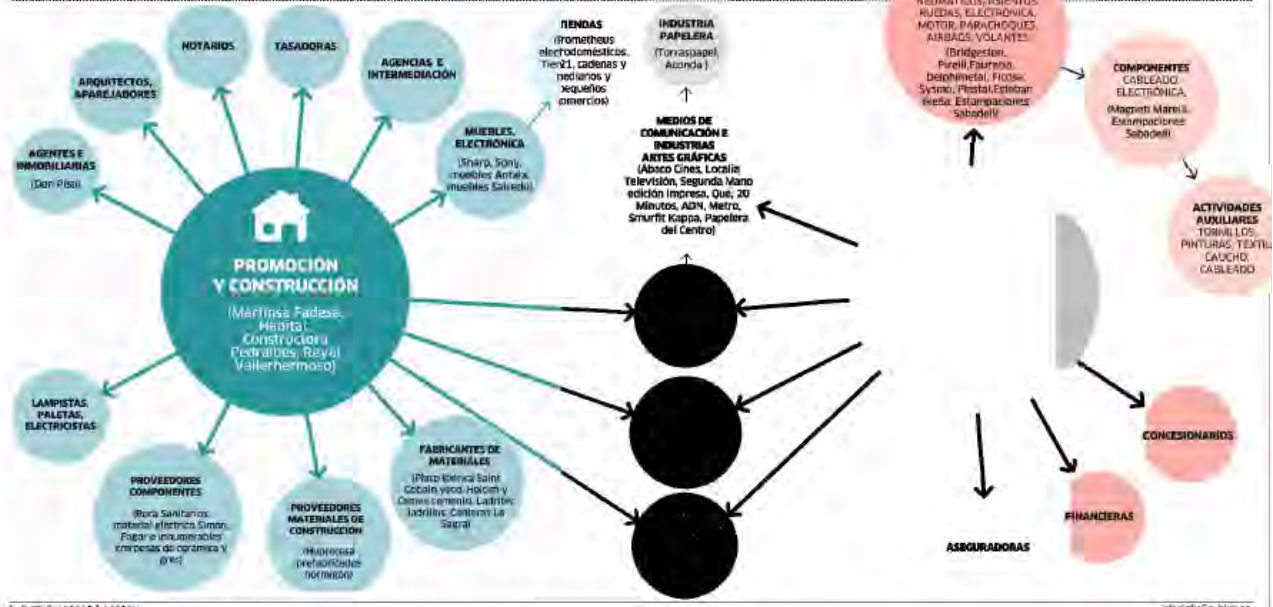
El secretario federal de Hostelería de UGT, Emilio Ferrero, confirma que "la caída de la industria y la construcción ha impactado muy fuerte en el sector servicios. La gente no tiene confianza y no consume". Y añade: "se están perdiendo cientos de puestos cada día y no nos damos cuenta". El sector concentra más de un 20% de los despidos por ERE de enero a octu-



**Público**

19 de gener de 2009

**Algunos de los sectores afectados**



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

info@ajp-publico.es

bre. Por el polígono de Ficoso en Rubí "tampoco circulan ni la mitad de camiones", afirma López. Empresas de transportistas (Tradisa, Trasdega), logística (FCC Logística, Acciona), distribución y mensajería están sufriendo las consecuencias.

La Federación de Transportes de CCOO destaca la gran cantidad de autónomos que se están quedando sin trabajo y que desempeñaban sus servicios en empresas de distribución y logística. En total, los afectados son entre 100.000 y 150.000 personas, según cifra CCOO.

Entidades financieras, aseguradoras y concesionarios de vehículos son otras víctimas del declive del sector del automóvil.

El efecto dominó se produce con muchas ramificaciones. La cadena Ficoso también ha dejado de comprar papel e imprimir en color, entre otros muchos recortes, tal y como explican los sindicatos. Debido a la disminución de los pedidos de papel, el consumo de este producto ha disminuido un 20% en un año, según ex-

**La crisis se traslada a sectores como transporte, logística, publicidad y papel**

**El sector servicios concentra un 20% de los despidos tramitados por ERE**

plican los sindicatos de empresas que han tenido que llevar a cabo despidos, como Torraspapel y Aconda. También les afecta el declive de las artes gráficas y de la publicidad.

Precisamente la falta de anuncios está mermando los ingresos y poniendo en un aprieto también a todos los medios de comunicación, muchos de los cuales están ajustando sus plantillas.

**La otra pata: la construcción**

Ya antes de la automoción, otro gran sector, el de la construcción, empezó a hacer estragos. En este caso, también "hay un conjunto enorme de

sectores relacionados que han resultado muy afectados: cementeras, fábricas de ladrillo, maquinaria, cerámicas, yeso, aluminio, muebles, madera, pintura, iluminación, electrodomésticos, televisores", enumera la Federación de la Construcción de UGT. Roca Sanitarios, Placo Ibérico, Vitri, Aluminio Catalán, Huprecesa, Holcim, Cemex, Fagor y Prometheus suman por sí solas 1.354 despidos. Sharp y Sony también plantean recortes.

Albañiles, lampistas y gran número de autónomos, las tiendas dedicadas a la comercialización de electrodomésticos y muebles y de nuevo los profesionales del transporte y la logística se resienten.

Y el círculo se cierra: las empresas de la construcción han dejado de adquirir maquinaria, camiones y furgonetas, al igual que los autónomos con los vehículos comerciales. Los empresarios ya no compran grandes coches, ni tampoco los empleados compran utilitarios, sea porque han perdido su trabajo o porque han dejado de consumir por la incertidumbre de la crisis. ●



**Expansión**  
17 de gener de 2009

**HUYEN DEL RESIDENCIAL / LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PASARÁ DE SUPONER EL 83% DEL NEGOCIO INMOBILIARIO EN 2007 AL 50% EN 2009. LA COMPRAVENTA DE PISOS SE DESPLOMA UN 35,6%.**

# El 50% de las promotoras no hará ni una vivienda en 2009

**ANÁLISIS** por Daniel García

Cuatro cifras asustan al sector inmobiliario: 2009. El *annus horribilis* para los promotores ha comenzado con malas noticias: una de cada cinco empresas no llegará a 2010 en pie. Quienes hayan tirado en 2008 tienen todas las papeletas para sufrir un impacto desconocido en la historia del ladrillo español. Al desplome de la demanda y a la fuerte desacceleración del crédito se ha unido el fin del ciclo. Es decir, la brecha entre los pisos terminados y los iniciados se abrirá en canal, y con ella se disparará el desempleo aún más. Se terminarán los inmuebles que se iniciaron hace dos años, y no habrá muchos nuevos proyectos a los que aferrar la cuenta de resultados. La línea de flotación del mercado residencial puede hundir el barco por inanición. Toca naufragar, pero aún se puede resistir.

¿Cómo? Diversificando. Los datos refrendan que los promotores privados están huyendo de la construcción residencial mucho más de lo previsto. En 2007 las viviendas suponían un 87% del negocio de las inmobiliarias; en 2008, un 67%; y en 2009 sólo alcanzará el 50% de la obra española, según un informe de la consultora Dyrecto al que ha tenido acceso EXPANSIÓN. Es decir, la mitad de los promotores no iniciará la edificación de ni una vivienda.

Algo que refrenda el Instituto de Práctica Empresarial (IPE). José A. Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE, afirma que "un 50% del sector residencial tiene que irse al terciario, a la vivienda protegida o a la obra pública".

Del estudio de Dyrecto, realizado a partir de una muestra de más de 30.000 inversiones inmobiliarias, se desprende que "en el momento actual, aquellas constructoras que hayan decidido diversificar hacia el sector no residencial, y que tengan una mayor experiencia, serán las que en mayor medida podrán sortear esta crisis, en un mercado en el que la lucha por conseguir una obra es cada vez mayor".

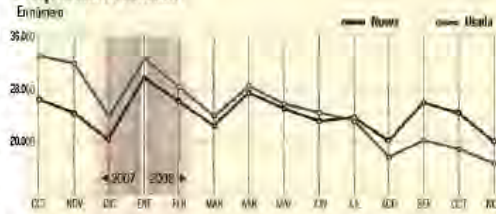
Según la consultora, cada constructora tendrá que invertir el doble de recursos que en 2008 para poder captar obras. "La caída de la obra privada podría suponer la desaparición de un 21% de las empresas del sector", arguye la consultora. Es decir, de las alrededor de 60.000 promotoras que coexisten en España caerán unas 12.600. Para más inri, sólo un 5% de las empresas del ramo declara tener actualmente en su cartera obra suficiente para el próximo año. Además, la iniciación de nuevas promociones caerá un 70%.

"Las previsiones de 2009 son malas, y lo peor está aún por llegar, con todos los riesgos latentes", señala el informe. Por ejemplo, "continuarán las dificultades

**La iniciación de pisos caerá un 70% en 2009. Sólo el 5% de las empresas tiene ya obras para el próximo año**

## POCAS ESPERANZAS

### > Compraventa de viviendas



### > El consumo de cemento

Datos acumulados del año (ENE-DIC). En toneladas

|                       | 2008       | 2007       | % Var  |
|-----------------------|------------|------------|--------|
| Producción de cemento | 42.002.360 | 54.720.445 | -24,24 |
| Consumo nacional      | 42.659.843 | 65.957.072 | -23,29 |
| Exportaciones*        | 2.201.625  | 1.031.284  | 101,75 |
| Importaciones*        | 7.661.375  | 13.896.452 | -44,75 |

\* Comercio exterior

### Menos residencial

% de viviendas sobre la inversión total de las promotoras



para encontrar financiación" y habrá "una fuerte crisis de confianza en el sector, por parte de las compañías de seguro de crédito y de las distribuidoras".

### Compraventas

Y esa desconfianza no sirve para vender casas. Una señal clara del ocaso del ladrillo la arrojó ayer el INE: la compraventa de viviendas profundizó su caída en noviembre de 2008, al desplomarse un 35,6% con respecto al mismo mes de

2007 y sumar 36.321 operaciones, la cifra más baja desde que se confecciona esta estadística.

La compraventa de viviendas de segunda mano se hundió un 47,8% interanual, frente al descenso del 19,6% de las casas nuevas. Las de pisos libres cayeron un 36,6% y las de VPO, un 24,5%.

José Antonio Pérez avisa: "Asistiremos a mayores caídas". Ya lo hizo en marzo de 2008, cuando los precios aún subían y el crédito fluía. "Esperamos un desplome superior al 30%", dijo entonces. El nuevo vaticinio hace pensar en un futuro nada halagüeño: "Si de forma inmediata no se reactiva el crédito a vivienda, esto empicará, y mucho".

Además, el IPE estima que el número de parados, empujado por la construcción, podría superar los 4 millones. Además, estima que en 2008 se acabaron 500.000 viviendas. Así, el mayor ajuste vendrá cuando se terminen las pocas viviendas iniciadas en 2008 y 2009. O sea, en 2010 y 2011. "A partir del segundo semestre de 2009 se verá lo peor". Baste remitirse a uno de los principales indicadores adelantados del sector, el consumo de cemento. En 2008 cayó un 24%, el mayor descenso de su historia.

Con esta siembra y con un excedente de pisos en barbecho de más de un millón de unidades, no se espera que florezca la recuperación del sector hasta dentro de unos años.

## Cataluña dreña el 'stock'

El Instituto Catalán del Suelo (Incasol) comprará 500 inmuebles del stock de los promotores de la región para revenderlos posteriormente como viviendas protegidas (VPO), según ha anunciado el presidente de la Generalitat, José Montilla. Haciendo cuentas, el Govern no pagará más de 165.000 euros por pisos de 90 metros en Barcelona. Así, la Generalitat no desembolsará más del 95% del precio máximo previsto para las VPO en cada zona. Aun así, el Govern gastará 75 millones de euros en este proyecto. Esta decisión llega unos días después de que el Gobierno catalán anunciara que también adquirirá las viviendas protegidas de los morosos.



COYUNTURA

# Las estadísticas coinciden en que la vivienda libre está en deflación

Los pisos protegidos, sin embargo, aumentaron el precio el 5,6 por ciento en 2008

Hernando F. Calleja

MADRID. La vivienda libre está en deflación, es incuestionable. Los problemas vienen cuando se trata de medir esa caída de precios reales porque las metodologías empleadas por el Ministerio de Vivienda, las sociedades de tasación y los propios vendedores no arrojan los mismo resultados. Más bien apuntan divergencias notables. Mientras las oficinas de venta de las inmobiliarias hablan de una caída del 15 por ciento en los precios; las sociedades de tasación apuntan a un rango entre el -6 por ciento y el -8 por ciento y el Ministerio de la Vivienda propone una caída en los últimos doce meses del 2,8 por ciento.

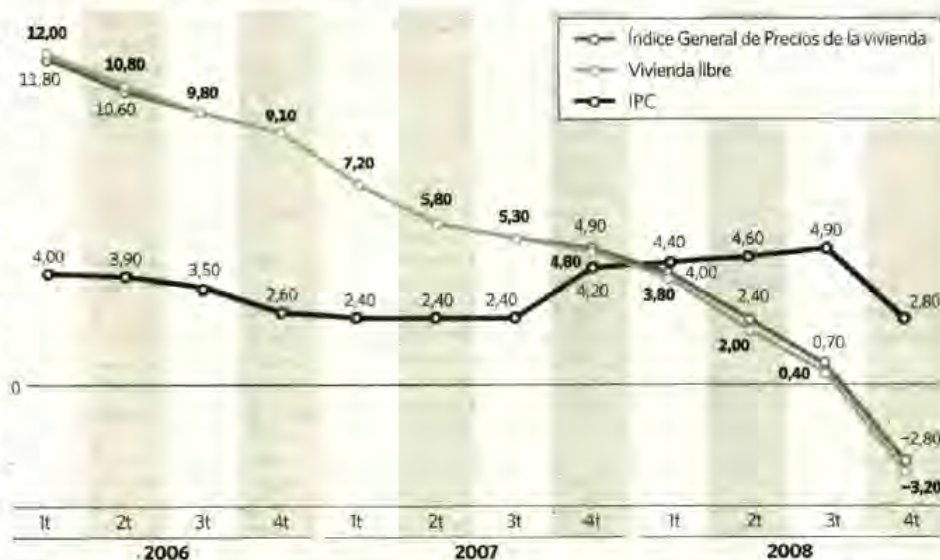
Según el Ministerio, el Índice General de Precios de la Vivienda arroja una caída del 2,8 por ciento, tras un descenso en el último trimestre de 2008 del 2,3 por ciento. Sólo dos Comunidades Autónomas, Extremadura y Navarra tienen signo positivo en los precios (0,1 por ciento y 2,2 por ciento, respectivamente). Por el contrario, Madrid, con un retroceso de los precios del 7 por ciento; Castilla La Mancha, con una caída del 6,5 por ciento; La Rioja, con una depreciación del 5,6 por ciento son las regiones con mayor deterioro de los índices generales. En tasa intertrimestral, sin embargo, es la provincia de Guadalajara en la que se ha producido el mayor desplome de los precios, con el -10,5 por ciento.

Por lo que se refiere a la vivienda libre, el precio del metro cuadrado medio en el territorio nacional fue de 2.018,5 euros por metro cuadrado, en el cuarto trimestre de 2008. Este precio representa un retroceso del 2,4 por ciento respecto al trimestre anterior y del 3,2 por ciento en términos interanuales.

La de dos años de antigüedad o más, que es la que se considera de segunda mano, el precio medio por metro cuadrado ha sido de 2.007

## Del 'boom' a la postración

Tasas de precios interanuales trimestralizadas



Fuente: Ministerio de Vivienda

elEconomista

## A fondo

### MUCHAS VOCES PARA UN CONCIERTO CON DISTINTAS PARTITURAS

Los que se encuentran en la tesitura de comprar o vender una vivienda son pasto de la confusión. Los datos sobre los precios divergen y nadie puede asegurar que opta por el precio más real. Los promotores inmobiliarios hablan de caídas del 15 por ciento en los precios y sostienen que ese dato es plenamente actual. Los datos del Ministerio de la Vivienda proceden de la base de datos de la Asociación de Sociedades de Valoración, que pueden representar un retraso de seis meses. Las encuestas de precios procedentes de los registros y notarios, a su vez, pueden suponer un retraso informativo de hasta año y medio. Todos tienen razón, pero confunden.

# 3.861

■ Es el precio en euros por metro cuadrado más elevado de España y corresponde al municipio vizcaíno de Guecho. El precio más barato se registra en la población albaceteña de Hellín, donde el metro cuadrado se sitúa en 895 euros.

euros, con caídas del 2,6 por ciento y el 3,7 por ciento en tasas trimestral e interanual, respectivamente.

Un comportamiento divergente ha tenido el precio de la vivienda protegida, que está situado en media nacional en 1.131 euros por metro cuadrado, con una subida interna del 5,6 por ciento y trimestral del 0,7 por ciento. La explicación es que el Ministerio de la Vivienda elevó el módulo nacional en enero de 2008 y las comunidades autónomas han administrado esta subida a lo largo del ejercicio pasado.

La encuesta de precios se ha hecho sobre una base de 111.719 tasaciones realizadas por empresas.

elEconomista



■ Más información relacionada con este tema en [www.eleconomista.es](http://www.eleconomista.es)



## Expansión

13 de gener de 2009

# Anclas y lastres



CRÓNICAS MÍNIMAS

Manuel Conthe  
mconthe@yahoo.com

En 1987, dos profesores americanos especializados en negociaciones y gestión de empresas, Gregory Northcraft y Margaret Neale, llevaron a cabo un experimento para analizar el influjo del precio inicial exigido por el vendedor sobre el desenlace final de la negociación. La segunda lo describe en su libro *Negotiating Rationally* (publicado en español por Paidós, 1993). Con la colaboración de un agente de la propiedad inmobiliaria, elaboraron un detallado dossier sobre una casa y se lo entregaron a distintos agentes inmobiliarios, con la petición de que, tras inspeccionar la casa, dieran su opinión profesional sobre su valor de tasación (*appraisal value*), el precio al que recomendarían que se pusiera a la venta (*listing price*), el precio que un comprador razonable pagaría por ella (*purchase price*) y el precio mínimo que debería exigir el vendedor (*lowest offer*).

La gracia del experimento estuvo en que en la documentación repartida entre los agentes variaron un dato: el precio de venta sugerido por el propietario, que situaron en 119.900, 129.900, 139.900 y 149.900 dólares, respectivamente.

### Anclaje

Cuando analizaron las respuestas, comprobaron que el precio sugerido por el propietario había influido sobre los valores estimados por los agentes. Así, el grupo al que se le había indicado un precio de 119.900 dólares, recomendó, en promedio, que el vendedor fijara un *listing price* de 118.000 dólares y no aceptara un precio inferior a 112.000 dólares; y el grupo al que se le había sugerido 149.900 dólares, recomendó un *listing price* de 132.000 dólares y un precio mínimo de 125.000. Paradójicamente, sólo un 19% de los agentes reconoció que, al hacer sus cálculos, había tomado en cuenta el precio sugerido por el vendedor: la abrumadora mayoría porfió en que su tasación obedecía exclusivamente a factores objetivos y criterios profesionales. El experimento corroboró, pues, que los profesionales que tasan inmuebles sucumben también al sesgo que la Psicología Financiera (*Behavioral Finance*) denomina "anclaje" (*anchoring*), esto es, al magnetismo que, cuando hacemos estimaciones, ejercen sobre nosotros las cifras que nos rondan por la mente.

Lo más llamativo es que esa atracción numérica se produce aunque tales cifras no guarden relación conceptual alguna con el valor que se tiene que estimar. Para corroborarlo, en 2002 Dan Ariely y otros colegas pidieron a un grupo de estudiantes que indicaran el precio máximo

que estarían dispuestos a pagar por ciertos artículos (accesorios de ordenador, vinos, libros, bombones...); pero, antes de que lo hicieran, les pidieron que escribieran las dos últimas cifras de su número de Seguridad Social –equivalente a nuestro DNI– y respondieran si estarían o no dispuestos a pagar ese número de dólares por cada uno de los artículos. Pues bien, por un mismo teclado inalámbrico de ordenador los estudiantes cuyo número de identidad acababa entre 80 y 99 se mostraron dispuestos a pagar 56 dólares, mientras que aquellos cuya terminación estaba entre 00 y 19 ofrecieron tan sólo 16 dólares. Ariely detalla el experimento en el capítulo 2 de su libro *Predictably Irrational* (en español, "Las trampas del deseo" Ariel, 2008) y muestra que la arbitrariedad de los valores absolutos no está reñida con la coherencia de los relativos: una vez que, víctimas del "anclaje", los estudiantes atribuyeron un precio arbitrario al primero de los artículos, dieron a los restantes bienes un valor nominal coherente con ese "ancla".

### Expectativas adaptativas

Por desgracia, esa debilidad de la percepción humana se manifiesta en muchos ámbitos. Keynes –que, en el fondo, fue el gran pionero de la moderna escuela de la Psicología Financiera–, señala en el capítulo XVII de su Teoría General cómo, de resultados de la incertidumbre, nuestras previsiones económicas quedan "an-

cladas" por el presente: "Sería absurdo que, al formar nuestras expectativas, atribuyéramos mucho peso a cosas que son poco previsibles. Es razonable, pues, que nos guiemos en gran medida por hechos sobre los que tenemos bastante confianza, aunque tengan una influencia menos decisiva que otros hechos sobre los que nuestro conocimiento es vago y fragmentario. Por eso, los hechos presentes influyen de una forma desproporcionada en la formación de nuestras expectativas a largo plazo: nuestra práctica habitual consiste en partir de la situación actual y proyectarla hacia el futuro, modificándola sólo en la medida en que tengamos razones concluyentes para esperar un cambio".

Y como, en la práctica, rara vez tendremos razones "concluyentes" para estimar con certeza los valores futuros, partiremos de los valores recientes y los ajustaremos sólo en la medida en que percibamos tendencias claras irreconciliables con ellos. Esa inercia será especialmente intensa cuando el gobernante o analista económico vislumbren tendencias adversas, porque la "presunción de mantenimiento de la felicidad" jugará el papel de la "presunción de

**Si los vendedores se resisten a aceptar la caída de precios, seguirá el anclaje psicológico en precios antiguos no realistas**



El anclaje de los precios de la vivienda en el nivel de la euforia pasada dificultará la recuperación.

inocencia" del Derecho Penal y el ajuste de las previsiones se retrasará hasta que sea insostenible. Tales expectativas "adaptativas" o "extrapolativas", aunque no sean plenamente "racionales", si serán frecuentes, como queda de manifiesto cuando se producen súbitos deterioros en los mercados financieros o en la coyuntura económica: muy pocos analistas suelen anticiparlos.

### Burbujas y asimetrías

El fenómeno del "anclaje" explica también, en parte, la dificultad para percibir las "burbujas especulativas" en su fase ascendente y las dificultades para corregir sus efectos cuando, tras su explosión, desaparezcan las transacciones o se retraiga la actividad en el mercado secundario.

En efecto, en la fase ascendente los precios de mercado subirán progresivamente, espoleados por el optimismo y la generosidad del crédito, y esas frecuentes revisiones al alza del precio de las transacciones ejercerán un gran magnetismo sobre los tasadores, analistas y demás agentes. Tras el cambio de tendencia, sin embargo, la corrección de precios sólo será rápida en aquellos activos que conserven un mercado secundario activo –como ocurre en las Bolsas o en el mercado de la vivienda de Estados Unidos–. Pero si –como está ocurriendo en el mercado inmobiliario en España– los vendedores se retraen y se resisten a aceptar la inevitable caída de precios, persistirá el "anclaje" psicológico de los antiguos precios, aunque ya no sean realistas. Ese espontáneo sesgo se verá favorecido si los promotores, los prestamistas hipotecarios e incluso las propias autoridades tienen los efectos de un "desplome" de precios: tales deseos no pasarán inadvertidos a los tasadores, quienes lograrán reconciliar sus estrictos cánones de actuación profesional con el "sentido de la responsabilidad" y de la supervivencia. La falta de transacciones representativas será la coartada que les permitirá dosificar con cuentagotas la bajada de las tasaciones, hasta que la necesidad imperiosa de vender de algunos fuerce a todos a reconocer el cambio de circunstancias.

Yo no sé cuánto tienen que caer en España los precios de la vivienda, pero me extrañaría que, en promedio, sea en términos nominales menos de lo que bajó el Ibex en 2008. El "anclaje" de los precios de la vivienda en el nivel que alcanzaron durante la euforia nos ahorrará conmociones y sinsabores inmediatos, pero terminará siendo un lastre que dificulte la todavía lejana recuperación.

Presidente del Consejo Asesor  
de EXPANSIÓN y Actualidad Económica

Expansion.com

BLOGS

Todas las Crónicas Mínimas en el blog de Manuel Conthe.  
www.expansion.com/blog/conthe



## ABC

12 de gener de 2009

# Las grandes constructoras españolas registraron récords de obras en el exterior

ACS, FCC, Acciona y Sacyr pugnan en 2009 por la ampliación del Canal de Panamá

EP

MADRID. La obra en el extranjero es la salida de las grandes constructoras españolas ante la crisis. Firmas como ACS, FCC, Acciona o Sacyr cerraron 2008 con un nuevo récord en contratación de obras de construcción en el exterior, cuyo volumen total alcanzará los 12.000 millones de euros lo que supondrá un 9% más que el año anterior. Y aunque, según Seopan, 2009 arranca con dudas, no es menos cierto que hay un «enorme caramelo», la ampliación del Canal de Panamá, una de las mayores obras civiles del mundo, valorada en 3.800 millones de euros, por la que pujarán los cuatro grandes grupos constructores españoles (ACS, FCC, Acciona y Sacyr a través de dos consorcios distintos).

Según los datos provisionales de Seopan, las principales firmas del sector sortearon 2008 la crisis en lo que al mercado internacional se refiere y lograron encadenar cuatro ejercicios consecutivos de récord en contratación de obra en el exterior, entre 2005 y 2008, con un volumen total que supera los 12.000 millones, récord que supone 9% más que en 2007.

Si sumamos todo tipo de contratos, la facturación total por los negocios que desarrollan fuera de España se elevaría a unos 20.000 millones de euros, de los que la mitad co-



Un mercante atraviesa la esclusa del Canal de Panamá a principios de 2008

ERNESTO AGUDO

rrponderá a ejecución de obra, gracias a la cartera de contratos de años anteriores.

Seopan destaca que, en cuanto al mercado internacional se refiere, 2008 se caracterizó por una floja incidencia de la crisis ya que las grandes empresas mantuvieron su presencia en los mercados tradicionales y porque EE.UU. aparece «con fuerza» en contratación de todo tipo de infraestructuras. En Europa del Este mantuvo su peso gracias a los fondos europeos. Destaca el impulso registrado en Portugal por los planes de infraestructuras del país y la apertura hacia Emiratos

Arabes y Libia. Según los datos al cierre de 2007, el 69% de la contratación se logró en la UE, otro 15% en Norteamérica, un 10% en América Central y del Sur, un 4% en el resto de Europa y un 1% en África y Asia, respectivamente. En

**Las constructoras descartan problemas en su facturación exterior en 2009 por su cartera de obras pendientes**

cuanto al pronóstico para este 2009, la patronal no oculta sus dudas y reservas, fundamentalmente por la respuesta que los distintos gobiernos darán a sus inversiones en infraestructuras ante la crisis (el próximo gabinete de Estados Unidos ya ha anunciado un plan en la materia para reactivar la economía) y la tormenta financiera.

No obstante, las grandes constructoras descartan problemas en su facturación exterior este nuevo año gracias a la cartera de obras pendientes de ejecutar logradas en años anteriores con que actualmente cuentan.



## El Mundo

12 de gener de 2009

>TRIBUNA / ECONOMÍA / MANUEL LAGARES

- Dos terceras partes de nuestro sistema productivo lo representan los servicios y la construcción.
- Las exportaciones han ido perdiendo terreno hasta suponer sólo el 79% de las importaciones.

# Una aproximación a la crisis española

LAS PREDICCIONES que anunciaban una crisis particular y profunda de la economía española se están cumpliendo, aunque su coincidencia con la crisis financiera internacional haya servido para que nuestro Gobierno se escude en esta última negando su existencia y prestándole, además, escasa atención hasta ahora. Pero quizá no sea el momento de asignar culpas sino de buscar soluciones. El punto de partida debería encontrarse en la creciente incapacidad de los productos españoles para colocarse en el exterior e, incluso, en el interior, pues mientras que entre 1995 y 1998 nuestras exportaciones superaron en valor a las importaciones, a partir de ese último año las exportaciones fueron perdiendo terreno hasta suponer en 2007 sólo un poco más del 79% de las importaciones. Salvo en Estados Unidos y en el Reino Unido, que siempre han importado más de lo que exportaban, esa situación resulta poco frecuente en los países desarrollados y demuestra que nuestros productos son poco competitivos.

Las causas quizá se encuentren en los cambios producidos durante los últimos años en el peso relativo de los sectores que generan nuestro PIB y en sus consecuencias. Así, la agricultura, la energía y, sobre todo, la industria, perdieron posiciones frente al fuerte crecimiento de la construcción y al mantenimiento del peso relativo de los servicios. En 1997 la construcción representaba el 6,5% del PIB, pero en 2007 suponía ya el 11%. Una ganancia de ese calibre implica un crecimiento muy fuerte de ese sector y cambios sustanciales en todo el sistema productivo. Si a ello se unen los más de 60 puntos porcentuales respecto al PIB que, de forma muy estable, han venido representando los servicios, nos encontramos con una estructura productiva que, en casi sus dos terceras partes, se ha especializado en producciones que utilizan mucha mano de obra y poco capital y eso explica que hayamos generado más empleo que otros países y que ahora, en la crisis, la caída del empleo sea también mucho más rápida y concentrada en la construcción y los servicios, como los recientes datos de paro demuestran.

La situación anterior tiene su origen en los intensos cambios en la demanda y oferta de los sectores señalados. En la construcción, la demanda de viviendas se ha visto fuertemente impulsada por el crecimiento de la renta disponible y por un aumento impresionante de la población —casi seis millones de personas en los últimos siete años— derivado de una inmigración descontrolada. Esa demanda también ha crecido intensamente en zonas turísticas, favorecida por los residentes estables

de otros países y por los españoles que han accedido a niveles de vida más altos, generando además la demanda de mayores servicios turísticos y contribuyendo así al mantenimiento del peso relativo del sector servicios. En la demanda de viviendas existe un componente de uso directo, normal respecto a precios, y otros dos adicionales con un comportamiento anómalo. Como la vivienda constituye un depósito de valor frente al futuro, una subida de sus precios puede aumentar su demanda por motivos de precaución. Igual ocurre

con las viviendas que se adquieren para la especulación, pues la continuada subida de sus precios exagera esa demanda en lugar de disminuirla. Los datos de la oferta justifican igualmente el aumento del peso relativo de la construcción y el mantenimiento de los servicios. El extraordinario crecimiento de la población activa de estos años se ha debido básicamente a la entrada masiva de inmigrantes que, salvo conradas excepciones, poseían escasas capacidades para trabajos complejos y especializados, lo que les convertía

en la mano de obra apropiada para actividades como la construcción y los servicios de más bajo nivel.

TAMBIÉN le ha influido el escaso impulso que la fuerte inversión de estos años ha proporcionado a nuestra producción industrial. La cuantía relativa de nuestras inversiones totales sólo ha sido superada en la última década por Corea del Sur y ha llegado a representar, una vez descontada la que se materializaba en viviendas, entre un 15% y un 23% del PIB. Pero, pese a su importancia, nuestras inversiones han impulsado muy débilmente la producción, que ha crecido casi exclusivamente por la aportación masiva de mano de obra, como señalan los análisis económicos. Da la impresión de que nuestras inversiones están poco orientadas a producciones de primer nivel tecnológico. Además, tampoco se han correspondido con volúmenes parecidos de ahorro, por lo que para financiarlas hemos tenido que endeudarnos fuertemente en el exterior, dejando en una situación precaria a nuestros bancos y cajas de ahorros precisamente cuando la crisis financiera internacional cerraba los mercados de fondos líquidos.

Es posible que, al menos en parte, ese reducido impulso de nuestras inversiones a la producción se haya debido a su apreciable componente de inversiones públicas, que han representado una quinta parte de las inversiones totales excluidas las viviendas. Como las inversiones públicas se han orientado casi siempre al bienestar social y poco a facilitar la producción, han contribuido poco también al crecimiento futuro de esa producción, a la mejora del nivel tecnológico de nuestros productos o a su colocación en el mercado interior y exterior, aunque hayan hecho más felices a los ciudadanos de hoy e, incluso, hayan podido servir para aumentar las clientelas políticas.

En este contexto, el rápido ascenso del sector de la construcción y el mantenimiento de los servicios de bajo nivel, frente a la debilidad creciente de la industria y la pérdida de impulso de nuestras exportaciones, han resultado casi irremediables

debido a la relativa cortadía de nuestro stock de capital productivo, a la orientación de una parte considerable de nuestras inversiones hacia el bienestar de los ciudadanos, a la escasa capacitación de la nueva mano de obra y a la fuerte apetencia de viviendas que han mostrado residentes y no residentes. No hemos elegido nuestra actual estructura de producción sino que ésta se ha impuesto irremediablemente debido a tales circunstancias, algunas de ellas inducidas por la política económica.

LA crisis era inevitable. Como la vivienda tiene un período muy largo de maduración, origina excesos futuros de oferta en épocas de auge que impiden su ajuste rápido en las crisis. Por eso hemos acumulado un fuerte stock de viviendas no vendidas, lo que habría ocurrido igualmente incluso sin la crisis financiera internacional y aunque ésta haya acelerado ese proceso por la subida de tipos de interés y las restricciones de créditos. Los servicios también hubieran padecido intensamente en un contexto de desempleo iniciado en la construcción, aunque hayan empeorado aún más por la crisis que igualmente afecta a nuestros visitantes.

Con el fuerte stock actual de viviendas no vendidas y sin que puedan repetirse las circunstancias del pasado, nuestro modelo de producción tiene poco futuro. Tendremos crecimientos muy bajos y con fuertes tasas de desempleo, incluso cuando se supere la crisis internacional, se reduzcan los intereses y se normalicen los créditos. Los altos crecimientos que puedan conducir al pleno empleo volverán sólo cuando se aborden reformas difíciles y complejas que exigirán de cambios importantes en las inversiones públicas y privadas, aumentándolas notablemente y acercándolas más a la producción. También cuando se controle mejor la inmigración y se capacite mucho más a nuestros trabajadores, lo que llevará bastante tiempo. Necesitaremos, además, de mercados más libres, más eficientes y menos fragmentados que los actuales. Y reducir las cargas empresariales sin comprometer el equilibrio futuro de las cuentas públicas, para lo que tendremos que ahorrar mucho en gastos públicos corrientes.

Todos esos objetivos parecen, sin embargo, lejanos a nuestra política económica, que entrega la mayor parte de sus débiles recursos a unas corporaciones territoriales que frecuentemente nos aplican a gastos poco orientados a estos fines, aunque puedan elevar el bienestar ciudadano; que a lo largo de décadas ha sido incapaz de definir líneas educativas mínimamente eficientes; que, además, convive a diario con mercados imperfectos sin mejorarlos y que consistente imposible una creciente fragmentación de nuestro propio mercado interior. Poco podremos lograr así, salvo prolongar una crisis profunda con una recuperación lenta y difícil que puede terminar minimizando nuestro crecimiento no por años sino por décadas. Pero no perdamos la esperanza en estos primeros días del año. De otras hemos salido con éxito.

Manuel Lagares es catedrático de Hacienda Pública y miembro del Consejo Editorial de EL MUNDO.



«La actual situación puede prolongarse décadas si no mejoran la calidad de la inversión y la capacidad de los trabajadores»



## Expansió 12 de gener de 2009

# ¿Por qué aumentarán las ventas de viviendas en 2009?



A FONDO

Gonzalo Bernardos

**E**l ejercicio de 2009 no será un buen año para el mercado inmobiliario. No obstante, casi nadie lo considerará peor que 2008, sino bastante mejor. Mejor dicho: menos malo. El precio de la vivienda nueva seguirá cayendo, aunque a un ritmo inferior al que lo hizo durante la última anualidad. La buena noticia estará en las ventas de pisos. Estas aumentarán de forma considerable, dependiendo en gran medida el porcentaje de incremento de la capacidad de ajuste del precio a la disponibilidad de pago de la demanda y de la localización de las promociones.

En términos comparativos, el ritmo de comercialización de viviendas del presente ejercicio será relativamente similar al observado durante 1993. Históricamente, un año considerado como muy negativo para el sector inmobiliario, sin embargo, en la actualidad calificado de positivo, si se procede a compararlo con 2008. Sin duda, el peor período que ningún profesional en ejercicio recuerda.

Los principales motivos por los que se incrementarán las ventas de viviendas serán:

1) La reducción del tipo de interés. Según mis previsiones, a finales de 2009, el tipo de interés de referencia del BCE se situará en el 1,75% y el euríbor a un año no superará el 2,5%. En septiembre de 2008, para conceder un crédito, la mayoría de las entidades financieras analizaba si los demandantes podían pagar con el 35% de la suma de sus salarios netos una cuota hipotecaria mensual calculada en base a un tipo de interés del 7,13%. La tasa resultante salta de sumar el 5,38% del euríbor a un año, un diferencial del 0,75% y un suplemento del 1% debido principal, pero no únicamente, a la probable alza futura del índice hipotecario (ésta era su expectativa).

En el último trimestre de 2009, estimo que el indicado suplemento desaparecerá casi por completo y, por tanto, las entidades financieras en su análisis de viabilidad calcularán si los solicitantes pueden hacer frente a un tipo de interés del 3,25%. La desaparición de la inflación como un peligro económico en el corto plazo, la expectativa de que la tasa de interés de referencia no supere el 2% en los próximos 18 meses, la disponibilidad de una mayor liquidez por parte de bancos y cajas y el descenso del

peligro de morosidad en los nuevos créditos concedidos, serán las causas que harán que el suplemento de seguridad deje prácticamente de existir.

En concreto, en septiembre de 2008, para conceder a una familia una hipoteca de 240.000 euros a un plazo de 40 años, una entidad financiera representativa exigía que ésta tuviera unos ingresos mensuales netos de 4.326 euros. En cambio, a finales de 2009, únicamente pedirá que la suma de sus salarios netos se sitúe en 2.554 euros, aproximadamente un 40% menos de lo exigido un año atrás.

2) El incremento de los préstamos hipotecarios. En el ejercicio de 2009, el saldo vivo del crédito hipotecario preveo que crezca en torno al 12%, aproximadamente el doble de lo observado en 2008. Las principales razones serán: el suministro de una mayor liquidez por parte del BCE, la realización de subastas por parte del Fondo de Adquisición de Activos Financieros del Ministerio de Economía y Hacienda, la reducción del riesgo que supone la bajada del tipo de interés hipotecario, la venta de una significativa parte de los inmuebles ejecutados o recibidos en forma de dación de pago y la necesidad de obtener beneficios a través del impulso del negocio típicamente bancario.

### Un año diferente

Desde la perspectiva de las entidades financieras, tengo la impresión de que 2009 será un año bastante diferente a 2008. En el pasado ejercicio, los bancos y cajas de ahorros se dedi-

caron a obtener plusvalías mediante la venta de activos no estratégicos y a evitar un mayor incremento de la morosidad, a través de la refinanciación de los créditos concedidos a una gran parte de las empresas promotoras o mediante el canje de inmuebles por deuda. En el año 2009, la anterior forma de obtener beneficios prácticamente ya no será posible. Debido a ello, deberán proceder a conceder más crédito, ya sea para obtener nuevas fuentes de ingresos o para convertir en dinero una buena parte de los edificios que recientemente han engrosado su cartera de activos.

3) El retorno selectivo de la demanda por motivo inversión. Los inversores que regresarán al mercado residencial tendrán principalmente carácter patrimonialista, considerarán a la vivienda un activo refugio y estimarán que el precio pagado por los inmuebles adquiridos conviene a la compra en una oportunidad. Son personas que en la actualidad tienen miedo a invertir en bolsa, no quieren mantener una gran parte de su capital en depósitos, la rentabilidad de la renta fija les parece escasa y estiman que, si adquieren las viviendas con un significativo descuento sobre su precio de mercado, en un futuro más o menos lejano podrán obtener una elevada plusvalía mediante su

venta o una interesante rentabilidad anual a través de su arrendamiento.

Dichos inversores no tendrán ninguna prisa en adquirir la vivienda por la que se interesan, pudiendo demorar su compra el tiempo necesario para conseguirla a buen precio. No se conformarán con cualquier piso, sino que buscarán viviendas calificadas con una triple B (buena, bonita y barata). Es decir, aquellas que tienen una privilegiada ubicación, buenos acabados, magníficas vistas y adecuada distribución.

4) La existencia de un atractivo precio en numerosas ubicaciones. La prioridad de la mayoría de las empresas promotoras ha cambiado sustancialmente. A principios de 2007, era la consecución del máximo beneficio; en cambio, en la actualidad, consiste en conseguir la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los intereses de la deuda contraída. El aspecto clave ya no es el resultado obtenido, sino asegurar la supervivencia de la empresa a corto y medio plazo. Por tanto, otorgan una mayor importancia al número mensual de viviendas vendidas que al margen de beneficio obtenido en cada transacción.

### Precios, demanda y solvencia

Esta característica conlleva que casi todos los promotores estén dispuestos a negociar el precio inicialmente establecido y realizar una sustancial rebaja del mismo si la demanda proporciona muestras de solvencia. Debido a ello, es previsible que en el actual ejercicio exista un elevado número de localidades donde en algunas de sus calles el precio de la vivienda se sitúe a un nivel similar al observado en 2003. Es probable que una gran parte de los pisos allí ubicados no puedan considerarse como sumamente baratos, pero tampoco deberían ser calificados como caros, especialmente si, tal y como preveo, mejoran las condiciones financieras facilitadas por cajas y bancos.

Una fuente adicional de ventas, de menor importancia que las anteriores, consistirá en el desplazamiento de la demanda desde el alquiler a la compra. Su limitado impacto será principalmente consecuencia de la necesidad de las familias de disponer de un ahorro equivalente al 30% del coste total de la vivienda.

A pesar de lo indicado anteriormente, el elevado desempleo existente impedirá que el actual ejercicio pueda ser considerado como fructífero. Es prácticamente imposible que las ventas de inmuebles tengan una magnífica evolución en un país donde el nivel de paro puede superar el 17% de la población activa. Debido a ello, probablemente 2009 no pasará a la historia como un buen año para el mercado residencial, sino como uno menos malo que el horrible, espantoso y desastroso 2008.

Director del Master en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona

### Los inversores que regresarán al mercado residencial tendrán principalmente carácter patrimonialista



**El ritmo de comercialización de viviendas del presente ejercicio será similar al observado durante 1993**





prevención:

## LA CRISIS NO FRENA LA MORTALIDAD

EL AÑO PASADO, 261 TRABAJADORES  
DE LA CONSTRUCCIÓN PERDIERON LA  
VIDA EN ACCIDENTES LABORALES

— A pesar de la crisis inmobiliaria, lo que ha supuesto la destrucción de cerca de medio millón de empleos, los accidentes mortales registrados en las obras españolas durante 2008 fue muy similar al del año anterior. Así, mientras en 2007 fallecieron 278 trabajadores en el sector de la construcción —formado entonces por cerca de 2,7 millones de personas—, en 2008 perdieron la vida 261, una cifra preocupante teniendo en cuenta que la bolsa de trabajo se redujo a 2,2 millones de obreros.

Según la Federación Estatal de Construcción, Madera y Afines (Fecoma) de Comisiones Obreras (CCOO), estos datos ponen de manifiesto que el número de siniestros mortales no ha experimentado un descenso proporcional a la caída del número de trabajadores, lo cual apunta a que la falta de cumplimiento de las medidas de prevención sigue siendo la causa principal de estas muertes.

Por CCAA, Andalucía, Castilla y León, País Valenciano y Madrid fueron las que, por este orden, más accidentes mortales registraron. En la primera de ellas, 50 obreros perdieron la vida durante 2008, frente a los 47 de 2007, lo que supone un incremento del 1,04% y el 19,15% del total de las víctimas registradas el año pasado en la construcción.

Por su parte, en el País Valenciano fallecieron 25 trabajadores (9,57%), uno más que en Castilla y León y en Madrid, ambas con un 9,19% de siniestralidad. Tras estas regiones se situaron Cataluña, con 22 decesos, Galicia (16), Murcia (15) y País Vasco (13).

### Principales causas de muerte

Por lo que respecta a las causas que propiciaron los accidentes mortales, las caídas en altura fue la principal de ellas, con un 42% del total, seguida de las muertes por golpes o aplastamientos (22%). Por lo que respecta al 36% restante, la ma-

ANDALUCÍA FUE  
LA COMUNIDAD  
CON MÁS  
FALLECIDOS

LAS CAÍDAS  
EN ALTIMA  
PRINCIPAL CAUSA  
DE MUERTE

yor parte de los fallecimientos se produjeron por atropellos y como consecuencia de descargas eléctricas.

Por edades, un total de 49 fallecidos tenían entre 17 y 30 años; a continuación, la siniestralidad se cebó con trabajadores de entre 59 y 65 años (18 muertos), y, en tercer lugar, en el grupo de obreros con edades comprendidas entre 40 y 45 años.

Para evitar que se sigan produciendo accidentes mortales, Fecoma-CCOO propone, entre otras medidas, que la crisis no suponga un abuso por parte de los empresarios, a quienes acusa de obligar a los trabajadores a realizar prolongaciones de jornada y horas extraordinarias.

Asimismo, exige un incremento en las inspecciones de las obras, así como garantizar el cumplimiento de la legislación en materia de contratación, estabilidad en el empleo y prevención de riesgos laborales.

El Periódico de Catalunya  
11 de gener de 2009

ALTERNATIVA A LOS ELEVADOS PRECIOS DEL MERCADO

# Mataró planea construir 30 pisos con contenedores industriales

Las viviendas tendrán 50 metros cuadrados habitables y el alquiler rondará los 300 euros

Una casa unifamiliar edificada en Llaveneres con material reciclado costará 70.000 euros

Maresme

FEDE CEDÓ  
MATARÓ

Mataró proyecta la construcción de 30 viviendas hechas con módulos reciclados procedentes de contenedores industriales. La propuesta está en fase de tramitación, según Francesc Teixidó, concejal de Vivienda, pero ya se sabe que los pisos contenedores dispondrán de una superficie habitable de 50 metros cuadrados y que se alquilarán a jóvenes que deseen emanciparse por unos 300 euros al mes.

La zona elegida para alzar estas viviendas es un solar municipal de 3.400 metros cuadrados de superficie situado en paralelo a la riera de la Figuera Major, entre las calles de Josep Maria de Sagarra y de Joan Oliver, en el barrio de Vistalegre. El terreno lo ocupan ahora diversos barracones prefabricados que se utilizan como aulas provisionales de una escuela en construcción, pero quedará liberado el próximo 30 de junio, asegura el concejal.

**LOS TRÁMITES** / A falta de fecha para su uso y de un proyecto definitivo que se presentará en público cuando finalicen los trámites urbanísticos, el periodo de alegaciones y las reuniones con los vecinos, por el momento solo ha trascendido que el diseño del plan ha recaído en el estudio Alonso Balaguer y Arquitectos Asociados, el mismo que ha diseña-



El solar de Mataró donde está previsto construir los pisos contenedor, la semana pasada.



Imagen virtual de las viviendas.

do el complejo de la plaza de toros de las Arenas en Barcelona.

Utilizar contenedores como viviendas no es una práctica habitual en Catalunya, pero en otras ciudades europeas como Amsterdam y

Londres estas construcciones están implantadas desde hace años. Las ventajas que ofrece el sistema de reciclado de contenedores de mercancías no pasaron inadvertidas para el responsable de Vivienda de Mataró

en su búsqueda de «pisos de construcción sostenible y asequibles», según sus propias palabras.

En Sant Andreu de Llaveneres, el arquitecto Luis de Garrido, que también presentó algún proyecto similar en Mataró en el 2007, prevé edificar una vivienda unifamiliar de 150 metros cuadrados por 70.000 euros. Estará hecha con materiales reciclados de bajo coste y tendrá dos plantas, con cocina, salón comedor, un baño y un estudio en el piso inferior. Este tipo de casas están listas en apenas siete semanas.

**VENTAJAS Y RETICENCIAS** / Los módulos metálicos tienen la ventaja de que pueden formar estructuras modulares apilables y ensambladas. También permiten una gran variedad de formas y alturas, algo que despierta las reticencias de algunos vecinos, que se muestran en desacuerdo con el resultado estético pero también sorprendidos por el bajo coste de las construcciones. =



INMOBILIARIA ■ LA MAYORÍA DE MUNICIPIOS MUESTRAN DESCENSOS SUPERIORES A LOS QUE SE PREVEÍA HACE UN AÑO

# El precio de la vivienda usada cae en la provincia de Tarragona

El mercado de segunda mano bajó hasta un 13,5% en la demarcación, durante 2008, según el informe anual del portal Idealista.com

POR RAFAEL VILLA/JAVIER DÍAZ

El mercado de la vivienda de segunda mano ha registrado bajadas de precios de hasta el 13,5% en la provincia de Tarragona, según el informe anual realizado por idealista.com, un portal inmobiliario que ofrece a través de Internet viviendas procedentes tanto de particulares como de profesionales (agencias inmobiliarias o similares). El estudio sólo contempla trece municipios de la provincia (en realidad once, porque diferencia a Torreforta de Tarragona y a Segur de Calafell respecto a Calafell), pero la muestra es suficientemente representativa, ya que se compone de 1.543 viviendas.

La mayoría de los municipios de Tarragona contemplados en el estudio de idealista.com muestran descensos de más de dos dígitos, muy superiores a lo que se preveía hace un año. De hecho, en su ámbito global (una muestra de 89.781 viviendas de segunda mano en venta en España a lo largo de 2008) se observa que en un 95% de los 256 municipios analizados se han observado descensos, por lo que «el aterrizaje de los precios no ha sido tan suave como se preveía». De hecho, el portal inmobiliario asegura que la burbuja inmobiliaria «se ha desplomado» durante 2008, tras haber crecido continuamente «alimentada por una euforia irracional de que los precios nunca caerían».

Ahora, según idealista.com, sólo queda un camino: que sigan bajando. Y con márgenes mucho más altos que los que se reflejan en el estudio, ya que éstos se refieren a la cantidad que solicitaba el comprador, que no siempre coinci-

Precio m2 de la vivienda usada



Fuente: Idealista.com

de con la que se da al cerrarse la transacción. Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com, explica que «las bajadas que hemos hecho públicas no recogen las negociaciones que están cerrando compradores y vendedores, que según nuestros clientes están un 20%-30% por debajo del precio de oferta. En 2009 los vendedores tendrán que resignarse a aceptar ofertas que jamás pensarían que tendrían que escuchar».

Todos los mercados tarraconenses estudiados han sufrido decrecimientos, siendo el más marcado el de los municipios de Segur de Calafell y Sant Carles de la Ràpita, con sendos descensos del 13,5%. Reus, Calafell y Cunit también han observado caídas de dos dígitos: del 12,2%, 12% y 11,1% respectivamente. En la capital de la provincia el descenso ha sido más moderado, situándose en un 5,2%. En Miami Platja, Torredembarra o Vila-seca no se han podido establecer evoluciones porque únicamente se dispone de la valoración del último trimestre.

## Baix Penedès

El mercado más caro, según el estudio de idealista.com, se halla en las localidades de costa del Baix Penedès, ya que entre las primeras posiciones podemos encontrar tanto Calafell como Cunit y El Vendrell. El precio más eleva-

## EN ESPAÑA San Sebastián, la más cara

El precio de la vivienda usada en España experimentó un descenso superior al 5% en 2008, con caídas de hasta el 10% en algunas capitales de provincia, según Idealista.com. La mayores caídas se registraron en Lleida (-13,4%), Huesca (-12,6%) y Zaragoza (-11,6%).

Las viviendas usadas más caras de España se localizaron en San Sebastián, donde el metro cuadrado alcanzó los 4.764 euros, pese a experimentar un descenso del 0,6%. Por el contrario, Lugo volvió a ser el municipio con los precios más económicos, ya que el

metro cuadrado no superó de media los 1.793 euros. Le siguieron Zamora (1.724 euros por metro cuadrado) y Orense (1.724 euros por metro cuadrado).

Las únicas capitales donde subieron los precios fueron Oviedo, Santander, A Coruña y León. En la provincia de Girona todos los mercados analizados por el Idealista.com han bajado sus precios. Las caídas más importantes se han registrado en las poblaciones de Roses (-13,3%) y Blanes (-12%). En la capital gerundense el descenso ha sido del 6,5%, lo que ha dejado el metro cuadrado en 2.822 euros.

Las únicas capitales donde subieron los precios fueron Oviedo, Santander, A Coruña y León.

## En el resto de Catalunya, igual

El descenso del precio de la vivienda usada es generalizado en el conjunto de Catalunya. En Barcelona el metro cuadrado cayó un 8,6% hasta los 4.361 euros, en lo que es la mayor bajada desde el año 2001. Todos los distritos barceloneses han registrado caídas, aunque los más caros son los que menos variaciones han tenido. La mayor bajada se ha producido en Sants-Montjuïc, donde los pisos son un 14,7% más baratos que en 2007. Los municipios de la capital catalana también han experi-

## EL APUNTE

### La compra de pisos por inmigrantes se derrumba

Cuando comenzó el 'ladrillazo', allá por mediados de 2006, y antes de que la crisis se revelara con toda su crudeza, absolutamente todos los analistas manejaban el mismo discurso: los inmigrantes serán parte esencial del mercado inmobiliario más inmediato. En España se construía más que en media Europajunta, y bancos, organismos oficiales y hasta el propio Gobierno estaban convencidos de que aquellos llegados al país en busca casi siempre de una vida mejor comprarían pisos a manos llenas. Otro error de cálculo. Los extranjeros residentes compran hoy la mitad de casas que hace un año.

Así lo revelan los datos del Ministerio de Vivienda, que cifran en 7.672 los pisos que los inmigrantes compraron en España en el tercer trimestre de 2008 (último período actualizado). Pues bien, esa cantidad es un 58% inferior a las 18.521 casas que adquirieron un año atrás. Porcentaje que cobra verdadera dimensión si se compara con la caída del 33,7% que registraron las adquisiciones de los españoles.

Este descenso medio del 58% fue superado con creces en Tarragona, donde la bajada es del 73,56%. También se supera esta cifra en Huelva, Sevilla, Ávila, Burgos, Segovia, Zamora, Albacete, Cuenca, Lleida, Madrid, Navarra o La Rioja, donde la caída superó el 78%. Por el contrario, el mercado inmigrante se mantuvo estable en Cáceres e, incluso, hubo algún incremento, como los de Murcia (14,3%) o Ceuta y Melilla (23%).

mentado descensos, sobre todo la localidad costera de Premià de Mar, donde el metro cuadrado está a 2.934 euros.

En la provincia de Girona todos los mercados analizados por el Idealista.com han bajado sus precios. Las caídas más importantes se han registrado en las poblaciones de Roses (-13,3%) y Blanes (-12%). En la capital gerundense el descenso ha sido del 6,5%, lo que ha dejado el metro cuadrado en 2.822 euros.

Finalmente, en Lleida el precio ha descendido un 13,4% durante los últimos doce meses, hasta situarse en 1.776 euros. La ciudad de Lleida es la cuarta más barata de España.

Calafell y Cunit son las localidades donde el metro cuadrado cuesta más caro



## Cinco Días

2 de gener de 2009

## El plan Ciudad Terramar requiere más de 500 millones de inversión

# Perú llama a las constructoras españolas para levantar 100.000 viviendas sociales

El Gobierno de Perú se ha propuesto adjudicar antes de este verano el proyecto Ciudad Modular Terramar, un plan urbanístico para la construcción de 100.000 viviendas sociales en las cercanías de Lima. La aportación privada ascenderá a 750 millones de dólares (532 millones de euros) y el Ministerio de Economía busca inversores entre las constructoras españolas.

JAVIER F. MAGARIÑO *Madrid*

El Gobierno de Perú tiene previsto liberar 1.600 hectáreas de suelo público al norte de Lima, en el distrito de Ancón, para la puesta en marcha de uno de los mayores desarrollos urbanísticos a la vista en Suramérica. El plan ha sido bautizado como Ciudad Modular Terramar y contempla la construcción de un mínimo de 100.000 viviendas de bajo coste incluidas en el programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La licitación está siendo gestionada por el ente público para la promoción de la inversión privada ProInversión, cuya intención pasa por captar uno o varios socios privados que se hagan con el terreno y realicen las obras a lo largo de los próximos 10 años, con una prórroga de un máximo de cinco años. La operación está valorada, según fuentes oficiales, en unos 750 millones de dólares (532 millones de euros).

En todo caso, el inicio del proyecto está supeditado al visto bueno del estudio de evaluación arqueológica. Una circunstancia que ha retrasado la elección de socios privados, que estaba prevista para junio de 2008. Pese a esta circunstancia, el Gobierno ha vuelto a fijar un plazo y éste contempla el final del segundo trimestre de 2009 como fecha de adjudicación.

Los detalles de esta iniciativa de casas *low cost* están ya en manos de grandes constructoras estadounidenses y europeas. De hecho, días atrás una comitiva peruana, encabezada por el ministro de Economía, Luis Valdivieso, visitó España para mantener un encuentro con empresarios. La reunión se celebró en la sede de la CEOE y a ella acudieron representantes de Ac-



El Ministro de Economía de Perú Luis Valdivieso, durante su estancia en España el pasado 17 de diciembre. JUAN LAZARO

### La primera oferta surgió en 2007

Un consorcio de empresas entre las que figuraban la firma de inversión CRT Capital Group, la consultoría brasileña de negocios Manatt Jones Marconini, y la empresa sudafricana especializada en construcción de bajo coste Moladi, fue el primero en manifestar interés por promover el proyecto Ciudad Terramar. Corría julio de 2007 y, abierto el plazo de consulta pública, surgió un grupo competidor. Esta circunstancia obligó al Gobierno a diseñar un concurso público que ha ido acumulando retrasos. Ahora vuelve a escena para su adjudicación a lo largo de 2009.

ción, OHL, Grupo San José, Cintra y Ferrovial, entre otras compañías.

Y es que al margen de este desarrollo urbanístico, Luis Valdivieso expuso un plan de obras públicas, adelantado por **CincoDías**, que supera los 20.000 millones de euros en inversión privada. Los pilares básicos son la concesión de dos grandes autopistas, la construcción y gestión durante 25 años de seis aeropuertos regionales por 157 millones de dólares, y la habilitación de dos puertos por más de 200 millones de dólares.

Las mismas fuentes aseguran que en los próximos días miembros del Ejecutivo que preside Alan García comenzarán una gira de negocios por Asia para mostrar las líneas maestras del plan de infraestructuras.

#### Detalles de la licitación

El terreno sobre el que se levantará la ciudad Terramar, en la actualidad en manos del Ministerio de Defensa peruano, ha sido tasado por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda en 18,6 millones de

dólares y su compra se cerrará con el citado compromiso de inversión en las 100.000 viviendas.

De las 1.600 hectáreas disponibles, un mínimo del 55% de la superficie deberá ser destinada a uso residencial. Por su parte, cada una de las casas tendrá como exigencia de partida una superficie de 49 metros cuadrados.

El propio pliego de condiciones marcará unos plazos que exigen un fuerte ritmo de construcción desde la fase inicial: sólo en los tres primeros años a partir de la entrega del suelo se deben haber ejecutado un mínimo de 20.000 viviendas.

Entre los factores de competencia que se tendrán en cuenta a la hora de valorar las propuestas, el 10% de la puntuación dependerá de la oferta económica por el suelo -siempre por encima del citado presupuesto de licitación de 18,6 millones de dólares- frente a un 90% en que influirá el precio al que se pretenden vender las casas (dentro del marco previsto por el Ministerio de Vivienda).

### La ciudad se ubicará al norte de Lima sobre 1.600 hectáreas de suelo público



**EDIFICACIÓ** ■ LA ACTIVIDAD TENDRÁ UN DESCENSO DEL 6,6%, FRENTE AL 2,4% DEL PASADO AÑO

# La construcción caerá este año en Catalunya el triple que en 2008

Los doce meses de 2009 se prevén peor que el año que se acaba de cerrar para el sector. Cuanta más información hay, peor es la perspectiva

## AGENCIAS

La actividad se redujo el año pasado en el sector de la construcción un 2,1 por ciento, diez veces más de lo que estaba previsto inicialmente, y sólo Aragón y Castilla-La Mancha se salvarán de esta caída. Así consta en el último informe de la red Hispalink -una serie de equipos de investigación pertenecientes a 16 universidades españolas-, que se ha visto obligada a revisar a la baja las previsiones que efectuó el pasado mes de junio debido al acelerado deterioro de la situación económica.

Y es que, si en junio preveía que la actividad se contrajese este año en el sector de la construcción un 0,2 por ciento, ahora eleva esta disminución hasta el -2,1 por ciento. Ocurre lo mismo con el adelanto para el nuevo año, habida cuenta de que hace seis meses estimaba que se reduciría en un -1,8 por ciento en 2009 y en el pasado diciembre se ha situado esta cifra en el -6,3 por ciento.

Según este último informe, en 2008 sólo exhibirán indicadores positivos en la construcción las comunidades de Aragón (2,4 por ciento) y Castilla-La Mancha (0,6 por ciento). Por el contrario, la actividad habría decrecido en el resto de autonomías, de manera más pronunciada en Murcia (-4,5 por ciento), Andalucía (-3,6 por ciento) y Canarias (-3,0 por ciento). El sector se contrae notablemente a consecuencia de la restricción de los créditos, que afecta tanto a la edificación en sí como a la posterior venta al cliente. Esta situación arrastra los precios, como señala el Índice de Precios de Vivienda (IPV), que registró un descenso medio global del 3% en el tercer trimestre respecto del mismo período de 2007.

## La situación empeora

Los datos del nuevo estudio de Hispalink contrastan con los recogidos en su anterior informe, de junio pasado, cuando adelantó que únicamente Catalunya (-1,4 por ciento), Madrid (-1 por ciento), Andalucía (-0,7 por ciento), Comunidad Valenciana (-0,5 por cien-



El frenazo en la actividad de la construcción está siendo mayor de lo que se preveía hace sólo unos meses. FOTO: EFE

## PREVISIONES

| COMUNIDAD            | 2008 | 2009 |
|----------------------|------|------|
| Andalucía            | -3,6 | -7,2 |
| Aragón               | 2,4  | -4,3 |
| Asturias             | -1,0 | -5,8 |
| Balears              | -0,5 | -2,7 |
| Canarias             | -3,0 | -4,4 |
| Cantabria            | -1,9 | -5,9 |
| Castilla y León      | -1,2 | -5,2 |
| Castilla-La Mancha   | 0,6  | -4,0 |
| Catalunya            | -2,4 | -6,6 |
| Comunitat Valenciana | -2,5 | -7,3 |
| Extremadura          | -1,9 | -7,7 |
| Galicia              | -2,0 | -5,3 |
| Madrid               | -2,1 | -7,4 |
| Murcia               | -4,5 | -7,0 |
| Navarra              | -0,7 | -6,5 |
| País Vasco           | -1,3 | -5,0 |
| La Rioja             | -0,6 | -4,1 |
| España               | -2,1 | -6,3 |

to) y Murcia (-0,2 por ciento) cerrarían el año con índices negativos en la construcción.

La situación se agravará a lo largo del nuevo y se extenderá a todas las autonomías, hasta el punto de que se prevé una disminución de la actividad en este sector de un -6,3 por ciento de promedio.

Una bajada que ascenderá hasta el -7,7 por ciento en el caso de Extremadura; el -7,4 por ciento en Madrid, y el -7,3 por ciento en la Comunidad Valenciana. Baleares, con un retroceso del -2,7 por cien-

to; Castilla-La Mancha, con un -4,0 por ciento, y La Rioja, con un -4,1 por ciento, serán las autonomías con un mejor comportamiento de la construcción, pese a que también se reducirá la actividad.

Conforme dispone de mayor información sobre la evolución de la economía nacional y el entorno internacional, Hispalink aprecia que cada vez queda más patente la disminución progresiva de los ritmos de crecimiento en este año. Por eso, aventura «un camino difícil y no exento de riesgos».

## ÍNDICE DE PRECIOS

### La vivienda nueva sigue al alza

La vivienda de nueva construcción resiste a la crisis del ladrillo y su precio continúa al alza mientras se desploma el mercado de segunda mano. La tasa de variación interanual de precios de las casas de estreno aumentó un 3,7% en el tercer trimestre de 2008.

Ese incremento es más moderado que el del trimestre anterior, cuando el descenso fue del 0,3%. La bajada intertrimestral de precios alcanzó el 1,7%, mientras el desplome acumulado de los nueve primeros meses de 2008 se situó en el 2,3%.

El estudio del INE, basado en la información sobre escrituras proporcionada por el Consejo General del Notariado, certifica que en términos interanuales el coste de la vivienda usada está en caída libre. Su evolución en 2008 no deja lu-

gura a dudas: registró un descenso del 0,7% entre enero y marzo, retroceso que luego se disparó al 4,9% en el segundo trimestre, y que fue del 8,6% en el período entre julio y septiembre.

Por el contrario, las casas de nueva construcción aguantaron el tirón y cerraron el tercer trimestre al alza. Eso sí, a lo largo del año se observa un frenazo en su crecimiento, que fue del 7,2% en el primer trimestre, del 5,3% en el segundo y del 3,7% en el tercero.

Por comunidades autónomas, Catalunya, Madrid y País Vasco con respectivos descensos del 8,3%, del 7% y del 6,3% encabezan el listado de territorios donde los precios del conjunto de la vivienda libre experimentaron mayores bajadas.



## El País

2 de gener de 2009

### TRIBUNA



La reformada plaza de Santo Domingo, en Madrid.

LEV MARTÍN

## Por un desarrollo urbano sostenible

MARÍA ROSARIO ALONSO IBÁÑEZ

Desde su creación en 2004, el Ministerio de Vivienda ha asumido una de las más importantes prioridades de la política de Estado del Gobierno: garantizar el acceso a la vivienda y dirigir el desarrollo urbano hacia nuevos modelos de crecimiento más sostenibles desde su triple aspecto medioambiental, económico y social. Y más en un nuevo contexto económico, en el que España, junto con Europa, se enfrenta a un importante desafío: modificar el modelo de desarrollo urbano, que pese a estar íntimamente vinculado al crecimiento económico, debe ser capaz de seguir formando parte de éste y, a la vez, crear ciudades sostenibles que combatan el cambio climático y que sean accesibles y solidarias, especialmente con las personas más necesitadas. Ello requiere tener en cuenta no sólo los aspectos económicos y sociales, sino también todos los medioambientalmente relevantes que reconducen tal debate a la idea de un crecimiento sostenible y garantizador de una mayor calidad de vida. Requiere también nuevos modelos organizativos y de participación ciudadana, desde enfoques no excluyentes, sino integrales y coordinados de actuación entre todos los niveles de gobierno.

Este reto ha estado y sigue estando presente en cada una de las líneas de acción impulsadas desde el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda. Desde la Ley de Suelo 8/2007, incorporada al vigente texto refundido, hasta el firme propósito de que España lidere la agenda europea de vivienda y desarrollo urbano. La ministra Beatriz Corredor lo anunció en el Encuentro de Ministros de Vivienda, Desarrollo Urbano, Ordenación Territorial y Política de Cohesión de la Unión Europea celebrado en Marsella el pasado 25 de noviembre, en el cual asumió el reto de impulsar la Carta de Leipzig para promover un modelo de ciudad europea sostenible e integradora, con políticas de rehabilitación de barrios desfavorecidos, edificios y viviendas, comprometiéndose a albergar en 2010, coincidiendo con la presidencia española de la Unión Europea, otro Encuentro de Ministros de Vivienda y Desarrollo Urbano en España.

En realidad, para el Ministerio de Vivienda, ninguna de estas preocupaciones es nueva, ni estas medidas surgen de la improvisación. No obstante, la actual coyuntura económica pone de manifiesto la imperiosa necesidad de seguir adelante en el camino iniciado.

Primero, impulsando el desarrollo urbano sostenible para

acompañar un crecimiento urbano con criterios que minimicen su impacto y que apuesten por la regeneración de la ciudad, o lo que es lo mismo, priorizando la rehabilitación. Objetivo político de primera magnitud del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 es el reforzamiento de la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas, singularmente en todas aquellas áreas o zonas que presentan mayores elementos de debilidad (centros históricos, barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, núcleos de población en el medio rural, núcleos de infravivienda y chabolismo, etcétera). De ahí que, entre sus instrumentos, se encuentren tres áreas cuyos objetivos finales convergen de manera sistemática: las ARIS, o áreas de rehabilitación de barrios degradados, centros históricos, centros urbanos y municipios rurales; las ARUS, o áreas de renovación urbana, y las ARES, o áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. En todos estos casos, el plan, dando un paso más, conlleva los distintos programas que convergen como programas integradores que superan la mera visión técnico-urbanística del espacio urbano, para lograr una visión completa, social, económica

### El Ministerio impulsa la regeneración del parque residencial, una herramienta eficaz para combatir el cambio climático

y medioambientalmente capaz de alcanzar un verdadero impacto dinamizador en todos esos ámbitos.

Segundo, poniendo en marcha nuevos elementos de transparencia a favor del sector inmobiliario. Entre ellos, el Sistema de Información Urbana, cuyo objetivo será difundir por medio de Internet información de suelo y urbanismo a escala nacional, utilizando las más diversas fuentes de interés: Conine, Land Cover (IGN), INE, Catastro, IGN, OSE...

Tercero, fortaleciendo la conciencia de la sociedad en general, y de las políticas públicas en particular, en la búsqueda y consecución de "buenas prácticas urbanas". El Ministerio de Vivienda asienta la Secretaría Permanente del Comité Hábitat Español y participa de manera activa en el Pro-

grama de Buenas Prácticas y Liderazgo Local de Naciones Unidas, con el objetivo de promover políticas y estrategias efectivas para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos.

Cuarto, propiciando la colaboración con especialistas, universidades y colegios profesionales implicados en las políticas urbanas de desarrollo sostenible. En dicho marco se acaba de publicar la *Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España*, con la colaboración del Colegio Oficial de Geólogos de España, y están en proceso de elaboración el *Libro Blanco sobre la sostenibilidad del planeamiento urbanístico*, en colaboración con la Universidad Politécnica y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, o la actualización del *Análisis urbanístico de barrios desfavorecidos*, a través del Instituto Juan de Herrera. Y, con alcance europeo, el Ministerio está integrado en la red EUKN, que fomenta el intercambio de políticas urbanas, participando además en el proyecto URBAN-NET, que estructura y coordina la investigación sobre sostenibilidad urbana dentro de Europa.

Quinto, participando en la evaluación y selección de las propuestas que, por medio de la nueva Iniciativa Urbana (con fondos de ayuda FEDER para municipios con más de 50.000 habitantes y capitales de provincia), tratan de lograr estrategias innovadoras de regeneración urbana con un enfoque integrado social, económico y medioambiental.

Sexto, colaborando activamente en la rehabilitación energética del parque edificado, en especial el residencial, al considerar que ésta es una herramienta eficaz para reducir la emisión de gases de efecto invernadero y combatir el cambio climático. El Plan Renove para mejorar la eficiencia energética en la edificación residencial, comercial e instalaciones turísticas y hoteleras y las demás líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, contemplan la subvención para rehabilitación de viviendas y la promoción de edificios de alta eficiencia energética. De hecho, las exigencias de eficiencia energética del Código Técnico de la Edificación supondrán un ahorro energético total en 2010 de casi 2.400 toneladas equivalentes de petróleo y evitarán la emisión de cerca de 11.000 kilotoneladas de CO<sub>2</sub>.

M<sup>a</sup> Rosario Alonso Ibáñez es directora general de Suelo y Políticas Urbanas del Ministerio de Vivienda.