



Sara Mur Estada i
Joaquim Clusa Oriach

*"L'habitatge no és car
perquè ho sigui el sol,
sinó a l'inrevés.
Ni més ni menys que
com el futbol i els
futbolistes"*

Els economistes Sara Mur Estada i Joaquim Clusa Oriach iniciaren la seva col·laboració professional l'any 1985 a València amb l'estudi econòmic i financer del Pla General de 1988. Aquella primera unió d'esforços representà l'inici d'allò que han estat 22 anys de trajectòria conjunta en el desenvolupament de projectes i publicacions. Amb un ampli recorregut a l'Administració pública, la pràctica professional

i l'ensenyament universitari, el 2004 constituïren Mur & Clusa Associats, S.L., amb despatxos a València i a Sabadell, una associació la història de la qual es pot trobar al seu web (www.murclusa.cat). Treballem en estudis de viabilitat i sostenibilitat econòmica del desenvolupament urbà, el plantejament urbanístic, els estudis territorials i les hisendes municipals.

Aquesta experiència els permet mantenir un criteri contrastat respecte a la situació que experimenta el sector immobiliari al nostre país. "El mercat immobiliari sempre ha sofert cicles que alternen etapes de pujada econòmica amb d'altres en què el valor davalla, paral·lels als de l'economia global. Avui dia, Espanya es troba immersa en un període de bonança immobiliària que es manté en ascens des de fa més de deu anys. Aquesta etapa actual de creixement té la particularitat que es diferencia de la predecessora, entre 1986 i 1991, en l'espectacular volum de producció."

En la darrera dècada, s'ha construït prop d'un 25% més del que teníem construït el 1996 i el sector de la construcció ha esdevingut un motor bàsic de l'economia. "L'increment d'habitatges edificats durant l'última dècada supera amb escreix la producció ja important de l'època desarrollista, entre els anys 1960 i 1973, etapa d'una gran immigració interna i que suposà la progressiva modernització de l'economia espanyola, si bé en una situació política pervertda. A partir del 1975, just després de la crisi del petroli, i fins al 1985, sofrírem una crisi i una reestructuració industrial profundes. En aquell període, fins i tot al barri barceloní de l'Eixample es construïren habitatges de protecció oficial. Durant 10 anys, la natalitat quedà frenada, quelcom que encara té repercussions avui dia. El fet que actualment visquem una onada important d'immigració es deu a la manca d'una piràmide d'edat suficient per cobrir la demanda actual de llocs de treball. I, si en el futur volem continuar creixent, seguirem necessitant immigrants."

L'entrada d'Espanya a la Unió Europea el 1986 generà dubtes respecte a no poder fer front a la competència d'Europa, "però amb el temps hem demostrat que el nostre rendiment econòmic ha superat totes les expectatives. És cert que durant els anys posteriors als Jocs Olímpics del 1992 es va arribar a perdre un 20% dels llocs de treball, però després vàrem saber-nos recuperar, ajudats pel cicle expansiu mundial."

El sector immobiliari és un reflex d'allò que succeeix en el conjunt de l'economia d'un país, "per això cal mirar l'alça dels preus immobiliaris com un factor positiu, perquè només s'incrementen si existeix una demanda solvent. Tanmateix, no podem tancar els ulls a un col·lectiu molt important i que, ara per ara, no pot accedir al mercat de l'habitatge a causa d'una manca de recursos. Cal fomentar l'habitatge protegit, de lloguer o compra, per a aquest sector de la població."

L'activitat econòmica és, per tant, la causa que el sector immobiliari es mantingui actiu i cotitzi a l'alça. "Complementàriament al fet que la bonança immobiliària sigui fruit de la nostra economia, també hem de saber que el nostre dinamisme és alhora reflex de l'economia mundial, sobretot d'Europa. Els nostres preus s'han multiplicat en termes reals per un 2,5-3%, però a Anglaterra i a Irlanda els preus han crescut més que a Espanya. No hem estat sols en aquest cicle immobiliari; els Estats Units o França també han viscut un boom molt important, amb les excepcions d'Alemanya i el Japó." Per incentivar l'economia, el preu del diner –que en definitiva reflecteix la seguretat amb relació al futur– ha baixat una tercera part. "I això significa que confiem en el futur tres vegades més del que hi confiàvem quan els nostres tipus hipotecaris se situaven al 12-15%. L'allargament dels terminis de les hipoteques fins a 30 anys vol dir que ens podem endeutar més, àdhuc fins a nivells perillosos."

Les nostres ciutats no s'han beneficiat prou de l'augment dels preus immobiliaris, i no s'han recuperat plusvàlues suficients, i més tenint en compte que aquestes plusvàlues les "regala" la mateixa ciutat per mitjà dels ajuntaments i la Generalitat. "La majoria dels nous desenvolupaments urbanístics haurien d'haver pagat més infraestructura pública i més reserves d'habitatge protegit. La solució a la producció d'habitatge a preu assequible, que la proposta del Pacte per a l'Habitatge a Catalunya situa en el 60% de la demanda nova, només és possible si els usos més rendibles compensen solars a preu taxat. Perquè l'habitatge no és car perquè ho sigui el sol, sinó a l'inrevés: es poden pagar preus alts a la propietat del sol en la mesura que l'habitatge es ven a preu alt. Ni més ni menys que com el futbol i els futbolistes."

El creixement i la renovació de les ciutats són com una empresa amb tres "socis": l'ajuntament (que vetlla per la qualitat de vida de residents i empreses), la propietat del sol i l'empresa promotora-inversora. "L'increment dels preus immobiliaris ha beneficiat especialment la propietat del sol, que hauria d'haver repartit més cap a la ciutat en forma d'infraestructures i reserves per a habitatge protegit, i molts dels nostres plans d'urbanisme i les normatives no ho han tingut prou en compte."

Sara Mur i Joaquim Clusa han participat, des de l'any 2001, en importants projectes urbanístics (el districte 22@, el Centre Direccional de Cerdanyola, la Marina de la Zona Franca, l'estació de l'AVE del Prat de Llobregat...) en qualitat d'assessors econòmics. "Hem tingut la sort de poder fer la comptabilitat i l'auditoria econòmica d'operacions estratègiques."

**"L'IMPULS IMMOBILIARI" (2007).
PERSONATGES DE CATALUNYA.
PUBLI CORINTI, S. L. EDITORA.
Entrevistes (296)
de pagament a invitació**













