

Habitatge, preus i impostos.

Durant els darrers 80 anys la població mundial s'ha multiplicat per tres. Com la superfície de la terra és la mateixa, la pressió per comprar terra i construir ha crescut molt però de manera desigual. Aquesta desigualtat local depèn de molts factors: qualitat del terra, climatologia local i altres. Però aquest punt l'obviarem en aquest treball.

Les àrees més denses entre les grans potències mundials, es troben a Europa i Est Àsia. Un cas extrem es Shenzhen, a 30 km de Hong Kong, que en 40 anys ha passat de 0,03 a 21 milions de persones. Ha crescut 700 vegades en un terreny rugós però pla, com el nostre Vallés. Seria com si el Vallés hagués multiplicat per 700 en 40 anys.

Les àrees que he citat tenen uns creixements brutals de densitat de població i les seves grans ciutats tenen un preu del habitatge prohibitiu. En el nostre cas, es terrible que la majoria dels joves catalans tinguin tant difícil crear noves famílies per no poder comprar o llogar habitatge a preu assequible. Com s'ha d'enfocar?

Si no es pot "fabricar" sòl, només queden tres vies possibles, fer cases al estil "bonsai" com a Tokio, fer plantejaments socials extrems com a Shenzhen o crear una estructura urbanístic-fiscal al estil d'àrees com Viena o d'altres estats germànics. Com Catalunya va néixer carolíngia, fariem bé de tornar a les nostres arrels.

Sobre l'habitatge, la gent té dos posicions complementaries però raonables. Uns diuen que l'habitatge és un **dret**. Altres recorden que sòl i l'habitatge son valors subjectes al dret de la **propietat**. L'Estatut reconeix les dos visions, però dreta i esquerra polítiques veuen els dos drets amb diferent entusiasme. La solució teòrica es fàcil. S'ha de protegir fiscalment el dret a l'habitatge, però "generalitzar" el de la propietat.

En el fons, ja ho fem una mica. Però molt poc i a més fent-nos trampa. Li diem habitatge social, que consisteix en ajudar fiscalment una petita part de l'habitatge, que al ser de pitjors prestacions dificulta la seva futura utilitat per la explotació especulativa. A això se'n diu fer-se trampes al solitari.

No sabem crear un sistema **urbanístic-fiscal** que faci de "ma invisible" d'Adam Smith i ajusti el mercat separant l'habitatge de les segones residències o residències comercials. El resultat és: frustració, fracàs econòmic i trencadissa social. La reacció primària dels nostres dirigents és que tot s'arreglarà augmentant la oferta de "l' habitatge social".

Diguem les coses pel seu nom. Tots els habitatges habituals, son "socials" que necessiten protecció fiscal. Si algun d'ells passa al mercat "residencial", automàticament ha d'entrar en un tractament fiscal de mercat. Si es vol fer hi ha molts remeis, el primer pujar l'IBI de les segones residències. És vergonyós veure tants polítics hiperactius intentat guanyar vots malmetent la qualitat urbana a costa de fer "habitatge social".

Per veure-ho d'un manera pràctica, és pot descomposar el cost del habitatge en tres conceptes amb especial atenció als impostos i el seu moment de liquidació. Valorarem els seus efectes i ho compararem amb els d'un imaginari país carolíngi:

- cost i impostos del **solar urbà**, que es comptabilitza al inici de la obra.
- cost i impostos a la **construcció**, que es comptabilitza durant la obra.
- cost i impostos **al ús** del edifici, amotitzan-lo durant 40 anys.

El cost relatiu de cada concepte varia molt i per molts factors. Si exclouem les ampliacions i millores del edifici, que també son variables, es pot acceptar la hipòtesi que a Espanya els costos finals siguin 30, 40 i 30 %, respectivament. Probablement, fins a 2010, quan l'IBI era molt baix, la proporció del cost d'ús del edifici era molt més baix.

A Espanya, en canvi, els preus dels **solars** son molt alts per la seva poca oferta. Siguin en zones de muntanya, com Catalunya, per escassetat de sòl pla edificable, o en planes castellanes, pel seu origen feudal. Però el pitjor és, com veurem més endavant, pagar-ho al comptat a l'inici de la obra.

En canvi, a Europa van **socialitzar el sòl** amb formules variades. Allí, la reina anglesa o la ciutat de Viena fan concessions públiques a llarg termini (fins 100 anys) a preus simbòlics. Però el millor es que aquest preu baix, difereix el pagament en el temps. Per tant, el cost inicial del solar a Europa és zero mentre que a Catalunya és 30.

El preu de la **construcció**, a tot arreu és de mercat de competència. Per tant el cost de construir s'adapta al cost que dicten les tecnologies constructives locals. Tots paguen IVA, però amb rebaixa de tarifa segons el país. A tot arreu es paga durant l'obra. Per tant, a Europa el 40 % del cost constructiu pot reduir-se uns punts addicionals.

Molt més subtil es el **cost per ús** i la seva immediata liquidació mensual. A Europa s'accepta que l'Estat no ha de gravar res a la compra, però l'usuari ha de pagar els serveis (aigua, gas, etc) i la part alíquota d'urbanisme. I aquí neix en part el IBI, que també pot incloure es cost urbanístic de la promoció durant la construcció. Pot estar amortitzant-se durant anys conjuntament amb altres serveis urbans.

Per això, quan arriba l'ús del habitatge s'ha de pagar el seu cost, la major part en forma d' impostos (IBI, accessos, tasses de serveis, urbanisme etc). Això ho aprofiten molt a Europa per incloure el **pagament en diferit** del cost d'urbanitzar el sòl que s'havia "perdonat" en el moment inicial o al menys els interessos que van provocar. Per tant, Europa el cost d'ús mentre l'habitatge no està amortitzat, és més alt que a Catalunya.

En resum: si a Espanya seguíssim el mateix mètode administratiu de compra d'habitatge que al dels països de centre Europa, el "**preu nominal**" en el moment de la compra inicial seria la mitat del que paguem. En canvi el cost dels següents 40 anys seria més car. Per això, els joves europeus tenen més fàcil crear noves famílies. Això, com és natural, té conseqüències: amortització, finançament i màquina de fabricar habitatge.

Entrar a Europa. Si ho fem, durant l'ús del habitatge els seus successius usuaris aniran pagant el cost inicial de urbanitzar els solars i connectar els serveis. Això té un punt a discutir. Queda diluït el compta final per saber si el comprador ha pagat el que li tocava. Aquí juguen les inflacions, tipus d'interès canvis socials i canvis de generacions que enterboleixen els números. Cert que es temptador abusar.

Finançament. El punt important és que anys enrere a Espanya l'inquilí pagava en el moment de la compra, el sòl, la urbanització i l'edifici. Quasi tot a preus inflats. Després venien uns impostos mínims que nominalment incloïen urbanisme que no es feia. Encara avui, es suporta aquest cost brutal d'entrada. Veurem les conseqüències.

Conseqüències dels errors que creen problemes. No puc acabar aquest opuscle sense referir-me a les conseqüències que tenen els “senzills” canvis que proposo. Una llista de les conseqüències negatives que ha creat al mercat espanyol pot ser la següent:

- Desestabilitat del mercat immobiliari.
- Impuls i creació del mercat de la segona residència a causa del baix cost d'ús.
- Impuls i creació del mercat de propietat per no residents (estrangers o no)
- Hipertrofia del mercat d'habitatge per ampliació de tipologies de demanda.
- Esgotament d'espai per construir a les grans ciutats i abús de preus.
- Especulació a les grans ciutats i destrucció de paratges naturals als voltants.
- Densificació excessiva en grans ciutats i dificultat del transit.
- Hipertrofia d'ocupació de solars per el nombre de residents.
- Hipertrofica creació de serveis immobiliaris respecte del Pib d'Espanya.
- Derivació de la inversió privada cap l' immobiliari en lloc de la productiva.
- Mobilitat excessiva i disfuncions de serveis en les fases de canvi de residència.
- Atracció de talent cap a l'especulació en detriment de la creació de valor.
- Pressió social per incrementar la producció i nombre d'habitatges.
- Pèrdua de pes en els projectes de l'arquitectura en favor dels promotors.
- Marginació del paper del arquitecte i del enginyer en la construcció.

Això dona molt a pensar.

- Quantes conseqüències, quasi totes dolentes, m'he deixat?
- Per què tants polítics s'apunten a la solució de subvencionar el creixement?
- Quina importància va tenir que Espanya no fes la Revolució burgesa?
- Com ha influït la propietat feudal a Espanya i a Itàlia?
- Etcètera.

Per la meua part, he dedicat els darrers anys al estudi del ferrocarril. Puc assegurar que el negatiu “trade off” entre l'habitatge i el ferrocarril espanyol té molt a veure amb els problemes que ara patim.

Santiago Montero Homs.
Enginyer. 11-01-2025.
