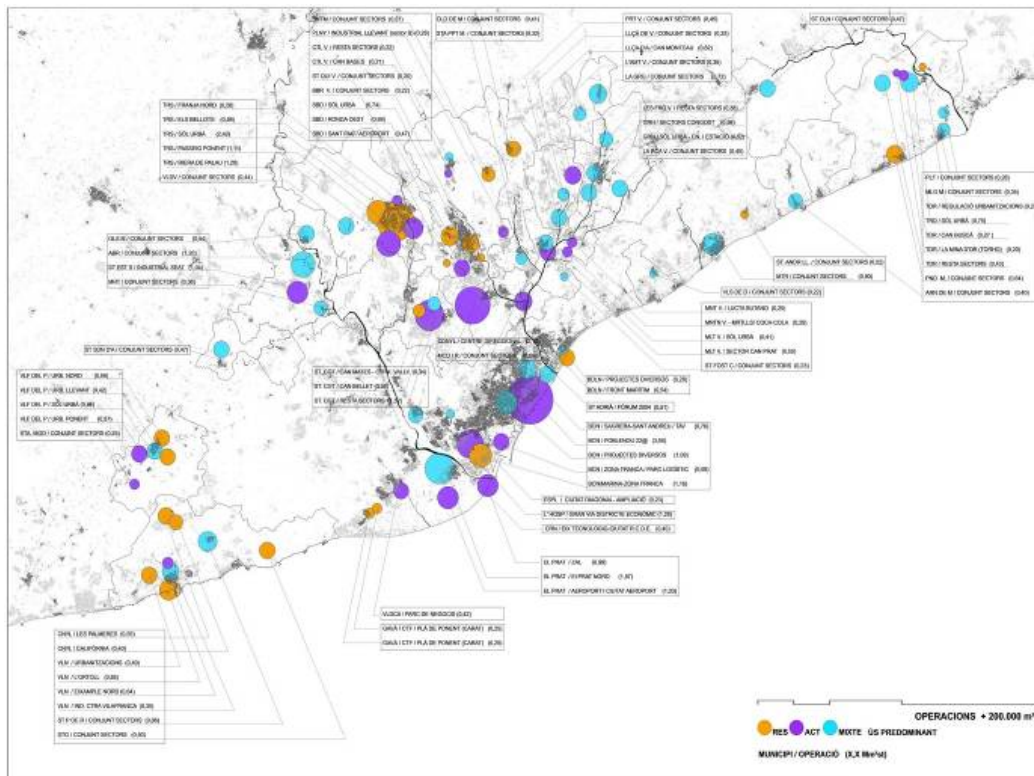


JORNADA DELS ECONOMISTES TERRITORI I SOSTENIBILITAT

CREIXEMENT ECONÒMIC I PROCÉS URBANITZADOR



Joaquim Clusa, economista
Sara Mur, economista

Hotel Fira Palace
Barcelona, 10 de Novembre 2005



ÍNDEX

- QUANT CREIXEMENT ECONÒMIC TENIM?
- QUANT SÒL NECESSITEM?
- QUANT SÒL TENIM?
- COM EL GESTIONEM?
- COLLS D'AMPOLLA: PROBLEMES I POSSIBILITATS

CONCLUSIONS

- DE 30.000 NOUS LLOCS DE TREBALL / ANY AL PERÍODE 1991-2001 A 58.000 / ANY AL PERÍODE 1994-2004 AMB CICLES ACCENTUATS, 54% A L'ARC METROPOLITÀ, 74% EN "OFICINES" I COMERÇ I BASE INDUSTRIAL DEL 20% QUE ENCARA DEMANDA SÒL
- HEM CONSUMIT 850 HA ANUALS ENTRE 1997 I 2000, DE LES QUALS 120 HA SÓN INDUSTRIALS ("SOLANS TÉ RAÓ")
- LES DEMANDES ESTIMADES PODEN INFRAVALORAR EL CREIXEMENT FUTUR: DES DE 280.000 LLOCS DE TREBALL NOUS EN UN DECENNI DELS MODELS DE PREVISIÓ ALS 570.000 LLOCS DE TREBALL DE LA TENDÈNCIA 1994-2004
- APLICANT ESTÀNDARS DE CONSUM DE SÒL A L'ESCENARI MÀXIM D'ACTIVITATS I MANTENINT LA DEMANDA DE SÒL INDUSTRIAL TENDENCIAL, NECESSITEM ENTRE 600 I 800 HA ANUALS DE SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA
- TENIM MOLT SÒL CLASSIFICAT (PLANS) PER ACTIVITAT EN ABUNDÀNCIA (TERCIARI I INDUSTRIAL), I SEGURAMENT POC PER HABITATGE: 12.000 HA EN TOTAL
- POTENCIAL DE MÉS DE 750.000 LLOCS DE TREBALL AMB CAPACITAT PER A LA DEMANDA DE 33 ANYS I POTENCIAL DE 350-400.000 NOUS HABITATGES AMB CAPACITAT PER A 13 ANYS (SENSE "RÒSSEC") AMB ELS ESCENARIS MÍNIMS DE PREVISIÓ (MODEL CARRERA-MONÉS I PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL DE LA R.M.B.)
- NOMÉS EL 40% ESTÀ AMB APROVACIÓ DE PLANEJAMENT DERIVAT I NOMÉS EL 35% ESTARÀ EN EL MERCAT EN ELS PROPER 4 ANYS.
- NECESSITEM UNES 120 HA A L'ANY PER SÒL INDUSTRIAL , SEGONS TENDÈNCIES ("SENSE RÒSSEC")
- DISPONIBILITAT DE SÒL INDUSTRIAL LLIURE A LA R.M.B DE 250 HA., COM A MÀXIM, AMB CAPACITAT PER A UNS 2 ANYS DE DEMANDA. NOMÉS 9 POLÍGONS INDUSTRIALS PODRIEN SEGURAMENT LOCALITZAR AVUI UNA NAU INDUSTRIAL DE 10.000 M² – I NOMÉS 4-6 UNA DE 20.000 M²(300 LLOCS DE TREBALL). MERCAT MOLT ESGOTAT. SENSE OFERTA DE SÒL DE GESTIÓ PÚBLICA, ESPECIALMENT DE L'INCASOL.
- NECESSITAT DE SUPERACIÓ DE COLLS D'AMPOLLA: MÉS PLANEJAMENT TERRITORIAL (ORDENAR, COMPACTAR I SEGURAMENT LIMITAR-PROGRAMAR EL MUNICIPAL) MÉS PLANEJAMENT DERIVAT, MÉS GESTIÓ I MÉS AUTO-FINANÇAMENT DE LA CIUTAT NOVA/RENOVADA AMB LES PLUSVÀLUES DEL CREIXEMENT DE PREUS I DE L'OCUPACIÓ DE SÒL

QUANT CREIXEMENT ECONÒMIC TENIM?

1991- 2005 a la Regió Metropolitana:

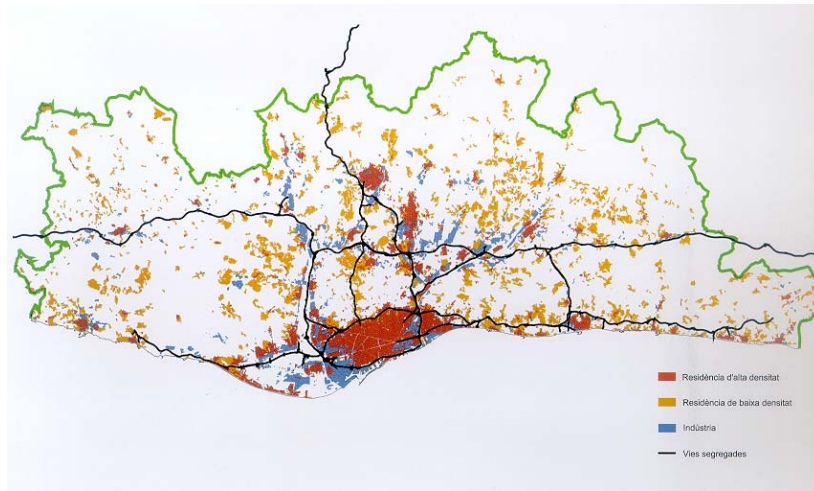
Entre 31.000 i 58.000 llocs de treball /any

Amb cicles accentuats

54% a l'Arc Metropolità

74% en “Oficines” i Comerç

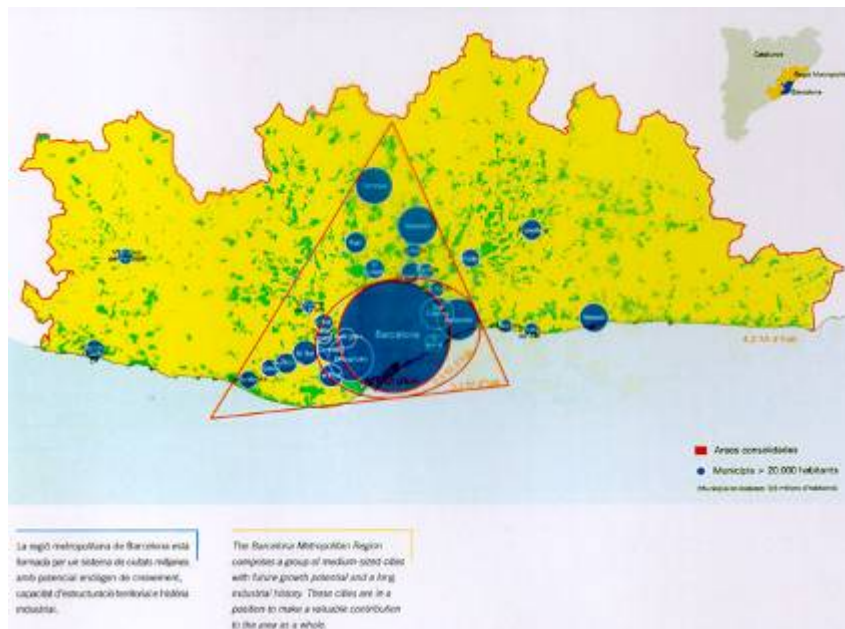
Base industrial del 20% que demanda sòl



REGIÓ METROPOLITANA 3.300 km²

.....
DISPERSA

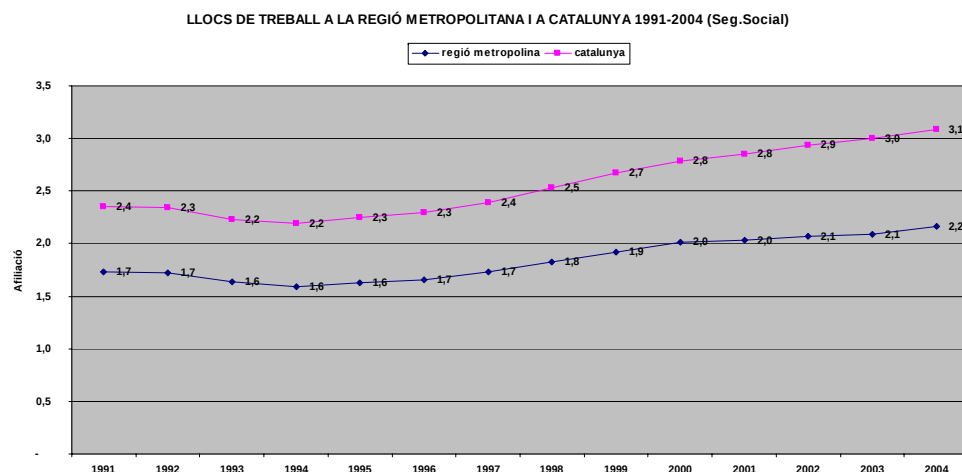
(1.400 Habitants / Km²
15% residents en 55% sòl
residencial-)



.....
I COMPACTE

(A.M.B. 4.500 hab./km²
“TRIANGLE CENTRAL”: 3.500)

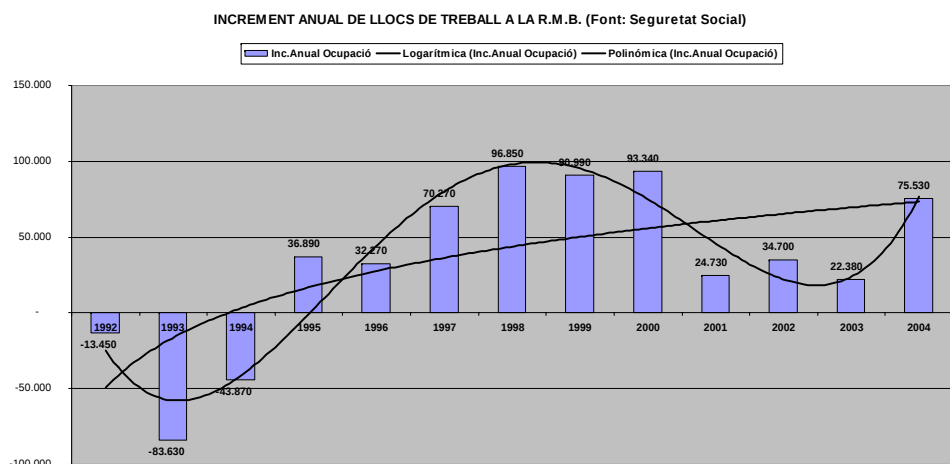
(Greater London:
1.500 Km² – 7,3 m.hab.
4.900 habitants /Km²
>> A.M.B.)



DINÀMICA FORTA DE L'OCUPACIÓ EN RELACIÓ A EUROPA:

1991-2001: 31.000 Llocs de Treball/any

1994-2004: 58.000 Llocs de Treball/any



2004-2005: 52.000 Llocs de Treball

DINÀMICA AMB CICLES- MERCAT DE TREBALL "FRÀGIL"

1991-95: cycle recessiu

1996-2000: cycle expansiu

2001-2003: refredament

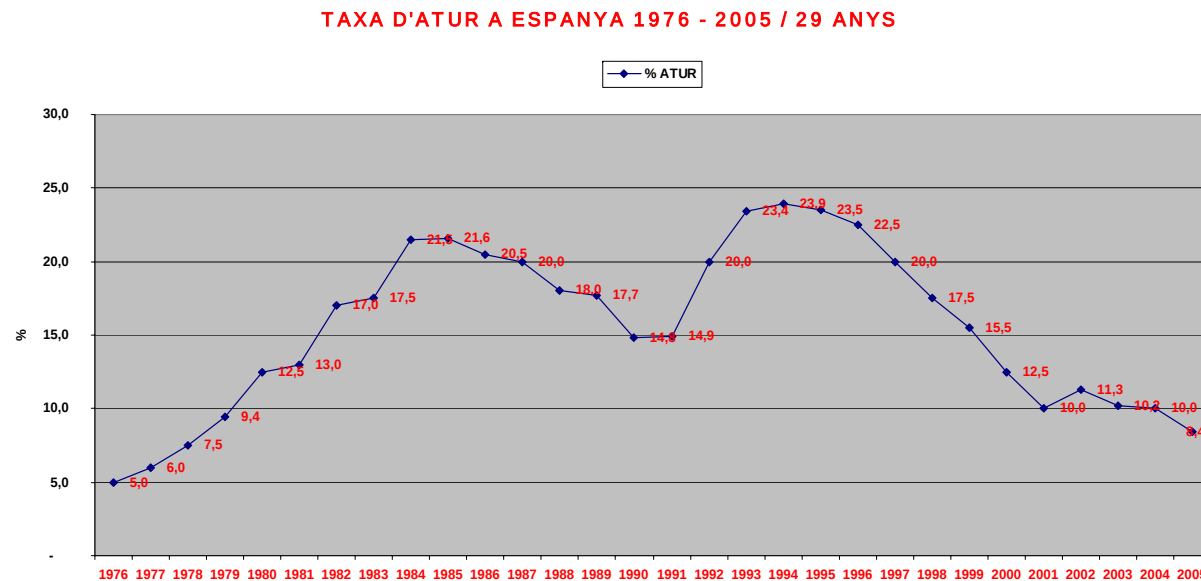
2004: nova expansió (parcialment per la legalització d'immigració)

	R.M.B.	CAT		
	LTL/ANY	LTL/ANY	%anual RMB	%anualCAT
1991-2001	30.439	49.446	1,6%	1,9%
1994 - 2004	57.795	88.750	3,1%	3,5%
1991 - 2004	33.615	56.023	1,7%	2,6%
2004-2005(Març)	52.003	89.556	2,4%	2,9%

CONTEXT ECONÒMIC A ESPANYA

CICLES DE L'ATUR: SITUACIÓ EXCEPCIONAL EL 2005/3T

Per sota de la mitjana europea (8,6% a la zona Euro)
Inferior a la taxa d'atur de França, Alemanya, i Bèlgica
2 de cada 3 nous llocs a la UE a Espanya (Solbes 28 d'Oct.2005)
La taxa més baixa des de 1962 (en relació a Europa)
Encara per sobre de 1976-1978
Diferencial d'inflació Espanya- UE: 1-1,2 pp (Set.-Octubre)



**29 ANYS: 14 ANYS
DE RECESSIÓ ~ 15
D'EXPANSIÓ**

ELS ANYS D'INFLEXIÓ SÓN
ANYS "CENSALS" (+-1):

2006 RECESSIÓ?

1976-1984: 8 ANYS DE RECESSIÓ INTENSA

1985-1991: 7 ANYS D'EXPANSIÓ

1992-1996: 5 ANYS DE RECESSIÓ INTENSA

1997-2005: 8 ANYS D'EXPANSIÓ FORTA (2001-2002: REFREDAMENT)

TAXA D'ATUR A ESPANYA 1976 - 2005 / 29 ANYS



1992

1996

2003

OFICINES



1992

1996

HABITATGES



1996

IMMOBILIARI:

FASES EXPANSIVES I PER SOTA EN LES RECESSIVES



P.I.B. I PREUS DE L'HABITATGE. BASE 100:1987



ELS REPTES ECONÒMICS DE CATALUNYA

alcista?

Ens vam equivocar en el refredament dels preus

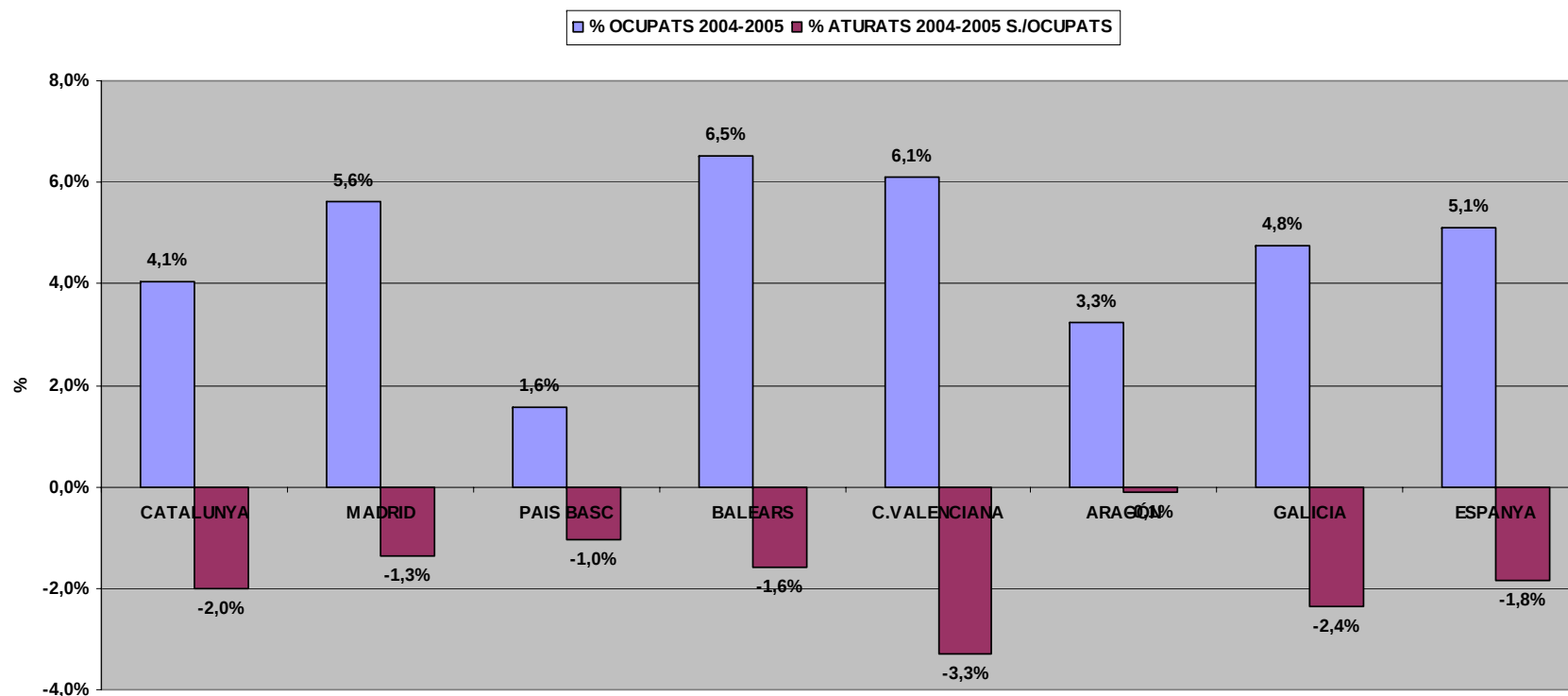
el 2003. Només es va produir en lloquer d'oficines més sensibles al cicle.

COMPETITIVITAT A MILLORAR: SOM MÉS A TREBALLAR, PERÒ NO TREBALLEM MILLOR

(Parellada, Martí, Revista Econòmica de Catalunya, 2005, nº 49-50)

CATALUNYA CREIX PER SOTA DE MADRID, BALEARS I LA COMUNITAT VALENCIANA 2004-2005, I REDUEIX MÉS L'ATUR QUE MADRID I BALEARS

OCUPACIÓ I ATUR. DINÀMICA 2004-2005 (%s./Ocupació 2004)

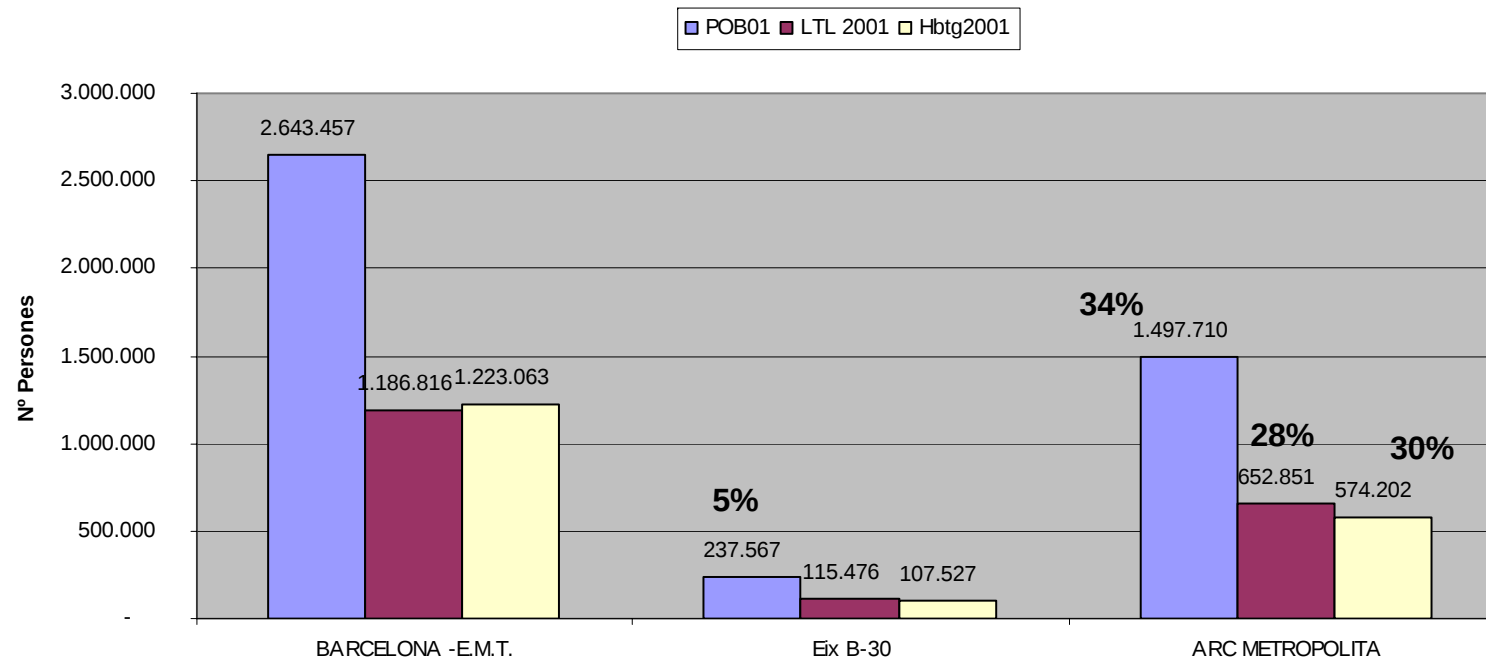


ON CREIXEM ?

**MOLT A L'ARC METROPOLITÀ 1991 – 2001:
DINÀMICA FORTA AMB 28% DELS LLOCS DE TREBALL I EL 54% DEL CREIXEMENT DE
L'OCUPACIÓ**

**TAMBÉ: 34% DELS RESIDENTS – 143% DEL CREIXEMENT (BCN i Pla Estratègic: -160.000 hab.) I
30% DELS HABITATGES – 38% DEL CREIXEMENT**

POBLACIÓ, LLOCS DE TREBALL I HABITATGES 2001



EN QUINS SECTORS CREIXEM?

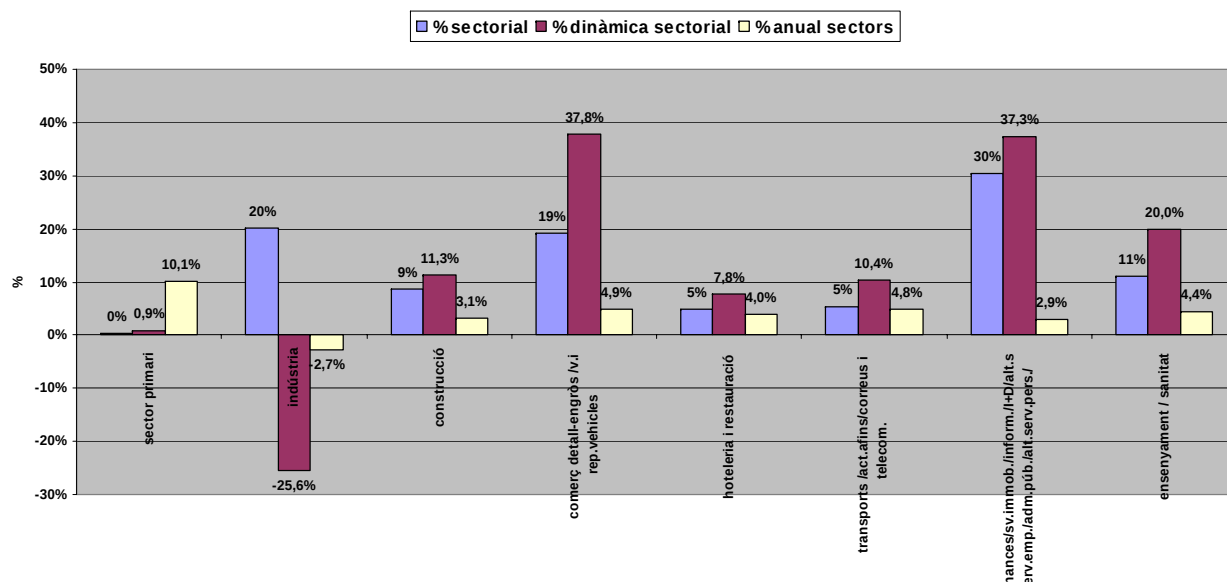
Base Industrial amb el 20% de l'ocupació
(425.000 llocs de treball!-amb pèrdua anual de 12.000)

Serveis pel 80% amb un procés de terciarització d'1 p.p. anual, creixent el 3.5%any

74% del creixement anual en els sectors de comerç-distribució i "oficines"

NECESSITAT DE SÒL I "CONTENIDORS" PEL SECTOR TERCIARI – TAMBÉ PER LA INDÚSTRIA I LA LOGÍSTIC

OCUPACIÓ 2004 I DINÀMICA 2002-2004. PESOS SECTORIALS I DINÀMICA



REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA / 2002-2004

	2002	2004	2002 - 2004	1 any	% sectorial	% dinàmica sect	%anual sectors
sector primari	4.347	5.223	876	438	0%	0,9%	10,1%
indústria	453.974	429.448	- 24.526	- 12.263	20%	-25,6%	-2,7%
construcció	173.323	184.163	10.840	5.420	9%	11,3%	3,1%
comerç detall-engròs i v.i rep.vehicles	373.440	409.735	36.295	18.148	19%	37,8%	4,9%
hoteleria i restauració	94.614	102.089	7.475	3.738	5%	7,8%	4,0%
transports i act.afins/correu i telecom.	105.202	115.217	10.015	5.007	5%	10,4%	4,8%
finances/sv.immob./inform./I+D/alt.serv.emp./adm.púb./alt.serv.pers./	610.791	646.534	35.743	17.871	30%	37,3%	2,9%
ensenyament / sanitat	217.204	236.407	19.203	9.601	11%	20,0%	4,4%
total sectorial	2.032.895	2.128.816	95.921	47.960	100%	100%	2,4%

COM OCUPEM LA CIUTAT?

Barcelona-capital: 119 mm2 de sostre construït (+1% anual)

78 m2 per resident “de nit”

32% d'activitat econòmica (31% a l'Eixample)

12% d' “Indústria i Logística” (ús imprescindible a la “ciutat real”)

CADASTRE DE BARCELONA.MAIG 2005

118,99 milions de m2 construïts

(78 m2 per resident empadronat / 1% d'increment respecte del 2004)

Residencial:76,2 mm2 c./ Aparcament: 10,0 mm2 c. /
/ Activitat econòmica i social: 32,8 mm2 c. (32%)

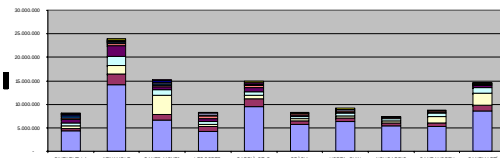
CADASTRE DE BARCELONA. MAIG 2005

L'EIXAMPLE: 24,0 mm2c. (20,2% de BCN)
SANTS- MONTJUÏC: 15, 2mm2 c. (12,8% de BCN)

CADASTRE DE BARCELONA 2005
SUPERFÍCIES EDIFICADES (m2)

	CIUTAT VELLA	EIXAMPLE	SANTS-MONTJ.	LES CORTS	SARRIA- ST. G.	GRÀCIA	HORTA- GUIN.	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	TOTAL 2005
HABITATGE I SERVEIS COMUNS	4.459.808	34.182.290	8.666.328	4.217.786	9.448.226	8.677.056	8.274.422	8.480.321	8.252.520	8.568.747	70.157.524
APARCAMENT	364.137	2.278.146	1.116.371	1.074.124	1.761.637	758.456	747.838	993.596	730.607	1.186.238	10.611.150
INDÚSTRIA	609.868	1.742.244	4.155.038	529.072	720.223	552.731	554.539	383.308	1.424.965	2.682.068	13.354.056
COMERÇ MINORISTA	641.873	1.923.288	1.130.538	520.133	757.990	473.615	539.657	479.236	769.709	1.182.571	8.418.610
OFICINES	749.872	2.235.078	650.502	657.940	804.969	298.942	105.540	58.116	172.605	376.719	6.210.183
ENSENYAMENT	346.571	424.167	275.354	579.159	505.636	157.424	329.790	195.560	184.125	246.837	3.244.623
HOTELER - RESTAURACIÓ	446.852	368.566	310.926	199.762	137.376	49.878	41.285	44.986	25.350	55.904	1.680.985
ESPORTIU	32.253	69.673	275.962	335.171	159.035	75.917	226.293	87.694	46.119	116.887	1.425.004
PUBLIC- ADMINISTRACIÓ	281.571	146.716	553.482	121.429	97.070	35.364	7.600	45.515	124.767	98.315	1.431.829
RELIGIOS I ESPECTACLES	165.283	177.951	48.306	52.346	210.169	97.116	86.440	31.197	34.777	38.790	942.375
ALTRES USOS (Sanitaris,Solar,...)	70.640	327.297	40.770	77.866	336.857	180.793	333.628	48.129	44.769	49.837	1.510.496
	8.128.728	23.985.326	15.223.577	8.324.798	14.899.188	8.357.292	9.247.032	7.447.668	8.810.313	14.562.913	118.986.835

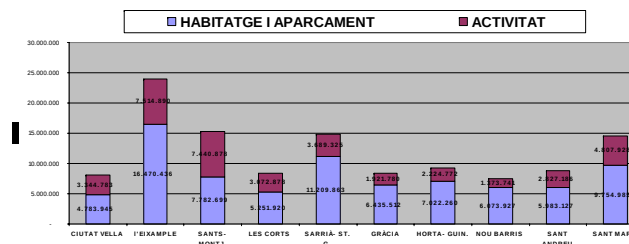
CADASTRE DE BARCELONA 2005. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER USOS EN M2



Font: Institut d'Estudis Fiscals- Ajuntament de Barcelona i elaboració pròpia

	CIUTAT VELLA	EIXAMPLE	SANTS-MONTJ.	LES CORTS	SARRIA- ST. G.	GRÀCIA	HORTA- GUIN.	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	TOTAL 2005
HABITATGE I APARCAMENT	4.783.945	15.470.438	7.782.689	5.251.920	11.269.863	6.435.512	7.022.260	6.373.927	5.983.127	9.754.985	80.766.614
ACTIVITAT	3.344.783	7.514.890	7.440.878	3.072.878	3.689.325	1.921.780	2.224.772	1.373.741	2.827.186	4.897.939	38.218.161
TOTAL	8.128.728	23.985.326	15.223.577	8.324.798	14.899.188	8.357.292	9.247.032	7.747.668	8.810.313	14.562.913	118.986.835

CADASTRE DE BARCELONA 2005. SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES RESIDÈNCIA-ACTIVITAT EN M2



Mur&Clusa
Font: Institut d'Estudis Fiscals- Ajuntament de Barcelona i elaboració pròpia

13

QUANT SÒL NECESSITEM PER ACTIVITAT ECONÒMICA ?

Per a 281.000 llocs de treball en un decenni
segons els models de previsió ó 570.000 segons
la tendència màxima

Necessitats entre 600 i 800 ha de sòl cada any

1977-2000: DINÀMICA DE L'OCUPACIÓ DE SÒL (23 ANYS) : 36% !!!
Consum de sòl molt controlat!!!

(J.M.C / MMAMB.-Agraïment per la nova informació-CEC 2005—)

Residencial: +17% en 23 anys (252 Ha/any) (modest)

Industrial: +48% en 23 anys (162 Ha/any) (important)

Total: 20.000 Ha en 23 anys – 900 Ha / any

(2000: 75.000 Ha- -----MMAMB 2003 –pàg.35- 59.000 Ha?? Problemes de fonts d'Informació??)

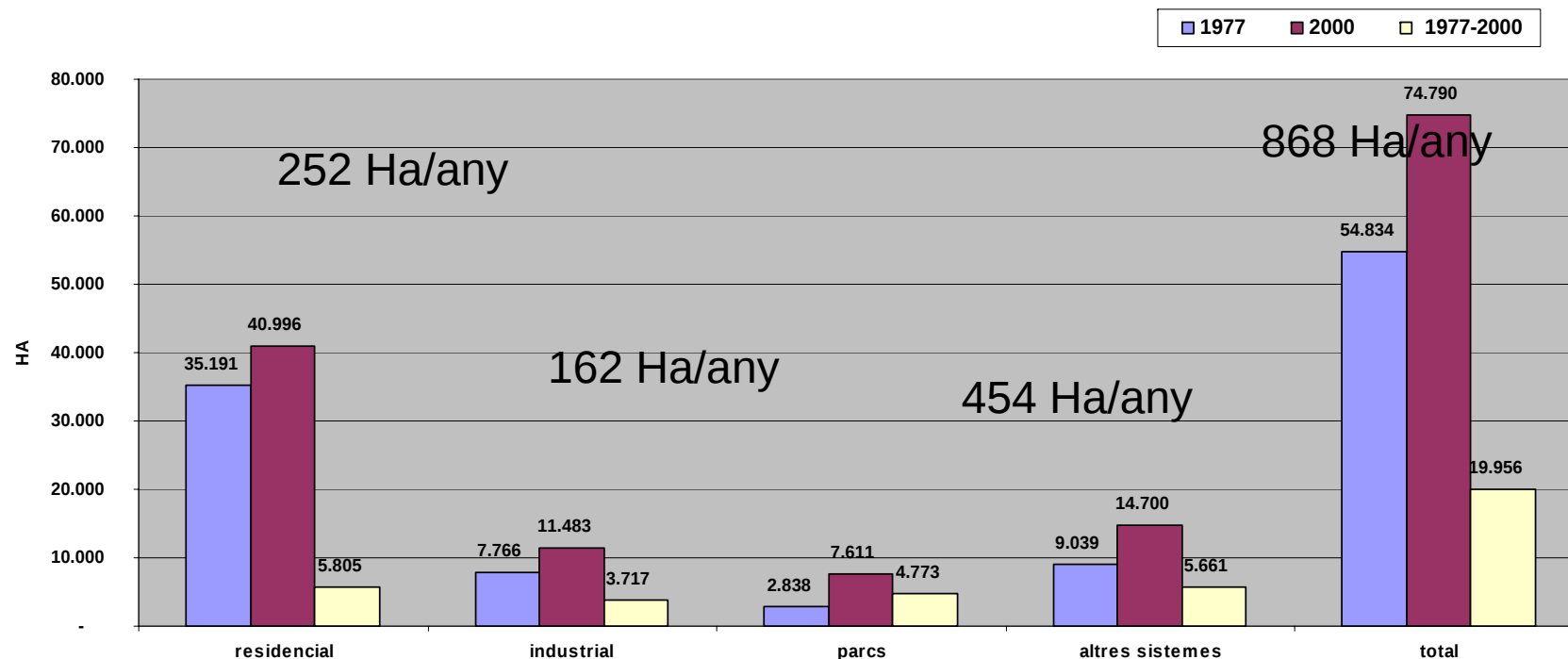
COMPARACIÓ AMB DINÀMICA 1991 – 2001 (10 anys) – Gran potencial del Sòl Urbà consolidat

Habitatges nous: +20%(~29.000 habitatges/any -19%, principals24%,no principals)

Llocs de Treball: +23% (~31.000 LTL/any)

USOS DEL SÒL "URBANS" A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA. 1977-2000

Font: J.M. Carreras, MMAMB 2005



LES XIFRES DE LA DISCÒRDIA: NECESSITEM LA INFORMACIÓ A 2005

SERRATOSA 1972-1992 (20 anys) : +24.000 ha / 1.200 Ha/any (no tenia raó)
**SOLANS 1980-1997(18 anys) (“la ferida del territori es fa amb els carrers,
no amb la construcció”): + 11.000 Ha / 650 Ha /any**
CARRERAS 1977-2000 (13 anys): +11.000 Ha - 850 Ha/any
(Indústria- Activitat: 160 Ha /any- 20% del consum total)

COMPARACIÓ DE XIFRES DE CONSUM I URBANITZACIÓ DE SÒL

(LA “FERIDA” AL TERRITORI COMENÇAVA AMB ELS CARRERS- J.A.S.)

SERRATOSA- 1995: OCUPACIÓ DE SÒL

- Fins 1957: 11.369 Ha
- 1957- 1972: 10.113 Ha
- Fins 1972: 21.482 Ha

- 1972- 1986: 17.699 Ha
- 1986- 1992: 5.585 Ha

- 1972- 1992: 23.554 Ha

(es duplica l'ocupació de 1972
en 20 anys)

SOLANS- 2002:

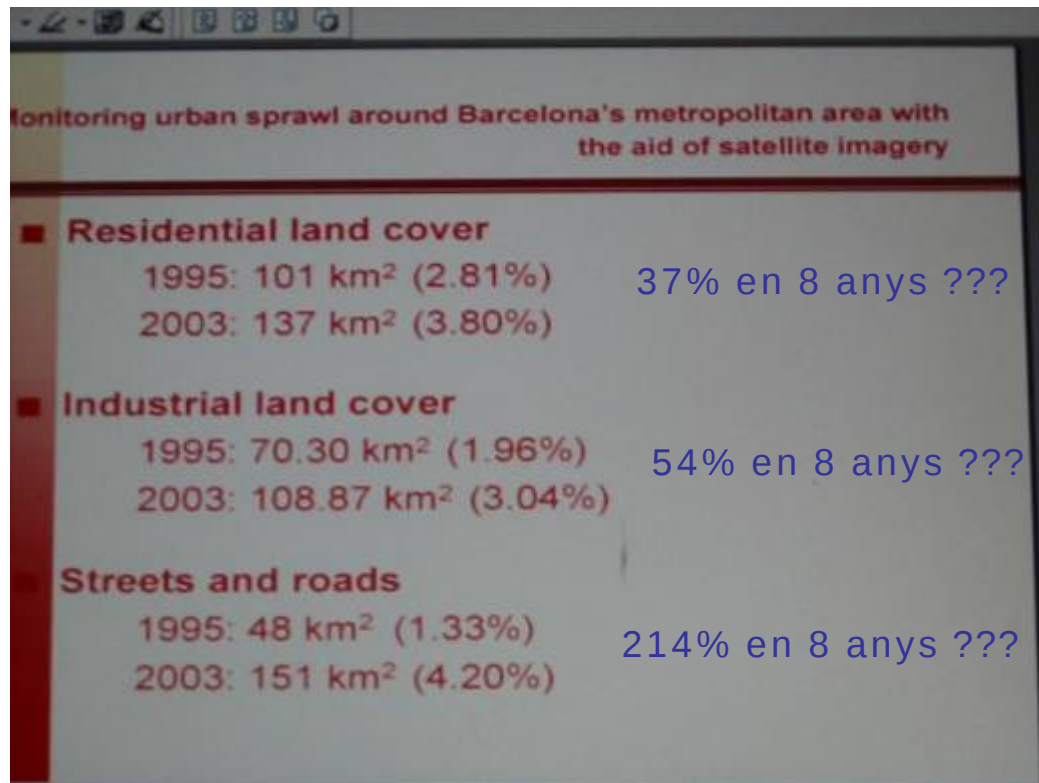
- Fins 1957: 11.369 Ha
- 1957- 1972: 9.263 Ha
- Fins 1972: 20.632 Ha

- 1972- 1980: 14.802 Ha

- 1980- 1986: 3.590 Ha
- 1986- 1992: 3.742 Ha
- 1992- 1997: 3.258 Ha

- 1980 – 1997: 10.590 Ha

C.P.S.V. 2004: TAMPOC TENIA RAÓ SOBRE ELS CREIXEMENTS EN CONSUM DE SÒL DE 1997 A 2003



Monitoring urban sprawl around Barcelona's metropolitan area with the aid of satellite imagery

■ Residential land cover	
1995: 101 km ² (2.81%)	37% en 8 anys ???
2003: 137 km ² (3.80%)	
■ Industrial land cover	
1995: 70.30 km ² (1.96%)	54% en 8 anys ???
2003: 108.87 km ² (3.04%)	
■ Streets and roads	
1995: 48 km ² (1.33%)	214% en 8 anys ???
2003: 151 km ² (4.20%)	



DEMANDA DE SÒL 2002-2004 SEGONS ESTÀNDARS A LA R.M.B. Els Serveis consumeixen menys sòl que la Indústria

ESCENARI MÀXIM DECENAL (Tendències 1994-2004):

431.000 m2 st d' "Oficines"

660.000 m2 st de Comerç

422.000 m2 st de Transports i Comunicacions (sobrevalorat?)

900.000 m2 st d'Altres Usos Terciariis (Ensenyament, Sanitat, Restauració, Hotels...utilitzant progressivament sòl de polígons industrials)

600-800 HA /ANY DE SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA?? UNA PART AL SÒL URBÀ CONSOLIDAT??

DEMANDA DE SOSTRE I SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA ESCENARIS 1991-2004 / 1994- 2004	% sectorial	Dinàmica RMB 1991- 2004	ESTÀNDARD m2st/lloc treball	DEMANDA SOSTRE (M2)	Dinàmica RMB 1994-2004	DEMANDA SOSTRE (M2)
indústria	-26%	-	8.595	60	1.650.000	1.650.000
construcció	11%		3.799	10	37.989	65.314
comerç detall-engròs /v.i rep.vehicles	38%		12.720	30	381.588	656.066
hoteleria i restauració	8%		2.620	80	209.582	360.335
transports /act.afins/correu i telecom.	10%		3.510	70	245.674	422.389
finances/sv.immob./inform./I+D/alt.serv.emp./adm.púb./alt.serv.pers./	37%		12.526	20	250.519	430.718
ensenyament / sanitat	20%		6.730	40	269.187	462.813
total	99%		33.615		3.044.539	4.047.634
					0,5	0,5
					6.089.078	8.095.268
					600 Ha /any??	800 Ha /any??
EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE						

UN ALTRE FORMA DE COMPTAR-HO:

282.000 LLOCS DE TREBALL NOUS I 252.000 HABITATGES NOUS
EN UN DECENNI

(1991-2001: +350.000 Llocs de Treball / + 320.000 Habitatges nous / 570.000
en un decenni segons la dinàmica 1994-2004)

**CPSV- ABRIL 2005- “POTENCIAL URBANÍSTIC DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE
BARCELONA”**

DEL RESUM EXECUTIU:

“En matèria de models prospectius del mercat de treball i demanda d’habitatge, l’estudi de M.A. Monés i J.M.Carrera ha estat fonamental. D’acord amb el model a la RMB hi haurà, al proper decenni (2002-2012) una demanda de 258.225 habitatges i una creació de 265.166 llocs de treball.....amb un escenari de creixement del PIB del 2,1% i de la productivitat del 0,5% anual...a Catalunya 407.000 nous llocs de treball i es demandarien 370.000 habitatges (al decenni 1991-2001 aquestes xifres han estat de 547.000 LTL i 400.000 nous habitatges principals....segons el nostre model...a la RMB....252.034 nous habitatges principals i 281.523 nous llocs de treball.....”

EL CREIXEMENT FUTUR DELS LLOCS DE TREBALL DEPEN DE LA IMMIGRACIÓ

Model Carrera-Monés:

A.M.B.: 1 ll.t. /1,1 residents /1 immigrant / 1,1 habitatge

Resta R.M.B.: 1 ll.t. /1,5 residents /any + Habitatges 71,2 immigrants / 0,8 habitatges

R.M.B. = 5,4 habitatges /1000 hab. principals

**La transformació en sostre per equilibrar nou habitatge i activitat
depen del tipus d’activitat (70-30% per oficines- terciari / 50%- 50% en activitats industrials “netes**

QUANT SÒL TENIM? (URBANITZAT I CLASSIFICAT)

MOLT DE CLASSIFICAT (PLANS
MUNICIPALS) I POC D'APROVAT I
URBANITZAT

“EL SOSTRE POTENCIAL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA SATISFÀ LES NECESSITATS DE 31 ANYS I EL SOSTRE RESIDENCIAL NOMÉS PER 17. NECESSITATS PREOCCUPANTS D’HABITATGE ALS MUNICIPIS DEL PLA ESTRATÈGIC” (C.P.S.V.- Abril 2005)

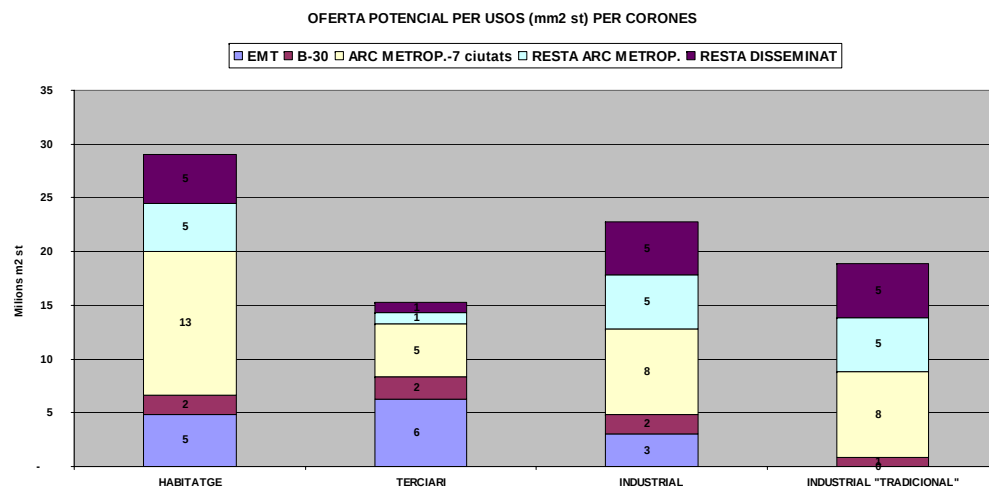
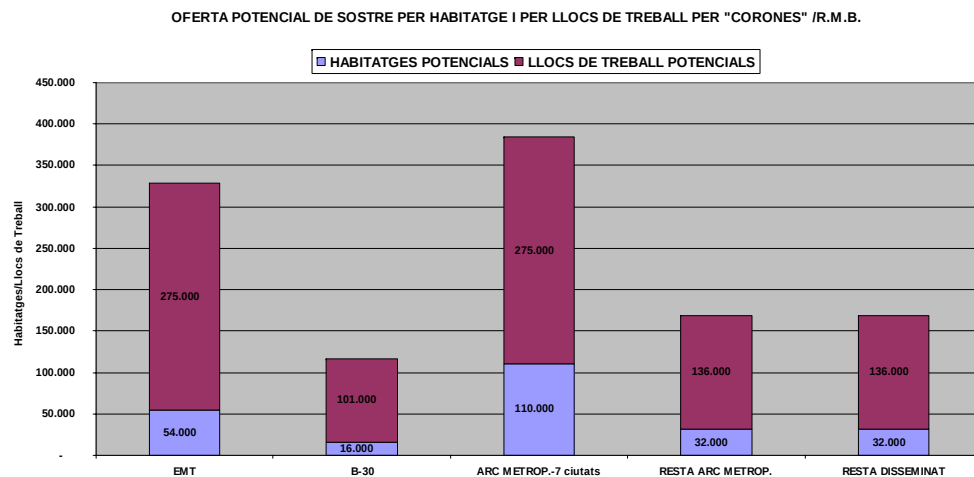


ÀREA CENTRAL – PLA ESTRATÈGIC – GRANS OPERACIONS

324.000 LLOCS DE TREBALL /48.000 HABITATGES:

“DESEQUILIBRAT”

- **LOGÍSTICA AL PRAT (2,2 mm2 st - 17.000 llocs de treball):**
 - Z.A.L (1,1 mm2)
 - CIUTAT AEROPORTUÀRIA (1,1 mm2)
- **OFICINES A BARCELONA, L'HOSPITALET, EL PRAT I Cerdanyola (6,5 mm2 st – 271.000 llocs de treball) (Competències al 22@)**
 - POBLENOU 22@ (2,8 mm2)
 - GRAN VIA (1,3 mm2 st) (incorporant una reordenació de la Ciutat Judicial)
 - EIXAMPLE NORD /EL PRAT (0,6 mm2 st+Hotel+Comercial)
 - MPGM MAS BLAU II / EL PRAT (0,3 mm2 st)
 - LA SAGRERA (0,4 mm2 st)
 - CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA (0,5 mm2 st)
 - FAÇANA DE LA ZONA FRANCA (CZF) (0,4 mm2 st)
 - LA MARINA DE LA ZONA FRANCA (0,2 mm2 st)
 - FÒRUM 2002 (AMB LA MINA I LA CATALANA) (0,7 mm2 st)
- **INDÚSTRIA- ACTIVITAT ECONÒMICA NETA A CERDANYOLA, VILADECANS, EL PRAT I BARCELONA (2,7 mm2 – 46.000 llocs de treball)**
 - CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA (SINCROTRÓ) (1,0 mm2)
 - POBLENOU 22@ (0,7 mm2st)
 - PARC. AERONÀUTIC-CAN ALEMANY /VILADECANS (0,4 mm2)
 - EIXAMPLE NORD DEL PRAT (0,3 mm2 st)
 - FAÇANA DE LA ZONA FRANCA (CZF) (0,2 mm2 st)
 - LA MARINA DE LA ZONA FRANCA (0,1 mm2 st)
 - FÒRUM 2004 (AMB LA MINA I LA CATALANA) (0,1 mm2 st)
- **HABITATGES A BARCELONA, EL PRAT I GAVÀ (48.000))**
 - LA MARINA-BCN (11.000)
 - FÒRUM 2004-ST.ADRIÀ (4.100)
 - EIXAMPLE NORD / EL PRAT (7.300)
 - PLA DE CARAT-GAVÀ (4.900)
 - LA SAGRERA /GRAN VIA / POBLENOU 22@/CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA (12.000)
 - LA VERNEDA-TORRENT DE L'ESTADELLA-BCN (11.000)
 - CARRETERA DEL MIG- L'HOSPITALET (622)



OFERTA PER USOS (mm2 st) PER "CORONES" /R.M.B.

	HABITATGE	TERCIARI	INDUSTRIAL	TOTAL	INDUSTRIAL "TRADICIONAL"
EMT	5	6	3	14	0
B-30	2	2	2	6	1
ARC METROP.-7 ciutats	13	5	8	26	8
RESTA ARC METROP.	5	1	5	11	5
RESTA DISSEMINAT	5	1	5	11	5
TOTAL	29	15	23	67	19
					4.718
					MM2 SOSTRE
					HA INDUSTRIALS

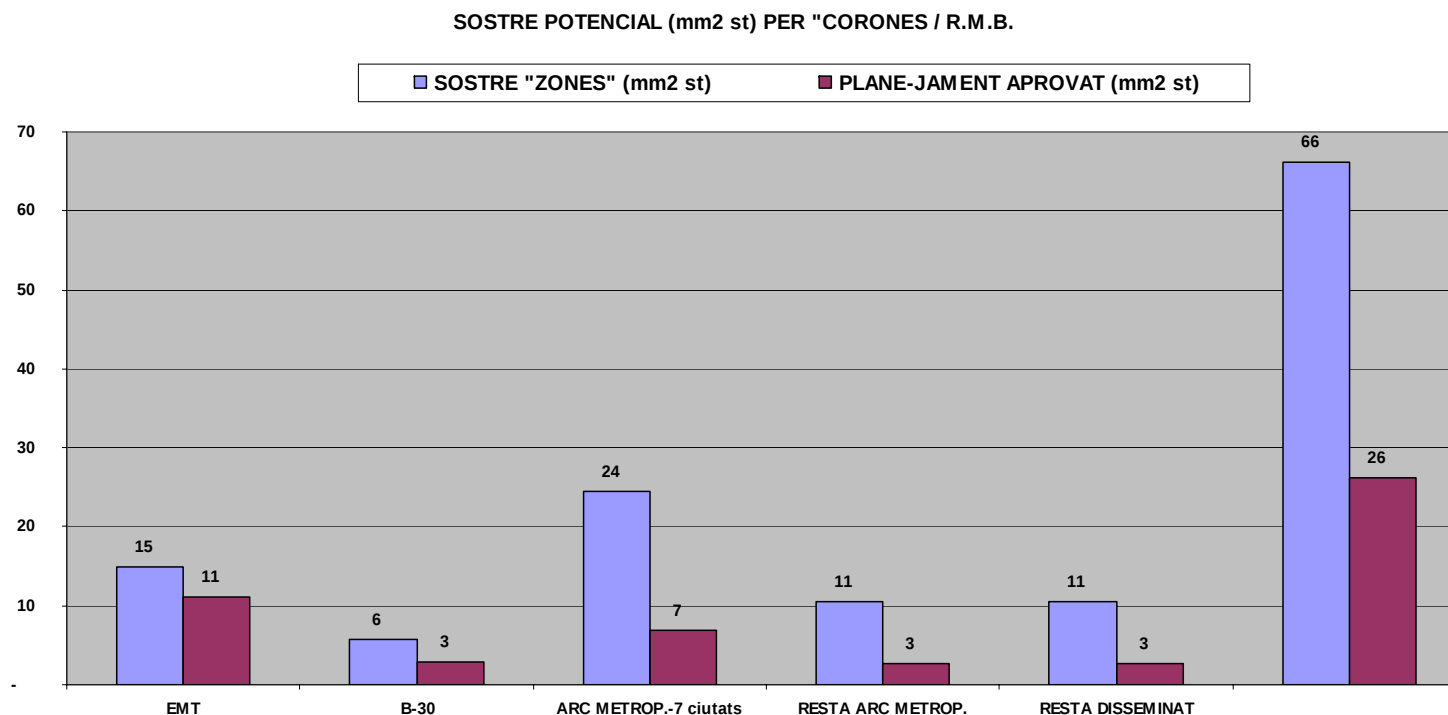
CONTRAST ENTRE L'OFERTA I LA DEMANDA:

“EL SOSTRE POTENCIAL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA SATISFÀ LES NECESSITATS DE 31 ANYS I EL SOSTRE RESIDENCIAL NOMÉS PER 17. NECESSITATS PREOCCUPANTS D'HABITATGE ALS MUNICIPIS DEL PLA ESTRATÈGIC” (C.P.S.V.- Abril 2005)

OFERTA ÀMPLIA PER ACTIVITAT (PLANEJAMENT MUNICIPAL):

29 mm2 per habitatge
23 mm2 per indústria
(amb Zones Logístiques i Parcs Tecnològics)
15 mm2 d'Oficines
(600.000 llocs de treball potencial??)

40% DEL CLASSIFICAT TÉ PLANEJAMENT DERIVAT APROVAT



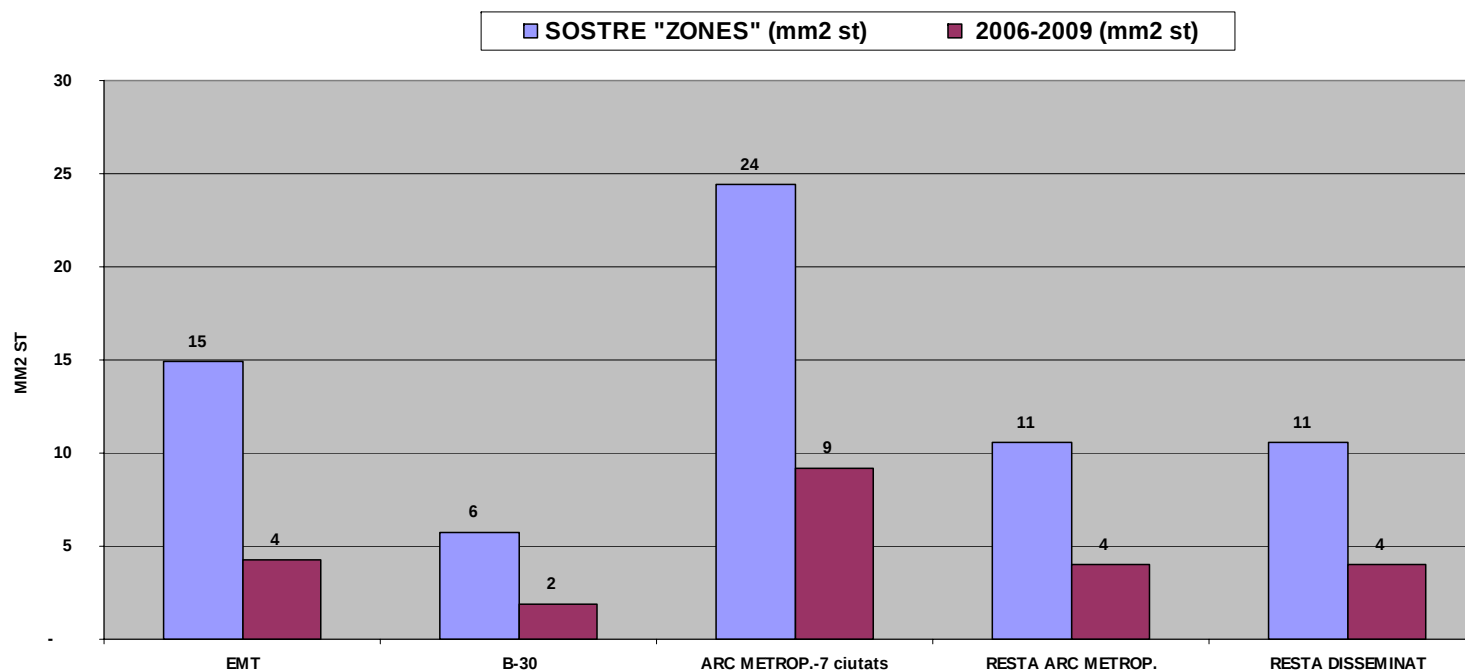
DIMENSIONS DE SÒL I SOSTRE PER "CORONES" /R.M.B.

75%

	SÒL(HA)	SOSTRE "ZONES" (mm2 st)	EDIFICA- BILITAT (m2/m2)	PLANE- JAMENT APROVAT (mm2 st)	P.O.U.M. +EN ESTUDI (mm2 st)	%APROVAT S./TOTAL	HABITATGES POTENCIALS	LLOCS DE TREBALL POTENCIALS
EMT	2.401	15	0,62	11	5	75%	54.000	275.000
B-30	1.216	6	0,47	3	3	50%	16.000	101.000
ARC METROP.-7 ciutats	4.975	24	0,49	7	17	28%	110.000	275.000
RESTA ARC METROP.	2.365	11	0,45	3	8	25%	32.000	136.000
RESTA DISSEMINAT	2.365	11	0,45	3	8	25%	32.000	136.000
TOTAL	13.322	66	0,51	26	41	40%	244.000	923.000

NOMÉS EL 35% DEL SÒL TOTAL SORTIRÀ AL MERCAT EN ELS PROPER 4 ANYS

OFERTA POTENCIAL TOTAL I 2006-2009 (mm2st) PER "CORONES" /R.M.B.



OFERTA POTENCIAL SEGONS CALENDARI (mm2 st) PER "CORONES" / R.M.B.

	2006	2007	2008	2009	%2005-2007 s./Total
EMT	1	1	2	1	30%
B-30	1	1	0	0	33%
ARC METROP.-7 ciutats	2	2	2	2	35%
RESTA ARC METROP.	1	1	1	1	39%
RESTA DISSEMINAT	1	1	1	1	39%
TOTAL	6	5	7	6	35%

		976.630	13.952
		m2 st	
		279	Ha
sól léire	200	300	Ha
	700.000	1.050.000	
	m2st	m2st	

M.D. Roig:-MMAMB 2003
 (“El territori metropolità de Barcelona”):

La Regió Metropolitana ha iniciat recentment, aquest procés de transformació cap a un model d' indústria de tercera generació i de serveis. Catorze municipis metropolitans han tramitat modificacions de sòl industrial a sòl per a noves activitats econòmiques i de serveis.

L' oferta de sòl públic urbanitzat, avui a la Regió metropolitana, s' ha esgotat.

Disponibilitat de sòl industrial lliure a la R.M.B de 250 ha., com a màxim, amb capacitat per a uns 2 anys de demanda. Només 9 polígons industrials podrien segurament localitzar avui una nau industrial de 10.000 m² – i només 4-6 una de 20.000 m²(300 llocs de treball). Mercat molt esgotat. Sense oferta de sòl de gestió pública, especialment de l'INCASOL

COM GESTIONEM?

**PLUSVÀLUES: Quines? Quàntes? A qui?
D'qui? A on? Quant costa la
construcció/renovació de la ciutat nova?**

MADRID 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005

NOTICIA DE PRENSA DE AGENCIA

EL OBSERVATORIO DE VIVIENDA DENUNCIA LA PERSISTENCIA DE LA “CORRUPCIÓN” EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

“El Observatorio de la Vivienda OV), creado por el **Consejo General del Notariado y el despacho Garrigues**, denunció hoy que la práctica de la “corrupción” sigue registrándose en la contratación pública, muy especialmente en el ámbito del sector inmobiliario y en materia de vivienda y suelo.....”

“...en concreto, el OV pone de manifiesto la dependencia de los Ayuntamientos sobre la enajenación de suelo público para obtener ingresos. Así indica que la insuficiente financiación de las administraciones locales hace que éstas utilicen procedimientos “no objetivos” en la transformación del suelo, de manera que llegan a apropiarse de hasta el 50% de las plusvalías esperadas en la operación”.

La falta de financiación de las Hacienda Locales y la sobrecarga de competencias de los Ayuntamientos han dado lugar a lo que podría denominarse un urbanismo financiero que está generando plusvalías públicas y privadas muy notables”.

El informe recomienda “la modificación del sistema de financiación local para combatir esta situación sin aumentar los impuestos, sino a través de una redistribución impositiva.”

“Así considera que los patrimonios municipales de suelo no pueden convertirse en instrumentos “especulativos”, ya que, según se explica, el alza de los precios de la vivienda descansa “en buena medida” en la financiación locales a través del mercado de suelo y en el sistema de planeamiento urbanístico “muy rígido”.

MANIFEST RECENT

EN CONTRA DE LES

TENDÈNCIES ACTUALS

DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA:

NORMATIVA
OBSOLETA?

MERCAT
I GRANS OPERACIONS
AMB GESTIÓ
AL MARGE
DE LA NORMATIVA?

VIABILITAT ECONÒMICA

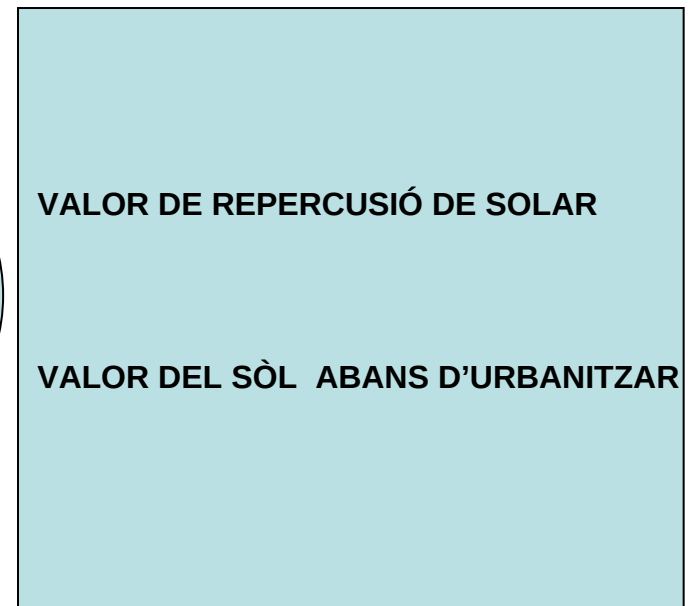
INPUTS



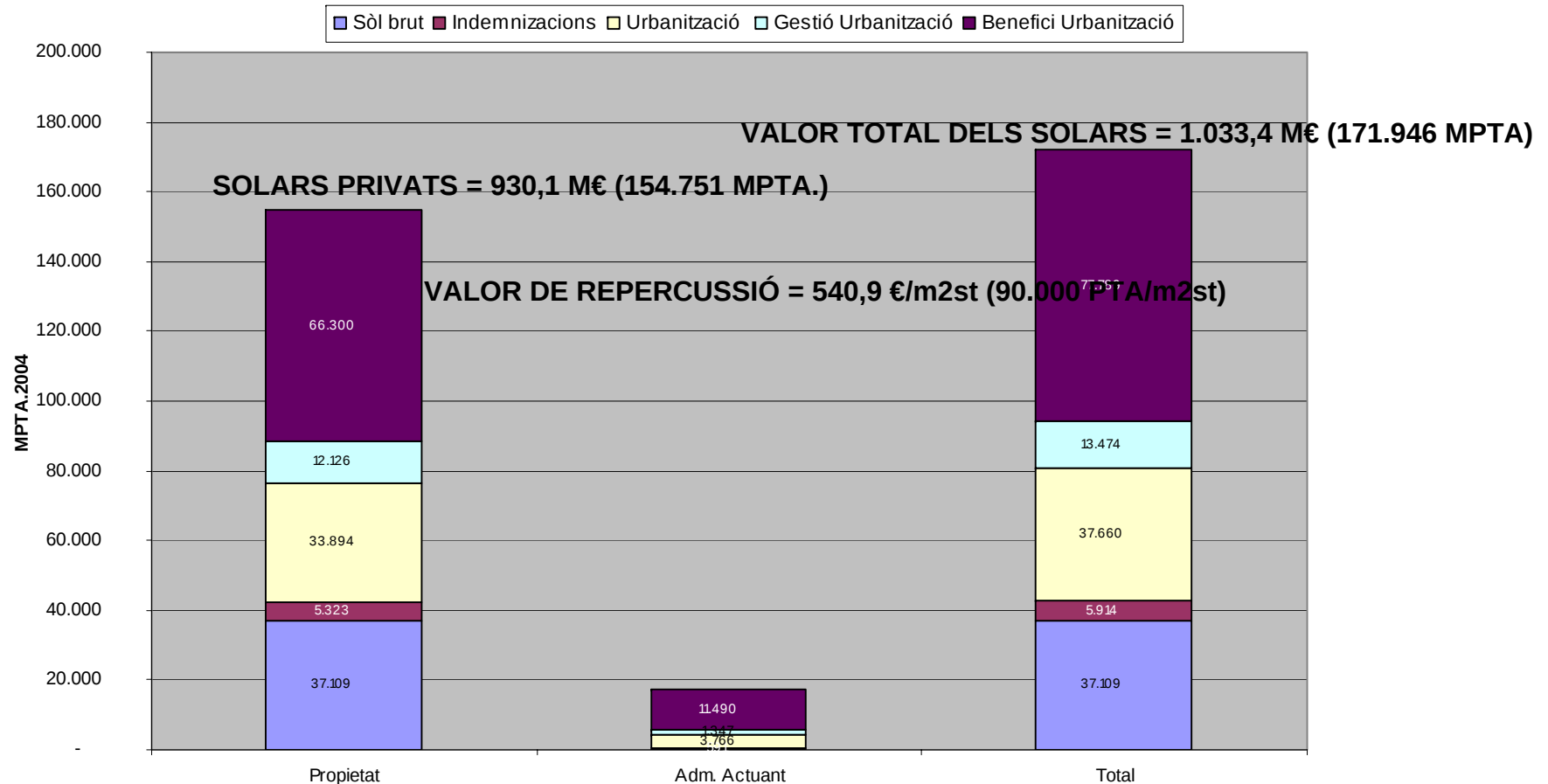
Condicions



OUTPUTS



COMPONENTS DEL PREU DELS SOLARS EN MPTA.2004



UN EXEMPLE I UNA REFERÈNCIA:

VALOR DEL SÒL BRUT ABANS D'URBANITZAR = 65,5 €/m2s (10.900 PTA/m2s)
2,47 €/pam (411 PTA/pam)- Un preu de referència important

“SOLARS” S./ VALOR EN VENDA DEL PRODUCTE IMMOBILIARI: 30%, aprx.-
MARGE DE GESTIÓ DE LES PLUSVÀLUES

“PLANNING GAINS” DE LA PRÀCTICA BRITÀNICA (Des dels seixantes)

- Definició: “Els ajustos pels quals un Ajuntament, per donar aprovar un planejament, aconseguix plusvàlues a avantatges, a càrrec de la promoció immobiliària”.
- “Es genera quan un Ajuntament reb una proposta de Pla o entra en negociació amb un operador immobiliari en relació a un sòl que no és propietat de l’Ajuntament, i intenta incorporar en el desenvolupament proposat alguns elements de benefici públic o avantatge que la promoció, lliurament, no hauria incorporar, però que suposa que ho pot incorporar, o que en alguns casos ofereix incorporar-ho, a càrrec de l’operació immobiliària” (**HMSO- 1981-** “Report of the Property Advisory Group”)
- “Nosaltres no acceptem aquesta pràctica, excepte en els casos que s’indiquen”
- Recomanacions:
 - Cada permís s’ha de considerar “on its own merits”, en el conjunt de la ciutat
 - No hi d’haver cap objecció de planejament
 - Si la llicència necessita de condicions especials, pot imposar-se
 - La decisió ha de tenir en compte un balanç raonable que no es caracteritzi com una “simple” venda de drets de planejament
- **“Cap plusvàlua justifica un mal projecte”**

CONCLUSIONS: COLLS D'AMPOLLA: DIAGNÒSTIC I POSSIBILITATS

- DE 30.000 NOUS LLOCS DE TREBALL / ANY AL PERÍODE 1991-2001 A 58.000 / ANY AL PERÍODE 1994-2004 AMB CICLES ACCENTUATS, 54% A L'ARC METROPOLITÀ, 74% EN "OFICINES" I COMERÇ I BASE INDUSTRIAL DEL 20% QUE ENCARA DEMANDA SÒL
- HEM CONSUMIT 850 HA ANUALS ENTRE 1997 I 2000, DE LES QUALS 120 HA SÓN INDUSTRIALS ("SOLANS TÉ RAÓ")
- LES DEMANDES ESTIMADES PODEN INFRAVALORAR EL CREIXEMENT FUTUR: DES DE 280.000 LLOCS DE TREBALL NOUS EN UN DECENNI DELS MODELS DE PREVISIÓ ALS 570.000 LLOCS DE TREBALL DE LA TENDÈNCIA 1994-2004
- APLICANT ESTÀNDARS DE CONSUM DE SÒL A L'ESCENARI MÀXIM D'ACTIVITATS I MANTENINT LA DEMANDA DE SÒL INDUSTRIAL TENDENCIAL, NECESSITEM ENTRE 600 I 800 HA ANUALS DE SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA
- TENIM MOLT SÒL CLASSIFICAT (PLANS) PER ACTIVITAT EN ABUNDÀNCIA (TERCIARI I INDUSTRIAL), I SEGURAMENT POC PER HABITATGE: 12.000 HA EN TOTAL
- POTENCIAL DE MÉS DE 750.000 LLOCS DE TREBALL AMB CAPACITAT PER A LA DEMANDA DE 33 ANYS I POTENCIAL DE 350-400.000 NOUS HABITATGES AMB CAPACITAT PER A 13 ANYS (SENSE "RÒSSEC") AMB ELS ESCENARIS MÍNIMS DE PREVISIÓ (MODEL CARRERA-MONÉS I PREVISIONS DEL PLA TERRITORIAL DE LA R.M.B.).
- NOMÉS EL 40% ESTÀ AMB APROVACIÓ DE PLANEJAMENT DERIVAT I NOMÉS EL 35% ESTARÀ EN EL MERCAT EN ELS PROPER 4 ANYS.
- NECESSITEM UNES 120 HA A L'ANY PER SÒL INDUSTRIAL , SEGONS TENDÈNCIES ("SENSE RÒSSEC")
- DISPONIBILITAT DE SÒL INDUSTRIAL LLIURE A LA R.M.B DE 250 HA., COM A MÀXIM, AMB CAPACITAT PER A UNS 2 ANYS DE DEMANDA. NOMÉS 9 POLÍGONS INDUSTRIALS PODRIEN SEGURAMENT LOCALITZAR AVUI UNA NAU INDUSTRIAL DE 10.000 M² – I NOMÉS 4-6 UNA DE 20.000 M²(300 LLOCS DE TREBALL). MERCAT MOLT ESGOTAT. SENSE OFERTA DE SÒL DE GESTIÓ PÚBLICA, ESPECIALMENT DE L'INCASOL.
- NECESSITAT DE SUPERACIÓ DE COLLS D'AMPOLLA: MÉS PLANEJAMENT TERRITORIAL (ORDENAR, COMPACTAR I SEGURAMENT LIMITAR-PROGRAMAR EL MUNICIPAL) MÉS PLANEJAMENT DERIVAT, MÉS GESTIÓ I MÉS AUTO-FINANÇAMENT DE LA CIUTAT NOVA/RENOVADA AMB LES PLUSVÀLUES DEL CREIXEMENT DE PREUS I DE L'OCUPACIÓ DE SÒL