

MASTER EN PROYECCIÓN URBANÍSTICA / U.P.C.

FINANCIACIÓN DEL URBANISMO

(ECONOMIA Y FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD)

GESTIÓN DE PLUSVALÍAS EN LOS NUEVOS PROYECTOS URBANOS

Joaquim Clusa, economistaEconomista
(Barcelona 1970, M.Sc. Planning –UK 1974)

Sara Mur, economista
Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Abril 2008
www.murclusa.cat



Asignatura: “Espacio urbano, economía y financiación del urbanismo”.

Lectura de los procesos de crecimiento y transformación de los sistemas urbanos desde la clave económica.

Factores que inciden en la oferta y en la demanda de los diversos mercados inmobiliarios.

Recursos públicos y privados para la ejecución del urbanismo.

Mecanismos de dimensionado, gestión, financiación y programación de las actuaciones urbanísticas.

(Asignatura que integraría las anteriores asignaturas de “Macroeconomía urbana”, “Mercado inmobiliario y financiación del urbanismo” y la monografía sobre “Patrones espaciales de las actividades productivas”).

ÍNDICE

1. PROYECTOS URBANOS: EJEMPLOS

- **BARCELONA: JUEGOS OLÍMPICOS (1986-)1992 Y FORUM 2004 (+2010)**
- **BARCELONA: LA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA**
- ((BARCELONA: POBLENOU 22@))

2. METODOLOGIA ECONÓMICA Y MERCADO INMOBILIARIO

- **EL MERCADO INMOBILIARIO ANTE EL CAMBIO DE CICLO: USOS, DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS**
 - **CIUDAD PÚBLICA Y CIUDAD PRIVADA: METODOLOGÍA DE LOS ESTUDIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA**
-

3. CASOS PRÁCTICOS

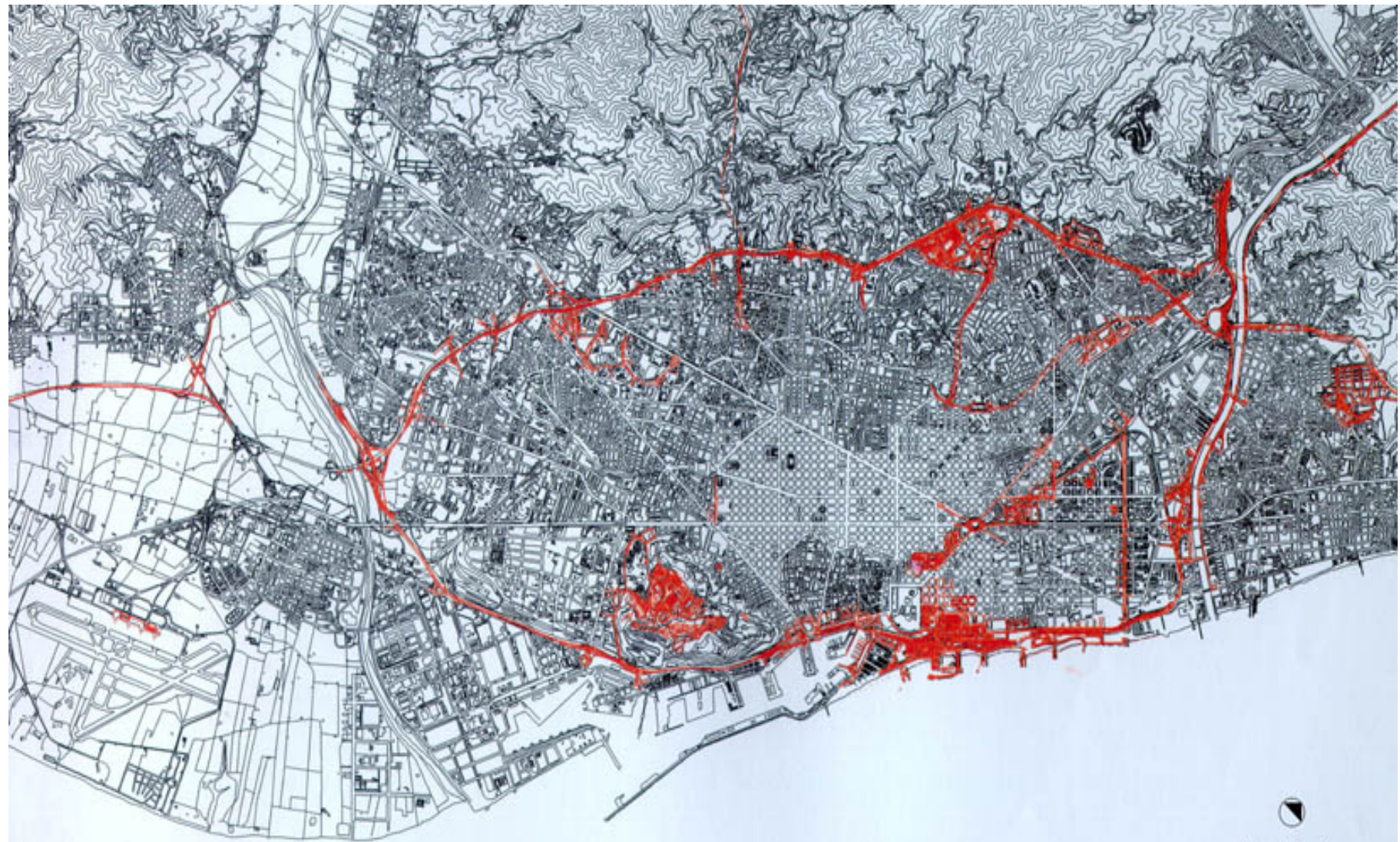
- **BARCELONA: LA MARINA DE LA ZONA FRANCA**
 - ((CERDAÑOLA: CENTRO DIRECCIONAL))
 - ((EL PRAT DE LLOBREGAT: ENSANCHE NORTE))
 - ((VIGO: TEIS –GUIXAR))
 - ((HUESCA: LAS HARINERAS))
 - **EL PRAT: LA SEDA-ESTACIÓ (325.000 M2 C.) // ENKALENE (360.000 M2 C.)**
 - **LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS: POSIBILIDADES**
-

- **CONCLUSIONES- TESIS:**
 - **INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD- URBANIZACIÓN,**
 - **VIVIENDA PROTEGIDA, Y,**
 - **CESIONES DE APROVECHAMIENTO**
 - **QUE GARANTICEN UNA RENTABILIDAD DE MERCADO Y UN VALOR MÍNIMO A LA PROPIEDAD**
-

4. APLICACIÓN DEL ALGORITMO DE GESTIÓN DE PLUSVALÍAS

JUEGOS OLÍMPICOS 1986-1992 Y FORUM 1993-2004- 2009

PROYECTOS URBANOS PARA
TRANSFORMAR LA CIUDAD-
CAPACIDAD ECONÓMICA E
INMOBILIARIA DE LAS CIUDADES
PARA TRANSFORMARSE



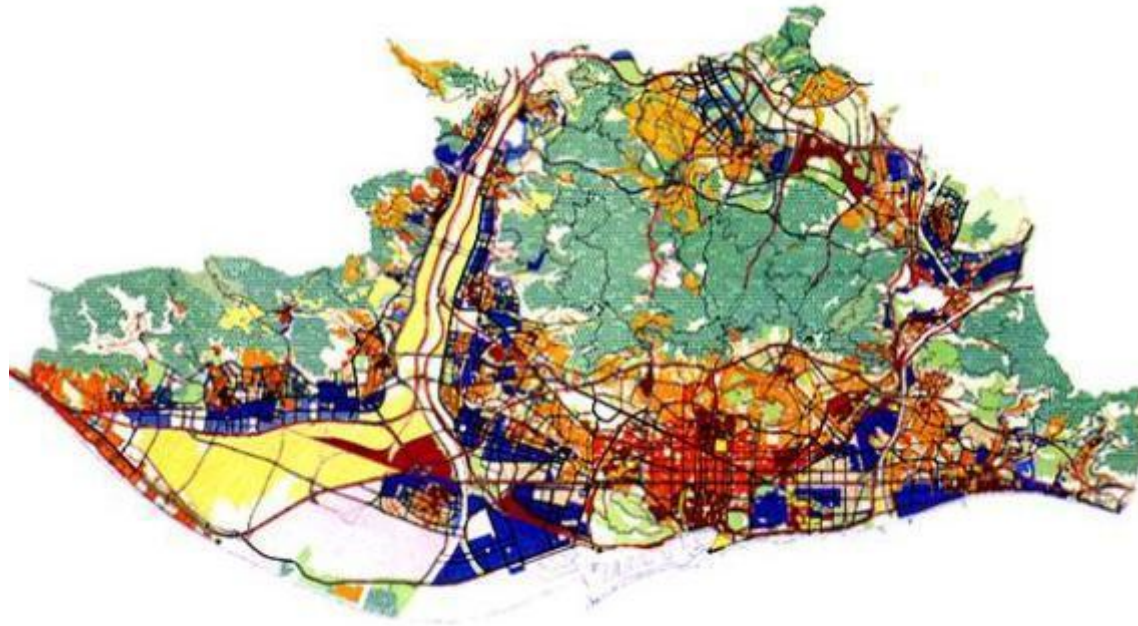
OLYMPIC OPERATIONS 1986-1992

PROYECTOS URBANOS

TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

- **QUÉ ???? WHAT ?**
- **POR QUÈ ???? WHY?**
- **CUÀNTO ???? WORTH? HOW MUCH?**
- **QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?**
- **CUÁNDO ???? WHEN?**

PLA GENERAL METROPOLITÀ DE BARCELONA 1976
+2.500 MODIFICACIONES EN 32 AÑOS
NO PREVEIA NI LOS JJOO, NI EL 22@....



“GEOGRAFIA” DEL TERRITORIO

**AREA METROPOLITANA DE BARCELONA
MERCADO DE TRABAJO Y DE VIVIENDA
LA “CIUDAD REAL”**

Región Metropolitana: 4,8 mhab.- 3.300 km²

Barcelona- municipio: 1,6 mhab.- 100 km²

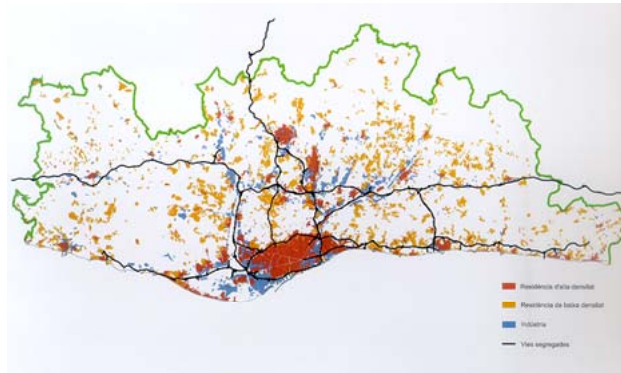
Area Central (“Rondes”): 2,7 mhab- 200 km²

“Pla General Metropolità”: 3,0 mhab.- 700 km² (=MADRID)

¿ES LA “POBLACIÓN RESIDENTE” LA PRINCIPAL REFERENCIA DE DIMENSIÓN DE LA CIUDAD?

- **“REFERENCIA” O “VARIABLE CAUSAL”: INSUFICIENTE**
- **EMPLEO LOCALIZADO: EN BARCELONA “ENTRAN” CADA DÍA MÁS DE 300.000 EMPLEOS Y SALEN 150.000**
- **LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES APORTAN INGRESOS SIN REFERENCIA A POBLACIÓN**
- **MUNICIPIOS TURÍSTICOS: MÁS BASE TRIBUTARIA Y MÁS GASTO DE MANTENIMIENTO EN “PUNTAS” SEMANALES O MENSUALES**
- **“VOTAR CON LOS PIES”: LOS PROCESOS DE DESECENTRALIZACIÓN METROPOLITANA DE RESIDENTES Y ACTIVIDADES**
- **EL CATASTRO URBANO POR SUPERFICIES EDIFICADAS: EL PRAT, LA SEGUNDA CIUDAD DE CATALUNYA**

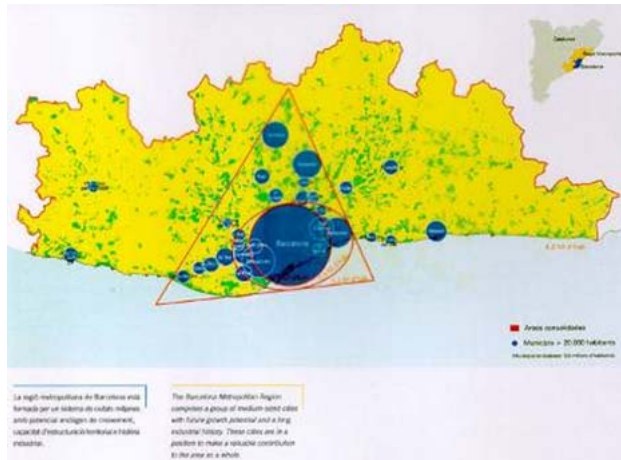
Regió Metropolitana de Barcelona / CATALUNYA



METROPOLITAN
REGION
3.300 km²

.....
DISPERSED

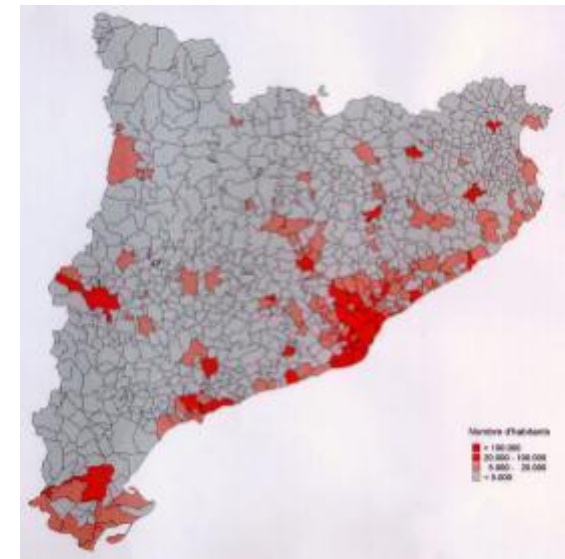
(1.400 inhabitants / Km²
- 15% residents in 55% residential
land-)



.....
AND COMPACT

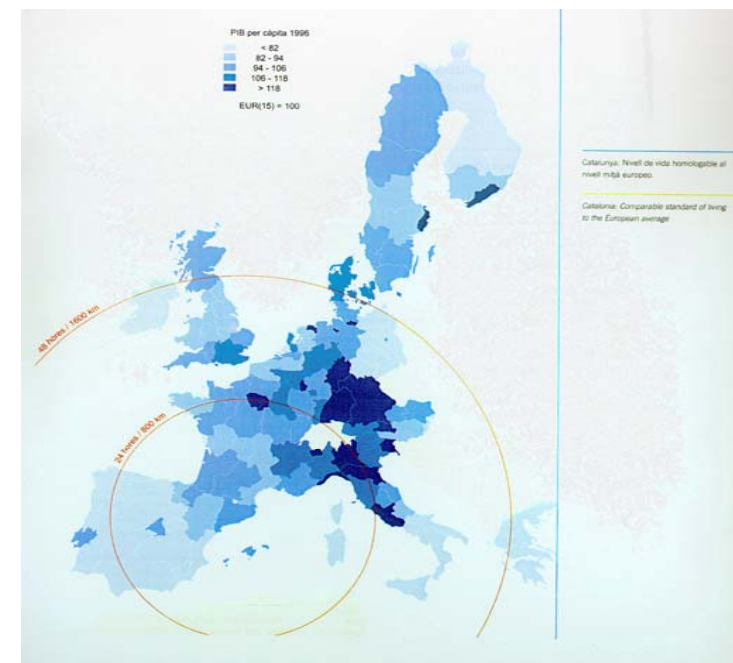
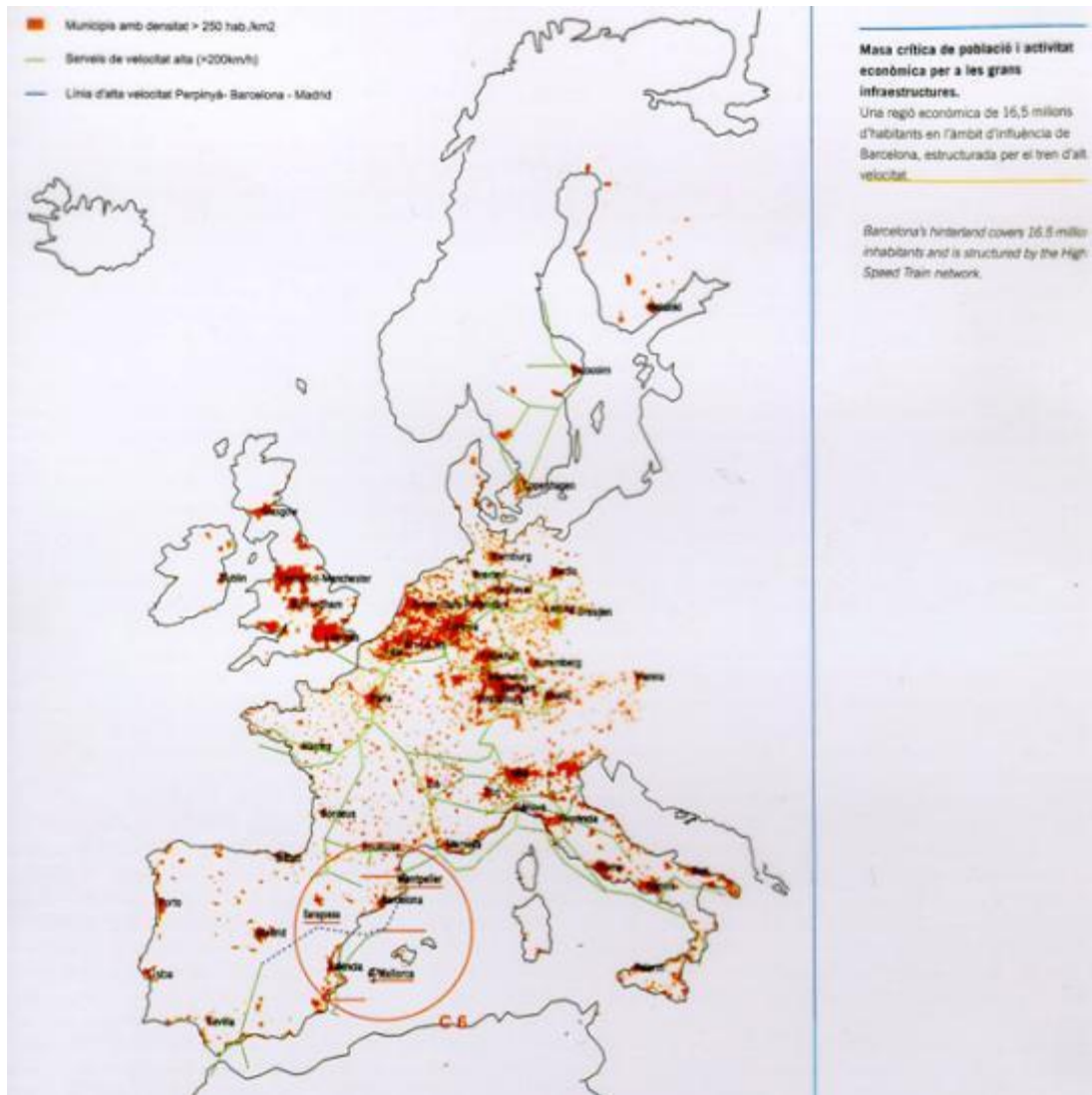
(Ring Road Area: 4.500 inhab./km²
- "Central Triangle": 3.500
inhab./km²)

(Greater London:
1.500 Km² – 7,3 m.inhab.
4.900 inhab. /Km²
>> "Barcelona Ring Road Area"

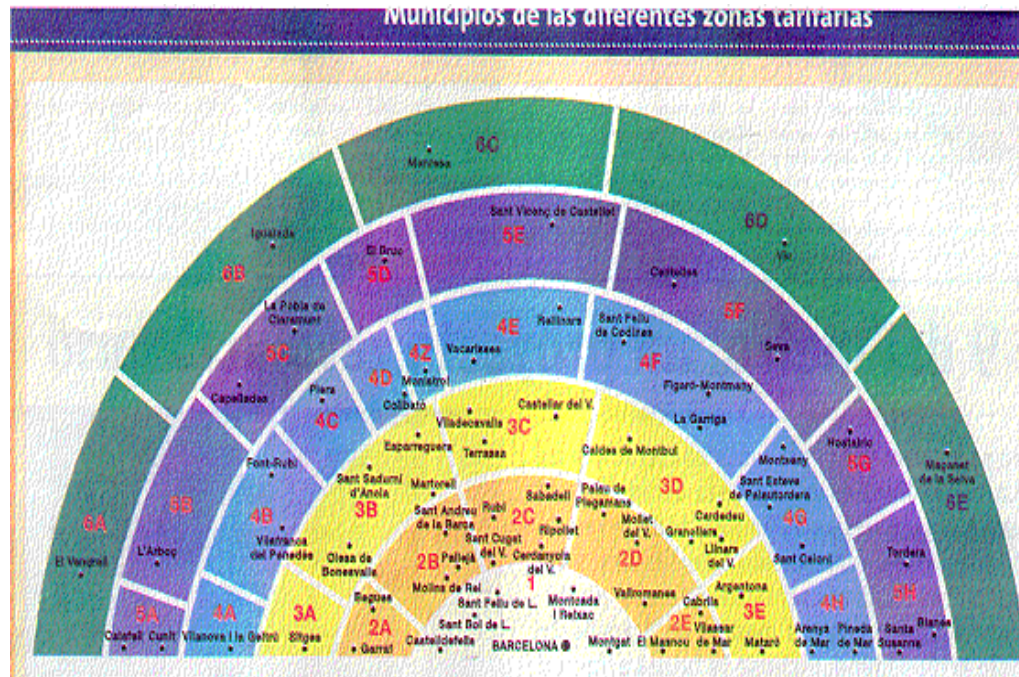


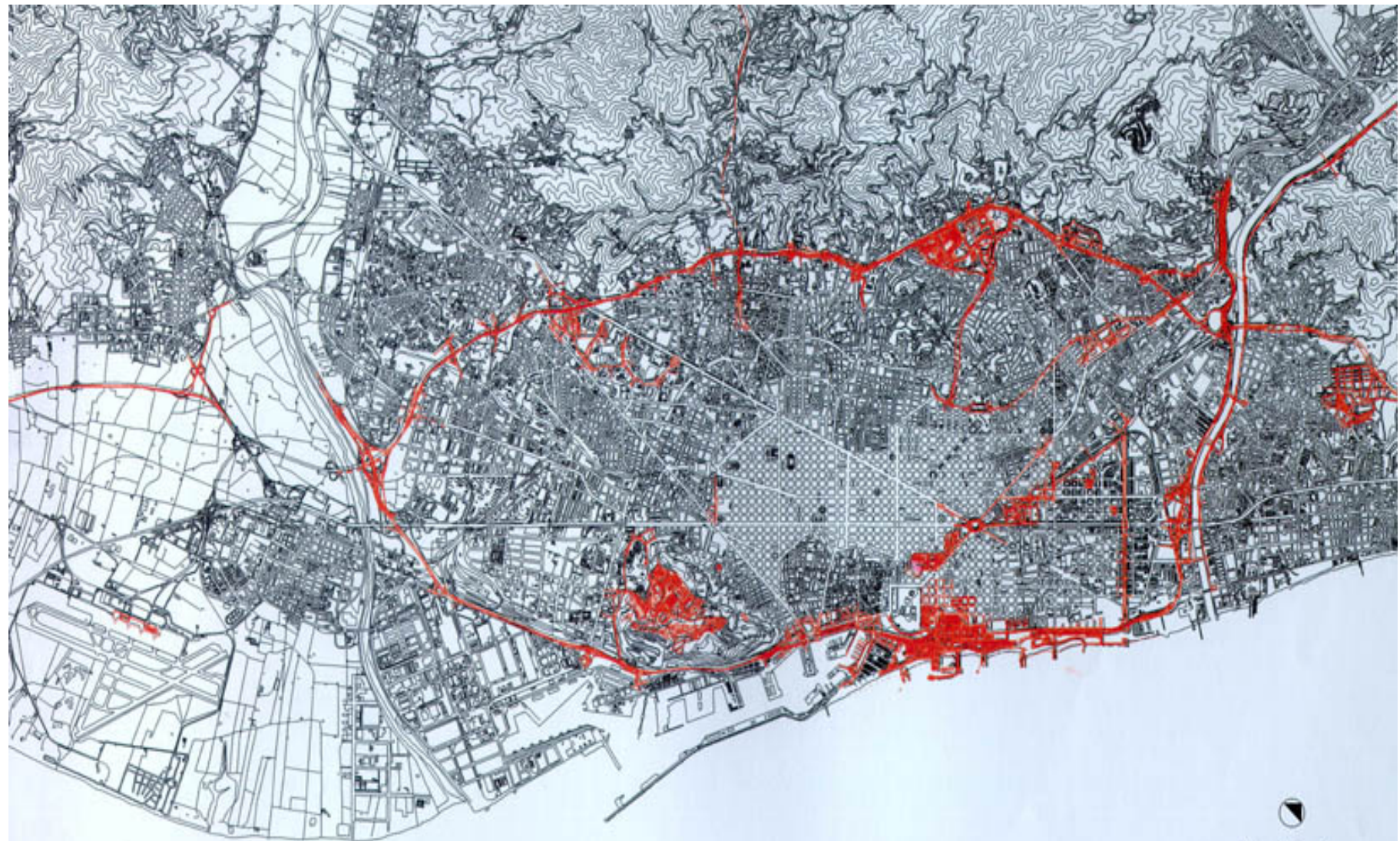
GEOGRAFIA MUNICIPAL:
170 "REINOS" EN LA REGIÓN METROPOLITANA
1.000 EN CATALUNYA

"TODOS QUEREMOS TENER DE TODO"
LA SUMA DEL "ORDEN MUNICIPAL", DESORDEN?



CIUDAD METROPOLITANA Y SISTEMAS URBANO- METROPOLITANOS: LAS ZONAS TARIFARIAS DEL TRANSPORTE PÚBLICO





OLYMPIC OPERATIONS 1986-1992



Preparing for Games: The Shanghai Stadium is being lit up by night

© 2008 Getty Images Ltd. All Rights Reserved

Beyond Beijing in 2008

- Shanghai, four other major cities to be Olympic subvenues

PROYECTOS URBANOS

TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

- **QUÉ ???? WHAT ?**
- **POR QUÈ ???? WHY?**
- **CUÀNTO ???? WORTH? HOW MUCH?**
- **QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?**
- **CUÁNDO ???? WHEN?**

UN AVANCE METODOLÓGICO NECESARIO:

CIUDAD- PROYECTOS: “SISTEMAS” Y/O “ZONAS”

- **“ZONAS”:**

- “USOS PRIVADOS” CON MERCADO INMOBILIARIO

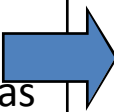
- **“ SISTEMAS”:**

- “USOS PÚBLICOS”- INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

EXCEPCIONES: **“SISTEMAS”** CON APROVECHAMIENTOS INMOBILIARIOS (GOLFS, PARQUES TEMÁTICOS...) Y **“ZONAS”** DE INICIATIVA PÚBLICA (CON O SIN SUBVENCIÓN)

Los Juegos Olímpicos como “excusa” para concentrar inversión...

La inversión en
INFRAESTRUCTURA,
instrumento para
solucionar estos
problemas

- 1975-1980: crisis económica y altas tasas de desempleo. PIB por persona: 85% de la UE (1980)
 - 1979: Primeras elecciones municipales democráticas
 - Importante déficit de infraestructuras metropolitanas (4,2 millones hab./3,300 km²) (Barcelona: 1,5 mhab.- 100 Km²) (Cataluña : 6 mhab.)
 - Primeras gestiones: 1978-80
- 

Gasto asociado a los Juegos Olímpicos y Proyectos

- Total: $\approx$ 1,1 billones de pesetas
- JJOO *per se*: 192.000 MPTA (17%)
- Programa de infraestructuras acordado: 940.000 MPTA (83%).
- Lista “acordada” para beneficios fiscales (deducción inversiones, IVA, amortiz.acelerada)
- Comparaciones: TOKIO64 (1,9 BPTA), MONTREAL66 (0,5 BPTA), LOS ANGELES84 (0,100 BPTA), SEOUL88 (0,5 BPTA)
- **Proyectos: 4 villas olímpicas (6.000 viviendas), 70 Km de Rondas urbanas, 3 espacios olímpicos, 3 nuevas centralidades urbanas...necesarios con y sin Juegos?**

“Origen”y “gestión” de los recursos

Origen

- Sector Público
 - 47% de la inversión en infraestructuras
- Sector Privado
 - 53% de la inversión en infraestructuras

Gestión- Aplicación

- Sector Público: $\approx$ 60%
- Sector Privado: $\approx$ 40%



LA CIUDAD “INACABADA”:
Situación en diciembre 1998

FORUM 2004 IN THE BARCELONA NEW PROJECTS



**DESPUÉS DE LOS JJOO1992: “TERMINACIÓN” DE LA CIUDAD
DOS AYUNTAMIENTOS EN LA GESTIÓN:
BARCELONA (1,5 m hab.) – SANT ADRIÀ (35.000 habitantes)**



WHY?

PLANNING PRINCIPLES OF THE FORUM URBAN DEVELOPMENT OPERATION

- ✓ CRITICAL MASS OF PUBLIC INVESTMENT TO INDUCE AUTONOMOUS PRIVATE INVESTMENT
- ✓ TO GENERATE ECONOMIC ACTIVITY SUSTAINING FUTURE DEVELOPMENT
- ✓ TO INCORPORATE SUSTAINABLE URBAN CRITERIA FOR THE EXISTING INFRASTRUCTURE AND FOR THE ACTUAL RESIDENTS OF THE MARGINAL NEIGHBOURHOOD OF LA MINA

INVERSIÓN TOTAL

INVERSIÓ TOTAL				
	Milions €			
Origen	Etapla Fòrum	Post-Fòrum	Total	(%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8	42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2	57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0	100,0%

INVERSIÓN TOTAL: 3.260 M€ (K 2004) – 542.000 MPTA
POST FÓRUM: 39%

✓ CIFRAS COMPARATIVAS

✓ 2% OF THE REGIONAL GDP

✓ 45% OF THE 1986- 1992 OLYMPIC GAMES INVESTMENTS

TIPOS DE INVERSIÓN

DISTRIBUCIÓ DE LA INVERSIÓ EXECUTADA EN ETAPA FÒRUM				
	Milions €			
FINALITAT	Públics	Privats i Concessions	Total	(%)
Sostenibilitat	326,1	456,2	782,3	39,6%
Millora de l'accessibilitat	272,6	29,6	302,2	15,3%
Recuperació del litoral per a ús públic	188,7	2,6	191,3	9,7%
Nova activitat: econòmica, residencial i d'equipaments	368,4	330,8	699,2	35,4%
TOTAL INVERSIÓ EN ETAPA FÓRUM	1.155,8	819,2	1.975,0	100,0%
TOTAL INVERSIÓ EXECUTADA EN ETAPA FÒRUM (%)	58,5%	41,5%		

INVESTMENTS IN “SUSTAINABILITY” (INFRASTRUCTURE) : 40%

INVESTMENT IN NEW ECONOMIC ACTIVITY AND HOUSING: 35%

56% OF THE PRIVATE INVESTMENT ARE RELATED WITH SUSTAINABILITY

QUIÉN- CÓMO: “PARTNERSHIP”

INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla Fòrum	Post-Fòrum	Total	(%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8	42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2	57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0	100,0%

INVERSIÓN PRIVADA: 58%

INVERSIÓN PÚBLICA: 42%

INVERSIÓN PÚBLICA

INVERSIÓ PÚBLICA				
	Milions €			
Origen	Inversió Directa	Fons Europeus	Total	% executat en etapa Fòrum
Ajuntament de Barcelona	787,5	32,9	820,4	91%
Diputació (Al Consorci de la Mina: 12 M€)	42,0		42,0	74%
Generalitat (Al Consorci de la Mina: 30)	262,3		262,3	90%
Estat (Al Consorci de la Mina: 6)	29,1	115,5	144,6	96%
Universitat / Generalitat	82,0		82,0	
Equipaments públics (no adscrits)	32,5		32,5	11%
TOTAL INVERSIÓ PÚBLICA	1.235,4	148,4	1.383,8	84%

- BARCELONA MUNICIPALITY: FINANCIAL “ENGINE” OF THE OPERATION
- 25% OF THE TOTAL INVESTMENT
- 59% OF THE PUBLIC INVESTMENT

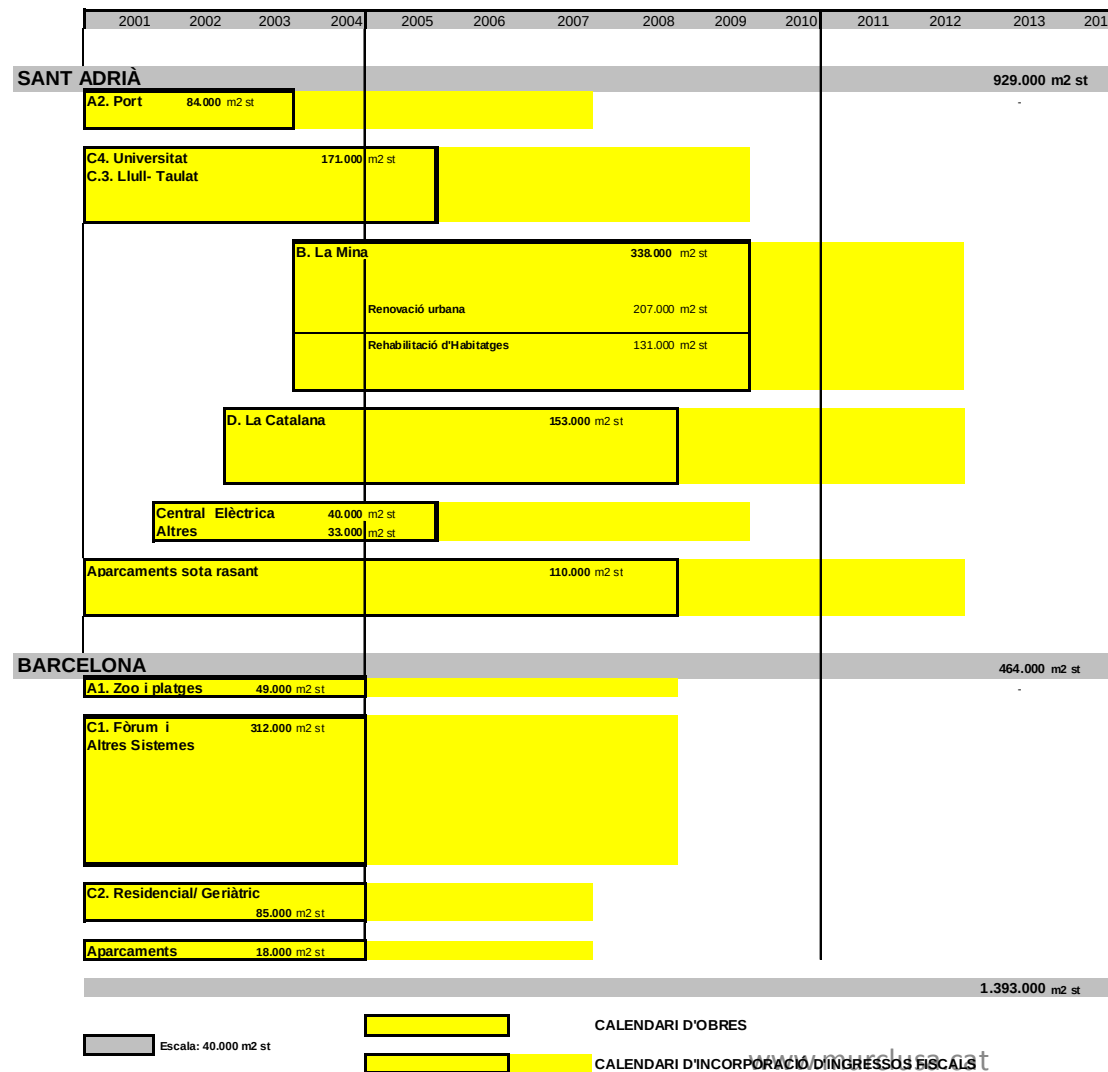
• CUÁNDO???? = PRIORIDADES

- SCARCE RESOURCES FORCE PRIORITY DECISIONS ON TIME
- THE G.D.P. INCREASE ALLOWS TO ADVANCE FUTURE PROJECTS
- INFRASTRUCTURE PROJECTS NEED 5-10 YEAR PERIOD TO BE IMPLEMENTED

CALENDARIO: 2001- 2010

DIFERENTE CALENDARIO EN DOS MUNICIPIOS: DIFERENTES IMPACTOS FISCALES:
1.390.000 m2 c.

CALENDARIS D'OBRA I CALENDARIS FISCALS EN M2 DE SOSTRE



SANT ADRIÀ
60% DESPUÉS 2004

BARCELONA:
95% HASTA 2004

INVERSIÓN DESPUÉS DEL 2004: 39% (LA MINA, LA CATALANA)

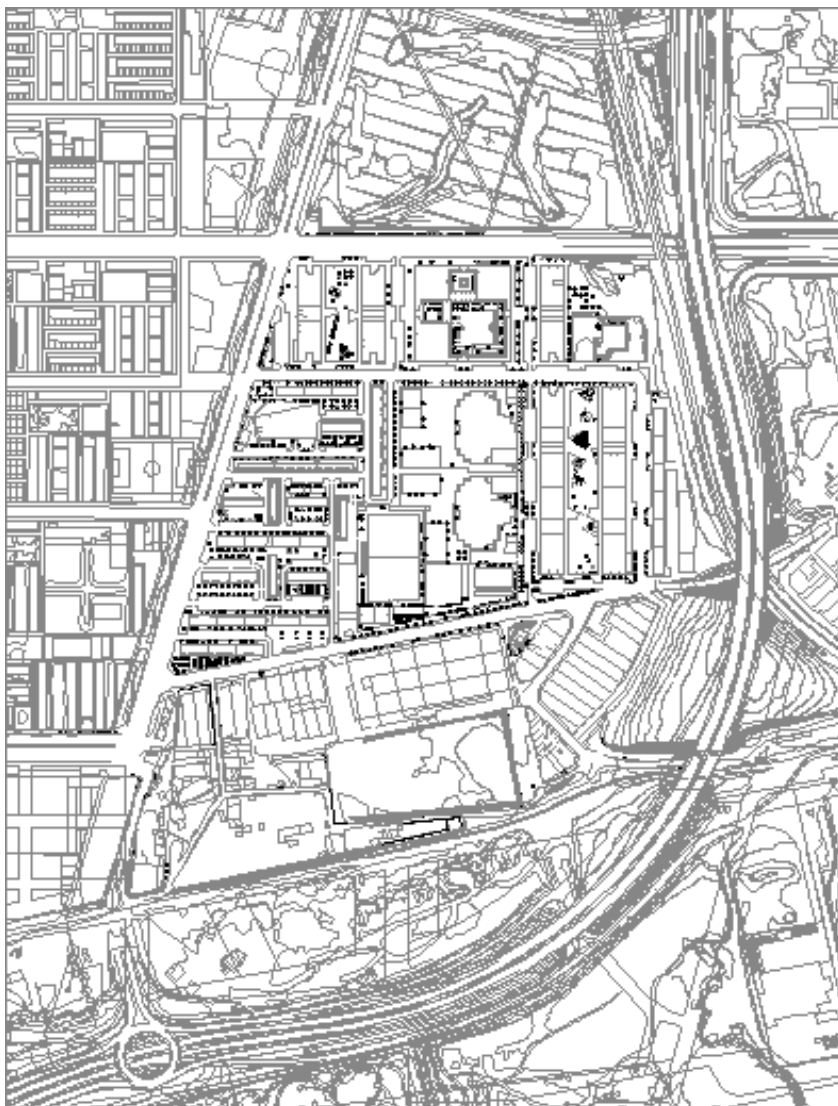
INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla Fòrum	Post-Fòrum	Total	(%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8	42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2	57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0	100,0%

There is a “back yard” in the Forum operation, in positive terms

- Less than 500 m from here.....
- One of the poorest neighbourhoods of the Barcelona Metropolitan Area of near 3000 old local council dwellings (“La Mina”),
- Built up in the late fifties, is being rehabilitated in a ten year programme.
- A renewal operation in the nearby obsolete industrial estate, with a private share of 48% of the land ownership, will produce not only the social integration of the area in the city but also the economic integration in the real estate market.
- The Forum operation has produced an **increase in the real estate value** of the dwellings, as it is clearly perceived by the residents.

LA MINA :

10.000 RESIDENTS – 48 % UNEMPLOYED



DADES GENERALS

POBLACIÓ	10.0000 hab.
----------	--------------

TAXA D'ATUR : 48%	P. activa 4150 P. ocup. 2200 P. en atur 2020
-------------------	--

Núm. Habitatges actuals	2727
-------------------------	------

Nivell d'instrucció	17,50% no saben llegir ni escriure 27,30% Primària incompleta 32,90% Primària o EGB 1r. Cicle 4,80% FP1 1,90% FP2 0,50% Grau mig 0,22% Grau superior
---------------------	--

1097 habitatges nous	400 règim especial	Públics
	330 règim lliure	
	367 règim lliure	Privats

NEW PLAN 2003- 2010:

An important social component of the Forum Project:

40 % of low cost new housing

New activity and new housing pay urban infrastructure



Sup. ÀMBIT LA MINA : 212127 m2

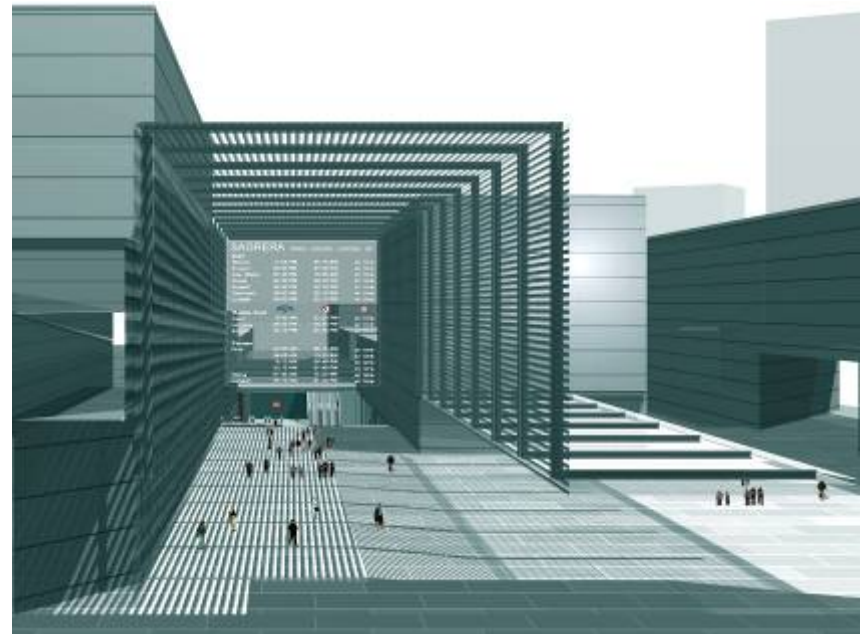
LA MINA - UA1

Superfície (m2)		140.460
Activitat potencial (m2/st)		57.000
Núm. Habitatges	Iliure	697
	protegit	400

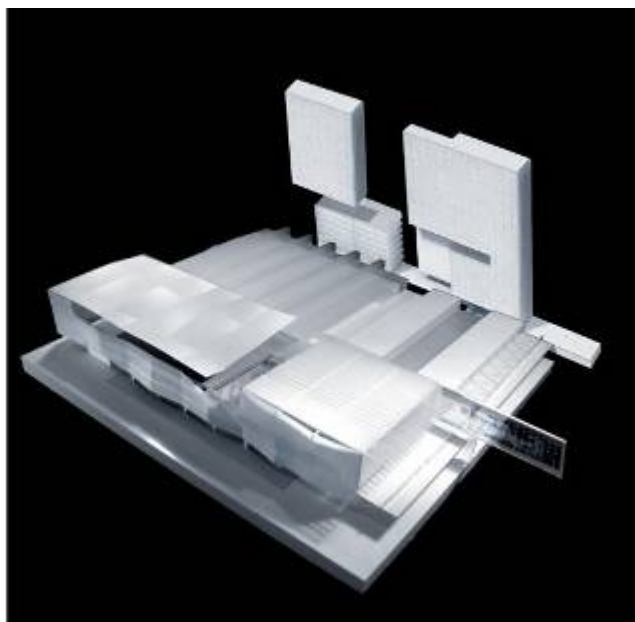
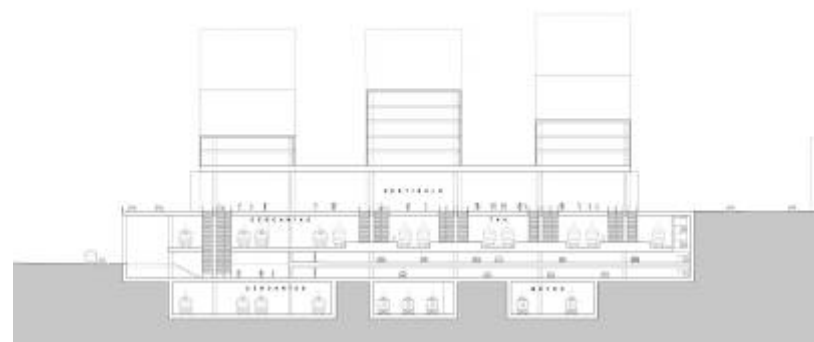
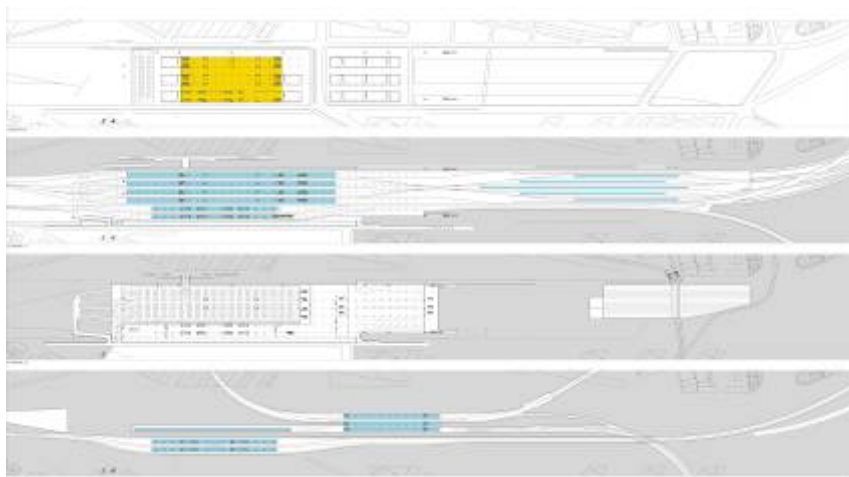
BARCELONA: LA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA

NUEVA ESTACIÓN DEL AVE/ INTERCAMBIADOR DE
TRANSPORTE - OPERACIÓN URBANÍSTICA – FINANCIACIÓN
DE LA ESTACIÓN (no infraestructura ferroviaria) Y DE
SISTEMAS DE CIUDAD

Estación y operación urbanística



Diferentes soluciones técnicas y de calidad en el diseño de la Estación



REFERENT DE FINANÇAMENT I IMPACTE URBÀ: L'ESTACIÓ CENTRAL DE LA SAGRERA

VALORACIÓN Y FINANCIACIÓN PROYECTO DE SAGRERA
(MILLONES DE Euros)

	COSTE		FINANCIACIÓN					
	Parcial	Total	Ministerio	Concesión aparcamiento	Generalitat	Ayuntamiento	Aprovechamientos	Total
A) ESTACIÓN		329,8	134	50,5			145,3	329,8
1. Estructura	207,4							
2. Vestíbulo superior	27,7							
3. Vestíbulo intermedio	25,3							
4. Zona de andenes	44,9							
5. Equipo aparcamientos	24,5							
B) FERROCARRIL		89,2	89,2					89,2
6. Estacionamiento	18,8							
9. Plataforma y vía	70,4							
Tallers	S.V.							
Estación S. Andreu	S.V.							
Zona de lavado	S.V.							
C) METRO		104,9			104,9			104,9
8. Total	104,9							
E) DEPÓSITO PLUVIAL		17,9				17,9		17,9
14. Total	17,9							
F) COSTES DE CIUDAD		359,8					359,8	359,8
Galería de servicios	4,0							
Losas y muros de cobertura	164,5							
Vialio segregado	64,7							
Reposiciones	7,2							
Urbanización fuera sectores	56,1							
Sector I Colorantes	9,0							
Sector Renfe Talleres	7,2							
Sector III Defensa Renfe	1,8							
Sector Entorno Sagrera	21,3							
Sector Triangle Ferroviari	24							
TOTAL (Meuros)	901,6		223,2	50,5	104,9	17,9	505,1	901,6

MPTA 150.014 37.137 8.402 17.454 2.978 84.042

25% 6% 12% 2% 56%

(1) APROVECHAMIENTOS PARA LA ESTACIÓN

	m2	Euros/m2	Meuros	PTA/m2	MPTA
Terciario en estación	180.000	699,0	125,8	116.304	20.935
Vivienda libre Entorno Estación	22.232	876,2	19,5	145.787	3.241
Total disponible			145,3	119.545	24.176

(2) APROVECHAMIENTOS PARA COSTES DE CIUDAD

Suelo disponible enajenable (Renfe + municipal + Generalitat)

			Valor total	Aportación comprometida	Total disponible
	m2	Euros/m2	Meuros	Meuros	Meuros
Colorantes	91.501	789	72,2		72,2
Talleres Renfe	87.291	723	63,1		63,1
Defensa Renfe	46.926	831	39,0		39,0
Entorno Sagrera	226.866	685	155,4	-19,5 A estación	135,9
Prim	5.230	797	4,2		4,2
Triángulo	80.000	735	58,8	-12,0 Equipamiento	46,8
	537.814		392,7	-31,5	361,2

60.097

MPTA
111.744
PTA/m2 st

Operació de La Sagrera:	1.100.000 m2 sostre			
Aprofitaments per finançar Sistemes i Infras.	740.046 m2 sostre			
	67% del total			
El FFCC i el Metro són a càrrec del Ministeri i de la Generalitat				
	21,5% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
Els Sistemes de Ciutat es financien totalment amb aprofitaments urbanístics				
	39,9% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura (Aj. BCN)			
L'aparcament és a càrrec de la Concessió				
	5,6% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
L'Estació es financia en un	44% per aprofitaments urbanístics			
	31,0% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
El Dipòsit Fluvial és a càrrec de l'Ajuntament				
	2,0% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
La valoració mitjana dels aprofitaments urbanístics és de			113.876	PTA/m2 st
			684	Euros /m2 st
El producte immobiliari mitjà s'estima en	334.426	PTA/m2 st		
	2.010	Euros/m2 st		

**HOY (ANTEAYER) SE NECESITARIAN MENOS EDIFICABILIDAD
O PODRÍA SOPORTAR MÁS CARGAS URBANÍSTICAS Y VIVIENDA PROTEGIDA**



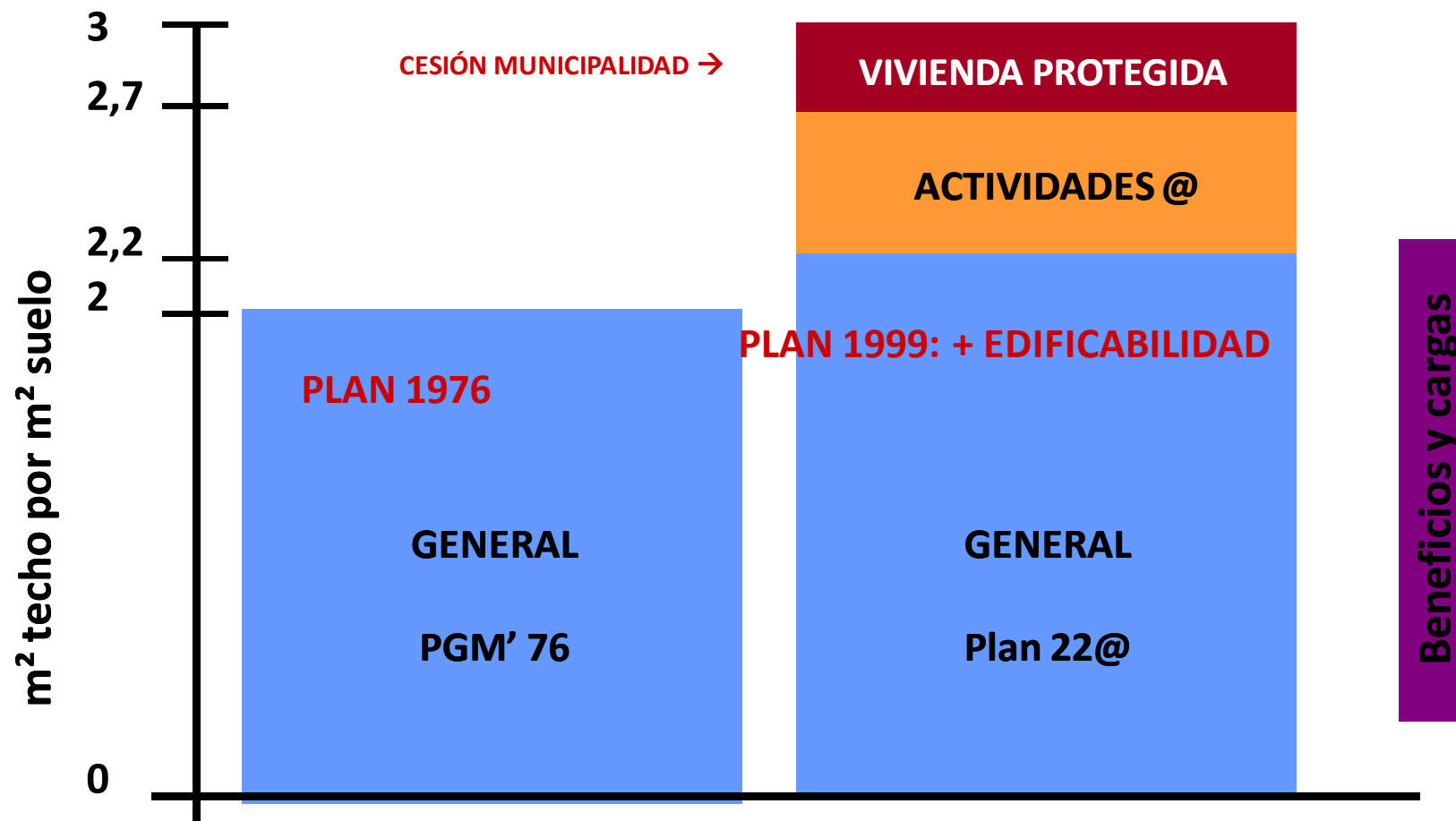


= "PLANEAMIENTO URBANÍSTICO" = GESTIÓN DE "PLUSVALÍAS"

EDIFICABILIDAD: 3 m² techo / m² suelo

APROVECHAMIENTO PRIVADO: 2,7 m² techo / m² suelo

CESIÓN A LA MUNICIPALIDAD: 0,3 m² techo/ m² de suelo para "vivienda social"



POBLENOU 22@: IMPACTOS ECONÓMICOS

- Con 2 m2/m2 no se pagaban las indemnizaciones de la actividad existente
- Con 2,7 m2/m2 (0,2 por urbanización y 0,5 por actividades @) se pagan las indemnizaciones + 0,03 m2/m2 de cesión (+10%) para vivienda protegida
- 3.500.000 m2 de actividad económica para oficinas direccionales y nueva actividad de tecnología avanzada
- 110- 130.000 empleos (30.000, hoy)- 950.000 empleos en el municipio
- 15-20 años de demanda de oficinas
- Orientado a re-centralizar el proceso metropolitano con actividad

CIUDAD PÚBLICA Y CIUDAD
PRIVADA:
METODOLOGÍA DE LOS ESTUDIOS DE
VIABILIDAD ECONÓMICA

PROYECTOS URBANOS

TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

- **QUÉ ???? WHAT ?**
- **POR QUÈ ???? WHY?**
- **CUÀNTO ???? WORTH? HOW MUCH?**
- **QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?**
- **CUÁNDO ???? WHEN?**

CIUDAD- PROYECTOS: “SISTEMAS” Y/O “ZONAS”

- “ZONAS”:

- “USOS PRIVADOS” CON MERCADO INMOBILIARIO

- “ SISTEMAS”:

- “USOS PÚBLICOS”- INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

EXCEPCIONES: “SISTEMAS” CON APROVECHAMIENTOS INMOBILIARIOS (GOLFS, PARQUES TEMÁTICOS...) Y “ZONAS” DE INICIATIVA PÚBLICA (CON O SIN SUBVENCIÓN)

ZONAS – USOS =

PRECIOS INMOBILIARIOS

COMPONENTES EMPRESARIALES Y COMPONENTES

“REGULABLES” DESDE EL URBANISMO PÚBLICO:

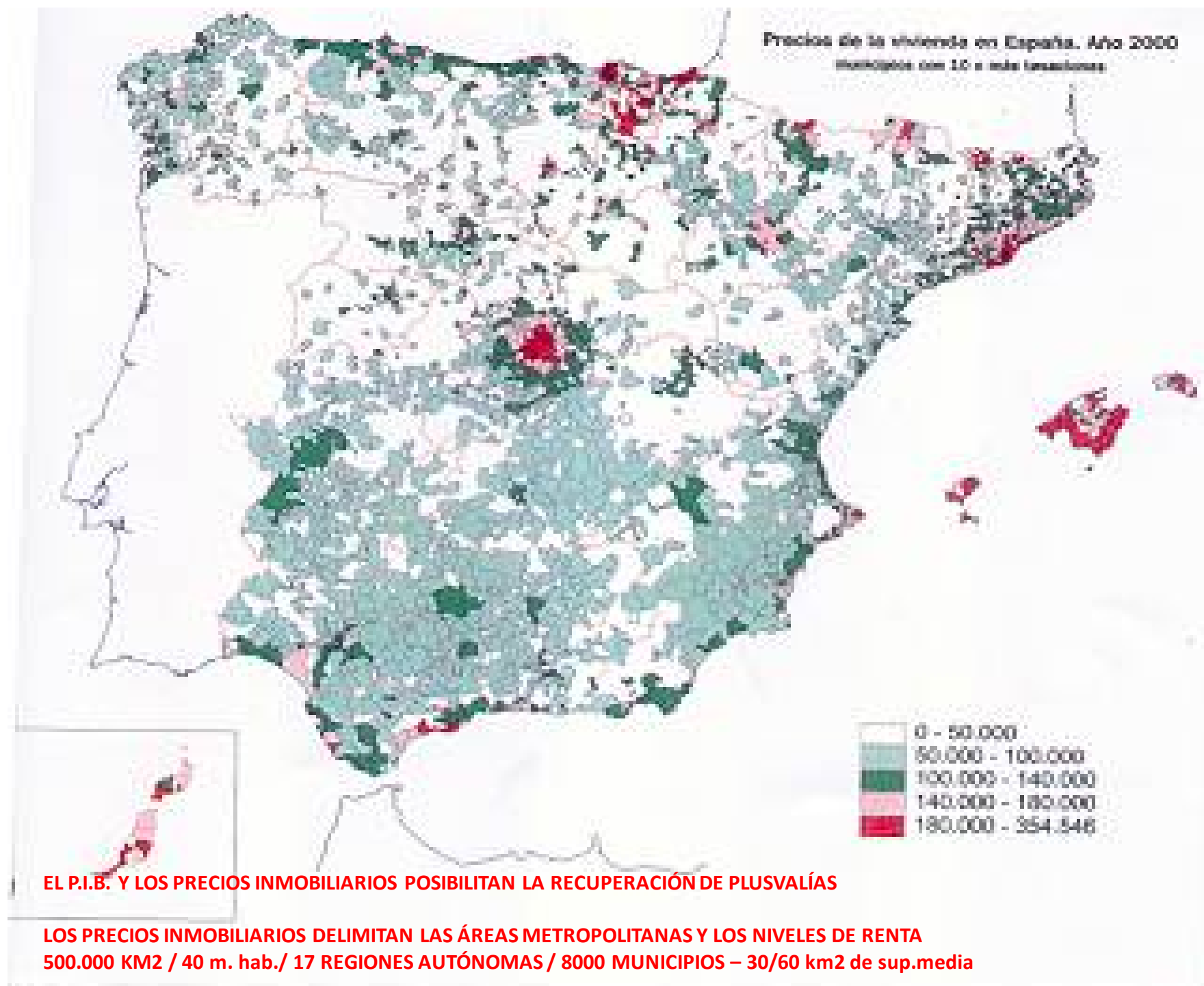
- * BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN**

- GESTIÓN CONSTRUCCIÓN Y VENTA**

- CONSTRUCCIÓN (Industria de la construcción)**

- SOLAR URBANIZADO:**

- * BENEFICIO DE LA URBANIZACIÓN**
 - * GESTIÓN DEL SUELO**
 - * GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN**
 - * URBANIZACIÓN LOCAL: “VIABILIDAD”**
 - * URBANIZACIÓN GENERAL: “VIABILIDAD”**
 - * SUELO “BRUTO”: “VIABILIDAD”**



Un ejercicio comparativo de precios inmobiliarios?

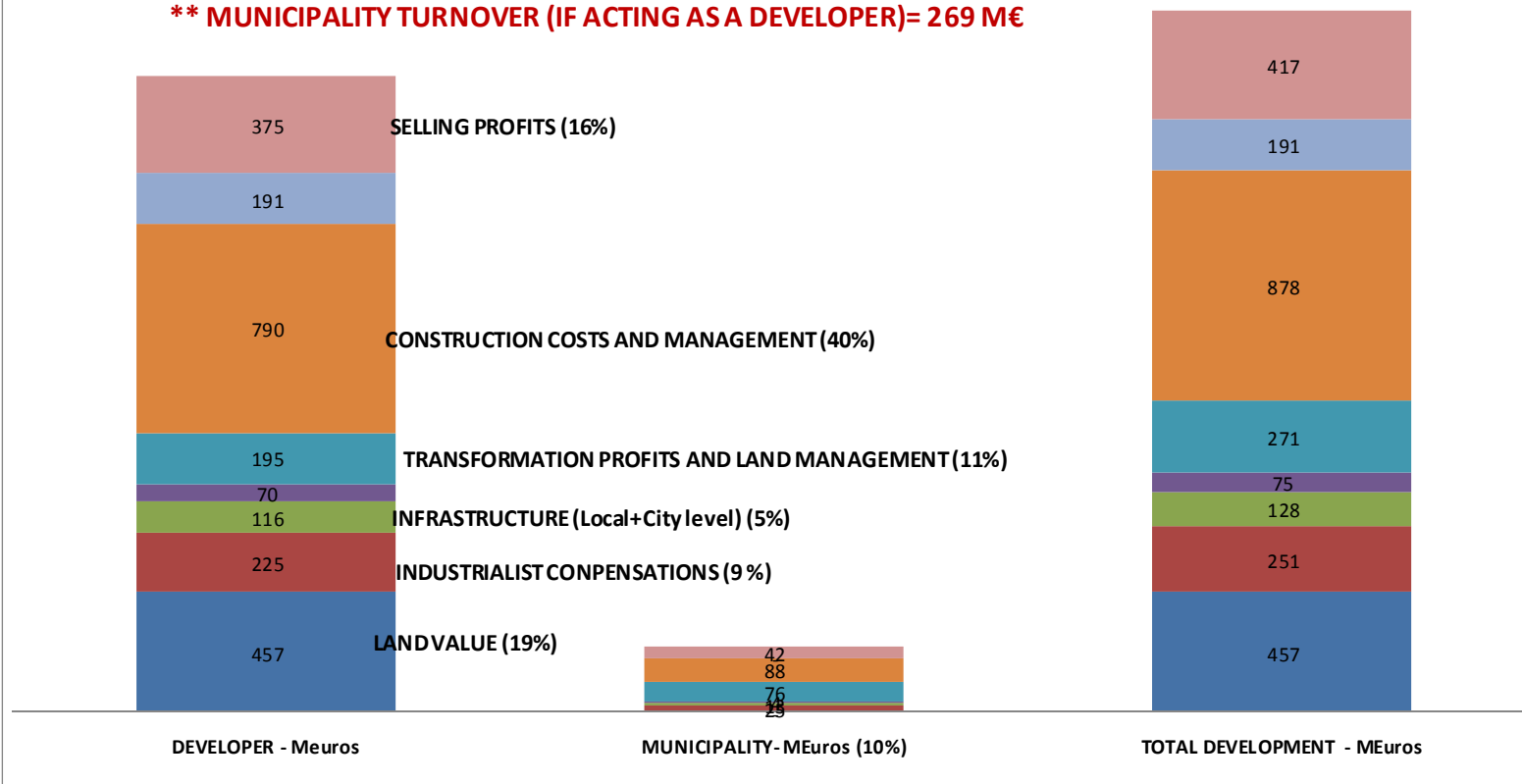
- **Latinoamérica**
- **Barcelona**
- **Madrid....**
- **Precios de viviendas o de alquileres**
- **Costes de construcción**
- **Las ecuaciones básicas de construcción y urbanización (2 etapas de 2-4 años)**
- **$PV = SU + C + GC + BC$ (Solar, Construcción, Gestión, Beneficio)**
- **$SU = SB + U + GU + BU$ (Suelo en bruto, Urbanización, Gestión, Beneficio)**
- **$GC = 15\% (SU + CG)$ // $BC = 20\% (SU + CG + GC)$**
- **$GU = 15\% (SB + U)$ // $BU = 20\% (SB + U + GU)$**
- **$SU = 1 / 1,40 PV - C$**
- **$SB = 1 / 1,40 SU - U$**

COMPONENTS OF THE DEVELOPMENT TURNOVER (in MEuros 2005)

■ LAND BEFORE TRANSFORMATION ■ INDUSTRIALIST COMPENSATIONS ■ INFRASTRUCTURE (LOCAL+CITY LEVEL)
 ■ LAND TRANSFORMATION MANAGEMENT ■ TRANSFORMATION PROFITS ■ CONSTRUCTION
 ■ CONSTRUCTION MANAGEMENT ■ SELLING PROFITS

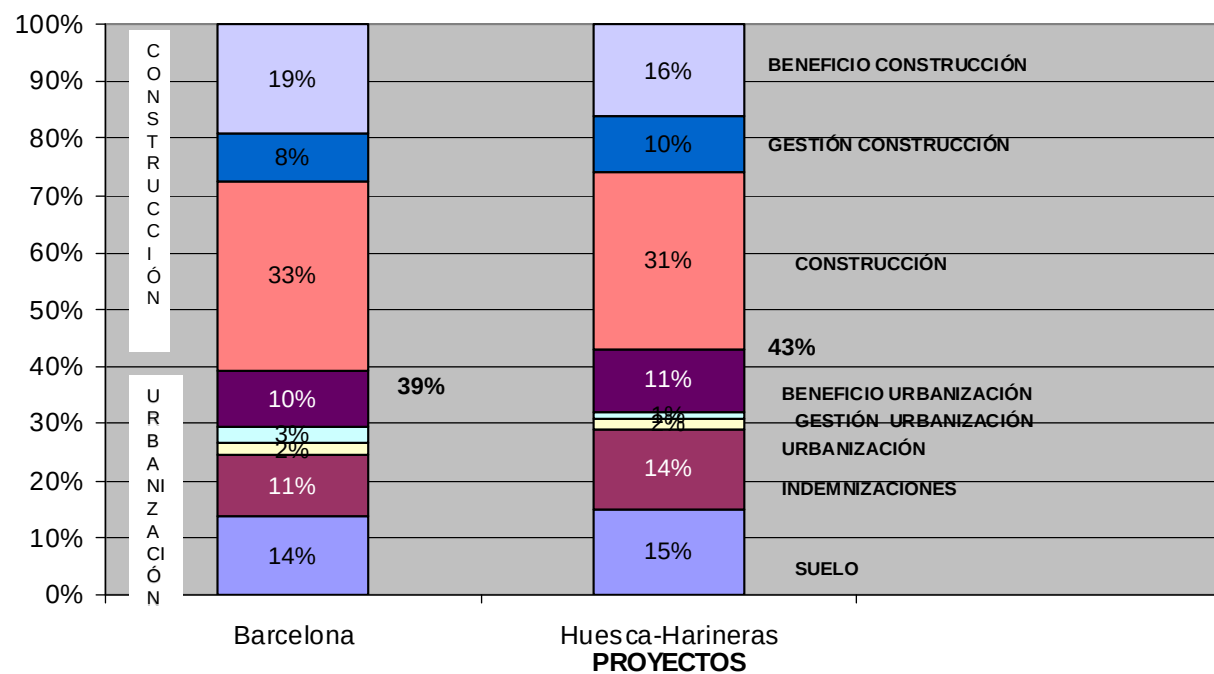
**** DEVELOPER TURNOVER = 2.420 M€**

**** MUNICIPALITY TURNOVER (IF ACTING AS A DEVELOPER)= 269 M€**



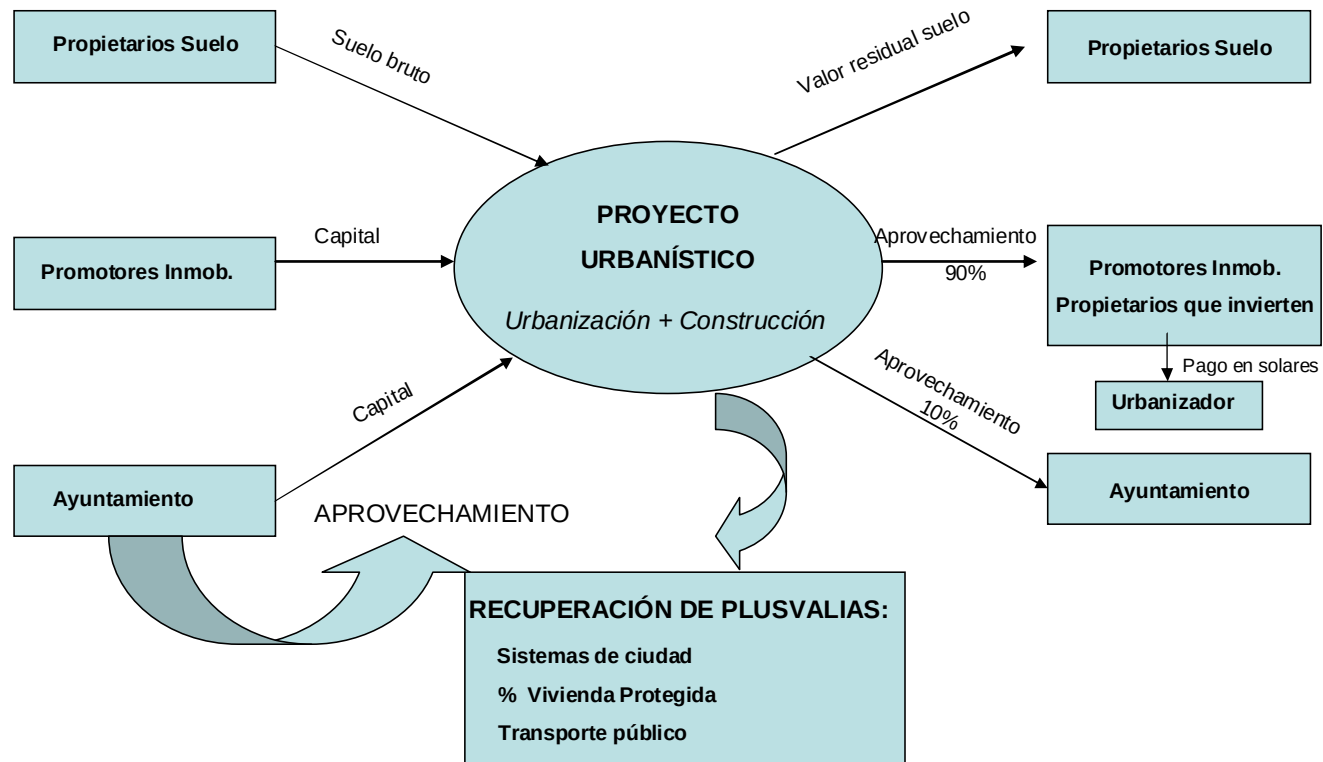
COMPONENTES DEL PRECIO PRODUCTO FINAL

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ■ Suelo bruto antes de urbanizar | ■ Indemnizaciones | ■ Costes Urbanización |
| ■ Gestión Urbanización | ■ Beneficio Urbanización | ■ Costes de Construcción |
| ■ Gestión Construcción | ■ Beneficio Construcción | |



SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



LOS NUEVOS DESARROLLOS IMPONEN UNOS COSTES DE MOVILIDAD QUE NO ASUMEN Y DEBERÍAN CONTRIBUIR A FINANCAR EN PARTE MEDIANTE CANONES DE MOVILIDAD

CRITERIOS DE VIABILIDAD “ZONAS”

- COBERTURA DE LA DEMANDA DE UN PERÍODO
- COBERTURA DE LA DEMANDA POR GRUPOS DE RENDA (SUBVENCIÓN VIVIENDA)
- CARGAS DE URBANIZACIÓN “COMPATIBLES” CON EL PRECIO DE MERCADO EN NUEVO SUELO URBANIZABLE

**NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS CON LAS INVERSIONES
PRIVADAS
INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD Y VIVIENDA ASEQUIBLE**

CRITERIOS DE VIABILIDAD : “SISTEMAS”

*** SISTEMAS FINANCIADOS POR PRESUPUESTOS PÚBLICOS**

(incluidos “peajes sombra”):

DISPONIBILIDAD DE INVERSIÓN

- * Administración Central (PGE), Comunidad Autónoma y Diputación: Prioridad sectorial y territorial. Inversiones directas y subvenciones

- * Ayuntamientos: Capacidad de ahorro y endeudamiento. Contribuciones Especiales. Subvenciones

*** SISTEMAS FINANCIADOS POR RECURSOS GENERADOS**

(Aeropuerto, Puerto, Autopistas peaje...):

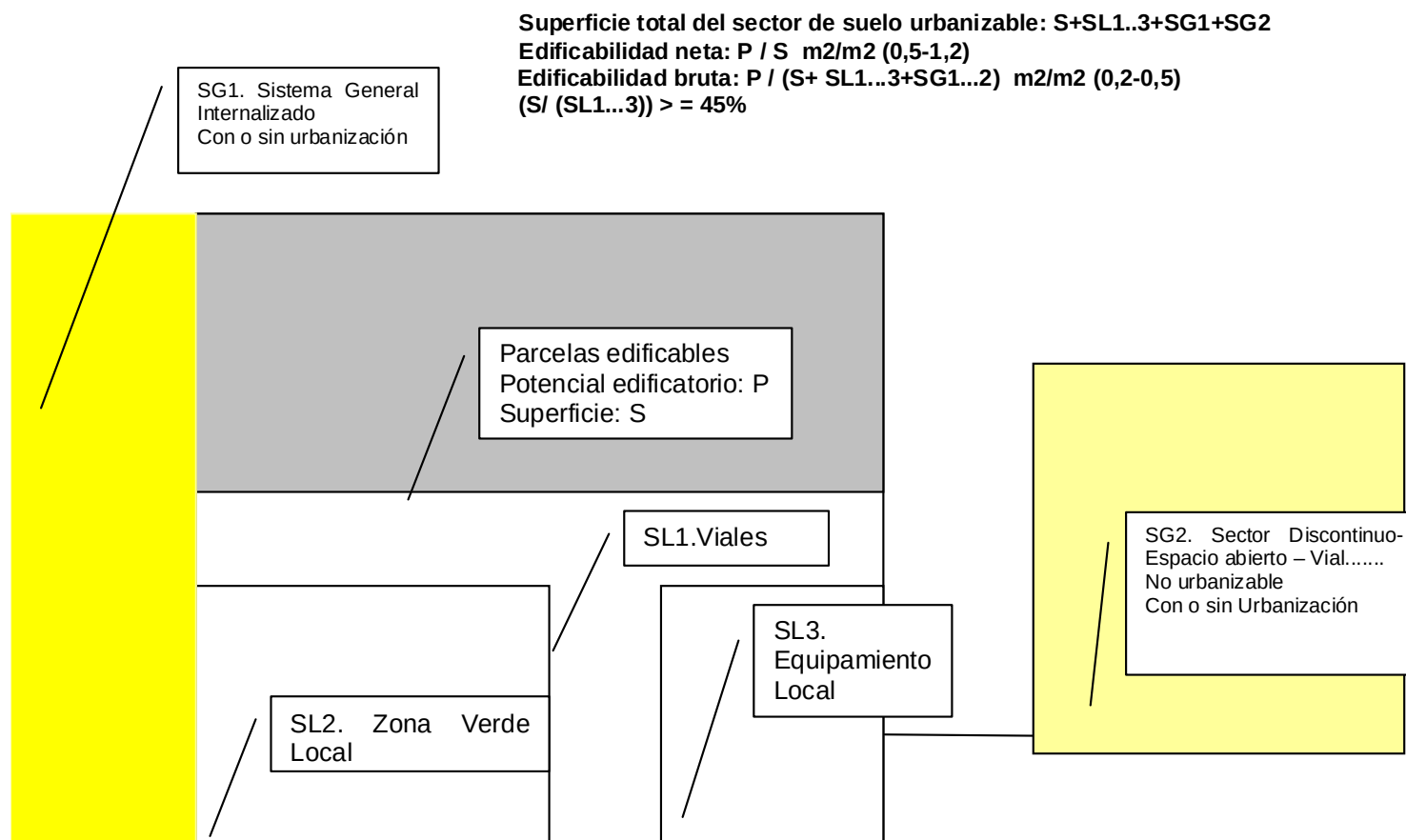
TASA INTERNA DE RENTABILIDAD 5-13%

*** CARGAS URBANÍSTICAS EN DESARROLLOS URBANOS: TASA INTERNA DE RENTABILIDAD 6-15%**

PARÁMETROS Y ESTÁNDARES DE M&C:

- *LA TIR DE LA INVERSIÓN EN URBANIZACIÓN Y PROMOCIÓN DEBE SITUARSE ENTRE EL 12% Y EL 14% ANUAL, SIGUIENDO SIEMPRE LAS TASAS INDICATIVAS DE LA NORMATIVA HIPOTECARIA PARA USOS RESIDENCIALES;*
- *EL VALOR RESIDUAL DEL SUELO DEBE OSCILAR EL 8-15% DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL, SEGÚN SU POSICIÓN URBANA Y AJUSTADO AL VALOR CATASTRAL ACTUALIZADO.*
- *LOS COSTES DE URBANIZACIÓN MÍNIMOS DEBEN SITUARSE, EN UNOS 150-200-300 EUROS EL METRO CUADRADO (NO LOS CINCUENTA O SETENTA EUROS QUE SE ESTÁN DANDO ACTUALMENTE EN MUCHOS DESARROLLOS);*
- *LA INVERSIÓN EN SISTEMAS DE CIUDAD Y TRANSPORTE NO DEBE SER INFERIOR AL 10% DEL PRECIO DE LA VIVIENDA;*
- *LOS VALORES RESIDUALES NO DEBEN SER SUPERIORES A LA APORTACIÓN EN “CIUDAD PÚBLICA”*
- *ENTRE EL 40% Y 60% DE LA VIVIENDA CONSTRUIDA DEBE SER PROTEGIDA, AL MENOS PARA 3 NIVELES DE CAPACIDAD DE DEMANDA;*
- *EL 55-65% DEL SUELO DEBE CEDERSE PARA INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES Y “PASILLOS ECOLÓGICOS”, CON EDIFICABILIDADES MAYORES DE 0,5-0,7 M2T/M2S;*

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON CARGAS VARIABLES DE SUELO PÚBLICO Y URBANIZACIÓN- USO “ATRIBUIDO” POR EL PLANEAMIENTO

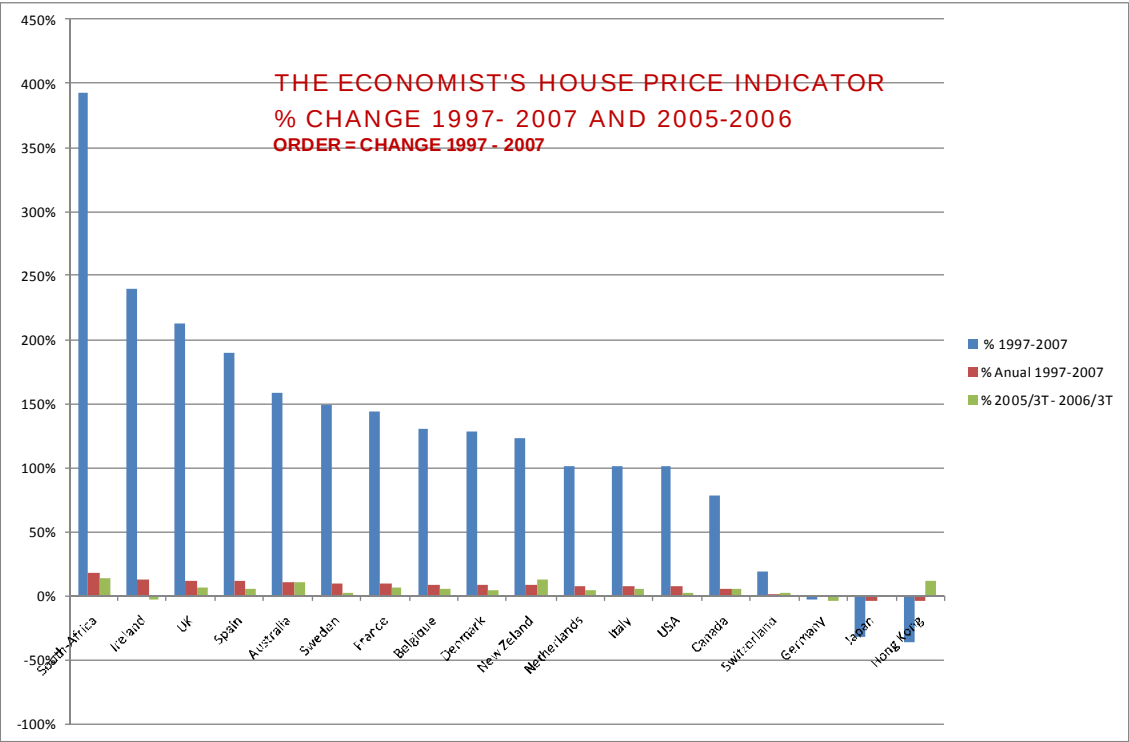


EL MERCADO INMOBILIARIO ANTE EL CAMBIO DE COYUNTURA:

bajan las ventas, se contrae la demanda potencial, bajan los
precios....

USOS, DEMANDA- OFERTA Y PRECIOS

LA COYUNTURA INMOBILIARIA INTERNACIONAL: A MÁS CRECIMIENTO DEL P.I.B. I A MÁS P.I.B., MAYORES CRECIMIENTOS CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS= BUENA NOTICIA PARA LAS CIUDADES



A MAYOR PRECIO INMOBILIARIO
MAYORES POSIBILIDADES DE PLUSVALÍAS
PARA LA CIUDAD
(INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA PROTEGIDA)

THE ECONOMIST'S HOUSE PRICE INDICATORS % of change

	% 1997-2007	% Anual 1997-2007	% 2005/3T - 2006/3T
South-Africa	393%	17%	14%
Ireland	240%	13%	-3%
UK	213%	12%	7%
Spain	190%	11%	5%
Australia	159%	10%	11%
Sweden	149%	10%	2%
France	144%	9%	7%
Belgique	131%	9%	6%
Denmark	128%	9%	4%
New Zeland	123%	8%	13%
Netherlands	102%	7%	4%
Italy	102%	7%	5%
USA	102%	7%	2%
Canada	78%	6%	6%
Switzerland	19%	2%	2%
Germany	-3%	-0,4%	-4%
Japan	-32%	-4%	-1%
Hong Kong	-36%	-4%	11%
Singapore	n.a.		28%
China	n.a.		10%

Source: The Economist- December 8th 2007

Notes:

Correlation Quofient== % 1997-2007 / % 2005-2006
95%

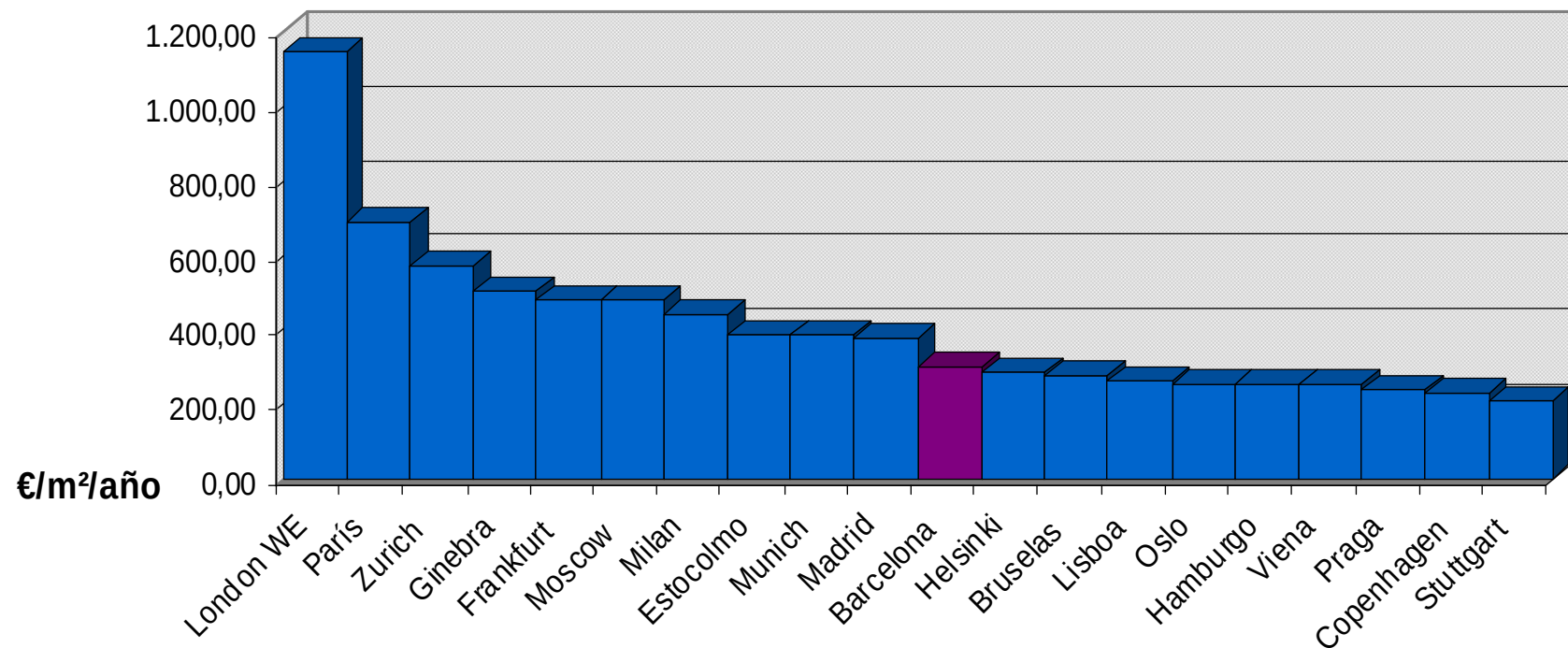
Germany: information from 2005

Germany: 1997- 2005: -3% / Anual: - 0,4%

China: 2005-2006= 9,5%

USA- Case Shiller ten-city index 1997-2007 165%

REAL ESTATE PRICES, GDP AND DEMAND: BARCELONA IN A INTERMEDIATE POSITION 2000- 2004



Fuente : CB Richard Ellis

ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006):

(PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)

1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

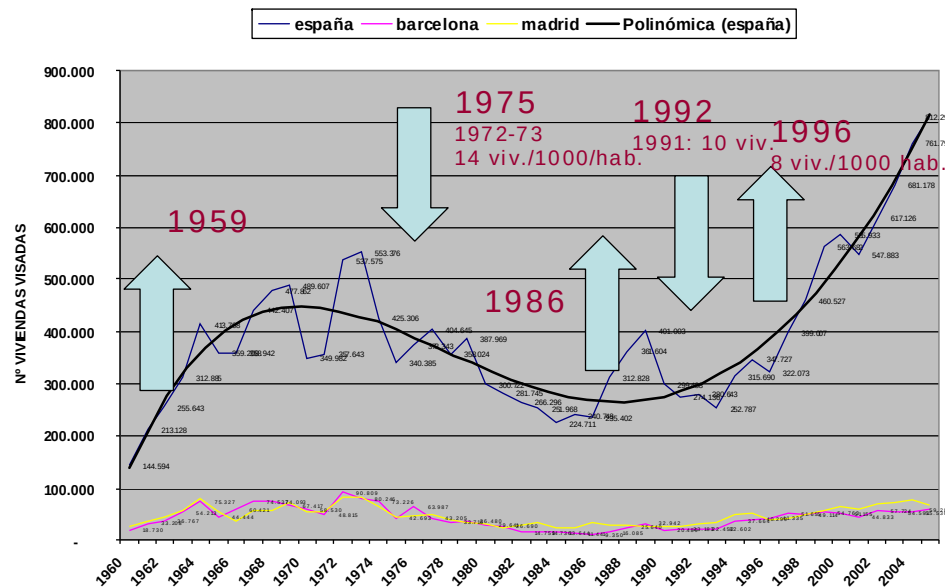
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

Hipotecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas “visadas”

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

VIVIENDAS VISADAS. ESPAÑA-BARCELONA PROV.-MADRID-PROV.. 1960 - 2005



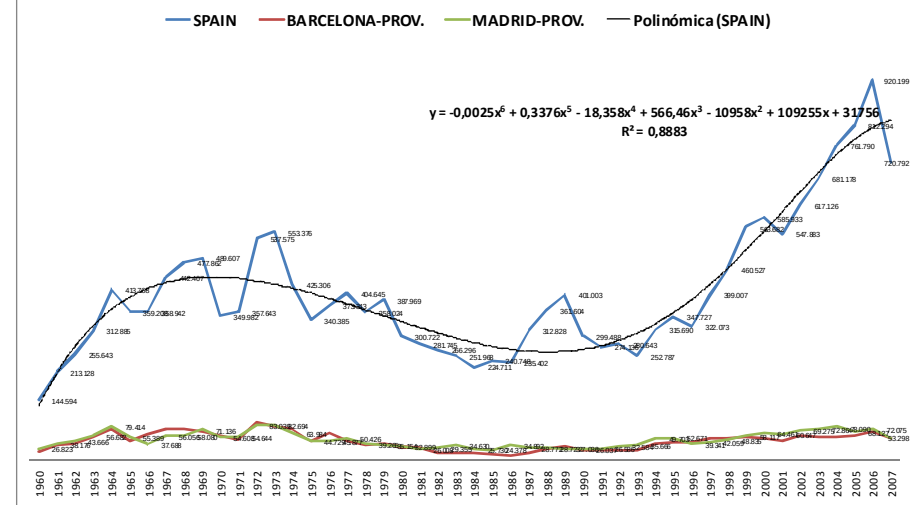
2007?

2005:
18 viv./1000hab.

HOUSING UNITS LICENSED. 1960 - 2007

SPAIN - BARCELONA -MADRID

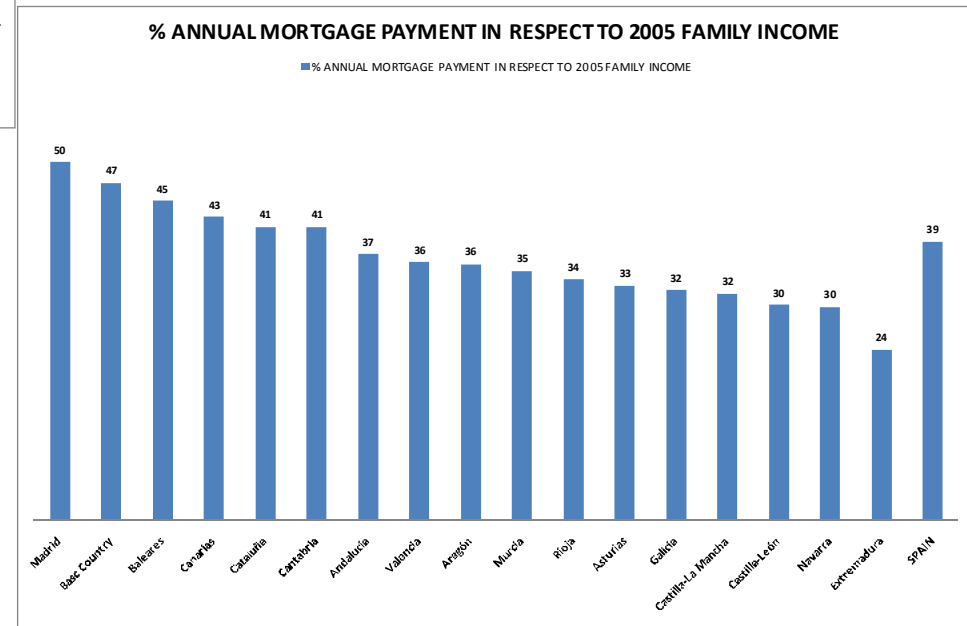
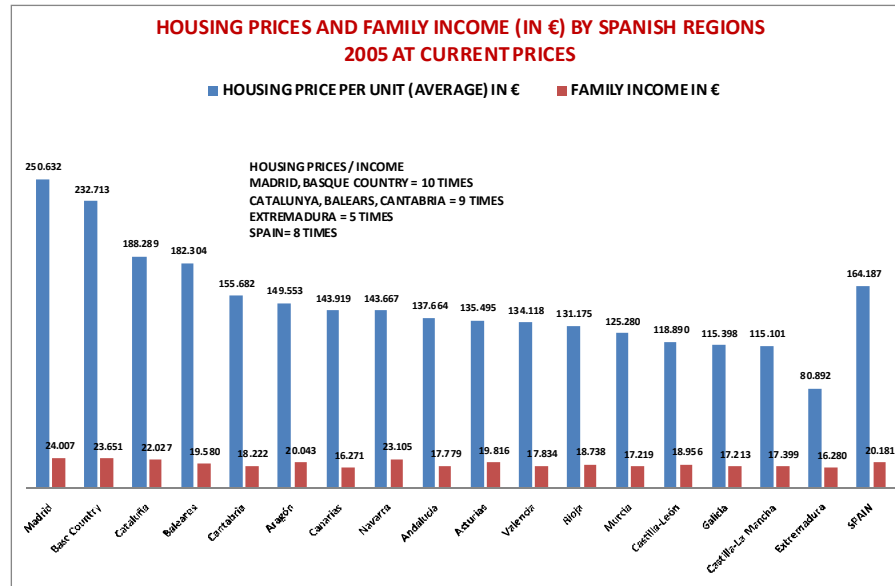
2007: Lineal estimation to the 6 first months available



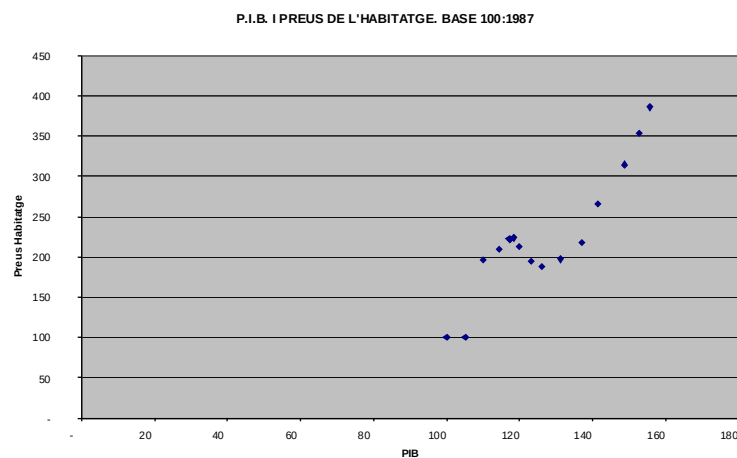
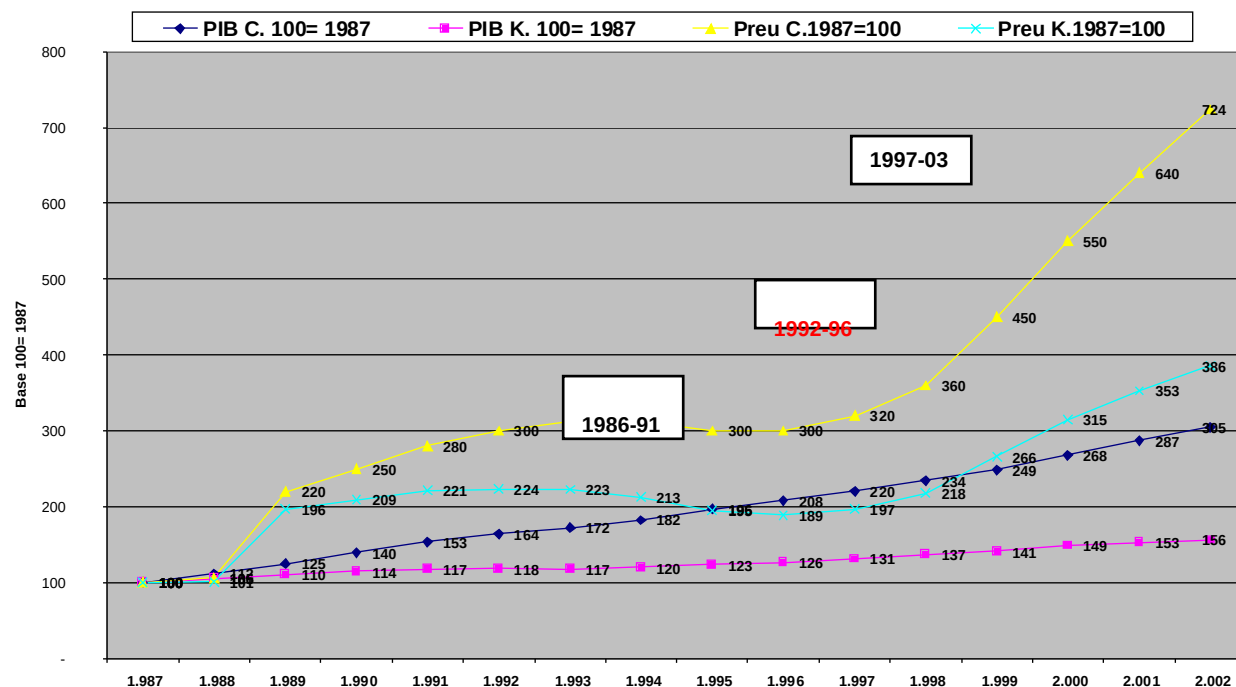
2007: CAMBIO DE CICLO

“ANUNCIADO” DESDE 2004

LA COYUNTURA INMOBILIARIA ESPAÑOLA: A MÁS CRECIMIENTO DEL P.I.B. I A MÁS P.I.B., MAYORES CRECIMIENTOS CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS= BUENA NOTICIA PARA LAS CIUDADES



PREUS DE L'HABITATGE NOU A LA REGIO METROPOLITANA I DEL PIB A ESPANYA 1987-2002
VALORES CORRENTS Y VALORS CONSTANS - BASE 100=1987



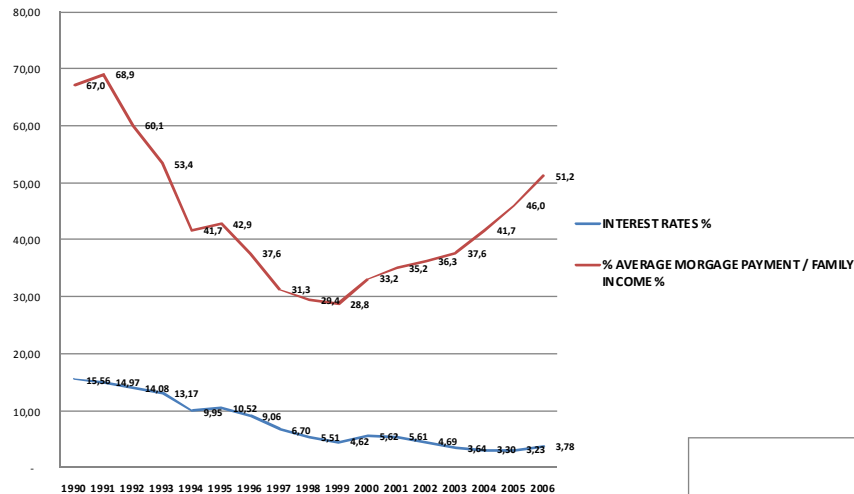
L'evolució del cicle del gràfic adjunt, en base als valors presentats en el gràfic anterior posa de relleu que els preus immobiliaris creixen més que el PIB en les fase expansives i que es situen per sota el creixment del PIB en les fases recessives. El record del 1992 hi és present en qualsevol cas.

REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA
49-50/2004

El mercat immobiliari català i espanyol: globalització i final del cicle alcista?

Joaquín Clusa, Rafael Moneo Abreu i Sara Mur Estada
Novembre 2004

INTEREST RATES AND ECONOMIC EFFORTS IN HOUSING PURCHASES
SPAIN 1990 - 2006



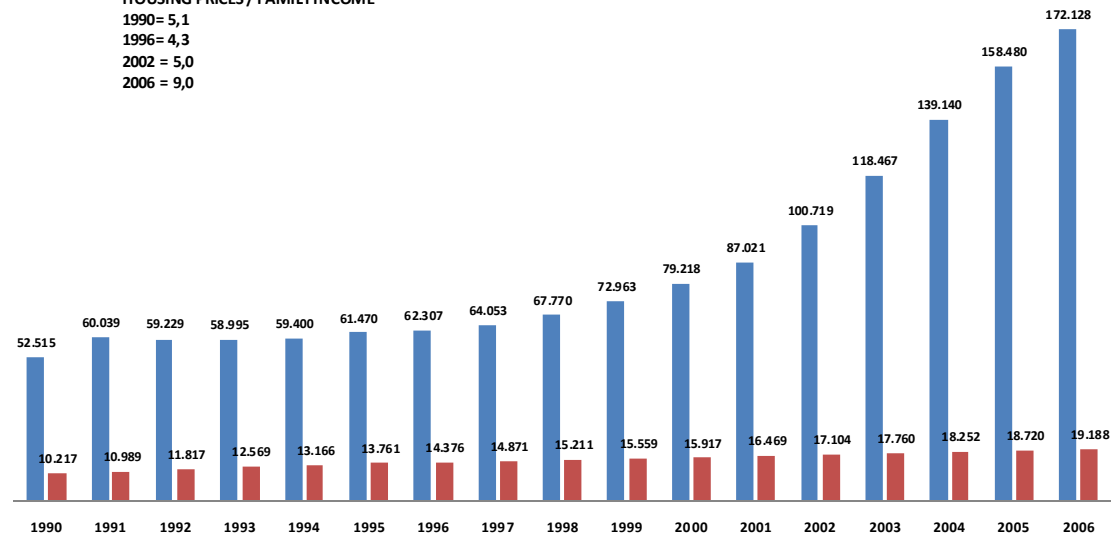
LOS TIPOS HIPOTECARIOS,
DETERMINANTES DEL
BOOM INMOBILIARIO = BURBUJA

LOS PRECIOS EXCEDEN DEL
30% DE LA RENTA FAMILIAR

HOUSING PRICES AND FAMILY INCOME IN €
SPAIN 1990 - 2006

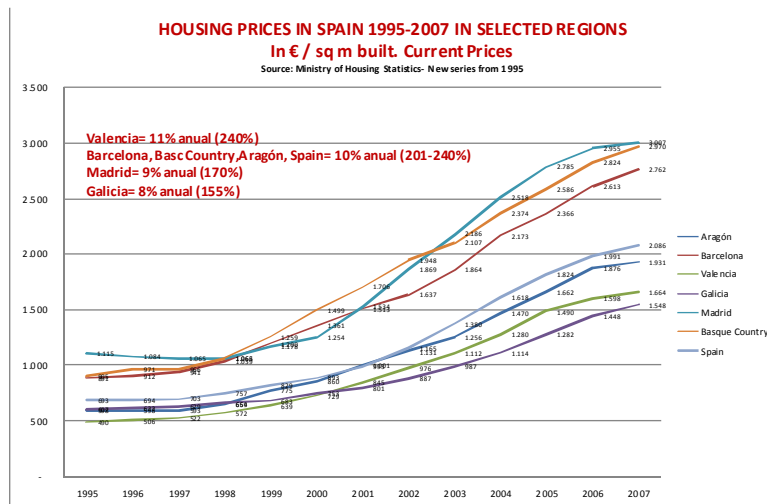
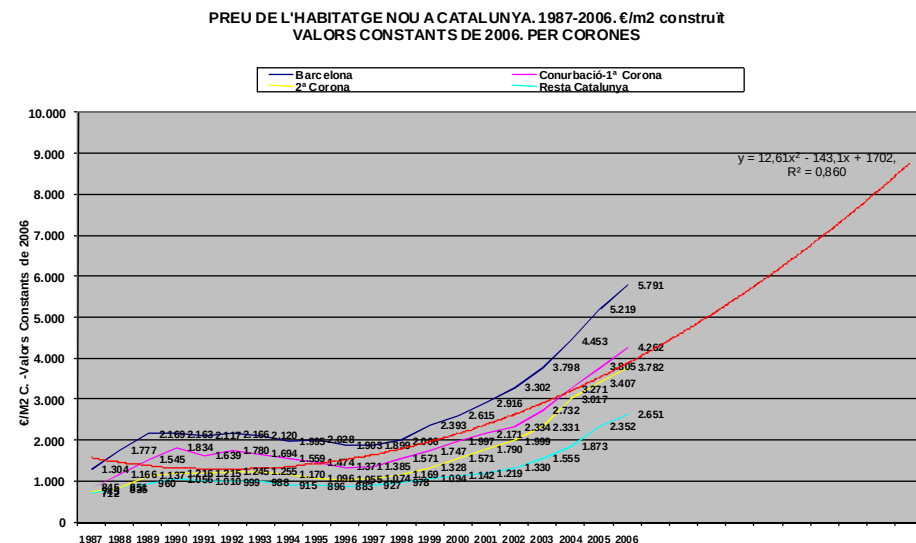
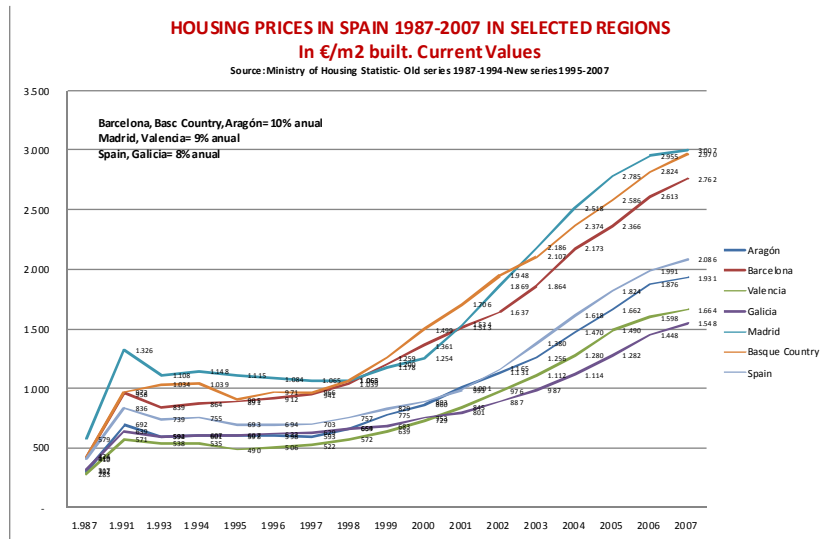
■ AVERAGE HOUSING PRICE PER UNIT € ■ FAMILY INCOME PER YEAR €

HOUSING PRICES / FAMILY INCOME
1990 = 5,1
1996 = 4,3
2002 = 5,0
2006 = 9,0



CICLOS EN ESPAÑA 1987-91 // 1992- 1995 // 1996- 2007

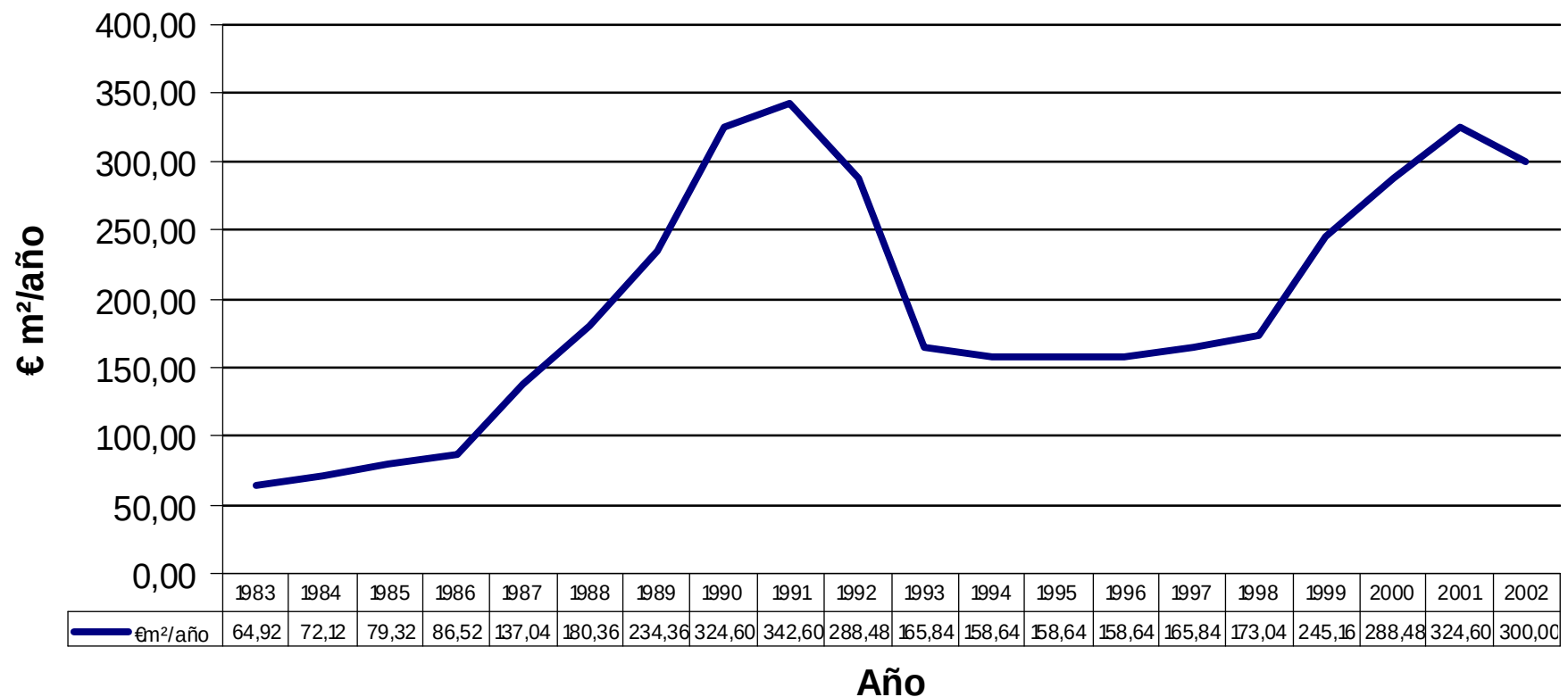
= CATALUNYA / BARCELONA



RELACIÓN DE PRECIOS MEDIOS
EN CATALUNYA: 1/ 2,2
1/ 1,5 EN LA REGIÓN METROPOLITANA

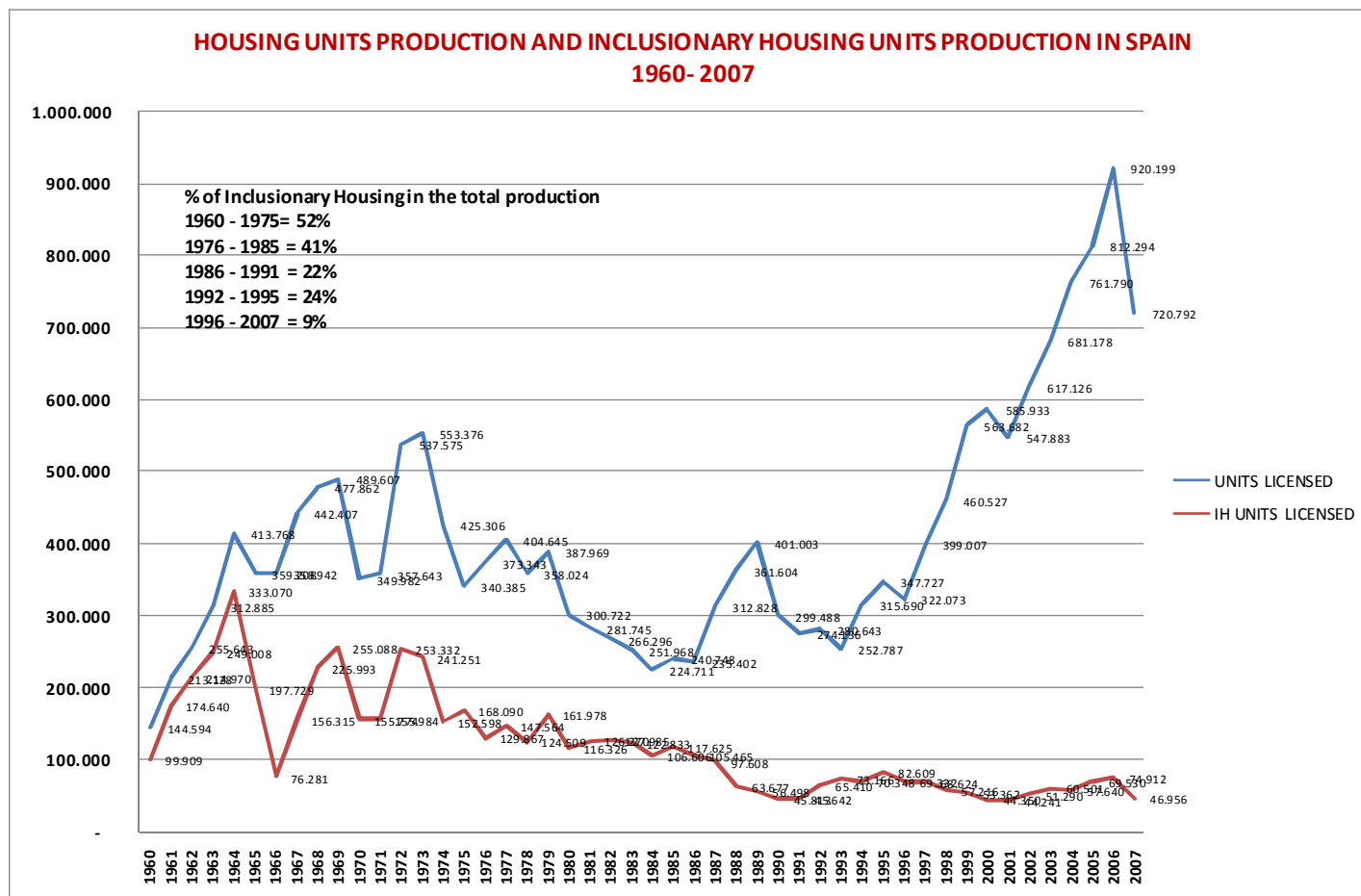
THE 1983 – 2002 REAL ESTATES CYCLES:

Offices rents: 2001 = 1991
Rent decreases since 2002



Fuente : CB Richard Ellis

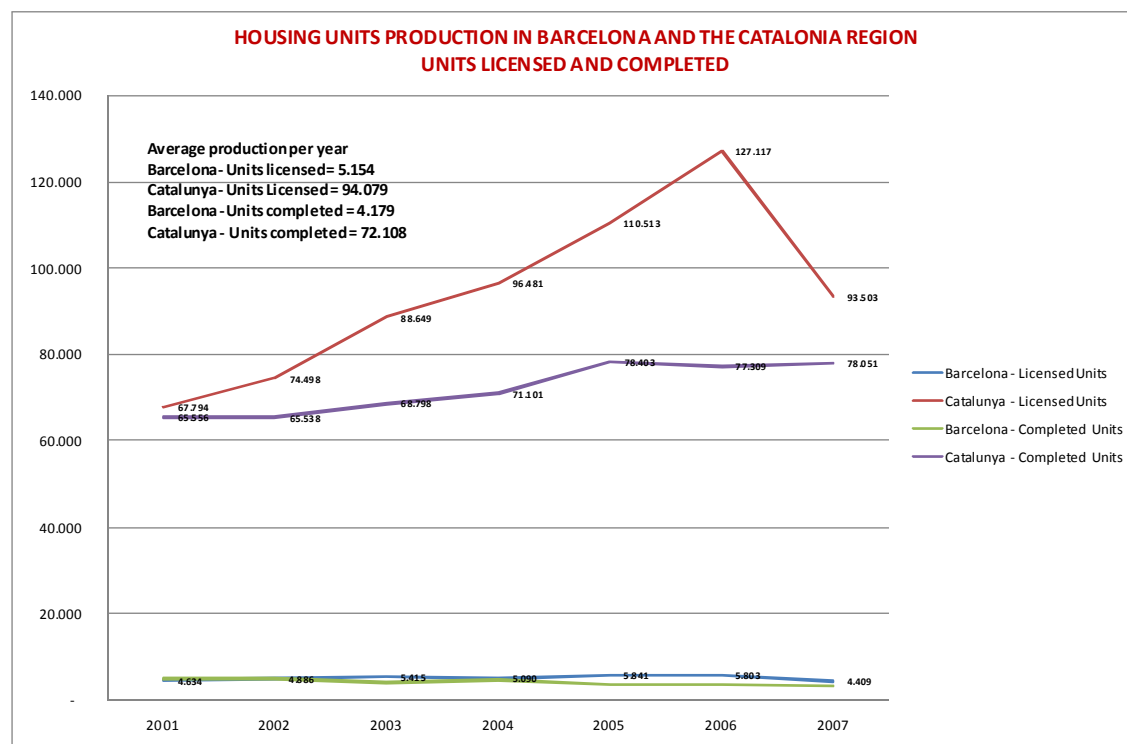
EL CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS “EXCLUYE” GRUPOS DE DEMANDA A MÁS CRECIMIENTO MENOR VIVIENDA PROTEGIDA LOS CASOS EXCEPCIONALES DE EUSKADI Y MADRID

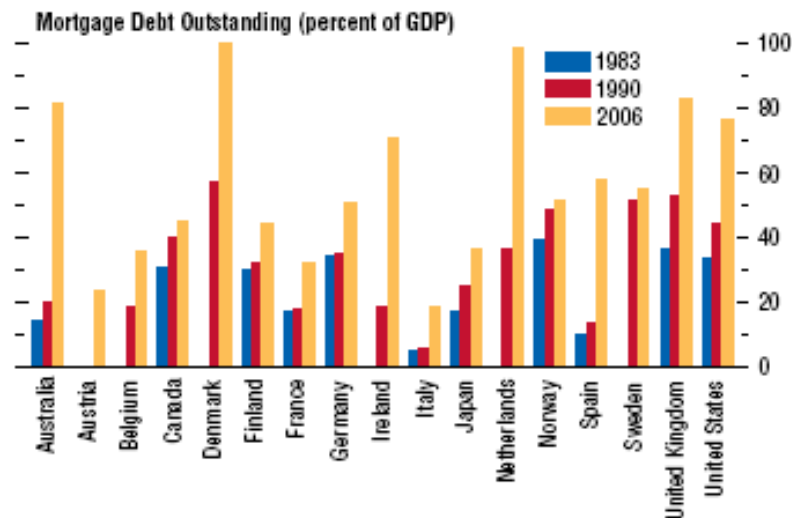


BARCELONA- MUNICIPIO (100 KM2):
PRODUCCIÓN INSUFICIENTE DE VIVIENDA NUEVA (< 5 POR 1000 HAB.
Y AÑO)

MERCADO METROPOLITANO “FORZADO”

OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA DETERIORADA POR LA INMIGRACIÓN

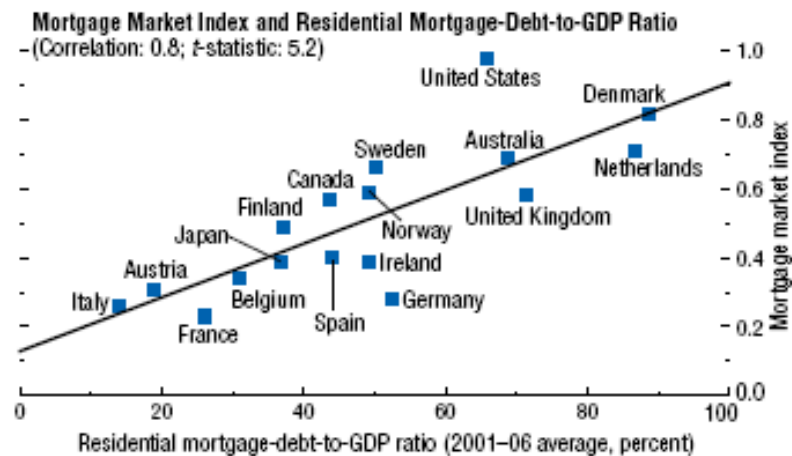




ENDEUDAMIENTO EN HIPOTECAS EN ESPAÑA

**+60% DEL P.I.B. DE UN AÑO
(1990= 12% !!)**

**A MAYOR NIVEL DE RENTA,
MÁS ENDEUDAMIENTO EN HIPOTECAS**



- USA= 88% (1990= 45%)
- U.K. = 93% (1990= 52%)
- HOLANDA= 103% (1990= 38%)
- ALEMANIA= 52% (1990= 38%)
- IRLANDA= 80% (1990= 20%)

EXCEPCIONES:

- ITALIA = 20% (1990= 3%)
- FRANCIA = 32% (1990= 20%)

Sources: National accounts; European Mortgage Federation, Hypostat Statistical Tables; Federal Reserve; OECD Analytical Database; Statistics Canada; and IMF staff calculations.

¹Calculations based on national accounts data. See Chapter 4 of the September 2006 *World Economic Outlook* for an explanation of the methodology used.

Note: The main authors of this chapter are Roberto Cardarelli (team leader), Deniz Igan, and Alessandro Rebucci, with support from Gavin Asdorian and Stephanie Denis and under the supervision of Tim Lane. Tommaso Monacelli and Luca Sala provided consultancy support.

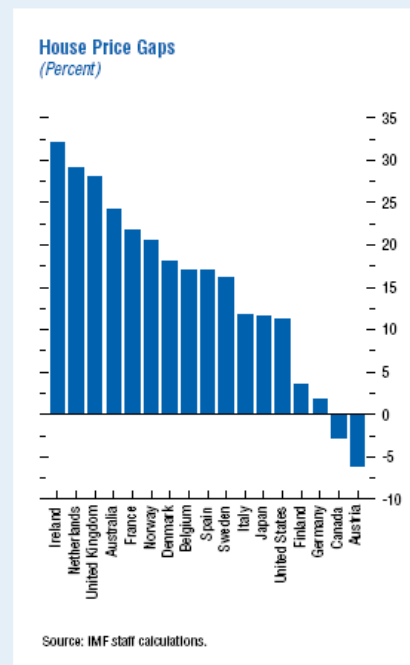
Box 3.1. Assessing Vulnerabilities to Housing Market Corrections

Following a long and pronounced housing boom, several advanced economies have recently experienced symptoms of a cooling housing market (see Figure 1.6, lower panels). In real terms, house price growth has decelerated in many countries, and in a few of them—including the United States, Ireland, and Denmark—real house prices have fallen over the past year. As a share of GDP, real residential investment also has declined in several countries over the recent past, particularly in Australia, the United States, and especially Ireland, where it has fallen by about 3½ percentage points of GDP since its peak over the past five years.

Which countries are most likely to experience a further slowdown in housing prices and residential investment? In this box, the vulnerability to a housing market correction is assessed based on two different indicators: first, the extent to which the increase in house prices in recent years cannot be explained by fundamentals, and second, the size of the increase in the residential investment-to-GDP ratio experienced during the past 10 years.

Assessing Overvaluation in House Prices

For each country, house price growth is modeled as a function of an affordability ratio (the lagged ratio of house prices to disposable incomes), growth in disposable income per capita, short-term interest rates, long-term interest rates, credit growth, and changes in equity prices and working-age population.¹ The unexplained increase in house prices (defined as the “house price gap”) might reflect variables omitted from the model—for instance, macroeconomic volatility, household formation, and inward immigration—but could also be interpreted as a measure of overvaluation and, therefore, used to identify which countries may



be particularly prone to a correction in house prices.

The first figure shows the percent increase in house prices during the period 1997 to 2007 that is not accounted for by the fundamental drivers of house prices. The countries that experienced the largest unexplained increases in house prices were Ireland, the Netherlands, and the United Kingdom—by the end of the decade, house prices in these countries were about 30 percent higher than justified by fundamentals. A group of other countries, including France, Australia, and Spain, have house price gaps of about 20 percent. Based on this measure, the United States is among the middle-ranked countries in terms of vulnerability to a housing correction, partly reflecting the fact that U.S. house prices have already declined (as measured by the U.S.

SOBREVALORACIÓN DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS

(crecimiento no explicado ni por los tipos de interés más bajos ni por el crecimiento de la renta)

-España= 17%

-Irlanda = 35%

-Holanda= 27%

-UK= 27%

-USA= 12%

Note: The main author of this box is Roberto Cardarelli. Gavin Asdorian provided research assistance.

¹This updates a similar exercise presented in the October 2007 *World Economic Outlook*.

- Las infraestructuras nuevas de la ciudad “nacen con un pan debajo del brazo”. generan potencial de desarrollo urbanístico cuyas plusvalías deben revertir mayoritariamente en la ciudad
- Las “municipalidades” no “viven” de las plusvalías (8% de la inversión total)
- Las “ciudades” necesitan de las plusvalías que generan los ayuntamientos para mejorar su nivel de infraestructuras (adelantar desarrollo, mejorar estándares, absorber déficits históricos....). “la edificabilidad hace maravillas”
- La captura de plusvalías no inflaciona el mercado inmobiliarios: lo estructura, lo incentiva y lo “enfría”
- Importancia del ciclo inmobiliario: “comprar cuando el mercado está en el ciclo bajo y vender en el punto de inflexión 2 meses antes...”
- “Capturar” antes de “atribuir derechos urbanísticos” por medio de “convenios voluntarios” con la promoción y la propiedad
- Los Ayuntamientos deben dirigir y gestionar la “financiación de la ciudad” hacia el modelo deseado y necesario definido por el plan urbanístico o por el plan estratégico.
- ** NINGUNA PLUSVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO URBANO**
- Publicidad y participación pública en todo el proceso: garantía de consenso, de democracia y de distribución de las plusvalías a los grupos sociales menos favorecidos



The
Economist

Passion, pride and profit

A survey of football
June 1st 2002

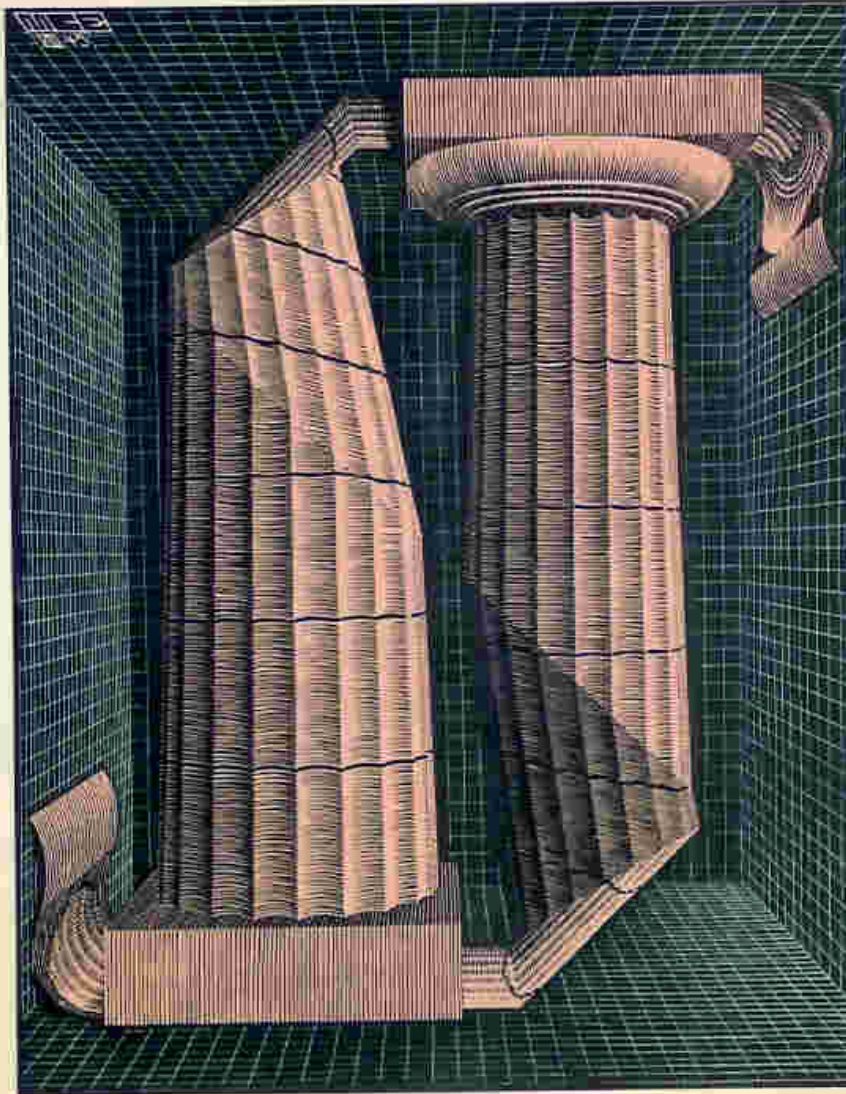
**LA CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD PUEDE
SER...**

....COMO EL FÚTBOL:

**“PASIÓN, ORGULLO
Y...NEGOCIO”**

**...EN BENEFICIO
COLECTIVO**

Social Justice and the City David Harvey



**¿UNA VISIÓN
ALTERNATIVA?**

DAVID HARVEY 1972:

SOCIAL JUSTICE AND THE CITY

**VIVIENDA PROTEGIDA
PARA LOS GRUPOS
EXCLUIDOS EN EL
MERCADO INMOBILIARIO:**

GESTIÓN DE PLUSVALÍAS