

“EL FUTUR DEL SECTOR INMOBILIARI”

CAMBRA DE LA PROPIETAT DE TERRASSA

23 de Febrer de 2012

SARA MUR / JOAQUIM CLUSA, Economista. Mur&Clusa Associats.

www.murclusa.cat



ÍNDEX

- **Preguntes i primeres respostes**
- **Estàndards** econòmics urbanístics de la pràctica professional
- Com s'hi ha arribat (les **etapes del cercle pecaminós** després del cercle virtuos)
- De quina **ciutat** parlem: demanda per usos i centralitat
- L'escandall d'uns **promoció immobiliària**: preus del sòl i de solars intercanviables amb beneficis
- La **producció d'habitatges 1960- 2011**: cicles i efectes de les onades immigratòries
- **Preus immobiliaris al món**: ni els únics ni els que més (els que més en producció, però)- **Del global al local i del local al global**
- Els cicles dels **preus immobiliaris 1986- 2010** a Espanya i Catalunya
- **Sobrevaloració** de preus actuals segons el The Economist
- Terrassa i Sabadell : diferència en oferta de sòl urbanitzable i gestió urbanística, població resident i producció d'habitatges
- Les estimacions de sobreproducció i períodes d'absorció
- Crisi econòmica i **finances públiques**
- Contesta a las **qüestions proposades** pel professor Melé-Carner

Preguntes:

- **Com s'ha arribat** a la situació actual? Estem davant dels efectes d'un “boom” o d'una “bombolla” immobiliària?
- **Han estat adequades les mesures legislatives adoptades** (com la supressió de les deduccions en l'adquisició de l'habitatge habitual o la deducció del I.V.A. en la adquisició d'habitatges)?
- **Durarà molt més temps la crisi** d'aquest sector? Quines poden ser les **perspectives de futur** del sector immobiliari? I quines son les **recomanacions** podrien ajudar a **reactivar** aquest sector?

El professor Melé-Carner n'hi ha afegit alguna més:

- **QUANT DURARÀ EL REAJUSTAMENT NECESSARI PER ABSORBIT ELS ESTOCS D'HABITATGES I LOCALS CONSTRUÏTS SENSE VENDRE PERQUÈ EL SECTOR IMMOBILIARI TORNI A DESPEGAR?**
- **COM ES FARÀ AQUEST REAJUSTAMENT? SERÀ IMPRESCINDIBLE UNA REDUCCIÓ IMPORTANT DE PREUS? HAURAN D'ASSUMIR PÈRDUES IMPORTANTS LES ENTITATS FINANCERES? COM ES TRACTARAN ELS DESNONAMENTS?---**contestades per les noves normatives...
- **QUIN SERÀ EL PAPER DE LA BANCA I DEL FINANÇAMENT DEL SECTOR?**
- **COM POT CONTRIBUIR EL SECTOR PÚBLIC A REAJUSTAMENT I RELLANÇAMENT DEL SECTOR? ----poc perquè han baixat la inversió a mínims històrics...cal baixar la despesa corrent al mateix nivell de la inversió?**

ESTÀNDARDS DE LA PRÀCTICA PROFESSIONAL (Empreses promotores- Compradors- Sector Públic)

- **“NECESSITATS” DE NOU HABITATGE** (PER NOVES UNITATS FAMILIARS – **“NECESSITATS” DIFERENT DE “DEMANDA”**):
 - **5,7 HABITAGES NOUS PER 1000 PERSONES I ANY** (Preàmbul de la Llei d'Urbanisme de 2006)= 40.000 a CAT. **(vam arribar a 13 iniciats, amb segona residència inclosa)**
 - **6,5 HABITAGES NOUS PER 1000 PERSONES I ANY (APCE- Asociación de promotores y constructores de España): 300.000 a ESPANYA= “DEMANDA SOSTENIBLE” (vam arribar a 17)**
- **HABITATGE PROTEGIT AMB PREUS TAXATS: 60% DE LES NECESSITATS** (Preàmbul de la Llei d'Urbanisme de 2006 de CAT) (no vam superar el 15% durant els anys del boom. Ara estem al 35% aprox., amb producció baixa)
- **ESFORÇ FAMILIAR PER UN HABITATGE NOU: 4 vegades els ingressos familiars** (amb independència de la hipoteca mensual)- The Economist ho fa servir per mesurar la sobrevaloració dels preus de venda. **Vam arribar fins a 13,3 vegades, el 2006**, al municipi de Barcelona). A mig termini no és rellevant la proporció del pagament mensual en relació als ingressos (**diferent de la “Renda permanent”**)
- **HABITATGE MITJÀ- ÀREES METROPOLITANES DE MADRID I BARCELONA= 160.000 € (27 MPTA)- 2000 € per m2 construït** (a Sabadell vam arribar de mitjana a 4000) – APCE (Sabadell segons valoradors: 2.700 €/m2c- Estadístiques del MFOM) (vam arribar a 3.100)
- **PREU- REPERCUSSIÓ DELS SOLARS: MÀXIM DEL 25% DEL PREU FINAL** (APCE) (vam arribar al 50%-60% per l'espiral preus dels solars – preus de venda en un mercat de futurs). **15% per a l'HPO** (30% de la producció)
- **COMPONENTS- ESTRUCTURA DEL PREU DE VENDA**, compatible amb el 25% MÀXIM DE SOLAR: 45% DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓ (950 €/m2c) i 30% DE GESTIÓ DE PROMOCIÓ I MARGE DE BENEFICIS (10-12% de rendibilitat anual). Es considerava normal la LLEI DELS TERÇOS (la Norma de valoració cadastral considera el 35% per beneficis i gestió).
- **GENERACIÓ D'OCUPACIÓ: 2,5 LLOCS DE TREBALL PER HABITATGE INICIAT (APCE) (71% llocs en treball directes)-2,5 anys**
- **RETORN FISCAL (EFCTES DIRECTES I INDIRECTES) = 95.000 € PER HABITATGE INICIAT (APCE) (15% del preu de l'habitatge és fiscalitat municipal i estatal directa)**
- **PRINCIPI DE LA DEMANDA DERIVADA:** els habitatges han sigut cars perquè la demanda tenia solvència, no perquè el preu del solar era car (és igual que el fútbol i el preu dels futbolistes) i no a l'inrevés. Altre qüestió és que els compradors de solars (empreses promotores) hagin sobrevalorat els preus futurs i la capacitat de la demanda. **(DAVIR RICARDO , S XVIII). La dimensió de l'oferta no afecta , o afecta poc,als preus mentre existeixi demanda. Afecta però quan hi ha baixa demanda.**

COM S'HA ARRIBAT A AQUESTA SITUACIÓ

SOBREPRODUCCIÓ, incentivada per

* crèdit fàcil a baix interès i terminis llargs d'amortització per entrada al euro – il·lusió monetària (crèdit de la banca centreeuropea) – (crèdit: disposar avui d'un bé per pagar-lo amb l'estalvi de demà)

* fins que els preus alts ha esgotat la demanda solvent (i desaforada) i ampliada per la immigració des de l'any 2000

• i els bancs han tingut de restringir la concessió de crèdits per impossibilitat de nou endeutament, especialment amb la banca estrangera

Ara estem inmersos en l'espiral contrària a la que ha produït l'expansió

→ SOBREENDEUTAMENT

→ DEFLACIÓ D'ACTIUS

→ CRISIS BANCÀRIA

→ CONTRACCIÓ DEL CRÈDIT

→ DEFLACIÓ DELS BENS

→ DEPRESSIÓ ECONÒMICA

(Díaz, J.C.- Universidad de Alcalá / Euromoney- Presentació Fundació Ernest Lluch, 10 Nov. 2011)

(IL·LUSTRABLE AMB DRAMES FAMILIAR I EMPRESARIALS – AGREJATS PERQUÈ EL VALOR DE LES ACCIONS DE TOTS ELS BANCS HAN BAIXAT UN +-70% DES DEL PUNT MÉS ALT DE 2005-2007)

QUI HI HA GUANYAT EN AQUESTA CRISI?

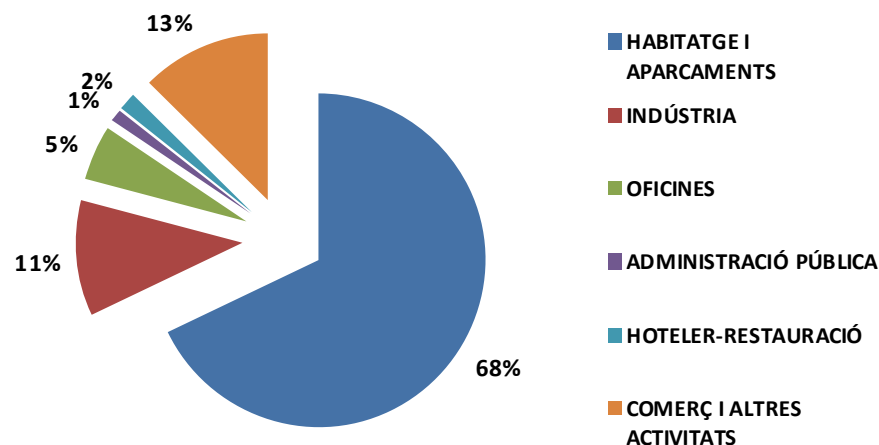
- QUI HA POGUT VENDRE SÒL I NO HO HA INVERTIT EN ACCIONS BANCÀRIES- SEGURAMENT POCS

- QUI HA POGUT COMPRAR UN PIS I POT PAGAR LA HIPOTECA PERQUÈ DISPOSA D'INGRESSOS

-- EL SECTOR PÚBLIC- CIUTAT QUE HA POGUT FER MÉS INVERSIÓ I MILLORAR LES CIUTATS

A QUIN PREU?: ATUR 23% (EL 1995 VAM ARRIBAR AL 25% I AL 1982-84 AL +-30%)- DIFICULTATS DE MANTENIMENT DELS ACTIUS PÚBLICS

Cadastre de Barcelona. Sostre edificat per usos. 2009.



ESTEM PARLANT?. NOMES D'HABITATGE?

*** 68% DE SOSTRE RESIDENCIAL I APARCAMENTS**

*** 32% DE SOSTRE D'USOS D'ACTIVITAT ECONÒMICA**
(13% Comerç, 11% Indústria, 5% Oficines, 2% d'Hotels i 1% d'Administració Pública)

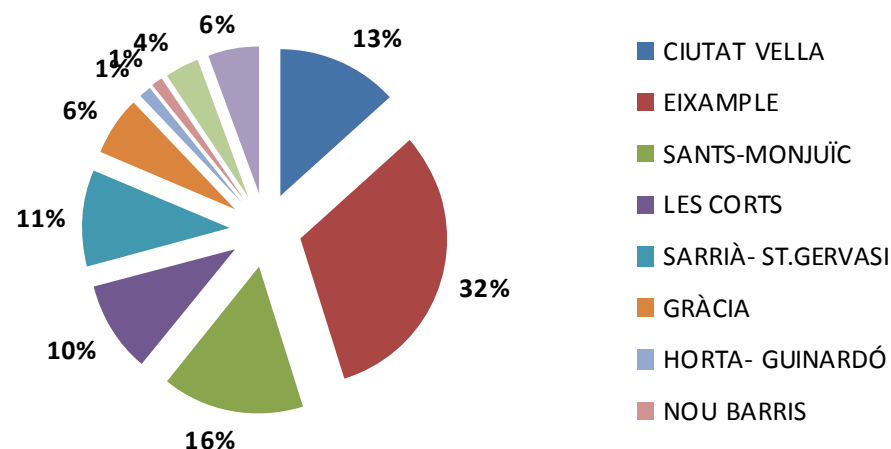
La crisi immobiliària i econòmica ha afectat a tots els productes **immobiliaris**- Un **38% del "problema"** és **habitatge producte immobiliari per activitat econòmica**

20% DE SEGONA RESIDÈNCIA (DESAPROFITAMENT)

AFECTA DE LA MATEIXA MANERA A TOTA LA CIUTAT?

- L'habitatge, sí
- Les Oficines i el comerç es concentren en prop del 50% en els CENTRES
- Coeficients de +50% als centres en relació a la mitjana municipal i -50% per a les perifèries

BARCELONA. SOSTRE EDIFICAT D'OFICINES+ADMINISTRACIÓ PER DISTRICTES



DE QUANS HABITATGES INICIATS (VISATS COL·LEGIS ARQUITECTES) ESTEM PARLANT A ESPANYA?.

* DE 920.000 HABITATGES, INICIATS EL 2006 (ANY AMB EL MÀXIM)

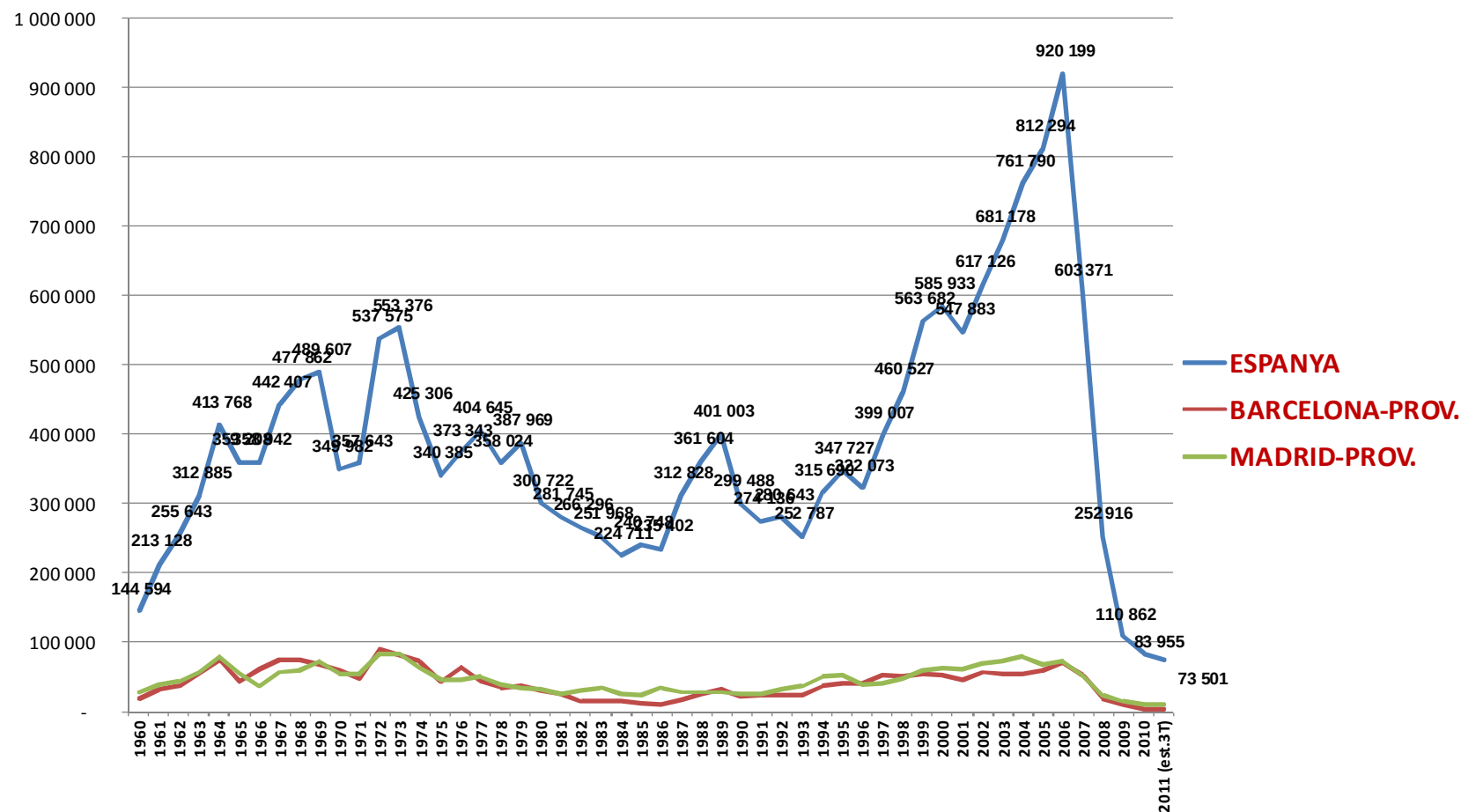
* DE 224.000, EL 1984 I 253.000, EL 1993 (ANYS AMB EL MÍNIMS HISTÒRICS DES DE 1962)

* A L'ENTORN DE 320.000 HABITATGES ALS ANYS 1996, 1997, 1998 DE RECUPERACIÓ

* DE 89.000 EL 2010 I DE 75.000 EL 2011 (LA PREVISIÓ AMB ELS 3 PRIMERS TRIMESTRES ÉS PITJOR QUE NOMÉS AMB EL PRIMER), ELS MÍNIMS HISTÒRICS DES DE 1960 (51 ANYS).

NÚM. HABITATGES VISATS (INICIATS) 1960- 2011 ESPANYA - BARCELONA - MADRID

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.cscae.com)

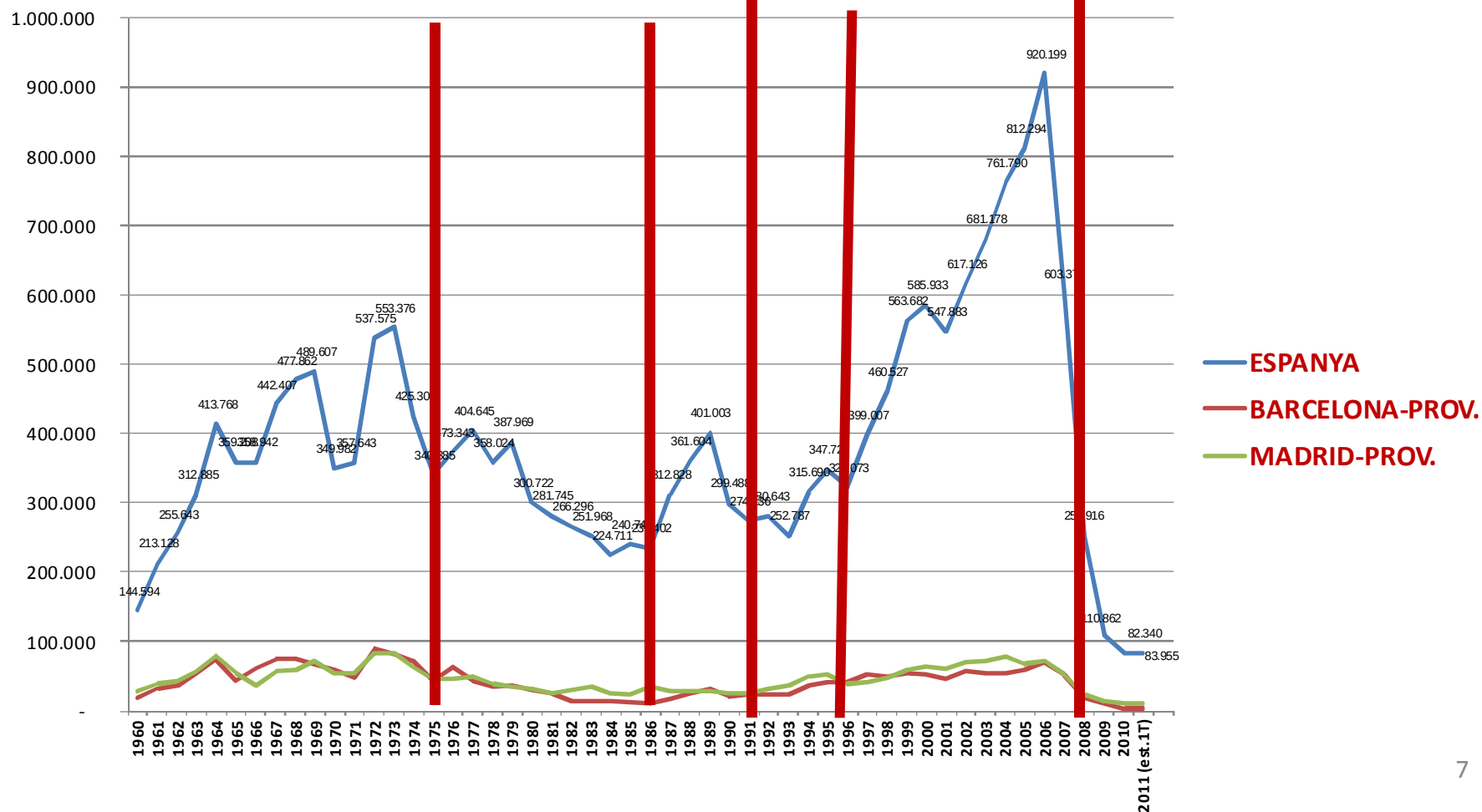


HI HEM ARRIBAT SEMPRE A **BATZAGADES I SOTRACS** PERQUÈ S'HA PRODUÏT PER ALTS I BAIXOS MOLT PRONUNCIATS – CICLES ECONÒMICS:

1960-1975 (16).....1976- 1986 (11)..... 1987 -1991 (5)..... 1991 – 1995 (6).....1996- 2007 (11) 2008- 2011 (4)
AL 2008-2011 ES CONSTRUEIXEN MENYS HABITATGES QUE EL 1960. ENTRE UN CICLE I UN ALTRE HI HA 1,5 MILIONS DE PERSONES MÉS A CAT(+/- 25%)

NÚM. HABITATGES VISATS ESPANYA - BARCELONA - MADRID

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.csaec.com)



COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI (EXEMPLE RECENT “NORMAL”- IRUN):

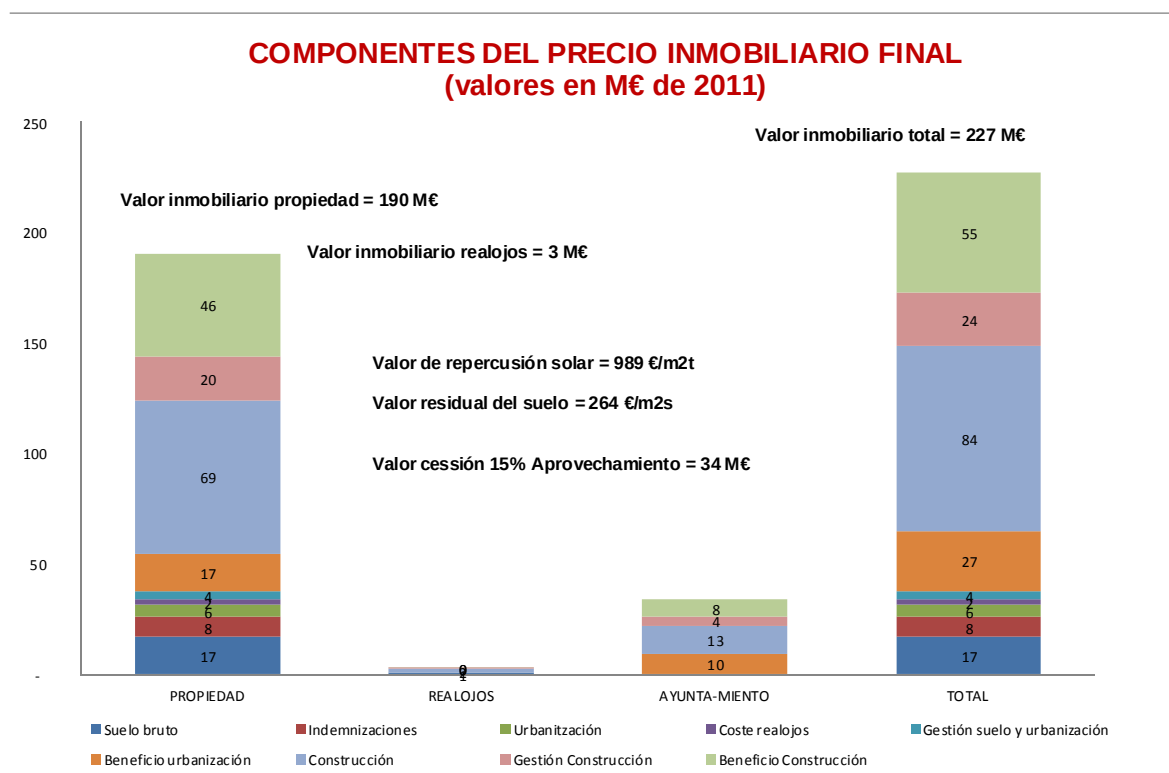
SOLAR= 29% / CONSTRUCCIÓ= 38% / GESTIÓ= 11% / BENEFICI= 23%
(SOLAR I BENEFICIS TENEN MARGES D'INTERCANVI ?)

SÓN “RETALLABLES” EL COST DEL SOLAR I ELS BENEFICIS?-
MOLT PARCIALMENT QUAN EL SOLAR REPRESENTA EL 25-30% DEL PREU TOTAL

Abans dels 2-3 any de gestió de la construcció i venda normal hi poden haver
4-6 anys de PLANEJAMENT, GESTIÓ DE SÒL I URBANITZACIÓ:

SÒL BRUT= 6% / URBANITZACIÓ= 9% / GESTIÓ = 2% / BENEFICI= 11% (10%-15% Ajuntament)

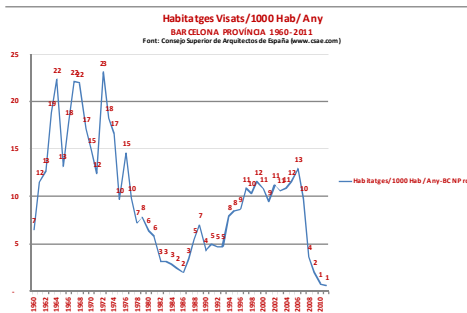
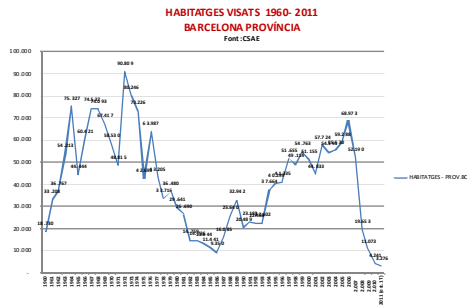
SECTOR DE PROCÉS DE MADURACIÓ LLARG DE +- 5 ANYS DES DEL SÒL BRUT A LA VENDA



SÒL BRUT	6%
URBANITZACIÓ I INDEM.Z.	9%
GESTIÓ URBANITZACIÓ	2%
BENEFICI URBANITZACIÓ	11%
	29%

SOLAR URBANITZAT	29%
CONSTRUCCIÓ	38%
GESTIÓ CONTRUCCIÓ	11%
BENEFICI CONSTRUCCIÓ	23%
	100%

La gestió de plusvàlues és en relació al 29% de PV

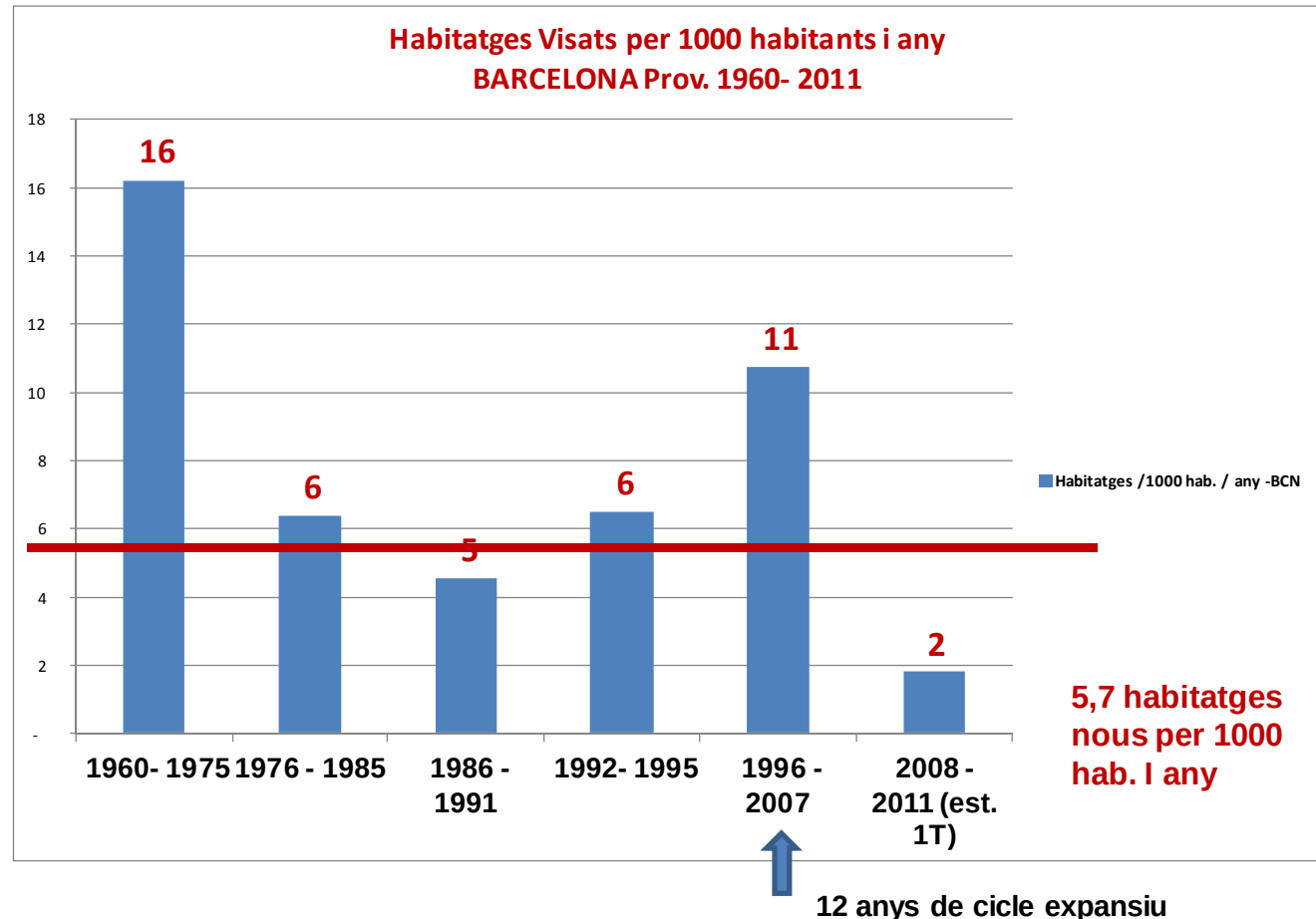


“NECESSITATS”:

40.000 HABITATGES NOUS CAT
(Llei d’Urbanisme 2006):

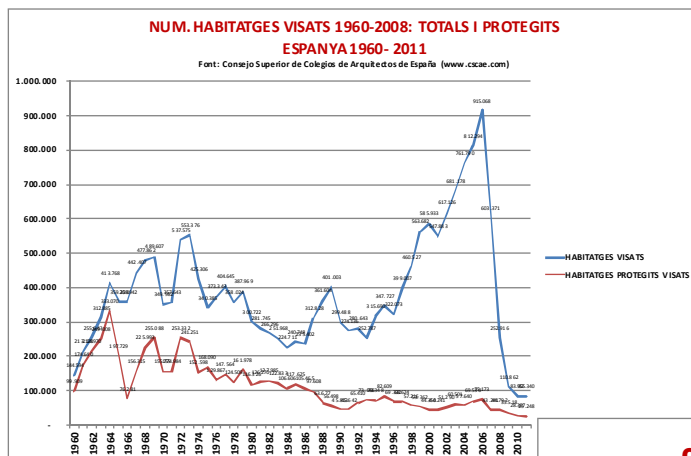
5,7 Habitatges nous /1000 Hab./any= 6

BARCELONA- PROVÍNCIA: PRODUCCIÓ 1960- 2011 – 51 ANYS



Als 60s vam produir més habitatges en relació a la població

1976- 1985: Efecte de la Transitòria del PGM de 1976 demanant llicències amb la normativa del PC 1953 (> 100.000 habitatges a BCN)



**QUANT HPO ES
NECESSITAT?: +-60%
(Llei d'urbanisme 2008)**

**→DÈFICITS
ACUMULATS**

**Excepte cap al final del
cicle virtuós per la
il·lusió monetària de les
hipoteques barates i els
30 anys de termini**

**A recordar que el 1983
es construïa HPO a l'Eixample
de Barcelona**

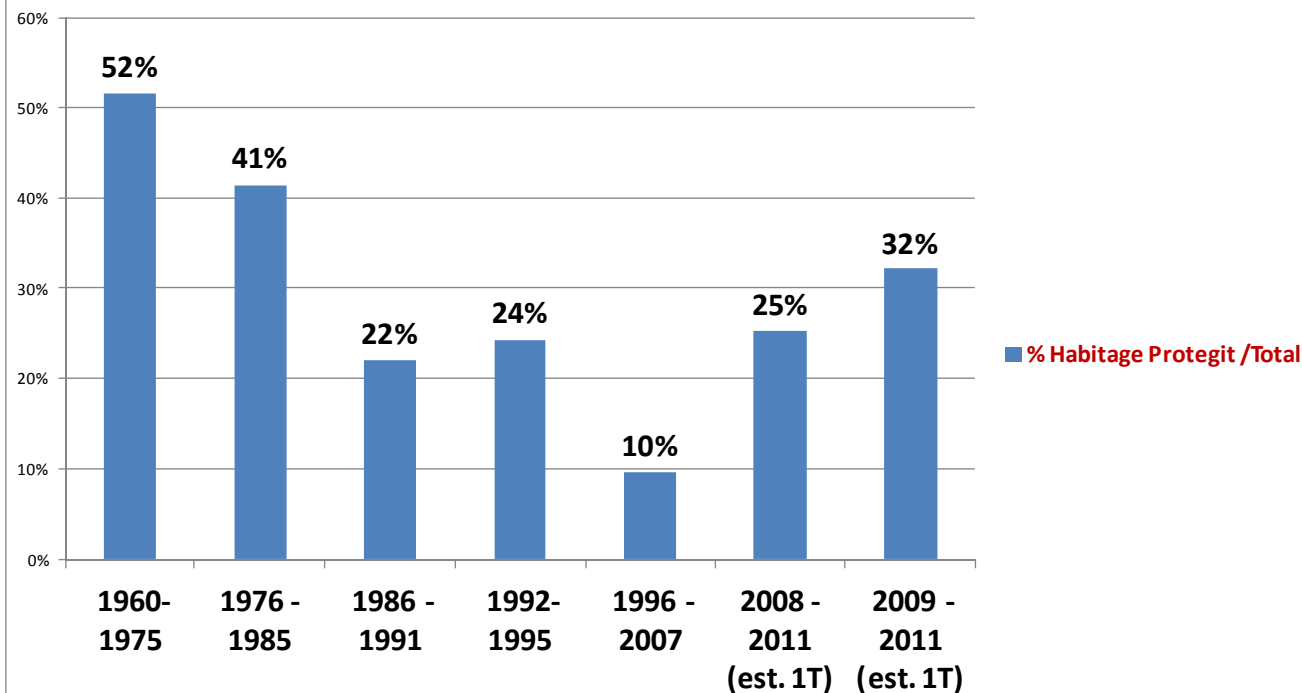
HABITATGE PROTEGIT:

“MOTOR” A 1960-75 (cicle expansiu) I 1975-86 (cicle recessiu)
“ACOMPANYA” I FA COHESIÓ SOCIAL (52% I 41%!!!)
**“MARGINAL” DURANT EL CICLE VIRTUÓS (1996- 2007)- IL·LUSIÓ
 MONETÀRIA PER HIPOTEQUES BARATES I TERMINIS LLARGS**
**“PER SOTA DE LES NECESSITATS” DURANT LA CRISI PER
 MANTENIMENT DELS PREUS ALTS**
COIXÍ PER A LA CRISI? (2008- 2017?)

% Habatge Protegit /Total. Num. habitages visats

ESPANYA 1960 - 2011

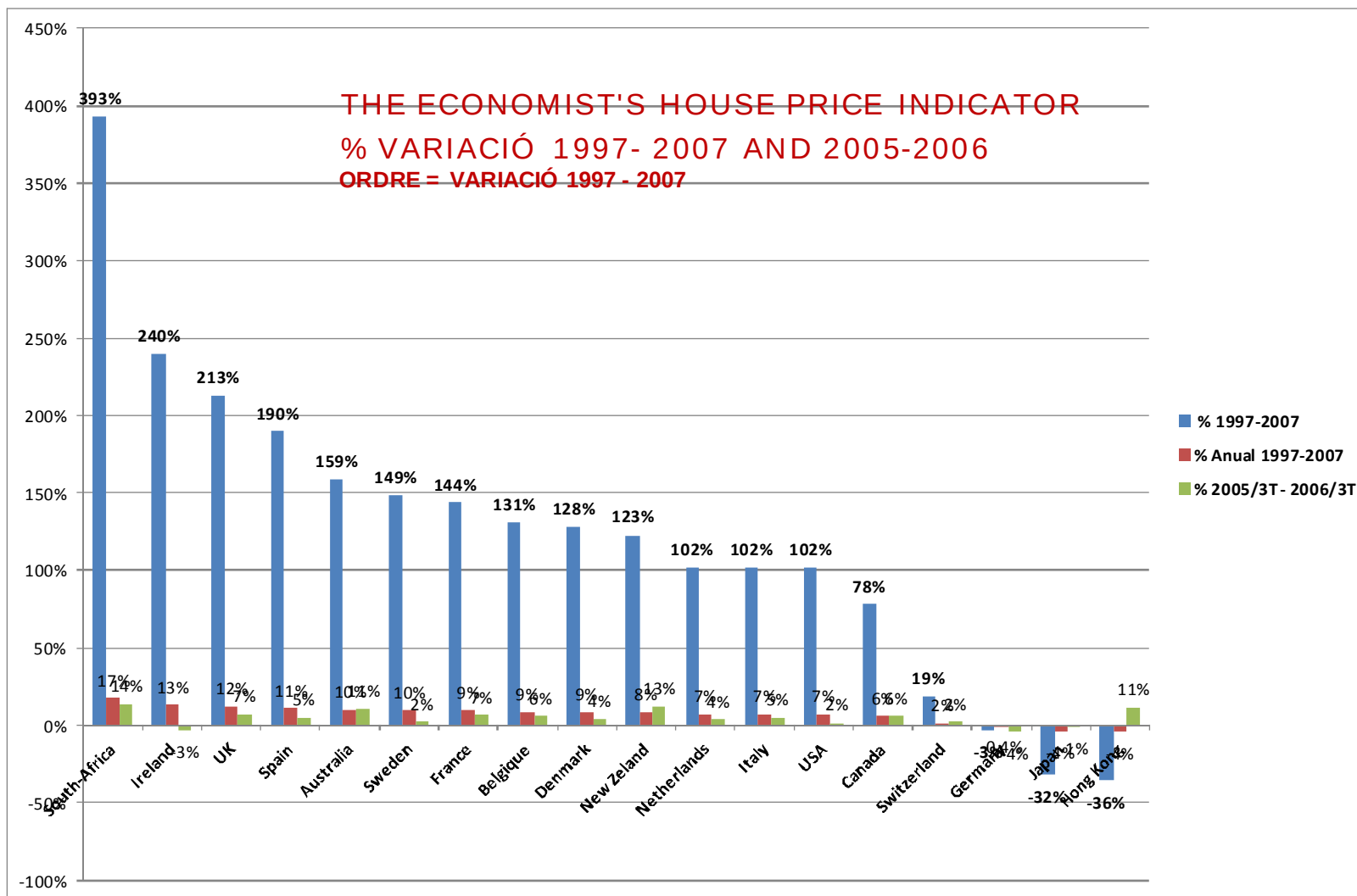
Font: Consejo Superior de Arquitectos de España: cscae.com



COJUNTURA EXPANSIVA “GLOBAL” EL 1997-2007: NI ELS ÚNICS NI ELS QUE MÉS----

DEL GLOBAL AL LOCAL / DEL LOCAL AL GLOBAL: “INTERCONNECTATS”

- UK I IRLANDA SUPERAVEN A ESPANYA EN CREIXEMENT DE PREUS, EL 2007, I LA RESTA DE PAÏSOS U.E. AMB CREIXEMENTS TAMBÉ ALTS, EXCEPTE ALEMANYA



ELS PREUS IMMOBILIARIS PUJEN I BAIXEN:

ENTRE 1991 I 1997 ES VAN REDUIR UN 35% - IPC DESCOMPTAT- I NO VAN TORNAR A ASSOLIR
ELS PREUS MÀXIMS DE 1991 FINS EL 1999 – 8 ANYS-

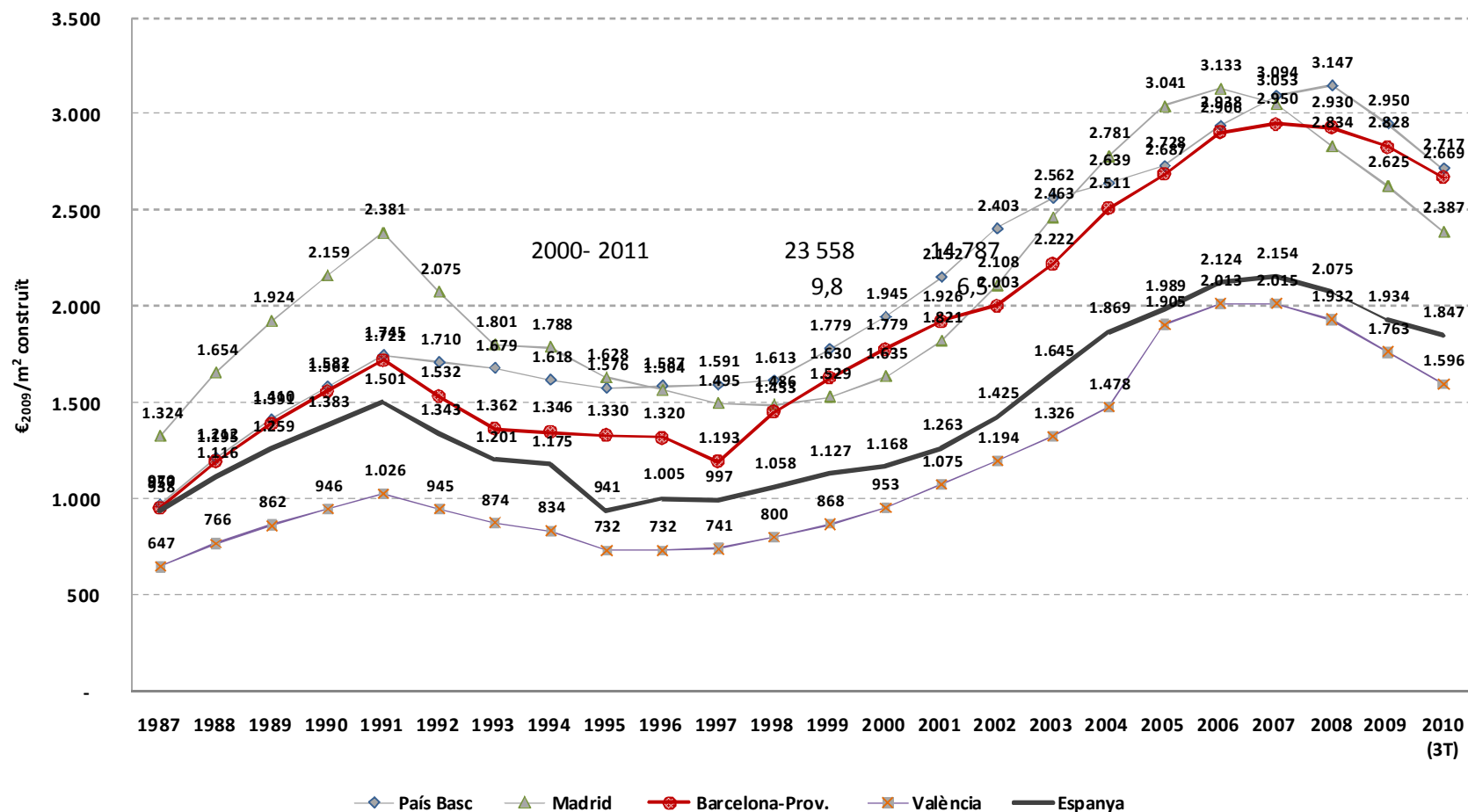
Diferència de 1 a 2 entre València i Madrid / 1 a 1,25 entre BCN i Madrid- Prov.

PREUS DE L'HABITATGE D'OBRA NOVA 1987- 2010

EN VALORS CONSTANTS DE 2010

€ PER M2 C.ONSTRUÏT

Font: Elaboració pròpia en base a dades del Ministerio de Vivienda



PREUS NOMINALS ACTUALS AL NIVELL DE 2003- 2005

PREUS SEMBLANTS A TERRASSA I SABADELL

EXCEPCIÓ 2011/12: TERRASSA: 1.778 € /m2c. !- SABADELL: 2.121€ 7m2c

TERRASSA S./ BARCELONA: 49-68%

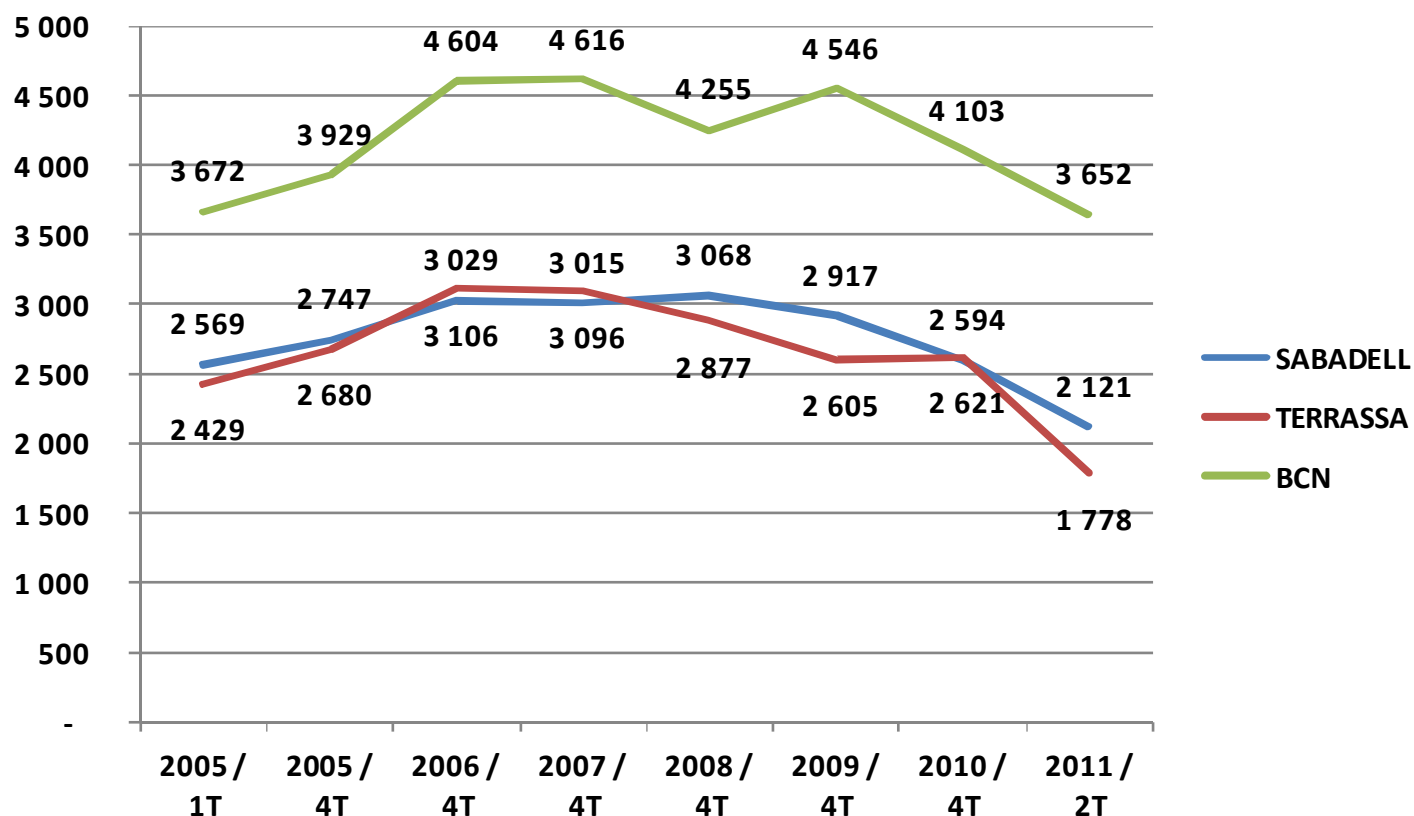
EL DIFERENCIAL DE PREUS AFAVOREIX LA MOBILITAT METROPOLITANA

PREUS MITJANS DE L'HABITATGE NOU 2005- 2011 EN

€/m2c- Valors corrents

BARCELONA- TERRASSA- SABADELL

Font: Ministerio de Fomento



FMI I THE ECONOMIST ENS AVISEN QUE TENIM ELS PREUS IMMOBILIARIS
 SOBREVALORATS: 44%, EL 2009, I 39% 2011
 JAPÓ I ALEMANYA: -35% I -13% INFRAVALORATS

The Economist house-price indicators

% change

	Latest on a year earlier	Q1 2010	2006- 2011*	Under(-)/ over(+) valued†
Hong Kong	23.9	30.3	96	63.7
Singapore	10.1	25.1	63	17.3
France	8.7	1.4	11	48.5
Belgium	5.5	5.1	22	20.5
Switzerland	4.4	4.9	18	5.5
China‡	3.9	10.6	34	13.9
Denmark	2.2	1.3	-10	18.3
Sweden	2.1	10.7	25	35.8
Canada	2.0	1.9	13	21.2
Germany	0.9	-0.7	-4	-12.8
Australia	-0.2	18.8	33	50.1
South Africa	-0.3	10.2	29	na
Britain	-1.2	9.1	nil	27.8
Italy	-1.6	-3.4	1	8.7
New Zealand	-1.6	6.4	6	17.6
Netherlands	-2.1	6.0	-4	16.9
United States (Case-Shiller ten-city index)	-3.1	1.5	-32	-0.5
United States (FHFA)	-3.1	-6.4	-13	4.8
Japan	-3.3	-4.0	-12	-35.8
Spain	-4.7	-4.7	-9	39.2
United States (Case-Shiller national index)	-5.1	2.3	-33	-11.4
Ireland‡	-12.2	-16.6	-35	22.9

Sources: ABSA; Hypoport; Japan Real Estate Institute;
 Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; PropertyIQ; Stadim;
 Swiss National Bank; Standard & Poor's; Thomson
 Reuters; government offices; The Economist

*Or latest available figure
 †Against long-run average
 of price-to-rents ratio
 ‡New series

Si el preu mitjà era de
 2.600 €/m2c,
 Haurien de ser
 1.700 €/m2c

Càlculs basats en la relació
 preus immibiliaris /renda mitjana

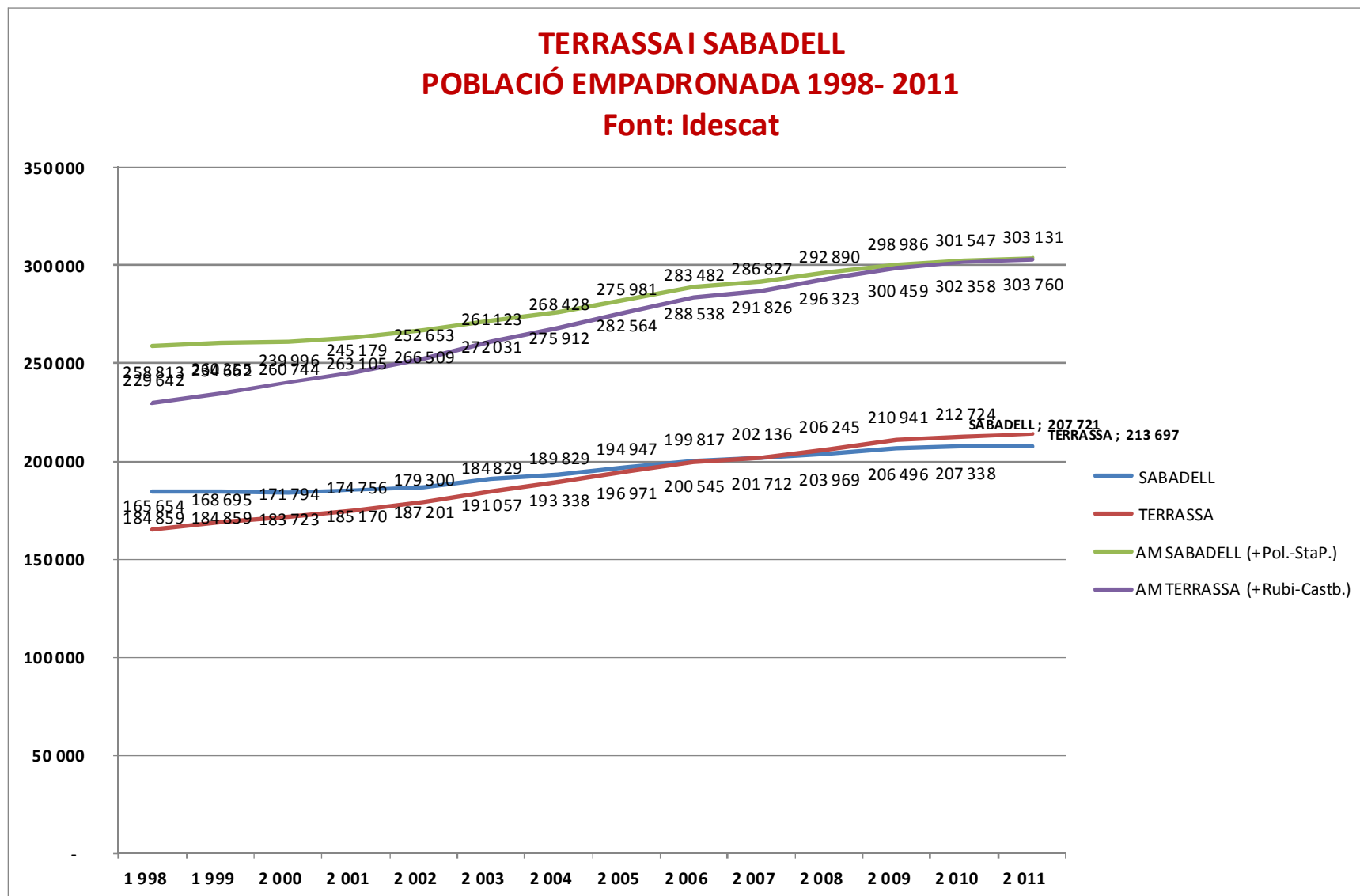
TERRITORIS METROPOLITANS, CICLES, GESTIÓ URBANÍSTICA, MERCATS DE L'HABITATGE I POTENCIAL DE LA RM. DE BCN.:

2011. TERRASSA (213.000 hab.)- SABADELL (207.000 hab.) (+ 6000)

1998. TERRASSA (166.000 hab.)- SABADELL (185.000 hab.) (-19.000)

ÀREES METROPOLITANES 2011: TERRASSA (303.161 hab.) – SABADELL (303.760 hab.)

“Contenciosos territorials”: Rubí al Vallès de la B-30?- Exclosos Sta. Perpètua i Castellbisbal?



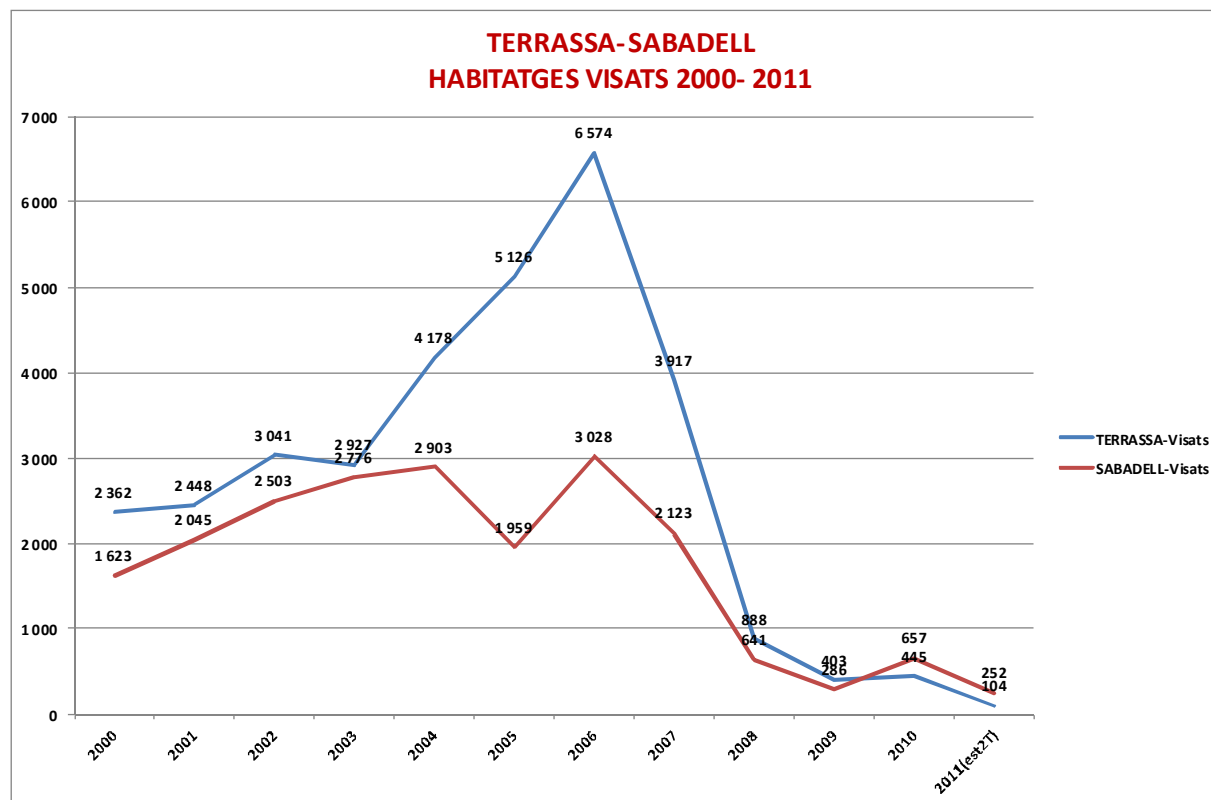
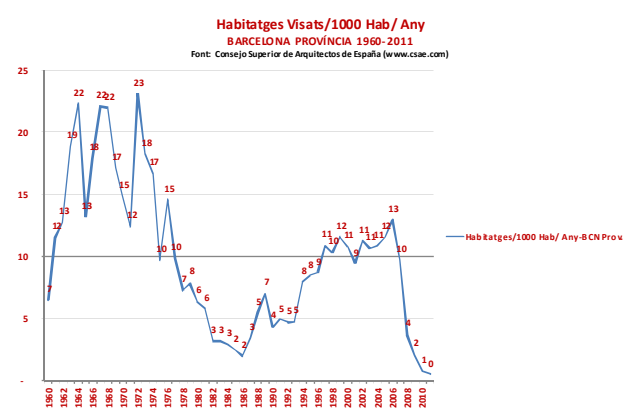
HABITATGES INICIATS- VISATS 2000-2011

TERRASSA (13,5 h./1000 hab./any) = +56% SABADELL (9,1)

La diferència l'oferta de sòl urbanitzable i la gestió urbanística

2007 - 2011	32 413	20 796
+ TERRASSA		
/SABADELL		56%

2000- 2011	32 413	20 796
	13,5	9,1



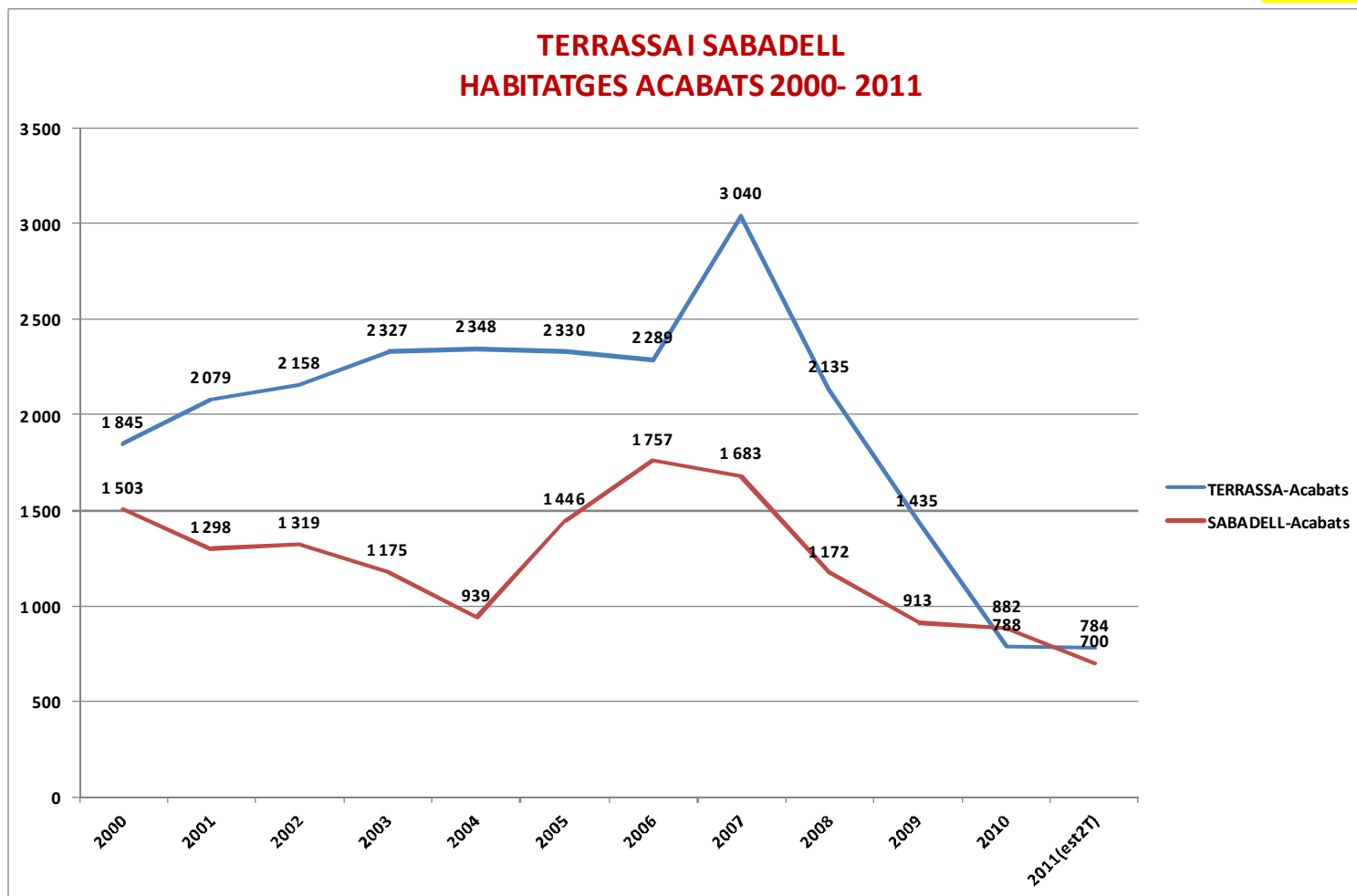
HABITATGES ACABATS 2000-2011

TERRASSA (13,5 h./1000 hab./any) = +56% SABADELL (9,1)

Hem acabat 3,8 i 0,5 habitatges més de la demanda sostenible /1000hab./any durant 12 anys (inclosos els de crisi)

2000- 2011	23 558	14 787
	9,8	6,5

ACABATS S./ INICIATS	73%	71%
HABITATGES PENDENTS D'ACABAMENT	TERRASSA	SABADELL
	8 855	6 009
	27%	29%



ESTIMACIÓ DEL PERÍODE D'ABSORCIÓ DELS EXCEDENTS

TERRASSA: 11 ANYS

SABADELL: 5 ANYS

(EN REVISIÓ)

HABITATGES PENDENTS D'ACABAMENT		TERRASSA	SABADELL
		8 855	6 009
		27%	29%
DEMANDA SOSTENIBLE DE	11 ANYS	13 200	12 507
EXCEDENT S./ NECESSITATS (Dif Acabats)		10 358	2 280
	SENSE VENDRE		
EXCEDENT TOTAL		19 213	8 289
"DEMANDA SOSTENIBLE /ANY"		1 200	1 137
ANYS NECESSARIS PER ABSORCIÓ			
AMB FINANÇAMENT I TOTA LA DEMANADA SOLVENT		16,0	7,3
REDUCCIÓ PER DEMANDA METROPOLITANA		30%	30%
ABSORCIÓ DELS EXCEDENTS NO VENUTS		11,2	5,1
AMB FINANÇAMENT I TOTA LA DEMANADA SOLVENT		ANYS	ANYS

APCE:

Estoc d'habitatges sense vendre: 675.000 = 15 habitatges per 1000 habitants i any (CAT: 78.046 habitatges)

Absorció de l'estoc sense vendre = 2017 (6 anys més)

L'estoc de pisos sense vendre no baixarà fins al 2015 i puja a Catalunya

La marxa d'immigrants i l'atur juvenil impedeixen absorbir els excessos del boom

ROSA SALVADOR
Barcelona

L'estoc d'habitatges sense vendre es mantindrà estabilitzat a Espanya, entorn dels 800.000 que hi ha actualment, el 2015 i fins i tot s'incrementarà a Catalunya, en uns 40.000 habitatges, segons les dades de l'"Estudi immobiliari" elaborat pel servei d'estudis de Catalunya Caixa. Segons explica el catedràtic d'Economia Aplicada de la UAB, Josep Oliver, que ha elaborat l'estudi, el mercat immobiliari patirà ara el xoc demogràfic advers provocat per la crisi: la sortida d'immigrants i el retard en l'emancipació dels joves que provoca l'atur, units a l'envelliment de la població, reduiran la formació de nous llars, de manera que amb els nous habitatges que encara es construeixen n'hi haurà prou per cobrir-ne les necessitats, en-

cara que la promoció immobiliària es troba en mínims històrics. "L'economia ha empitjorat substancialment des de mitjan l'any passat, quan s'estava reduint l'estoc d'habitatges sense vendre i preveïem una recuperació més ràpida del sector", va reconèixer Eduard Mendiluce, director de l'àrea immobiliària de Catalunya Caixa. "Per això, des de la caixa fa mesos que accelerem de forma dràstica la venda d'immobles", va recomèixer.

Oliver va explicar que actualment hi ha a Espanya 818.000 habitatges sense vendre (19.000 més que fa un any), dels quals 704.000 poden ser primeres residències, i la resta, d'ús turístic. L'augment de l'estoc, va assegurar, es deu que el sector immobiliari continua acabant habitatges iniciats fa dos anys (uns 150.000 el 2011), mentre que continua caient la demanda, de manera que

L'estoc d'habitatge s'estabilitza a Espanya...



... i fins i tot pujarà a Catalunya



FONTS: Catalunya Caixa

LA VANGUARDIA

les compravendes es van reduir un 43% en els tres primers trimestres de l'any passat respecte al 2010. Catalunya ha viscut el mateix procés, de manera que l'estoc d'habitatges sense vendre ha augmentat en 4.000 unitats,

fins als 107.000 habitatges. La demanda per adquirir nous habitatges es veu penalitzada per l'evolució adversa de la demografia, que fa que a Espanya, fins al 2015, es prevegi la formació d'unes 100.000 llars l'any (da-

vant una mitjana de 400.000 abans de la crisi), mentre que a Catalunya, una comunitat molt envellida, el nombre fins i tot es reduirà, a prop de 4.000 llars anuals.

Oliver va recordar que els preus de l'habitatge han caigut en termes reals un 25% (incloent la inflació) des del 2007 i "si segueixen el model dels Estats Units, on han caigut un 33%, podrien continuar baixant". Amb aquestes rebaxes, tanmateix, no n'hi haurà prou per reactivar la demanda, perquè flaqueja a cau-

Els preus s'han reduït un 25% i continuaran a la baixa, sense frenar la caiguda de demanda que imposa la demografia

sa de l'evolució de la població".

Oliver va explicar que el lloguer podria donar un impuls addicional a la demanda d'habitatge: actualment només el 17% de la població viu de lloguer, davant la mitjana del 33% a la UE, encara que prop de 600.000 joves que treballen i tenen prou ingressos continuen vivint amb els seus pares. Segons Mendiluce, perquè hi hagi un mercat de lloguer capaç de cobrir aquesta demanda insatisfeta d'habitatges fan falta reformes fiscals semblants a les que ha aplicat França. "Fan falta incentius fiscals que permetin que la inversió en habitatge doni una rendibilitat superior a la del deute públic", mentre que ara amb prou feines rendeix un 2%.

VISIÓ MÉS OPTIMISTA

Pendants de venda 2011-CAT= 91.600 (Oliver) sense vendre Prov. Barcelona (73% CAT) = 67.200 habitatges

APCE- Espanya: 676.000 habitages- Est.CAT: 18%= +-121.700

BANC DE SABADELL

ORDRE DEL DIA DE 23 DE FEBRER DE 2012- ARA

1. Informació del president sobre els aspectes més rellevants de l'exercici de 2011, incloent l'**ampliació de capital acordada el 2 de desembre de 2011 a conseqüència de l'oferta pública de venda i subscripció d'accions adreçada als titulars de determinades emissions de participacions preferents.**

2. Augment del capital social, mitjançant aportacions dineràries, per un **import nominal de 86.476.525 euros**, a través de l'emissió i posada en circulació de 691.812.205 accions ordinàries, de 0,125 euros de valor nominal cadascuna, amb reconeixement del dret de subscripció preferent i amb previsió de subscripció incompleta.

POT AGUANTAR EL BANC SABADELL?

7.700 M€ D'ACTIUS TÒXICS (26 de Gener)

2011: 231,9 M€ DE BENEFICI NET

(UN 39% MENYS QUE A L'EXERCICI ANTERIOR)

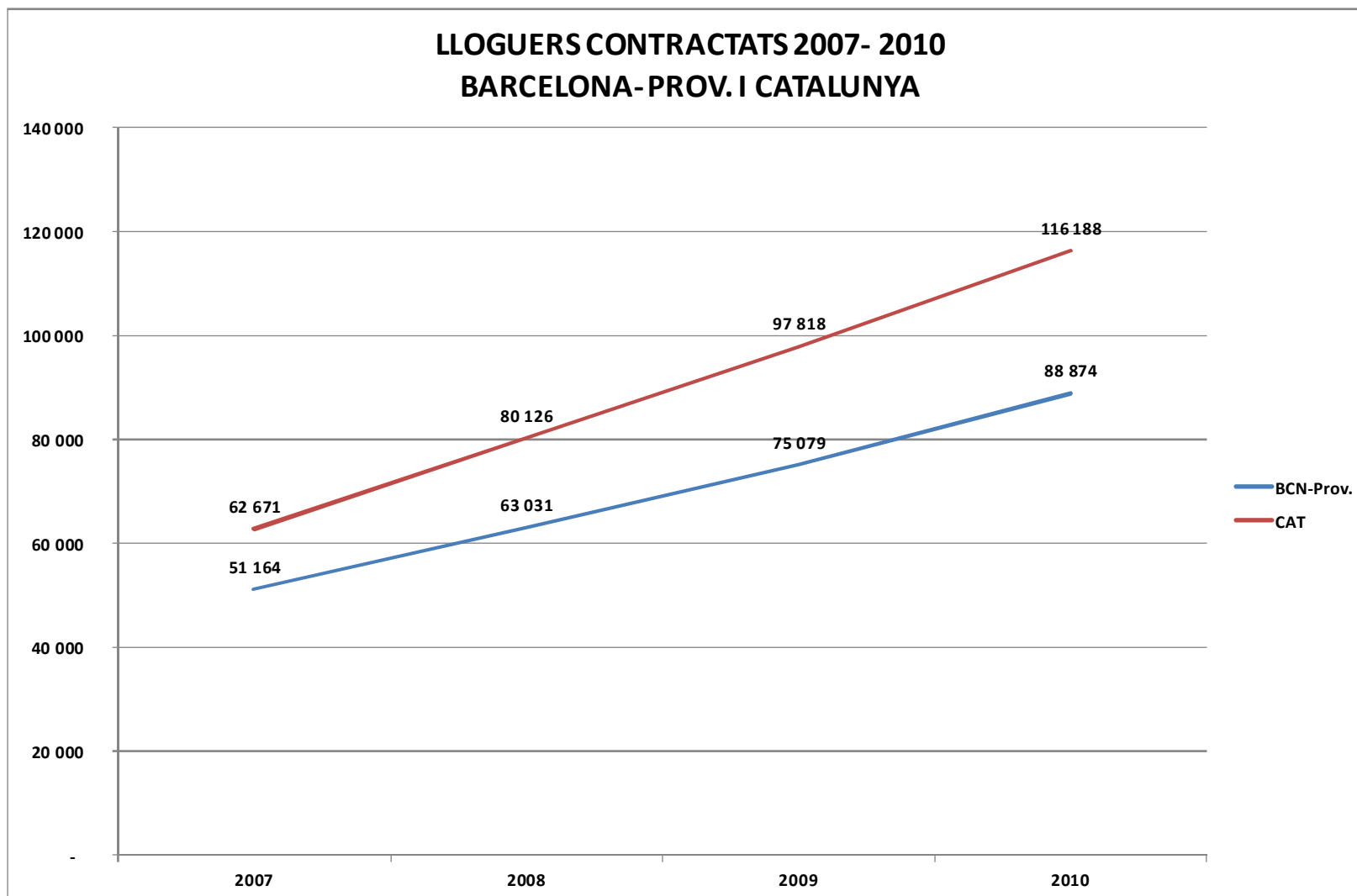
UN COP DESTINATS 1.048,9 M A DOTACIONS PER INSOLVÈNCIES I A NOVES PROVISIONS?

(UN 8,4% MÉS QUE A L'EXERCICI ANTERIOR)

87 M€ D'AMPLIACIÓ DE CAPITAL, ARA MATEIX

.....a primera vista todo depende de si esos activos tóxicos son muy tóxicos o poco (si es morosidad o insolvencia lo que hay detrás). Si puedes hacer provisiones anuales de mil euros, un 14%, seguramente estás cubriendo el tema. El tema básico es si supones que no seguirá aumentando el número de morosos ni el porcentaje de morosos que dejan de pagar. El tema es otro.

LA BONA NOTÍCIA:
278.000 NOUS LLOGUERS ENTRE 2007 I 2010 A BCN- PROV.
74.000 LLOGUERS PER SOBRE DEL NIVELL DE 2007
LLOGUERS “COM OPCIÓ DE COMPRA”



CRISI I INVERSIÓ LOCAL: BAIXAR I.C.I.O. I PUJAR IBI?

Aj. SBD: Ha pogut mantenir el **nivell d'inversió de 21-23 M€ (12% del total- 112 €/hab.- nivell mitjà)**, amb esforç contingut de càrrega financera (9-10%) durant el 2010 i 2011, i sense estalvi net

Es finança amb Subvencions (7-10 M€/any) i Endeutament (14 M€/any)- “Pervers”

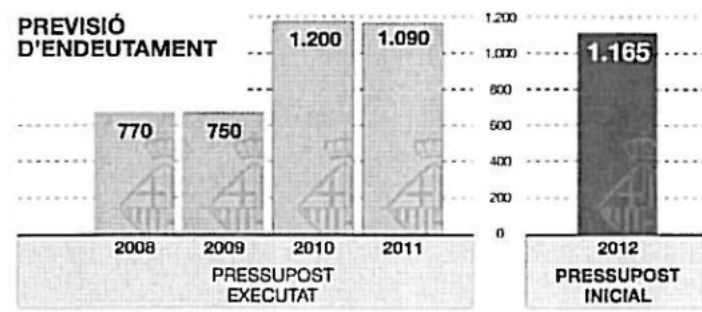
Si l'endeutament es redueix al mínim i les subvencions baixen haurà de reduir la despesa de Subvencions corrents (11%), Compres exteriors (36%) i/o Personal (34%) per mantenir el nivell d'inversió.

2012: Inversió baixa en un 48%

La inversió de BCN baixarà fins a la meitat el 2012

El govern de Trias potencia les partides socials en els seus primers pressupostos

L'alcaldia només podrà decidir el destí de 30 dels 370 milions en obres



Inversió BCN 2011: 663 € = 428 € /hab.

**DESIGUALTATS ENTRE AJUNTAMENTS DE LA INVERSIÓ PER HAB.
SBD I AJUNTAMENTS METROPOLITANS= 1/3 BCN PER RESIDENT**

QÜESTIONS SINGULARS DEL PROF. MELÉ CARNER

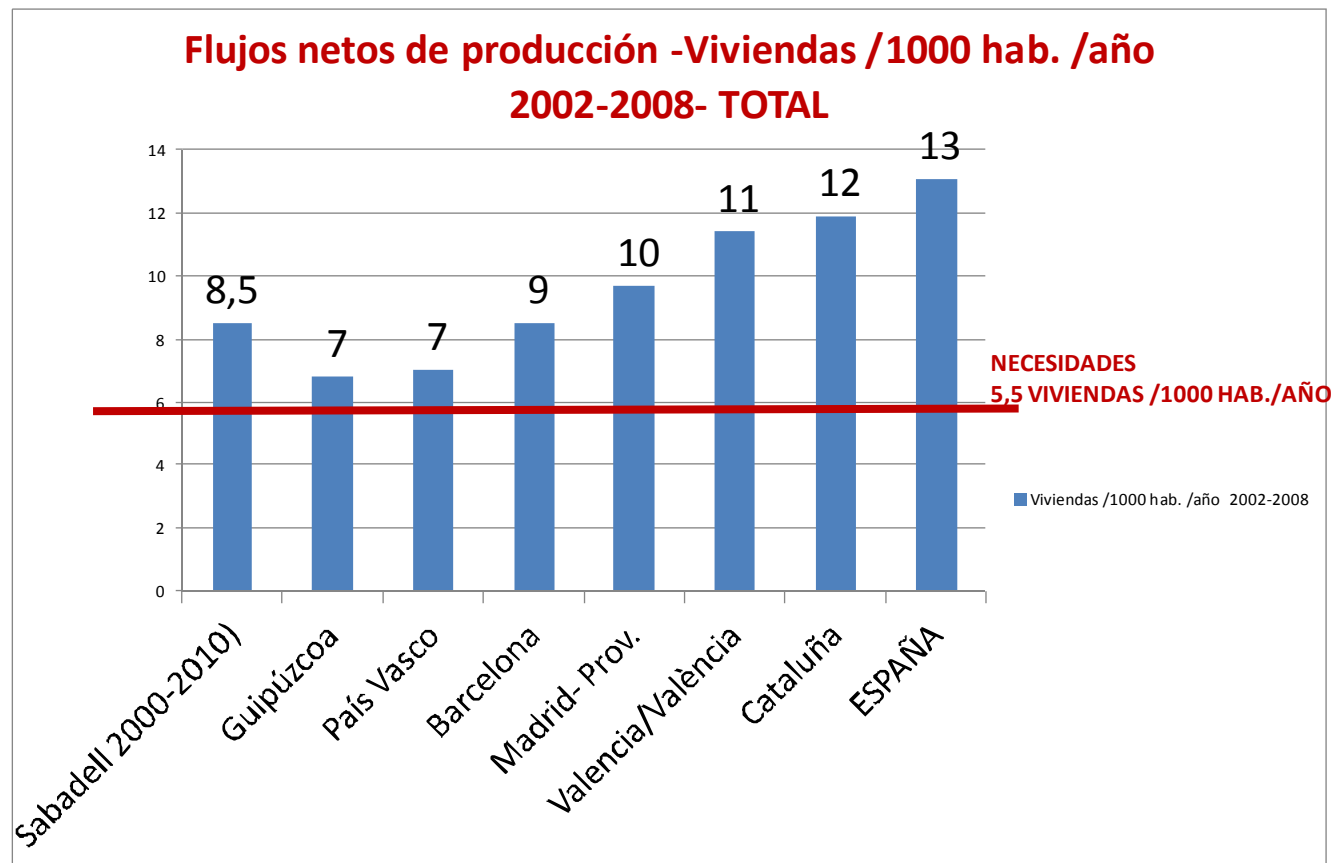
- **QUANT DURARÀ EL REAJUSTAMENT NECESSARI PER ABSORBIT ELS ESTOCS D'HABITATGES I LOCALS CONSTRUÏTS SENSE VENDRE PERQUÈ EL SECTOR IMMOBILIARI TORNI A DESPEGAR?**
 - 6 ANYS MÉS (2017), **COMPATIBLE AMB UNA NOVA CONSTRUCCIÓ** ANUAL DE 2 A 4 HABITATGES PER 1000 HABITATGES/1000 HAB./ANY
 - 4 ANYS PER ARRIBAR A LA CONSTRUCCIÓ MÀXIMA ANUAL “SOSTENIBLE” DE 6,5 HABITATGES PER 1000 HABITANTS I ANY (1.300 HABITATGES /ANY A SABADELL)
- **COM ES FARÀ AQUEST REAJUSTAMENT? SERÀ IMPRESCINDIBLE UNA REDUCCIÓ IMPORTANT DE PREUS?. HAURAN D'ASSUMIR PÈRDUES IMPORTANTS – QUITANCES- LES ENTITATS FINANCERES? COM ES TRACTARAN ELS DESNONAMENTS?**
 - SABADELL POT SER L'ESTÀNDARD MITJÀ DE PREU DEL MERCAT METROPOLITÀ DE BARCELONA
 - PREU MITJÀ DE LA “DEMANDA SOSTENIBLE” SEGONS APCE: 130.000 € (2.000 €/M2 construït)
 - PREU MITJÀ DE L'HABITATGE NOU (VALORACIÓ): 2.594 €/m2c
 - DESNONAMENTS: FLEXIBILITZACIÓ EN FUNCIÓ DE L'EXPECTATIVA DE RENDA FUTURA (QUASI DACIÓ) (Opinió personal)
- **QUIN SERÀ EL PAPER DE LA BANCA I DEL FINANÇAMENT DEL SECTOR?**
 - PRÈSTECES PEL 80% MÀXIM DE L PREU DE L'HABITATGE (APCE). (20% D'ESTALVI FAMILIAR PREVI)
 - LA BANCA NO FINANÇARÀ LA COMPRA DEL SOLAR (20- 30% DEL PREU IMMOBILIARI FINAL) (Opinió personal)
 - UNA PART DE LES OPERACIONS D'URBANITZACIÓ EN MARXA S'HAN DE COMPLETAR, ESPECIALMENT PER A LA DEMANDA DE SÒL PER ACTIVITAT ECONÒMICA (EXEMPLES DEL PARC EMPRESARIAL DE SANT PAU DE RIUSEC O CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA) (Opinió personal)
- **COM POT CONTRIBUIR EL SECTOR PÚBLIC A REAJUSTAMENT I RELLANÇAMENT DEL SECTOR?**
 - HA DE MANTENIR EL NIVELL D'INVERSIÓ ASSOLIT AMB UN ENDEUTAMENT MÍNIM: EVITAR LA MALA NÓTICIA COM LA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA QUE BAIXARÀ A LA MEITAT LA INVERSIÓ
 - DURANT EL 2010 ELS PRESSUPOSTOS DELS AJUNTAMENTS ENCARA VAN AUGMENTAR UN 4,5% DEGUT A NOU ENDEUTAMENT I VAN MANTENIR ELS NIVELLS PREVIS D'INVERSIÓ
 - **SABADELL:** SI L'ENDEUTAMENT ES REDUEIX AL MÍNIM I LES SUBVENCIONS BAIXEN HAURÀ DE REDUIR LA DESPESA DE SUBVENCIONS CORRENTS (11%), COMPRES EXTERIORS (36%) I/O PERSONAL (34%) PER MANTENIR EL NIVELL D'INVERSIÓ.

SOBREPRODUCCIÓ I EXCEDENTS

ESTADÍSTIQUES D'INCREMENT NET D'HABITATGES SEGONS EL M^ºFOMENTO

EUSKADI DIFERENT DE CATALUNYA I ESPANYA

SABADELL, 33% DE SOBREPRODUCCIÓ? = ESTOC SENSE VENDRE?



	% Sobre- producció 2002- 2008
ESPAÑA	56%
Cataluña	54%
Valencia/València	46%
Madrid- Prov.	43%
Barcelona	33%
País Vasco	19%
Guipúzcoa	16%
Sabadell (2000-2010)	33%

Informació APCC= 78.046 habitatges sense vendre a CAT

ESCENARIS DE FUTUR (I) -PESSIMISTA

20 ANYS DE CRISI IMMOBILIÀRIA AL JAPÓ 1991- 2011

- Les hipoteques es feien a 30 anys a interessos baixos. Alguns bancs van fer fallida i altres van necessitat ajuda pública
- Els actius immobiliaris tenen una **valoració a l'entorn del 50% de la que tenien uns 20 anys enrera** (testimoni de persona japonesa resident a Sabadell). Vegis estadístiques de preus del The Economist amb caigudes anuals a l'entorn del 5%.
- **Atur a l'entorn del 7%.** Els japonesos el consideren alt perquè els joves tenen poques oportunitats. Clima de desànim econòmic
- Una part important del joves no poden accedir a habitatge propi i viuen amb els pares.
- El nivell de nova construcció és baix en relació a 20 anys enrera i s'orienta a la habitatge de més preu (Opinió d'amic japonès)
- **Manteniment de l'estat del benestar i de la qualitat dels serveis públics de nivell alt**
- **Segurament és un escenari que ja hi signariem, però que ha reestructurat per complert el mercat immobiliari.**

ESCENARIS APCE- Asociación de Promotores y Constructores de España (II)

Document presentat al Congreso de Diputados de el 29 de Març de 2011

PROPUESTAS APCE PARA LA REESTRUCTURACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Resumen Ejecutivo

El ajuste sin precedentes del sector inmobiliario y, con mayor virulencia, del segmento residencial, no está siendo acompañado de las medidas y actuaciones necesarias para hablar de un proceso de reconversión. Así, mientras que el sector financiero tiene a su disposición un vehículo como el FROB para impulsar su proceso de reestructuración, el sector inmobiliario y las empresas que lo componen se encuentran sometidos a los avatares de las crisis sin ninguna protección.

Es imprescindible dimensionar el sector de acuerdo a una demanda sostenible, de forma que se posibilite un mercado más equilibrado, social y económicamente sostenible, que sea capaz de dar respuesta en su justa medida a las necesidades de la demanda real de los distintos productos inmobiliarios y, en particular, de vivienda.

Es necesario adoptar medidas que, para la producción de una vivienda "económicamente sostenible"¹, impliquen una valoración diferenciada del riesgo (menores exigencias de cómputo de riesgo a las entidades financieras) y, en caso necesario, que puedan implementarse líneas específicas del ICO.

¹ Entendida como aquella vivienda sujeta a un precio referido a una valoración ECO y cuya financiación cumpla con dos requisitos: LTV no superior al 80% y que la relación deuda/ingresos no exceda de 33%.

FROB INMOBILIARI – DIMENSIONAR EL SECTOR PER UNA DEMANDA SOSTENIBLE –

-HABITATGE ECONÒMICAMENT SOSTENIBLE AMB MENORS EXIGÈNCIES

-DE CÒMPUT DE RISC BANCARI

-Un document semblant es va presentar al Parlament de CAT, el Setembre de 2011

SÍNTESI DE LA PROPOSTA DE REESTRUCTURACIÓ DEL SECTOR IMMOBILIARI RESIDENCIAL – INCLOENT L' EFECTE DE LES MESURES PROPOSADES- CRÈDIT

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Propuesta de nuevos inicios de vivienda	91,000	100,000	125,000	165,000	235,000	300,000	300,000	300,000
Viviendas terminadas (estimación)		90,000	81,900	90,000	112,500	148,500	211,500	270,900
Ventas (estimación)		175,000	192,500	211,750	232,925	256,218	281,839	300,000
Evolución del stock	675,000	590,000	479,400	357,650	237,225	129,508	59,168	30,068
Necesidades de crédito (1)	8,045	8,422	9,900	12,760	17,600	23,540		
Importe de venta de viviendas (mill. euros)	14,627	16,000	20,000	26,400	37,600	48,000		
Impacto sobre PIB (p.p.) (2)	0.30	0.33	0.41	0.54	0.78	0.99		
Impacto sobre empleo (personas)	243,059	229,702	270,000	348,000	480,000	642,000		
Retorno fiscal (mill. euros)	8,776	9,600	12,000	15,840	22,560	28,800		

Notas: El coeficiente entre viviendas iniciadas y terminadas a los dos años lo estimamos en un 90%, aunque en los años recientes de crisis ha sido menor debido a la paralización de las obras como consecuencia de la falta de financiación y demanda

A los dos años el riesgo de crédito promotor se subroga y convierte en riesgo a crédito hipotecario a particulares

(1) Hipótesis: Vivienda de 160.000 euros. Financiación hipotecaria LTV 80%. Precio de suelo 25% (ya financiado). Financiación 55% del precio de la vivienda.

(2) 0,33 p.p. de impacto total por cada 100.000 viviendas producidas

HIPÒTESIS:

- **Estoc d'habitatges sense vendre: 675.000 = 15 habitatges per 1000 habitants i any (CAT: 78.046 habitatges)**
- **Absorció de l'estoc sense vendre = 2017 (6 anys més)**
- **Demanda econòmicament sostenible a partir del 2015= 300.000 habitatges/any (6,5 per 1000 hab./any)**
- **Construcció de nous habitatges (inici) = des de 2,1 per 1000 hab. (2012) fins 6,5 per 1000 hab. (2017)**
- **Vendes: des de 3,8 habitatges per 1000 habitants i any fins als 6,5 de demanda econòmicament sostenible)**
- **Habitatge mitjà (Àrees metropolitanes de Madrid i Barcelona): 160.000 € (26,5 MPTA) – 2000 €/m2construït**
- **Solars: 25% del preu de l'habitatge, com a màxim**
- **Els crèdits no finançaran els solars i arribaran al 55% del preu**
- **Necessitats de crèdit= des de 45.000 € per habitatge, l'any 2012, fins a 95.000 € /habatge., l'any 2017)**

MESURES PROPOSADES PER L'APCE 2011- RESUM

CONDICIÓ: “LA NORMALITZACIÓ DEL CRÈDIT”

- **Medidas financieras**, para facilitar una mayor fluidez del crédito desde el sistema financiero hacia el sector inmobiliario.
- **Medidas para facilitar la salida de los stocks de la vivienda**, tanto de primera como de segunda residencia. En este ámbito hay que considerar el potencial de nuestro mercado de vivienda turística como rasgo diferencial del sector inmobiliario español. Es necesario identificar con precisión el stock de vivienda nueva para lo que se requiere efectuar estudios ya bien de carácter censal como a través de los datos de exposición al sector inmobiliario facilitados las entidades financieras a la CNMV.
- **Medidas dirigidas al mercado de suelo**, para dotar de eficiencia, agilidad, flexibilidad y seguridad jurídica a los procesos de transformación y poner en valor sus capacidades, evitando los componentes especulativos en la formación de precios.
- **Medidas para emprender nuevas promociones**, que permitan conciliar la oferta con la demanda, a través de la producción de una “vivienda económicamente sostenible”, aplicando políticas de oferta, centradas en el ahorro de costes de producción, haciendo especial hincapié en dos productos no suficientemente desarrollados hasta el momento:
 - El alquiler, eliminando las barreras normativas y financieras que actualmente impiden su desarrollo e imposibilitan su configuración como un mercado profesional.
 - La rehabilitación y regeneración urbana, dotándolas de eficiencia y realismo.

La puesta en práctica de las medidas propuestas permitiría alcanzar un escenario en el que se compatibilice la absorción de stock con el inicio de nuevas promociones para lo que es condición necesaria una normalización de los flujos de crédito.

MESURES PROPOSADES PER L'APCE 2011 (II)-

Crèdit imprescindible

- **MESURES FINANCERES**
- **MESURES PER FACILITAR LA SORTIDA DELS ESTOCS ACUMULATS**
- **MESURES EN EL MERCAT DE SÒL**
- **MESURES PER INICIAR NOVES PROMOCIONS**
 - Polítiques d'oferta sobre els costos d'execució i promoció
 - Mesures per a fer viable el mercat de lloguer
 - Mesures per impulsar els processos de rehabilitació i regeneració urbana
- **MESURES FINANCERES (Confiança en la demanda d'habitatge protegit de preu taxat)**
 - Reducció del 35% al 20% la ponderació dels actius residencials en les necessitats de capital bancari
 - Augment de les línies d'aval per a l'habitatge protegit de l'ICO, tant per a venda com per a lloguer
 - Ampliació dels períodes de carencia dels crèdits a 4 anys
 - Prórroga del Pla Estatal de l'Habitatge a finals del 2012
 - Segregació dels actius tòxics immobiliaris de les entitats financeres a través de "bancs dolents" que permetin operar amb més marge als nous bancs
 - Millora de la fiscalitat per els fondos reinvertits.
- **MESURES PER FACILITAR LA SORTIDA DELS ESTOCS ACUMULATS**
 - Estudi censal de l'estoc i estudi per quantificar i qualificar els estocs de les entitats financeres
 - **MESURES FISCALS**
 - Limitar la base imposable de l'ITP en la part d'habitatge usat que accetin els promotors
 - Mantenir la deducció per adquisició d'habitatge habitual a l'IRPF per a les compres de 2011 i 2012
 - **MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA D'HABITATGE PROTEGIT**
 - Termini de pretecció per 30 anys
 - Desqualificació voluntària amb retorn de les ajudes rebudes
 - Elevació del límit de 6.5 vegades el IPREM per a l'adquisició d'habitatge protegit
 - Elevació a 3,5 vegades l'IPREM per accedir a l'habitatge social amb un IVA reduït del 4%
 - Reducció de les reserves de sòl per habitatge protegit si no hi ha prou demanda al Registre de Demandants
 - **HABITATGE TURÍSTIC: MEDICIÓ DE L'ESTOC I MESURES PER A VENDRE A L'ESTRANGER**
 - Bonificació fiscal als no residents
 - Agilització dels tràmits dels permisos de residència

MESURES PROPOSADES PER L'APCE 2011 (III)- Amb impacte sobre els ingressos de les administracions

• MESURES EN EL MERCAT DE SÒL

- Treure del balanç de les entitats financeres els actius menys líquids que necessiten més termini de maduració (sòls) transferint-los a Fons de Reestructuració, establint un descompte en els preus i buscant aportacions de recursos o avals i garanties públiques que minimitzin l'efecte sobre el dèficit.
- Reducció de la ponderació d'actius immobiliaris per a determinar les necessitats de capital bancari
- Mesures que facilitin els processos de transformació del sòl, com l'execució per fases o la milora de la regulació legal de l'expropiació forçosa
- **Increment selectiu de l'edificabilitat**
- Liberalitzar les densitats de m2 per persona segons les necessitats reals de la demanda
- Reducció a límits raonables les reserves dotacionals i d'habitatge protegit
- Reducció de les cessions municipals de sòl
- Pròrroga de la Disposició tercera de la Llei del Sòl, per valorar amb els criteris de potencial de sòl urbanitzable les sectors delimitats, encara que no estiguin iniciats.

• MESURES PER INICIAR NOVES PROMOCIONS

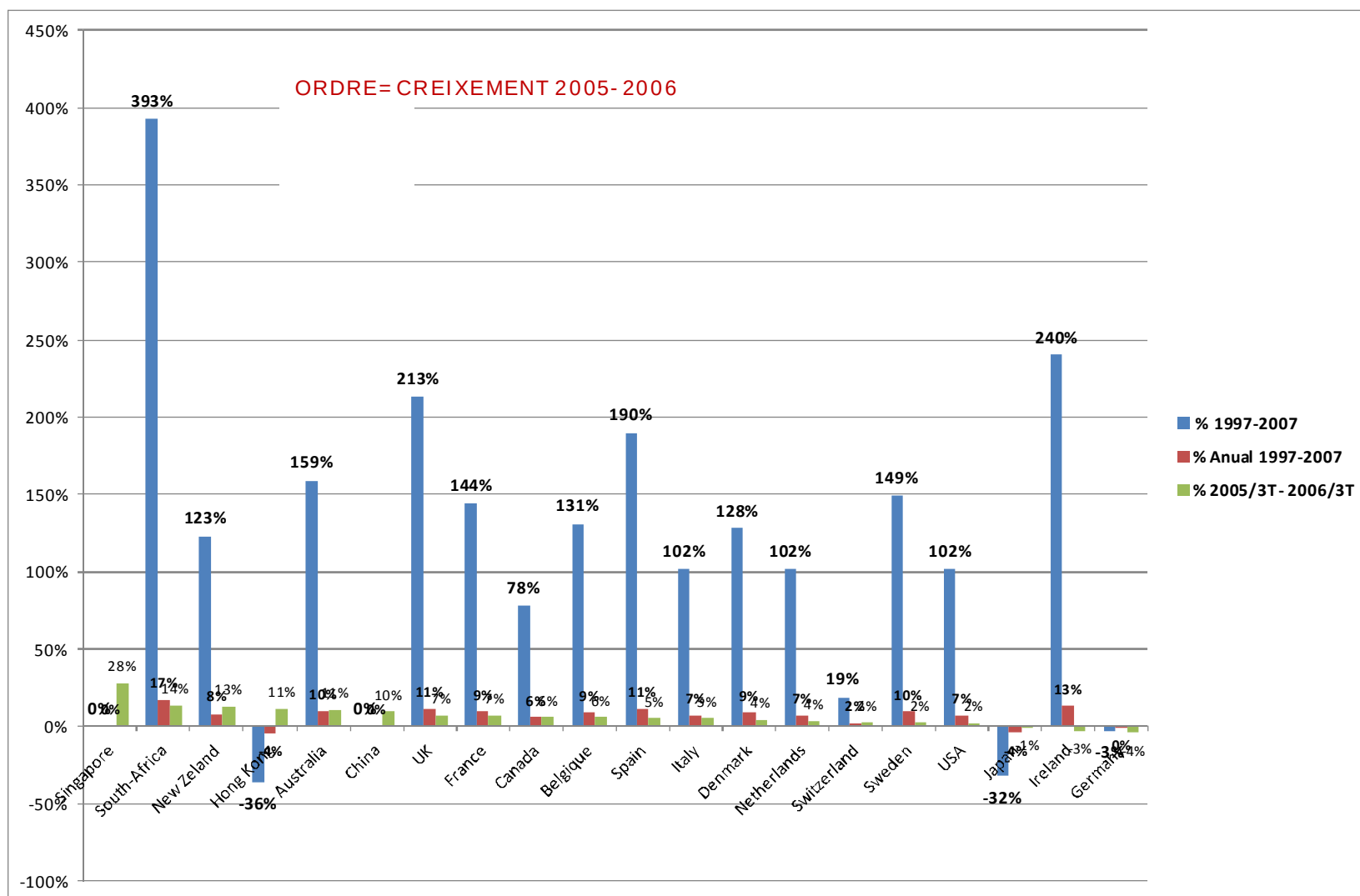
- **Polítiques d'oferta sobre els costos d'execució i promoció**
 - Racionalitzar les exigències del Codi Tècnic de la Construcció perquè no s'augmentin les exigències marcades per el 2012
 - Eliminar del planejament el número màxim d'habitatges a construir
 - Aplicació de l'IVA reduït a l'habitatge econòmicament sostenible
 - Aplaçament del cobrament de l'IVA mentre l'habitatge estigui de lloguer
 - Correcció del pagament del ICIO per ajustar-lo al moment del cobrament
 - Eliminació de l'assegurança decennal
 - Autorització de venda d'habitatge protegit a ciutadans de la UE no residents
- **Mesures per a fer viable el mercat de lloguer**
 - Deducció de les quotes de l'IVA suportades en la promoció, construcció p adquisició d'immobles
 - Bonificacions de l'IBI
 - Augment del percentatge de deducció a la base deduïble de l'IRPF, iinclouent-hi les despeses de comunitat i taxes
 - Aplicació del lloguer als comptes d'estalvi-habitatge
 - Millora del finançament dels habitatges de lloguer
 - Reduir el termini mínim dels contractes de lloguer, com a mesura transitòria
- **Mesures per impulsar els processos de rehabilitació i regeneració urbana**
 - Aplicació del tipus reduït de l'IVA
 - Eliminació del límit de renda per disfrutar de la deducció fiscal
 - Bonificacions de l'ICIO

SITUACIONS DIFERENTS EL 2005-2006:

JAPO SEGUIA AMB MERCAT IMMOBILIARI QUEBRAT I PREUS BAIXANT DURANT MÉS DE 15 ANYS RECUPERACIÓ.

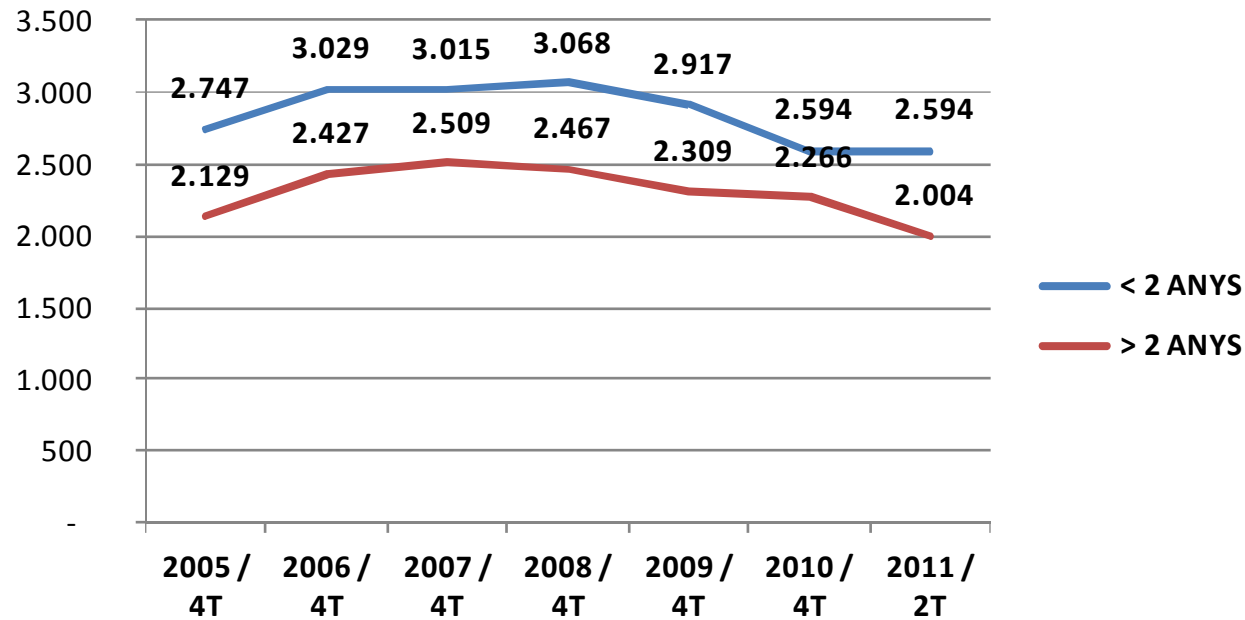
I ALEMANYA AMB PREUS ESTANCATS.

NO HI HA UNA RELACIÓ DIRECTA ENTRE EL CREIXEMENT DE PREUS DE 2005 – 2006 I EL DE 1997-2007



PREUS MITJANS DE L'HABITATGE NOU I DE SEGONA MA A SABADELL 2002- 2011

FONT: MINISTERIO DE FOMENTO- VALORACIONES INMOBILIARIAS
2011 / 2T: només 3 valoracions d'habitatge nou- Preu no significatiu



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--