

Modelo inmobiliario, especulación y endeudamiento

Antonio Montiel Márquez*

INTRODUCCIÓN

El modelo inmobiliario español, fundamentado en la promoción de la vivienda en propiedad como opción idónea para la inversión del ahorro familiar, es fruto tanto de una estrategia política como económica concebida desde el primer Ministerio de la Vivienda franquista creado en 1957 con el encargo de resolver el problema de la escasez de vivienda, consecuencia tanto de la destrucción causada por la guerra como del movimiento migratorio de los años cincuenta. Su creación, así como el nombramiento al frente del mismo del arquitecto falangista e ideólogo de la dictadura, José Luís Arrese, constituyen el punto inicial de un modelo inmobiliario que, ni los gobiernos de la transición ni de la

actual democracia, se han atrevido a poner realmente en cuestión por más que se hayan formulado sonoras declaraciones e incluso planes en los que se reivindicaba el fomento de la vivienda en régimen de alquiler y/o la rehabilitación del patrimonio residencial existente.

El modelo inmobiliario basado en la vivienda en propiedad devino así en hegemónico, desde el punto de vista económico, marcando las diferentes políticas públicas con incidencia en la materia y llegando a hacer de la construcción la auténtica industria nacional. Pero también en términos ideológicos y culturales, hasta el punto de asumirse acríticamente, como una certeza poco menos que incuestionable, la imposibilidad de materializar un cambio de modelo sin socavar supuestos rasgos del carácter latino o arraigados valores y comportamientos sociales¹.

* Abogado, Máster en Gestión y Análisis de Políticas Públicas, profesor asociado de Ciencia Política y de la Administración en la Universitat de València y codirector del Máster en Poder local, desarrollo y movimientos sociales (antoniom@albal.es).

¹ Esta y otras cuestiones relacionadas con la configuración del modelo inmobiliario español, su consolidación y consecuencias económicas, ecológicas y sociales, han sido abordadas más extensamente y con profusión de referencias bibliográficas —a las cuales nos remitimos— por José Manuel Naredo y el autor de estas líneas en: Naredo, J. M. y Montiel, A. (2011): *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona, Icaria.

I. UN MODELO INMOBILIARIO FRUTO DEL CÁLCULO POLÍTICO Y ECONÓMICO

La calculada voluntad de la dictadura de crear una sociedad de propietarios, como una garantía adicional de la «paz social» que el franquismo necesitaba para su supervivencia, llevó a promover desde las instituciones del régimen inicialmente la construcción de vivienda social, incluso en régimen

de alquileres baratos, para entregar más tarde a la iniciativa privada la actividad inmobiliaria. Esta transferencia se hizo acompañada de facilidades tanto para la reclasificación de suelo rústico como para la obtención de subvenciones y desgravaciones fiscales, entre otras ventajas, en una actuación que posibilitó la formación de algunos de los conglomerados empresariales y financieros que se han erigido en auténticos poderes fácticos de la economía española.

Esta estrategia ha sufrido pocas variaciones en los cuatro últimos decenios, superponiéndose así a cambios de ciclo económico y políticos. Sus efectos se han visto acrecentados por diversos factores. En primer lugar destaca a partir de los años ochenta el efecto sucesivo y acumulado de la desregulación neoliberal, con el consiguiente debilitamiento de la lógica planificadora en el urbanismo y el territorio. Igualmente debe señalarse debilidad estructural de la financiación local que ha favorecido la vulnerabilidad municipal a la presión de promotores y otros mercaderes inmobiliarios. Finalmente la entrada de España en el euro con la consiguiente atracción de capitales foráneos que aportaron un torrente de liquidez, junto a la oferta de una financiación barata y abundante, también fue un factor determinante. Todos estos factores facilitaron la formación de la burbuja inmobiliaria que ha marcado la realidad española hasta el colapso sufrido en 2007.

II. PRODUCCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA BAJO UNA LÓGICA MERAMENTE ESPECULATIVA

Las facilidades para la reclasificación de suelo y las sabrosas plusvalías asociadas a la construcción de vivienda nueva en proporciones muy superiores a las de la demanda real, sin que por ello se frenase la revalorización de sus precios, sólo puede explicarse si se asume, además de la extensión de la lógica propia de las espirales especulativas: «se compra porque se piensa que los precios van a subir y los precios suben porque aumentan las compras, cada vez más financiadas con créditos» (Naredo, J. M, 2011: 51), la existencia de una pasividad deliberada, cuando no directa connivencia con los actores económicos privados, de los poderes públicos

llamados a embridar y corregir procesos de este tipo con el fin de evitar la formación de las burbujas inmobiliarias y sus perversos efectos económicos, ecológicos y sociales.

Este contexto económico-financiero e institucional, hizo posible que en el periodo más álgido de la década de expansión inmobiliaria, en concreto entre los años 2002 y 2007, se llegasen a construir anualmente en España más viviendas que la suma de las viviendas construidas en Alemania y Francia juntas, países que acumulan el doble de extensión en territorio y con tres veces más población que España, llegando así a acumular el mayor *stock* de viviendas vacías de la Unión Europea.

Y ello al mismo tiempo que se completaba la liquidación del parque público de vivienda social, se reducía hasta cifras ridículas la producción de vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler, y seguía sin estimularse adecuadamente la movilización de recursos hacía la rehabilitación del patrimonio residencial existente.

Se evidencia con ello la cruel paradoja que resulta del hecho de que la desaforada actividad de reclasificación de suelo y construcción residencial, apuntalada las más de las veces por una potente inversión en infraestructuras con la que las administraciones públicas acompañaron el proceso de acumulación privada de plusvalías, no ha servido para resolver los problemas de acceso a la vivienda de importantes franjas de la población y, ni tan siquiera, para introducir



correcciones del modelo que permitiesen mejorar la proporción de la vivienda en régimen de alquiler en el conjunto de la oferta inmobiliaria, dando a así salida al parque acumulado de vivienda desocupada.

III.- BURBUJA INMOBILIARIA, ENDEUDAMIENTO Y DETRACCIÓN DE RECURSOS

El auge de la construcción acentuó primero hasta el límite el endeudamiento y el déficit exterior privado de la economía española. Y, después, el déficit y el endeudamiento público, al apuntalarse con dinero y avales del Estado la precaria situación de un sistema financiero, amenazado por el excesivo riesgo inmobiliario acumulado, y de la economía en general. Cuando los mercados financieros internacionales percibieron el riesgo de los pasivos que emitían la banca y las empresas españolas, se extinguió el flujo de financiación barata y abundante de la que había gozado la economía española, produciéndose una inmediata limitación de créditos y finalmente el pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

Así, tal y como venían anunciando voces muy autorizadas (Naredo, J. M., Carpintero, O. y Marcos, C., 2008, por ejemplo) el agotamiento del modelo vino a producirse por estrangulamiento financiero, yugulando la espiral de revalorizaciones y adquisiciones y haciendo recaer las consecuencias del colapso sobre los promotores y compradores más endeudados, lo que condujo al súbito empobrecimiento de millares de familias y de pequeñas y medianas empresas.

En resumen, el *sutnami* inmobiliario ha funcionado como un enorme succionador de todo tipo de recursos:

- **Económicos.** No sólo detrajo el ahorro de los hogares, si no que desvió los beneficios de muchas pequeñas y medianas empresas de la necesaria reinversión productiva hacia la especulación, aumentando su exposición al riesgo y, por ende, la vulnerabilidad de sus economías. Una tendencia alentada por un sistema financiero irresponsable que, en un contexto de dinero exterior barato, «apostó

por el ladrillo», no sólo mediante el crédito sino, con frecuencia, mediante la inversión inmobiliaria directa, perverso comportamiento especialmente constatable en el caso de las Cajas de Ahorros.

Es más, los costes de la actual reestructuración de las entidades financieras, al socializarse de manera no adecuada a las respectivas responsabilidades, está empobreciendo aún más a la mayoría social, en tanto que comporta una nueva detracción de recursos del, ya de por sí, limitado sistema de bienestar español.

- **Ecológicos.** La borrachera urbanizadora-constructiva ha consumido recursos limitados como suelo, agua, masa forestal y otros en una proporción muy por encima de cualquier ajuste racional entre disponibilidad y necesidades sociales.

Un proceso que fue acompañado de costosísimas actuaciones públicas básicamente orientadas al ocio y al consumo cultural, junto a un sobredimensionamiento de infraestructuras de una más que dudosa rentabilidad, todo lo cual ha tenido un negativo efecto en el endeudamiento público. En conjunto se ha consumado el despilfarro de enormes recursos territoriales y ambientales, además de dañarse gravemente, en algún caso de manera ya irreparable, ecosistemas y paisajes irrepetibles.

- **Sociales.** La enorme capacidad de atracción de mano de obra, por demanda y salarios, del sector de la construcción durante los últimos diez años, incentivó el temprano abandono del sistema educativo de varias promociones de estudiantes, además de relegar la necesidad de capacitación y reciclaje profesional de generaciones adultas. Circunstancias que ahondan los ya bajos índices de cualificación del capital humano de la economía española y constituyen un serio lastre para una recuperación duradera.

Además, la abundancia de liquidez y, sobre todo, la ilusión de enriquecimiento fácil y rápido, ha favorecido hábitos de consumo escasamente responsables, tanto desde el punto de vista económico como ecológico.

Por último, pero no menos importante, debe señalarse el perverso efecto disolvente que este contexto ha tenido

sobre importantes valores que han perdido prestigio social, por ejemplo, la cultura del esfuerzo, la solidaridad o la confianza interpersonal frente a la exaltación del éxito rápido y a toda costa, la competencia o el individualismo. Lo que, trasladado al análisis del comportamiento social y político, puede ayudar a explicar fenómenos como el desinterés por los asuntos públicos, cierto grado de apatía política o, incluso, la baja afiliación sindical.

IV. APUNTES PARA UN CAMBIO DE MODELO

Al margen de la oportunidad que dejaron perder los sucesivos gobiernos de la débil democracia española para revertir un modelo inmobiliario de matriz franquista orientado a la promoción de vivienda libre y en régimen de propiedad, lo cierto es que tiempo ha habido en las últimas legislaturas para anticiparse al problema e incluso para adoptar políticas alternativas que evitasen el monocultivo inmobiliario en el que, finalmente, se instaló la economía española.

Hasta hace tan sólo unos años, mientras aún se disponía de unas cuentas públicas saneadas, hubiera sido factible la reconversión del modelo inmobiliario español, potenciando otras actividades económicas más viables, que entonces aparecían eclipsadas por las enormes plusvalías obtenidas de la recalificación de suelo y la intensa, pero necesariamente efímera, revalorización de los precios de los inmuebles.

Ahora, por el contrario, pudiera parecer que, en el contexto de una crisis sistémica de alcance global, tan sólo la digestión del sobredimensionado e infrautilizado *stock* de suelo y viviendas que lastra a la economía española, fuese ya una tarea imposible.

No obstante creemos que, no sólo es posible, si no urgente y necesario que los diferentes poderes públicos territoriales, en el ámbito de sus respectivas competencias y en estrecha conexión con la ciudadanía, aborden la modificación del marco institucional y articulen políticas públicas orientadas a atacar el origen de algunos de nuestros males.

Particularmente, en los niveles local y autonómico, además de recuperar la centralidad del planeamiento como instrumento de ordenación y asignación de usos y aprovecha-

mientos y limitar, salvo excepciones debidamente justificadas, las reclasificaciones de suelo, cabría asumir la ineludible reversión de buena parte del suelo reclasificado en los últimos años y aún vacante e incluso ordenar la demolición de promociones paralizadas, especialmente en los casos en que no pueda acreditarse la existencia de un interés general o una demanda residencial efectiva de carácter social.

De otro lado, no parece imposible a esa escala, favorecer la conexión entre pisos vacíos y personas sin vivienda, así como procurar la adquisición, a un precio que hoy podría ser casi de saldo, de vivienda ya construida y de segunda mano con destino a vivienda social y aprovechar la caída de precios para incrementar las dotaciones de suelo público.

En el nivel estatal sería exigible un mayor rigor y transparencia en la tasación del patrimonio inmobiliario en poder de las entidades financieras y asegurar su contabilización y comercialización a valor real. Al mismo tiempo debieran modificarse los actuales instrumentos diseñados para ejecutar las operaciones de salvación y apuntalamiento de tales entidades con el fin de recuperar el vacío que dejó la apresurada liquidación de la banca pública, imponiendo contrapartidas que permitan al Estado participar en la propiedad para controlar y orientar la gestión de las entidades beneficiadas.

Es necesario también revertir el proceso de privatización de las cajas de ahorro que aún pueden ser despolitizadas y recuperadas para una gestión de proximidad, orientada a apoyar a familias y pequeñas y medianas empresas, así como para asumir una función verdaderamente social y menos escorada a grandes eventos culturales.

Debieran eliminarse políticas de asignación de ayudas y desgravaciones que, sin apenas controles ni obligaciones recíprocas, benefician a los sectores directamente implicados en la gestación de nuestra particular crisis, y que están incrementando el déficit y el endeudamiento público con los consiguientes incrementos de la recaudación fiscal a costa de aumentar el IVA u otras figuras que gravan indiscriminadamente al grueso de los contribuyentes. Al tiempo que urge abordar una reforma fiscal integral que aumente la progresividad del sistema, haciendo pagar más a quienes más riqueza tienen, reduzca la opacidad y elusión fiscal que favorecen figuras como las sociedades de gestión patrimonial

y sociedades de inversión de capital variable, entre otras, y disponga instrumentos eficaces de lucha contra el fraude.

Por último, nada sería tan fácil como incorporar de una vez al ordenamiento jurídico español la dación en pago como forma de aliviar la insostenible situación de tantos miles de familias víctimas de un endeudamiento insostenible, inermes ante una lógica hipotecaria que a nadie más que a las mismas entidades que, con su falsa prodigalidad y apoyados en tasaciones las más de las veces interesadas, tanto contribuyeron a alimentar la burbuja especulativa.

REFERENCIAS

- MARTÍNEZ ALIER, J. (2008), «La crisis económica vista desde la economía ecológica» en *Ecología política*, núm. 36, pp. 23-32.
- NAREDO, J. M. y CARPINTERO, O. (2008), «Patrimonio inmobiliario y financiación de los hogares: tendencias y convergencia española con los estándares europeos» en García Coto, D. J. (dir.) *El Ahorro familiar en España*. Papeles de la Fundación de Estudios Financieros, núm. 39, pp. 99-115.
- NAREDO, J. M. y MONTIEL, A. (2011) *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona, Icaria.
- PÉREZ GARCIA, F. (dir.) (2011), *Informe fundación BBVA-Ivie 2011, Crecimiento y competitividad. Trayectoria y perspectivas de la economía española*. Madrid, Fundación BBVA.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2011), «Mercado y política de vivienda en España en 2010» en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm.167, pp. 157-176.
- R. R. DE ACUÑA y ASOCIADOS (2010), Informe anual de la situación del mercado *inmobiliario español a corto, medio y largo plazo, y su repercusión sobre el resto de los sectores*. Madrid.