

**Albert Recio Andreu**

## **La burbuja persistente**

### **Cuaderno de locuras: 14**

#### **La pesadilla perpetua**

En España, la vivienda siempre ha sido un problema para la gente corriente. Ha sido también una fuente de enriquecimiento para las clases altas. Comerciar y especular con bienes básicos siempre ha sido un buen negocio. Hasta mitad de los años cincuenta, la mayoría de las clases trabajadoras vivía de alquiler. El franquismo cambió el modelo; en parte, porque se pensó que convertir a la gente en propietaria debilitaría la cultura obrera. En parte, también, porque el control de alquileres forzado por los bajos salarios reducía la rentabilidad de la inversión. Se inició el modelo de construcción masiva de viviendas en propiedad y, con ella, se empezó a gestar la primera burbuja inmobiliaria que acabó estallando con la crisis de los años setenta. La construcción sólo se recuperó hacia la mitad de 1980, y rápidamente se gestó un crecimiento de los precios frenado por la corta crisis de 1992-1994. La España de Aznar fue la España de la enorme burbuja que estalló en 2008, y dio lugar a una de las grandes crisis capitalistas. Aunque, ciertamente, en esto no hubo originalidad ninguna; fue parecida a la del mundo anglosajón del que se copiaron las políticas. Y, ahora, tras la recuperación de la crisis, volvemos a estar instalados en otro crecimiento desenfrenado de alquileres y precios hasta que se produzca un nuevo estallido.

La contrapartida de estos excesos es la persistencia de graves carencias para mucha gente. La España del desarrollismo, la que ahora la extrema derecha trata de presentar como un mundo idílico, fue un país donde en el espacio urbano proliferó el barraquismo y la infravivienda, las familias realquiladas en habitaciones, y las largas jornadas laborales masculinas en forma de horas extras o pluriempleo (según el tipo de empleo de cada cual). Complementado todo ello, casi siempre, por actividades informales de las mujeres, limpiando casas ajenas o en trabajos varios subcontratados en el propio hogar. Y, con Aznar, empezó la pesadilla. En el período en el que España producía más viviendas que Reino Unido, Francia y Alemania juntas, el acceso a la vivienda era imposible para una parte de la gente joven y la población recién inmigrada. Lo único que lo paliaba era un acceso fácil al crédito bancario que, cuando se desencadenó la crisis financiera, devino en pesadilla: muchas personas perdieron sus empleos y las hipotecas trocaron en desahucios. Se salvó al sector bancario y se hundió a mucha gente. La pesadilla actual tiene otras características: mucha gente no puede acceder al crédito hipotecario y el mercado de alquileres en las zonas urbanas, donde reside la mayoría de la población, está desbocado.

#### **Las dinámicas de la especulación**

La vivienda siempre ha sido una oportunidad de negocio rentista, un espacio donde pegar «pelotazos» para enriquecerse a corto plazo (aunque, cuando estallan las burbujas, se llevan por delante a una buena parte de los jugadores más arriesgados). Pero su naturaleza es variable, y por eso cada fase tiene sus características diferentes. Una parte de la especulación ha tenido que ver con la edificabilidad de los suelos, la cantidad de viviendas que pueden construirse en un determinado solar. El negocio más redondo se produce cuando un solar calificado de zona rural

es recalificado como urbano; el que compró el solar barato ve como el valor de su activo aumenta de golpe. El núcleo del negocio está en el control de las decisiones políticas que califican los terrenos. Por eso, una gran parte de la expansión inmobiliaria ha estado asociada a la corrupción a escala local, donde se decide el uso del suelo y la edificabilidad. En todas las olas especulativas anteriores este fue un elemento central (la Barcelona de Porcioles, la urbanización del litoral mediterráneo...).

En la anterior fase especulativa, el sector financiero jugó un papel central. Utilizó la captación masiva de fondos del exterior para ofrecer créditos masivos a promotores que, una vez materializados en nuevas promociones, los endosaban a los compradores de viviendas (que, a su vez, obtenían facilidades de crédito de los bancos). La fase expansiva coincidió con un período de fuerte caída de los tipos de interés: el importante aumento del valor de los créditos permitió a los bancos más que compensar la reducción de ingresos por euro prestado. Al asociar la concesión de voluminosos créditos a otros servicios, como los seguros, se garantizaban un negocio muy suculento. La burbuja estalló cuando los promotores no pudieron devolver sus créditos (porque los precios de venta habían dejado a mucha gente fuera del mercado, y porque gran parte de la construcción se había orientado a urbanizaciones turísticas donde no había demanda suficiente) y, después, la gente que perdía el empleo tampoco pudo pagar las hipotecas. Todos sabemos el resultado de los desahucios y el obscuro salvamento bancario que, además, ha generado una brutal concentración empresarial.

La situación actual tiene otros componentes, que ya empezaron a visualizarse en la última etapa del auge anterior. La especulación actual está asociada a la entrada masiva de capitales en busca de una rentabilidad que no ofrece el sistema financiero. Es una situación que se da en las grandes ciudades de todo el mundo, protagonizada por capitales internacionales en busca de altos ingresos. En el caso español, se produce especialmente en Barcelona, por la creciente conversión del capitalismo industrial local en rentista (las empresas familiares se venden a multinacionales o a fondos financieros, sus propietarios reciben cuantiosas cantidades de dinero que dedican a la inversión inmobiliaria y a los fondos financieros). Para aumentar el rendimiento de estas actividades financieras, lo crucial es cambiar su uso: de vivienda a actividades más rentables como el alquiler turístico, el alquiler por temporada, la conversión en segundas residencias de gente rica, hoteles, residencias de estudiantes, etc.). Como una parte del negocio es meramente financiero, es posible incluso que un edificio vacío sea fuente de beneficios. La activa gente de la Xarxa Veïnal del Raval, en Barcelona, ha detectado que en su barrio hay muchos edificios vacíos, cochambrosos pero que lucen como buenas propiedades («en el centro de Barcelona») en las páginas web de multinacionales inmobiliarias: el inversor que compra sus acciones no está en condiciones de discernir la calidad real del activo; se fía de la apariencia. El resultado es una brutal reducción de la oferta de alquiler urbano y la generación de una nueva espiral de alza de alquileres, que suele empezar en el centro y se transmite en ondas sucesivas a la periferia. No ha sido un proceso autónomo; el Gobierno de Mariano Rajoy puso las bases (y el Gobierno de Pedro Sánchez no las ha retirado) para facilitar esta nueva etapa: SOCIMI que no pagan impuestos, Visa Oro a grandes inversores extranjeros, ausencia de regulación de alquileres turísticos... Además, que los salarios reales de mucha gente hayan caído por los ajustes y la inflación no hace más que añadir más drama a una situación insostenible.

## **Un cambio necesario de políticas**

Todos estos procesos han sido posibles porque las políticas de vivienda los han favorecido. Hace años que se renunció a una política ambiciosa de construcción de vivienda pública. La otra gran pata de la política pública, la de vivienda protegida, abarató el precio con dinero público sin incluir ningún mecanismo que impidiera la especulación posterior (la vivienda protegida que ha gozado de precios reducidos se acaba revendiendo a precios de mercado); la Ley Boyer desreguló casi completamente el mercado de alquiler; no hubo ninguna acción para frenar la burbuja bancaria (al contrario, se fomentó una fiscalidad favorable a la compra de vivienda); y, como ya he comentado, el Gobierno de Rajoy puso nuevas facilidades a la especulación internacional. La Ley de Vivienda, que ya se percibe como insuficiente, y que está siendo boicoteada por la mayoría de las comunidades autónomas, tuvo una larga demora por la aversión del PSOE a «desincentivar» el mercado. El peso de los *lobbies* rentistas es muy fuerte, y hace años que la socialdemocracia se ha rendido a los argumentos de la economía neoclásica. Y, además de un problema de acceso a la vivienda, tenemos en lontananza otro elemento adicional: el creciente deterioro de un parque de vivienda construido en la época del desarrollismo que ahora muestra sus carencias y exige costosos procesos de reparación de sus estructuras básicas y de adaptación a la crisis climática.

Hace falta un cambio de giro radical. Que contemple iniciativas en muchos terrenos. Que frene la especulación financiera internacional, liquidando las Visa Oro y prohibiendo la compra de viviendas por no residentes. Que impida el uso de la vivienda para otros fines, eliminando paulatinamente los alquileres turísticos en áreas urbanas. Promoviendo vivienda pública. Eliminando los beneficios de las SOCIMI y, en todo caso, limitando los beneficios fiscales a empresas que garanticen alquiler asequible. Desarrollando un ambicioso plan de rehabilitación. Las organizaciones sociales hace tiempo que estamos realizando propuestas en estas direcciones (la CEAV, Confederación Española de Asociaciones Vecinales, presentó un decálogo de propuestas al Gobierno elaborado por la FAVB de Barcelona). Enfrente tenemos el enorme poder de los intereses rentistas y el peso muerto de tantos economistas que siguen perdidos en el discurso de los incentivos y la magia de los mercados. Los que siguen pensando que la solución es construir más, y sienten pavor por reorientar un capitalismo rentista que sólo promueve riqueza para unos pocos y malestar para el resto. El problema de la vivienda es prioritario, pues afecta a sectores crecientes de la población. Es hora de movilizarse y de elaborar buenas propuestas.