

Las consecuencias urbanísticas, económicas y sociales del modelo inmobiliario español

Vicenç Navarro

Los orígenes del problema: la dictadura franquista

Los cuarenta años de dictadura en España dejaron huellas profundas en los posteriores vividos en democracia. Una de ellas fue la gran dependencia que la economía tiene del sector bancario-inmobiliario, sector que juega un papel clave en la configuración del espacio económico del país.

Una política explícita del régimen franquista, extremadamente conservador, fue incentivar la propiedad inmobiliaria entre la ciudadanía. Como dijo en 1957 el dirigente falangista José Luis Arrese, ministro de Vivienda, "Queremos un país de propietarios, no de proletarios"¹. Era pues un objetivo político de las fuerzas dominantes estimular la propiedad de la vivienda como elemento básico de pertenencia de la ciudadanía, reforzando así la cultura conservadora del país.

¹ Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Observatorio Metropolitano, 2011

Debido a estas políticas, España sufrió un cambio significativo. En lugar del alquiler (que había sido la forma habitual de acceder a la vivienda), se generalizó el sistema de pago a las instituciones financieras (banca y cajas), con el cual conseguir la deseada propiedad.

En los últimos años de la dictadura, el 70% de las viviendas estaban en este régimen de propiedad, aunque, para millones de españoles, la propiedad de la vivienda no era tanto suya sino del banco, al cual tenía que pagar su hipoteca durante muchos años. Gran parte de la población estaba hipotecada y dependía de la banca y de las cajas (las cuales se comportaban más y más como la banca, al intentar optimizar sus beneficios en los préstamos).

En realidad, entre jóvenes y adultos, propietarios reales eran minoría, aunque el número iba aumentando a medida que avanzaba la edad: el sistema hipotecario no abundaba entre los ancianos, pues se hallaban al final de su existencia y también del pago de su hipoteca. La mayoría de propietarios pasaba, así, gran parte de su vida laboral pagando sus hipotecas. De ser un país de arrendatarios, España se convirtió en un país de endeudados con hipotecas inmobiliarias.

La continuación de las políticas públicas durante la democracia

Las políticas antes descritas fueron continuadas por todos los gobiernos de la democracia, que ofrecieron numerosos estímulos para que la población prefiriese comprar su vivienda a alquilarla. Entre ellos destaca desgravar el pago de las hipotecas, que en realidad significó un subsidio público para bancos e inmobiliarias, los cuales aprovecharon los subsidios a deudores para aumentar el precio de la vivienda y de las hipotecas.

Por todo ello, en 2007, antes de que comenzara la crisis, el sistema de propiedad (es decir, las personas que vivían en una vivienda hipotecada y las personas que ya poseían su vivienda) llegó a representar nada menos que el 87% de las viviendas, el mayor porcentaje de propiedad de la vivienda existente en la UE-15 (el grupo de países de semejante nivel de desarrollo económico al español). En realidad, el 35% de las familias tenía más de una casa. Tener dos o más viviendas pasó a ser un distintivo de clase, pues eran las rentas superiores y medias-altas las que expandieron su propiedad inmobiliaria más intensamente. El alquiler pasó a representar, y continúa representando, sólo un 13% del mercado de la vivienda, uno de los más bajos de la UE-15. En Francia es un 38%, en Gran Bretaña un 32% y en Alemania un 57%.

Esta situación explica en parte la inflexibilidad que caracteriza el mercado de trabajo español, pues la propiedad de una casa acaba determinando el lugar de residencia del propietario y limita su movilidad territorial: uno se lo piensa mucho antes de ir a trabajar a

otra parte del país, si ello supone tener que vender la casa o resolver el problema de su hipoteca. Así, una de las mayores causas de la escasa movilidad en el mercado laboral apenas tiene visibilidad en los medios y, sin embargo, es uno de los mayores condicionantes que impiden el traslado de las personas de una población a otra según sus necesidades. También explica que muchas personas deban trasladarse largas distancias para ir de su casa al lugar de trabajo, con los costos humanos (el estrés en el transporte es una de las mayores causas de accidentes de España), económicos (la familia española se gasta el 3% de su renta disponible en transporte) y urbanos (la contaminación atmosférica, causada en parte por el transporte, ha alcanzado niveles anormales y por encima de los valores permitidos en varias ciudades españolas) que implica.

La explosión de propietarios ha provocado un gran aumento de los precios de la vivienda, desproporcionado respecto al resto de la economía. Así, el precio de la vivienda creció un 12% por año durante el periodo 1997-2007, siendo este crecimiento especialmente acentuado durante el periodo 2003-2006, cuando creció en un porcentaje de un 20% anual (Instituto Nacional de Estadística). En el año 2008, el precio de la vivienda representaba nada menos que 7,7 veces la renta familiar del país, cuando en Estados Unidos, por ejemplo, representaba sólo 4,8 veces.

El precio de la vivienda rebasó con mucho el crecimiento de la economía. La mayor demanda de viviendas, resultado del crecimiento

de la población, sobre todo de la población inmigrante, fue una de las causas de este aumento, pero no la principal. Lo fueron las prácticas especulativas del complejo banca-sector inmobiliario, que jugó un papel clave en el establecimiento de la burbuja inmobiliaria. Al estallar, creó el enorme problema financiero (falta de crédito) y económico (escasa demanda) que España está viviendo hoy en día.

¿Cómo surgió el complejo banca-sector inmobiliario?

Para responder, tenemos que hacernos preguntas que raramente se hacen. Debemos preguntarnos, por ejemplo, por qué creció tan rápidamente el complejo banca-sector inmobiliario. Para dar una respuesta, habríamos de formularnos dos preguntas previas: a qué se debió el rápido crecimiento del sector bancario y por qué creció, con igual celeridad, el sector inmobiliario. En realidad, ambas preguntas están relacionadas y responden a las mismas causas: la mala distribución de las rentas en España, una de las más desiguales en la Unión Europea-15.

Uno de los hechos más importantes que se han dado en la economía española reciente ha sido la disminución de las rentas del trabajo. Es decir, los salarios han ido bajando en términos reales, no nominales (diferencia importante, pues en el análisis de los sueldos y su capacidad adquisitiva hay que descontar al salario nominal, el impacto de la inflación, y otros factores que afectan a la capacidad

adquisitiva real de las personas). Este descenso forzó a las familias a endeudarse para comprar un piso, lo cual pudieron hacer gracias a las grandes facilidades de crédito, consecuencia, en parte, de la entrada de España en el euro; también a que el aval necesario para obtener crédito era (y continúa siendo) para la mayoría de las familias, su vivienda; y finalmente, a los estímulos estatales a las hipotecas que se han mencionado anteriormente². Y puesto que el precio de la vivienda iba creciendo rápidamente, las familias podían conseguir crédito y endeudarse.

Ahí está el origen del enorme endeudamiento privado de España, un 87% del PIB, un porcentaje mayor que el endeudamiento público (68%) que ha acaparado el interés mediático. Ésta es también la causa del gran crecimiento de la banca: a mayor endeudamiento, mayores beneficios. Numerosos estudios nacionales e internacionales documentan que, a mayores desigualdades de renta en un país (una mayor concentración de las rentas en una minoría de la población), mayor endeudamiento de la mayoría de la población y mayor crecimiento del sector financiero basado en el crédito (lo que se conoce popularmente como la banca).

España confirma esta realidad. Según la Agencia de datos de la Unión Europea, el Eurostat, España es uno de los países con mayores desigualdades de renta en la UE-15, y, a la vez, con un mayor

² Más tarde, el gobierno socialista terminó con la desgravación del pago de la hipoteca -sin efecto retroactivo- y para rentas superiores a 24.000 euros anuales.

porcentaje de familias endeudadas. Lo primero –las desigualdades y la escasa capacidad de compra de la mayor parte de la ciudadanía– lleva a lo segundo.

Consecuencias del endeudamiento de las familias por una parte (falta de demanda) y de la concentración de las rentas por otra (la especulación)

La banca y las cajas, que en gran medida se comportaron como los bancos, con el fin de optimizar sus intereses, prestaron dinero para que la gente obtuviera hipotecas y comprara su vivienda. El descenso de los salarios que determinó el crecimiento del endeudamiento creó enormes problemas económicos, sociales y humanos. Así, según el propio Banco de España³, el porcentaje de familias que destinaba más del 40% de su renta a pagar su hipoteca pasó de ser un 42,4% en 2002 a un 70,9% en 2005. Esto era el resultado no tanto del incremento en las facilidades del crédito (como señalan las instituciones financieras), sino –como indiqué anteriormente– de la disminución salarial. El porcentaje de trabajadores que ganaban menos de 18.500 euros aumentó del 57,8% al 60% durante el mismo periodo. Mientras, los dividendos empresariales crecieron una media del 30% durante ese mismo

³ Banco de España, Boletín Económico nº 37, diciembre 2007

espacio de tiempo, siendo mayor en las empresas financieras, un 42%.

Ahora bien, hay otro factor que explica el gran crecimiento de la banca, y tiene que ver, de nuevo, con la distribución de las rentas en España. La reducción de las rentas del trabajo implicó la disminución de la capacidad adquisitiva de la población, y con ello el descenso de la demanda de bienes y servicios. Es decir, decreció la compra de coches, bicicletas, trajes y otros objetos de consumo, lo cual convirtió el sector de la economía productiva en un sector poco rentable. La gente muy rica, que depositaba su dinero en el banco, prefirió, por lo tanto, invertirlo en actividades de rentabilidad más alta que la existente en la economía productiva, entre ellas, en las especulativas del sector inmobiliario. Esta relación banca-sector inmobiliario se transformó en un enorme bloque de poder que, junto al sector de la construcción, se convirtió en el motor del crecimiento económico, conocido como el "milagro español". Tal "milagro", sin embargo, estaba basado, en parte, en especulación y contaba con múltiples cómplices, incluyendo a las autoridades públicas. Los Ayuntamientos, cuya mayor fuente de ingresos procedía de los impuestos sobre la propiedad, vieron crecer sus ingresos notablemente. Y el Banco de España, en teoría regulador de la banca y por tanto responsable de haber prevenido e impedido la burbuja protegiendo y garantizando el crédito, se relajó en su función reguladora, favoreciendo frecuentemente los intereses de la banca en lugar de los de los

usuarios, ciudadanos y medianas y pequeñas empresas que necesitaban el crédito.

Todo ello ocurrió a pesar de las advertencias de los propios inspectores del Banco de España. Fue entonces cuando se creó la imagen tan extendida y promovida en círculos económicos y financieros de que el sistema financiero español era el más sólido y eficaz de todos los existentes. Confundiendo eficacia con poder, se aceptó la prepotencia del complejo bancario-sector inmobiliario-industria de la construcción, que fue el eje y motor del supuesto milagro económico, llegando a suponer el 10% del PIB.

Estableciendo un símil con la realidad estadounidense, la importancia del complejo banca-inmobiliarias-construcción en la economía española era semejante a la del complejo militar-industrial en la economía estadounidense, con la salvedad de que este último al menos ha creado colateralmente medidas de estímulo productivo, tales como Internet, que aún pudiendo haber sido desarrolladas más eficazmente invirtiendo en otros sectores de la economía, el hecho es que han derivado en bienes productivos. En España, sin embargo, tal complejo no tuvo ningún efecto estimulante colateral. Todo lo contrario, empobreció y retrasó la mejora de la economía, pues absorbió gran número de recursos que podrían haberse invertido en áreas más productivas. Gran parte de la juventud abandonó sus estudios para ganar dinero rápido, siendo ésta una de las mayores causas de abandono escolar en España. Todo ello contribuyó a que

cuando explotara la burbuja inmobiliaria, el nivel de desarrollo económico se estancase, perdiéndose así lo ganado en estos años de boom económico.

La explosión de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias

El estallido de la burbuja inmobiliaria fue el detonante de la crisis financiera y económica en España. La banca, cuya liquidez provenía en gran medida de la banca extranjera y, muy en particular, la banca alemana y francesa, se encontró en una situación muy vulnerable: además de convertirse en la propietaria de la mayoría de viviendas vacías (tres millones), ahora tenía problemas derivados de su dependencia del capital financiero europeo, muy contaminado con los productos tóxicos que les llegaron de Estados Unidos. Como consecuencia, se colapsó el crédito, afectando primordialmente a la población hipotecada y al pequeño y mediano empresario. Todo ello causó un gran descenso de la demanda, a lo cual ha contribuido el enorme crecimiento del desempleo. España pasó de crear 2.4 millones de puestos de trabajo en el periodo 2004-2006 a la destrucción de dos millones en el mismo periodo de tiempo en los años posteriores. La mitad de estos empleos corresponden a la industria de la construcción.

En este estallido no puede ignorarse el papel que han jugado las autoridades públicas, comenzando por el Banco de España, que cerró los ojos ante las prácticas especulativas de la banca, algo similar a lo que ocurrió en Estados Unidos, donde también se produjo una burbuja inmobiliaria con consecuencias semejantes. Los reguladores de la banca, tanto en España como en Estados Unidos, que tenían que haber previsto estas actividades especulativas no lo hicieron. Los análisis realizados a partir de la crisis han mostrado unos comportamientos contables encaminados a ocultar el verdadero estado patrimonial de la banca, como se ha dicho, el mayor propietario de viviendas vacías en España, dándose la situación paradójica y profundamente inhumana de que, mientras hay millones de españoles con dificultades para acceder a una vivienda, tres millones se encuentran vacías. Es más, la banca se resiste a rebajar el precio de las viviendas que poseen, dificultando la reactivación del mercado del sector. En efecto, durante el periodo de la crisis, el precio de la vivienda ha bajado sólo un 17%, cuando se calcula que el precio está sobrevalorado en un 30%.

Las medidas adoptadas por el Estado han sido claramente insuficientes. Se podría haber penalizado el tener viviendas vacías, gravando la propiedad anualmente en un 5% de su valor, como ha sugerido Dean Baker, del Center for Economic Policy Research, uno de los economistas especializados en temas inmobiliarios más conocido y respetado en Estados Unidos. O prohibiendo que

estuvieran vacías, forzando su alquiler, medidas que se han aplicado en otros países pero que no se han considerado en España, ni por el gobierno central ni por los autonómicos.

Otra consecuencia del estallido de la burbuja en España ha sido la disminución de los ingresos al Estado (los cuales dependen primordialmente de las rentas del trabajo), pero tales ingresos han descendido; de hecho son los más bajos de la UE-15, un 32% frente al 44% de promedio. Otros tres factores han contribuido al descenso de ingresos del Estado. El primero ha sido la reducción de la carga impositiva de las rentas superiores que ha venido ocurriendo durante los últimos quince años. El segundo, el enorme crecimiento del desempleo, que ha alcanzado el mayor porcentaje conocido hasta ahora, un 22%, con un 48% entre los jóvenes. El tercero, el decrecimiento económico, resultado del descenso de la demanda.

Esta reducción de ingresos del Estado ha generado el problema de la deuda pública, que a pesar de ser menor (68% del PIB) que en el promedio de la Eurozona, ha estado sujeta a un gran ataque especulativo por parte de los mercados financieros. Tales mercados tienen escasa confianza en la viabilidad y credibilidad de la banca española, excesivamente mezclada con el sector inmobiliario, y en la habilidad del Estado para pagar su deuda a causa de sus bajos ingresos. Por ello, el complejo bancario-inmobiliario ha sido también un factor determinante en el problema de la deuda pública, que intenta resolverse erróneamente mediante los recortes de los

derechos sociales y laborales, que no tuvieron nada que ver, por cierto, con la crisis que tiene hoy el país. España, que tiene el gasto público social por habitante más bajo de la UE-15, está reduciéndolo todavía más. No puede, por lo tanto, atribuirse la crisis de la deuda pública a un inexistente excesivo gasto público (incluido el gasto público social), tal como se está malinterpretando en las políticas públicas de austeridad de gasto social que sucesivos gobiernos centrales y autonómicos han estado llevando a cabo durante estos años de crisis. Tal problema radica en los escasos recursos que tiene el Estado (tanto central como autonómico) y a la desconfianza en la solidez del sistema bancario español, entrelazado con el sector inmobiliario, profundamente endeudado. Las consecuencias de tal relación han sido muy negativas para la economía y para la sociedad española.