



EL DERECHO A ESPECULAR CONTRA EL DERECHO A VIVIR (O CÓMO LAS POLÍTICAS NEOLIBERALES NOS HAN DEJADO EN LA CALLE)

El artículo 47 de la Constitución de 1978, reconoce literalmente: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada". Y añade "los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

Dejémoslo claro, este precepto no atribuye al ciudadano un derecho subjetivo, un derecho que un ciudadano pueda exigir directamente a las administraciones públicas ni ante un juez, pero sí que debe condicionar las políticas de todas las administraciones implicadas. Sin embargo, los poderes públicos, todos los poderes públicos, han incumplido flagrantemente su obligación constitucional, o no han estado a la altura de las circunstancias (o, lo más probable, ambas cosas a la vez). Porque, obviamente, en la práctica, el derecho a especular es el que ha resultado protegido por la política económica de todos los gobiernos -y de todas las administraciones públicas-, frente a este derecho de los especuladores, el derecho a la vivienda, e incluso la mera posibilidad de tener una vivienda, ha sido arrinconada y sometida a dificultades insuperables para una parte cada vez mayor de la población.

Recientemente, en un informe presentado el 26 de junio de 2007, el relator de las NN.UU. para la vivienda, Miloon Khotari, ha venido a sacar los colores a los sucesivos gobiernos y a las distintas autoridades sobre el tema. En efecto, en su experta opinión, aunque el derecho a la vivienda está incluido en la Constitución, "su respeto está muy lejos de ser una realidad".

EL ORÍGEN, EN LAS BRUMAS DE LA DICTADURA

Las prácticas caóticas, llenas de corruptelas, donde cada cual hace de su capa un sayo, que son la base de los privilegios de los especuladores, vienen de lejos.

La ley del suelo de 1956 estableció un marco teórico de regulación urbanística. En la práctica, como era habitual durante la dictadura, todo el que podía se saltaba las normas, mientras los responsables (es un decir) hacían la vista gorda, unas veces más que otras. Se creó así un urbanismo caótico, particularmente en los barrios dormitorio de las zonas periféricas de las grandes ciudades, y en parcelaciones ilegales destinadas a segundas residencias de los trabajadores y de la clase media.

Y un sector económico, el de la actividad urbanizadora y constructora, quedó marcado por la tendencia a la especulación y a las corruptelas (cuando no a la corrupción pura y dura). Era una especie de práctica mafiosa, basada en el compadreo y las "comisiones" a cargos públicos para resolver a favor de los compadres o para hacer la vista gorda.

Sin embargo, la reforma democrática, tampoco en este tema, supuso ruptura con la situación anterior.

Los circuitos viciados de la promoción y la construcción tampoco desaparecieron con la democracia, como han demostrado los respectivos procesos judiciales (más de un centenar, en la actualidad, con la implicación de cargos públicos, la mayoría del PP, herederos directos del franquismo político y económico, pero también de todos los otros partidos). Promotores y constructores no han estado nunca lejos del poder político en los ayuntamientos, las comunidades e incluso los gobiernos.

Peor aún, las simples “prácticas mafiosas” se han reconvertido, en algunos casos, en mafia pura y dura. Esto es en delegaciones de negocios de la cosa nostra siciliana, la camorra napolitana (que se han disputado la costa mediterránea, y en particular la costa del sol) o de mafias más exóticas como la mafia rusa y china, tal como aparece en los informes policiales e investigaciones judiciales (véase “conspiraciones tóxicas” de los periodistas Jara, Carrasco e Iglesias).

TODA LA PLUSVALÍA A LOS ESPECULADORES

Al mismo tiempo, los alquileres, quedaron congelados por la falta de previsión de la inflación (leyes de 2 de abril de 1949, decreto de 13 de abril de 1956). La ley de 1 de julio de 1964, que intentó desbloquear las rentas, y estableció sistemas de prórroga forzosa, tuvo escaso éxito.

De modo que, el bloqueo de las rentas y la prórroga de los contratos, orientó a los constructores y propietarios hacia la explotación en venta y el abandono del mercado de alquileres.

Cuando, en pleno ascenso de la ideología y de las políticas neoliberales, ese curioso personaje, Miguel Boyer, “liberalizó”, mediante el decreto de 1985, completamente el “mercado” de alquileres a futuro no hizo sino agravar el desastre. Por supuesto, la reforma se hizo bajo la invocación del derecho constitucional a la vivienda y llamando a la certeza de que la nueva ley recuperaría el mercado de los alquileres al mismo tiempo que garantizaría la moderación de las rentas.

El resultado fue “una enorme inestabilidad,... con contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo”. Estas críticas son una simple constatación del resultado del Decreto Boyer que hace el Preámbulo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29 /1994 de 24 de noviembre, que lo derogó, manteniendo la esencia del Decreto y permitiendo aumentos en las rentas de los alquileres antiguos.

Todo ese desbarajuste no despertó el mercado de alquileres. La propia Ley de 1994 reconoce que las viviendas en alquiler constituían en ese momento solo el 18 por ciento del total. Esa ley tampoco cambió la tendencia y el mercado del alquiler ha seguido decreciendo, actualmente representa el 11-12% del total parque de viviendas (el tsunami, página 24, e informe del relator de las NN.UU. sobre vivienda).

Sin embargo, el Decreto Boyer y las medidas liberalizadoras han tenido resultados. ¡Vaya si los han tenido! Parece que la consigna ha sido “toda la plusvalía a los especuladores”.

Naturalmente, si la administración, la casualidad o el propio arrendatario revalorizan un inmueble todo el beneficio va a parar al propietario-inversor en inmuebles. Por ejemplo, unos comerciantes o profesionales, ponen de moda una zona, la administración establece un colegio o una parada de metro, o la presión vecinal consigue una zona de esparcimiento, y al cabo de poco tiempo, digamos máximo tres o cuatro años, pues el plazo normal es de cinco, los arrendatarios que han de renegociar sus contratos estarán exactamente en las mismas condiciones que quien llega por primera vez (o aún peor, pues, existen lazos que el inquilino ha creado con la zona, o en los locales de negocio la clientela está acostumbrada a su ubicación), toda la plusvalía generada podrá ser apropiada por el propietario-inversor.

Por supuesto, el propietario-usuario, no tiene esa ventaja, pues, si vende o alquila su vivienda o local va a tener que comprar o alquilar otra en las mismas circunstancias del mercado, con lo que habitualmente nada gana. Y como no hay crimen sin castigo. El señor Boyer ha acabado como muy alto directivo en el sector inmobiliario, con una remuneración a la altura del cargo.

ALGUNAS PRECISIONES SOBRE PRECIOS Y MERCADOS

Bienes de inversión son los que se adquieren para obtener un rendimiento económico. Su precio dependerá de los costes de producción y del rendimiento esperado, sea el rendimiento sin desprenderse del propio bien, generalmente con carácter periódico (rentas o alquileres de los inmuebles, dividendos de las acciones, ...), sea la resultante de las plusvalías que esperamos obtener con su enajenación.

Una espiral especulativa puede empezar por una inflación de costes o un incremento de los rendimientos periódicos. Pero llega un momento en que el precio aumenta porque se espera que aumente, y si sube efectivamente confirma la expectativa y refuerza la espiral. El equivalente a un proceso inflacionario respecto de los bienes de consumo.

Especulación es la actividad derivada de la adquisición y transmisión (generalmente por compraventa) de los bienes para embolsarse las plusvalías, especulador quien se dedica profesionalmente a esa actividad.

Naturalmente, la existencia de una enorme liquidez, y el reforzamiento del papel del dinero como medio de poder, son condiciones óptimas para generar una espiral especulativa. Las políticas liberales, tal cual se desarrollaron hasta los años 20 y se han aplicado desde principios de los 80 del siglo pasado, favorecen ambas. En ambas la especulación se desparrama por los distintos sectores, pero con particular incidencia en el financiero e inmobiliario.

El primero de esos períodos, con episodios como la cotización de "las magníficas perspectivas" de los terrenos pantanosos de California (sin rendimiento previsible), culminó con el crash de 1929, dónde la abrupta caída del precio de las acciones en la bolsa de Nueva York, contagió a todo el mundo y produjo una enorme crisis, con tremendas convulsiones sociales, desempleo a niveles hasta entonces desconocidos y agravamiento desmesurado de la pobreza.

Las políticas neoliberales, desde principios de los 80, por su parte, han apartado a los poderes públicos, de forma absurdamente irresponsable, del control de la economía, desregulado la actividad económica, privatizado servicios y empresas públicas y eliminado los controles de cambios entre las divisas.

Se ha creado así una inmensa bolsa de dinero especulativo mundial. El intercambio diario de divisas es de dos billones de dólares (más del 95% de los intercambios dinero especulativo). Obviamente, esto explica, por un lado, la gozosa sorpresa de Colin Dyer, presidente de un importante grupo inmobiliario internacional, (el País del 25-12-2005), *"Es un momento excepcional, en que todos los mercados inmobiliarios del mundo están en una fase de expansión. No es normal que todos estén en ciclo expansivo, pero ahora se está dando."* Por el otro, la alarma del artículo de The economist, de 18 de junio de 2005, *"Nunca habían crecido tanto los precios de la vivienda, por tanto tiempo, y en tantos países,... El boom inmobiliario global es la mayor burbuja financiera de la historia."*

Pero, realmente esta espiral tiene excepciones, y nuestro incremento de precios bate plusmarcas mundiales. Por ejemplo, entre las economías punteras, Japón y Alemania no han participado en los años recientes de la eclosión especulativa. Japón tuvo su propia burbuja financiera e inmobiliaria, durante los años 80 y 90, de cuyo estallido aún no se ha recuperado del todo. Alemania, desde los años 20, tiende en su marco institucional a huir como de la

peste de todo tipo de procesos inflacionarios. Los países que entraron en la CEE (hoy Unión Europea) al mismo tiempo que España, Grecia y Portugal, tampoco han desarrollado la burbuja inmobiliaria.

Por contra, en el informe, publicado por el mismo The Economist, España aparecía como el país en que más aumentó el precio de la vivienda en las dos últimas décadas entre los integrantes de la OCDE (Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico). De hecho multiplica por seis la media de los países desarrollados.

Y desde luego tampoco es un problema de inflación general en nuestro país. Pues, en ese periodo, el precio de la vivienda ha aumentado un 300 por ciento, mientras el IPC lo hacía en un 80 por ciento y los salarios en un 45.

Naturalmente, la causa tampoco puede ser la falta de liberalización del mercado inmobiliario, y mucho menos la falta de suelo para construir. El relator de las NN.UU. , Miloon Khotari lo dice con claridad "nuevo suelo para construir no es en absoluto la solución, pues sale a la venta teniendo ya en cuenta las expectativas de plusvalías". A pesar de eso, hay alguno, o sea Rajoy y su partido, que insisten en su programa electoral en la liberalización del suelo y el incremento exponencial de suelo disponible para construir, como solución de los precios imposibles. Desde luego, aunque ignoren muchas cosas eso deben saberlo.

Pues, de hecho, uno de los diarios de referencia del PP, el ABC, recoge en su edición del 9 de septiembre de 2007, que entre 1999 y 2005 (años que pueden imputarse a los resultados de las políticas "liberalizadoras" del PP) se incrementó la deuda de los hogares españoles del 66% al 103%, acercándose a lo que es típico de las economías anglosajonas, muy por encima del nivel medio de endeudamiento de los países de Europa continental. Ese aumento se debió sobre todo al incremento del precio de los pisos, que estuvo a la cabeza de la OCDE, con una media del 14,9% anual en ese periodo.

Mientras tanto, la superficie de los solares edificables pasó de unos 53 millones de metros cuadrados, en 1995, a aproximadamente 83 millones en 2001. ¿Cuál es pues la causa de tan enorme incremento de precios?

DE CÓMO GENERAR UNA ESPIRAL ESPECULATIVA

Las políticas en torno a la vivienda de los poderes públicos en España podrían servir de manual sobre como general una burbuja inmobiliaria. Se empezó por una inflación de costes. Naturalmente, por el principio, aumentando el precio de los solares de forma desmesurada.

La causa esencial fue la subfinanciación crónica de las necesidades de los municipios (los Ayuntamientos tienen, en España, una de las participaciones más bajas en el global de los recursos públicos de todos los países de la OCDE, del 15%, frente a más del 45%, por ejemplo, en los países nórdicos), lo que empujó a los Ayuntamientos, ya bien dispuestos por la presión de los cabilderos de la actividad inmobiliaria, a obtener recursos con la recalificación de suelo rústico en urbano (la mayor fuente de pelotazos fastuosos) y la subasta del suelo público resultante.

Además, este mecanismo ha supuesto una situación de monopolio u oligopolio del suelo en diferentes zonas entre las grandes empresas del sector, de modo que han incrementado enormemente la parte que corresponde al solar en el precio del inmueble que adquiere el comprador, desde el 25 por ciento en 1985, hasta el 55 por ciento sobre el 2006, como punto máximo (teniendo en cuenta que, además, que estamos hablando de unos precios enormemente inflados en este último año).

Siguió con el incremento del precio de los materiales de construcción. Debido sobre todo al enorme crecimiento del sector de la construcción, el año 2005 se utilizaron unos 50 millones

de toneladas de cemento, más del doble que Francia que tiene 60 millones de habitantes. Cifras insostenibles sostenidas a estos niveles estratosféricos durante años.

Debido a la construcción de viviendas (a un ritmo de 800.000 ese año 2005), pero también a un crecimiento desmesurado de las obras públicas de infraestructura, subvencionadas en muchos casos por la UE, a la construcción de viviendas destinadas a recreo, muchas de ellas de lujo y otras con la finalidad de satisfacer la demanda de extranjeros adinerados en toda Europa. De hecho, sólo este último sector, que alcanza a unos seis millones de viviendas construidas del total aproximado de 21 millones, llegó a alcanzar en los últimos años un 2,5% del PIB (Producto Interior Bruto es decir del conjunto de bienes y servicios que se han comprado y vendido en España durante todo el año).

A continuación se encuentran los mecanismos y márgenes de comercialización, que pasan del 9 por ciento del total (en 1985) al 18 por ciento (en el 2005), de un precio muy incrementado en el último año respecto del primero. Esto ha sido posible por la desregulación completa de un mercado que ya partía de escasas normas. Toda esta maraña de intermediarios ha tenido prácticas nada transparentes. Por ejemplo, por una costumbre inveterada que ya venía desde el periodo de la dictadura, dado que durante años el precio que constaba en las escrituras de compra y venta era el mínimo que admitían las oficinas liquidadoras de los impuestos, los intermediarios hacían los cobros y los pagos, de modo que a menudo el comprador no llegaba a saber qué precio cobraba el vendedor ni el vendedor qué precio pagaba el comprador.

Además el mercado inmobiliario normalmente tiene el problema de que enfrenta a unos demandantes con necesidad de comprar, frente a unos oferentes que pueden esperar. Y cuando son los vendedores los que necesitan vender, han sido los intermediarios los que se han quedado con los inmuebles para revenderlos, llevándose todo el beneficio resultante de la necesidad de comprador y vendedor. Cosa que resulta facilitada por unos tipos impositivos más favorables que al consumidor final. De hecho tienen una rebaja del 70% (del 7 al 2,1 por ciento) en el caso de tratarse de empresas inmobiliarias, que incorporan esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de revenderla a un particular para su uso como vivienda.

Finalmente, la alternativa a la compra de la vivienda, el mercado de alquileres se ha mantenido con una oferta reducida y rentas cada vez más altas. Si durante los años del gobierno socialista, de noviembre de 1982 a marzo de 1996, más de 13 años, los alquileres aumentaron por encima de la inflación media -del IPC (Incremento de los Precios al Consumo)- alrededor de un uno por ciento anual, sobre el 13 por ciento global, en el periodo de 8 años de gobierno del PP el incremento fue de un 50%, y en la última etapa socialista se le ha sumado otro 20 por ciento.

De este modo, una vez que se ha generado la espiral especulativa es como una bola de nieve, que crece geométricamente por sí misma. Y esta es la historia. Naturalmente, todo el que ha vendido ha querido beneficiarse de las expectativas (perdón alguien estaba o está dispuesto a vender por debajo del mejor precio que podía obtener).

Por supuesto, los beneficios, los beneficios de verdad, han afluído al bolsillo (o por decir más finamente, a las cuentas de resultados) de las grandes empresas del sector, que naturalmente se han convertido en grandes entre los grandes a niveles europeos y mundiales, capaces de comprar otras grandes empresas en el resto de Europa y de todo el mundo.

Finalmente, la reducción de los tipos de interés ha logrado inflar e inflar la burbuja. Ninguna entidad de crédito (banco, caja, financiera) se ha resistido a la tentación de entrar en ese mercado, entre todos han cubierto todos los segmentos del mercado, desde los más solventes hasta los más precarios. A poco que el cliente haya dispuesto de avales, o se haya obtenido la ayuda de toda la familia desde los padres, a los abuelos e incluso los hermanos. Los inmigrantes han tenido que sumar el esfuerzo o el aval de diversos compatriotas, incluso no familiares.

Ha sido necesario sumar varios sueldos y siempre al menos los de una pareja para poder cubrir las cuotas. En la práctica los lazos de la hipoteca han sido más fuertes que los del matrimonio, pues, naturalmente, un solo sueldo no permite pagar una cuota.

Pero al incremento brutal de los precios se ha sumado últimamente la subida de los tipos de interés decidida por el Banco Central Europeo, para “frenar” la inflación, antes de que se produzca claro, pues el IPC armonizado en Europa está en niveles históricamente bajos, y, probablemente, también para recuperar los márgenes de los entidades financieras.

De modo que la situación de los jóvenes es dramática, imposibilitados de independizarse de la familia. La de los mayores de 45 años que no disponen de vivienda peor, pues obviamente un préstamo a largo plazo es una imposibilidad metafísica y los alquileres en cualquier ciudad se han puesto imposibles para una renta individual media.

El causante último es, por supuesto, el “mercado inmobiliario” a la española. Esto es, la presión del revoltijo de intereses privados que han gravitado sobre unas estructuras públicas escasamente democráticas, imponiendo los elementos que han dado lugar a la bola especulativa, de modo que los ciudadanos han sido los paganos del festín.

Las soluciones son, obviamente, la intervención pública en el mercado inmobiliario, más vivienda pública, y la regulación estricta y adecuada. Pero, por encima de todo, está la mejora de la calidad de la democracia, que suelde las decisiones de las instituciones públicas al bien común, y los inmunice de las presiones ilegítimas de los intereses privados.

COMITÉ DE CATALUNYA DE LA PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA
<http://www.viviendadigna.org>

Bibliografía:

José Manuel Naredo: “Raíces económicas del deterioro ecológico y social: más allá de los dogmas”; siglo XXI de España Editores, 2006.

de especial interés es su análisis sobre la economía española y el capítulo “aquejarre inmobiliario, bulimia económica y desastre ambiental”.

- “La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente 1985-1995”; Siglo XXI de España Editores, 1996.

-“Economía, poder y megaproyectos”. Jornadas de economía crítica, Barcelona, marzo 2006.

Ramón Fernández Durán: “El Tsunami urbanizador Español y mundial; ecologistas en acción, www.nodo50.org/ramonfd/tsunami_urbanizador.pdf.

Miloon Khotari, informe para España del relator especial de las NN.UU para una vivienda adecuada.

Attac-Catalunya: - “L’Habitatge és un dret” – número 43 de El Gra de Sorra, maig de 2007.

-Conxa García: “habitatge i especulació” – en el mateix número de El Gra de Sorra

Federico Aguilera: “Megaproyectos de infraestructuras: ¿interés general o negocio privado?”. Jornadas de economía crítica, Barcelona, marzo 2006.

Ramón Caralt: “El neoliberalismo contra el territorio”, Attac-Catalunya, número 4.

Julio Rodríguez: “Especulación inmobiliaria y globalización financiera en España” en www.attacmadrid.org/d/6/05052413151.php

Jorge Benavides Solís: “Las múltiples caras del problema”, en El País.com Andalucía. 9 de enero de 2007.

Carrasco, Jara e Iglesias: “Conspiraciones tóxicas”.