

# Auge y crisis de la vivienda en España

Informes de economía nº 5    Noviembre 08

*Seminario de Economía Crítica TAIFA*



## informes de economía nº 5

### Edició:

Seminari d'Economia Crítica TAIFA  
www.seminaritaifa.org  
E-mail: seminaritaifa@seminaritaifa.org

### Disseny i maquetació:

Gents de Baladre

### Imatges:

Clara Natoli, Kevin Kiser, K. Rossel  
Grafixar, Mconnors

### Dipòsit legal:

### Impressió:

Gráficas Digarza  
E- mail: graficas@digarza.e.telefonica.net



### LICENCIA CREATIVE COMMONS

Reconocimiento - No comercial - Sin obra Derivada 3.0

Esta licencia permite copiar, distribuir, exhibir los textos e imágenes de esta publicación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



**Reconocimiento:** Este material puede ser distribuido, copiado y exhibido por terceras personas si se muestra en los créditos.



**No comercial:** El material original y los trabajos derivados pueden ser distribuidos, copiados y exhibidos mientras su uso no sea comercial.



**Sin obra derivada:** Este material puede ser distribuido, copiado y exhibido pero no se puede utilizar para crear un trabajo derivado del original.

- Se deberá establecer claramente los términos de esta licencia para cualquier uso o distribución de este material.

- Se podrá prescindir de cualquiera de estas condiciones si se obtiene el permiso expreso del autor.

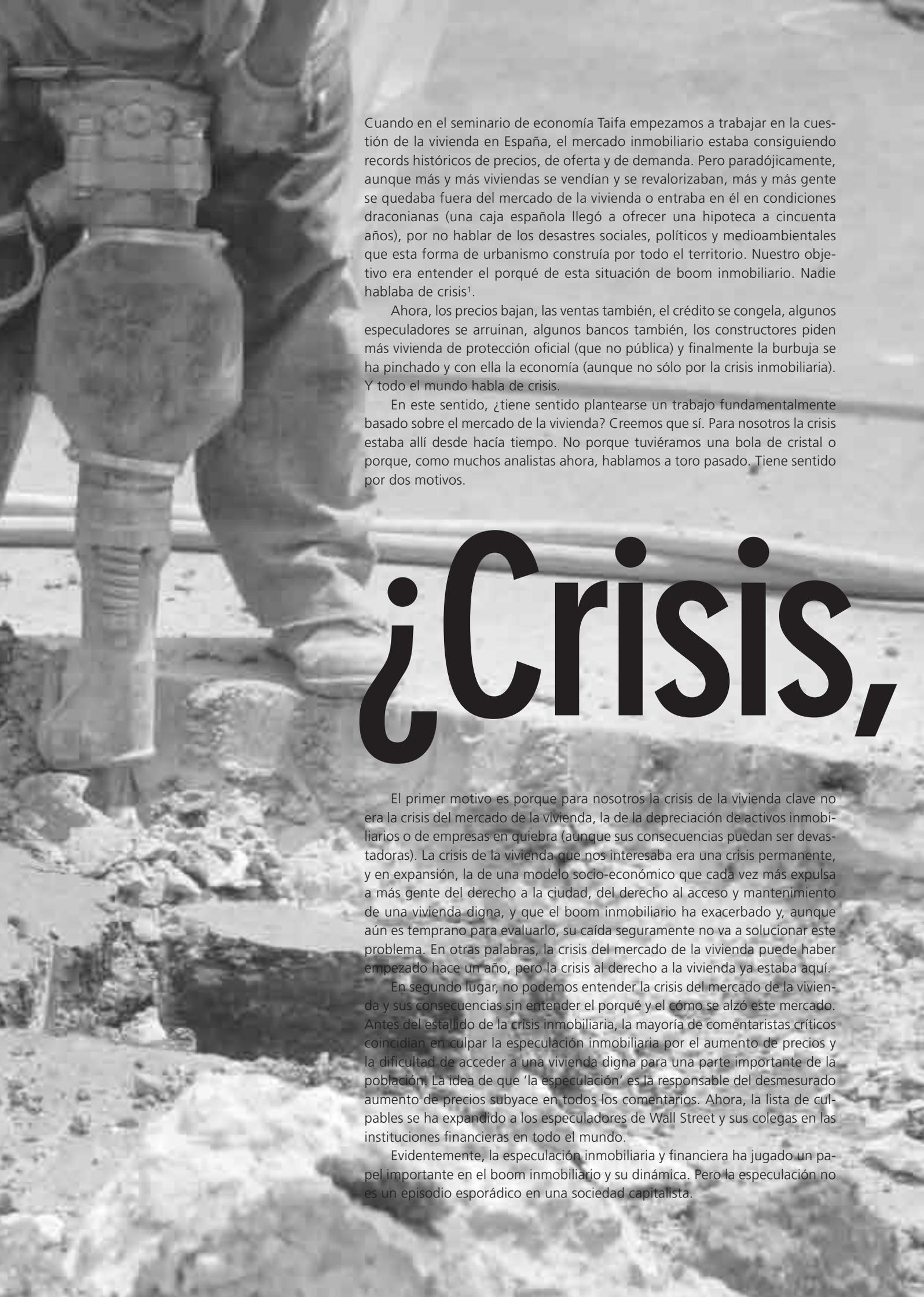
Este libro tiene una licencia Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs. Para consultar las condiciones de esta licencia se puede visitar <http://creativecommons.org/licenses/by-nd-nc/3.0/> o enviar una carta a Creative Commons, 559 Nathan Abbot Way, Stanford, California 94305, EUA.

# índice

Introducción: ¿Crisis, qué crisis?	4
Capitalismo, espacio y vivienda	6
La evolución de la situación de la vivienda (1995-2008)	19
El negocio de la construcción-inmobiliario	48
Políticas de vivienda en el estado español	66
Algunas conclusiones	81



CASINO



Cuando en el seminario de economía Taifa empezamos a trabajar en la cuestión de la vivienda en España, el mercado inmobiliario estaba consiguiendo records históricos de precios, de oferta y de demanda. Pero paradójicamente, aunque más y más viviendas se vendían y se revalorizaban, más y más gente se quedaba fuera del mercado de la vivienda o entraba en él en condiciones draconianas (una caja española llegó a ofrecer una hipoteca a cincuenta años), por no hablar de los desastres sociales, políticos y medioambientales que esta forma de urbanismo construía por todo el territorio. Nuestro objetivo era entender el porqué de esta situación de boom inmobiliario. Nadie hablaba de crisis<sup>1</sup>.

Ahora, los precios bajan, las ventas también, el crédito se congela, algunos especuladores se arruinan, algunos bancos también, los constructores piden más vivienda de protección oficial (que no pública) y finalmente la burbuja se ha pinchado y con ella la economía (aunque no sólo por la crisis inmobiliaria). Y todo el mundo habla de crisis.

En este sentido, ¿tiene sentido plantearse un trabajo fundamentalmente basado sobre el mercado de la vivienda? Creemos que sí. Para nosotros la crisis estaba allí desde hacía tiempo. No porque tuviéramos una bola de cristal o porque, como muchos analistas ahora, hablamos a toro pasado. Tiene sentido por dos motivos.

# ¿Crisis,

El primer motivo es porque para nosotros la crisis de la vivienda clave no era la crisis del mercado de la vivienda, la de la depreciación de activos inmobiliarios o de empresas en quiebra (aunque sus consecuencias puedan ser devastadoras). La crisis de la vivienda que nos interesaba era una crisis permanente, y en expansión, la de un modelo socio-económico que cada vez más expulsa a más gente del derecho a la ciudad, del derecho al acceso y mantenimiento de una vivienda digna, y que el boom inmobiliario ha exacerbado y, aunque aún es temprano para evaluarlo, su caída seguramente no va a solucionar este problema. En otras palabras, la crisis del mercado de la vivienda puede haber empezado hace un año, pero la crisis al derecho a la vivienda ya estaba aquí.

En segundo lugar, no podemos entender la crisis del mercado de la vivienda y sus consecuencias sin entender el porqué y el cómo se alzó este mercado. Antes del estallido de la crisis inmobiliaria, la mayoría de comentaristas críticos coincidían en culpar la especulación inmobiliaria por el aumento de precios y la dificultad de acceder a una vivienda digna para una parte importante de la población. La idea de que 'la especulación' es la responsable del desmesurado aumento de precios subyace en todos los comentarios. Ahora, la lista de culpables se ha expandido a los especuladores de Wall Street y sus colegas en las instituciones financieras en todo el mundo.

Evidentemente, la especulación inmobiliaria y financiera ha jugado un papel importante en el boom inmobiliario y su dinámica. Pero la especulación no es un episodio esporádico en una sociedad capitalista.

El capitalismo es una forma de producir la riqueza material, de organizar la economía y las sociedades, que tiene como objetivo principal y básico el obtener un beneficio para los propietarios de los capitales privados. El beneficio de un periodo (un año, por ejemplo) o se consume o se reinvierte, y en este último caso se convierte en más y nuevo capital. Como, por una parte, es prácticamente imposible que los grandes capitalistas consuman todos los beneficios que obtienen, y, por otra parte, la competencia entre los propios capitalistas les fuerza a invertir para mantenerse como tales, ya que si no reinvirtiesen otros capitalistas les expulsarían de la actividad y ocuparían su lugar, la reinversión, la ampliación permanente de los capitales (excepto en los periodos de crisis de los que hablaremos más adelante) para obtener más beneficios, lo que se conoce como proceso de acumulación de capital, es una característica fundamental del capitalismo. El sistema sólo puede continuar existiendo, es decir, manteniéndose y reproduciéndose, si se cubre este circuito periodo tras periodo y a este proceso de reinversión continua es a lo que se llama la reproducción del capital.

ro, intensificaron sus inversiones en el ámbito inmobiliario y de la construcción.

*"La huida masiva de capitales de los mercados bursátiles a partir de 2000 (hasta 2003), como resultado del estallido de la burbuja financiera tecnológica de la llamada new economy, y sobre todo la fuerte bajada de los tipos de interés del dólar...han generado unas condiciones globales de enorme liquidez que ha buscado y busca donde aposentarse... Hay dinero para 'todo' (aunque no para todos)...Y especialmente, hay una enorme cantidad de dinero que se ha orientado en muchos países del mundo, sobre todo de la OCDE, hacia el sector inmobiliario...Todo ello ha generado un boom constructor...que ha permitido superar la crisis de la burbuja tecnológica del 2000 en EE.UU."* (Fernández Durán, 2006,5)

Esto nos lleva a entender la evolución de la construcción, lo inmobiliario y del precio de las viviendas como algo más que un episodio más o menos esporádico de especulación inmobiliaria. Para TAIFA, la subida y estallido del mercado inmobiliario no es un hecho solamente coyuntural o nacido de

# qué crisis?

Por ello los capitalistas están siempre buscando donde puede invertir sus cada vez mayores capitales, si no invertirlos para obtener un beneficio, no por otras razones. Por ello, los capitales se desplazan permanentemente de un lugar de inversión a otro buscando cual de estos sectores les proporcionará más beneficios. Los capitalistas invierten en un sector cuando esperan que éste les proporcione más beneficios que los demás sectores, y lo abandonan cuando temen que sus beneficios disminuyan. Por eso el capitalismo es un sistema de organización socio-económico muy dinámico, pues siempre está buscando el ámbito, la actividad que le puede proporcionar un mayor beneficio.

Desde la crisis de los años setenta, durante la cual los capitales productivos disminuyeron sustancialmente sus beneficios, los grandes capitales se han ido orientando a invertir en capital financiero. Capital financiero que, para obtener más beneficios y con el apoyo de las nuevas tecnologías, han generado grandes innovaciones financieras (formas nuevas de invertir) de forma que este capital financiero también aumenta y necesita también más lugares para invertir con beneficio. En esta expansión y búsqueda de nuevos campos los capitales, incluido el capital financie-

la especulación puntual pero parte de un movimiento mucho más amplio del capitalismo actual en su nunca acabada búsqueda del beneficio (y en estrellarse en su intento).

Por ello presentamos este trabajo aún cuando aparentemente el tema de la vivienda no se encuentra en su punto más álgido. El mercado inmobiliario ha entrado en una fase recesiva y los precios han bajado, pero esto no significa que el acceso a la vivienda sea más barato y fácil, la vivienda continua siendo la parte más importante del gasto familiar y creemos que conviene ahondar en el tema y continua siendo un importante instrumento para la explotación por el capital de la mayoría de la población. A explicar como esto tiene lugar es a lo que quiere dedicarse este trabajo.

Seminario de Economía Crítica Taifa

*NOTA 1. En este trabajo sólo nos referiremos a la crisis inmobiliaria y no entraremos a estudiar el apasionante tema de la crisis financiera y económica general, ya que no es posible tratar todos estos temas en el marco de un breve trabajo. Más adelante, es muy probable que presentemos otra publicación con el tema de las crisis desde un ámbito más general.*



# Capitalismo, espacio y vivienda

Miren Etxezarreta y Ramón Ribera

## 1. VIVIENDA Y CAPITALISMO

La vivienda es un bien totalmente necesario para la vida de los seres humanos, como es obvio. En las sociedades modernas generalmente esta necesidad se cubre —mejor o peor— por medio de la compra de viviendas o el alquiler de las mismas a sus propietarios, vivienda privada. Pero el carácter de bien de primera necesidad viene reconocido porque en muchos países el sector público juega un papel importante para quienes no pueden acceder fácilmente a la vivienda privada, proporcionando viviendas ya sea a través de la construcción y provisión de vivienda pública o, por lo menos, regulando ciertas condiciones que afectan a la compra o el alquiler de las mismas.

Desde siempre el dinero ha acudido a invertir en este sector. No obstante, por lo menos en el estado español, durante largos años, los rendimientos de la vivienda aparecían bajo la forma de rentas (que no es exactamente lo mismo que el beneficio) y las inversiones en vivienda respondían generalmente a personas —rara vez instituciones— que

construían una, o más raramente unas pocas casas, que en las ciudades tenían varios pisos que suponían varias viviendas, para asegurarse unas rentas permanentes alquilando las viviendas a las familias. La inversión en casas tenía un carácter permanente para sus propietarios y las familias que alquilaban los pisos podían también estar casi seguras que si pagaban la renta acordada podrían continuar en sus viviendas de forma durable. El problema de la familia modesta era pagar el alquiler<sup>1</sup> pero la relación propietario-inquilino era una relación estable y así lo sancionaban las leyes en la mayoría de los países modernos.

Esta situación cambió con la expansión y profundización del capitalismo. En la búsqueda incesante de beneficios los capitalistas percibieron que la vivienda podía ser un ámbito donde obtener suculentos beneficios por medio de la construcción y venta de las mismas y también a través del alquiler. Para ello, las condiciones dominantes tenían de ser distintas a las que habían regido en las etapas históricas anteriores. Pero la vivienda presenta un problema importante al capital para incorporarlo como una mercancía más en la

circulación del capital: es un bien, un producto, de largo periodo de rotación.

Es decir, la construcción de una vivienda supone ahora la utilización de un capital que se valoriza —se amortiza y genera una rentabilidad— en muchos años. Aspecto que no le interesa nada al capital, que trata siempre de obtener beneficios mediante rápidos procesos de valorización. Por ello la entrada del capital en el ámbito de la vivienda se ha ido estableciendo a medida que se iban produciendo cambios en la organización del sector. Por una parte, se percibió que las casas no necesitaban venderse enteras, sino que se podían vender por viviendas, lo que facilitaba mucho su venta y acortaba enormemente el periodo de rotación del capital invertido en su construcción; y se modificó la legislación acorde con ello. Por otra parte, las condiciones del alquiler fueron evolucionando para hacerlo más acorde con las condiciones del mercado. Es decir, de un bien dedicado a cubrir necesidades mediante el pago de una renta, valorizando el importe invertido en largos años, se ha ido convirtiendo en una mercancía de rápida rotación y valorización<sup>2</sup> mediante su venta o alquiler en condiciones que reflejan la situación de un mercado.

Una vez hallada la fórmula para una rápida valorización, el capital puede entrar en el sector en cantidades muy importantes, de forma de constituir empresas muy potentes dedicadas al negocio de construcción y venta de viviendas o en compañías de alquiler de las mismas. Del rentista individual o de pequeña capacidad del siglo XIX, y el pequeño constructor, se pasa a las grandes empresas constructoras e inmobiliarias de fines del siglo XX y comienzos del XXI. Que no solamente se dedican a la construcción de viviendas sino también a muchos otros aspectos de construcción de obra civil.

Pero para entender el auge y caída de este modelo inmobiliario-constructor dominado por grandes empresas, en este artículo vamos a empezar por revisar las diferentes dimensiones que juegan la construcción y la vivienda en el sistema capitalista, como surge y los efectos que la forma actual del urbanismo revanchista y la actividad constructora tienen sobre la vivienda, y en que consiste la gentrificación (sección 2), para luego explorar dos actores, que sin ser del sector construcción-inmobiliario, tienen un papel relevante en estructurar el mismo: las instituciones financieras y el Estado (sección 3). Finalmente repasaremos las claves de la crisis de la vivienda (sección 4) que nos servirán para entender la evolución de la vivienda en la actualidad. Recapitularemos los aspectos más importantes en la Sección 5.

## 2. LAS DIMENSIONES DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN EN EL CAPITALISMO

No hay lugar a dudas que la principal función de la vivienda para los humanos es el de proveer un lugar para ser habitado. Pero para el capitalismo, la vivienda y la construcción son mucho más que eso. La vivienda y la construcción son 'productos' que permiten el beneficio y la acumulación de capital, elementos que conforman el espacio construido y la vivienda es también una mercancía cuyo consumo permite disciplinar y explotar al trabajador (¿quién va a la huelga si hay una hipoteca por pagar?). Estas tres dimensiones están siempre presentes, pero su importancia relativa en las etapas y estrategias capitalistas ha ido cambiando a lo largo del tiempo. En este apartado entramos a ver estos aspectos con más detalle.

### 2.1. Vivienda y construcción como ámbito de acumulación

El capital obtiene sus beneficios principalmente utilizando el trabajo en las empresas para producir y vender productos (capital productivo). Por razones en las

que no podemos entrar aquí, el capital no siempre obtiene los beneficios que 'necesita' en este capital productivo. Además, si cada vez hay más capital es necesario encontrar cada vez más ámbitos donde poder invertir. Por lo que el capital 'se va desplazando' e invirtiendo en otros ámbitos (financiero, infraestructuras, inmobiliario...) como circuitos secundarios de obtención de beneficios. La crisis en el sistema productivo puede alejar el capital hacia circuitos secundarios que pueden absorber cantidades enormes de capitales excedentes para retrasar las crisis.

Estos circuitos secundarios a menudo suponen desplazamientos temporales del capital (mediante la inversión en proyectos a largo plazo, como infraestructuras o viviendas) y desplazamientos en el espacio (mediante la apertura de nuevos mercados, nuevas capacidades de producción y nuevas posibilidades en otros lugares) que permiten absorber durante algún tiempo una parte de estos capitales excedentes<sup>3</sup>. En su proceso de expansión el capital requiere de infraestructuras en el espacio fijas y seguras para que el capital productivo pueda moverse y sea rentable; lo que le lleva a invertir capital en la construcción del espacio (obras en carreteras, ferrocarriles, urbanizaciones, etc.), para que faciliten la creación de más excedentes en el resto del capital. Este capital queda 'fijado' en dicho espacio, 'congelado' en el lugar (dependiendo de su vida útil económica y material) lo que supone que una parte de los excedentes de

*"(...) el sector de la construcción es mucho más que el mercado de la vivienda (...) Así, la creación de infraestructuras de transporte (autopistas, trenes de alta velocidad, aeropuertos, grandes puertos, etc.) ha sido verdaderamente espectacular (en España) impulsada por la inversión estatal en estos últimos diez, quince años, ayudada también por una entrada igualmente masiva de fondos comunitarios (...) y por una fuerte inversión privada en nuevas autopistas de peaje. Lo cual ha convertido a España en el país de la UE con más kms. de autovías y autopistas en relación a su población. Otro record europeo."*  
(Fdez. Durán, 2006, 13)

capital (y fuerza de trabajo) se convierte en proyectos en la formación de infraestructuras físicas y sociales que sólo se rentabilizan a largo plazo, lo que supone un freno a la movilidad del capital total. Es decir, una parte de la circulación del capital (el inmovilizado) es más lenta para facilitar una mayor libertad de movimiento al resto (la autopista permite que las mercancías se trasladen con más rapidez). Pero a la vez, la viabilidad del capital y el trabajo invertidos en la producción y mantenimiento de dichas infraestructuras solo puede asegurarse si el capital productivo funciona bien (si nadie circula por una autopista, ésta no se valoriza). Existe una tensión entre la fijeza y el movimiento, entre la creciente capacidad para superar el espacio y las estructuras espaciales inmovilizadas que hacen falta para dicho fin.

El capitalista, en principio, prefiere invertir a corto plazo para poder obtener más beneficios rotando más rápidamente su capital. Si tiene que invertir a plazo más largo, para facilitar estas inversiones entran en juego las relaciones entre las finanzas y el desplazamiento temporal del capital: Se crean bonos, hipotecas, valores y acciones, deuda estatal y otros activos financieros que proporcionan una tasa de rendimiento anual a cambio de la inversión expresada en dichos documentos, lo que convierte un proceso de circulación prolongado en una tasa de rendimiento anual (por ejemplo, la inversión en la construcción de un ferrocarril, que es una inversión a largo plazo, si se ha expresado en acciones, bonos o deuda pública, proporciona beneficios anuales) que facilita la transmisión de los capitales originalmente invertidos (es difícil vender una carretera o un ferrocarril, pero es fácil vender las acciones que representan dicha inversión). A esto se le llama capital ficticio.

Obsérvese que la absorción de capital en los circuitos a través de la creación del crédito, creando el capital ficticio 'depende del papel mediador crucial de las instituciones financieras... para canalizar los flujos de capital entre los diversos circuitos' (Harvey, 2004: 108). Es decir, se produce una estrecha conexión entre el capital financiero y el capital dedicado a la construcción de espacio, como veremos más adelante.

Mediante el uso del crédito y el capital ficticio el capital excedente puede moverse de una esfera a otra (por ejemplo del ámbito de lo inmobiliario al ámbito de la energía), aunque es difícil que los productos se conviertan en otros instantáneamente (las acciones del capital invertido en una carretera se pueden vender y comprar acciones del capital invertido en energía, pero las inversiones físicas permanecen, así que alguien es su propietario). En la medida en que el problema es absorbido y no eliminado, el equilibrio supone un continuo desplazamiento en el tiempo mediante la aceleración de la formación de capital ficticio. El volumen de endeudamiento aumenta y los problemas actuales se absorben contrayendo futuras obligaciones, pero en algún momento habrá que saldar las deudas. Acelerar la formación de capital ficticio —el verdadero núcleo de la espiral del crecimiento— supone que cada vez hay que dedicar más trabajo de la producción corriente (ya que hay que pagar beneficios y amortizar la deuda expresada en los documentos mencionados) a amortizar obligaciones pasadas.

(Harvey, 2001/2007: pag. 342). Démonos cuenta que quien contrae una hipoteca está comprometiendo los ingresos de su trabajo futuro por muchos años.

Por ello, con frecuencia el capital intenta que sea el Estado quien cubra las necesidades de este capital 'fijado' al espacio: 'Los productores pueden mejorar su capacidad de moverse en la medida en que otros agentes (principalmente el Estado) se responsabilicen de partes cada vez mayores de los costes infraestructurales fijos e inmovilizados. La creciente movilidad del capital de producción en las pasadas dos décadas ha derivado de tales estrategias' (Harvey, 2001/2007: 352)

En el capitalismo actual, estas inversiones a largo plazo se refieren principalmente a las infraestructuras, pues en la vivienda ya se ha señalado que los inversores han encontrado la forma de rentabilizar su inversión con relativa rapidez mediante la venta de los pisos. Asimismo, actualmente, las infraestructuras no sólo sirven para rentabilizar mejor el capital productivo, sino que, además, el capital ha encontrado la forma de que ese apoyo, al darse mediante obras públicas o privadas, sirva para permitir hacer más negocios al sector privado. Es decir, las infraestructuras permiten mejorar la movilidad del capital, y al mismo tiempo, aumentar el negocio de las constructoras, proporcionando posibilidades de mejorar y aumentar su rentabilidad. Por ejemplo, una autopista o el AVE, facilitan la movilidad del capital productivo y sus agentes, pero además, permiten un magnífico negocio con la construcción de la misma, y el negocio sigue con la explotación privada de dichas infraestructuras. Por lo que a veces es posible preguntarse si una infraestructura se construye para facilitar la movilidad de los demás capitales o por el negocio que la propia construcción proporciona.

¿Pueden las dificultades del capitalismo resolverse mediante la expansión o reestructuración temporal y/o espacial? Transitoriamente sí. 'El capitalismo puede abrir un considerable espacio de respiro para su propia supervivencia acudiendo a 'la solución espacial' en especial cuando se combina con desplazamientos temporales como los descritos más arriba. Es como si habiendo intentado aniquilar el espacio mediante el tiempo, el capitalismo comprara tiempo para sí mismo a partir del espacio que conquista (Harvey 2001/2007: 359).

Pero, el escenario espacial de la producción, el intercambio, la distribución y el consumo capitalistas nunca está en equilibrio, sino que se ve sometida a variadas y contradictorias fuerzas. Es decir, que aunque existe la posibilidad de que se produzca un equilibrio dinámico en el cual se absorban los excedentes en la creación de infraestructuras físicas y sociales que faciliten la creación de más excedente, siempre se llega a un punto en que se producen las crisis que son inevitables, de modo que 'El resultado sólo puede ser una inestabilidad crónica en las configuraciones regionales y espaciales, una tensión dentro de la geografía de la acumulación entre la fijeza y el movimiento, entre la creciente capacidad para superar el espacio y las estructuras espaciales inmovilizadas que hacen falta para dicho fin'. (Harvey, 2001/2007: 353).

De lo dicho hasta ahora se deduce fácilmente que el

panorama de la actividad capitalista se ve atravesado por contradicciones y tensiones y que es perpetuamente inestable debido a las presiones técnicas y económicas de todo tipo que actúan sobre él, generando las crisis. La búsqueda interminable de beneficio, da lugar a la pretensión perpetua de crear un entorno que facilite las actividades capitalistas en un lugar y en un momento determinado, sólo para tener que destruirlo y tener que construir un entorno totalmente diferente en un momento posterior sin poder saciar nunca su perpetua sed de acumulación. Así se va construyendo la historia de la destrucción creativa en el entorno de la geografía histórica real de la acumulación de capital.

## 2.2. El consumo de la vivienda

En las sociedades modernas actuales, para acceder de una vivienda, los trabajadores tienen que alquilarla o comprarla, lo que significa adquirir una mercancía. En ambos sistemas, ya sea con el alquiler o con la hipoteca, el acceso por parte del trabajador a la vivienda entra en la lógica de la circulación del capital y la obtención de un beneficio para éste. Una parte, actualmente una parte muy importante, de los salarios pagados a los trabajadores vuelve a la órbita del capital mediante el alquiler o compra de las viviendas. Proceso del que se sirven los constructores y propietarios de las viviendas para obtener beneficios. Asimismo, como comprar una vivienda significa casi siempre también hipotecarse y pagar por muchos años los intereses y la amortización del crédito que les permite acceder a la propiedad de las mismas, las instituciones financieras obtienen un beneficio. Es decir, mediante la necesidad de disponer de una vivienda, por el consumo de la misma, la población facilita la obtención del beneficio a quienes venden la mercancía 'vivienda', es decir, promotores, constructores e instituciones financieras.

Tratar la vivienda como una mercancía tiene consecuencias importantes para el trabajador. El coste, calidad y localización de estos bienes afecta fuertemente al nivel de vida de los trabajadores. Tienen que dedicar una gran parte de sus ingresos a pagar la hipoteca o el alquiler, hasta el punto que actualmente es imposible pensar en la disponibilidad de una vivienda (en compra o alquiler) a menos que se disponga de más de un salario en la familia<sup>4</sup>, ya que en la mayoría de las familias se dedica un salario íntegro a financiar la vivienda y es extremadamente difícil que una persona sola pueda financiar el coste de una vivienda. Asimismo, con los precios actuales de las viviendas, el capital absorbe a través del consumo de vivienda una buena parte de los aumentos de salarios que los trabajadores pueden obtener. Con los aumentos del euríbor o el alquiler, son cada vez más las familias que tienen muchas dificultades para cubrir sus gastos esenciales. Explotados como trabajadores y 'explotados' como consumidores (en este caso de vivienda).

El sistema de propiedad privada que excluye a los trabajadores de la tierra como un medio de producción, lo excluye también del espacio para vivir, para sus casas, transporte, facilidades de servicios, que constituyen el en-

torno de vida de la población. El derecho a la vivienda, a la ciudad, se convierte en una mercancía al que solo se tiene acceso a través de pagar un precio alto.

Hay que pensar también en el creciente número de personas que al no poder pagar la hipoteca son desahuciados, con todas las terribles consecuencias y la angustia que ello comporta; muchos convirtiéndose en personas sin techo. Por otra parte, si como está sucediendo actualmente, baja el precio de las viviendas quienes tienen hipotecas recientes se pueden encontrar con que deben por hipoteca más que el valor de sus viviendas.

También hay que tener en cuenta donde está situada la vivienda, pues a menudo el precio de la vivienda lleva a los trabajadores a vivir lejos de su trabajo o de la ciudad; el coste de la vivienda junto con la expansión de las ciudades y sus áreas próximas obliga a los trabajadores a viajar cotidianamente largas horas para acceder a su trabajo, alargando sustancialmente su jornada laboral, a veces viajando en condiciones precarias de transporte o tráfico.<sup>5</sup>

Pero el efecto de convertir la vivienda en una mercancía también tiene otras consecuencias por el lado del consumo. La propiedad privada de la vivienda y las posibilidades de especulación que esto permite expanden el concepto de propiedad entre los trabajadores y les lleva a confundir esta propiedad, de un bien de consumo con la propiedad del capital, lo que puede hacerles más conservadores<sup>6</sup>. Este aspecto refuerza el interés de los capitalistas por la propiedad de las viviendas por los trabajadores: la compra de viviendas por éstos no sólo les proporciona los importantes beneficios directos que se han señalado sino que legitima el capitalismo y deslegitima las diversas fórmulas posibles de propiedad colectiva. Se utiliza la propiedad privada de la vivienda para ampliar y justificar los valores del capitalismo, ya que ahora 'todos somos propietarios' oscureciendo el hecho que 'unos más que otros' como decía Orwell en 'Rebelión en la granja', pues no es lo mismo la propiedad de un bien durable de consumo que la propiedad del capital y los medios de producción.

Además, la propiedad privada de la vivienda fuerza a los trabajadores a ser más dóciles ante sus condiciones laborales. El tener que pagar importantes hipotecas, si se está muy endeudado por la vivienda durante largos años, hace que sea mucho más difícil enfrentarse a la empresa y arriesgarse a perder su empleo. En algunas ocasiones, esto puede ser una arma de doble filo: si el precio de las viviendas, o las mensualidades a pagar por ellas suben mucho, los trabajadores pueden llegar a ser más reivindicativos y más activos en la lucha de clases, exigiendo aumentos de salarios para poder enfrentar el aumento en el coste de las viviendas; aunque dada la situación actual de los mercados de trabajo es bastante difícil imaginar esta posibilidad, incluso en países como Estados Unidos, donde los desahucios son muy numerosos.

La absorción del excedente a través del consumo de vivienda se realiza también en la venta de casas antiguas, que se compraron o construyeron a otro precio, pero se venden a precios actuales. El afán de aprovechar las posibilidades de especulación se expande a toda la población

propietaria de una vivienda y los elementos especulativos de la vivienda se acaban percibiendo como un aspecto normal de la vida.

Finalmente hay que mencionar también al gran número de personas pertenecientes a las clases populares que no podrán acceder nunca a una vivienda, debido a la gran disparidad entre los salarios que se pagan y el precio de las mismas. Dado que se considera que las necesidades de las personas deben de satisfacerse cada vez más por 'medio del mercado' cabe preguntarse si existe alguna solución para que la gente pueda disponer de una vivienda digna. Es de temer que la respuesta sea negativa en un gran número de casos.

### 2.3. La conformación del espacio: el urbanismo revanchista

Hasta aquí hemos visto como la vivienda (y la construcción) entran en la lógica de la circulación del capital tanto desde la vertiente directa de los procesos de acumulación como mediante el consumo. Sin embargo, estas dos dimensiones no son las únicas. El espacio —y por extensión la vivienda y el urbanismo— puede ser absorbido pero también dan forma al entorno construido donde las relaciones sociales capitalistas ocurren.

A nadie se le escapa, que cualquier sociedad crea un entorno físico construido a su propia imagen para poder vivir, producir y reproducirse. No son lo mismo las ciudades de la Edad Media —levantadas alrededor de catedrales y palacios— que las megalópolis de hoy —construidas alrededor de rascacielos corporativos. La forma y lógica de las vías imperiales romanas —para la circulación y dominación militar— que las autovías y aeropuertos actuales —para mover mercancías y trabajadores. Ni las pobladas áreas rurales de la Edad Moderna, con las desiertas campiñas de muchos países en la actualidad. Asimismo, el capitalismo del siglo XXI conforma el espacio y el entorno físico en el mismo construido, de acuerdo a sus objetivos y valores, siendo la vivienda una parte importante de dicho espacio, ya que la vivienda es un uso particular de éste.

Dentro del sistema capitalista, una de las variables de base que incidía en la construcción de este espacio era la necesidad de un cierto equilibrio entre la producción, los medios necesarios para ella y el lugar de consumo, de forma que el capital pueda circular sin que el coste y el tiempo de movimiento exceda de los límites del beneficio impuesto por el tiempo de rotación necesario.

Si se examina la construcción de los núcleos urbanos en la historia puede observarse que éstos constituyen reflejos de las formas de producción material. Frente a cualquier núcleo residencial no hay más que preguntarse como se ganaban la vida sus residentes para comprobar la estrecha relación entre los sistemas de producción y el tipo de ciudad existente: las grandes ciudades estado italianas de la Edad Media, las ciudades industriales de la revolución industrial, los polos de desarrollo del desarrollismo, son formas espaciales que reflejan con nitidez el sistema productivo y cambian con él. Una ciudad como Barcelona, por ejemplo,

se conformó primero en torno al puerto y sus actividades comerciales, pasó después a constituir uno de los lugares principales de la industrialización del estado, y, actualmente, se está forzando su conversión en un espacio turístico y de ocio para los turistas. Tarragona, fue durante muchos años una ciudad limitada a las actividades de los empleados públicos, el ejército y la iglesia, pero cambió fuertemente en su composición territorial y social (los barrios) cuando en ella se establecieron importantes empresas; a una forma de producción le corresponde una conformación espacial de la ciudad.

Especialmente importante era la necesidad de asegurar que los trabajadores pudieran desplazarse con (relativa) facilidad entre su lugar de residencia y su lugar de trabajo. En el periodo industrial, además de otras funciones que la ciudad podía realizar, la provisión y mantenimiento de los trabajadores jugaba un papel crucial en la dimensión urbana, que se determinaba por los límites geográficos del viaje diario de los trabajadores entre su domicilio y su trabajo. Se producía una estrecha relación entre la dimensión urbana y la reproducción social<sup>7</sup>. En este sentido, la construcción de ciudades y barrios satélites en las áreas metropolitanas industriales de España o los suburbios de construcción pública en Europa son un claro ejemplo del papel de la vivienda en aprovisionar alojamiento y servicios a un precio asequible para la clase trabajadora y permitir, así, la producción del beneficio.

Actualmente la conformación del espacio además de a esta necesidad responde también a otras razones. Las relaciones entre el capital y el estado, la reproducción social y el control social se han alterado drásticamente y el neoliberalismo desarrolla nuevas formas en la historia de la urbanización capitalista.

Aunque las ciudades siguen teniendo importancia como focos de concentración y residencia de los trabajadores, de forma que sigue siendo necesario que éstos puedan acudir de sus domicilios a su lugar de trabajo y se reproduzca la relación social del trabajo, la dimensión urbana ya no viene determinada esencialmente por la organización de dicha reproducción social por dos razones. Primero, los modernos medios de transporte y comunicaciones han expandido enormemente el espacio utilizado para la reproducción social, pudiéndose observar una amplia redefinición de la escala urbana, que en los países ricos ha supuesto un reordenamiento del espacio en las ciudades y la aparición de nuevos barrios suburbanos relativamente lejos de los centros de trabajo. Segundo y más importante, ahora la dimensión urbana está mucho más determinada por la obtención directa de un beneficio. La globalización, con el dominio del capital financiero, ha llevado a que las ciudades se conviertan en proveedoras de importantes servicios a las empresas, lo que supone la expansión urbana más por la expansión de la producción y el beneficio que por la reproducción social (Barcelona, y Madrid, con toda sus coronas metropolitanas, por ejemplo).

Al mismo tiempo, la actividad constructora-inmobiliaria se convierte en un fin en sí misma, en una parte central y muy importante de la economía productiva de la ciudad,

justificada porque proporciona beneficios, impuestos, empleos. Los nuevos complejos urbanos se convierten en crecientes estrategias de acumulación de capital para economías urbanas que compiten entre sí, no solo para atraer la producción industrial y proporcionar servicios a los negocios, sino también como áreas residenciales y turísticas.

Es en este contexto que a finales de los años sesenta del siglo XX, Henri Lefebvre (Lefebvre 1972) argumentaba que el urbanismo había suplantado a la industrialización como la fuerza de expansión capitalista. No porque la industrialización (la producción de valor a través de la producción de mercancías) desapareciese sino porque la consolidación de la producción industrial implica la urbanización de la sociedad<sup>8</sup>. Cuando una sociedad está industrializada, y su producción no responde a las necesidades locales sino al mercado mundial (o nacional) el capitalismo necesita producir/organizar el espacio conforme a éste, y “la problemática [industrial] se desplaza y se convierte en desarrollo urbano” (Lefebvre, 1996/1968, 130). En resumen, aunque el capitalismo es mucho más que urbanismo y que todo lo que se urbaniza se produce en algún sitio, sí que parece que en nuestros tiempos el desarrollo urbano, y con él el desarrollo inmobiliario se ha convertido en un aspecto central de la expansión económica urbana, un sector pivote en las nuevas economías urbanas (Smith, 2002, 447).

En el curso de todos estos procesos generales de acumulación el capital va utilizando la construcción del espacio y las viviendas como un instrumento de beneficio más, convirtiéndolas en mercancías sometidas a la obtención de beneficios. Por un lado las ciudades se expanden mucho absorbiendo la mayor parte de la población de los países, y, por otro lado, modifican sustancialmente su carácter ya que, apoyándose en los nuevos sistemas de transporte y comunicaciones, pasan a ser espacios diseñados primordialmente según criterios de acumulación para el capital privado y legitimación para el sector público, lo que cambia fuertemente el carácter de los núcleos de población.

El capital privado, con la aceptación, el apoyo y participación del sector público, conforman el espacio y construyen las ciudades para la obtención directa del beneficio del primero; lo que conduce a hacer más visible el carácter de clase de la localización de la residencia de la población. Los precios del suelo urbano han subido tanto que los trabajadores tienen que trasladarse a vivir a la periferia lejana suponiendo una gran expansión del tiempo necesario para el transporte diario (además de las deficiencias en las infraestructuras). La otra alternativa es vivir en condiciones de vivienda extremadamente precarias en los ghettos urbanos muy degradados, donde el abandono y limitación de los servicios públicos y el incremento de la acción represiva del estado da lugar a la ‘ciudad revanchista’ (Smith, 2002); situación en la que se suelen encontrar con frecuencia los inmigrantes tanto porque no disponen de medios para tener una vivienda en la periferia, como porque trabajan en empleos que exigen la proximidad física al lugar de trabajo por horarios o naturaleza del empleo: hostelería, servicios domésticos (Merrifield, 2002).

En resumen, dado que el proyecto neoliberal de sociedad en su lógica de profundización del capitalismo ha sido reafirmar las relaciones de clase y la disciplina de mercado,, la ciudad y vivienda que se produce es un **urbanismo revanchista** (Smith, 2002). Si durante los años de posguerra, en muchos países desarrollados, la política urbana en parte respondía a tener que resolver a nivel local las necesidades de la reproducción social, como viviendas y servicios asequibles para la fuerza de trabajo (con vivienda pública por ejemplo), ahora ya no es tanto así. El urbanismo neoliberal prioriza la recuperación de la ciudad como un ámbito de obtener beneficios para el capital productivo y financiero y para que vivan sus representantes. Y si el capital no tiene suficiente con reconquistar la ciudad para sí mismo y las poblaciones así desfavorecidas se rebelan, se intensifica la represión pública y los procesos de ‘revanchismo’ de los poderes dominantes (por ejemplo ordenanzas cívicas, gentrificación y ‘mobbing’, criminalización de la pobreza, etc.), que contribuyen a intensificar la conformación de ciertos ámbitos ciudadanos (formación de barrios —ghettos— donde se concentran trabajadores de bajos ingresos y/o inmigrantes).

En resumen, el proyecto neoliberal para la ciudad y la vivienda es un urbanismo revanchista ‘que reemplaza a la política urbana de reproducción social en las ciudades del mundo capitalista avanzado expresando de forma creciente los impulsos de la producción capitalista. Se produce con considerable énfasis en el nexo del capital productivo y financiero a expensas de los asuntos de la reproducción social (Smith, 2002, 427). En este contexto, el urbanismo revanchista neoliberal ha tenido grandes efectos sobre la vivienda y el mercado inmobiliario.

Si en algún lugar el peso aplastante del urbanismo revanchista se ha hecho explícito, éste ha sido en el centro de las ciudades de todo el mundo a través del fenómeno de la *gentrificación*<sup>9</sup>, ejemplo del nuevo modelo urbanístico neoliberal.

La gentrificación se generaliza mediante dos formas distintas: la primera consiste en convertir zonas antiguas y generalmente degradadas de las ciudades, habitadas por poblaciones marginadas (pobres, ancianos, inmigrantes) en áreas de viviendas de lujo para las clases medias y altas. Para ello se expulsa a los pobladores tradicionales mediante todo tipo de procedimientos (incluso a veces delictivos) para derribar o regenerar sus viviendas y venderlas a los nuevos habitantes económicamente más potentes; la segunda, que también constituye otra forma de gentrificación se plasma en los nuevos modelos de urbanismo y las urbanizaciones en las periferias de las ciudades. Es ambos casos, supone desplazar a las familias trabajadoras de los centros urbanos. Estas dos formas se integran y van cambiando la dimensión y el carácter de las ciudades.

La gentrificación utiliza diversos instrumentos: dejar que se degrade totalmente una zona, tanto en sus viviendas como en su urbanismo y sus servicios, de forma que ‘la modernización’ sea necesaria. En ocasiones este proceso se facilitaba porque las zonas ya estaban anteriormente muy degradadas y era necesaria la mejora de las mismas (que

era aprovechada para cambiar la composición social de los habitantes de la zona). Se utilizará también la presión e incluso la violencia para expulsar a los vecinos (el mobbing), la subida de alquileres y cualquier otro medio que facilite la expulsión de la antigua población para dar lugar a otros moradores con más posibilidades económicas.

La gentrificación comenzó siendo un fenómeno de poca importancia, principalmente vinculado a artistas y profesionales jóvenes emancipados que buscaban espacios baratos, grandes, en desuso, cerca de la vida cultural de la ciudad. En la mayoría de casos, la llegada de éstos a barrios degradados catalizó su transformación y puso de moda estas zonas para más capas de las clases medias, expulsando a los residentes más pobres de la zona. Pero ahora se da una ampliación de la escala de gentrificación, estimulada por el gobierno, grandes empresas o consorcios gobierno-empresas (partenariado), de forma cuidadosamente planificada. Si antes este fenómeno se daba de forma importante solamente en grandes ciudades globales, ahora estos proyectos, muchas veces liderados por la inversión pública, suceden en ciudades de todo tipo y dimensión (e incluso en zonas rurales). De esta manera podemos decir que la gentrificación ha pasado de ser un proceso inicialmente marginal a una dimensión importante del urbanismo contemporáneo. En grados diferentes, la gentrificación se ha convertido desde los 1990s en la estrategia urbana crucial de los gobiernos locales en consorcio con el capital privado en todas las ciudades del mundo.

Toda esta evolución se corresponde con unas formas urbanas marcadas por una extrema separación de la riqueza y la pobreza, el reajuste de las relaciones de clase y la dependencia del trabajo inmigrante.

La generalización de la gentrificación tiene varias dimensiones:

- La gentrificación se expande cada vez más tanto en el centro como alrededor de las áreas centrales, lo que supone el aumento de los precios del suelo urbano y las viviendas y la expulsión de los habitantes de menores ingresos de los centros urbanos.

- Cambia el papel del estado: la política urbana ya no aspira a guiar o regular la dirección del crecimiento económico, sino a encajar en los espacios establecidos por el mercado en la búsqueda de más beneficio, bien directamente o en términos de ingresos por impuestos. El Forum 2004 de Barcelona, o la Exposición de Zaragoza de 2008 son buenos ejemplos de estos cambios de orientación.

- El capital global participa no solo en las grandes operaciones sino hasta en los pequeños desarrollos urbanos locales.

- No sólo se transforman las viviendas sino el entorno: tiendas, restaurantes, parques, instituciones culturales, que se argumenta, que afectan a toda la ciudad.

- En los intensos esfuerzos por gentrificar la ciudad, se produce una nueva amalgama de poder empresarial y público, conducentes a integrar las iniciativas públicas con las de los inversores privados (Smith, 2002: 443). La gentrificación es cada vez más la combinación del capital privado con la iniciativa pública, para beneficio del primero y justi-

ficado por la regeneración urbana que supone. Lo que está sucediendo en El Raval y toda la zona centro de Barcelona, por ejemplo.

- Los nuevos complejos urbanos se establecen bajo el argumento de la 'regeneración urbana' y se convierten en crecientes estrategias de acumulación de capital para economías urbanas que compiten entre sí. Se cambia hasta el sentido del lenguaje, utilizando la palabra 'regeneración' que parece suponer recuperación y es más 'políticamente correcta' que 'gentrificación', ya que la primera no hace referencia a los habitantes de la ciudad que son dispersados para permitirla, disimulando así los movimientos de clase que la palabra gentrificación desvela.

- Ante la aparición de movimientos anti-gentrificación se amplía y endurece la represión justificándola en la necesidad de hacer la ciudad más segura.

En definitiva, se genera "un nuevo paisaje urbano marcado por la arquitectura y las tipologías urbanas del apartheid social y la videovigilancia en donde se produce una regresión total del espacio público, que inhibe cualquier tipo de participación, se desarrolla una guerra civil de baja intensidad, el espacio se organiza en base al miedo (a los otros), se instala una verdadera histeria social por la seguridad, se da una creciente presencia y fiscalización policial, interviene la violencia de clase como instrumento al servicio de la construcción de la 'ciudad', se organiza de forma sistemática la depredación de la naturaleza, se acrecienta el acoso ante cualquier disidencia, se produce un aumento de la polarización social, se enseorea el inmenso poder de los promotores inmobiliarios, se van desmantelando los servicios públicos y va reinando cada vez más el mercado puro y duro, se imponen grandes maquinarias discursivas al servicio de la legitimación de los proyectos de control y explotación social, se establece una creciente criminalización de la miseria y un verdadero estado de sitio para los inmigrantes." (Delgado, en Fernández Durán, 2006: 19)

A toda esta utilización del espacio motivada por la búsqueda del beneficio, especialmente en la ciudad, hay que añadir la consideración de otro elemento de crucial importancia para la conformación del mismo y de creciente interés para el sector de la construcción, como es la producción de infraestructuras y equipamientos permanentes, cada vez más importantes en las sociedades modernas. Desde el punto de vista de negocio para las constructoras y de modelación del espacio probablemente es un ámbito de mayor interés económico y más potente en cuanto a remodelación social que el de la vivienda, y se puede decir mucho respecto a la acumulación de capital que dichas actividades representan. No obstante, como éste es un trabajo dedicado al tema de la vivienda, no entraremos en este campo pues la dimensión del trabajo sería inmanejable para nuestros objetivos.

Sólo recordar que la producción de infraestructuras está con mucha frecuencia muy estrechamente vinculada a la construcción y venta de viviendas de forma que a menudo constituye en la práctica una actividad conjunta. Especialmente en cuanto a iniciativas urbanísticas se refie-

re, pero también la construcción de otro tipo de infraestructuras puede conllevar modificaciones o expansiones de importancia en el ámbito residencial. Por ejemplo, se está observando que la construcción del ferrocarril de alta velocidad (AVE) está permitiendo la explotación de nuevas áreas productivas o residenciales o puede suponer el declive de otras anteriormente más activas. Aunque no entraremos en estos aspectos, conviene tenerlos presentes al evaluar iniciativas específicas o realizar análisis de programas concretos.

### 3. ACTORES RELEVANTES PARA EL SECTOR DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN

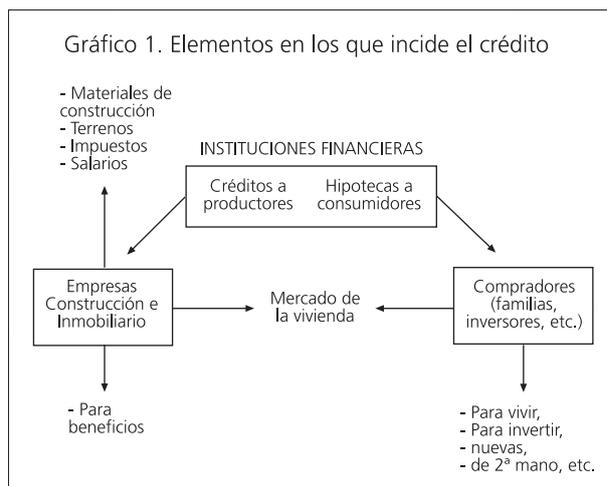
Más allá de constructores, promotores y consumidores, en el mercado de la vivienda hay dos actores que sin que su principal función sea la actuación en el mercado inmobiliario y en la construcción son agentes importantísimos en estructurar la evolución de la vivienda: las entidades financieras y el sector público.

#### 3.1. El sistema financiero y la vivienda

El capitalismo de fines del siglo XX y comienzos del siglo XXI ante la caída de la nueva economía de la que se esperaban muchos beneficios (aunque no produjo tantos), se vio en la necesidad de buscar nuevos lugares de inversión. Entre éstos se dieron condiciones por las que parecía que el espacio, la actividad de la construcción y la venta de viviendas podían proporcionar beneficios sustanciales, por lo que el capital se dirigió hacia dichas actividades. Desde mediados de los noventa, se intensificó el uso del espacio como un importante ámbito de inversión especialmente en algunos países ricos —EE.UU. el Reino Unido— y otros de desarrollo medio, como España

El ámbito de la construcción se había convertido en un magnífico sector de negocio de las instituciones financieras en su afán por valorizar las ingentes masas de liquidez de que disponían, y al desmoronarse este sistema, inicialmente por la incapacidad de los compradores de viviendas de satisfacer sus obligaciones crediticias, se ha hundido también el sector inmobiliario. Pero para entender la actual crisis primero necesitamos una breve introducción a la importancia del crédito en el desarrollo de la vivienda.

En el capitalismo contemporáneo todas las actividades económicas se sustentan en gran medida en el crédito<sup>10</sup>. Pero para la actividad constructora-inmobiliaria el capital financiero es crucial. La construcción es cara y exige mucho capital, además consiste en un producto que se valoriza a largo plazo —un piso dura muchos años— y es una compra de una magnitud que las familias no pueden abordar con sus ahorros acumulados sólo en varios años<sup>11</sup>. La financiación de estas actividades depende casi absolutamente del crédito, tanto en la propia actividad del constructor como en el comprador. En esta situación, las instituciones financieras ocupan un lugar clave para el desarrollo de los mercados inmobiliarios (Gráfico 1).



Son muy pocas las familias que pueden comprar una vivienda con los ahorros previos, pues el establecimiento de nuevas familias suele tener lugar cuando las parejas son jóvenes y los ahorros son escasos. Pero el capital financiero presta el importe de la compra a cambio de un interés y dando largos años para la cancelación del crédito, que se garantiza mediante una hipoteca sobre la vivienda y que se suele satisfacer mediante cuotas mensuales por quienes las compraron. Que, en el fondo, no son sus plenos propietarios hasta que han satisfecho completamente la amortización del crédito.

Asimismo, las condiciones del crédito determinan en la mayoría de casos la evolución de la construcción de viviendas. En las viviendas en alquiler el crédito es también importante para quienes las construyen y van a cobrar los alquileres. El capital financiero no sólo es primordial por la concesión de los importes necesarios, sino porque el aumentar o disminuir los créditos le proporciona el poder de marcar la evolución de la construcción (y en casos hasta la de la economía del país), lo que tiene como es obvio, una importante incidencia en los precios de mercado.

#### 3.2. El papel del sector público

El Sector público tiene también un papel muy destacado en la evolución del tema de la vivienda. Por varios aspectos principales: por un lado por las regulaciones que afectan al sector —regulaciones urbanísticas, de requisitos de las viviendas—, por el otro, por la propia política pública de suministro de viviendas: más o menos activo en la proporción de vivienda pública, ayudas económicas a la compra o el alquiler, etc. Además, la incidencia del sector público es clave en la regulación de las variables monetarias que afectan al sector: tipo de interés, regulación y plazos de amortización de los créditos. Por ello no se puede hacer un trabajo sobre vivienda sin considerar con atención el papel del sector público.

No obstante, la política del sector público es distinta en cada país, por lo que no la incluiremos en este apartado más general y teórico, sino que en otro apartado de este Informe se considerará en la parte referida al estado español.

De todos modos, como un rasgo general en todos los países, sólo mencionaremos que en los últimos treinta años, y debido a la incidencia de las conservadoras doctrinas neoliberales, el papel del sector público ha tendido a disminuir dejando al sector privado la conducción de la mayoría del suministro de la vivienda sino de toda la política referente al espacio, bajo la idea, tantas veces repetida y nunca justificada de que la iniciativa privada responde mejor a los deseos de los consumidores.

Asimismo hay que mencionar la importancia creciente de la relación entre capitales privados y sector público, que actualmente se ha dado en denominar *partenariado*, o *governanza*. En el ámbito de la construcción, estas iniciativas, abordan conjuntamente grandes operaciones de infraestructuras, urbanísticas e incluso de vivienda, en las que, en principio, ambos sectores conjuntamente diseñan la operación respectiva, siendo ésta sancionada e impuesta por el poder público, con aportaciones económicas variables de los dos sectores, aunque normalmente la aportación económica suele realizarla el sector privado en mayor proporción. Estas operaciones se justifican basándose en que el sector privado busca su beneficio realizando obras adecuadas para el interés general, pero con frecuencia estas grandes iniciativas aseguran prioritariamente los intereses privados y los de las instituciones públicas que les dan soporte, más que el interés general de las poblaciones implicadas.

#### 4. DEL AUGE A LA CRISIS: LA CRISIS FINANCIERO-INMOBILIARIA

En el contexto de la importancia esencial del mundo de las finanzas en los mercados de la vivienda, la reestructuración y evolución del capitalismo en los últimos treinta años explica mucho de la situación actual de crisis.

*De burbuja en burbuja.* Con la crisis económica de los setenta los capitales productivos disminuyeron sustancialmente sus beneficios y los grandes capitales empezaron a orientar la búsqueda de rentabilidad hacia los mercados financieros. Este capital financiero que, para obtener más beneficios, con el apoyo de las nuevas tecnologías, ha generado grandes innovaciones financieras (formas nuevas de invertir) para seguir aumentando, lo que le lleva a necesitar más lugares para invertir con beneficio. En esta expansión y búsqueda de nuevos campos los capitales, y especialmente el capital financiero, intensificaron sus inversiones en diferentes direcciones. Como ya hemos señalado antes, en los noventa, el capital financiero apostó por la nueva economía hasta que la burbuja explotó. Al no realizarse en este las perspectivas de beneficios creadas, el ámbito inmobiliario y de la construcción se convirtió en una de las válvulas de escape del capital, en especial pero no exclusivamente en los EE.UU, Reino Unido y España.

La abundancia de liquidez, otros elementos externos al mercado inmobiliario y la necesidad de colocarlo para que produjera un beneficio llevó al capital financiero a conceder

hipotecas, con tipos de interés variables, pero muy bajos. Especialmente en Estados Unidos, se concedieron hipotecas, con tipos de interés muy bajos, a compradores de viviendas con muy pocas garantías (las que conocemos ya como hipotecas *subprime* y que, en castellano podemos traducir como *hipotecas basura*), es decir con un alto riesgo de impago, a cambio —aspecto que se menciona pocas veces— de tipos de interés más altos que las hipotecas con mejores garantías (*prime* o en castellano *hipotecas de primera*).

En el estado español también existió esta financiación fácil y barata y, aunque no se dieron ‘hipotecas basura’, ello permitió la expansión de las compras de viviendas y el fuerte aumento de precios de las mismas. Lo que llevó también a que se alargaran los periodos de amortización de las hipotecas, pues dados los precios de los pisos éstas no podían amortizarse en periodos más cortos.

Estos tres elementos: créditos fáciles, bajos tipos de interés y largos plazos de amortización de las hipotecas permitían que las viviendas se siguieran comprando a pesar de sus altos precios, pues los compradores compran con frecuencia más en función de la cuota mensual resultante que por el precio total de la vivienda. Además los compradores de viviendas pensaban que realizaban una sólida operación financiera pues los precios de los pisos subían constantemente y el dinero colocado en pisos proporcionaba unos rendimientos muy superiores a las colocaciones normales en las instituciones financieras. Se generó un fortísimo aumento en la demanda de viviendas que permitían absorber aumentos de precios muy considerables y proporcionaban magníficas rentabilidades a todos los agentes vinculados de muy variadas formas —constructores, propietarios del terreno, mediadores, agentes inmobiliarios, ayuntamientos, intermediarios en diversos aspectos a la producción y venta de viviendas, e incluso a mafias variadas. Se han construido muchas viviendas, que se vendían bien. Las empresas constructoras y las asociadas con ellas crecían como la espuma y sus beneficios y los de los bancos aumentaban en altísimos porcentajes, en un aparente círculo virtuoso que no encontraba límites. Todo parecía ir muy bien en el mercado inmobiliario

Pero la dinámica del capitalismo tropieza cíclicamente (cada varios años) con sus propias contradicciones y los problemas inherentes al mismo. Tanto a nivel sectorial o de ámbitos concretos, como a nivel general de las economías de los estados, de grupos de éstos e incluso a escala mundial, la reproducción permanente del capital no está asegurada y los periodos de prosperidad están llenos de contradicciones y tensiones que acaban siempre en episodios de crisis<sup>12</sup>.

La producción y el consumo de vivienda están, de siempre, íntimamente ligados al capitalismo en el que vivimos y a su inherente tendencia a las crisis, como la que padecemos en estos momentos. En el caso del mercado inmobiliario actual la crisis inmobiliaria se ha desatado con gran fuerza y esta teniendo importantes repercusiones en la economía mundial, precisamente por las vinculaciones existentes entre este mercado y el mundo financiero y sus innovaciones recientes

*La explosión de la burbuja.* El mercado hipotecario tiene un problema. Se puede dejar dinero siempre y cuando haya suficientes garantías que el deudor (el comprador que se hipoteca) pueda retornar el dinero prestado. Por razones ajenas al mercado inmobiliario, en Estados Unidos subieron los tipos de interés. Al mismo tiempo, la política neoliberal de los últimos treinta años ha llevado a que los salarios de los trabajadores aumenten muy poco o nada (incluso para las clases medias), con lo que el esfuerzo de pagar la hipoteca ha ido creciendo. Como resultado, al aumentar los tipos de interés, los deudores más pobres —los de las hipotecas basura— no han podido pagar las hipotecas y los bancos se han encontrado con un importante volumen de morosos, incapaces de pagar sus cuotas. Como en Estados Unidos los bancos están muy especializados, aquellos que habían concedido muchas hipotecas basura se han encontrado con graves problemas económicos y se han declarado en quiebra. Pero algo muy parecido ha sucedido en muchos bancos europeos, y se ha producido una crisis financiera de gran envergadura. Los Estados están intentado ‘rescatar’ estos bancos y el sistema financiero mundial a costa de los erarios públicos con posibles graves consecuencias para las poblaciones respectivas. Pero ya se ha señalado al principio que no haríamos referencia a la crisis financiera y económica en este trabajo, por lo que no continuamos en este punto.

Por otra parte, los aumentos de precios de la vivienda, las subidas de los tipos de interés y los bajos aumentos salariales han hecho cada vez más difícil que incluso las clases medias compren nuevas viviendas, por lo que la demanda ha disminuido. Aunque este es un elemento de menor importancia y la caída de las compras se debe principalmente a la falta de créditos, no deja de ser un elemento que origina en principio y ha reforzado la crisis del sector.

La crisis se propaga ampliamente por otras razones: entre las innovaciones financieras que habían desarrollado las instituciones financieras hay que destacar la denominada titularización. Que consiste en que los bancos forman paquetes de hipotecas (que son créditos a largo plazo) y los convierten en la base de la garantía de valores a corto plazo que emiten los propios bancos y los venden a otras instituciones financieras que quieren invertir. Para asegurarse que los valores/hipotecas que sirven de garantía son buenos, los compradores (no olvidemos que son también instituciones financieras) piden los informes de agencias especiales de *rating* (evaluadoras, podríamos decir en castellano) que garantizan la solidez de aquellos. Pero resulta que estas agencias evaluadoras son pagadas por quienes emiten los valores (es decir por quienes los venden) con lo que se ha descubierto que la seriedad de estas agencias evaluadoras dejaba mucho de desear y permitían la venta de paquetes más que dudosos con buenas evaluaciones.

Pero, ¿cómo una crisis americana se convierte en global? : las instituciones financieras de todo el mundo, con enormes masas de capital que valorizar, compraban a las otras instituciones bancarias muchos millones de estos valores *titulizados* (valores a corto plazo basados en las hipotecas a largo plazo). Con lo que la crisis que se inició en Estados Unidos se transmitió a todas las instituciones financieras de

cualquier país que los habían comprado. Como, además, todas las instituciones financieras han operado con estos valores y otros derivados de los mismos con mucha opacidad y poca transparencia, ya que no quieren desvelar sus negocios y la política neoliberal de los últimos años ha desmantelado muchos controles de estas operaciones, resultó, y todavía es así, que realmente ninguna institución sabía con seguridad cuales de las otras instituciones estaba en casi quiebra y quien no. Por lo que ante esta situación dejaron de dar créditos. Unas porque estaban perdiendo mucho dinero con las hipotecas no pagadas y los valores basados en las mismas y no tienen liquidez, otras porque temían lo que pudiera pasar. Se ha producido una sucesión de quiebras de entidades financieras que ha motivado la drástica caída general de las cotizaciones en Bolsa y un temor paralizante acerca de la situación real de muchas de las entidades financieras que se creían más importantes. Así que han disminuido fuertemente los créditos no sólo a las hipotecas, sino a muchas otras actividades, se han congelado los créditos y se ha generado una crisis financiera mundial de graves consecuencias.

*De crisis inmobiliaria a crisis económica.* En resumen, la crisis financiera que ha supuesto la congelación del crédito, primero en los países ricos y después en todo el mundo ha forzado que los créditos hipotecarios se hayan congelado. Esta falta de financiación es una de las razones principales para la crisis inmobiliaria actual y un importante elemento de la crisis económica que le está siguiendo. A medida que la crisis financiero-inmobiliaria ha ido avanzando han sido más y más los bancos e instituciones financieras afectados —Fanny Mae, Freddy Mac, Lehman Brothers, los primeros, seguidos por una numerosa lista que crece cada día sobre todo en Estados Unidos pero también en el Reino Unido, Bélgica y Alemania. La crisis financiera se ha intensificado, a pesar de que los bancos centrales de Estados Unidos y la UE han suministrado miles de millones de créditos de emergencia a los bancos comerciales<sup>13</sup>.

En otro octubre fatídico para el capitalismo, las medidas de intento de salvar los mercados financieros han sido espectaculares, tanto en cantidad como por su forma.

Los primeros días de Octubre 2008 el gobierno de Estados Unidos ha organizado una operación de ‘rescate’ de los mercados financieros de 700.000 millones de dólares, que, además de todas las ayudas anteriores ya proporcionadas ya se ha quedado corta. Asimismo los principales países de la UE, y también España, están proporcionando ayudas de cantidades increíbles a sus sistemas financieros, lo que puede dar una idea de la enorme magnitud del problema generado<sup>14</sup>. Seguramente después de cerrar este dossier las intervenciones continuaran y seguiremos sorprendiéndonos por su magnitud. Pero hay que destacar la enorme injusticia que esta ‘solución’ de emergencia supone, ya que ni se presta ayuda a los realmente damnificados —quienes no han podido pagar las hipotecas y pierden sus casas, o quienes quedan parados por la crisis— sino que, además, las condiciones en que dicha ayuda se presta no suponen un cambio del sistema anterior, sino que se esta ‘rescatando’ un sistema financiero y a sus principales agentes, para

que puedan volver al mismo sistema y a seguir haciendo lo que nos ha llevado a este desastre.

Además, los tipos de interés hipotecarios han seguido subiendo, especialmente en Europa, con lo que cada vez es más difícil todavía pagar las hipotecas. Y se sigue generando el círculo vicioso de la crisis financiero-hipotecaria.

Obsérvese que la crisis, aunque tiene su origen en las hipotecas basura no pagadas, se expande y generaliza debido a las operaciones especulativas de las instituciones financieras buscando beneficios (compra de valores titulizados). Parece que en Estados Unidos, las hipotecas basura no eran más que el 13% de todas las hipotecas y han dado lugar a todos estos graves problemas, porque al no saber quien debe a quien entre las grandes instituciones financieras, ninguna de ellas quiere arriesgarse y dar créditos. Es interesante observar que frente a la crisis, los bancos y otras instituciones financieras han pedido insistentemente ayudas públicas, y las han logrado en enorme magnitud, pero no parecen dispuestos a que se profundice en sus cuentas para aclarar sus respectivas situaciones de riesgo y resolver el problema. Quieren soluciones, pero sin que les pidan que desvelen la situación que ha causado el problema.

En la actualidad la crisis financiero-inmobiliaria constituye uno de los elementos principales de los diversos episodios económicos que están llevando a la crisis económica generalizada. El fuerte efecto de arrastre de este sector supone que el freno en el desarrollo inmobiliario conduce a una importante disminución de la actividad económica que, si coincide con otros elementos recesivos como en la actualidad, motiva graves consecuencias económicas recesivas para la economía del país y especialmente para sus clases populares<sup>15</sup>.

## 5. DEL DERECHO A LA VIVIENDA AL DERECHO DE PROPIEDAD

En resumen, para entender la crisis del derecho a la vivienda, y por extensión a la ciudad, tenemos que entender en que condiciones y de que manera la forma en que está organizada la sociedad actual produce y provee la vivienda y la ciudad. Es decir, como se integra la vivienda en una sociedad capitalista. Dentro del capitalismo, y en especial en sus formas más liberales como en este periodo, la lógica dominante, por no decir aplastante, en la producción del entorno construido es la obtención de beneficios y no la de cubrir las necesidades vitales de la población.

En este contexto, el sistema capitalista en la búsqueda de sus beneficios penetra en el ámbito del espacio y la vivienda, convirtiéndolos en mercancías para beneficio de sus capitales. Con el concurso imprescindible del capital financiero y del sector público se establece un área de actuación económico-social que incide fuertemente en la conformación del espacio, la posibilidad de acceso a la vivienda y las características de la misma y las formas de vida. En este sentido, el entorno construido y la mercantilización de la vivienda se integra en los circuitos de capital y en la extracción de beneficio de tres maneras:

- Permitiendo la circulación del capital en general gracias a la producción de la infraestructura física necesaria para producir, distribuir y consumir (en algún lugar han de vivir los trabajadores);

- como sector donde invertir los excedentes y buscar la valorización y realización del capital (beneficio); y,

- extrayendo más beneficio del trabajador a través del consumo de la vivienda que este sólo puede hacer o a través de la compra hipotecándose o pagando un alquiler.

En los tres casos, la vivienda es tratada como una mercancía. Con lo cual, la satisfacción del bien de primera necesidad 'vivienda' queda subordinado a que los agentes consumidores —personas y familias— dispongan de los recursos económicos suficientes para poder acceder al mercado. Los precios de las viviendas, las condiciones del crédito y su amortización suponen un gran y prolongado esfuerzo económico para las personas y familias implicadas. Estas condiciones han sido exacerbadas por los bajos tipos de interés, las innovaciones financieras que han permitido el urbanismo revanchista neoliberal, la sobre-valoración de los activos inmobiliarios y con la concomitancia del sector público y sus políticas. Siendo el resultado que muchas personas y familias no pueden satisfacer estas condiciones y malviven en precarias condiciones de habitación.

Pero la evolución de este sector está sometida al carácter cíclico del capitalismo, alternándose los periodos de expansión y buenos negocios para todos los agentes económicos implicados con los periodos de recesión y crisis. Debido a la importancia del sector, su fuerte interrelación con los mercados financieros —ahora tan globalizados e interdependientes—, en los periodos de crisis conlleva el riesgo de arrastrar a toda la economía en una orientación recesiva.

Estos procesos generales de inserción de la vivienda en la circulación del capital con el papel relevante no tan solo de los constructores y del sector inmobiliario pero también de las finanzas y el sector público no se han llevado a cabo ni de la noche al día ni de igual forma en todo el mundo. Nosotros, en la siguiente parte nos centraremos en España y en la evolución del sector y de las políticas de la vivienda en la última década, pero eso no quiere decir que todo empezara hace diez años ni que las contradicciones de la mercantilización de la vivienda se hayan resuelto, sino todo lo contrario.

El sistema capitalista no opera para cubrir los derechos o las necesidades vitales de la población sino en tanto en cuanto éstas pueden ser convertidas en mercancías y proporcionar un beneficio:

- El sistema capitalista en la búsqueda de sus beneficios penetra en el ámbito del espacio y la vivienda, convirtiéndolos en mercancías para la valorización de sus capitales;

- con el concurso imprescindible del capital financiero y del sector público se establece un sector de actuación económico-social que incide fuertemente en la conformación del espacio, las características de la vivienda y las formas de vida, proporcionando además, un amplio ámbito para la inversión rentable de capitales;

- la evolución de este sector está sometida al carácter cíclico del capitalismo, alternándose los periodos de expan-

sión y buenos negocios para todos los agentes económicos implicados con los periodos de recesión y crisis. Por la importancia del sector, en los periodos de crisis, conlleva el riesgo de arrastrar a toda la economía en una orientación recesiva;

- la satisfacción del bien de primera necesidad 'vivienda' queda subordinado a que los agentes consumidores

—personas y familias— dispongan de los recursos económicos suficientes para poder acceder al mercado.

- los precios de las viviendas, las condiciones del crédito y su amortización suponen un gran y prolongado esfuerzo económico para las personas y familias implicadas. Muchas personas y familias no pueden satisfacer estas condiciones y malviven en precarias condiciones de habitación.

---

#### NOTAS:

1. Hay multitud de relatos históricos explicando las desgracias de las familias que eran desahuciadas por no poder pagar la renta.
2. Aunque la vivienda se sigue valorizando durante muchos años, ahora se puede vender rápidamente una vez construida, e incluso en construcción, de forma que el capital invertido en la construcción se recupera en un corto plazo.
3. No son los únicos circuitos posibles, hay otros también muy importantes como el circuito financiero.
4. Generando gravísimos problemas a las familias monoparentales o a aquellas personas que quieran o tengan -divorcios- que vivir solas
5. En un trabajo realizado recientemente para Barcelona la media de tiempo de desplazamiento al trabajo (ida y vuelta) es de 59 minutos, pero son frecuentes los desplazamientos de 69 y 79 minutos. En TAIFA opinamos que hay muchos trabajadores que tardan todavía bastante más.
6. La absorción del excedente a través del consumo de vivienda se realiza también en la venta de casas antiguas, que se compraron o construyeron a otro precio, pero se venden a precios actuales. El afán de aprovechar las posibilidades de especulación se expande a toda la población propietaria de una vivienda y los elementos especulativos de la vivienda se acaban percibiendo como un aspecto normal de la vida.
7. En este caso entendemos por reproducción social el que se puedan reproducir las condiciones de vida de los trabajadores. En una sociedad industrial es crucial asegurarse que los trabajadores puedan acudir desde sus domicilios a su lugar de trabajo, para que continúe la relación social con sus empleadores.
8. Una sociedad industrial es urbanizada dado que se rompe la conexión entre los recursos naturales, la tierra y el trabajador. Éste (como el capitalista) se abastece a través del mercado y lleva una vida urbana. Esto no significa vivir en una gran ciudad sino vivir de forma urbana. Nótese como en la industrialización de la agricultura, la forma de vida y ritmos de los trabajadores/empresarios agrícolas se asemeja a la de los trabajadores/empresarios de los sectores industriales y de servicios.
9. Palabra inglesa que viene de gentry, señores, que significa la elevación de la categoría social, en este caso de un territorio, que se produce mediante la expulsión de los habitantes más modestos que residían anteriormente en ella.
10. Hay que tener en cuenta que en las condiciones actuales del capitalismo, el crédito es absolutamente fundamental para la vida económica, ya que la actividad económica se financia mediante el crédito. Las empresas operan con créditos que obtienen de los bancos, de la Bolsa, o de otras instituciones financieras, pero sin créditos, la economía actual no puede subsistir.
11. Al final se financia con los ahorros, pero durante un periodo mucho más largo que en el que normalmente se puede ahorrar cuando se necesita un piso.
12. Incluso el periodo más largo de prosperidad del capitalismo moderno (años 1945-75), cuando muchos autores creyeron que el keynesianismo había logrado una solución para el tema de las crisis periódicas del capitalismo, acabó con una profunda crisis en la que hunde sus raíces todo el periodo desde entonces.
13. En cada país existe un banco central que gestiona los mercados financieros de aquel país. En la Unión europea el Banco Central Europeo (BCE) ha sustituido a los respectivos bancos centrales de todos los países de la zona euro. En EE.UU: el banco central se llama la Reserva Federal (FED en sus siglas en inglés). En esta crisis estos dos bancos centrales están suministrando enormes cantidades de liquidez a corto plazo a los bancos comerciales de sus diversos países para paliar la crisis de liquidez, pero hasta ahora no lo están logrando.
14. Y de la enorme injusticia que esta 'solución' de emergencia supone, ya que las condiciones en que dicha ayuda se presta no suponen un cambio sustancial del sistema anterior, pero no se presta ayuda a quienes no pueden pagar las hipotecas y pierden sus casas.
15. Como en toda crisis, una de las principales consecuencias económicas es la pérdida de empleo y la consecuente aparición de altas tasas de paro.

#### BIBLIOGRAFÍA:

- CASTELLS M., 1979 *City, Class and Power.*, Cap.14 .St. Martin Press & MacMillan Press
- ENGELS F., 1845/2002 *Situación de la clase obrera en Inglaterra.*
- FERNÁNDEZ DURÁN R., 2006 *El tsunami urbanizador español y mundial.* Virus
- HARVEY D., 1982 Labor, Capital and Class struggle around the Built Environment in Advanced Capitalist Societies. En
- BOURNE L.S., (ed.) Readings on Urban form, growth and policy. Oxford University Press.
- HARVEY D., 2001/2007 *La geopolítica del capitalismo.* En Espacios del capital (EC)I
- HARVEY D., 2003 *Bajo el dominio del capital.* En El nuevo imperialismo. Akel
- LEFEVRE H., 1972 *La Revolución urbana.* Alianza editorial
- MARTÍNEZ LÓPEZ M., 2005 *Sociologías del espacio.* En Reis Nº. 109
- MERRIFIELD A., 2002 Dialectical urbanism:social struggles in the capitalist city. Monthly Review Press

- SASSEN S., 1991 *The global city* Princeton University Press
- SMITH N., 2002 *New globalism, New urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. En *Antipode*
- SMITH N., 2005 *El redimensionamiento de las ciudades: la globalización y el urbanismo neoliberal*. En D. Harvey y N. Smith: *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Servei de Publicacions de la UAB. Bellaterra



# La evolución de la situación de la vivienda (1995-2008)

José Iglesias Fernández y Daniel Mayals

## INTRODUCCIÓN

En el artículo *Capitalismo, espacio y vivienda* ya se han señalado las circunstancias que han llevado a que las inversiones en el sector inmobiliario se ampliasen en muchos países. Estas circunstancias han sido también muy favorables en el estado español: el débil desarrollo y el prematuro fracaso de las esperanzas de beneficios en la *nueva economía*, los bajos beneficios que se obtenían en otras colocaciones alternativas del capital (bolsa y ahorro en las instituciones financieras), la debilidad del sistema productivo, la renovación urbana asociada a la incipiente democracia, el

sistema de financiación municipal, la falta de controles en urbanismo y la permisividad de la corrupción en la actividad inmobiliaria, así como la aparición de nuevos empresarios con abundante capital y créditos, dispuestos a iniciativas arriesgadas con tal de obtener altos y rápidos beneficios, junto a una fuerte demanda de viviendas debido al deseo de mejorar las condiciones de habitación de una población más próspera, más las compras de vivienda por extranjeros que se han establecido en el litoral del país, en un contexto de abundancia de liquidez y dinero a bajos tipos de interés, han motivado una imponente expansión del mercado de la vivienda con las características siguientes:

- La construcción de viviendas se ha convertido en una de las principales actividades económicas del país;

- los precios de las viviendas en propiedad se han disparado hasta alturas impensables hace pocos años;

- dado que desde hace bastantes años ha habido muy pocas viviendas en régimen de alquiler en condiciones estables y con alquileres

asequibles, la necesidad de comprar vivienda para la residencia habitual y todas las condiciones del mercado han llevado a potenciar e impulsar la compra de viviendas;

- las condiciones de los créditos para la compra de viviendas, de bajos tipos de interés y largos plazos de amortización, han facilitado la compra de las mismas a costa de un fuerte endeudamiento de las familias;

- estos elementos y otros que corresponden al crecimiento general de la economía española han favorecido también la actividad de la construcción y compra-venta de viviendas para grandes proyectos de desarrollo urbanístico-constructor de viviendas de naturaleza empresarial y, en muchas ocasiones especulativa.

Todo ello ha proporcionado grandes beneficios al ámbito de la construcción-inmobiliario, además del ámbito financiero en el que se sustenta toda esta dinámica, y ha generado un efecto de arrastre de toda la economía que ha hecho que el país haya presentado cifras satisfactorias de crecimiento y prosperidad durante bastantes años<sup>1</sup>.

El objetivo de este artículo es describir brevemente todos estos elementos en la evolución del mercado de la vivienda en el estado español durante los últimos años, para poder entender como a principios del siglo XXI las viviendas se convierten en un espacio de acumulación de capital. Se estudiará el periodo 1990-2008<sup>2</sup>, pero se concederá una atención especial a los años a partir de 1997, punto de inflexión cuando se desboca al alza el mercado de la vivienda, hasta el segundo semestre de 2007, que como es sabido, se ha producido un cambio de signo contrario y el mercado de la vivienda ha entrado en una acentuada recesión que esta produciendo efectos importantes y negativos en las economías de todo el mundo. Es decir, el ciclo reciente de auge y caída se realiza entre 1995-2008.

Para los efectos de este trabajo, la parte referente a la crisis del sector está suponiendo una aceleración rapidísima de todos los acontecimientos, lo que esta haciendo muy difícil mantener los datos actualizados, pues muchos de ellos cambian cada día; si a ello añadimos que las estadísticas sobre vivienda son muy deficientes; 'De forma directa, cuantiosa y universal solamente existe el Censo de Población y Viviendas elaborado por el INE cada diez años. Dado que el último censo se realizó en el año 2001, a día de hoy no es posible

*En el estado español hay más de 24 millones de viviendas; más de una vivienda por cada dos habitantes.*

*Sólo el 7,5% de todo el parque de viviendas consiste en viviendas en régimen de alquiler.*

*Desde el año 2000, de todas las viviendas que se construyen cada año, menos del 10% son VPO.*

conocer con exactitud las características del parque residencial español<sup>3</sup>, se puede percibir la dificultad de que los datos sean muy precisos. No obstante creemos que marcan las grandes líneas de desarrollo, que es lo que aquí nos interesa.

## 1. LAS VIVIENDAS<sup>4</sup>

*"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. 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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".<sup>5</sup>*

### 1.1. Clasificación de las viviendas

Al referirse a la vivienda hay que tener en cuenta distintas categorías y clasificaciones. Las viviendas son distintas, no sólo en sus características físicas, lo que es obvio, sino según las categorías jurídicas y de mercado que las diferencian.

En primer lugar, no es lo mismo considerar el número de viviendas existentes en un momento dado del tiempo, el parque de viviendas, el stock —viviendas existentes a 31 diciembre de 2006, por ejemplo— que considerar las nuevas viviendas que

se han construido a lo largo del año 2006, que consiste en el flujo de viviendas nuevas construidas y añadidas al stock del año anterior.

Las viviendas se suelen clasificar por su régimen de tenencia: se pueden utilizar por el propietario de las mismas, viviendas en propiedad, o pueden ser alquiladas por sus propietarios a quienes las quieren utilizar, en régimen de alquiler, viviendas en alquiler. Los propietarios son los arrendadores y quienes las alquilan son los arrendatarios o inquilinos.

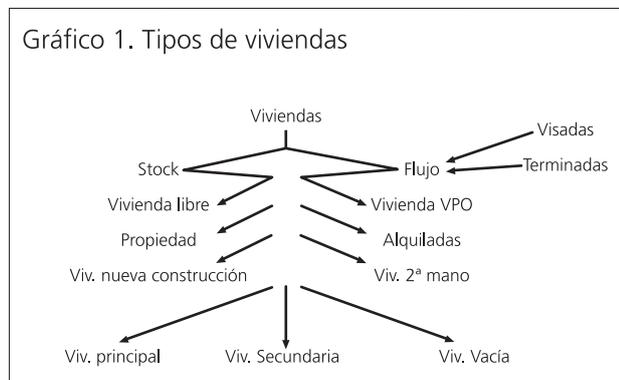
Asimismo, tanto en propiedad como en alquiler, hay que distinguir entre las viviendas de mercado libre, que no están sujetas a ninguna regulación respecto a precios u otras condiciones de mercado, de las viviendas de protec-

ción oficial (VPO), que son viviendas que disfrutaban de algunos beneficios públicos y están sujetas a cumplir ciertos requisitos para que se pueda disfrutar de las mismas: en particular están sujetas a unos precios de venta máximos, tienen que estar

comprendidas en una cierta dimensión y son asignadas sólo a familias o personas que cumplen ciertas condiciones particulares<sup>6</sup>.

También se suelen distinguir las viviendas por el momento en que se computan: las viviendas pueden ser vivien-

das proyectadas (cuando se elabora un proyecto), o viviendas visadas (cuando el proyecto ya ha sido aprobado por el Colegio de Arquitectos) o viviendas construidas, cuando ya han sido terminadas. En este trabajo, a menos que se señale lo contrario, se hará siempre referencia a las viviendas construidas. Hay que distinguir, también, entre viviendas de nueva construcción y viviendas de segunda mano



También se suelen clasificar las viviendas en función de su uso: vivienda principal, cuando son utilizadas como residencia habitual de su/s propietarios; vivienda secundaria, cuando se utiliza además de la vivienda principal, generalmente a efectos vacacionales o de ocio, y finalmente vivienda desocupada cuando está vacía.

Cuadro 1. Estimación del Parque de Viviendas. Serie 01-06

Número	Viviendas protegidas	Viviendas libres	Viviendas Total	% Protegidas s/Total
2001	2547121	18486638	21033759	12,1
2002	2562190	18989236	21551426	11,9
2003	2583987	19475233	22059220	11,7
2004	2615941	20007502	22623443	11,6
2005	2653457	20556860	23210317	11,4
2006	2689666	21169348	23859014	11,3
2007	2.732.317	21763527	24495844	11,2
<b>Indice 2001=100</b>				
	100	100	100	
2002	100,6	102,7	102,5	
2003	101,4	105,3	104,9	
2004	102,7	108,2	107,6	
2005	104,2	111,2	110,3	
2006	105,6	114,5	113,4	
2007	107	117,8	116,5	
<b>% variación año anterior</b>				
2002	0,6	2,7	2,5	
2003	0,9	2,6	2,4	
2004	1,2	2,7	2,6	
2005	1,4	2,7	2,6	
2006	1,4	3	2,8	
2007	1,6	2,8	2,7	

Fuente: Ministerio de la Vivienda. <http://www.mviv.es/es/>

## 1.2. El parque de viviendas y evolución anual de las viviendas

Según el Ministerio de Vivienda, a finales de 2007 el parque de viviendas en España ascendía a 24,5 millones. En el Cuadro 1 se presenta la evolución durante los últimos años:

### 1.2.1. Viviendas según regulación: viviendas libres y protegidas.

Las viviendas protegidas, o viviendas de protección oficial (VPO), provienen de una promoción pública, es decir, que están reguladas por algún plan de vivienda a nivel nacional, regional o municipal. Las viviendas protegidas pueden destinarse a la venta o al arrendamiento, pero en cualquier caso, debe ser el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes. A su vez las viviendas protegidas pueden calificarse de 'régimen especial', de 'precio general' y de 'precio concertado' en función de sus precios y de los ingresos de los solicitantes; asimismo, las viviendas destinadas a arrendamientos pueden calificarse de 'renta básica' y de 'renta concertada'.

Las viviendas protegidas están destinadas a compradores que acceden a la vivienda por primera vez, jóvenes de hasta 35 años, personas mayores de 65 años y sus familias, víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales, personas discapacitadas y sus familias, y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social. Este tipo de viviendas serán protegidas durante 30 años desde su calificación como vivienda protegida, pudiendo ser superior según la comunidad autónoma, sin posibilidad de descalificarla de manera voluntaria.

Los precios de venta futuros de la vivienda protegida los fija la administración durante un plazo no inferior a 15 años, precios que suelen estar bastante por debajo de los precios de mercado<sup>7</sup>. Los constructores se comprometen a no vender la vivienda por encima de dicho precio máximo fijado por la administración. A cambio, éstos reciben una serie de beneficios, incluyendo la financiación de una gran parte del proyecto (puede llegar hasta el 80%) a un tipo de interés bajo. En ocasiones, la administración impone al constructor la edificación de un porcentaje de VPO como condición para permitir la edificación de vivienda libre.

Al comprar una VPO, los compradores saben que el piso tiene un precio notablemente inferior al del mercado (en ocasiones también subvenciones económicas para la compra) y asumen la normativa de uso y venta especial: no sólo tiene que dedicarse a domicilio habitual del comprador, sino que si el comprador quiere revender la vivienda, el precio está fi-

jado por la administración, quien además posee derecho preferente de compra.

A pesar de las ventajas que la construcción de VPO ofrece a los constructores, estos no suelen estar motivados para ofertar esta modalidad de viviendas ya que las libres les dejan mayores beneficios. Los compradores, aunque deseen comprar viviendas protegidas pueden no encontrar oferta disponible en el mercado. Generalmente debido a la escasa oferta, las VPO se asignan a quienes quisieran comprarlas con los criterios sociales señalados más arriba.

De los Cuadros 1 y 2 se desprende con claridad que el régimen de venta mayoritaria de la vivienda es el de vivienda libre, es decir, aquella cuya construcción no está sujeta a controles públicos de precio, dimensión, posible comprador o arrendatario<sup>8</sup>. Según el Cuadro 1, poco más del 10% de las viviendas existentes son viviendas protegidas, y, lo que es más grave, la proporción es decreciente<sup>9</sup>. El cuadro 2 nos muestra que en los primeros años noventa aumentó fuertemente la construcción de viviendas de protección oficial, llegando en 1995 casi a que el 30% de viviendas construidas fueran de protección oficial, pero desde entonces la VPO no levantó cabeza, y a partir de 1997 —año en que comienza a subir fuertemente el precio de la vivienda— comienza a disminuir el número de VPO construidas, reduciéndose a un nivel mínimo en 2000-2007<sup>10</sup>. Es difícil saber si los precios de las viviendas aumentaron debido a esta disminución de construcción protegida, o si esta disminución



fue debida a que las condiciones de las hipotecas hacían 'fácil' la compra de las viviendas 'libres' por lo que la población no solicitaba las protegidas (aunque no parece muy probable), pero lo que de todos modos queda muy claro es que el sector público abandona al mercado el ámbito de la vivienda, minimizando su responsabilidad social.

El otro elemento que el Cuadro 2 nos permite destacar es el aumento en la construcción de viviendas: se construyeron casi 1.200.000 viviendas de 1990-1995, para pasar a construir 1.650.000 durante los cinco años siguientes (41% más) y dispararse la cifra de construcción durante los años 2000-2007 construyendo 3.611.055 (118,9% más que en los cinco años anteriores). Si comparamos las viviendas construidas en los últimos 16 años (1991-2006) resulta que en este periodo se han construido el 25,9% de todas las viviendas existentes, y en los últimos seis años (2000-2006) el 14,1%, o, lo que es lo mismo, cada año se han construido el 2,4% de todas las viviendas existentes previamente. En ninguno de estos periodos ha habido acontecimiento especial alguno que justifique este aumento: no ha habido migraciones internas como en los años sesenta, la población del país ha crecido muy poco, y lo que ha crecido ha sido debido a los inmigrantes extra comunitarios que no han comprado pisos hasta muy recientemente; tampoco ha habido destrucción masiva de viviendas antiguas, y los extranjeros que han comprado viviendas son bastantes pero no para justificar estos aumentos. Parece claro que esta fiebre constructora se ha debido a que la construcción y venta de viviendas se había convertido en un magnífico negocio para todos los implicados en las mismas, capital financiero, cons-

Cuadro 2. Número de viviendas protegidas y libres construidas por año. 1991 - 2006

Años	Viviendas protegidas	Viviendas libres	Viviendas Total	% Protegidas s/Total
1991	46373	227970	274343	16,9
1992	43327	178501	221828	19,5
1993	53181	170403	223584	23,8
1994	55514	174793	230307	24,1
1995	65350	155902	221252	29,5
<b>1991-1995</b>	<b>263745</b>	<b>907569</b>	<b>1171314</b>	<b>22,5</b>
1996	81580	194871	276451	29,5
1997	75263	224332	299595	25,1
1998	75152	226631	301783	24,9
1999	60531	296250	356781	17
2000	53244	362940	416184	12,8
<b>1996-2000</b>	<b>345770</b>	<b>1305024</b>	<b>1650794</b>	<b>20,9</b>
2001	53019	452252	505271	10,5
2002	38599	480729	519328	7,4
2003	45538	462730	508268	9
2004	55985	509293	565278	9,9
2005	61877	528754	590631	10,5
2006	60358	597632	657990	9,2
2007	67127	579665	646792	10,4
<b>2001-2007</b>	<b>382.503</b>	<b>3.611.055</b>	<b>3.993.558</b>	<b>9,6</b>
<b>TOTAL 1991-2007</b>	<b>992018</b>	<b>5823648</b>	<b>6815666</b>	<b>14,6</b>

Fuente: Ministerio de la vivienda

<http://www.mivivienda.es/>

tructores, empresas inmobiliarias, otros intermediarios e inversores, al mismo tiempo que se producían condiciones que facilitaban la venta de las mismas. 'En los últimos diez años se han construido en España el doble de viviendas de las necesarias, según reconoció ayer el presidente de la Comisión Técnica de la Asociación de Promotores y Constructores de España (Apce), Josep Donés i Barcons, quien afirmó que buena parte de ellas se compraron como fuente de inversión... Las personas que las compraron lo hicieron porque "no había productos de inversión en el mercado que les aseguraran el poder adquisitivo de sus ahorros", declaró el promotor<sup>11</sup>.

### 1.2.2. Vivienda según régimen de tenencia

La inmensa mayoría de españoles viven en casas de su propiedad. De los 23,9 millones de viviendas existentes en el estado a fines de 2006, sólo 1,8 millones (7,5 por ciento) eran inmuebles arrendados. La compra de la vivienda habitual se ha convertido en la forma habitual de acceder a la vivienda en España debido a la falta de viviendas en alquiler, el alto precio del arrendamiento y a los estímulos de política económica a la propiedad, entre los cuales hay que destacar las desgravaciones fiscales a la compra de viviendas.

A menudo se menciona que en España existe una gran tradición de vivir en viviendas en propiedad. No es exactamente así o, en todo caso, es, una 'tradición' muy reciente. El proceso de industrialización y las migraciones internas que el mismo generó en los años sesenta del siglo XX, motivaron un profundo cambio en la estructura de propiedad de las viviendas: por una parte se produjo una gran escasez de viviendas en las zonas de recepción de población, lo que convertía en un buen negocio la construcción de viviendas para su venta<sup>12</sup>, facilitada por nuevos sistemas de acceso al crédito y por una legislación que permitió la venta independiente de viviendas (a diferencia de la de casas completas como sucedía anteriormente). Sólo desde esta época, y forzados por la ausencia de viviendas en alquiler, comenzaron los españoles modestos a ser propietarios de las viviendas en las que vivían. Es importante tener esto en cuenta porque con frecuencia parece como si los españoles

Cuadro 3. Viviendas según régimen de tenencia

Año	Propiedad %	Alquiler %	Cesión %	Total 100
2001	12194339	1614221	375466	14184026
2002	12570058	1657450	354077	14581585
2003	12967559	1700680	332684	15000923
2004	13405363	1743910	311291	15460564
2005	13807132	1787140	298898	15844170
2006	14273883	1799445	280385	16353713
2007	14621334	1881402	273986	16776722
<b>% aumento 2007/2001</b>	<b>19,9</b>	<b>16,6</b>	<b>-0,27</b>	<b>18,3</b>

Fuente: Ministerio de la vivienda.

no estuvieran dispuestos a habitar en viviendas en alquiler, cuando la 'tradición' aducida para ello no tiene más de cincuenta años y es el resultado de una todavía reciente industrialización y urbanización.

Es sorprendente la diferencia en las cifras de estos cuadros y el Cuadro 1 respecto al total de viviendas. El Ministerio no ofrece explicación alguna por la discrepancia, que si no es proporcional en todas las categorías puede alterar sustancialmente los porcentajes entre las categorías respectivas.

Cuadro 4. Viviendas de alquiler en España (2006)

Menos de 30m <sup>2</sup>	15.404
Entre 30,01-45m <sup>2</sup>	98.021
Entre 45,01-60m <sup>2</sup>	265.565
Entre 60,01-90m <sup>2</sup>	882.570
Entre 90,01-120m <sup>2</sup>	370.617
Entre 120.01-150m <sup>2</sup>	100.303
Más de 150,01m <sup>2</sup>	58.995
<b>Total</b>	<b>1.791.475</b>

Fuente: El periódico 11/7/2008

Es obvia la escasez de viviendas de alquiler en el estado, ya que con las cifras que disponemos no superan el 11% del total (según otros cálculos no superan el 7,5%). Además, durante el mismo, la proporción de viviendas en alquiler disminuye durante los años del boom, aumentando así la escasez de este tipo de tenencia, mientras aumenta la de las viviendas en propiedad. Esta carencia viene en parte de la legislación inmediatamente posterior a la guerra civil y el periodo de industrialización y urbanización del país: En una situación de gran escasez de vivienda, el franquismo quiso justificar su régimen congelando el precio de los alquileres y haciéndolos indefinidos (Véase el artículo *Las políticas de vivienda*). Lo que supuso que las viviendas eran muy poco rentables para sus propietarios, por lo que dejaron de invertir en esta modalidad; especialmente a partir de los sesenta cuando se potenció fuertemente la propiedad de viviendas.

La falta de rendimiento de las viviendas en alquiler y el estímulo a la propiedad condujo a una gran escasez de viviendas en alquiler, y, aunque en los últimos años setenta y primeros ochenta la iniciativa privada diseñó imaginativas vías para permitir la subida de alquileres y los contratos no indefinidos (opciones de compra, aumentos pactados del IPC en los nuevos alquileres, etc.) las viviendas en alquiler siguieron siendo escasas. En 1985, el primer gobierno socialista aprobó el Decreto Boyer, supuestamente para paliar dicha escasez y hacer aflorar los pisos vacíos —que se decía que no se alquilaban por los bajos y estables alquileres—, para fo-

mentar el alquiler, pero que en realidad supuso eliminar toda protección a los inquilinos: 'se eliminó la figura del contrato indefinido y la posibilidad de subrogación a los parientes cercanos y se fomentó un alza espectacular de los precios de alquiler. Las Leyes de Arrendamiento Urbano (LAU) promulgadas en base al Decreto Boyer<sup>13</sup> no hicieron más que agravar la situación'<sup>14</sup>. Sin embargo, esta protección al propietario tuvo los efectos contrarios y ante el aumento desorbitado de los alquileres y el estímulo a la compra de las viviendas, las viviendas en alquiler disminuyeron pasando del 40% en 1960 a sólo el 15% en 2001 y a menos del 10% en 2007. En medio se logró que tanto los antiguos, como sobre todo los nuevos alquileres, se contratasen 'a precios de mercado', es decir a precios prohibitivos para las familias modestas y, además, sin ninguna garantía de continuidad a partir de los cinco primeros años que garantizaba el contrato. La propiedad de la vivienda habitual es casi obligatoria en las condiciones de la España del último cuarto del siglo XX. Y esta situación ha continuado hasta la actualidad.

Frente a la difícil situación de la vivienda y a falta de medidas más duras y eficientes<sup>15</sup> se establecieron las agencias públicas de alquiler. Estas se basan en la idea que muchos propietarios no alquilan sus pisos vacíos por la inseguridad en el pago de los alquileres y el temor a que los pisos sufran desperfectos<sup>16</sup>, por lo que el sector público estableció las Agencias Públicas de Alquiler (SPAVIV) para que sirvieran como un gestor de alquileres a cargo del erario público, que ofrece garantías a los propietarios que les motive a alquilar sus pisos. Les garantiza la percepción del alquiler independientemente de la conducta del arrendatario, y la devolución de la vivienda en las mismas condiciones de origen, incluso puede prestar ayudas para la mejora de los pisos y trata de aligerar el proceso de desahucio del inquilino por impago; de esta forma los propietarios tienen una rentabilidad y la continuidad en el valor de sus pisos asegurados. La contrapartida que exigen es únicamente que el propietario ponga el piso en alquiler a un precio 'razonable o asequible' pero sin fijar cual es éste.

Por otra parte, no se establece protección ninguna para el inquilino. Lo que deja patente cuales son los intereses que preocupan a las autoridades.

En todo caso, es posible que se haya fomentado el alquiler para turistas, estudiantes o pisos compartidos, situaciones transitorias en un periodo concreto de la vida, pero no para crear condiciones de vivienda suficientemente

estables como para planificar una vida y formar una familia. El alquiler asequible para parejas jóvenes parece que está diseñado para que en 5 años hayan podido "ahorrar" y finalmente comprarse una vivienda de propiedad. Tarea extremadamente difícil, como es obvio.

A pesar de tantas facilidades, la actuación de las SPAVIV ha constituido un profundo fracaso, lindando en el escándalo, sino en el ridículo. Hasta tal punto que todos los partidos de la oposición han pedido el cierre de la misma debido a su ineficiencia (Público4/6/2008). En el cuadro 5 se presentan las cifras de incidencia de las mismas, lejos, bien lejos, de los 350.000 pisos al año que el gobierno quería poner en alquiler a través de éstas agencias. Lo que permite suponer que la falta de oferta de alquileres no es debida, como ellos afirmaban, a la inseguridad de los pequeños propietarios y que el enorme parque de viviendas vacías obedece a otras razones que exigen otro tipo de políticas. Cuando una política fracasa tan estrepitosamente alguien debía ser responsable de dicho fracaso, pero no parece que esto ha sucedido en este caso.

No sólo se han establecido estas medidas, sino que se han proporcionado otras ventajas, siempre favorables a los propietarios<sup>17</sup> a expensas del erario público: En 2005 se concedieron importantes rebajas fiscales (reducciones del impuesto de sociedades y del IVA) a las llamadas Sociedades de Alquiler, de índole privada, para animar a las constructoras y promotoras inmobiliarias a crear sucursales dedicadas al alquiler.

Se ha hecho también un argumento de la necesidad de hacer disponibles viviendas en alquiler para los jóvenes. No hemos encontrado estadísticas sobre el número total de hogares que residen en viviendas en alquiler en España de acuerdo con la edad de la persona principal del hogar, sólo disponemos de un desglose de acuerdo con los siguientes parámetros: el 23,9% corresponde a personas con edades comprendidas entre 18 y 35 años, el 33,3% entre 36 y 50 años, el 22,9% entre 51 y 65 años de edad, el 19,9% a personas mayores de 65 años. Según estos datos, no es tan baja la proporción de jóvenes que viven de alquiler, ya que casi una cuarta parte de viviendas en alquiler son arrendadas por estos; además hay que tener en cuenta que en España el hábito de independizarse de la familia es menor que en otros países ricos y que hay otras razones además de la vivienda, como la precariedad laboral que impiden independizarse .

Cuadro 5. Llaves Entregadas. Número de viviendas

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septbre	Octubre	Novbre	Dicbre	TOTAL
2006	168*	109	137	145	180	136	150	130	286	210	221	186	2058
2007	296	263	292	256	340	321	314	218	240	252	342	257	3391
2008	382	405											787
													6236

(\*) Los datos relativos a Enero 2006 incluyen datos de gobierno desde Octubre 2005. Nota: A fecha 29/02/2008 existen 270 contratos conferenciados a la espera de la entrada en vigor.

Fuente: Ministerio de la Vivienda. En [http://www.spaviv.es/estadisticas/estadisticas\\_gobierno.php](http://www.spaviv.es/estadisticas/estadisticas_gobierno.php)

### 1.2.3. Viviendas según destino

“Tradicionalmente, las viviendas existentes en España han sido fundamentalmente principales, es decir que sirven de vivienda principal a su titular. No obstante, el peso de estas viviendas se ha ido reduciendo en las últimas décadas al tiempo que han ido ganando en importancia las secundarias y desocupadas. Como se puede ver en el cuadro 6, en los años 60 del pasado siglo casi el 96% de la vivienda era principal frente al 3% de vivienda secundaria y el 0% de desocupada. Sin embargo, en el año 2001 la distribución de viviendas fue de un 68,5% de carácter principal, un 16% secundaria y un 15% desocupadas. Es decir, en los últimos cuarenta años se ha reducido el peso de la vivienda principal en casi 30 puntos. De este modo, desde los años ochenta, aproximadamente el 70% de la vivienda en España es de carácter principal y el 30% restante es secundaria y desocupada (INE 2004)”<sup>18</sup>. Seguramente en 2008 la proporción de la vivienda principal habrá disminuido todavía más. Las viviendas secundarias se concentran en los municipios de menor tamaño y en las costas turísticas, principalmente en Alicante, el 8,4% del mercado nacional,

Cuadro 6. Distribución de la vivienda en España (%)

Tipo de vivienda	1960	1970	1981	1991	2001
Principal	95,3	79,4	70,7	68,9	68,5
Secundaria	3,1	7,4	12,9	15,3	16
Desocupada	0	10,5	16,2	13	13,9
Otras	1,6	2,5	0,2	2,9	1,6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Cuadro 7.- Principales magnitudes del mercado de la vivienda en España

	2006	% 2006/2005	% 2007/2006	Último dato
Compraventas viviendas (*)	916103	-7,2	-10,2	2007.II
Nuevas	389594	-12,4	-12,8	2007.II
Usadas	526509	-5,0	-8,2	1007.II
Hipotecas s/ vivs.	1.324.500	7,4	-3,8	01/08/07
Inversión extranjera (**)	25.350	-13,2	30,7	II,2007
Visados vivs. Nuevas (***)	865561	18,4	-12,4	01/08/07
Vivs. Terminadas	584900	12,7	10,2	01/08/07
Vivs. Iniciadas	760169	6,2	-9,7	Jun-2006
Inversión en viv. (****) Mill. Euros	91.552	6,4	4,0	2007.II
Precios de vivs. euros/m2	1.999,50	9,1	5,3	2007.III
Precio del suelo euros/m2	284,6	6,5	8,6	2007.II
Créditos comprador viv. Formalizaciones. Mill. Euros	170.290	10,6	-10,7	Sep.07
Cuota por cada 1.000@ prestamos a 25 años	5,37	10,5	11,4	Sep.07

(\*) Registradores

(\*\*\*) Información Aparejadores

(\*\*) Viviendas equivalentes

(\*\*\*\*) Contabilidad nacional, mill. euros, tasas a precios constantes

Fuente: J. Rodríguez López. Gasto público y financiación en la España democrática. Mimeo Julio 2008

mientras que Madrid acapara el 8,2%, Valencia el 5,9%, Barcelona el 5,8%, y Málaga y Tarragona el 4,8% y 4,4%, respectivamente.

Hubiera sido interesante tener datos sobre el mercado de viviendas nuevas y viviendas usadas, pero no hemos logrado más que datos sueltos. Sabemos que de las casas vendidas entre 2002-2006 el 49,7% se trató de viviendas usadas, pero poco más. Sería interesante conocer la proporción de nuevas y usadas especialmente porque parece que en el periodo de crisis inmobiliaria actual, al que nos referiremos más adelante, se ha hundido más la compraventa de viviendas usadas que la de las viviendas nuevas.

### 1.2.4. El parque de viviendas vacías

En “Papeles de Economía Española” de la Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS) se señala que el parque de viviendas vacías en España creció un 25,48% en el último decenio, hasta situarse en 3,01 millones de unidades en 2001, cifra que se mantiene en los datos de 2007. Es un verdadero escándalo que haya más de 3 millones de pisos vacíos en este país.

Hay más de tres millones de pisos vacíos en este país. En Barcelona y Madrid casi el 10% de viviendas están vacías

El número de casas de viviendas secundarias aumentó un 14,95%, con 3,36 millones de pisos. FUNCAS señala que la mayoría de los pisos vacíos, un 41,2%, se encuentra en las principales ciudades españolas y sus coronas metropolitanas. Barcelona y Madrid son las ciudades con mayor proporción de tipos de viviendas vacías en el parque nacional, al representar el 9,9% cada una, mientras que

en Valencia y Alicante ese porcentaje desciende al 6,7% y 5,6%, respectivamente, y en Sevilla y Málaga al 3,6% y 3,5%. Por otro lado, FUNCAS señala que el 18,5% de las viviendas vacías del parque español no está en buen estado y sitúa la edad media de los pisos en 38,7 años, lo que no es una edad excesiva para viviendas, si no fuera porque han estado muy mal construidas. Según explica FUNCAS, en las provincias menos dinámicas los parques de viviendas vacías son más antiguos, mientras que entre

las provincias más dinámicas es menor la media de edad de los pisos y es mayor la proporción de la construcción en el último decenio. Por ello, las viviendas secundarias y en mayor medida las vacías podrían llegar a ser utilizadas como casas principales o permanentes.

Ya se ha visto que en el Estado español, tenemos una vivienda por cada dos habitantes y hay más de un 12% de viviendas vacías. Al mismo tiempo es sabido que existen situaciones en que viven 16 personas en 50 metros cuadrado<sup>19</sup> y que 'en España, 1,5 millones de personas reside en viviendas que no reúnen condiciones mínimas de habitabilidad<sup>20</sup>, lo que dice mucho acerca de la desigualdad de las condiciones de vida de partes importantes de la población española

### 1.3. Principales magnitudes del mercado de la vivienda en España

Completamos la información sobre la vivienda añadiendo en el Cuadro 7 algunos datos más sobre la evolución de la misma en los dos últimos años:

Puede advertirse como 2005-2006 marca el máximo periodo de auge, iniciándose el declive ya dicho año, intensificándose en 2007, y aunque no tenemos datos sistemáticos, sabemos que la crisis está acentuándose fuertemente en 2008.

## 2. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Nadie en este país ignora los enormes aumentos que los precios de venta de las viviendas han experimentado en los últimos años. Tampoco los precios de los alquileres han ido a la zaga, de modo que el gasto en vivienda, y las dificultades

para financiarlo han pasado a constituir uno de los problemas más importantes y graves de quienes necesitan disponer de una vivienda, especialmente si antes no vivían de forma independiente, es decir, no disponían de ninguna<sup>21</sup>. Tras la recuperación de la economía española de 1995, y especialmente a partir de 1997, los precios de las viviendas comienzan a subir como la espuma y los aumentos son crecientes a medida que pasa el tiempo hasta la crisis de 2007-2008. En el Cuadro 8 recogemos la información que sobre los precios de la vivienda presenta la Sociedad de Tasación<sup>22</sup>. Los precios medios para todo el país no reflejan los precios reales en las ciudades, pero constituyen una primera pauta para observar la evolución de los mismos.

Por imperfectos que sean los datos, sobran todos los comentarios. Durante el mismo periodo 1995-2005 los salarios medios nominales en España han aumentado aproximadamente en un 30%<sup>23</sup>, lo que indica claramente el deterioro que ha supuesto el aumento del precio de la vivienda en la capacidad adquisitiva del trabajador. Más adelante, al referirnos a la financiación de la vivienda explicaremos como la compra de la misma se ha hecho posible.

Pero estos datos dicen muy poco. Si todas las estadísticas sobre la vivienda son deficientes en este país, las estadísticas sobre sus precios lo son mucho más: porque los precios declarados son distintos a los reales, porque en un periodo de rápida subida de precios los datos estadísticos quedan desfasados para cuando se publican, porque los precios varían mucho según la población e incluso el barrio en que la vivienda esté situada y los datos dan cifras medias, por las diferencias de precios entre la vivienda libre y protegida, etc. Hay que señalar también que a veces se hace referencia al 'coste' de la vivienda cuando en realidad se está señalando el 'precio de venta' que no es lo mismo. Es necesario tener todos estos elementos en cuenta al estudiar los datos que proporcionamos que sirven más para confirmar la tendencia ascendente que para proporcionar datos precisos.

Es fácil comprobar que el dato estadístico general del Cuadro 8 queda bastante por debajo de las cifras más realistas del Cuadro 9. Incluso las publicaciones conservadoras aceptan que: 'Los precios de los pisos subieron en España un 190% entre 1997 y el tercer trimestre de 2007. Esto es un 60% más que entre los veinte países desarrollados que el semanario "The Economist" incluye en su análisis trimestral de la evolución internacional del mercado de la vivienda'<sup>24</sup>.

Aunque las viviendas protegidas se considera que están aproximadamente un 20% por debajo de los precios de las viviendas libres, otros datos correspondientes al segundo trimestre de 2008 estiman que el coste medio de la vivienda libre en España alcanzó los 1.752,8 euros por metro cuadrado, frente a los 916,2 euros de una vivienda de protección oficial (VPO) que supone una diferencia mucho mayor. Es decir, la vivienda libre es un 91,3% más cara. Con los datos del primer trimestre, la diferencia era del 84,6%. Pero en el Nuevo Plan de Vivienda 2005-2008 se contemplaron nuevos precios con objeto de estimular la producción de este tipo de viviendas. Deben de ser las

Cuadro 8. Precios medios nominales A diciembre de cada año. Media para España

Año	Precio piso Euros	% aumento anual
2008(*)	287100	-1,1
2007	290500	5,2
2006	276300	9,9
2005	251600	10,1
2004	228500	18,4
2003	193100	15,9
2002	166700	14,8
2001	145300	8,9
2000	133500	28,9(**)
1997	103600	4,8
1995	98900	
%	<b>Aumento 1995-2005</b>	<b>254,4</b>
%	<b>Aumento 1997-2007</b>	<b>277,2</b>

(\*) Junio 2008 Fuente: Sociedad de Tasación  
(\*\*) Aumento entre 2000-1997

viviendas protegidas con precios concertados que son más caras y por lo tanto más atractivas para los promotores inmobiliarios. Se estima que para un piso de 90m<sup>2</sup> (la superficie máxima promedio que contempla el Plan de la Vivienda) la diferencia entre el mercado libre o VPO ascendería a algo más de 75.200 euros. Por territorios, Madrid,

que tiene las casas libres un 167,9% más caras que las de promoción subvencionada, es el caso más espectacular. En el lado opuesto se sitúa Extremadura, donde la diferencia entre optar por uno u otro mercado apenas llega al 12%. No es de extrañar, por tanto, que se ponga a esta región como ejemplo donde la promoción de VPO ha sido

exitosa, ya que con esos costes su construcción y venta ha sido casi tan rentable para el promotor como en el mercado libre.

De nuevo el presidente de la Comisión Técnica de la Asociación de Promotores y Constructores de España (Apce), Josep Donés i Barcons, señalaba que dado que en España hay ya un millón de casas en venta 'Cabe la posibilidad de que este "stock" se recalifique como vivienda social a precio concertado, lo que permitiría a ciudadanos con ingresos superiores a los requeridos acceder a vivienda protegida'<sup>25</sup>. Según argumentó Donés, esta opción "beneficiará a ambas partes", promotores y compradores, puesto que se trata de inmuebles de "acceso directo" que ya han sido construidos, y adelantó que el precio por metro cuadrado que poseerá esta tipología de vivienda social se hará público de manera inminente. Es decir, en tiempo de crisis se recalificarán las viviendas protegidas para los ciudadanos con ingresos superiores puedan acceder a las viviendas que disfrutaban de las ayudas públicas. Incluso el CTESC de Catalunya (Consejo de Trabajo, Económico y social) considera que el reciente decreto de vivienda concertada catalán establece unos precios 'muy cercanos a los precios actuales del

Cuadro 9. Precios de vivienda libre en municipios mayores de 25.000 habitantes

	Precios de la vivienda		Precios de la vivienda		Precios de la vivienda	
	Hasta dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>	Más de dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>	Hasta dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>	Más de dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>	Hasta dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>	Más de dos años de antigüedad euros/m <sup>2</sup>
<b>Barcelona</b>						
T2A2007	5150	3530	<b>391430</b>	268200	65128539	44638036
T4A2007	4616	3630	350801	<b>275895</b>	58368342	45905099
<b>San Sebastián</b>						
T4A2006	4408	4065	<b>335031</b>	308017	35744435	51200407
T1A2007	<b>Ns</b>	4340		<b>329817</b>		54876965
<b>Madrid</b>						
T1A2007	4275	3780	<b>324930</b>	<b>287250</b>	54083870	87264312
<b>Bilbao</b>						
T4A2007	4271	3418	<b>324596</b>	<b>259776</b>	34088230	83223623
<b>Sevilla</b>						
T1A2007	3814	2112	<b>274694</b>	160527	45795302	26709479
T4A2007	2934	2176	222224	<b>165376</b>	16976962	27516351
<b>Valencia</b>						
T4A2007	3288	2009	<b>249918</b>	152661	41582923	25400686
T1A2007	2810	2061	213545	<b>156544</b>	35530865	26063302
<b>Ourense</b>						
T3A2007	1847	1356	<b>140402</b>	103026	23360994	17142017
T1A2007	1545	1384	117443	<b>105169</b>	19540838	17498816

Fuente: T2 segundo trimestre; T4 cuarto trimestre; Ministerio de la Vivienda  
[http://www.envivienda.es/estadisticas/MIU/MIU\\_XLS](http://www.envivienda.es/estadisticas/MIU/MIU_XLS)

Cuadro 10. Renta de pisos en alquiler. Precios de Mercado y de la Sociedad Pública de Alquiler. Euros mes

	2006	% 2006/2005	% 2007/2006	Último dato
Compraventas viviendas (**)	916103	-7,2	-10,7	2007.I
Nuevas	389594	-12,4	-12,8	2007.I
Usadas (****)	526509	-5,0	-8,1	1007.I
Hipotecas s/ vvs.	1.324.500	7,4	-3,8	01/08/07
Inversión extranjera (**)	25.350	-13,2	30,7	II 2007
Visados vivs. Nuevas (***)	865561	18,4	-12,4	01/08/07
Vivs. Terminadas	584900	12,7	10,2	01/08/07
Vivs. Iniciadas	760169	6,2	-9,7	Jun-2006
Inversión en viv. (****) Mill. Euros	91.652	6,4	4,0	2007.I
Precios de vivs. euros/m <sup>2</sup>	1.995,50	5,1	5,3	2007.II
Precio del suelo euros/m <sup>2</sup>	284,6	6,5	8,6	2007.I
Créditos comprador viv. Formalizaciones. Mill. Euros	170.290	10,6	-10,7	Sep.07
Cuota por cada 1.000 euros prestamos a 25 años	5,37	10,5	11,4	Sep.07

(\*) Registradas

(\*\*) Valencias equivalentes

(\*\*\*) Información Ayuntamiento

(\*\*\*\*) Costabilidad nacional. mill. euros, tasas a precios constantes

(\*\*\*\*\*) Este dato contrario al de nuestro periodo es el 2,3. pues el porcentaje de viviendas usadas vendidas sería del 57,5% en lugar del 47%. No tenemos posibilidades de disminuir la discrepancia, pero queda claro que las viviendas usadas suponen en torno al 50% o más del total de viviendas vendidas.

Fuente: i. Rodríguez López. Gasto público y financiación en la España democrática. Minio, Julio 2008

mercado libre ... (lo que) dificulta el acceso a la vivienda de la mayor parte de la ciudadanía' (El País 1-7-2008). Es posible que esto beneficie a los promotores, y muy probable que beneficie a las capas de ingresos más altos que podrán comprar casas más baratas, pero es seguro que no beneficiará a las capas de ingresos modestos del país.

El Cuadro 10 nos proporciona alguna información sobre precios del alquiler, tanto sobre los precios de mercado como los que corresponden a los de la Sociedad Pública de Alquiler

En lo que respecta a los precios de mercado las rentas señaladas en este cuadro están bastante por debajo de los existentes en las grandes ciudades. Por lo menos en Madrid y Barcelona es imposible encontrar cualquier piso, por modesto que sea, por debajo de los 800 euros al mes, siendo la cifra de 1.000 euros y superior mucho más frecuente.

Respecto al precio de las viviendas en alquiler hay que añadir además otro aspecto que aumenta en mucho las dificultades para poder acceder a un piso arrendado. Nos referimos a la exigencia por parte de los arrendadores de avales o depósitos en metálico que el arrendatario ha de satisfacer al firmar el contrato de alquiler, antes de entrar a vivir en un piso alquilado. La Cámara de la propiedad exige el equivalente de dos meses de depósito, que será devuelto al inquilino al término del contrato si éste deja el piso en las condiciones en que lo encontró. Las agencias inmobiliarias cobran el equivalente a un mes de renta, o un 10% de la renta anual como comisión, y, a menudo,

Cuadro 11: Relación entre el precio de los pisos y los salarios. Años de salario necesarios para comprar un piso

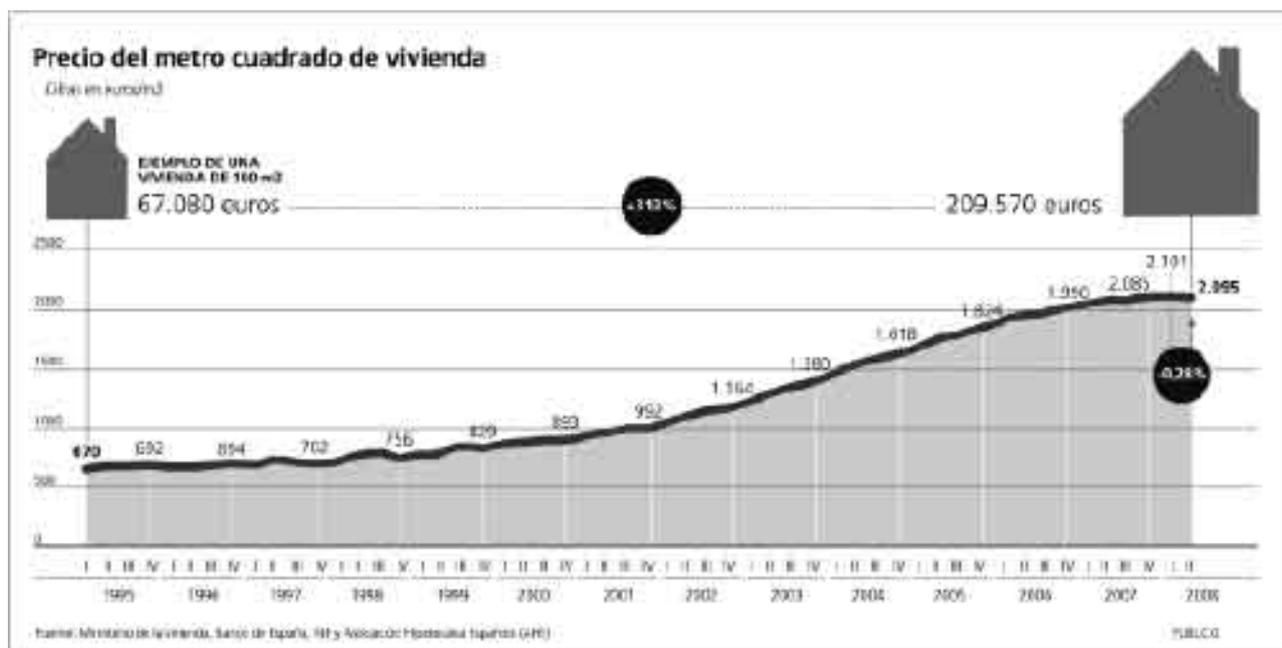
Precios de pisos:	Con Salario mínimo	Con Salario medio
De 180.000-240.000? (30-40 millones pesetas)	21,4 - 28,5 años	9 - 12 años
De 240.000-360.000? (40-60 millones pesetas)	28,6 - 42,6 "	12 - 18 "
De 360.000-480.000? (60-80 millones pesetas)	42,6 - 57,1 "	18 - 24 "

los propietarios exigen como depósito adicional anticipado hasta seis meses de aval o depósito líquido, sobre todo si los inquilinos no pueden presentar el justificante de una nómina (estudiantes, gente que se traslada a un nuevo empleo, inmigrantes); añádase a ello el pago anticipado de la renta mensual, y nos encontramos con que puede ser necesario disponer de entre 10-12 meses de renta —en ciudades como Madrid o Barcelona en torno a 10-12.000 euros— para poder firmar el contrato de inquilinato. Lo que hace imposible para mucha gente, sobre todo jóvenes o familias modestas, el pensar en un piso de alquiler.

Si se compara el precio medio de los pisos con los salarios anuales de los trabajadores que oscilan entre el salario mínimo de 8400 euros anuales, y el salario medio en torno a 20.000 euros anuales, está muy clara la enorme dificultad de acceder a la propiedad de un piso para un trabajador; pero no es mucho menor la dificultad de pagar un alquiler, pues además que ya hemos visto que los pisos disponibles para el alquiler son muy pocos. Si se compara el precio de compra (sin incluir los intereses de la hipoteca) con estos salarios tenemos:

Es decir, un trabajador medio, utilizando todo su salario para comprar el piso más barato posible (si existe a ese

Gráfico 3. Precio m<sup>2</sup> vivienda



*Recuadro 1: Una formula intermedia. Un caso que ilustra como se puede facilitar el acceso a la vivienda cuando se soslaya el afán de beneficios del sector de la construcción y la dejadez del sector público*

“José Moreno<sup>26</sup>, extremeño de 57 años, pocero de profesión y, de vocación, constructor de viviendas baratas para jóvenes, gestiona una cooperativa que en los dos últimos años ha construido 402 viviendas protegidas en Fuenlabrada para menores de 32 años a un precio de entre 82.000 y 88.000 euros. Los pisos tienen tres o cuatro habitaciones, piscina, garaje y trastero. ¿El truco? Ninguno, dice él. El Ayuntamiento (PSOE e IU) adjudica por concurso a un precio muy bajo el suelo a los cooperativistas y éstos construyen los pisos. “No he querido enriquecerme, por eso son tan asequibles”, afirma este hombre.

Estos pisos no son los primeros que construye. En los últimos tres lustros, Moreno ha levantado otro centenar de las mismas características y a precios tan bajos, también en Fuenlabrada. “De todo el dinero invertido, sólo me he llevado el 3,6%. Pero con eso he tenido que pagar el abogado, el gestor, el economista, la gente de las oficinas...”, asegura. Añade que ahora obtiene por primera vez unos mínimos beneficios por la construcción de las viviendas. “Y lo he hecho porque en las otras dos cooperativas que construí hace tiempo no gané ni un duro y todo el mundo rumoreaba que, encima, me estaba enriqueciendo. Hasta un hijo mío me dijo: ‘¿Eres tonto o qué? Algo tendrás que cobrar’.”

A pesar del milagro, Moreno no va a poder construir más pisos baratos por lo menos hasta el próximo mes de octubre, cuando el Ayuntamiento vuelva a ofrecer suelo público en concurso. “Pero para obtener uno os tenéis que apuntar al Instituto Municipal de la Vivienda”, advierte Moreno a los jóvenes que no dejan de preguntarle por la calle. “¿Al Instituto de qué?”, contestan quienes se acercan en busca del piso barato.

Él justifica su particular revolución del ladrillo en que le gusta denunciar las injusticias: “En este caso, la falta de viviendas para jóvenes, y sigo pensando que se puede hacer un mundo mejor. Y los ayuntamientos y las comunidades autónomas deberían de dejar de ganar dinero con el tema de la construcción

Moreno es popular en Fuenlabrada y en el bar al que se acerca a tomar un vino todo el mundo le conoce. “Es todo corazón y un personaje. Está en el Libro Guinness de los Récords...”, cuenta Jaime Llopart, su amigo y arquitecto de las viviendas. Este “militante de izquierdas de toda la vida” fue concejal de Deportes de Fuenlabrada con el Partido de los Trabajadores entre 1979 y 1983. Ahora preside la asociación de vecinos del barrio de La Avanzada. “Con Franco estuve varias veces en la cárcel”, afirma<sup>27</sup>.

precio) necesitaría por lo menos 9 años para financiarlo, mientras que un trabajador con el salario mínimo necesitaría más de 21 años. Deben ser éstos los cálculos que realizó la banca para establecer hipotecas a 40-50 años!!! Lo que queda meridianamente claro es que una familia trabajadora no puede comprar un piso a menos que exista en la misma más de un salario. Ya es sabido que para poder financiar una hipoteca, es necesario que hayan por lo menos dos salarios medios en la familia, de los cuales se dedica uno de los mismos exclusivamente para financiar la vivienda

Un aspecto importante que hay que añadir es que el precio de compra de las viviendas no entra en el cómputo del IPC ya que se considera que no es un bien de consumo (a los que corresponde el IPC) sino un bien de inversión. Este es un aspecto muy engañoso cuando se considera el aumento del coste de la vida a través del IPC, pues ya hemos visto que la mayoría de la población compra una vivienda. Como los aumentos de sus precios no inciden más que muy débilmente a través del precio de los alquileres en el IPC, esta deficiencia rebaja sustancialmente el aumento en el coste de la vida real de la población.

### 3. LA COMPRA DE VIVIENDAS Y SU FINANCIACIÓN

Ya se ha ido señalando alguna razón que ha conducido al fuerte aumento de la demanda de viviendas en propiedad y ha facilitado el desorbitado aumento de sus precios, cómo la escasez del alquiler, el alto precio del arrendamiento y su inseguridad. Sin embargo, el fortísimo crecimiento de la demanda viviendas en propiedad no se puede entender sin tomar en cuenta otros motivos que es necesario mencionar.

Desde el punto de vista de compra de viviendas para residencia familiar (principal o secundaria):

- La vivienda es un aspecto clave en la calidad de vida de las familias. Por ello, no dudan en dedicar a la misma una gran parte de sus ingresos. Cuando la familia mejora en su situación económica, bien por aumentos salariales o porque una persona más de la familia comienza a percibir un salario —incorporación de la mujer a la vida laboral—, se produce un movimiento rápido a la mejora de la vivienda. La demanda en los últimos años ha ido a satisfacer las necesidades de nuevas viviendas y, también, a satisfacer el deseo de mejores viviendas de las personas y familias que podían acceder a las mismas. Lo que ha sido más fácil debido a las condiciones de los créditos para su compra.

- Las facilidades de crédito y los bajos tipos de interés son probablemente los elementos más importantes que han impulsado la demanda de viviendas y facilitado su compra a pesar de sus altos precios. Es un aspecto tan importante que dedicaremos el apartado siguiente a tratar exclusivamente de este aspecto.

- La compra de vivienda ha disfrutado de importantes beneficios fiscales. Durante muchos años la mera compra de la vivienda, de cualquier tipo desgravaba; en el último decenio disminuyó esta desgravación y se limitó a las viviendas de residencia habitual (se eliminó la desgravación

a la compra de segundas, y aún terceras, residencias) pero todavía seguía siendo importante (de entre un 10 y un 15% así como en las cuentas de ahorro para su futura compra) especialmente para las familias de clase media, pues el tipo de desgravación favorecía a los contribuyentes de ingresos medios y superiores.

- Los bajos tipos de interés tenían su contrapartida en muy bajos tipos de rentabilidad del ahorro, por lo que la compra de una vivienda ha sido más rentable que mantener los ahorros en el banco u otras inversiones similares; asimismo, como el aumento en el precio de las viviendas era muy superior a la inflación, la compra de la vivienda permitía mantener e incluso incrementar el valor del patrimonio. Este constante aumento del precio de las viviendas permitía también utilizarlas como garantía de nuevos créditos para otros objetivos (compra de automóviles, vacaciones). Además, dado el constante aumento en el precio de las viviendas, la compra de las mismas y una hipotética venta posterior se ha visto cómo un negocio seguro y muchos propietarios de viviendas familiares han entrado también con entusiasmo en la órbita especuladora. Aparte de lo que supone entrar en el reino de la propiedad privada, todos los propietarios se transforman en especuladores, pues vemos con satisfacción como sube el precio de nuestros pisos “sin pesar que ello dificulta el acceso a nuestros hijos y conciudadanos, gravando y agravando todavía más la adquisición a las futuras generaciones”<sup>28</sup>. “Esta obsesión por la propiedad de los compradores, y la especulación generada por los promotores y constructores, han hecho de España un caso alarmante para las capas más desfavorecidas de la población. La ONU, en un acontecimiento inusual, llamará (hoy) la atención al Gobierno español y le urgirá a intervenir en el mercado”<sup>29</sup>. Cuando las autoridades públicas son incapaces de garantizar lo que proclama la Constitución, y la ONU les recrimina por este abandono de sus obligaciones, la ética de la okupación parece convertirse en una salida posible para soslayar la dictadura que ejerce el mercado de la vivienda sobre las poblaciones con muy pocos recursos económicos. En definitiva, la vivienda, tan indispensable para satisfacer el bienestar de la población y la protección de la especie humana, ha sido convertida en una mercancía por la cual el sistema controla buena parte de las vidas de la ciudadanía.

- La compra de segundas residencias por parte de familias que han aumentado sus ingresos o que hace años que compraron el piso y ya lo tienen pagado, también ha sido una de las razones por las que se ha incrementado la construcción de inmuebles, sobre todo en zonas turísticas. Asimismo en segundas residencias o viviendas de vacaciones ha sido también importante la inversión extranjera.

- Se ha desarrollado un sentido de propiedad, de tener algo que es de uno, lo que da seguridad a las familias. Igualmente se ha generado la sensación de que estar en alquiler era “tirar el dinero”, pues por una cuota similar se puede pagar una hipoteca y al final se obtiene la titularidad o propiedad. Cabe decir que este sentido de la propiedad, consolida la ideología capitalista, refuerza la idea de que la propiedad es buena, sin distinguir si es la de los bienes

de consumo o inversiones en los medios de producción, generando una mentalidad favorable a la propiedad en general entre la clase trabajadora, a la vez que fomenta un creciente individualismo. Como ya advertía el antropólogo LH Morgan, “si se consigue centralizar la propiedad privada en unos cuantos, los otros millones quedarán sometidos al deseo de ser propietarios”<sup>30</sup>.

Desde el punto de vista de los inversores:

- Igualmente para los inversores ha sido muy rentable invertir el dinero en la compra o construcción de inmuebles. La caída de lo que se denominó la nueva economía, de las empresas de Internet, provocó que los inversores pasaran a invertir en bienes tangibles y seguros, con una demanda que en aquel momento aparecía prácticamente asegurada. De este modo se invirtió gran cantidad de dinero en el mercado inmobiliario buscando mayores beneficios, ya que había buenas perspectivas de aumento de precios y de demanda. Lo que les ha permitido obtener grandes ganancias en un corto espacio de tiempo que no podían conseguir teniendo el dinero en otras inversiones financieras de riesgo o en el banco con un bajo tipo de interés. A ello hay que añadir los incentivos fiscales a la vivienda y ayudas a la actividad constructora.

- Hay que considerar también la opacidad y el escaso control por parte de los entes públicos acerca de los fondos dedicados a estas operaciones. Parece que entre las formas importantes de blanqueo del elevado volumen de dinero negro que se mueve en el estado español -incluida la zona oscura del capitalismo: drogas, armas y prostitución- una es la inversión inmobiliaria<sup>31</sup>, que permite blanquear importantes sumas sin que se indague en su origen. Esta abundancia de dinero negro ha impulsado y facilitado también la corrupción que ha estado a menudo vinculada a los proyectos inmobiliarios. La actividad constructora contribuía a reducir el volumen de capitales que tenía que buscar destino en los paraísos fiscales.

- Es sabido que el negocio inmobiliario ha sido también el agente activo de grandes episodios de corrupción entre el mundo de los negocios y la esfera política, especialmente municipal, especialmente en las zonas —muchas turísticas, pero no todas— donde el crecimiento urbanístico ha sido muy acusado. La relación entre la actividad inmobiliaria y el sistema de financiación de los municipios ha sido también un elemento destacable, pero se hará más amplia referencia al mismo al presentar la industria de la construcción.

- Las sucesivas leyes en el sector inmobiliario y de la construcción desde la llamada transición democrática han favorecido la desregulación del mercado y el aumento desmesurado de precios de los últimos años<sup>32</sup>. La liberalización de la Ley del Suelo de 1997 ha sido muy importante para explicar el boom inmobiliario de esta última década. Hay que considerar en detalle también la incidencia del sector público en todo este proceso, pero esto se recoge en el artículo ‘Las políticas de vivienda’ de este Informe.

La situación de la vivienda en España es tan extremada que “no olvidemos que el relator de la ONU, el arquitecto

M. Kothari, en su informe final sobre el estado de la vivienda en general, y en España en concreto, ha dedicado duras palabras para una Barcelona elitista y excluyente, que da prioridad a las inversiones del turismo y que ha perdido su espíritu de ciudad civil. Kothari no ha puesto el énfasis en que falten viviendas, sino que sobran vergonzosos casos de mobbing y que es manifiesta la injusticia por las condiciones de vida de la población inmigrante y por la discriminación de sexo. Estos son también problemas esenciales y la solución no está, por tanto, en dar prioridad a los intereses de promotores y constructores".<sup>33</sup>

Todos estos elementos condujeron al permanente aumento de los precios de las viviendas desde 1993, pero muy especialmente desde 1997 como puede verse en los cuadros, muy por encima de lo que suponían los aumentos en los costes de construcción<sup>34</sup> y lo que hubieran debido ser unos márgenes normales de beneficios. La creciente demanda y la expectativa de que esta iba a continuar indefinidamente<sup>35</sup>, junto a unas fáciles condiciones de financiación también de la obra constructora, además de las operaciones de compra de vivienda, permitieron a los promotores aumentar los precios fuera de toda proporción y obtener unos beneficios crecientes, desorbitados y escandalosos; junto a un sector público que se beneficiaba también de esta situación —alto nivel de actividad económica, jugosos impuestos<sup>36</sup>, fácil financiación de unos municipios muy necesitados de recursos— y se felicitaba del ritmo que la misma imprimía a la economía española, sin tener para nada en cuenta la vulnerabilidad de esta vía de crecimiento y los peligros que la misma comportaba.

### 3.1. Cuotas, hipotecas y capacidad de endeudamiento

La compra de la vivienda es probablemente la transacción económica más importante y de mayor magnitud que realizan la mayoría de las familias. Es poco posible que dicha compra pueda realizarse exclusivamente con los ahorros acumulados con anterioridad y, casi siempre, la compra de

Gráfico 4. Elementos que inciden en la determinación de la cuota



una vivienda exige recurrir al crédito<sup>37</sup> y consecuentemente implica el endeudamiento del comprador durante muchos años. De aquí la importancia de los sistemas de financiación para la compra de la vivienda familiar. A menudo tanto como del precio de la vivienda, su compra depende de la capacidad de endeudamiento de las familias.

En el caso de los inversores en vivienda como negocio, las condiciones de financiación son también altamente relevantes pues las mismas pueden suponer una diferencia significativa en las posibilidades de realizar la operación y el beneficio que la misma les proporciona.

En los últimos años, asistimos a un doble movimiento en este ámbito: por un lado, los precios de las viviendas se han disparado, lo que dificulta su compra, pero por el otro, las instituciones financieras, en el caso del estado español bancos y cajas de ahorros, han seguido una política de créditos fáciles que han facilitado su compra. Por tanto, para analizar la evolución de la compra de viviendas tenemos que revisar las condiciones de financiación de las mismas.

Los créditos concedidos para la compra de vivienda se plasman en hipotecas, por las cuales la vivienda adquirida es el activo garante del préstamo otorgado<sup>38</sup>. Estos préstamos se cancelan a lo largo de un número de años durante los cuales el comprador de vivienda/deudor del crédito va pagando cuotas —generalmente mensuales— con las que salda el principal del préstamo más los intereses correspondientes. Los créditos pueden ser de dos tipos, a tipos de interés fijos, durante toda la duración del crédito, o a tipos de interés variables según éstos se modifiquen en el curso de la duración del mismo por la política monetaria y financiera. Generalmente, los créditos a plazo más corto pueden hacerse a tipos de interés fijo, mientras que para los de plazo más largo, los bancos exigen tipos de interés variable. Actualmente en España la gran mayoría de hipotecas se realizan a interés variable.

En la cuota mensual de las hipotecas, inciden tres factores que condicionan el importe de la misma: el precio de la vivienda, el tipo de interés y el tiempo de duración de la hipoteca. Estos 3 factores se interrelacionan entre sí, de

Cuadro 12. Cuota mensual a pagar, según tipo de interés y años de duración de la hipoteca por 100.000 euros de préstamo

Años	3,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%
5	1810,92	1880,71	1910,01	1930,33	1950,66
8	111090,58	1260,6	1280,99	1310,41	1330,86
10	980,89	1060,07	1080,53	1110,02	1130,55
12	850,15	920,49	950,02	970,59	1000,19
15	710,49	790,08	810,71	840,39	870,11
18	620,47	700,3	730,03	750,82	780,66
20	580	660	680,79	710,64	740,56
22	540,37	620,53	650,38	680,31	710,29
25	500,06	580,46	610,41	640,43	670,52
30	440,9	530,68	560,78	590,96	630,21

Fuente: Asociación hipotecaria española. Citado en Eroski Consumer, "La doble cara de las nuevas hipotecas".<sup>39</sup>

modo que movimientos en uno de ellos pueden ser contrarrestados por movimientos de tipo inverso en otros, estabilizando las cuotas en torno a un nivel específico. Así, como ha sucedido en los últimos años, si el tipo de interés baja y el precio de las viviendas sube mucho, el sistema financiero y la legislación han permitido que el periodo de años en que se paga la hipoteca aumente, para permitir pagar una vivienda más cara, en más cuotas pero de menor importe. De esta forma los bancos y cajas, aunque operan con tipos de interés más bajos, los compensan ya que cobran por el crédito durante mucho más tiempo.

El sistema financiero ha jugado con estas 3 variables (precio, tipo de interés y plazos de la hipoteca) para poder mantener la capacidad de pago de la deuda hipotecaria de las familias. A medida que subía el precio de las viviendas el sistema financiero ha intentado buscar "soluciones" para mantener e incluso estimular la demanda de viviendas ya que es la concesión de créditos lo que a ellos les interesa.

En general al planear la compra de la vivienda habitual, el comprador concede más importancia a la cuota mensual a pagar por el préstamo que al precio de la misma. Cuando éste evalúa su capacidad de endeudamiento lo hace más en función de la cuota mensual que del total de su deuda.

El Cuadro 12 expresa con claridad como es necesario aumentar el número de años para que las familias puedan enfrentar una hipoteca (no se olvide que las cifras del cuadro son por cada 100.000 euros de hipoteca, por lo que en muchos casos la cifra a pagar es considerablemente mayor). Con una hipoteca de 200.000 euros al 5%, si fuera a pagar a 12 años, una familia tendría que pagar 1.840 euros al mes, cifra muy probablemente inviable, mientras que si el mismo importe (200.000 euros la hipoteca se alarga a 30 años, la familia tendría que pagar 1.060 euros, cifra todavía muy considerable, pero quizá manejable. Por otra parte, con un tipo de interés del 5% la cuota a 12 años sería de 920,49 euros, por cada 100.000 euros, mientras que al 6,50 tendrían que pagar 1.000,19 euros. Y así sucesivamente. Sólo alargando los plazos las cuotas mensuales son muy pesadas, pero manejables. Pero si se tienen en cuenta los intereses que se pagan en los plazos más largos, la familia paga muchos más intereses, y resultan beneficiadas las instituciones financieras.

Veamos que ha sucedido en el estado español con estos tres elementos.

En los Cuadros 8 y 9 y el gráfico 3 se han presentado los precios de las viviendas durante el periodo de análisis. Se observa en el mismo, que desde 1997 el precio de las viviendas ha aumentado tanto que, incluso con tipos de interés muy bajos, el plazo de años para pagar una hipoteca tuvo que aumentar (pues si no poca gente podría comprar un piso) llegando los bancos en algunos casos a ofrecer hipotecas de hasta 40 y 52 años de plazo. Lo que llega a ser más que toda una vida laboral ¡¡¡.

A pesar de esta prolongación de plazos, el precio de la vivienda ha aumentado tanto que la cuota ha aumentado también fuertemente:

Lo que ha supuesto un aumento en la cuota hipotecaria mensual de 1995 a 2007 del 265,2%, casi tres veces en 12 años, periodo en el que los salarios reales han estado prácticamente estancados. En el segundo semestre de 2008 la cuota mensual media real de las hipotecas en España llegaba a 823,24 euros mensuales, alcanzando más de 950 euros en Catalunya, Baleares y Euskadi y llegando a 1.195 euros en Madrid<sup>40</sup>. En los primeros 2.000, aunque los tipos de interés eran bajos, el aumento del precio de las viviendas hizo que las cuotas hipotecarias se doblaran y el periodo se alargara para poder cubrir la compra de una casa.

Los precios de las viviendas y las cuotas de las hipotecas han aumentado, de forma que el endeudamiento de las familias, la deuda hipotecaria se ha mas que duplicado en cuatro años: 'Sin embargo, en términos absolutos, la deuda de las familias por compra de vivienda registró en agosto (2007) un nuevo récord, superando por cuarto mes consecutivo los 600.000 millones de euros (657.189 en 2008). La deuda hipotecaria de los hogares duplica de esta forma las cifras recogidas en 2003, cuando se situó en 300.000 millones de euros. La suma de ambos conceptos (deuda hipotecaria y créditos al consumo) hace que el endeudamiento total de los hogares se haya situado en 848.738 millones en agosto de este año, lo que representa un incremento del 15,8% respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, este crecimiento es inferior al aumento del 19,6% registrado al cierre de 2006'<sup>41</sup>.

'Con todo, las familias españolas destinaron el 44,8% de su renta bruta disponible a financiar la compra de vivienda en el segundo trimestre del año, casi dos puntos más que al cierre de 2006 y la cifra más alta de la serie histórica. Descontando las deducciones de las que se benefician las familias por compra de vivienda a través del IRPF (un 15% con carácter general hasta un máximo de 9.015 euros anuales), los hogares destinaron el 36% de su renta bruta disponible

Cuadro 13. Indicadores del coste anual bruto de la deuda hipotecaria media de los hogares

Año de formalización	Condiciones de contratación			Coste medio anual de amortización	
	Importe medio hipoteca vivienda	Plazo	Tipo efectivo i	Inicial (*)	Actual(**)
1992	48790	14	15,02	8363	4979
1993	46131	15	14	7373	4499
1996	47378	18	9,45	5486	4126
1998	55887	20	5,65	4571	4581
2003	97202	25	3,59	5894	7109
2006	140275	26	4,03	8711	10068

(\*) Cuota anual de amortización para la hipoteca media, calculada en el momento de la contratación, las condiciones de tipos de interés y plazos de cada momento

(\*\*) Cuota anual de amortización para la hipoteca media calculada entre el tercer trimestre de 2007, al estar disponible el dato más reciente más un diferencial medio de 75 p.b.

a financiar la adquisición de su vivienda en el primer trimestre, cifra también superior al 30,1% que fue necesario en el año 2006. Este aumento del esfuerzo financiero de los hogares por compra de vivienda está en línea con el aumento del importe medio de las hipotecas. Hasta mayo, dicho importe se situó en 150.810 euros, lo que supone un incremento del 7,6% respecto al mismo mes de 2006, según la estadística de hipotecas publicada por el Instituto Nacional de Estadística.<sup>42</sup>

Otras informaciones, sin embargo, proporcionan datos que suponen un endeudamiento mucho mayor de las familias hipotecadas. Según J. Rodríguez la proporción del endeudamiento de las familias en relación con su renta disponible pasó del 42% en 1995, a casi el 70% en el 2000 y al 110% en el 2005<sup>43</sup>.

De cualquier forma, sólo a base de endeudarse considerablemente, y para muchos años, es posible para las familias acceder a una vivienda, muy por encima del tercio de los ingresos que se considera aconsejable que la familia dedique a la vivienda. Ya se ha señalado más arriba el número de años del salario total de un trabajador que se requiere para comprar una casa, dejando clara la dificultad que ello supone. El arreglo habitual para las familias que quieren comprar un piso y pueden financiarlo es que haya más de un salario en la familia, y la situación más habitual consiste en que uno de los dos salarios se dedique integro a financiar la vivienda. Es obvia la práctica imposibilidad de comprar un piso para las familias monoparentales o personas que tengan o quieran vivir solas.

### 3.2. La compra de viviendas por extranjeros

Uno de los factores que ha podido influir en el incremento de precios de las viviendas ha sido la inversión de extranjeros no residentes en inmuebles, principalmente en las zonas más turísticas del Estado Español, como son las zonas costeras del litoral Mediterráneo, Andalucía, y las Islas Canarias y Baleares creando urbanizaciones de segundas residencias, zonas comerciales y complejos de ocio hechas para facilitar el turismo. Los turistas extranjeros con vi-

*La cuota hipotecaria media mensual en España en 2008 es de 823 euros, superando los 900 en Baleares, Catalunya y Euskadi, y los 1.100 euros en Madrid.*

*Es prácticamente imposible acceder a una vivienda en una familia donde haya un solo salario*

vienda en propiedad, en noviembre de 2005 ocupaban algo más de 4 millones de viviendas. La vivienda en propiedad significa el alojamiento del 8,3% de los turistas en 2005<sup>44</sup>.

El incremento de turistas en nuestro país ha significado una elevada concentración geográfica en dichas zonas —más de la mitad (53%) de propietarios de segundas residencias en las costas españolas son extranjeros. Esto ha significado una sobreexplotación de las zonas costeras y la recalificación del suelo de las costas en ciertos ayuntamientos del litoral generando una construcción desordenada, un desarrollo urbanístico insostenible y altas cotas de corrupción inmobiliario-administrativa<sup>45</sup>. Este modelo de crecimiento turístico empieza desde hace unos años a copiarse en ciertas zonas montañosas como el Pirineo, donde la ampliación de estaciones de esquí y la creación de campos de golf amenaza con destruir el medio natural y acabar con los recursos naturales como el agua

En muchos casos, los promotores de todos estos complejos turísticos y de segundas residencias son inversores extranjeros que pueden venir a invertir en España estimulados por motivos tan diversos como la entrada de España en la UEM, con la consecuente adopción del Euro, que ha limitado el riesgo del tipo de cambio para la inversión extranjera<sup>46</sup>, así como la unificación del tipo de interés del entorno del euro; la estabilidad político-social del Estado Español y la seguridad jurídica para las inversiones extranjeras, pues las leyes favorecen cada vez más la propiedad privada en detrimento del derecho a la vivienda; las infraestructuras que facilitan el turismo, como por ejemplo aeropuertos secundarios próximos a complejos turísticos de ocio, con vuelos de compañías de líneas aéreas de bajo coste; y sobre todo,

que las viviendas aquí, a pesar de sus altos precios resultan para ellos más baratas que en sus países de origen, así como el coste de la vida, en un país que les ofrece un nivel de vida alto y un magnífico clima.

Es difícil evaluar la incidencia precisa de la compra por extranjeros en el precio de la vivienda pues si tomamos las cifras de inversión extranjera en inmuebles, como en el Gráfico 5, en las mismas están incluidas todas las inversiones realizadas en

Mapa 1. Los diez puntos negros de la costa española.



compras de inmuebles de tipo no residencial, como complejos de oficinas o de ocio, en los que ha habido importantes inversiones de capital exterior, por lo que la inversión respecto a la vivienda es considerablemente inferior de las cifras señaladas. No obstante su influencia debe ser importante pues durante el segundo trimestre del 2007, los extranjeros compraron 28.404 viviendas (27.856 libres y 548 protegidas), el 11,7 por ciento de las casas que se vendieron en España en ese período y suponen no menos del 16% del parque de viviendas del país —el 53% de propietarios de residencias secundarias en las costas del país son extranjeros— por lo que es muy posible que ejerzan una considerable influencia en el precio.

De las limitadas cifras que disponemos se deduce que las inversiones de los extranjeros en vivienda han aumentado muy fuertemente durante el boom inmobiliario, pasando de 2.908 millones de euros en 1999 a 7072 millones de euros en 2003 (243% aumento), año en el que la inversión en viviendas por los extranjeros ha supuesto la cantidad máxima. A partir de este año, la inversión de extranjeros en viviendas comienza a disminuir: de 6650 millones de euros en 2004 (-5,96%) a 5.495 millones de euros (-17,3%) en 2005 y 4766 millones (-13,2%) en 2006. Podría decirse que preveían la caída del mercado inmobiliario antes que los pobladores autóctonos. La inversión en inmuebles realizada por no residentes 'ha tenido a lo largo de su historia un comportamiento marcadamente cíclico. En los últimos 25 años pueden observarse dos periodos de expansión en su evolución. El primero a lo largo de los años 80 y el segundo en el periodo comprendido entre 1994 y 2003'<sup>47</sup>, llegando al nivel máximo en esta última fecha. A partir de 2005 hay una desaceleración de los precios de la vivienda, y el auge de las inversiones extranjeras se frena suavemente' No parece, por tanto, como algunos esperan que la demanda exterior pueda absorber el gran exceso de capacidad de la oferta inmobiliaria en España.

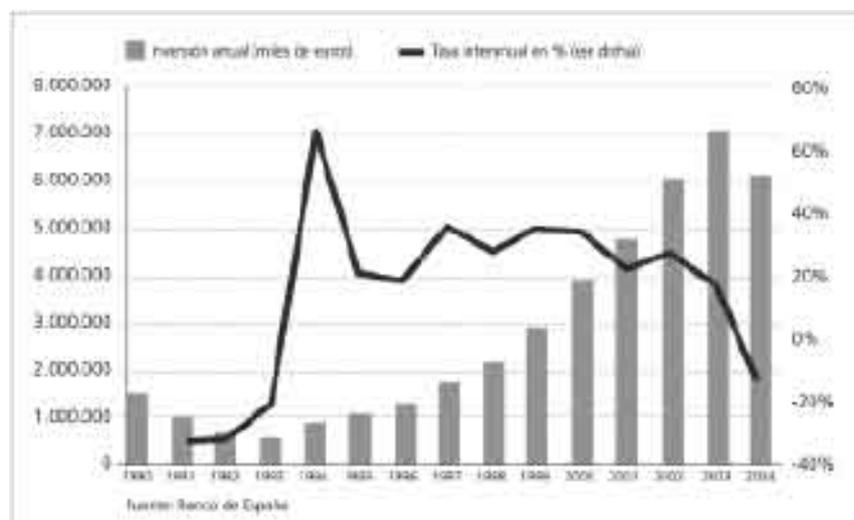
Sólo mencionar otro aspecto del mercado de extranjeros que puede ser importante. Parece que los inmigrantes empiezan a comprar pisos; en general de segunda mano y baratos, pero se señala que los latinoamericanos están comprando en torno al 20% de las viviendas de segunda mano que se venden. Lo que puede suponer una importante aportación al mercado. Pero, si como parece, la crisis actual va a repercutir duramente en los inmigrantes, tanto por el paro como por las medidas que se van a tomar para favorecer que vuelvan a sus países, no es muy probable que los inmigrantes puedan continuar comprando los pisos viejos que pocos autóctonos quieren. No parece, por tanto, que pueda venir desde el exterior la solución para el desbocado sector inmobiliario español.

#### 4. LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN 1997- 2007: EL AUGE.

Durante un periodo de entre 15 y 10 años (1992/1997-2007) el mercado de la vivienda en el estado español ha operado según estos elementos generando una muy fuerte demanda de viviendas. Si bien los precios de las viviendas ya habían empezado a subir antes, es a partir de 1997 que se percibe el comienzo del boom actual en demanda y en precios que ha durado diez años. La facilidad y el relativo bajo coste del crédito, en un periodo de bastante de crecimiento económico (aunque este no se ha traducido en los salarios) ha generado una fuerte demanda de viviendas, tanto en quienes las querían como nueva vivienda o mejora de la anterior<sup>48</sup>, como en quienes percibían que la construcción y venta de viviendas presentaba un magnífico negocio. Simultáneamente se generó el 'boom del ladrillo' procediendo a construir sin ninguna relación con la capacidad real de compra del país. Las consecuencias de este 'boom' fueron numerosas y muy serias. Entre ellas se pueden mencionar:

- El precio de las viviendas alcanzó valores altísimos, forzando que la parte de los ingresos dedicado a las mismas en todas las familias se haya convertido en una fuerte carga que marca todas las posibilidades económicas de las familias. Les obliga a endeudarse muy fuertemente y a dedicar la mayor parte de sus recursos a financiar la misma durante muy largos periodos de tiempo, prácticamente comprometiendo al trabajador a lo largo de toda su vida. Desde hace bastantes años, el ser humano nace en una familia que está hipotecada por la vivienda la mayoría de su vida, que cuando abandona el hogar paterno para formar su propia familia pasa a hipotecarse para otra buena parte de su vida, pero en el que sus hijos también nacerán en una casa hipotecada, y que estará así cuando la abandonen para formar otra nueva familia con el imperativo de hipotecarse para poder independizarse. La hipoteca nos acompaña casi desde que nacemos hasta que morimos. Podría

Gráfico 5. Flujos de inversión extranjera en inmuebles



ser la modernización de la famosa fase bíblica: pagarás la hipoteca con el sudor de tu frente por el resto de tu vida.

- A su vez esto supone una importante disminución en la capacidad adquisitiva de todos los demás elementos en el consumo y nulos niveles de ahorro excepto el que va a la vivienda. Lo que supone una disminución del nivel de vida de las familias y, al mismo tiempo, una disminución de la capacidad de compra para la economía del país que es un elemento sustancial de la crisis económica actual.

- Dado el prohibitivo precio de la vivienda en las ciudades y la inexistencia de viviendas de alquiler a precios posibles, la gente joven que quiera formar un hogar tiene que irse a vivir a la periferia de las ciudades y endeudarse para muchos años para poder comprar allí una vivienda. Esto supone, por un lado, largos viajes cotidianos al trabajo, en muchos casos el uso masivo del transporte privado y la pérdida de las relaciones sociales anteriores; por otro lado, este fuerte endeudamiento fuerza a la disciplina y conformismo laboral,

- El alto precio de la vivienda en las ciudades ha llevado a operaciones de remodelación urbana en las zonas centrales de las mismas por las cuales se expulsa a la población que vivía en ellas en régimen de alquiler, en viviendas modestas, para construir nuevas viviendas o rehabilitar otras convirtiéndolas en zonas de lujo adecuadas para la demanda de personas de altos ingresos. Es el fenómeno conocido como gentrificación —ver artículo *Capitalismo, espacio y capital*.

- Con objeto de lograr que las viviendas antiguas sean abandonadas por sus inquilinos, a menudo ancianos y de pocos recursos, se recurre a todo tipo de presiones sobre ellos —el fenómeno conocido como mobbing—, haciéndoles la vida imposible sin suscitar la reacción de las autoridades que se sienten muy comprensivas ante las ‘necesidades’ de transformación urbana. Aunque por regla general, no son las grandes constructoras y entidades financieras las que hacen el mobbing, sino los tiburones ‘pequeños’ que ejercen estas presiones para rentabilizar al máximo sus inversiones... la violencia se ceba a menudo en los más desprotegidos: contra gente mayor de pocos recursos y arrendatarios<sup>49</sup> produciéndose la expulsión y sustitución de la población empobrecida e histórica, por sectores sociales ricos y modernos,

- Se potencian proyectos de transformación aparentemente impulsados por las propias autoridades municipales, pero muy a menudo bajo la instigación y el impulso de grandes promotores inmobiliarios que perciben el suculento negocio que dicha ‘rehabilitación’ representa y están dispuestos a participar en ambiciosas operaciones de rehabilitación urbana. Es lo que se ha venido a denominar *partenariado público y privado*. En ellas el sector público corre a cargo de algunos gastos de infraestructura, logra cierta mejora urbanística y de infraestructuras y legitima la operación, autorizando y si es necesario reprimiendo la oposición a los planes urbanísticos mientras que el sector privado se hace cargo de la construcción de todo el resto: viviendas (a veces se requiere que construyan unas pocas viviendas protegidas), locales comerciales, instalaciones

deportivas, etc. A este sistema se le da con frecuencia el nombre de *partenariado* pero es una participación muy sesgada a favor del sector privado pues a menudo incluso los aspectos urbanísticos se ajustan a los deseos y exigencias del promotor privado. (Ver artículo de Barcelona, una ciudad extrovertida, mencionado en la bibliografía),

- Al mismo tiempo se diseña la expansión de la ciudad en las áreas periféricas y sus alrededores cada vez más lejanos, impulsada por los promotores inmobiliarios, con el apoyo de las autoridades, que, en su caso, facilitan la recalificación de las áreas rurales, combinando polígonos industriales y grandes promociones de vivienda más barata que constituyen los edificios necesarios para que los trabajadores puedan comprar una vivienda en los mismos. Son urbanizaciones con elementos decorativos atractivos (piscina, jardines) que a menudo facilitan el que los nuevos pobladores no perciban la carencia de servicios sociales necesarios como servicios de salud, escuelas y, sobre todo, adecuado transporte público para los imprescindibles desplazamientos.

- Estos desarrollos han permitido que los negocios inmobiliarios (construcción, inmobiliarias y todas las industrias derivadas) hayan disfrutado de unos años de beneficios elevadísimos y una fortísima acumulación de capital, como ya se ha señalado que supone la construcción en el capitalismo. El sector de la construcción se ha convertido en uno de los sectores más importantes de actividad económica en el país —ver artículo ‘El negocio de la construcción’—, son los que han generado más empleo, especialmente empleo de baja cualificación y pagado a salarios extremadamente bajos, recurriendo masivamente al empleo no cualificado inmigrante. De forma que su poder económico, y el temor a una crisis en dicho sector, ha facilitado que se permitiesen amplias irregularidades administrativas, laborales y enorme corrupción en el mismo. El sector de la construcción se había convertido en uno de los puntales de la economía española en base a una demanda hinchada, a una baja productividad y a una mano de obra muy barata, con todo lo que ello representa de fragilidad para un modelo de desarrollo económico sólido,

- Tal ha sido la bonanza del sector de la construcción que los empresarios del mismo han construido sin control en los últimos 16 años, el sector edificó más de 6 millones de viviendas, 5 de ellos esencialmente construidos con vista a la especulación con los pisos, la que generó unos rendimientos medios del orden del 33% y sus crecimientos empresariales desorbitados, sus cifras de beneficios increíbles y una prepotencia mediática sorprendente, les ha convertido en una especie de espectáculo mediático, muy beneficioso para ellos,

- El sector financiero requiere una mención especial por la importancia de su vinculación con el sector de la construcción. Por una parte, es uno de los principales actores en el boom inmobiliario, al facilitar los créditos necesarios para la compra y proporcionar las condiciones para que las cuotas mensuales puedan pagarse; por la otra, es uno de los principales beneficiarios del mismo ya que el inmobiliario es uno de los ámbitos en los que más

operaciones realiza (la inversión con garantía hipotecaria representa aproximadamente la mitad de todo el activo del sistema bancario español)<sup>50</sup>. Asimismo participan en las empresas inmobiliarias y en la propiedad del suelo: 'Según la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los bancos tienen en la actualidad (2003) más de 350 millones de m<sup>2</sup> de suelo (unas 14 veces el territorio de las Islas Baleares) a la espera de venderlos al mejor postor'<sup>51</sup>. Si se revisan los beneficios de las instituciones financieras se puede comprobar que 'los beneficios de bancos y cajas de ahorros aumentaron durante la última década (1993-2003) a un ritmo anual de entre el 16 y el 20%. Un parte considerable de estos beneficios procedía de operaciones relacionadas con el sector inmobiliario...las cuatro mayores entidades financieras —BSCH, BBVA, La Caixa y Caja Madrid— arrojaron unos beneficios totales de 8.394 millones de euros, lo que supuso un aumento de un 21% respecto al año anterior y equivalió a la suma de los presupuestos de Defensa y medio ambiente en 2005, estas cuatro entidades financieras, más el Banco Popular, aumentaron sus beneficios en otro 57% frente a 2004, alcanzando una cifra total de 13.240 millones de euros. La Caixa aumentó sus beneficios en un 83% mientras que el BSCH los aumentó en un 72,5%, lo que equivalió a unos beneficios de 6.220 millones de euros, una cifra record en la historia empresarial española'<sup>52</sup>.

- Entre otras consecuencias de este sistema, las viviendas, la ciudad y su entorno, el urbanismo, así como los aspectos ecológicos, son el resultado de la iteración de todos estos elementos marcados por la primacía de la obtención del beneficio privado. De hecho, los elementos que privan en la construcción y rehabilitación de la ciudad y los que marcan las consideraciones ecológicas no se establecen teniendo en cuenta las necesidades de las personas y su conveniencia sino si pueden constituir una demanda solvente para la oferta que generan los intereses del sector inmobiliario. Los intereses privados son quienes marcan la pauta del crecimiento urbano y a la población no le queda más remedio que esforzarse permanentemente por cubrir las exigencias que estos establecen al venderles las mercancías que hoy sustituyen a lo que debieran ser sus derechos irrenunciables. La vivienda ha sido transformada de un instrumento indispensable para la sobrevivencia y la autonomía humana, en una mercancía más que sólo aquellos que disponen de medios de intercambio (dinero) pueden adquirirla.

- Finalmente hay que señalar que los altos precios de las viviendas suponen la imposibilidad para una parte de la población de poder acceder a la misma, teniendo que refugiarse en 'viviendas' de muy malas condiciones o hacinarse un gran número de personas (viviendas patera) para poder pagar el alquiler que les exigen.

## CIUDAD Y ECOLOGÍA

Carles Deltell

El crecimiento urbanístico, desmesurado y especulativo ha destruido o deteriorado muchos espacios de valor ecológico, cultural o paisajístico. La superficie urbanizada de nuestros municipios se ha incrementado de forma excesiva durante los últimos años y muy especialmente en las zonas costeras, sobretodo por el tipo de construcción y crecimiento de los municipios, un crecimiento desordenado y horizontal (casas y plantas bajas) basado en urbanizaciones.

Este crecimiento horizontal insostenible ecológicamente, abarca mucha superficie. Como se puede ver en el cuadro 1 la media de viviendas por edificio residencial construido en estos últimos años está entre las 3 y 4 viviendas de media.

El actual modelo de crecimiento ha reforzado el modelo de ciudad difusa frente al de ciudad compacta. Esta fragmentación provoca aislamiento social y la dificultad de garantizar los suministros de servicios básicos e infraestructuras (agua, colectores de aguas residuales, transporte público...) a la población de las urbanizaciones; supone, además un alto coste económico y es

inviabile desde un punto de vista ecológico, pues implica un mayor gasto y derroche de energías y recursos naturales, y casi siempre supone recalificar terrenos que eran zonas agrícolas, bosques y demás zonas verdes. Asimismo, las canalizaciones de agua, gas y electricidad en este modelo son más costosas, y se favorece la construcción frente a la rehabilitación. ►

ESTADÍSTICA DE LA CONSTRUCCIÓN. licencias municipales de obra. Serie 2000-2007					
LICENCIAS MUNICIPALES PARA CONSTRUCCIÓN (1) POR TIPO DE OBRA Y PERIODO					
	2000	2003	2005	2006	2007
<b>EDIFICIOS A CONSTRUIR</b>	158.008	167.138	203.377	230.044	187.147
Residencial	132.035	150.064	184.218	208.631	166.322
<b>VIVIENDAS A CONSTRUIR</b>	440.065	471.455	604.345	737.186	634.098
Viviendas/Edificios destinados a vivienda	3,1	3,14	3,28	3,53	3,81

Unidades: nº de edificios y viviendas.  
Fuente: Ministerio de Fomento. IAE

En definitiva, esta es la crónica de un largo proceso que se ha ido completando e intensificando en la última década, por el cual la vivienda, un bien de primerísima necesidad, ha sido convertida en una mercancía que proporciona sustanciosos beneficios a quienes la financian, construyen y venden. El derecho a la vivienda, uno de los derechos humanos más básicos, reconocido por la Constitución del Estado, desaparece para ser sustituido por un bien en el mercado, el cual, como con cualquier otra mercancía, quien no tenga los recursos para comprarlo, no dispondrá del mismo. Y el sector público ignora esta situación. Al ser una necesidad tan básica para la vida, las personas tienen que priorizar esta compra (o pago de un alto alquiler) y subordinar a la misma muchos otros proyectos de vida, de forma que cubrir la necesidad de la vivienda se convierte en una enorme piedra que fija la vida de las personas en torno a la misma. Y hay partes de la población que de ninguna manera pueden cubrir esta necesidad de una manera acorde a niveles dignos.

## 5. LA CRISIS DE LA VIVIENDA DESDE EL 2006

Estas condiciones empezaron a cambiar significativamente a partir de fines de 2006 —en los cuadros de datos anteriores se puede observar como a partir de 2006 el ritmo

de crecimiento del sector y sus ventas disminuye— y es ya bien sabido, como desde el segundo semestre de 2007 en el sector inmobiliario se inicia una crisis que todavía parece no ha llegado a su punto más profundo. Tratemos de bosquejar algunos de los elementos que han llevado a esta evolución:

- El precio de los pisos había llegado a tales niveles que su compra se convertía ya en una tarea imposible. Incluso para las clases medias era difícil financiar el coste de una hipoteca de ese nivel. Por tanto, la demanda, aunque todavía era alta, comenzó a crecer más lentamente que en años anteriores y los promotores, lanzados a construir sin control, se fueron encontrando que cada vez les costaba más vender las viviendas. El mercado fue haciéndose más lento,

- Por otro lado, el Euribor, que es el tipo de interés básico de referencia para las hipotecas y se había mantenido entre el 2 y el 3% hasta 2005, empezó a subir, por razones ajenas al inmobiliario. Los gráficos 6 y 7 muestran la evolución de los tipos de interés desde diciembre de 1993 y en los 3 últimos años. En los cuadros 12 y 13 se puede observar el aumento de cuotas que este aumento en el Euribor supone. Este aumento ha agravado los problemas para muchas familias que ya habían comprado los pisos, porque al suponer un incremento notable de la cuota hipotecaria es cada vez más difícil satisfacerla y para los posibles

◀ Un ejemplo de este desproporcionado crecimiento, aunque podrían citarse muchos otros en todas las regiones del estado, se encuentra en las ciudades medianas andaluzas, aquéllas que tienen entre 50.000 a 100.000 habitantes. Éstas han incrementado su población en un 115,9% desde 1956, sin embargo, tienen un 593,6% más de superficie construida. En las grandes ciudades, aquéllas con una población superior a las 100.000 personas, se ha experimentado un crecimiento en su censo del 92,8%, mientras que la superficie construida aumentó un 353,3%.

El estudio que recogemos parcialmente muestra la difícil relación que se da entre el denominado desarrollo sostenible y el modelo de crecimiento urbanístico aplicado en la comunidad autónoma, y es que, como resalta el documento, se ha triplicado la superficie construida ocupada por habitante en el periodo 1956-2003. Este aumento se ha producido a costa de acabar con superficies dedicadas a zonas forestales, en un 23,17% de los casos, aunque, fundamentalmente, ha acarreado la pérdida de espacios agrícolas (76,40%).

La situación se hace mucho más visible en las localidades que ocupan la franja del litoral, que es también donde se ha desplazado buena parte de la población. Uno de los casos más extremos es el de Huércal, de Almería, donde se ha incrementado entre 1991 y 2007 la población en un 225%, o Rincón de la Victoria, en Málaga, con un crecimiento en el mismo periodo del 180%.

La mayor extensión física de los núcleos urbanos —el 79% de los andaluces residen en municipios que superan los 10.000 habitantes, un 46% vive en grandes ciudades— ha conllevado un deterioro de la calidad de vida en estas poblaciones<sup>1</sup>.

La visión mecanicista es aplicada a la ciudad como si se tratara de una máquina. Así, la organización de la ciudad se basa en la separación funcional: vivienda, comercio, industria, educación, administración, espacios verdes, ocio, etc., cada uno de ellos tiene unos espacios básicos propios y cada vez más marcados. Esta mentalidad mecanicista supone que la función global es la suma de las funciones de sus componentes, pero no se tienen en cuenta la simultaneidad de los flujos de energía ni la sinergia de éstos.

El metabolismo energético urbano es incompatible con el de la biología, pues los flujos de entrada y salida y su eficiencia de aprovechamiento chocan frontalmente con los ciclos de la naturaleza. Al contrario de los organismos vivos que procuran extraer las máximas posibilidades de los recursos disponibles, las ciudades son muy ineficientes en la relación de entradas y aprovechamiento.

Este ecosistema urbano posee un nivel elevado de evolución propia, que puede inducir a la errónea creencia que es una realidad autónoma de la naturaleza, error que es necesario evitar. En el mundo occidental las ciudades se han ido transformando en una nebulosa urbana, una conurbación en constante crecimiento entre una proliferación de vías de comunicación. Es necesario consumir suelo constantemente como si este fuese un recurso ilimitado, error en el que se basa la absurda lógica de crecimiento del capitalismo. Así es necesario mantener un alto nivel de movilidad. ▶

nuevos compradores pensar en esos valores de hipoteca hace que muchos proyectos de compra de vivienda se conviertan en irrealizables. Al mismo tiempo, ello conlleva una disminución del poder adquisitivo de las familias para otros elementos de consumo.

Hay que tener en cuenta, además, que en los últimos diez años los salarios han aumentado muy poco (entre 1995-2005 incluso han decrecido en términos reales), muy por debajo del precio de los pisos, lo que hace que el precio de la vivienda sea una carga cada vez mayor y convierta en

Gráfico 6. Evolución del Euribor

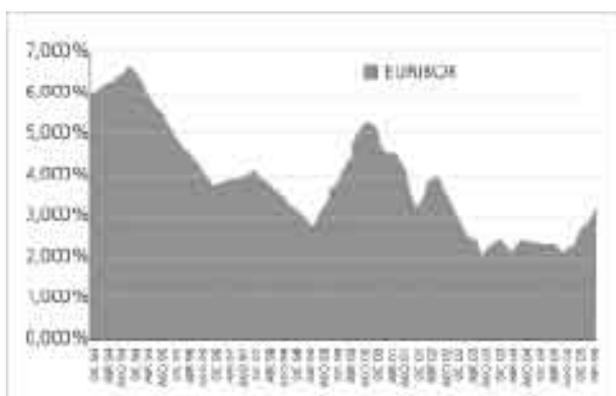
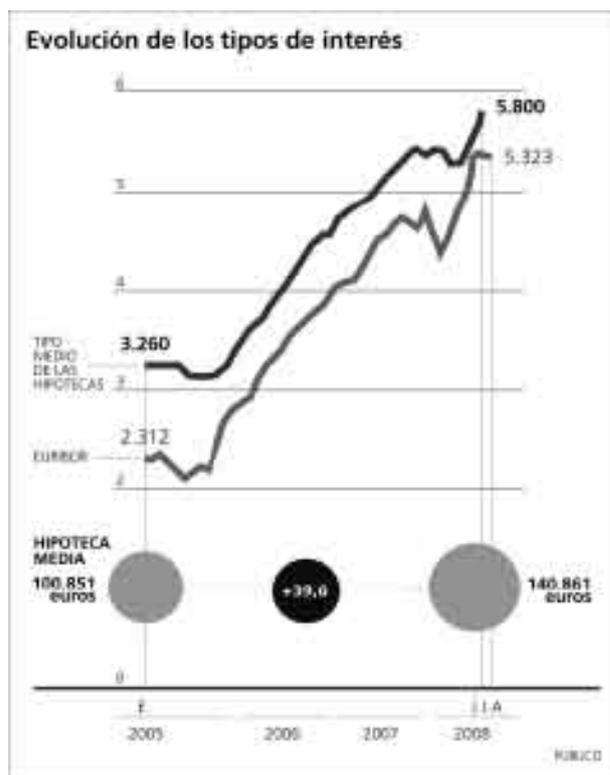


Gráfico 7. Evolución de los tipos de interés



◀ Para la inmensa mayoría de ciudadanos el lugar de trabajo está lejos de su propia residencia, lo cual obliga a diarios desplazamientos a lo largo de las grandes y costosas infraestructuras viarias que canalizan el ingente transporte privado.

A pesar de las obras públicas realizadas en este ámbito, las rutas viarias van continuamente saturadas, factor que conlleva un aumento de la contaminación atmosférica y acústica. La creciente emisión de gases de efecto invernadero contribuye, entre otros factores, al cambio climático.

En el Estado Español, durante el período 1990-2005, las emisiones de gases de efecto invernadero han aumentado un 50% pese al acuerdo del Protocolo de Kyoto y al compromiso con la Unión Europea. Si nos fijamos en sectores, el transporte viario y aéreo ha incrementado sus emisiones de este tipo de gases un 65%.

Otros factores también importantes son: el incremento de las enfermedades nerviosas, el stress y sus consecuencias psicológicas tanto a nivel de salud individual como de relaciones humanas. La siniestralidad que provoca tan elevado número de accidentes y que conlleva altos costes económicos.

Los sistemas energéticos actualmente en el Estado Español son ineficientes y contaminantes. Las tecnologías de suministro básicamente son tres: centrales térmicas de combustible fósil, centrales térmicas de energía nuclear y centrales de aprovechamiento hidroeléctrico. Esta producción energética aparte de consumo de agua, contamina radioactivamente el agua de las zonas circundantes a causa de los desagües y también contamina el aire contribuyendo al efecto invernadero (dióxido de carbono y metano).

La implantación de energías renovables es mucho menor que en países como Alemania, que con muchas menos horas de sol dispone de 3.800 MW en energía solar fotovoltaica, contrastando con los 593 MW del Estado Español<sup>2</sup>. Evidentemente solo se explica en la fuerza que tiene en España el lobby de empresas energéticas<sup>3</sup> que imponen su modelo energético a la población.

Nuestro modelo productivo y territorial será cada vez más insostenible a causa de los fuertes desequilibrios ecológicos que el propio modelo sigue generando. Debemos tener en cuenta dos factores muy importantes: la escasez gradual pero inexorable de recursos naturales no renovables y los cambios cada vez más bruscos que el modelo ocasiona en los ecosistemas.

Diversos informes científicos alertan de un incremento de temperatura en todo el litoral mediterráneo español superior al promedio del resto del Mediterráneo y al mismo tiempo un incremento del nivel del mar también superior al promedio.

Estos informes también alertan muy seriamente del avance de la desertificación por toda la península Ibérica que podría perfectamente afectar a las tres cuartas partes del territorio, con mayor intensidad en el Sureste y Levante. Precisamente en una zona que ▶

prohibitiva la compra de una vivienda a los precios actuales. La relación precio vivienda/salario anual que era de 2,83 en 1985, pasó a 9,19 en 2007.

Dos de los tres elementos que inciden en la cuota, precio de la vivienda y tipo de interés habían evolucionado negativamente para los compradores, aumentando el importe de las cuotas de forma notable lo que llevaba a muchas familias a tener problemas para pagarlas y a ralentizar las nuevas compras. Es decir, que el importe de la cuota mensual hipotecaria respecto a los ingresos de las familias había aumentado sustancialmente, de forma que aún con hipotecas de muy largo plazo, era cada vez más difícil plantearse el comprar un piso.

Las instituciones financieras, interesadas en mantener su fuente de beneficios, han ido ideando nuevas fórmulas hipotecarias para animar a comprar las viviendas. Fórmulas que aunque parece que ayudan a financiar la vivienda, tienen graves consecuencias para quienes solicitan estas nuevas hipotecas. En el Recuadro 2 se mencionan algunas de estas estrategias.

Pero es el tercer elemento de esta trilogía —facilidad de la hipoteca— el que dio la puntilla a esta difícil situa-

ción. El cambio principal que ha llevado a la ‘explosión de la burbuja inmobiliaria’ es que desde el verano de 2007 han cambiado radicalmente las facilidades de crédito. De-

bido a la crisis financiera de 2007-2008<sup>54</sup> es extremadamente difícil obtener ahora una hipoteca de las instituciones financieras, lo que ha llevado a una importante y brusca caída de la demanda de viviendas en todos los países, y especialmente en España.<sup>55</sup>

A partir de aquí el mercado de la vivienda ha iniciado la caída libre.

Cada mes se observa una disminución mayor de las ventas respecto al año anterior (25%, 33%, 50%), siendo mayor la caída de las ventas de los pisos de segunda mano que de los pisos nuevos, pero muy importante en ambas categorías. Además, el freno a la venta de viviendas ha hecho que los pisos, tanto nuevos como de segunda mano, bajen de precio (más o menos según los lugares y otras circunstancias, pero han bajado). Sin embargo, como los precios eran ya tan altos, estas disminuciones y la falta de hipotecas no son lo suficiente como para estimular la venta. Asimismo, esta disminución del precio ha alterado las esperanzas de quienes compraban la vivienda o viviendas (para invertir) con la idea de que siempre iban a subir sus precios y por lo

*‘Los salarios reales en España en los últimos cuatro años han perdido 1,2 puntos de poder adquisitivo, mientras que en la Unión Europea (a quince) los salarios ganaban 1,3 puntos’.*  
J. Almunia. Comisario europeo<sup>53</sup>

◀ ha conocido en las últimas décadas un desarrollo urbanístico sin precedentes y donde persiste una voluntad de seguir este modelo de desarrollo.

En este contexto predominarán períodos de fuertes sequías con lluvias torrenciales, empeorará la erosión de nuestro territorio, habrá un incremento de las plagas, aumentará la evaporación acuífera y mayor riesgo de incendios.

En este entorno no hay posibilidad para la agricultura. Primera consecuencia habrá una pérdida de soberanía alimentaria que forzosamente afectará al suministro hacia las ciudades. Una segunda consecuencia será una disminución inexorable de la biodiversidad.

Ciudades rodeadas de desierto, en un país todavía hoy paraíso de los campos de golf y de las urbanizaciones de alto standing.

Los residuos urbanos generados por este modelo de ciudad necesitan vertederos cada vez más grandes y sistemas de separación de residuos más costosos. Estas instalaciones se construyen en zonas rurales, muchas veces destruyendo su valor paisajístico; allí generan problemas de contaminación por emisión de gases y partículas nocivas de la combustión de plásticos, emisión de dioxinas, todo ello factores de riesgo para la salud de las poblaciones circundantes. Ejemplo de ello, son el vertedero del Garraf, la incineradora del Besós y el ecoparque de la Zona Franca, para tratar los residuos de la ciudad de Barcelona y los municipios colindantes.

Las ciudades también son polos de contaminación lumínica, grandes tiendas, centros comerciales, zonas de ocio con una iluminación casi perpetua para atraer el mayor número de compradores y clientes.

La apuesta por las energías renovables, debe incluir adoptar criterios de bioconstrucción en los nuevos edificios, de esta forma aumentaremos la eficiencia energética y reduciremos el consumo.

Hay una falta de diseño y planificación lógica, basada en el interés general y social. Por el contrario, priman los intereses de la clase dominante capitalista y sus intereses particulares para someter al resto de la sociedad con un modelo económico a todos los niveles insostenible.

Carles Deltell

NOTAS:

1. Extracto del artículo “Las ciudades andaluzas quintuplicaron en medio siglo la superficie construida.”

Fuente: <http://www.rebellion.org/noticia.php?id=71499&titular=las-ciudades-andaluzas-quintuplicaron-en-medio-siglo-la-superficie-construida>

2. Setmanari Directa nº 108 página 5. Artículo Las Claves del Sistema eléctrico. Análisis de la producción energética en el territorio.

3. Hay que tener en cuenta que muchas de las empresas del sector de la construcción están invirtiendo en el sector energético. Ver artículo sobre las empresas de la construcción- inmobiliario de este mismo trabajo.

### *Recuadro 2. Algunas nuevas fórmulas hipotecarias*

‘Las alternativas que proponen las entidades financieras son múltiples: plazos de amortización que se extienden hasta los 52 años, posibilidad de financiar hasta el 120% del valor de tasación de la vivienda, retrasar el pago del capital hasta el vencimiento del préstamo y pagar sólo intereses, abonar cuotas reducidas durante los diez primeros años y letras crecientes durante el resto del periodo, “rehipotecarse” para hacer frente a otro tipo de gastos, como financiar un coche, viajes, reformas en el hogar... Una infinidad de posibilidades que contribuyen a que el pago de las primeras cuotas se realice más cómodamente.

Sin embargo, todas estas “fórmulas mágicas” implican, inevitablemente, otra serie de circunstancias desfavorables para el comprador: estar 40 años pagando puede suponer tener que desembolsar más de 60.000 euros sólo en intereses, entrar en un círculo vicioso que le lleve a estar endeudado toda la vida, incluso a dejar préstamos en herencia. Por eso es muy importante conocer también la letra pequeña de las últimas “fórmulas hipotecarias”, la doble cara de las nuevas hipotecas, de moda en el mercado...

Hipotecas de largo plazo. El principal inconveniente de este tipo de préstamos (a largo plazo) es que son mucho más caros que los que se contratan a menos plazo, ya que implican estar pagando intereses mucho más tiempo. En el ejemplo señalado, el hipotecado a 50 años tendría que pagar 178.800 euros más que el que contrate el préstamo a 30 años’. Según la revista Eroski, consumer, nov. 2007. Hay que tener en cuenta que Eroski es la cooperativa de consumo del grupo Mondragón, en el que está incluida la institución financiera Caja Laboral Popular.

tanto siempre sería un buen negocio, por lo que han dejado también de comprar.

No olvidemos, además, que en el Estado español, durante estos últimos años se habían construido muchísimas más viviendas que las necesarias, incentivadas por

una demanda artificial, por las expectativas de unos precios siempre crecientes, sin ninguna solidez; por lo que el freno del mercado inmobiliario ha encontrado al sector con un gran exceso de construcciones disponibles y sin comprador.

### *Recuadro 3. Un bosquejo de las razones para la crisis inmobiliaria y financiera*

La abundancia de capitales líquidos buscando beneficios llevó a las instituciones financieras a expandir su política de créditos. Especialmente en Estados Unidos los bancos y financieras hipotecarias fueron concediendo muchas hipotecas a interés variable, entre ellas muchas de dudosa solvencia- hipotecas basura-, pero que prometían tipos de interés más altos si llegaban a buen término. El mercado funcionaba bien y se esperaba que iba continuar de la misma manera y estas hipotecas ofrecían un buen negocio a las instituciones financieras. Así que se seguían concediendo hipotecas, aunque para ello el propio banco tuviera que pedir créditos a otros bancos. Además, estas instituciones habían desarrollado nuevas formas de innovación financiera, entre ellas una muy importante denominada titulización que consiste en que el banco da origen a títulos propios del banco con garantía de las hipotecas concedidas. Es decir, convierte las hipotecas, que son deudas a largo plazo, en nuevos valores del banco a corto plazo, y las vende a los inversores individuales, y, sobre todo, a las grandes instituciones financieras del mundo entero que buscan como invertir con buen rendimiento. De esta forma las hipotecas concedidas en Estados Unidos se expandían sobre la base de los nuevos títulos en el mundo entero. Al concederse fácilmente las hipotecas el mercado de viviendas era un mercado fácil y rentable en expansión, y los precios de las viviendas iban subiendo.

Pero a partir de 2006 empezaron a subir los tipos de interés en Estados Unidos, al mismo tiempo que los salarios subían mucho menos, y aquellas personas de pocos medios económicos empezaron a tener dificultades para pagar sus hipotecas. El mercado de la vivienda se debilitó, se vendían menos viviendas, los precios de las viviendas comenzaron a bajar y, sobre todo muchas hipotecas dejaron de pagarse, con lo que los bancos que habían concedido muchas hipotecas basura comenzaron a tener graves dificultades financieras y no podían pagar sus propias deudas. Comenzó a propagarse un temor hacia la falta de solvencia de estas instituciones financieras, algunas de ellas han tenido que ser rescatadas por el gobierno de Estados Unidos, y otras que no tenían tales problemas no querían conceder créditos porque no se conocía la situación de solvencia de los bancos y otras instituciones financieras. Se inició así una crisis inmobiliaria-financiera en Estados Unidos y también en otros países como el Reino Unido, Suiza, Alemania, etc.

Pero como muchos bancos y grandes instituciones inversoras habían comprado los títulos que habían emitido garantizados en hipotecas, resultó que la mayor parte de los bancos y otras instituciones inversoras como fondos de pensiones privadas y fondos de inversión se encontraron que tenían millones invertidos en valores que cada vez

(Viene de la página anterior. Recuadro 3)

valían menos, e incluso cuyo valor se había perdido. Además, debido a la voluntaria opacidad y falta de transparencia de las operaciones de los bancos nadie, ni las instituciones financieras reguladoras oficiales llegaban a saber cual era la situación de solvencia real de los bancos. No se sabe quien debe cuanto ni a quien, ni cuanto están perdiendo. Por lo que las instituciones solventes dejaron también de conceder créditos a las otras instituciones, en una crisis de confianza generalizada entre las propias instituciones financieras, que ha llevado a congelar el crédito, imprescindible en la actividad económica de las sociedades modernas. Se generalizó así una crisis iniciada principalmente en Estados Unidos y actualmente hay una crisis de práctica congelación de créditos, -crisis financiera- que esta en la base de los problemas económicos de la mayoría de los países ricos y que, junto con otros elementos como la especulación que esta en la base de la subida de precios del petróleo y de los precios de los alimentos, ha generado una grave crisis económica.

Para ilustrar esta situación los datos son tantos y tan cambiantes que es difícil sistematizarlos. Cambian cada día que pasa y, además, son distintos según las fuentes de que proceden. Los datos llegan hasta septiembre de 2008, que es cuando se han redactado estas líneas y muchos de ellos proceden de la prensa por su inmediatez. Mencionamos sólo algunos para proporcionar una idea de la gran crisis del sector pero sin ninguna pretensión de precisión.

La compra de viviendas se ha desplomado, en España con la caída más acusada de toda la UE según el Eurostat, donde han descendido en un año en el 11,6%.

Pero otros datos señalan que en un año, en Madrid han descendido un 46%, en Murcia un 66%, en Navarra, 40% (Público 21/4/2008), la venta de viviendas nuevas en Catalunya el 41%, en Barcelona se cierran tan sólo el 20% de la operaciones de hace un año; las ventas de viviendas de segunda mano en el conjunto de España bajaron casi a la mitad (46%)... Para el primer trimestre de 2008 en relación con el primero de 2007 se indica que las ventas han bajado en un 27,3% (13,6% en viviendas nuevas, 37,2% usadas... (Público 8/5/2008). Y así sucesivamente. También las compras de turistas extranjeros y las de los inmigrantes han caído considerablemente: En 2007 las compras de vivienda por extranjeros se redujo a 9.076 unidades, lo que

supone una disminución del 47,3% sobre las compras de 2006, mientras que las compras por los inmigrantes se redujeron en un 19,3%<sup>56</sup>. Los datos son abundantes y variados pero todos ellos reflejan una fuerte caída de las ventas tanto en viviendas nuevas como usadas, del orden de un tercio a un 50% estadísticamente según los periodos que se tome. El mercado de la vivienda esta totalmente estancado, congelado. Aisitimos a una parálisis total del mercado inmobiliario

Un síntoma de la caída de las ventas es que cada vez se tarda mas tiempo en vender una vivienda. El plazo de venta ha pasado de los dos meses que se tardaba en 2003 a muchos meses más que se tarda ahora en vender un piso. Y el número de pisos en venta crece sin cesar. Se menciona la cifra de entre 850.000 (Merryl Lynch) y un millón de viviendas sin vender, lo que supone la demanda, por lo menos, de tres años. No es extraño que se señale que el inicio de nuevas promociones ha bajado un 60%.<sup>57</sup>

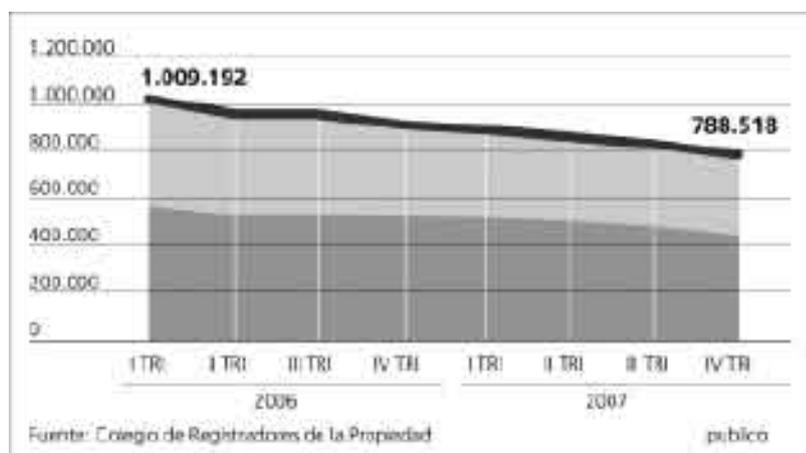
El freno a las ventas de pisos ha estimulado los alquileres. Según datos para la provincia de Barcelona, éstos han aumentado en un 24% entre el primer trimestre de 2007 y el de 2008, y han seguido aumentando sus rentas aunque más lentamente que en los años inmediatamente anteriores. La renta media en la provincia en 2007 era de 875,8 euros (1.020 de media en Barcelona) (El Periódico 6/6/2008).

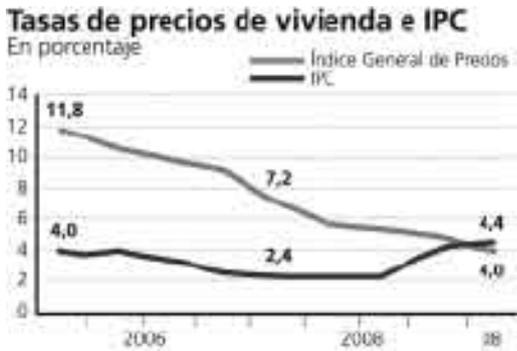
Respecto a los precios, aunque los datos son muy variados, se puede observar que han descendido sustancialmente<sup>58</sup>, llegando la disminución hasta el 30%.

Además de la pérdida en valor patrimonial esperado que esto representa, no es menos grave que la caída de precios haga que algunos pisos valgan ahora menos que lo que deben por hipoteca.

Menos recogidos estadísticamente pero no se pueden ignorar las facilidades y ventajas añadidas que los promotores están ofreciendo: precios de choque, hipotecas a comenzar a partir del

Gráfico 7. Compra-venta de viviendas





Fuente: Ministerio de la Vivienda

2010, regalos adicionales por las compras..., lo que indica la escasez de demanda solvente en el mercado.

Por el contrario, los precios de las viviendas protegidas han aumentado, y el metro cuadrado de vivienda protegida llega ahora hasta los 1.100 euros (más según el dictamen del CTEC que se ha señalado más arriba). 'Justo en el momento en que (el precio de) la vivienda libre crece a sus ritmos más bajos, incluso menos que el resto de los bienes de consumo, la protegida hace lo contrario, experimentando su mayor incremento trimestral de los dos últimos años' (El País, 19/4/2008). No sabemos si estos precios incluyen las 'protegidas concertadas' de las últimas medidas tomadas por el gobierno que permiten un precio mayor, pero, en cualquier caso, es muy alarmante que los precios de las viviendas dirigidas, por lo menos en el papel, a las familias con menos medios económicos suban cuan-

*“Si los precios de las viviendas bajasen un 30%, ‘antes se lo regalo al banco.’” Guillermo Chicote. Presidente de la Asociación de Constructores Promotores de España (APCE) (Público 10/10/2008)*

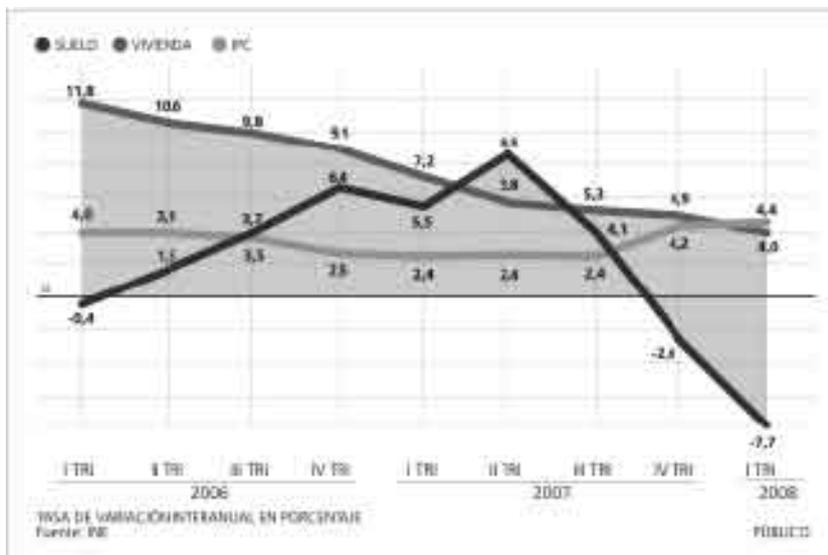
do es obvio que es casi imposible hacerse con una vivienda. La prensa señalaba recientemente que 'Prácticamente cuatro de cada diez adjudicatarios de una promoción de 220 pisos de precio concertado [VPO concertadas] se han visto obligados a renunciar la piso que les había tocado en suerte porque el banco no les ha concedido las hipotecas pactadas' (El País 5/10/2008). Y ello a pesar de que eran viviendas concertadas 'creadas precisamente para facilitar el acceso a la vivienda a quienes no pueden optar a la pública porque sus ingresos son superiores al máximo requerido pero tampoco llegan a afrontar los precios del mercado libre...' (Ibidem)

Como no podía ser de otro modo, también ha descendido el precio del suelo<sup>59</sup> (ya hemos dicho que éste depende del precio de las viviendas). Se da la cifra de un descenso de 2,7% de descenso en el metro cuadrado desde el último trimestre de 2007 (en el que ya habían bajado), pero en algunas provincias esta disminución ha llegado al 25%. Una de las zonas donde han caído fuertemente es Barcelona, con un descenso del 15 % de su valor en 2007, y el País Valenciano, un 14%, etc.

La tasa de morosidad de los créditos hipotecarios concedidos a las familias para la adquisición de una vivienda —cuando el impago de alguna cuota supera los tres meses— alcanzó el 0,72% en 2007, la cota más alta desde, al menos, 1999, según datos del Banco de España y casi dobla el porcentaje alcanzado en 2004 (0,34%). A fines de 2008, la tasa de morosidad ronda ya el 2,5%, lo que muestra claramente el grave empeoramiento de la situación de las familias.

El aumento de las tasas de morosidad y el que los desahucios tam-

Gráfico 10. Variación de los precios del suelo y vivienda



poco sean soluciones satisfactorias para las entidades de crédito, ha hecho que los bancos y cajas se hayan visto obligados a buscar fórmulas para aliviar las dificultades de quienes han de pagar las hipotecas: moratoria en los pagos de las hipotecas (si bien se han de pagar más tarde los retrasos), packs anti-crisis que permiten cambiar de hipoteca por contratos de alquiler, pago de parte de los aumentos del euríbor, los seguros ante variaciones de los tipos de interés, aportaciones de dinero al cliente por cambiar la hipoteca de entidad, periodos de carencia de dos años, la reunificación de todos los créditos de un deudor en uno sólo, y otro cúmulo de medidas que muestran a las claras la gravedad de la situación para las familias, y cómo ésta afecta también a las entidades de crédito.

Aunque en España la morosidad no es muy alta (no se conceden hipotecas basura al estilo de Estados Unidos) este dato supone una nueva confirmación de la tendencia al alza de la morosidad observada durante el pasado año<sup>60</sup>. A pesar que las instituciones financieras prefieren negociar arreglos antes que ejecutar los créditos, son cada vez más numerosas las hipotecas ejecutadas. 'Nunca estuvieron tan explícitamente asociadas la salud financiera de las familias y la estabilidad del conjunto del sistema financiero: la intensidad de las ejecuciones hipotecarias y las quiebras bancarias son ahora desenlaces más probables que hace un año. (E. Ontiveros. El País, 13/8/2008). Es importante no dejarse llevar por esta relativa baja cifra de morosos y olvidar el drama que supone el tener que abandonar la vivienda por no poder pagarla, ya que cada caso de estos supone una catástrofe para la familia afectada.

Asimismo hay que considerar la tendencia a que aumenten los desahucios por dejar de pagar el alquiler<sup>61</sup>, lo que no es extraño teniendo en cuenta el importe de las rentas. En España los juicios por desahucio superaron los 28.300 al año tanto en 2006 como en 2007, es decir, más de 77 desahucios diarios. En Barcelona, en 2002 hubo más de 10 desahucios al día, y seguro que está cifra ha aumentado<sup>62</sup>. Precisamente entre las medidas que se recomiendan

#### Recuadro 4. Los inventos de Estados Unidos

"En Estados Unidos están organizando 'el tour de las casas desahuciadas' (expulsados por impago de hipotecas) en los que los futuros compradores que esperan gangas visitan en autobuses de lujo, decorados como limusinas gigantes, las casas que se han desahuciado o se van a desahuciar, para elegir entre ellas, pagando entre 50 y 75 dólares por el tour. 'En este negocio no hay lealtades' se justifican.

Es la imagen de la realidad creada en dicho país por las hipotecas basura....Las ejecuciones de hipotecas crecieron un 23% durante el primer trimestre de 2008. Pero, a río revuelto ganancia de pescadores... Los que tienen dinero líquido no dudan en aprovechar la penuria e invertir en propiedades desahuciadas..."

Fuente: Selección libre de S. Pozzi. El País, 8/8/2008

para agilizar el mercado de la vivienda y que pretenden seguir el Ministerio de la vivienda y las Sociedades Públicas de Alquiler está la de facilitar los procedimientos de desahucio en caso de impago. ¡No parece una buena medida de protección de los arrendatarios!

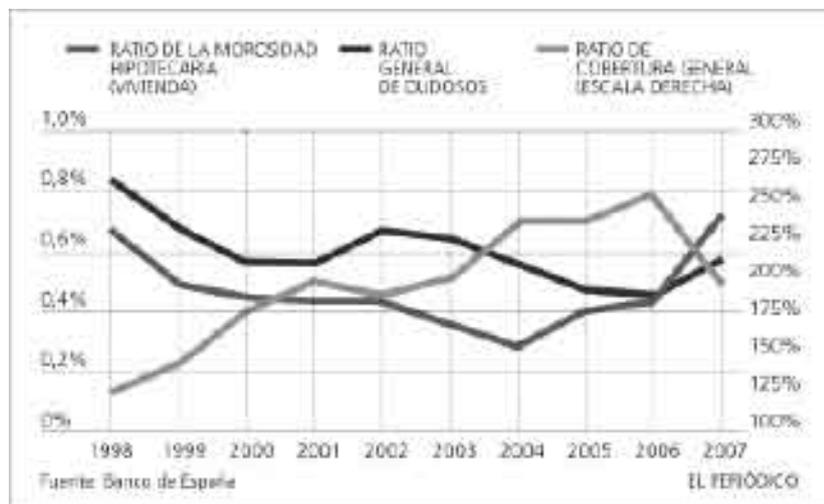
#### EN RESUMEN:

La caída del mercado de la vivienda se inició lentamente en 2006 y se convirtió en 'la explosión de la burbuja inmobiliaria' en 2007, y no se sabe hasta cuando puede durar, pues ya hemos señalado que hay más de un millón de viviendas en venta, con lo que difícilmente se animarán los promotores a seguir construyendo. Se han señalado las razones para esta caída.

¿Qué consecuencias tiene la caída del mercado de la vivienda para la ciudadanía de a pie? Se pueden mencionar las siguientes:

- La caída del mercado no facilita la compra de viviendas, porque a pesar de la caída de los precios estos eran ya tan altos que incluso con rebajas sustanciales las viviendas siguen siendo caras y las cuotas de las hipotecas, aunque sean a plazo largo, muy altas. Los salarios siguen sin subir, y con la crisis actual es de temer que el retroceso que ya han experimentado aumente. Si a ello se añaden las dificultades de obtener una hipoteca, las esperanzas de alguna gente que esperaba la ruptura de la burbuja para comprar un piso, parece difícil que se cumplan. Ya hemos señalado que

Gráfico 11.- La evolución de la morosidad



el mercado de la vivienda parece estar congelado. Sólo aquellas personas que dispongan de altos fondos líquidos podrán beneficiarse de esta situación y comprar viviendas más baratas que antes, pero todavía muy caras. En todo caso no son las familias normales las que disponen de estos fondos. Por otra parte, aunque aumentan algo las viviendas en alquiler no disminuyen sus precios, por lo que la crisis no facilita la solución tampoco a través del arrendamiento.

- El patrimonio de las familias ha bajado de valor. Una familia que creía que su piso valía entre 300.000 o 450.000 euros (50-75 millones de pesetas) tiene ahora un valor patrimonial mucho menor. Como ya se ha señalado, si la compra es reciente y le falta una gran parte de la hipoteca por pagar, puede encontrarse que tiene que pagar más por la hipoteca que en lo que se valora su piso actualmente. Asimismo, al bajar el valor asignado a su piso, su propietario tiene menos capacidad para pedir nuevos créditos en función del valor del mismo. Por otra parte, si se compró el piso como un ahorro, pensando en venderlo para la jubilación, el valor del mismo será menor de lo que se esperaba y el ahorro no habrá resultado tan rentable<sup>63</sup>.

Pero creemos que hay que afirmar alto y claro que para la ciudadanía de a pie, para quienes compraron su piso para vivir en él y no para especular, el problema no es tan grave. Han perdido dinero respecto al precio de compra, sus ahorros se han depreciado, esto no se puede negar, pero el piso sigue siendo el mismo. Viven en un piso que les ha costado mucho más dinero que el que les hubiera debido costar, pero no les pasa nada más. La cuestión es que compraron un piso muy por encima de su valor de coste, pero eso fue cuando lo compraron, no ahora. Parece que existe un 'problema' porque ahora no existe la esperanza de poder especular con él en el futuro inmediato; es decir, que no pueden pensar que el valor de su piso subirá mucho cada año. Pero si no es para especular esto no presenta un problema. Si lo quieren para vivir en él, ¿qué importa el precio del piso?<sup>64</sup> En todo caso, puede necesitarse más tiempo si hace falta venderlo. Incluso si se ven obligados a venderlo porque tienen que cambiar de lugar, los pisos han bajado también en los demás lugares, por lo que el problema (aunque no sea pequeño en estas circunstancias) se reduce a encontrar un comprador. La preocupación por la caída del precio de los pisos para vivir no debía ser tal. Se ha comprado un piso caro, uno puede sentirse estafado por los promotores, pero eso no es ahora, sino cuando se compró. Es curioso que incluso quienes nunca han pensado en términos de especulación se puedan sentir afectados cuando la posibilidad de una especulación futura les falla.

Los que pueden perder dinero son aquellos que compraron pisos para invertir en ellos, esperando que los au-

mentos de precios continuaran. Es una pérdida a los inversores. Digamos que el mundo de los negocios tiene beneficios y pérdidas. Ahora tocan pérdidas.

El sector de la construcción es el más afectado. En esta crisis actual muchos trabajadores del sector inmobiliario-construcción están siendo afectados, y en particular los inmigrantes que constituían una importante parte de una fuerza barata de trabajo en el sector de la construcción. Además, a causa de la gran importancia del sector de la construcción en la economía del país, el freno a la construcción tiene consecuencias graves además de para los promotores inmobiliarios para la actividad económica del país, para generar una crisis económica general y en particular para el empleo. En el artículo *El negocio de la construcción* se tratan estos temas. Sólo anticipar que es evidente que en el capitalismo no hay garantía alguna de que exista una prosperidad económica continuada; más bien al contrario, tras ciertos años de aparente expansión y prosperidad, llega siempre la crisis con su secuela de graves problemas económicos y en especial del paro para los trabajadores, siendo los más modestos los más afectados. Esto es todo lo que puede ofrecer el capitalismo.

Cuando la situación se convierte en insostenible, el capital intenta mantener sus beneficios trasladándose a otros espacios geográficos<sup>65</sup>. Es impresionante saber que ahora los capitales del inmobiliario se están trasladando a los países del Este de Europa y a los países emergentes de América latina para repetir exactamente las mismas operaciones que han llevado al enorme aumento del precio de la vivienda en España y el Reino Unido, por ejemplo, y a la crisis que aquí estamos comentando. El capital no tiene escrúpulos de ninguna clase, ni fronteras, para repetir actividades que sabe tendrán muy graves consecuencias para la ciudadanía de estos países.

El sector inmobiliario, a través de los altos precios de la vivienda y la absorción para financiarla de una gran parte de los ingresos, presentes y futuros, de las familias de este país, ha constituido un magnífico ámbito de obtención de beneficios y acumulación de capital durante más de una década. Al mismo tiempo ha ido conformando el espacio de nuestros núcleos habitacionales. Cuando a causa de las contradicciones del capitalismo, todo ello se ha manifestado en una crisis financiera de enorme envergadura y no les es posible continuar con sus rentables negocios, no dudan en recurrir al Estado como garante de sus beneficios, a pesar de que en los últimos treinta años hayan estado insistiendo en que el Estado no debe intervenir para nada en la vida económica. El capital no sólo no tiene escrúpulos, tampoco tiene ninguna coherencia. Pero nada de esto le importa: 'Después de mis beneficios, el diluvio'. Es su lema.

## NOTAS:

1. Lo que no se debe interpretar como un crecimiento y prosperidad equitativos, sino que han ido a la par con el aumento de la desigualdad.
2. No entraremos en un análisis histórico más amplio pues no nos parece esencial para los objetivos de este trabajo. Hay mucha bibliografía al respecto para quien quiera profundizar en otros periodos de la historia reciente de España.
3. Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: Un obstáculo para el diseño de la política de vivienda. Antonio J. Palacios García. Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid. antonio.palacios@uam.es
4. Se define como vivienda cualquier recinto separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas. Y, Vivienda familiar principal Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas. Se considera vivienda familiar principal a la vivienda familiar utilizada durante todo el año o la mayor parte de él. Ambas definiciones son del Ministerio de la vivienda. Notas metodológicas del Censo 2001.
5. Artículo 47 de la Constitución Española.
6. La vivienda de protección oficial. Artículo 1. Concepto.-Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia. Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión «vivienda de protección oficial» se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma. Ley 31/78. No se ha encontrado una definición posterior.
7. Para ampliar información consulta el Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 publicado en el BOE del 13/jul/2005, Real Decreto 801/2005.
8. Otras series proporcionan datos en los que la VPO es mucho menor. Por ejemplo los datos de proyectos visados del Consejo S. de CC. De Arquitectos de España da 609.400 viviendas libres pero sólo 43.700 VPO para 2007, lo que supone una reducción del 43,1 % sobre las VPO de 2006.
9. Más adelante veremos que esta situación puede invertirse debido a la crisis de la venta de viviendas.
10. A pesar de que la vivienda libre tenía unos precios prácticamente inalcanzables por una gran parte de la población, la VPO continuó disminuyendo en 2007 (iniciando un 12% menos que en 2006) a pesar de que para cumplir la promesa electoral (hecha antes de la crisis financiera) de construir 150.000 VPO en la legislatura tendrían que duplica su construcción. (El País, 19/4/2008)
11. Publicación 'El de la calle42', 1 de febrero de 2008
12. Esta época fue también una etapa dorada para los constructores y promotores. Son bien conocidas las grandes fortunas que se hicieron en la misma a base de la construcción de viviendas de bajísima calidad que se construyeron para los inmigrantes rurales
13. Así llamado porque se promulgaron en el periodo en que Boyer era el ministro que lo impulsó.
14. AAVV. Manual de leyes y planes para hacer la vivienda imposible. 2007. El cielo está enladrillado. Ed. Bellaterra.P.10
15. En España hay más de 3 millones de viviendas vacías. Cuando la denominada izquierda estaba en la oposición, ésta solicitó medidas relativamente duras para las mismas, como un recargo en el 50% en el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) para los pisos vacíos. Sin embargo, una vez llegados al poder, la prometida penalización contra la especulación inmobiliaria quedó reducida a la creación de estos entes públicos de mediación. (Tomado de 'el cielo esta enladrillado, p.27)
16. Como se ve el análisis de las causas de la baja oferta de arrendamientos no se ha enriquecido mucho con el tiempo.
17. En el capítulo 'Políticas de vivienda' se hace referencia a la subvención de 200 euros mensuales concedidos a los inquilinos jóvenes.
18. Tomado de Pérez López c. y otros 2004
19. <http://www.webislam.com/?idt=7123>
20. El Correo 7/06/1999. Esperemos que desde esta fecha algunas viviendas hayan mejorado.
21. La gravedad del problema de la vivienda es todavía 'sostenible' porque existen muchas familias que disponen de una vivienda hace muchos años. Pero si la dinámica de la vivienda continuase como estos últimos años, habría que preguntarse que pasará a medida que las generaciones mayores desaparezcan y los más jóvenes no puedan acceder a las viviendas que necesitan.
22. Una empresa privada dedicada a la tasación de precios de pisos para toda España
23. Las dificultades de obtener los datos nos impiden una mayor precisión
24. Economía Avanzado. 18 noviembre 2007
25. Presidente de la Comisión Técnica de la Asociación de Promotores y Constructores de España (Apce), Josep Donés i Barcons, en 'La calle 42'
26. José Moreno, junto a la entrada de su cooperativa en Fuenlabrada, La Nueva Avanzada,
27. En <http://www.elpais.com/articulo/madrid/busca/Robin/Hood/pisos/elpepuespmad/20070328>
28. Fernando G. Gerstein. "Vivienda: un reto para el futuro gobierno". Público. 20 marzo del 2008.
29. Francesco Manetto. "El hogar aún no es un derecho, es un bien de consumo". El País. 1 marzo del 2008.
30. Lewis Henry Morgan. La sociedad primitiva.
31. Muestra de la gran cantidad de dinero negro que circula es la abundante emisión de billetes de 500 euros (ya que con poca cantidad de billetes se manejan grandes sumas de dinero). Según el Boletín Estadístico del Banco de España la emisión de billetes de 500 euros, en julio de 2007 era de 114 millones de billetes, mientras que en la misma fecha la emisión de billetes de 5 euros era de 25 millones. Dicho de otro modo, se emiten muchos más billetes "gordos", que billetes pequeños, y en cambio se ven menos porque prácticamente no circulan.
32. Véase el apartado dedicado a políticas de vivienda, de este mismo Informe
33. Josep M. Montaner. "Calidad de la vivienda". Público. 22 marzo del 2008. Donde dice Barcelona podría escribirse España sin demasiada diferencia. Nuestro comentario. .
34. Otra cosa es el aumento del precio del suelo, pues éste no depende tanto de su escasez o abundancia sino de la capacidad de construcción del mismo. En otras palabras, el precio del suelo es función de las posibilidades de construcción y el precio de las viviendas y no al revés (lo que se aprecia bien cuando un cambio en calificación del suelo de rural a urbana

multiplica por muchas veces su precio de origen). Puede decirse que el boom y la especulación inmobiliaria de los últimos años constituyeron un círculo vicioso acerca del precio del suelo, por el cual el precio de este dependía del precio de las viviendas, y a su vez el alto precio del suelo hacía subir el precio de las viviendas. Como una aproximación se señala que el precio del suelo representa como media en torno al 30% del precio de la vivienda, pero en las grandes ciudades ha llegado hasta el 50% (y en algunas zonas de Madrid hasta el 70%).

35. La memoria de los agentes económicos (y parece que la de sus asesores) es muy corta al ignorar otros episodios de crisis anteriores que se hubieran tenido que tener en cuenta. El mundo de los negocios tiene muy mala memoria o ¿mu-cha prisa por obtener beneficios? “Toma el botín y corre” parece ser su lema.

36. ‘La recaudación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados procedente de la compra-venta de inmuebles se convirtió en 2004 en la tercera partida más importante del presupuesto, alcanzando unos 2.981,8 millones de euros, después de haber experimentado durante los últimos años un crecimiento paralelo al aumento del precio de la vivienda.. Ahora sólo se ve superado por el IRPF (3.718,2 millones) y el IVA (3.215,7 millones)’ (El cielo está enladrillado. P. 63). Seguro que en 2007 la aportación de este impuesto fue todavía algo mayor, si bien en el segundo semestre se empezó también a notar la caída del mercado inmobiliario. En el primer semestre de 2008 la recaudación de impuestos, sobre todo el IVA experimento una caída sustancial, (disminución del 20% en el mes de abril) debido principalmente a la caída del mercado inmobiliario, si bien muy probablemente los datos anuales serán todavía peores a causa de la crisis económica generalizada que sufrimos.

37. Existe una diferencia significativa entre el ‘préstamo’ y el ‘crédito’. El préstamo consiste en una cantidad cerrada a un plazo determinado, en el que la deuda se ha de cancelar. El crédito supone que, dentro también de un plazo fijado, se otorga una línea de crédito cuyo importe total al ir siendo pagado puede simultáneamente ser renovado repetidamente hasta el tope del crédito concedido. Como veremos esta diferencia es significativa porque permite utilizar un ‘crédito inmobiliario’ para otros objetivos, como la compra de un coche, muebles, viajes, etc., lo que ha sido denominado como “hipoteca abierta” por algunas entidades financieras. De todos modos, en este artículo utilizaremos indistintamente ambos conceptos, pues las diferencias para nuestros objetivos no son tan importantes, más que en ciertos aspectos específicos que se mencionarán.

38. Recientemente han aparecido las hipotecas inversas, por las que los bancos conceden a personas de edad avanzada, propietarios de pisos, unos ingresos mensuales en función del valor de la vivienda y las expectativas de vida del propietario, quedando el piso propiedad del banco a la muerte del propietario a menos que los herederos opten por la devolución de las cuotas proporcionadas; podría decirse que se hace de un bien inmueble un plan de pensiones privado, o sea, un instrumento financiero.

39. El artículo de este título es de un enorme interés pues explica con todo lujo de detalles los sistemas por los que las nuevas hipotecas son en definitiva considerablemente más caras y peligrosas que las tradicionales.

40. El Periódico 4/9/2008

41. Eroski Consumer 22/10/2007

42. EAE Business school, agosto 2008. No olvidemos que al referirse a su renta bruta disponible esto puede querer decir, y es muy probable que sea así, a más de un salario, es decir, a todos los ingresos que la familia percibe.

43. J. Rodríguez López., Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos. Papeles de Economía.

44. Rubio de Juan Mª A, 2006 Flujos de inversión de no residentes en inmuebles residenciales. P. 14/15

45. Además de la ingente corrupción a nivel local que se ha generado a la que no haremos referencia aquí, pero que debe tenerse en cuenta

46. De hecho la ha eliminado para toda el área del euro

47. Rubio de Juan Mª A. 2006 Flujos de inversión de no residentes en inmuebles residenciales. P. 7

48. Ha habido un periodo en el que parecía que todas las familias de clase media y las élites económicas de la clase obrera ‘tenían’ que cambiar y mejorar de vivienda. No hay más que recordar la fiebre de las casitas pareadas de los años noventa, o la disposición de muchas parejas jóvenes de marcharse bastante lejos del lugar de residencia habitual para disponer de una vivienda con más indicadores de status: piscina, jardín, terraza.

49. El cielo está enladrillado. p. 14

50. E. Ontiveros .El fracaso de la regulación tradicional. El País 31/8/2008

51. Ibidem, p.15

52. El cielo esta enladrillado.p. 14

53. La Gaceta. 14 noviembre del 2007.

54. No es posible abordar aquí la explicación de la crisis financiera que se inició en 2007 y todavía continua, y que procede del problema inmobiliario en Estados Unidos, de la globalización financiera y de la especulación de los capitales financieros, pero es el tema clave que está en el origen de la crisis del inmobiliario en España y en otros muchos países. Decimos algo sobre ello en el recuadro 3.

55. Es ‘curioso’, sin embargo, que ‘La actual ralentización del mercado inmobiliario no está afectando a las viviendas de lujo, aquellas cuyo precio supera los 800.000 euros, que siguen registrando demanda, sobre todo en las zonas “más exclusivas”, según apuntó hoy el grupo inmobiliario Viventta. (Economía Avanzada 18/11/2007) ¡Ni en las condiciones más difíciles para el resto de la población los ‘ricos, ricos’ se ven afectados!

56. Aunque probablemente los inmigrantes que compran pisos están ya bastante estabilizados en el país, es de temer que con la crisis económica iniciada en 2008, que está afectando fuerte a los inmigrantes, estas compras se reduzcan más todavía. La solicitud de préstamos hipotecarios por parte de los inmigrantes ha caído en un 50% durante 2007.

57. El Mundo 28/4/2008

58. Si se miran las estadísticas, todavía los precios de las viviendas nuevas han seguido subiendo hasta el verano de 2008, si bien mucho menos que en años anteriores. Si se señalan disminuciones de precios éstas no son superiores al 4-5% y corresponden más a las de segunda mano que a las nuevas. Sin embargo, el precio disminuye realmente más de lo que las estadísticas señalan.

59. No sólo ha caído el precio del suelo por la caída del precio de las viviendas, sino por la abundancia de suelo, ya que ahora no hay interés en construir, y, por otro lado, porque muchas empresas inmobiliarias han vendido, o intentar vender el suelo que tenían adquirido para poder pagar sus deudas con las entidades financieras.

60. En [http://www.negocios.com/negocios/20-03-2008+morosidad\\_hipotecaria\\_familias](http://www.negocios.com/negocios/20-03-2008+morosidad_hipotecaria_familias)

61. En España se interpreta que los desahucios corresponden a personas que no pueden pagar el alquiler, mientras que los morosos son aquellos que no pueden pagar una hipoteca, en cuyo caso se ‘ejecuta la hipoteca (que constituye un desahucio) y los morosos se ven obligados también abandonar su casa.

62. En el estado de California, EEUU, uno de los estados más afectados por la crisis de la vivienda, una de cada 192 viviendas está en proceso de desahucio. El Mundo 13/7/2008
63. De todos modos puede todavía resultar más rentable que ahorrar en otros tipos de ahorro, como por ejemplo los fondos privados de pensiones que han podido perder en Bolsa mucho más.
64. En otros términos diríamos: lo importante en este caso es el valor de uso del piso, que no ha variado, a diferencia de su valor de cambio, que es el que ha caído.
65. Intentará también buscar otros ámbitos de negocios en el mismo espacio, pero no entramos ahora en estos aspectos.

#### BIBLIOGRAFÍA:

- AA.VV., 2007 El cielo está enladrillado. Ed. Bellaterra.
- Asociación Hipotecaria Española. Diversos números
- Constitución española
- Consejo S. de CC. De Arquitectos de España
- INE: Instituto Nacional de Estadística
- Leyes de Arrendamiento Urbano (LAU)
- Ley 31/78
- Ministerio de la vivienda. <http://www.mviv.es/es/>
- MORGAN LEWIS, H. 1980 La sociedad primitiva Ed. Ayuso
- Observatorio Metropolitano. 2007 Madrid, ¿la suma de todos? Traficantes de sueños
- PALACIOS GARCÍA A., Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: Un obstáculo para el diseño de la política de vivienda. Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid. [antonio.palacios@uam.es](mailto:antonio.palacios@uam.es)
- Papeles de Economía Española, Diversos números. FUNCAS
- PÉREZ LÓPEZ, C., Universidad Complutense de Madrid
- ROMERO JORDÁN, D. Universidad Rey Juan Carlos
- SANZ, J.F. Universidad Complutense de Madrid, Demografía, renta y precios como determinantes del stock de vivienda en España. Un análisis con técnicas de cointegración para el período 1858-2000 (Versión 17 de noviembre de 2004 ).
- Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 publicado en el BOE del 13/jul/2005, Real Decreto 801/2005
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. 2008 Gasto público y financiación en la España democrática. Mimeo. Julio
- Sociedad de Tasación
- RUBIO DE JUAN, M<sup>a</sup> A, 2006. Flujos de inversión de no residentes en inmuebles residenciales
- Diarios y publicaciones periódicas diversas: El País, El Periódico, La Vanguardia, Público, El Mundo, El Correo, 'El de la calle 42', Eroski Consumer, EAE Business school

# El negocio de la construcción-inmobiliario



Daniel Mayals y José Iglesias Fernández

## INTRODUCCIÓN

En el mundo actual, la vivienda es el resultado de una serie de actividades jurídico-económicas realizadas por muy diversos sectores económicos y una variedad de empresas que, conjuntamente, producen las viviendas. Desde la existencia de suelo urbanizable, pasando por el diseño y planeamiento de las viviendas, por la construcción material de las mismas realizada a su vez por diferentes y variadas tareas (fundamentos, albañilería, carpintería, electricidad, enyesado, pintura, cristalería, etc.) son muchas las empresas y las personas que trabajan para llegar al estadio de oferta de las mismas. A ellas se han de añadir las instituciones públicas que inciden en la conformación del espacio en el que las viviendas se sitúan, las que las regulan, las

instituciones financieras que tan importantes son para que el hecho de la construcción tenga lugar, las empresas que venden las viviendas, quienes dan fe de sus transacciones... Sin entrar en considerar todas aquellas otras empresas que proporcionan los materiales para la construcción. En otras palabras, el sector construcción-inmobiliario es un sector muy complejo en el que participan empresas muy diversas pertenecientes a ámbitos de actividad muy diferentes. Además, en general, la mayoría de empresas de la construcción no sólo construyen viviendas sino que se dedican a otros muchos aspectos de la construcción: infraestructuras, obras públicas, espacios comunes, redes de transporte y otros. En la sociedades capitalistas, todas estas actividades se llevan a cabo para lograr beneficios para los capitales vinculados a las mismas.

En este trabajo no trataremos de todos estos aspectos, empresas y sectores sino que sólo reflejaremos brevemente aquellas más directamente relacionadas con la construcción y venta de las viviendas, además de aproximarnos muy por encima a las importantes instituciones —bancos y cajas de ahorro— que financian la actividad constructora, ya que el sector financiero es esencial en el desarrollo del sector de la construcción tanto por la importancia de la financiación a la propia actividad constructora como a la compra de las viviendas. En el Cuadro 2 se puede percibir la importancia de la financiación, sin la cual, como la crisis inmobiliaria actual muestra, es imposible la operación del sector inmobiliario.

El objetivo de este artículo es revisar las empresas que promueven y/o construyen las viviendas para percibir la incidencia de su actuación en el proceso de acumulación del capital, sobre el espacio donde se construyen las viviendas, sobre las viviendas que ponen a disposición del mercado y de sus compradores. Plantearemos primero la evolución en el periodo de auge, hasta 2006 principalmente, para pasar a comentar la crisis del sector posteriormente.

Esta tarea es complicada porque, a menudo, quien vende las viviendas en última instancia no es el constructor sino una empresa que combina todas o algunas de las actividades del sector, siendo a la vez promotora, constructora, inmobiliaria y banco o caja de ahorros. Pensemos en Colonial, Martinsa-Fadesa, Metrovacesa, Sacyr-Vallehermosa o las constructoras filiales de La Caixa, entre otras muchas. En principio el promotor<sup>1</sup> es básicamente quien tiene la titularidad, o un derecho, sobre el terreno y financia, el constructor se limita a construir por encargo del promotor, pero en la realidad muy a menudo se mezclan ambas funciones<sup>2</sup>. Además, casi todas las grandes entidades financieras, por ejemplo, tienen su propia promotora o constructora, o bien grandes intereses en alguna promotora específica. Es decir, la entidad promotora, plantea el proyecto, puede o no construir, comercializa y casi seguro que esté participada por alguna de las múlti-

ples entidades financieras relacionadas con el sector de la construcción: cajas, bancos, aseguradoras, financieras de hipotecas y préstamos, etc. 'En el estado español, como veíamos, no hay entidad financiera que no tenga invertidas partes considerables de sus fondos en las grandes inmobiliarias y/o constructoras. Por ejemplo, el 80% de las empresas no financieras participadas por las cajas catalanas son inmobiliarias. Y no hay ninguna inmobiliaria o constructora grande que no participe en uno o varios bancos. Es en los despachos de los unos y de los otros donde, en cooperación con algún alcalde, edil o concejal de urbanismo, se proyectan y deciden los grandes proyectos urbanísticos e inmobiliarios —previa recalificación del suelo— que prometen réditos ingentes'<sup>3</sup>. La mayor parte de las grandes empresas del sector consisten en entidades donde se combinan todos estos elementos. Es evidente que el poder que confiere a la oferta de pisos esta enmarañada estructura empresarial es muy potente en el caso de choque de intereses entre el ciudadano que compra una vivienda y la entidad que la vende. La asimetría de poder es ilimitada a favor de los intereses de los vendedores.

Dadas las dificultades para conocer las proporciones de las distintas empresas en el conjunto del sector inmobiliario, utilizaremos los datos sobre la Construcción que las estadísticas presentan, pero es necesario tener en cuenta permanentemente la existencia y la importancia de esta complejidad.

## 1. EL SECTOR CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO Y LA ECONOMÍA

La industria de la construcción ha sido siempre una industria de gran importancia en la economía de los países. Tanto por su propia producción como porque es una industria que tira de otras muchas<sup>4</sup>. En el estado español ha sido uno de los pilares básicos en el que se ha sustentado la economía, incidiendo de forma importante en el crecimiento de la actividad económica (PIB). Esta relevancia puede observarse en los cuadros 1 y 2 tanto en la participación del Valor Añadido Bruto del sector<sup>5</sup>, que entre 1996 y 2006

Cuadro 1: La relevancia de la construcción en la economía española.

Año	VAB generado	Empleo generado	miles personas ocupadas
1996	9,50%	15,30%	1228,1
1997	9,40%	16,10%	1305,8
1998	9,60%	16,60%	1385,3
1999	10,20%	17,80%	1572,2
2000	10,90%	18,80%	1722,7
2001	11,60%	20,00%	1876,2
2002	12,30%	20,40%	1980,2
2003	13,00%	21,00%	2101,7
2004	13,90%	21,70%	2253,2
2005	15,00%	22,50%	2357,2
2006	15,70%	23,40%	2542,9

Fuente: SEOPAN. Informe anual de la construcción 2006

Cuadro 2. La construcción en la economía española

Portentajes	1997	2007
Participación Construcción/PIB	11,5	17,9
Participación Construcción/Empleo	9,5	13,9
Aportación Construcción al aumento PB	6,6	18,8
Vivienda/Construcción	40,9	52
Inversión vivienda/PIB	4,7	9,3
Crédito inmobiliario/crédito S. privado	19,9	60,2
Crédito promotor/crédito inmobiliario	12,4	28,3
Crédito inmobiliario/PIB	28,4	102,9
Viviendas iniciadas	337700	651400
PIB por habitante, euros	12.661	23.027

Fuente: J. Rodríguez López, 2008. Gasto público y financiación en la España democrática. Mimeo

ha seguido una tendencia creciente, como en el mercado laboral, con un notable incremento de empleo en el mismo periodo.

Dado que SEOPAN (asociación de los grandes constructores) de cuyas publicaciones se ha tomado el cuadro 1, es una asociación de grandes constructores, algunos comentaristas consideran que exageran la importancia que conceden a la aportación del sector a la actividad económica. Otros datos, sin embargo, aunque difieren en algunos aspectos de los anteriores, confirman la fuerte incidencia del sector en la economía:

Los datos muestran claramente el peso del sector en la economía del país, y especialmente el fuerte crecimiento de la importancia del mismo durante el periodo de expansión del mercado de la vivienda. Más de un 15-17% del VAB/PIB español se debe a este sector, habiendo aumentado 6 puntos en 11 años; asimismo, el sector ha multiplicado casi por tres su importancia en el aumento del PIB y ha doblado su peso en la inversión total. Más del 60% del crédito concedido al sector privado ha sido para sector inmobiliario, y de éste el crédito a los promotores ha absorbido casi una tercera parte del total para el sector, mientras que el total del crédito concedido al sector supera al PIB. Pero todavía es más relevante la mano de obra que el sector absorbe, pues a pesar de la discrepancia de los datos, entre uno por cada siete (Cuadro 2) o casi uno de cada cuatro (Cuadro 1) trabajadores del estado se ha dedicado a la construcción en los últimos años. No es extraño que se caracterice la economía española como 'la economía del ladrillo'.

La importancia de este sector apunta a las limitaciones del modelo de crecimiento del país: por muchas razones el sistema productivo español es bastante débil, es decir, tiene poca capacidad de producir y competir en industrias avanzadas. Desde hace bastante tiempo, pero sobre todo en los últimos diez años, el sector construcción-inmobiliario de viviendas ha sido un sector que ha proporcionado muchos beneficios, por lo que los capitales, estimulados por un sistema financiero al que también le venía bien facilitar créditos abundantes y baratos, se han dirigido al mismo, incorporándose y ampliando un proceso de producción de viviendas absurdo por su magnitud y sus precios, pero que producía grandes beneficios y tiraba de la economía. De aquí que, como se acaba de mostrar, el sector se convirtió en uno de los más importantes de la economía española. Pero un país que dedica una parte tan grande de sus recursos a un sector de baja productividad como es el de la construcción, no puede tener una economía muy dinámica. Bastantes economistas se habían manifestado a favor de que este modelo de crecimiento cambiase. M. Castells, consejero de economía del Gobierno catalán dice, corroborando estas opiniones, que, "la actual desaceleración fortalecerá a largo plazo a Catalunya, porque *avanza hacia un patrón más sano y equilibrado*"<sup>6</sup>.

La gran importancia de este sector en el estado supone que un descenso en la actividad del mismo repercutirá muy fuertemente de forma negativa en el resto de la economía, que es lo que está sucediendo en la actualidad. Al fallar este sector, y muy estrepitosamente, la economía española

se ve afectada con mucha más intensidad que otros países donde el auge inmobiliario no había sido tan importante. Más adelante volvemos sobre la crisis inmobiliaria.

## 2. TIPO DE EMPRESAS Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Según se desprende del último informe anual publicado por SEOPAN, el sector de la construcción representaba en 2006 aproximadamente el 14% del total de las empresas que hay en el Estado Español, y un 24% de las empresas de nueva creación pertenecían al sector de la construcción.

El número de empresas de la construcción creció notablemente en los últimos años hasta el 2006, como se puede ver en el siguiente cuadro:

Hay que detenerse un momento a comentar acerca de la estructura empresarial que este Cuadro revela:

- Casi la mitad de las empresas son trabajadores sin asalariados, es decir, trabajadores autónomos (46,19%) y conjuntamente con las microempresas (menos de 10 trabajadores) suman el 90% del total. Ambas categorías han crecido muy sustancialmente en los últimos años del boom (27,9 y 19,4% respectivamente). No está muy claro lo que ello significa. Respecto a los autónomos podría decirse que han aumentado los trabajadores que han sido obligados a tener este tipo de contratos para poder trabajar (que es de temer sean los primeros que hayan quedado parados con la crisis), mientras que la proliferación de muy pequeñas empresas puede suponer que el boom ha permitido la aparición de éstas dedicadas quizá a la subcontratación de algunas tareas.

- En el otro extremo el número de empresas de más de 200 trabajadores es reducido, aunque se duplicó en los tres años del gran auge (crecimiento 122,9%). Hay que consignar que a pesar de que se computan 377.000 empresas operando en el sector en 2004, este estaba controlado por sólo 7 grandes consorcios. 'Entre 1991 y 1997 se produjo un estancamiento de los precios y un retroceso en la construcción, que fue aprovechado por las grandes empresas del sector para realizar una serie de fusiones y absorber a los competidores más pequeños. De modo que en la actualidad figuran 5 compañías españolas entre las 10 constructoras más grandes de Europa, e inmobiliarias españolas como Metrovacesa se han convertido en unas de las más grandes del continente'<sup>7</sup>.

Cuadro 3. Evolución de las empresas en el sector de la construcción

	2004	2005	2006	Variación 2004-2006
Sin asalariados	161961	192657	207131	27,89%
De 1 a 9	166607	184312	198930	19,40%
De 10 a 19	28559	21931	24086	-15,66%
De 20 a 199	19694	16184	17744	-9,90%
200 y más	249	511	555	122,89%
<b>TOTAL</b>	<b>377070</b>	<b>415535</b>	<b>448446</b>	<b>18,93%</b>

Fuente: SEDPAE. Informes anuales del sector de la construcción.

Es decir, el sector tiene una estructura dual: muy pocas grandes empresas y muchas muy pequeñas: En un extremo, 550 empresas, de las que la mitad se han generado en los cuatro últimos años, con más de 200 trabajadores, y dentro de éstas, unas pocas grandes empresas que dominan el sector; por el otro una gran cantidad de pequeñas empresas, que en la mayoría de los casos trabajan para las primeras, ya que estas empresas de menor tamaño suelen participar en el mercado a través de subcontratas o contratación externa.

La combinación de constructoras e inmobiliarias hace más difícil precisar la estructura del sector. En septiembre de 2008, el G-14, lobby en el que se agrupan las compañías inmobiliarias más potentes, agrupa a: Reyal, Colonial, Metrovacesa, Vallehermoso, Chamartin, Rayet, Recesa, Realiza, Renta corporación, Parquesol, Martinsa, Restaura, Nozar y Asprima, que controlan además otras muchas empresas<sup>9</sup>. Habrá que ver cual es el resultado de la crisis, cuando es muy probable que aumente la concentración empresarial, tanto en construcción como en inmobiliarias y en las que combinan ambas actividades, pues sólo las más poderosas pueden resistirla y aprovecharán, probablemente, para absorber a otras del sector en dificultades, a precio de saldo.

Pero no hay duda que el sector está dominado por unas pocas grandes empresas y ya se ha comentado la complejidad que las mismas presentan. En los últimos años, en el sector de la construcción han sido constantes las fusiones y adquisiciones entre las grandes empresas, no sólo del propio sector, sino también de otros sectores económicos en los que participan, principalmente del sector financiero y del energético. De esta forma esperan diversificar el riesgo y se aseguran la rentabilidad ante los riesgos del mercado. En dirección opuesta, ante la inminencia de la crisis inmobiliaria algunas grandes empresas del sector han comenzado

a trasladar parte de su capital a otros sectores: Por ejemplo Sacyr-Vallehermoso<sup>9</sup> adquirió un 20% de Repsol<sup>10</sup> al igual que Acciona ha adquirido participación de Endesa y ACS en Iberdrola, lo cual indica que frente a la previsión de un estancamiento de los beneficios en el sector de la construcción, están invirtiendo bastante en empresas energéticas, que tienen previsión de crecimiento y rentabilidad mayor.

Las siete mayores empresas del sector ocupan también lugares preeminentes entre las grandes empresas españolas; las de materiales de la construcción y cemento son también importantes aunque no tanto como las constructoras. El cuadro 4 refleja la situación a fines del siglo XX<sup>11</sup>:

El tamaño de las empresas determina su marco geográfico. Las pequeñas y medianas empresas concentran su actividad en el ámbito local y regional respectivamente, y las de mayor tamaño operan a en todo el Estado e incluso tienen cada vez mayor presencia en otros países, adquiriendo y fusionándose con las empresas locales de mayor dimensión sobre todo en la UE y en América Latina. La facturación y la contratación en el exterior se ha incrementado notablemente en estos últimos años, si bien las cifras de facturación, aunque han crecido, muestran incrementos menores que los de contratación.<sup>12</sup>

En el estado español, el sector de la Construcción hace un gran uso de la subcontratación y con frecuencia de la subcontratación en cadena —empresas que subcontratan a otras, estas a su vez subcontratan a otras y así sucesivamente—, lo que explica el gran número de empresas pequeñas y ‘empresas’ sin asalariados. El Cuadro 5 muestra el alto nivel de subcontratación en el sector.

En el año 2006 el volumen total de la subcontratación en la industria de la construcción ronda el 25-30% en las principales actividades (99.677 millones de euros), siendo un volumen bastante considerable a pesar de haber disminuido respecto al año anterior en un 10,7% en buena

Cuadro 4. Ranking de las 250 mayores empresas españolas en 1999, clasificadas por el volumen de ingresos (millones de pesetas)

SECTOR: Construcción / Inmobiliaria												
Ranking		Empresa	Ingresos	%	Plantilla	Beneficio neto	Recursos propios	%	Inversiones	Valor añadido	Cash flow	
98	99											
17	16	1	Fomento de Construcciones y Contratas	637024	21,9	46443	42127	170908	21,5	26444	233523	68584
18	20	2	Grupo Dragados	596002	20,5	37826	17767	136006	11,1	71230	238338	32395
25	30	3	ACS Actividades de Construcciones y Servicios	449186	15,5	19071	14162	108935	13,7	28949	119617	21856
26	31	4	Grupo Ferrovial	440118	15,2	12488	18505	154445	13,4	115971	110021	32617
24	33	5	Acciona	425532	14,7	14295	15166	110195	13,9	40672	195621	29254
49	40	6	Obrascón Huarte Lain	263031	9,1	5571	10222	69243	8,8	—	57671	14058
218	159	7	Sacyr	97885	3,2	733	10137	44620	5,6	—	—	—
			Total Sector	2852778	100	136627	128888	768932	100	285288	844791	198824
SECTOR: Cemento / materiales de la construcción												
Ranking		Empresa	Ingresos	%	Plantilla	Beneficio neto	Recursos propios	%	Inversiones	Valor añadido	Cash flow	
98	99											
34	35	1	Compañía Valenciana Cementos Portland	415617	49,4	10164	35445	218914	51,6	27344	174766	108959
83	90	2	Uralita	153581	18,3	5577	5607	47775	11,5	8200	51102	18662
100	108	3	Compañía Iloca Radadores	127056	15,1	4245	10364	87694	13,9	—	30016	14717
199	191	4	Porcelanosa	82263	9,8	2983	2582 (*)	21802	5,2	—	—	—
235	248	5	Cementos Molins	82076	7,4	1978	11385	45273	10,9	6760	30157	18137
			Total Sector	840593	100	24947	62581	416458	100	42110	234041	158475

Fuente: Las 2000 mayores empresas españolas. Fomento de la Producción. Barcelona 2000.

parte por la regulación de la subcontratación realizada por la ley en 2006<sup>13</sup>.

Cuando hay hasta 3 niveles de subcontratación permitidos e incluso un cuarto nivel de subcontratación para casos excepcionales (y esto ahora pues hasta la ley no existían límites a la subcontratación), se puede imaginar lo que pueden llegar a cobrar las empresas en las partes inferiores de la cadena. La mayoría de estas pequeñas empresas, que aportan exclusivamente mano de obra, están constituidas sólo por un empresario, con muy pocos escrúpulos, con un teléfono móvil y un 4x4, que arrienda el trabajo de otros. De esta manera las grandes y medianas empresas no se tienen que hacer cargo de las cargas sociales de los trabajadores y cuando las cosas van mal dadas el riesgo es mínimo, a pesar que la ley los hace copartícipes. El nivel de precarización en el sector es brutal, contratos firmados en blanco, trabajadores sin contrato, autónomos ....

### 3. EL PAPEL DEL SECTOR PÚBLICO Y EL PROBLEMA DE LA CORRUPCIÓN

El sector público incide en el sector de la construcción a diversos niveles:

- En relación con la economía del país, marcando la política monetaria y regulando la actividad financiera y crediticia, de gran trascendencia para la financiación del sector; impulsando la actividad económica y con la política de salarios, importante para la compra de vivienda; regulando la actividad de la construcción y el urbanismo, y con la política de obras públicas y vivienda. Estos aspectos se tratan en el artículo 'La política de vivienda' ' de este Informe.

- La mayoría de las competencias respecto a la actividad de la construcción y el urbanismo, así como de la vivienda han sido transferidas a las Comunidades Autónomas, por lo que la incidencia pública directa en el sector se produce ahora por medio de los respectivos gobiernos autónomos, que son bastante activos respecto a la política urbanística y de vivienda, si bien se depende más del gobierno central para la realización de grandes obras de infraestructura.

- Pero es probablemente en el ámbito municipal donde la relación entre la actividad y la regulación pública y la

actividad constructora es más aparente: finalmente son las autoridades municipales, aunque sea bajo la tutela de los gobiernos autónomos, quienes aprueban los planes de urbanismo, califican los terrenos municipales en relación con la construcción y aprueban los proyectos de construcción de viviendas. Además, en este país, existe otro importante aspecto que relaciona el ámbito municipal con la construcción y es el peculiar sistema de financiación de las haciendas municipales, que las hace fuertemente dependientes de los ingresos que proporciona la actividad de la construcción y de las viviendas existentes en el municipio. De aquí que es en el ámbito local (y su relación con el autonómico) donde los promotores inmobiliarios y las empresas de la construcción mantienen una estrecha y más o menos fluida relación con las autoridades respectivas. Comentaremos brevemente acerca de este nivel.

Existen planes de urbanismo municipal que delimitan el territorio y establecen categorías respecto al nivel de urbanización posible. Son los municipios quienes califican el uso del suelo. Lo que muestra ya la importancia de la autoridad municipal. Además, habitualmente son los promotores inmobiliarios los que presentan planes de urbanismo y construcción de viviendas a las autoridades municipales, que han de aprobarlos o rechazarlos. Simplemente este aspecto deja en evidencia la importancia de la actuación municipal para el desarrollo de la construcción. La aprobación de los planes, por un lado, marca las posibilidades de actuación de las empresas de inmobiliarias-constructoras, y por el otro, determina una gran parte de los ingresos de las haciendas locales y sus posibilidades de crecimiento. No es extraño, que las relaciones entre el ayuntamiento y las empresas constructoras sean estrechas.

Esta situación ha dado lugar a amplios y graves episodios de corrupción a nivel municipal, en los que por conocidos no abundaremos. Sería además imposible relatar los numerosísimos actos de corrupción que han tenido lugar durante el boom de la construcción en los municipios españoles. Son bien conocidos los altos niveles de corrupción de los municipios en buena parte del levante español (Marbella, que iniciados con el alcalde Gil y Gil han continuado hasta ahora, Estepona, Murcia), pero también han sido frecuentes en los entornos de las grandes ciudades (Madrid, Barcelona, Toledo), o en las zonas turísticas (Baleares). En todos ellos se ha asistido a la permisibilidad de la construcción no autorizada, a autorizar volúmenes desmedidos de construcción de viviendas<sup>14</sup>, o a la recalificación de terrenos que, aprobados como rurales en los planes de urbanismo, han pasado a ser recalificados como urbanos multiplicando por varias veces su valor. En la mayoría de núcleos urbanos es 'curioso' —por utilizar una palabra suave—, que se encuentren un alto número de concejales vinculados con la construcción y que sea tan estrecha la relación entre las grandes empresas y los consistorios municipales en las ciudades grandes e incluso en las administraciones autonómicas. Construcción, administración municipal y corrupción han llegado casi a ser sinónimos.

Cuadro 5. La subcontratación en la construcción

La subcontratación en la construcción		
	2005	2004
Volumen de Subcontratos (Billones de €)		
Total	111.623	99.617
Edificación	83.924	76.164
Ingeniería Civil	28.947	23.290
Otras Actividades	751	183
% de subcontratos con respecto al ritmo de explotación		
Total	30,78%	30,78%
Edificación	30,14%	30,30%
Ingeniería Civil	29,72%	28,83%
Otras Actividades	28,02%	12,54%

Fuente: IFC, Ministerio de Fomento.

Se suele argumentar que ello es gran parte debido al sistema de financiación municipal, que hace depender la existencia de una gran parte de los fondos públicos municipales con lo que se percibe por los permisos de construcción. Se señala que los municipios, con una gran necesidad de fondos, no tienen otras vías para proveerse de los mismos que estimular permanentemente la actividad de la construcción y la expansión de las viviendas en el municipio.

No se puede negar que el sistema de financiación municipal no es el adecuado, y que probablemente existan bastantes casos de corrupción vinculados a las necesidades de las arcas municipales, pero tampoco se puede negar que generalmente tras cada episodio de corrupción en la construcción hay intereses personales o empresariales en juego. Son innumerables los agentes envueltos en episodios de corrupción que se benefician personalmente de la misma. En primer lugar, quienes corrompen lo hacen porque se benefician de ello, sean personas o empresas. A menudo se tiende a considerar sólo a quienes son corrompidos, sin tener en cuenta que ello requiere de corruptores, personas y a menudo empresas, que son los agentes directos de la corrupción y quienes más se benefician de la misma (un corruptor siempre pagará menos que el beneficio que le supone la corrupción). Por otra parte, lo que se sabe de quienes se dejan corromper en el estado español, indica que obtienen beneficios económicos personales o empresariales muy sustanciosos con ello. Los ejemplos son tantos y tan reiterados que no merece la pena abundar en ellos.

Es posible que si cambiase el sistema de financiación municipal disminuyese la tentación corrompible de los ayuntamientos, pero es también probable que mientras en nuestras sociedades el ganar dinero por cualquier medio sea una actividad muy valorada socialmente, y la penalización por muchas formas de obtenerlo ilegalmente muy arbitraria<sup>15</sup>, las instancias de corrupción en un territorio tan proclive como el de la construcción no cesen, a menos que el control social de las decisiones de los ayuntamientos sea mucho más estrecho y eficiente.

#### 4. LOS BENEFICIOS DE LAS EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN-INMOBILIARIO

Los promotores inmobiliarios se beneficiaron de un margen neto del 26,6% del precio final de la vivienda en 2004, cuatro puntos porcentuales más que el coste del suelo, que representó el 22,7% del importe final.

Estos datos se desprenden del estudio "Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España", elaborado por Comisiones Obreras (CCOO), en el que se destaca que el margen neto de los promotores se ha incrementado 17,8 puntos porcentuales en los últimos ocho años, pues en 1996 el beneficio suponía el 8,8% del precio de una casa.

En cuanto al suelo, éste representaba el 7,7% del precio final en 1996, 15 puntos porcentuales menos que en 2004<sup>16</sup>. CCOO destaca que la primera causa del encareci-

miento de la vivienda hay que atribuirla al "desorbitado aumento del margen neto del promotor inmobiliario", seguido por la subida del precio del terreno. Por el contrario, no puede atribuirse el incremento al coste de la obra, puesto que representó el 37,4% del importe de una casa en 2004, mientras que ocho años antes era del 65,1%.

En un estudio realizado sobre los beneficios de las empresas del IBEX35 en España se presentan algunos datos sobre los beneficios de las grandes empresas del sector inmobiliario, que según las contabilidades oficiales alcanzaron una tasa media de beneficio de entre un 15 y un 20% entre 2001 y 2005<sup>17</sup>. Siendo junto con el sector financiero, las que obtuvieron una tasa de beneficio más alta en dicho periodo, con 2006 como un año de beneficios récord en las empresas constructoras de este país.

Por otra parte, en el mismo estudio se observa que los beneficios de las financieras (bancos y cajas) no van a la zaga. Los bancos obtienen una parte sustancial de sus beneficios directamente financiando la construcción, pero, además, ya se ha dicho que están estrechamente vinculados al sector de la construcción como participes en su capital. Sin pretender dar a entender que todos los beneficios bancarios vienen de la construcción, los beneficios del sector bancario muestran también que les ha ido estupendamente en los años del auge de la misma. Con una tasa de beneficio medio del 17% los beneficios empresariales oscilan entre el casi 12% del Banco de Sabadell y Banco Pastor, al 22% del BBVA, el 25% del Banco Popular y el 26% de la Banca March. Por otra parte los informes de las Cajas reportaban cada año aumentos considerables de sus rendimientos. 'En los años del boom todo el territorio era propicio para el triunfo del ladrillo... Se instaló una cultura del pelotazo basada en una agresiva política de actuaciones, grandes promociones urbanísticas, adquisiciones multimillonarias, salidas a Bolsa y un disparatado aumento de los precios de los pisos hasta cifras exorbitantes, aderezada además por el cambio al euro... Era el reino de Jauja... Comparon las salidas a Bolsa (Renta Corporación, Riofisa, Parquesol y Astroc); se produjeron varias compras y fusiones: Inmocaral compró colonial, Martinsa hizo lo propio con Fadesa, San José se hizo con Parquesol y Reyál adquirió urbis. El comienzo del fin fue Astroc, que se precipitó al abismo tras crecer sin freno y fue salvada in extremis' (El País, 29/6/2008)

Según El Economista, del 14 de julio de 2008, los beneficios de las mayores instituciones financieras del mundo, en el segundo trimestre de 2007 alcanzaron la cifra de más de 25.000 millones de dólares. A pesar de la importante crisis que ya se había iniciado, todavía se computaron beneficios de más de 4.700 millones de dólares en un trimestre en plena crisis en 2008. La magnitud de la crisis financiera que está teniendo lugar seguro que ha alterado de forma negativa muy significativamente dichas cifras, pero la bonanza de estos años no se debe olvidar. ¿Dónde están los beneficios de todo el periodo de auge?

Lo que sorprende<sup>18</sup> todavía más es que en plena crisis de la vivienda los beneficios empresariales de las grandes empresas en su conjunto continuaron creciendo. 'El balan-

ce hasta junio (de 2008) de las grandes empresas que cotizan en Bolsa llama la atención. El beneficio de 24 de las 35 del Ibex mejoró un 26% respecto al mismo periodo de 2007, cuando la economía iba viento en popa. Un análisis más detallado revela la importancia de los ingresos extraordinarios o de las ventas en el exterior. Pero la fortaleza de los resultados ordinarios contrasta con los problemas de crecimiento y el empleo<sup>19</sup> lo que es 'lógico' si resulta que el salario medio ha llegado a retroceder en los últimos años.

Si tomamos casos de empresas específicas los datos son todavía más impresionantes:

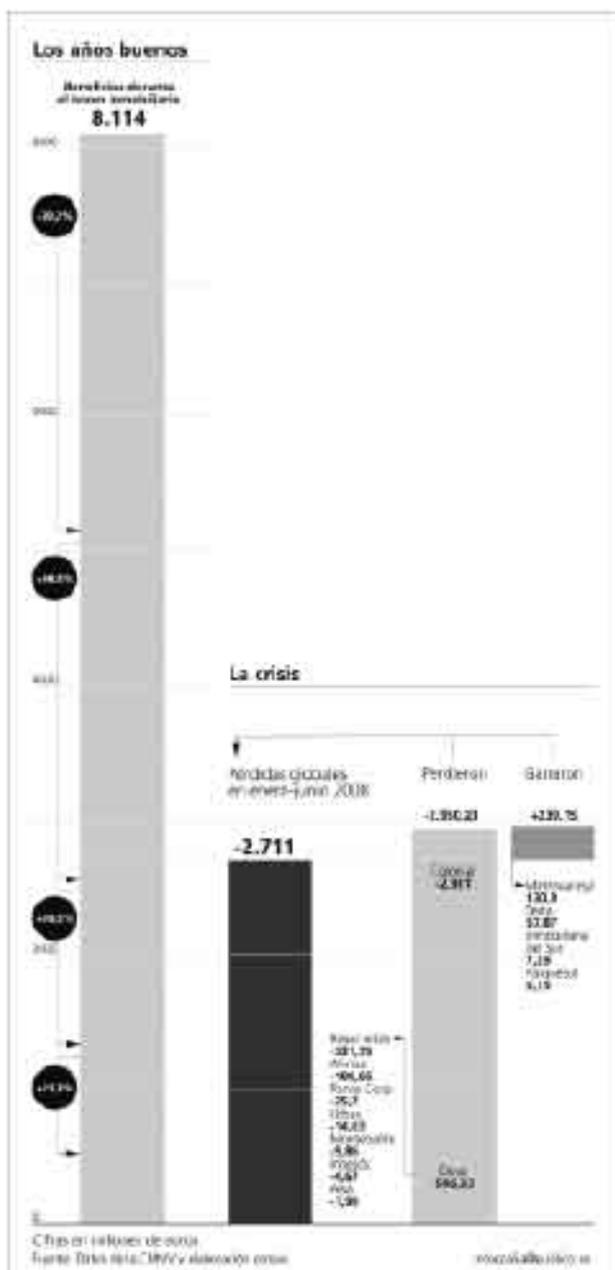
- La inmobiliaria Metrovacesa elevó sus beneficios en 2006 hasta los 1.792 millones de euros, el triple prácticamente que en 2005. Los mayores ingresos por su negocio

de alquiler y venta de activos explican este aumento.

- Las tristes historias de Colonial, Martinsa-Fadesa y otros no ocultan, sin embargo, los fantásticos beneficios que obtuvieron durante sus periodos de esplendor, ni los episodios de corrupción que les acompañaron<sup>20</sup>.

- Si bien los sectores inmobiliario y de construcción fueron en 2007 unos de los más castigados por los mercados bursátiles ante la desaceleración de la demanda de la vivienda y las turbulencias de EEUU, en España, sin embargo, todas las compañías lograron salvar el año con beneficios, aunque inferiores que en 2006, en su mayoría, por la plusvalías del ejercicio anterior. ACS lideró los resultados, con 1.551,11 millones (+28,9%), seguida de Acciona, con 975 millones, un 28,9% menos respecto a 2006, por menores resultados extraordinarios. A continuación, se situó Sacyr Vallehermoso con 946,38 millones de euros en 2007, lo que supone un incremento del 74,5%, seguida de FCC, con un beneficio de 737,9. Por su parte, Abertis alcanzó un beneficio neto de 682 millones (+ 28,7%) y Colonial obtuvo un beneficio neto de 85,4 millones de euros en 2007, lo que supone casi quintuplicar (+395,8%) el de 2006<sup>21</sup>. Durante un periodo de 10-15 años las empresas inmobiliarias han encontrado en el sector un magnifico ámbito de beneficios y acumulación.

Gráfico 1. Beneficios-pérdidas de las inmobiliarias



## 5. LAS CRISIS, INMOBILIARIA Y ECONÓMICA

Las cosas han cambiado con la crisis inmobiliaria que se inicia en Estados Unidos a mediados de 2007 con las hipotecas basura y aparece con toda su fuerza en 2008, generando una gravísima crisis financiera en todo el mundo. Ya se ha explicado en el artículo 'La evolución...' de este Informe como se ha generado la crisis inmobiliario-financiera y como ella es el principal factor de la crisis económica actual.

Muchas grandes empresas de la construcción han quebrado, pero especialmente, son conocidos los episodios de las quiebras, o el haberse salvado de ellas por inyecciones de capital público, de instituciones financieras muy grandes en el ámbito anglosajón —Bear Stearns (que fue después vendido por un quinto de su valor a JP Morgan), Lehman Brothers, Countrywide (que ha caído en manos del Bank of America), Citigroup, Merrill Lynch, las dos empresas hipotecarias Freddie Mac y Fannie Mae que conjuntamente poseen cerca de la mitad de los 12 billones de dólares de hipotecas del país, y que han sido 'rescatadas' (de hecho, nacionalizadas) por la administración de Estados Unidos a un coste de 200.000 millones de dólares, entre otros muchos en Estados Unidos<sup>22</sup>. Más el notorio caso de Northern Rock del Reino Unido, quinto banco por hipotecas concedidas, que ha sido finalmente nacionalizado —así como las fuertes pérdidas del Royal Bank of Scotland, Credit Suisse (Suiza), Deutschebank Alemania), el francés Paribas, Fortis en Bélgica y otros países como en Australia e incluso en China<sup>23</sup>. Actualmente (octubre 2008) cada día se publica el nombre de otro gran banco que tiene graves dificultades financieras y tiene que ser rescatado por el sector público.

La magnitud de tales problemas financieros ha hecho



tinsa-Fadesa (Ver recuadro 2)<sup>29</sup> El sector de la construcción-inmobiliario está padeciendo una fuerte crisis al haberse congelado la compra-venta de viviendas. En los diez años anteriores había un exceso de producción, basado en las expectativas de tipo especulativo, más que en la demanda de viviendas expresada por la población; por tanto, tarde o temprano este parón tenía que llegar.

Cuando la burbuja inmobiliaria ha explotado y se ha

generalizado la crisis económica, quienes han salido más perjudicados han sido las pequeñas y medianas empresas del sector que actúan a nivel local, muchas de las cuales han tenido que cerrar, y sobre todo, los trabajadores que se han visto abocados al paro. Asimismo, la recesión en la construcción de la vivienda ya se deja notar en todas aquellas empresas auxiliares del sector, como las dedicadas a la fabricación de puertas, ventanas de madera y aluminio, cris-

### *Recuadro 2: La historia de una caída anunciada: Martinsa-Fadesa. Una deuda de 5.200.000.000 euros*

Martinsa-Fadesa es la mayor promotora inmobiliaria del país —10.800 millones de euros en activos, y 28,7 millones de m<sup>2</sup> de suelo, más 173.000 viviendas en cartera en venta<sup>30</sup>— y se ha visto obligada a presentar de forma voluntaria la mayor suspensión de pagos de España (ahora se llama 'procedimiento concursal') no sólo actual sino de toda la historia de la España moderna, tras no haber conseguido que ninguna entidad financiera le diera un crédito de 150 millones que completara otro de 4.000 millones que ya tenía. Martinsa acudió al Instituto de Crédito Oficial (ICO) que no le concedió este crédito, ni quiso hacerlo ninguna de las instituciones financieras a las que ya debía. En total su deuda supera los 5.200 millones de euros (muestra cómo las empresas operan a crédito) a más de 45 bancos y cajas, pero contando lo que se debe a acreedores comerciales y otras deudas, el total puede llegar a los 7.000 millones de deuda. Seis empresas filiales de ésta, han presentado también la suspensión de pagos.

Martinsa compró Fadesa por 4.000 millones de euros, fusionándola con otra compañía inmobiliaria de su propiedad, formando Martinsa-Fadesa, la mayor inmobiliaria del país. Eran los momentos de auge. El consejo de administración de esta nueva inmobiliaria consideró que debía cobrarse el esfuerzo de fusionar las dos compañías y cada consejero cobró 614.000 euros, llegando el total del Consejo a percibir 6,76 millones de euros.

El desplome de la venta de viviendas y la restricción al crédito ha hecho imposible cumplir con las obligaciones crediticias, y se ha impuesto la suspensión de pagos. Aunque parece que es debido a que se le negó un pequeño crédito de 150 millones, hace tan sólo dos meses que la inmobiliaria se salvó por los pelos de la suspensión de pago, al poder renegociar un crédito de 4.000 millones de euros con 45 entidades financieras, así que los 150 millones denegados ahora son la gota que ha hecho rebosar el vaso de la insolvencia.

6.691 familias (otros informadores dicen que más de 12.000) habían acordado comprar un piso a Martinsa; y aunque la conclusión de las viviendas es obligatoria, nunca se sabe qué puede suceder.

A la banca y las cajas que le concedieron los créditos (Caja de Madrid 800 millones, Caixa, 700, Banco Popular 400, Caixa Catalunya 300, y así hasta 5.200) también le perjudica esta suspensión, ya que no está interesada en la promoción de viviendas, sino en percibir el pago de sus créditos. Las constructoras que trabajaban para M-F dejarán de cobrar más de 600 millones y los subcontratistas quieren abandonar sus contratos para el futuro debido a que no esperan cobrar, lo que hará más difícil que se terminen las viviendas ya vendidas, y en los juzgados hay una lista de 10.000 afectados.

La política de 'personal' de la empresa es bastante peculiar (¿o es habitual en las grandes empresas?). Martinsa fichó como 'número dos' al ejecutivo que dirigía los créditos en Caja Madrid y que era el responsable de los préstamos de hasta 1.000 millones de euros que la Caja le concedió<sup>31</sup>. En 2007 esta empresa ya recortó 350 empleos de los 1.175 empleados que constaban a fines de dicho año, pertenecientes sobre todo a la cúpula directiva y a mandos intermedios. Según CCOO, estos trabajadores se han ido bien incentivados, mientras que para el 28% de la plantilla que tendrá que irse ahora (si no se tienen que ir todos) sólo ofrecen 25 días de indemnización por año trabajado. Pero pueden quedarse sin trabajo entre 2.000 y 4.000 empleados en subcontratas. Sin embargo ahora, todos los directivos y el Consejo de Administración siguen en sus puestos, ¿qué es necesario para expulsar a un directivo que opera catastróficamente?

Un ambicioso y agresivo empresario, pensando en el enriquecimiento rápido y, evidentemente, con muy poco sentido de los ciclos de los negocios y la responsabilidad empresarial. Pero no necesitamos compadecer a Fernando Martín. Como pequeño detalle adicional, señalemos que tenía, antes de la suspensión, una fortuna personal de 1.800 millones de euros, siendo el principal accionista con el 44,5% de Martinsa, ganó en 2007 con otra de sus empresas 85 millones de euros, más de lo que ganaron todos los trabajadores de Martinsa-Fadesa juntos, que llegó a 70,4 millones. Tiene además otras empresas: vendió en 2006 su participación de 6% en Sacyr, logrando unas plusvalías de 150 millones, y vendió también el 3% de Unión FENOSA, con lo que también logró fuertes plusvalías; era propietario de casi el 1% de Telefónica, Santander y BBVA, participaciones de las que se deshizo en 2006, y mantiene el 8% en la sociedad de inversión Ibersuiza, y figura como administrador único o solidario de otras nueve compañías. Y ya hemos señalado que cobró 139 millones de euros seis meses antes de la suspensión de pagos de sus empresas...

talería, pintura, fontanería y electricidad, cemento, ladrillo y material cerámico, electrodomésticos, sanitarios, muebles de cocina y fabricantes de material eléctrico, etc., en las cuales se están ya proponiendo EREs, y en muchas ejecutando la recesión de contratos temporales, etc.<sup>32</sup> El paro, y una gran incertidumbre en la posibilidad de encontrar otro empleo, es la inmediata consecuencia de estas medidas.

Esta crisis inmobiliaria, junto con el aumento del precio del petróleo y el de los alimentos, y el escaso aumento de los salarios que frena la capacidad de compra de la mayor parte de la población (más todavía al subir las hipotecas y los precios al consumo como han subido) han generado una crisis que está afectando muy fuertemente a la economía española. La tasa de crecimiento de la economía se ha reducido prácticamente a cero y con el temor de que la situación se deteriore todavía más. En particular el nivel de empleo se está resintiendo muy fuertemente, la tasa de paro ha superado ya el 11% y el Ministro de Trabajo Sr. Corbacho predijo —25 de agosto de 2008— que en 2009 puede llegar al 12%. Si estas son las cifras oficiales es sabido que la cifra real es siempre más alta. Además, dada la mano de obra empleada en la construcción está afectando particularmente al colectivo de los inmigrantes. Más adelante se tratará este punto con un poco más de detalle.

La economía española está sufriendo con gran intensidad las dificultades del sector de la construcción, entre otras razones, porque los empresarios de este país, dirigieron su dinero al beneficio rápido, sin pensar en las consecuencias, y los gobiernos respectivos vivieron satisfechos el auge inmobiliario sin intentar hacer nada por paliarlo y orientar la economía en una dirección más sólida, ya que les permitía presentar cifras satisfactorias de crecimiento económico, sin considerar que dicho crecimiento tenía los pies (en este caso los cimientos) de barro. Todos estaban contentos: los empresarios de la construcción-inmobiliario, los bancos y cajas con magníficos rendimientos, el estado, que presentaba cuentas triunfalistas y percibía importantes

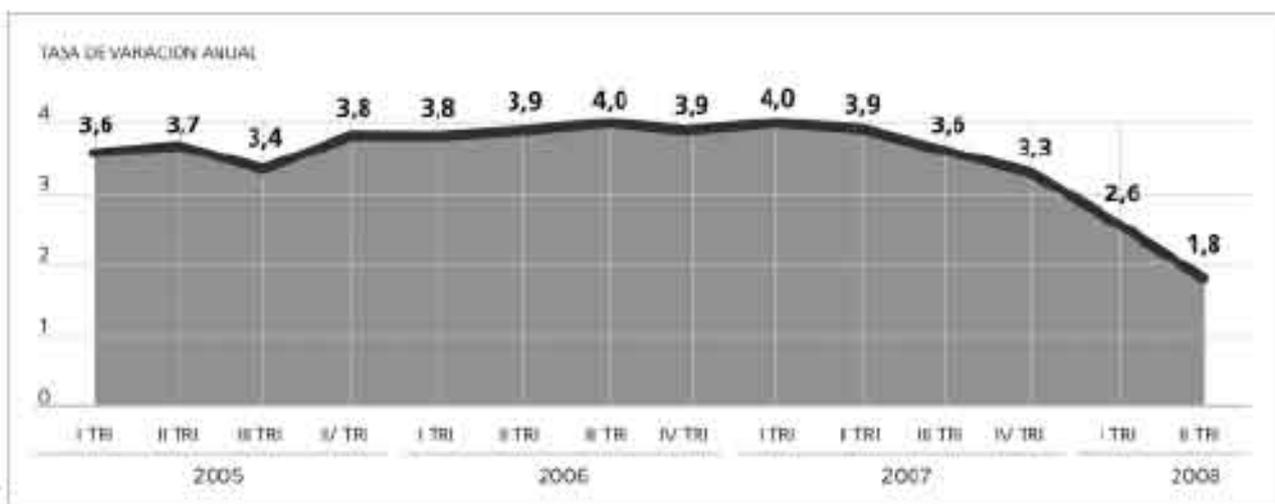
ingresos por la venta de viviendas, los ayuntamientos con altos cobros por permisos de construcción, los corruptores y corrompidos en todas las escalas del sector, los que vendían un piso de segunda mano a tres veces el precio al que lo habían comprado, e incluso los compradores de pisos que, aunque tenían que hacer grandes sacrificios para pagar la hipoteca pensaban que eran cada vez más ricos. ¡Lástima que estos sueños duran poco y el despertar es cruel, especialmente para los trabajadores peor pagados!

Por el contrario, las cajas y bancos españoles no han experimentado todavía episodios de quiebras o suspensiones de pagos. Aunque algunos comentaristas indican que puede haber problemas graves de liquidez hacia fin de año y las agencias evaluadoras han disminuido la solvencia de los valores de algunas cajas y bancos, no se conocen, por ahora, episodios de insolvencia graves en las instituciones financieras. Y si estos se producen no será a causa de que los españoles no han pagado sus hipotecas, sino porque los bancos y cajas para invertir sus cuantiosos fondos líquidos han comprado indiscriminadamente muchos millones de dólares de valores poco solventes de otras instituciones financieras internacionales, o han concedido créditos con muy pocas garantías a las grandes promotoras (véase el caso Martinsa-Fadesa) lo que les ha hecho perder mucho dinero. Pero de momento —octubre 2008— se mantienen en una especie de equilibrio precario que, sin embargo, muchos temen muy inestable.

En España la crisis económica está siendo más acentuada que en otros lugares<sup>33</sup> debido a la importancia del sector de la construcción en la economía y a la debilidad y vulnerabilidad del resto de los sectores. En una palabra, un modelo de crecimiento expandido sobre el crédito al inmobiliario, es un modelo superficial e insostenible, y es lo que se está percibiendo ahora en el país.

La irresponsabilidad y el muy desmedido afán de lucro de las empresas constructoras-inmobiliarias construyendo sin límite, junto a la insaciable sed de beneficios de las instituciones financieras que han concedido créditos sin te-

Gráfico 2: Radiografía del crecimiento del PIB



ner en cuenta las consecuencias que las dificultades de pagar los mismos, tanto por los particulares como los constructores, iban a tener<sup>34</sup>, junto a unos gobiernos asentados en la complacencia de un crecimiento superficial y falso, han dado lugar a una crisis económica muy grave que esta teniendo, y tendrá más todavía, consecuencias negativas muy fuertes en los trabajadores y las población del país.<sup>35</sup>

## 6. LA REACCIÓN DE LOS EMPRESARIOS A LA CRISIS

Merece la pena detenerse brevemente a mencionar la actitud de los grandes empresarios del sector ante la crisis inmobiliaria. Su reacción inmediata y fuertemente publicitada es la de exigir al sector público que les rescate de sus dificultades. Por una parte, pidiendo que este aumente la obra civil en infraestructuras y obra pública; y, por otra parte, que intensifique la construcción de VPO, o por lo menos, que establezca una nueva regulación que permita que las viviendas que ahora no pueden vender puedan ser vendidas como viviendas con ayudas especiales a precios superiores a los de la VPO, o que aumenten las deducciones fiscales por compra de vivienda, y otras. En una palabra, que el sector público les saque las castañas del fuego, con el argumento de que de otra forma la crisis económica, y sobre todo el paro que la misma genera—prevén un millón de parados si el gobierno no interviene—, causará problemas mayores a la economía y la población española.

La patronal de las grandes empresas de la construcción, SEOPAN, reclama más obra pública. Y ello a pesar de que ya ha crecido sustancialmente en los años del boom según muestra el Gráfico 6. Cabe no olvidar que más allá de la vivienda, la obra pública, principalmente la creación de infraestructuras de transporte (autopistas, trenes de alta velocidad, aeropuertos, grandes puertos...) ha sido espectacularmente impulsada por la inversión estatal en estos últimos años, siendo el Estado Español el país

Gráficos 3 y 4: Tasas de variación anual e interanual del PIB en diferentes sectores

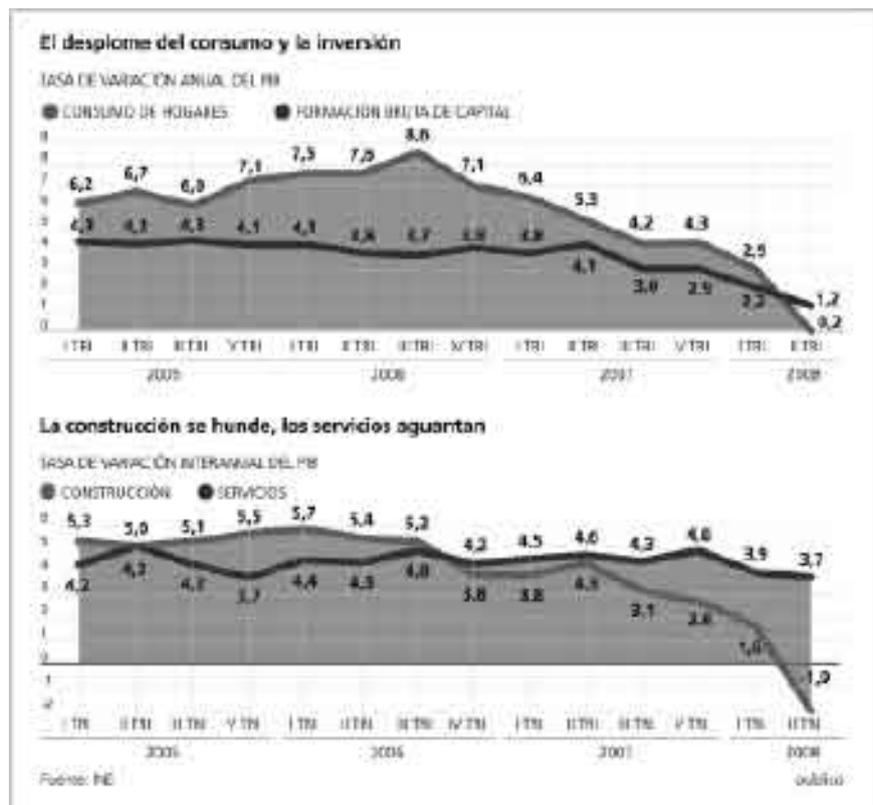
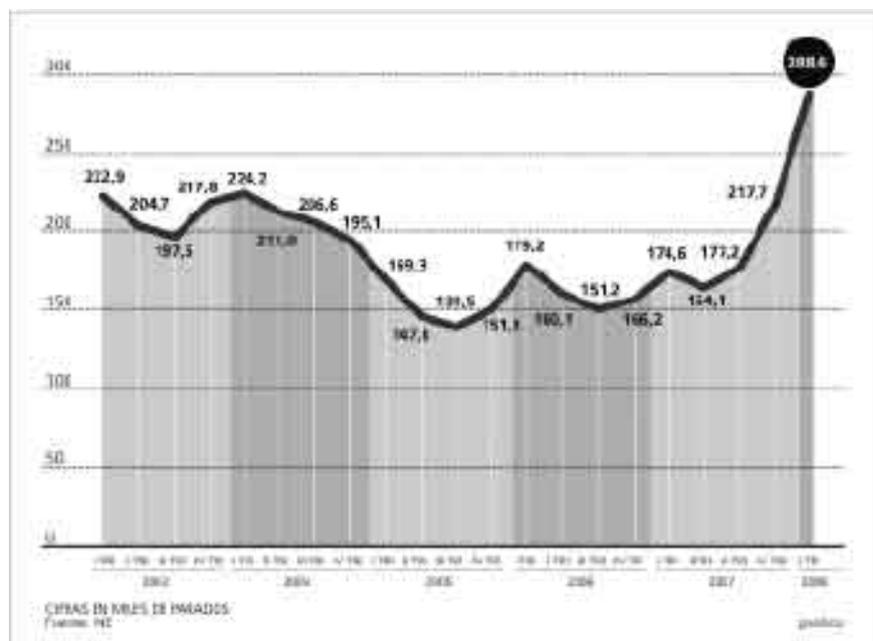


Gráfico 5: El paro en el sector de la construcción



con más kilómetros de autopistas y autovías en relación a su población<sup>36</sup>. Además, de esta forma, a menudo los intereses de las grandes constructoras, que son quienes promueven y acceden a las grandes obras, han tenido una fuerte incidencia en la conformación de los nuevos espacios urbanos del país.

Gráfico 6: Evolución de la licitación pública



Y ya se ha mencionado que pretenden que las viviendas que tienen construidas se conviertan en concertadas, para poder venderlas a precios lo más próximos posibles a los del mercado libre.

La actitud de reclamar la ayuda pública es una actitud vergonzosa, escandalosa y cínica. Que un sector que ha estado pidiendo que el sector público no 'se meta con ellos', afirmando tajantemente que no podían construir viviendas de protección oficial a los precios permitidos, que había que desregular —eliminar todo tipo de normas— la economía y el urbanismo, en una palabra, que quería que el estado les dejase hacer lo que ellos querían sin ninguna interferencia pública y que han ganado cantidades increíbles en los últimos diez años por lo menos, que a las primeras de cambio corran a afirmar que necesitan del apoyo del tan denostado sector público. 'Pérez, antiguo alto cargo en los gobiernos socialistas de Felipe González, considera que la ampliación de hasta 40.000 millones de euros en las líneas del ICO para financiar Pymes y viviendas de protección oficial no es suficiente. Y pide al ejecutivo que tome medidas para reducir las tensiones crediticias' (El País 25/6/2008). Y los últimos acontecimientos de la crisis financiera mundial muestran que también las entidades financieras recurren intensamente al papa Estado en sus problemas. ¡Todos son keynesianos<sup>37</sup> ahora!

Es un escándalo que hace todavía muy pocos meses se negaban a firmar el Pacto por la Vivienda si las autoridades públicas no disminuían el porcentaje de VPO exigido con relación a las de tipo libre, o que el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Barcelona (APCE), Enric Reyna, "ha manifestado que la preocupación de los promotores es defender la 'seguridad jurídica de las operaciones que hacemos' y ha señalado que hay cosas que 'no tienen ni pies ni cabeza, como decirnos que tenemos que destinar a vivienda

social el 20% de cualquier promoción o rehabilitación que se haga en suelo consolidado', adquirido a precio de mercado. Para Reyna 'el suelo que ya está calificado, ya está calificado', y que para asumir este porcentaje de vivienda social tendrían que encarecer el resto de viviendas, aunque ha puntualizado que, si se califica nuevo suelo, sí están de acuerdo en destinar este porcentaje a pisos protegidos"<sup>38</sup>, y que ahora pidan que se realicen viviendas protegidas. Consideran, además, que es mejor ayudarles a ellos que pagar subsidios a los parados.

Piden ahora que los fondos pagados por todos los españoles acudan a socorrerles. Poco se acordaron del resto de la sociedad en los años en que han ganado los porcentajes de beneficios más altos de la historia, ¿dónde están los enormes beneficios obtenidos esos años? ¿Adónde han ido, a qué se han dedicado? ¿No dicen ellos mismos que el beneficio se justifica por el riesgo que corren de tener años malos? Cuando los años son buenos, estos diez últimos, buenísimos, todo para ellos, cuando los años son malos... exigen que la sociedad participe en las pérdidas.

Tan notoriamente cínica es esta actitud que hasta el Ministro Solbes ha salido al paso de la misma rechazando estas peticiones y señalando que 'Hay que tener claro que el sector ha acumulado ciertos excesos en años anteriores y que éstos deben ser corregidos para que la construcción pueda volver a crecer con normalidad', 'el dinero público no está para resolver los problemas de las empresas', 'los riesgos los tienen que asumir los accionistas', 'que cada palo aguante su vela'<sup>39</sup>. Los constructores se enfadaron mucho con el Ministro (que por una vez tenía razón) hasta el punto que Chicote, Presidente de la patronal de los constructores, tachó de discursitos y frivolidades las palabras del Ministro, el representante de los promotores madrileños, J.M. Galindo no dudó en afirmar que 'Hay que tomar medidas reales aunque suponga intervenir en la economía', mientras que el portavoz del G-14, el lobby de las grandes inmobiliarias (que fue el número dos de Economía en varios Gobiernos de Felipe González) acepte que se rechacen los apoyos públicos 'en situaciones de normalidad', pero como ahora la situación no es de normalidad... a buen entendedor pocas palabras.

Por su parte los sindicatos mayoritarios divergen: CCOO apoya al Ministro, mientras que UGT pide al gobierno que tome medidas, aunque añade 'incluyendo fórmulas que favorezcan la demanda'

A pesar de las declaraciones del Ministro, de hecho las administraciones, y de forma destacada las administraciones autonómicas, están tomando medidas para apoyar

a las constructoras / inmobiliarias: Algunos ejemplos en esta dirección:

- El Consejo de Ministros aprobará previsiblemente un real decreto por el que modifica algunos aspectos del Plan Estatal de la Vivienda 2005-2008 con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda a más familias. Entre los cambios previs-

*La Confederación Nacional de la Construcción (CNC) trasladó ayer al gobierno que es 'mejor promover ayudas coyunturales a la actividad de la construcción que subvencionar el desempleo' (El Periódico 4/9/2008).*

tos, se incluye un significativo encarecimiento de la vivienda protegida (VPO) para tratar de dar salida en el mercado al fuerte stock de pisos sin vender que ha deparado el cambio de ciclo.

- Se establece que sea gratis el ampliar el plazo de las hipotecas, se dan facilidades fiscales para la rehabilitación de edificios, y se anuncian planes para rehabilitar 500.000 pisos hasta 2012 también el Gobierno ha ampliado el aval del Instituto de Crédito oficial (ICO) para titulización de créditos hipotecarios, lo que debería proporcionar alicientes al sector financiero para implicarse en este mercado, aunque dada la evolución de la situación, no parece que sirva de mucho.

- La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), promotores públicos y privados y los sindicatos mayoritarios firmaron una declaración para impulsar un Pacto Nacional por la Vivienda, encaminado a garantizar la actividad en la construcción, el mantenimiento del empleo y el acceso de los colectivos más desfavorecidos a una vivienda. En Cataluña, por ejemplo, se ha aprobado el "Pacte Nacional per l'Habitatge" en octubre de 2007, siendo una de las principales características del mismo la "incentivación" a los promotores privados para que hicieran vivienda de VPO.

- Se ha creado un nuevo tipo de vivienda protegida, intermedia entre la libre y la de precio concertado (VPO concertada): "Un real decreto, que ayer fue debatido por el ministerio y las comunidades autónomas en conferencia sectorial, contempla un aumento del precio básico de referencia de la vivienda protegida hasta los 760 euros el metro cuadrado de superficie útil, lo que representa un incremento del 4,4% sobre los 728 euros vigentes hasta ahora. Además, viviendas que hasta ahora eran consideradas de precio libre, gracias a esta modificación del plan cuatrienal pasarán a ser catalogadas como protegidas y sus propietarios tendrán derecho a solicitar las correspondientes ayudas públicas"<sup>40</sup>.

- Diez Comunidades Autónomas convertirán pisos libres en VPO, adaptando su normativa al Real decreto que aprobó el Ministerio de la Vivienda en 11/1/2008, que permitiría dar luz verde a una categoría de vivienda de precio concertado específico —más barato que la vivienda libre, pero más caro que la VPO—, a la que podrán acogerse las inmobiliarias que tengan viviendas en stock

- El mayor acelerón a corto plazo a la VPO lo dará el decreto del precio concertado catalán, una nueva figura de protección oficial, con un precio más elevado que las vigentes pero todavía "entre un 35% y un 40% por debajo de los de mercado", según Trilla, Secretaria de Vivienda del gobierno catalán. Esta figura permitirá que muchos promotores privados se sumen a la VPO porque les saldrá rentable y les permitirá mantener la actividad en un momento de estancamiento de ventas. El decreto permite también promover vivienda protegida en suelos que no están previstos inicialmente para ello en la legislación.

- Asimismo, la Generalitat estudia subrogarse las hipotecas de promotores con dificultades en zonas de alta demanda de pisos sociales<sup>41</sup> y tiene planes para la cons-

trucción de viviendas de Protección Oficial o "vivienda asequible". Por ejemplo las Áreas Residenciales Estratégicas en Catalunya, donde se pretenden construir más de 90.000 viviendas en 86 municipios<sup>42</sup>, que mantendrán el ritmo de la construcción de viviendas y que expandirán y harán crecer muchos municipios mientras que a la vez se mantiene un alto número de pisos vacíos.

- De acuerdo con el Pacto Nacional de la Vivienda, el Gobierno de Cataluña acude también en auxilio de las empresas arrendatarias y propietarios de pisos, destinando un importe inicial de 26 millones de euros, 7,7 millones más que en la primera convocatoria del 2007. Esta cifra, destinada a ayudas para el pago del alquiler irá creciendo durante el año hasta los 60 millones que prevé el Pacto Nacional de la Vivienda para el 2008, el equivalente a subvencionar a 30.000 hogares y el doble que en 2007, cuando las ayudas rozaron los 30 millones.

- Hay que mencionar también la ayuda de 200 euros ofrecida a los jóvenes para ayudarles a pagar el alquiler, que, falta de otros controles, parece que esta suponiendo bastantes casos en que los alquileres aumenten en una cantidad muy similar

- La Plataforma por una Vivienda Digna quiere denunciar ante la Unión Europea la línea de avales por la que el Instituto de Crédito Oficial (ICO) dispondrá de 3.000 millones de euros para que "promotoras y constructoras levanten viviendas protegidas".

¿Dónde estaba la preocupación de la Administración por las VPO en los años de gran negocio para las promotoras? ¿Es que no había entonces necesidades de vivienda social? Como vemos, las ayudas oficiales no son para ayudar a las familias con problemas para pagar las hipotecas sino a las empresas responsables de la recesión. Dinero público para compensar la caída de beneficios que lograba el sector mediante la especulación de la vivienda.

Y así sucesivamente. Destacando las medidas que permiten el aumento del precio de las viviendas de protección oficial, diversificando el concepto con términos como pisos asequibles y pisos de precio concertado, para aproximarlos a las libres y conseguir su venta manteniendo el negocio de los promotores. Incluso el presidente de una de las patronales señala que las viviendas libres pueden ser vendidas en régimen de VPO, pues la cobertura del beneficio de las primeras era tan grande que aún queda suficiente margen para obtener una rentabilidad positiva.

En definitiva: Para sobrevivir, construir y construir hasta morir (a golpes de ladrillo).

Contradicciones de un sistema económico sostenido en la construcción que no resuelve el problema de la vivienda, que acaba produciendo una presión urbanística cada vez mayor, que destroza las ciudades, provoca un gran daño medioambiental en el territorio<sup>43</sup>, con la ocupación de áreas protegidas... para acabar generando crisis económicas muy graves. Frente a todo ello se recomienda: más de lo mismo.

Las empresas no sólo pretenden que la Administración les ayude, sino que, las que pueden, especialmente en el sector financiero, aprovechan de la crisis para comprar a

precio de saldo a aquellas otras que tienen dificultades: el pez grande se come al chico. Estaríamos ante casos de acumulación por desposesión que define D. Harvey: "mediante el sistema de crédito, los excedentes de capital (acompañados de excedentes de fuerza de trabajo) que permanecen ociosos, sin que se vislumbre una salida rentable), posibilita la compra a un coste muy bajo (...). El capital sobreacumulado les permite entonces comprar a precios de saldo los bienes de capital devaluados y reciclarlos rentablemente"<sup>44</sup>. Traducido a nuestro ejemplo: hay un momento en que Colonial no puede devolver los préstamos solicitados (a La Caixa y el Popular) debido a la recesión. El capital sobreacumulado del que disponen la Caixa y el Banco Popular les permite comprar a precios de saldo los bienes de capital devaluados de Colonial y reciclarlos rentablemente en su beneficio. El capital no tiene 'alma' ni consigo mismo y está siempre alerta por si los problemas de otros capitales pueden aportarle algún beneficio.

El capitalismo vuelve a demostrar que su única lógica reside en la acumulación. Se destruyen algunos capitales, pero se salva EL CAPITAL. Si el beneficio se resiente, detiene la actividad productiva dedicada a satisfacer las necesidades de la población, aunque ello suponga, como en esta ocasión, la destrucción de capital productivo, devaluaciones en el sector financiero, un aumento del gasto social (pagos por subsidio de paro), y la destrucción de puestos de trabajo con el consabido sufrimiento para las personas envueltas en estas incertidumbres.

## 7. EL TRABAJO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Por el tipo de trabajo y la estructura empresarial, el sector de la construcción tiene un carácter especial respecto a los trabajadores. En la construcción en el estado español, por un lado, se utiliza mucha mano de obra no cualificada, o con cualificaciones mínimas, y, por el otro lado, la variación de oficios necesarios ha facilitado siempre la subcontratación a otras empresas u otros profesionales de muchas de las tareas necesarias en la construcción (los carpinteros, yeseros, cristalers, electricistas, etc., siempre venían de otros oficios o empresas). Esta estructura tradicional ha sido expandida y llevada a sus extremos en los últimos treinta años por las estrategias económicas de los promotores y constructores que han ido delegando el trabajo en sucesivas empresas.

Ahora no sólo subcontratan por la conveniencia técnica de la distribución de oficios, sino porque las relaciones sociales de la subcontratación son más convenientes para los empresarios. En el Cuadro 5 se percibe la amplitud de la subcontratación. Al delegar en otras empresas en una época de gran debilidad organizativa de los trabajadores, los empresarios establecen un sistema que diluye las

responsabilidades empresariales y permite la contratación de trabajadores en condiciones mucho más precarias y con salarios más bajos. No son infrecuentes las situaciones en que los trabajadores no saben con certeza para qué empresa trabajan, lo que disminuye en gran medida la responsabilidad de los empresarios respectivos<sup>45</sup>. Este sistema facilita también el empleo de trabajadores autónomos, como el último eslabón en la cadena de subcontratación.

En la Construcción se hace un amplio uso de los trabajadores 'autónomos': según el cuadro 6, por lo menos uno de cada cinco trabajadores del sector están registrados en esta categoría.

Obviamente, siguiendo la lógica del capital, cuando hay varias subcontratas, para obtener beneficios recortan costes, y lo hacen a costa de los trabajadores, disminuyendo gastos en formación, medidas de seguridad en el trabajo, empleando inmigrantes en ocasiones sin ser asegurados, etc. Asimismo, muchos de estos 'autónomos', aunque sea difícil su cuantificación exacta, son 'falsos autónomos', es decir son trabajadores asalariados a todos los efectos pero a los cuales su empleador les exige que se den de alta como autónomos para darles trabajo, no reconociéndoles como trabajadores de su empresa a efectos jurídicos. Práctica fraudulenta que es bien conocida de las autoridades laborales pero permitida sin problemas, ya que estamos en una etapa en que se estimula que los trabajadores en paro se conviertan en autónomos, justificándolo por la validez que tiene el espíritu empresarial ('empresariabilidad')<sup>46</sup> que dicen que ello implica. 'Con la crisis de la construcción, muchos trabajadores que se quedan sin empleo se dan de alta como autónomos'<sup>47</sup>. Además, la mayoría de estos 'autónomos' son

falsos autónomos, ya que sus patronos evitan así pagar las cotizaciones sociales correspondientes, que corren a cargo del autónomo y evadir toda responsabilidad jurídica y social por los mismos, lo que ha provocado, por ejemplo, que la siniestralidad laboral en el sector sea muy elevada y la más alta de toda la industria.<sup>48</sup>

Otra característica de la precarización laboral del sector (cuadro 7), estrechamente vinculada a la siniestralidad laboral, es la temporalidad en la contratación.

*Los contratistas admiten un déficit de seguridad laboral en Cataluña de 555 millones, sólo en la fase de elaboración de los proyectos de obra.*

Cuadro 7: La temporalidad en la construcción

Trabajadores autónomos en la construcción											
	1994	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Número de trabajadores autónomos (miles)</b>											
Total economía	2.154,8	2.124,0	2.140,7	2.190,4	2.111,8	2.177,6	2.106,0	2.147,0	2.201,0	2.440,4	2.522,1
Construcción	335,0	315,1	306,7	293,2	260,9	275,9	288,1	290,1	430,7	470,0	493,4
<b>Porcentaje de autónomos sobre total</b>											
Total economía	14,6%	14,8%	14,3%	13,2%	12,4%	12,7%	13,3%	13,5%	19,6%	19,3%	19,6%
Construcción	15,5%	14,9%	14,3%	13,2%	12,4%	12,8%	13,5%	13,5%	19,8%	19,3%	19,6%

Fuente: Encuesta de Población Activa, I.A.C.

Prácticamente la mitad de los trabajadores del sector son temporales, lo que indica la precariedad del empleo en esta rama. Además, hay que tener en cuenta que incluso muchos de los contratos que aparecen como indefinidos pueden ser en realidad contratos de “fijos de obra”; también llamados de obra y servicios. El trabajador es fijo mientras dure la obra, o la parte de obra para la que se le contrató, pero no mantiene el empleo al terminarse ésta.

Hay que señalar, también, que muchas tareas del sector se realizan bajo el sistema de contrata o ‘destajo’ —pago por trabajo realizado, primando la mayor rapidez en las tareas— lo que a menudo lleva a ritmos extenuantes para los trabajadores, deseosos de una remuneración mayor, y también a la baja calidad en la realización de las tareas.

Cabe destacar también la gran cantidad de trabajadores inmigrantes que ha absorbido el sector de la construcción. Si bien entre 1996 y 2000 los inmigrantes absorbieron el 14% de los nuevos empleos que se creaban en el sector, entre 2001 y 2006 éstos ocuparon el 67% de los nuevos empleos creados.<sup>49</sup>

El porcentaje de trabajadores inmigrantes ha crecido rapidísimamente en 12 años, llegando ahora a superar el 20% de todos los trabajadores del sector. Y son los primeros que están sufriendo los efectos negativos de la crisis pues el paro entre ellos está aumentando fuertemente. Incluso la CEOE reconoce que la crisis de la construcción ha supuesto un duro golpe para el colectivo inmigrante. Las listas del INEM registraron en febrero de 2007 58.020 parados extranjeros de este sector, un 92,1% más que los apuntados en el mismo mes del pasado año, y casi una cuarta parte de los 258.365 contabilizados de todos los sectores económicos.<sup>50</sup>

Si se tiene en cuenta que los inmigrantes son en general empleados en tareas sin cualificación<sup>51</sup> se puede percibir el carácter de sector poco cualificado y, por tanto, probablemente de baja productividad.

Si se considera la importancia de la subcontratación, de los trabajadores autónomos (falsos o reales, que son el 20,2% sobre el total de los trabajadores), de los temporales (45,2% de los ocupados y el 56,6% de los asalariados) y de los inmigrantes (21,7%) se percibe la muy alta precariedad laboral y la probable baja formación y productividad de la mano de obra del sector. Los salarios están ente los más bajos (con algunas excepciones para los especialistas que escasean), superando sólo al sector Servicios, debido en buena medida a la entrada masiva de mano de obra inmigrante, lo que ha llevado a los empresarios del sector a disminuir los costes laborales pagando salarios más bajos. Las condiciones físicas del trabajo son penosas (trabajo al aire libre en condiciones físicas a menudo peligrosas) y la siniestralidad laboral es extremadamente alta, aunque haya bajado algo los últimos años.

Aunque en los últimos años el paro en el sector era más bajo que la media en la economía española, ahora se está disparando rapidísimamente. El gráfico 5 muestra la evolución del mismo. Hemos señalado también que según las proyecciones de la patronal este podría llegar hasta el millón de trabajadores. No hay duda que el paro está afectando a muchos trabajadores del sector y que la crisis de la construcción supone problemas económicos y sociales muy graves para los trabajadores de la construcción e industrias afines.

Queda patente la baja calidad del empleo en el sector, que forzosamente lleva a concluir que uno de los sectores más importantes del crecimiento español, que abarca a una quinta parte de los trabajadores, ni conduce a una utilización eficiente del trabajo para la productividad y la economía, ni, todavía mucho menos, proporciona condiciones de trabajo satisfactorias a sus trabajadores. Este es uno de los sectores principales que ‘tira’ de la economía española. Lo que no deja de producir una penosa impresión tanto considerándolo económica, como socialmente.

El trabajar en la construcción no es, claramente, un buen trabajo, aunque algunos trabajadores muy especializados trabajando a contrata cobren altos salarios; pero sus dificultades afectan a todos los trabajadores del sector. A veces, como los problemas son todavía mucho más graves para los inmigrantes —porque éstos además de los económicos pueden tener problemas incluso para permanecer en el país—, parece como si sólo éstos sufrieran con la crisis. Sin duda, como grupo, son los que más sufren, y sus problemas deben ser tenidos muy en cuenta puesto que son los más débiles, pero ello no puede llevarnos a ignorar que todos los trabajadores de la construcción se ven directamente afectados por esta crisis. Y no sólo los

Cuadro 7: La temporalidad en la construcción

La temporalidad en la construcción										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2006
<b>Porcentaje de temporales entre ocupados</b>										
Total economía	30,9%	31,4%	30,6%	30,9%	32,2%	32,9%	34,2%	34,2%	33,9%	34,0%
Construcción	62,6%	61,7%	62,8%	61,8%	64,7%	60,2%	57,2%	57,2%	61,7%	55,6%
<b>Porcentaje de temporales entre ocupados</b>										
Total economía	25,1%	25,2%	25,7%	25,4%	25,2%	25,6%	25,9%	25,8%	25,7%	25,4%
Construcción	47,0%	45,8%	48,7%	46,8%	47,7%	46,7%	44,0%	44,8%	45,9%	44,6%

Fuente: Instituto de Estadística de España (INEC).

Cuadro 8: Trabajadores extranjeros en la construcción

Trabajadores extranjeros en la construcción										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2006
<b>Cifras de trabajadores extranjeros (miles)</b>										
Total economía	177,7	175,1	181,5	177,3	180,0	182,8	184,2	1.082,8	1.052,3	1.069,1
Construcción	14,0	16,2	15,3	16,4	16,8	114,0	118,3	241,3	318,0	324,7
<b>Porcentaje de temporales entre ocupados</b>										
Total economía	1,2%	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	4,2%	3,7%	1,5%	1,2%	1,2%
Construcción	1,1%	1,4%	1,2%	1,3%	1,2%	5,8%	5,0%	11,5%	11,9%	11,7%

Fuente: Instituto de Estadística de España (INEC).

de la construcción, sino que muchos trabajadores de otros sectores son también fuertemente perjudicados por la crisis inmobiliario-financiera-económica, que es todo lo que el capitalismo nos ofrece tras unos años de bonanza ficticia y sostenida con nuestro endeudamiento.

Como cualquier sector productivo del capitalismo, las empresas constructoras e inmobiliarias no construyen pisos para la satisfacción de las necesidades humanas, sino exclusivamente para hacer beneficios. Así pues, contrasta que uno de los sectores que más beneficios ha logrado en estos años del boom inmobiliario, con grandes beneficios para los empresarios, sobretodo para los más grandes, sea uno de los que tiene salarios más bajos y mayor precariedad para sus trabajadores, y que su crecimiento ha llevado a una crisis que nos perjudica a todos.

## 8. RECOPILANDO

- El sector de la construcción es uno de los sectores clave en la actividad económica de este país y en los últimos años responsable de una fuerte participación en su crecimiento. Ello hace a la economía en general muy vulnerable a lo que sucede en este sector. Es un sector de baja productividad.

- Las empresas principales de la construcción-inmobiliario están compuestas por negocios de gran complejidad en la composición de su capital, integrando participaciones cruzadas de capital financiero y de otros sectores en este sector; inversamente, las grandes empresas constructoras-inmobiliarias tienen participaciones significativas en otros sectores, principalmente el financiero y energético.

- Es esencial el papel del sector financiero en el desarrollo del sector de la construcción.

- El papel del sector público es muy importante a diversos niveles. Respecto a la incidencia directa, para las empresas es muy importante el ámbito municipal. Se detectan graves episodios de corrupción a este nivel.

- La estructura empresarial del sector es dual: unas muy pocas empresas grandes que dominan el sector, y una

gran cantidad de pequeñas empresas que generalmente subsisten trabajando para las primeras. Es muy importante el sistema de subcontratas.

- Los beneficios del sector de la construcción han sido extremadamente altos durante la última década, lo que ha impulsado un enorme crecimiento del sector.

- El sector entra en crisis a partir de 2007. La crisis inmobiliaria actual ha paralizado la actividad en el sector

- Los empresarios pretenden que el sector público acuda en apoyo del sector. La posición del gobierno no parece ir en tal dirección, pero no así la de las CCAA que muestran iniciativas para apoyarlo, especialmente facilitando la conversión de las viviendas libres en venta de VPO en condiciones de precios más altos.

- El trabajo en el sector de la construcción recurre fuertemente a sistemas de subcontratación, trabajadores temporales y autónomos (muchos de ellos asalariados 'camuflados'), por lo que la precariedad laboral es muy amplia. Se hace amplio uso del sistema de contratas. Los salarios son en general bajos (aunque algunos trabajadores especializados trabajando a contrata perciban sustanciosos salarios). Y la siniestralidad laboral muy alta (aunque se ha reducido algo los últimos años). Las condiciones de trabajo hacen que sea un sector de trabajo precario, penoso y poco remunerado.

El sector inmobiliario, que ha proporcionado grandes beneficios a sus empresas y a las entidades financieras, que ha incidido fuertemente en la conformación del espacio urbano y ha forzado a los trabajadores a pagar altos precios por sus viviendas, lo que sólo ha sido posible mediante un alto y prolongado endeudamiento de las familias, con la explosión de la burbuja inmobiliaria y la crisis que ellos mismos, junto con el sector financiero y el sector público habían creado, sólo saben pedir al estado que socialice sus pérdidas, participar en la generación de una recesión en la economía del país y desprenderse de sus trabajadores. Es la aportación que hace a las dificultades del país y de su población el sector más dinámico de una economía capitalista.

---

### NOTAS:

1. Promotor. Según la LOE, ley de ordenación de la edificación 38/1999) la figura del promotor se define como: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para si o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título

2. Constructor. Según la LOE, ley de ordenación de la edificación 38/1999 el constructor: es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato; es decir el promotor es básicamente quien tiene la titularidad, o un derecho, sobre el terreno y financia, el constructor se limita a construir por encargo del constructor. Es muy común la confusión entre ambas figuras sobre todo si tenemos en cuenta que también existe la promotora-constructora, empresa que asume ambas figuras (muchos de los pequeños promotores-construtores que encontramos sobre todo fuera del área metropolitana) y que acostumbra a ser un constructor que ha decidido promover por su cuenta en lugar de por encargo de otro.

3. AA.VV. El cielo está enladrillado, 2007. Ed. Bellaterra.p. 14

4. En términos más profesionales se diría que tiene un gran efecto multiplicador.

5. Aunque VAB y PIB son conceptos técnicamente distintos, para nuestros objetivos podemos citarlos indistintamente.
6. El Periódico de Cataluña. 4 abril del 2008.
7. El cielo está enladrillado. 2007. p. 12
8. Son bien conocidas las dificultades de varias de estas empresas en la crisis, especialmente las muy graves de Colonial y Martinsa-Fadesa, pero en esta época todavía constan como empresas importantes del sector.
9. Parece que el 'traslado' les hacia falta, pues entre las constructoras Sacyr es la empresa cuyo valor es el que más ha caído en Bolsa en 2008 —más de un 60%— y que 'supera, además, en más del 650 por ciento la proporción entre la onerosa deuda que arrastra y su capitalización. (El País negocios, 19/10/2008)
10. El Mundo.es 16/10/06. <http://www.elmundo.es/mundodinero/2006/10/16/economia/1161017084.html>. Con un desembolso de 6.525 millones de euros. Todo lo que se puede decir de las empresas está cambiando de forma drástica diariamente, por lo que hay que tener en cuenta la fecha de los ejemplos, pues parece que Sacyr en noviembre de 2008, está considerando la venta de su participación en Repsol a una importante petrolera rusa, Lukoil, y Acciona y ACS están utilizando las acciones compradas para renegociar sus deudas.
11. Dado que los datos son de casi 10 años el nivel de concentración actual es probablemente todavía mayor.
12. SEOPAN Informe anual de la construcción 2006. Pág. 37
13. Ley 32/2006 de 18 Octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción, que entró en vigor en abril de 2007 (Nótese la tardía fecha de esta legislación)
14. En muchos casos en situaciones de grandes dificultades para proceder a proporcionar los servicios esenciales de infraestructura o sociales necesarios.
15. Es bien sabido que las grandes formas de corrupción disponen de muchos agujeros legales por los cuales la penalización es muy suave —y nunca conlleva la devolución de lo obtenido fraudulentamente a la sociedad— mientras que pequeños episodios de apoderarse de lo ajeno, reciben fuertes castigos de la ley.
16. Que ya se ha señalado en artículo 'La evolución...' que depende del precio de la vivienda.
17. 'Hay pobres porque hay muy, muy ricos' Informe de economía núm. 4 Seminario de Economía Crítica TAIFA septiembre 2007
18. Bueno, no debería sorprendernos si tenemos en cuenta el carácter depredador del capitalismo.
19. A. Bolaños. La crisis trastoca el reparto de la riqueza. El País. 31/8/2008
20. Según la prensa (Público 11/10/2008), Martín, de Martinsa-Fadesa, cobró 139 millones de beneficios seis meses antes de la suspensión de pagos de sus empresas
21. En <http://www.economista.es/empresas-finanzas/noticias/390996/03/08/>
22. Al mismo tiempo se anuncia el rescate, también de otros 12 bancos hipotecarios federales. La lista es ya larguísima
23. C.R.Morris. 2008. The trillion dollar meltdown. Ed. Public Affairs. P.81
24. E. Ontiveros. El fracaso de la regulación tradicional. El País 31/08=2008
25. Véase el artículo de Alvaro Lacasa, de la empresa Morgan Stanley, en El Mundo 20/7/2002
26. ABC.de 09/08/2008. Aunque no lo especifica, parece que en estos datos no se cuenta el número de trabajadores autónomos en el cómputo total de empresas.
27. ABC.es 09/08/2008. [www.abc.es/20080809/economia-empresas-construccion/total-empresas-construccion-dieron-200808091454.html](http://www.abc.es/20080809/economia-empresas-construccion/total-empresas-construccion-dieron-200808091454.html)
28. El País, Negocios 29/6/2008. Otras informaciones cifran esta deuda en más de 311.000 millones de euros. (Libertad digital)
29. El deterioro de los activos preocupa sobremanera por tres motivos. Primero, las operaciones corporativas (de compra o fusión) se realizaron sobre precios de suelo e inmuebles que ahora se han desinflado. Segundo, estos activos se hipotecaron para respaldar el crédito, y en plena renegociación la banca exige más garantías. Y tercero, forman parte de planes de desinversión que deben ser continuamente revisados porque el mercado paga menos de lo previsto por ellos. El País 7/9/2008
30. Justo antes que el CNMV de la Bolsa suspendiese la cotización de la empresa, ésta llegaba escasamente a 800 millones de capitalización. Las acciones que valían 35,7 euros cada una pasaron a costar 7,30 euros el día anterior a la suspensión de pagos. Con la crisis actual sus activos han bajado estrepitosamente de valor.
31. Tal ejecutivo —Carlos Vela— debe ser muy valioso pues la Caja le ha rescatado para encomendarle la dirección de su proyecto estrella, la nueva corporación industrial Cibeles. Cuando se fue a Martinsa este ejecutivo decía: 'Si sale bien, me haré multimillonario; si sale mal, solamente rico'.
32. La patronal Anfel, fabricantes de electrodomésticos de línea blanca, hablan de una caída de cerca de 500.000 unidades; las fábricas de material eléctrico de la reducción de las plantillas en unos 6.000 puestos de trabajo; las de muebles de cocina notan ya un "gran bajón". El Periódico de Cataluña. 9 abril del 2008.
33. A pesar que nuestros gobernantes insisten que estamos mejor que otros países de la zona euro porque la economía crece un poco más, los comentaristas internacionales consideran que la situación española es más grave por la importancia del 'ladrillo' en esta economía.
34. En EEUU y en el Reino Unido parece que los comerciales de las instituciones financieras trabajaban a comisión, con muy poco control, lo que llevaba a los comerciales ha expandir los créditos al máximo sin tener en cuenta de la solidez de quienes solicitaban el crédito. En España no sabemos si ese sistema de concesión de créditos ha existido, aunque es sabido que a los jefes de sucursal bancaria a veces se les ha evaluado en función de los créditos concedidos, pero, sin embargo, sí que es seguro que los vendedores de pisos en las agencias inmobiliarias funcionan a comisión, lo que les lleva a forzar al máximo la venta de pisos, al mismo tiempo que las instituciones bancarias concedían los créditos necesarios para ello con bastante facilidad.
35. En la crisis económica han incidido también otros elementos, como los bajos aumentos de salarios que dificultan el consumo de las familias, el alza del precio del petróleo y el de los alimentos que hacen subir los precios y generan una fuerte incertidumbre que tiene consecuencias negativas en la economía, pero, de todos modos, la crisis inmobiliaria en Estados Unidos y la crisis financiera que la misma ha generado es el factor más importante en toda esta previsible debacle.
36. R. Fernández Durán. 2007 P.30
37. Keynes y los economistas keynesianos son quienes mantienen que la economía debe estar estrechamente regulada e intervenida por el sector público. Estos economistas han sido fuertemente desprestigiados durante los últimos treinta años, manteniendo que el sector público todo lo que tiene que hacer es facilitar las operaciones del sector privado (del mercado, dicen ellos) y en el momento que los negocios fallan vuelven con toda rapidez y total incoherencia a pedir el apoyo del sector público.

38. Urbanoticias.com. En <http://www.urbanoticias.com/noticias/hemeroteca/9082>
39. De la prensa diaria 9/5/2008
40. Raquel Díaz Guijarro. "Comentario", 10 enero del 2008.
41. El Periódico de Cataluña. 12/5/2008
42. Pla d'àrees residencials estratègiques (ARE) gencat.cat 16/02/2008  
<http://www10.gencat.net/gencat/AppJava/cat/actualitat2/2008/80216pladreesresidencialestratgiquesare.jsp>
43. Ver el apartado ciudad y ecología de este mismo trabajo.
44. D. Harvey. Trabajo citado. Páginas 116-120.
45. Como ejemplo se puede citar el dramático caso de un trabajador que sufrió una caída de un poste eléctrico y murió. Nadie, ni siquiera sus compañeros de trabajo quisieron hacerse responsables de para quien trabajaba (se daba la circunstancia que el trabajador en cuestión era un inmigrante que no tenía los papeles en regla ni contrato de trabajo).
46. En la política laboral de la Unión Europea se consideran cuatro pilares que deben regirla, siendo uno de ellos el de la 'empresariabilidad' que en las condiciones actuales del mercado de trabajo quiere decir que los trabajadores creen su propio puesto de trabajo, es decir, que se conviertan en autónomos.
47. A. Bolaños. La crisis trastoca el reparto de la riqueza. Citando a J. A. Herce, consejero de Analistas Financieros Internacionales. El País, 31/8/2008
48. También las exigencias de cumplir plazos para la ejecución de ciertas tareas, sin tener en cuenta la complejidad de las mismas o planteándolas en plazos muy reducidos que según en que obras obliga a largas jornadas laborales, ha generado accidentes en muchas ocasiones mortales, como por ejemplo ha sucedido en las obras del AVE a Barcelona.
49. SEOPAN Informe anual de la construcción 2006. Pág.50.
50. En [http://www.economiadegadalajara.com/desktopdefault.aspx?tabid=8941&aip\\_ItemId=3839121210](http://www.economiadegadalajara.com/desktopdefault.aspx?tabid=8941&aip_ItemId=3839121210)
51. Algunos inmigrantes están cualificados pero muy rara vez se les reconocen dichas cualificaciones, bien porque no se ajustan a las que se necesitan en la construcción, bien porque los trabajadores sin cualificar perciben salarios más bajos.

#### BIBLIOGRAFIA:

- AA.VV. 2007 El cielo está enladrillado, . Ed. Bellaterra.
- AA.VV. 2003 La Barcelona rebelde. Ed. Octaedro
- Unió Temporal d'Escribes 2004. Barcelona, un model per desarmar. Ed. Virus
- CC.OO. "Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España",
- Fernández Durán R., 2007 El Tsunami urbanizador español y mundial. Ed. Virus
- Ley de ordenación de la edificación 38/1999
- Ley 32/2006 de 18 Octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción
- Ministerio de Fomento
- Ministerio de la Vivienda
- Morris C.R., . 2008. The trillion dollar meltdown. Ed. Public Affairs. P.81
- Observatorio Metropolitano. 2007 Madrid, ¿la suma de todos? Ed. Traficantes de sueños.
- "Pacte Nacional per l'Habitatge" 2007 Generalitat de Catalunya
- Pla d'àrees residencials estratègiques (ARE) 2008 Generalitat de Catalunya
- Rodríguez López.J., 2008. Gasto público y financiación en la España democrática. Mimeo
- SEOPAN. Informes anuales de la construcción
- Diarios y publicaciones periódicas: ABC, El Economista, El Mundo, El País, El Periódico de Cataluña, La Vanguardia, Público,



# Políticas de vivienda en el Estado español

Elena Idoate, Fernando Zamorano, Natalia Caicedo y Joan Junyent

## 1. INTRODUCCIÓN

Una de las ideas de fondo que han acompañado la evaluación crítica de la situación de la vivienda en España a lo largo de este informe es que la vivienda es una necesidad básica de las personas que, bajo la sociedad capitalista, se convierte en una mercancía alrededor de la cual se articulan sectores productivos enteros, con gran importancia para la acumulación del capital en general, que se encargan de producir viviendas para acumular beneficios cada vez mayores. El acceso a la vivienda en este modelo de sociedad queda totalmente supeditado a las reglas del juego del mercado. Las familias dedican su mayor esfuerzo económico al acceso a una vivienda, y los problemas para el acceso a la vivienda amenazan a sectores de la población

golpeados, cada vez más, por el paro, la precariedad, la pobreza y la exclusión. Los antagonismos entre la acumulación de beneficios y el bienestar material de la sociedad son claros en este ámbito, los booms inmobiliarios han generado el acceso de las clases populares a la vivienda y la problemática social es más alarmante teniendo en cuenta que la vivienda juega un papel importante en las condiciones de vida de las personas, ya que es el contexto donde se desenvuelven el resto de necesidades socioeconómicas.

La economía española ha sido claramente capaz de producir un enorme volumen de viviendas, pero en cambio el acceso a las mismas cada vez ha resultado más costoso y más difícil para la gran mayoría de la población. El parque de viviendas que ha resultado de las diversas etapas del sector inmobiliario, y concretamente de la expansión más

reciente, poco tiene que ver con las necesidades de la mayor parte de la población española: segundas residencias en la costa, aunque también en zonas de interior y montaña, vivienda de lujo, escasa vivienda de alquiler,... Los precios de las viviendas tampoco responden a la evolución de la capacidad adquisitiva de la mayoría de las familias. Se podría decir que la expansión del sector inmobiliario ha ido en detrimento de la vivienda asequible.

El sector público despliega, como en otros ámbitos económicos de la sociedad, una serie de actuaciones con tal de incidir en la provisión de la vivienda y las características de la misma. En el caso español, dada la pobre actuación pública en este terreno parece que analizar la política de vivienda tiene una importancia relativamente escasa<sup>1</sup>. De entrada, la principal crítica a hacer a los poderes públicos es no haber dado relevancia a este área, mientras que otros aspectos del terreno de la política social y económica las actuaciones públicas han sido, con muchos matices y circunstancias, más potentes (desde la sanidad pública hasta la construcción de grandes infraestructuras). En todo caso, profundizar un poco más en este tema nos va a permitir visualizar que la política de vivienda, a pesar de su reducida importancia cuantitativa, ha jugado un importante rol en reforzar la lógica de acumulación capitalista en la vivienda, a costa de la degeneración de la vivienda como un derecho esencial.

A nivel general, detectamos que el dogma de la política de vivienda en España y su evolución consiste en reforzar la vivienda como mercancía, fortaleciendo el papel central y casi exclusivo del mercado en la producción y provisión de vivienda. El Estado se ha limitado a canalizar mediante éste las actuaciones públicas. La política de vivienda se utiliza como un instrumento de política macroeconómica, que protege la importancia del sector de la construcción en la economía. Como expondremos, las diferentes actuaciones públicas (de regulación y de gasto) han llevado a una intensa subordinación de la vivienda a la política económica<sup>2</sup> desde la política de vivienda franquista del período 1961-1976, en la que el Estado tuvo un papel muy activo en la construcción de viviendas vinculado a los procesos de migración del campo a la ciudad y al sustento político-social del fascismo. Sin embargo, entonces los intereses de los diferentes agentes económicos que componen el sector inmobiliario ya habían irrumpido en escena, y su protagonismo se convierte en la tónica constante. En las etapas posteriores de la política de vivienda, identificadas en el recuadro resumen del final del artículo, el Estado se mantiene al margen de la vivienda, en la que el mercado tiene un papel casi exclusivo. En el artículo "El negocio de la construcción-inmobiliario" se ha comentado ya, la gran importancia del sector inmobiliario en la economía española, habiéndose consolidado como base del modelo de crecimiento económico. Las políticas públicas entorno a la vivienda han girado entorno a la evolución de las cifras de inversión, beneficios, y empleo del sector y no tienen tanto que ver con la satisfacción de las necesidades sociales.

En este contexto, se reconoce generalmente un marcado carácter anticíclico de la política de vivienda, ya que

las actuaciones han dependido del contexto económico del sector inmobiliario: en las fases de auge se aprecia una contracción de la actuación pública, mientras que los esfuerzos se intensifican cuando el sector entra en recesión. Pero aparte de tratar de afectar al ciclo económico del sector inmobiliario se han dado cambios estructurales de la política pública que han influido en las tendencias de la vivienda. El protagonismo del sector inmobiliario en la economía española ha sido resultado del giro neoliberal en que se ha inmerso la política de vivienda en las últimas décadas, cuya orientación ha sido introducir cambios estructurales para favorecer, en todos sus aspectos, la mercantilización de la vivienda y la consecuente acumulación de capital en este ámbito. Esto ha sido posible mediante las incesantes oleadas de liberalización de todas las vertientes del sector (financiación, construcción etc.), la desregulación (a favor del mercado) y la privatización.

## 2. EL DERECHO A LA VIVIENDA, ¿UN DERECHO A MEDIAS O UN DERECHO A MEDIDA?

Como es más o menos sabido por todos, la Constitución española reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, no hay que dejarse engañar por los términos, en realidad el derecho a una vivienda digna no es más que un principio rector cuya función es orientar la actividad de los poderes públicos, es decir, los poderes no tienen la obligación de garantizar una vivienda digna para todos los ciudadanos, sino simplemente deben orientar su actuación para que ello suceda. La Constitución española es una constitución pobre en cuanto a reconocimiento de derechos sociales y raquítica en la protección de los mismos; esto tiene su razón de ser en el contexto político económico de su nacimiento. En 1978 las políticas neoliberales y la retirada de la social democracia eran ya todo un objetivo a conseguir por parte de los Estados, y la Constitución española fiel a estos mandamientos cierra la puerta a la protección de los derechos sociales mediante una clasificación o jerarquía de derechos. Los derechos civiles y políticos que por su naturaleza no afectan a los intereses del capital y que, por el contrario, según como se desarrollen pueden terminar favoreciéndolos, son posicionados en el podium y se les dota de toda la protección y obligan a los poderes a protegerlos. Por el contrario, aquellos derechos que por naturaleza son derechos redistributivos y que tienden a la búsqueda de la igualdad, hablamos de los derechos sociales, la constitución les niega su denominación de derechos y ahora se llaman principios, el legislador no está obligado a darles desarrollo y se deja una protección judicial menor.

El segundo aspecto a destacar del derecho a la vivienda en la Constitución española es su descentralización. A partir de 1978 las Comunidades autónomas son las responsables de realizar políticas para que la vivienda sea un servicio al alcance de todas las personas. Lo cuestionable de esta reforma, no es la descentralización como tal, sino la forma en que se realizó. El Estado central se despojó de toda com-

petencia para actuar sobre la vivienda, dejando únicamente en sus manos cuestiones relativas a la regulación del suelo. Es así como el Estado para elaborar y llevar a cabo políticas de vivienda ha optado por la promulgación de planes estatales que postulan objetivos loables pero en ningún momento son documentos vinculantes, son simplemente un listado de buenas intenciones (no existen leyes relativas al derecho a una vivienda). Posteriormente, las buenas intenciones se concretan en convenios que celebra el Estado con las Comunidades Autónomas, pero estos convenios tienen dos inconvenientes de fondo que hacen de estos elementos realmente débiles. En primer lugar, se limitan a la transferencia de dinero sin que exista de por medio la política conjunta entre el Estado y cada Comunidad Autónoma y en segundo lugar, son convenios anuales, elemento que impide configurar políticas de vivienda a largo plazo. Esta forma de actuación lleva a que el Estado pueda fácilmente desvincularse de su aportación al año siguiente; así puede verse cómo la vivienda que era un sector donde la celebración de convenios era dilatada hace diez años, ha pasado a tener una importancia cuantitativa menor (García Morales, 2006). En resumen, la actual política pública de vivienda mediante planes y convenios da lugar a unas actuaciones menores y puntuales, sin ningún objetivo claro a futuro de protección de derecho y muchos menos de transformación del sistema actual que concentra toda la oferta de vivienda en el sector privado.

Parece que la Constitución Española deja los derechos sociales y, en concreto, el derecho a una vivienda como un derecho a medida de los intereses políticos y económicos de cada momento. Las políticas de vivienda, como veremos posteriormente, se desarrollan en función del interés coyuntural electoralista y/o mediático, pero en ningún momento implican una obligación para los poderes privados y mucho menos un límite al poder económico privado.

A éste vacío jurídico ha hecho referencia el Relator para la vivienda de las Naciones Unidas señalando que “la debilidad del tratamiento jurídico del derecho a la vivienda condiciona enormemente muchas otras políticas y derechos. El acceso a la vivienda es, por ejemplo, crucial en la integración de la inmigración y en erradicar fenómenos como la “infravivienda”, los llamados “pisos-patera”, la formación de ghettos y la segregación urbana o la estigmatización de determinadas zonas o barrios”.

### 3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Dentro del limitado contexto que se ha señalado, las intervenciones de carácter público en materia de política de viviendas son el conjunto de actuaciones llevadas a cabo con el fin de asegurar el acceso a la vivienda para la población. Existen varias formas de actuaciones del sector público con respecto a la vivienda. Por un lado, encontramos las medidas de intervención pública que, de forma directa o indirecta, inciden en la provisión de vivienda y tienen un reflejo sobre los presupuestos del sector público. Pero la política de vivienda también cuenta con un conjunto de

leyes y normativas de regulación de la actuación del sector privado. Asimismo, existen numerosas actuaciones que tradicionalmente no son propiamente políticas de vivienda pero que sin embargo tienen importantes impactos tanto sobre el acceso a la vivienda como sobre la calidad de la misma (p. ej: el transporte público, zonas verdes, urbanismo, regulación de usos del espacio, etc.).

Tratar de concretar algunos detalles más de la política de vivienda en España es una tarea sencilla y complicada a la vez. Sencilla porque las actuaciones no son demasiadas, y la voluntad de la política de proteger los intereses económicos del sector y de priorizar la construcción y la propiedad de la vivienda sobre el derecho a la vivienda es clara. Pero a su vez, es difícil obtener conclusiones de un tipo de política que responde mayoritariamente a objetivos electoralistas. En este sentido, es importante destacar el uso mediático que se ha hecho con las políticas de vivienda, en primer lugar se ha convertido en un elemento retórico de todos y cada uno de los discursos políticos en campaña electoral; por otra parte, la difusión mediática de las políticas sobre vivienda distan bastante de la realidad, es frecuente que los gobiernos, a través de los medios publiciten supuestas políticas a favor del acceso a la vivienda cuando en la realidad no es así<sup>3</sup>.

La política de vivienda integra distintos elementos que, a nivel práctico, conviene analizar distinguiendo áreas de actuación. En primer lugar, analizaremos las actuaciones que han determinado a medio y largo plazo la situación de la vivienda en el estado español (regulaciones de la propiedad, el suelo y los mercados financieros). A continuación revisaremos las medidas periódicas orientadas al acceso a la vivienda (alquiler, gasto fiscal y vivienda de protección oficial). A pesar de que estas últimas centran la atención de la opinión pública sobre la política de vivienda, cabe destacar que las primeras han tenido una incidencia más significativa en la evolución del sector inmobiliario, dado que determinan estructuralmente el marco en el que se desarrolla la actividad inmobiliaria, mientras que las segundas parecen tener un carácter más anecdótico y una incidencia puntual.

#### 3.1 La apuesta por la propiedad

En el Reglamento de la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 ya se plantea la preferencia del régimen franquista por la tenencia a la propiedad frente al alquiler. En él se recoge que: “Será preferido el sistema que permita a los usuarios el acceso a la propiedad de sus viviendas mediante el pago de cuotas de amortización, siempre que altas razones no se opongan a ello.”

Desde el principio, la vivienda constituyó un instrumento de legitimación política de notable importancia para el régimen franquista, apostando firmemente por la propiedad como forma de tenencia. Esta apuesta tiene dos vertientes diferentes, una de carácter ideológico, que busca ganar adeptos, premia fidelidades políticas y sirve como mecanismo de prevención de la subversión. Se incentiva además el matrimonio y la familia numerosa hasta el punto

que el artículo 6 del Reglamento de la Obra Sindical del Hogar dispone que: "No se aceptará (como Vivienda Protegida) ninguna vivienda que no sea susceptible de albergar una familia con hijos, por lo cual se exigirá que, cuanto menos, cada vivienda tenga tres dormitorios de dos camas".

A partir de la segunda mitad de los años 50, con el ascenso al gobierno de la corriente denominada tecnócrata y la llegada de capital extranjero, se inicia un periodo de industrialización acelerada. La política económica desarrollada por el estado busca fijar en las ciudades la mano de obra que el capital industrial necesita para su desarrollo. El aumento de paro en las zonas agrícolas ayuda a que se produzcan las primeras grandes migraciones de trabajadores hacia las conurbaciones de las grandes ciudades. Se calcula que unos 8 millones de trabajadores y trabajadoras emigraron de las áreas rurales a las principales áreas urbanas, solamente durante el período que va de 1961 a 1970. Las necesidades de vivienda se disparan y ante la falta de viviendas los recién llegados se hacinaron en las grandes ciudades. Un buen número de los inmigrantes que se incorporan al mercado laboral lo hacen construyendo viviendas pero viviendo en alguno de los muchos asentamientos de chabolas que llenan las grandes conurbaciones del Estado español<sup>4</sup>.

Esta situación favoreció grandemente la aparición de contratistas (bastantes de ellos pasaron de ser modestos constructores a muy prósperos empresarios) que percibieron la oportunidad de negocio que proporcionaba la construcción masiva de viviendas dirigidas a dicho sector del mercado. Lograron, además, que la legislación se adecuara a sus intereses y a las modestas posibilidades de compra de las familias inmigrantes mediante la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, pieza clave en la integración de la vivienda en un sistema de construcción masiva y propiedad de sus habitantes. Podría decirse que es un paso importante en la integración de la vivienda en el sistema de mercado, al convertir su adquisición en una mercancía, frente al sistema tradicional constituido por el alquiler, que lo que proporcionaba era un servicio que cubría una necesidad vital.

Una de las consecuencias de este boom constructor y de la necesidad de vivienda es que el sector de la construcción gana mucha importancia y se sitúa desde entonces como uno de los principales sectores económicos de la economía española. A partir de aquí pierde peso el componente de legitimación política, aunque se mantiene la apuesta por la propiedad y la política de vivienda protegida conserva hoy en día todavía un importante componente electoralista, y gana importancia la política de vivienda entendida como el fomento de la construcción de vivienda más como motor económico que tira del resto de sectores que como un instrumento destinado a reducir la necesidad de viviendas. A mediados de los 60 la vivienda se ha convertido en un mecanismo de acumulación de capital capaz de proporcionar más beneficio que la inversión industrial.

Con la entrada en vigor de la Ley de Propiedad Horizontal en 1960, que permite dividir los edificios en pequeños paquetes en forma de pisos para su venta, la construcción de vivienda se dirige fundamentalmente a la venta y

la tenencia en régimen de propiedad, permitiendo reducir los riesgos y reducir enormemente el tiempo necesario para recuperar la inversión (y los beneficios) por parte de las empresas constructoras e inmobiliarias. La compra de una vivienda supone un esfuerzo económico muy importante para las familias que requiere de la mayor parte del ahorro del grupo familiar y supone un tiempo de esfuerzo muy largo (de entre 10 a 30 años) a la vez que se convierte en el centro desde donde se organiza todo el universo del consumo y en un importante elemento de control social<sup>5</sup>. Esta opción por la propiedad no sólo no ha disminuido, sino que se ha intensificado y ha regido toda la política de vivienda de las últimas décadas.

#### *Las desgravaciones fiscales*

El fomento de la propiedad también ha venido altamente determinado por las ayudas indirectas, implementadas mediante deducciones fiscales (gasto fiscal).

Desde la entrada en vigor del IRPF (1979) se ha potenciado fiscalmente el acceso a la propiedad privada, al "bonificar" fiscalmente el gasto en la compra de vivienda habitual en un 15% de su valor de compra. Los intereses también se bonificaban (entre un 15% y 58%, para las rentas más altas). Estas deducciones fiscales, junto con el deterioro de las condiciones de alquiler han sido un importante incentivo para empujar a la población hacia la compra de vivienda.

Como ya señalamos en el Informe nº 2<sup>6</sup>, las desgravaciones o deducciones fiscales son subvenciones otorgadas a través del sistema fiscal con la intención de conseguir determinados objetivos sociales o económicos; en este caso, el acceso a la vivienda. Se favorece a más de 6,5 millones de personas. Pero como se desgrava de la misma forma la compra de todo tipo de vivienda habitual, resulta que aquellos sujetos de rentas más altas, que pueden comprarse una vivienda mejor, durante muchos años han desgravado una cantidad considerablemente mayor. Hace varios años se impuso un límite a la desgravación por vivienda, que limita un poco dicha desigualdad, pero de todas formas, quienes pueden comprar una vivienda cara acaban desgravando más que los que la compran más barata. Y, sobretodo, de aquellos que no la pueden comprar. El hecho que se subvencione una vivienda privada, de cualquier precio, provoca incentivos fiscales a la compra de la misma en lugar de pagar un alquiler, así como a tener en cuenta el ahorro fiscal que ello supone para poder acceder a un piso de mayor precio. Lo que a su vez facilita un constante incremento de los precios de los pisos y la desviación del beneficio fiscal, que iba dirigido a las familias, trasladándolo a la renta de los constructores y especuladores del gremio.

En cuanto al alquiler, hasta 1992 no existió para el mismo ningún tipo de deducción fiscal. Con este hecho, junto con la liberalización de los alquileres, que se comenta más adelante, y la propaganda que los bancos y cajas empezaron a hacer respecto los beneficios fiscales de hipotecarse, se reforzó el cambio de las formas de ocupación desde el alquiler hacia la propiedad. Fue en la reforma del IRPF (1992)

cuando el alquiler comenzó a tener deducción fiscal, pero con fuertes restricciones. Se exigía que las cantidades pagadas por alquiler fuesen superiores al 10% de las rentas netas del sujeto pasivo, con lo cual quedaban excluidos casi en su totalidad los inquilinos sujetos a la LAU de 1964 (todas las rentas antiguas), a la vez existía un tope de la deducción del 15% del alquiler anual pagado, con un máximo 75.000 pesetas al año (este máximo se alcanzaba con una renta por alquiler mensual de 41.666 pesetas, con lo que el exceso pagado no tenía deducción). Mientras tanto, las deducciones fiscales anuales medias de los compradores de vivienda en propiedad (entre la amortización y los intereses) suponían unas 300.000 pesetas por contribuyente). La deducción por alquiler y su límite se mantuvo invariable hasta la última reforma del IRPF, (entrada en vigor el 1-1-1999) en la que fue suprimida a nivel estatal, manteniéndose en algunas comunidades autónomas deducciones diferentes de unas a otras.

Actualmente el alquiler se encuentra liberalizado, con unos precios mensuales medios muy por encima del Salario Mínimo Interprofesional (SMI). El decisivo apoyo financiero y fiscal a la propiedad, junto con el escaso respaldo ofrecido al alquiler, la baja penalización fiscal a las segundas residencias y la falta de una política decidida a favor de la construcción de un parque de vivienda pública en alquiler (el alquiler público es prácticamente inexistente en el Estado español 2%) han favorecido a un mercado donde los necesitados de vivienda han acabado optando irremediablemente por el acceso a la propiedad como forma de tenencia.

### 3.2 Políticas de urbanismo y usos del suelo

El suelo es la materia prima con que se realizan las promociones de viviendas y sobre el que asienta el negocio inmobiliario. Los promotores necesitan de suelo en forma de parcelas de terreno como condición sine qua non para desarrollar su negocio, sin suelo no hay posibilidad de promoción de viviendas, no hay posibilidad de obtener beneficios. Este hecho hace del suelo un elemento fundamental en el sector, de manera que los promotores necesitan generar y controlar suelo urbanizable de forma continua para generar espacio construido lo más rápidamente posible acortando el periodo de rotación del capital.

La actual Ley del Suelo (8/2007) regula los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos en el Estado Español. Divide al suelo en dos categorías: suelo rural o suelo urbanizado (Art. 12), aunque sus características son mucho más complejas, podemos diferenciarlos diciendo que suelo urbanizado es aquel sobre el que se puede edificar y el suelo rural, aquel se habrá de destinar "al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales". Ahora bien, existen fórmulas urbanísticas que permiten transformar el suelo rural en urbanizable. Esta urbanización, desarrollada mediante planes urbanísticos, antes rural, hace que se multiplique de forma desorbitada su valor y permite entender como se generan los fenómenos de corrupción urbanística que continuamente llenan los noticieros.

La Ley del Suelo tiene como finalidad poner orden a las diferentes actuaciones de especulación que se venían realizando sobre la calificación del suelo. Para evitar los procesos de inflación del suelo se regulan con mayor exigencia los procesos de transformación del suelo rural a suelo urbanizado y, probablemente para evitar la corrupción, se establece la obligación de identificar a los propietarios durante los 5 años anteriores cuando haya una recalificación o incremento de edificabilidad de una finca; asimismo se exige a los ayuntamientos con más de 5,000 habitantes tener copias completas de los planes urbanísticos y de su gestión a disposición de los ciudadanos que quieran consultarlos. Además de ésta regulación, la exposición de motivos de la norma es contundente al señalar que su finalidad es establecer la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados al disfrute del suelo, además de hacer partícipe a la comunidad de las plusvalías generadas. No obstante, el desarrollo de dichas finalidades se limita, para la primera, en el aumento de un 5% (del 25 al 30) del suelo que obligatoriamente deben reservar los ayuntamientos para la construcción de viviendas de protección oficial (art.10). Y, para la segunda finalidad (la participación en las plusvalías) la norma establece la obligación de "entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística (Art.16b)". Actuaciones realmente débiles que no cambian la situación, pero que sin embargo electoralmente dan mucho juego

Se ha de destacar que cuando se ha tratado de opinar sobre los problemas para el acceso a la vivienda los promotores han colocado siempre al suelo en el centro del debate. En los momentos de euforia, de boom inmobiliario reclamaban más y más suelo como medida para hacer que los precios de las viviendas bajasen, declaraciones que habría que calificar como burla a la razón, ya que aunque el suelo del que dispusieran fuera infinito, algo totalmente imposible, lo único que se conseguiría sería devorar todavía más territorio. Por último, cabe mencionar que las políticas de urbanismo y los procesos de recalificación de los usos del suelo han sido, no poco frecuentemente, armas de corrupción en un sector que, en muchas ocasiones, actúa al margen de la ley, dando lugar a entramados de corrupción en que se involucran poderes públicos y los agentes privados.

### 3.3 La política monetaria y crediticia

Los constructores de viviendas en las economías modernas hacen un profuso uso del crédito, sin el cual, difícilmente podrían operar. Además, en un país en el que la mayor parte de la vivienda se encuentra en régimen de propiedad, mediante el establecimiento de un crédito hipotecario, la política monetaria y crediticia tiene una importancia crucial para la demanda de viviendas.

El sistema financiero es uno de los principales protagonistas activos del sector inmobiliario ya que, por una parte, sus créditos son los que financian una parte mayoritaria del proceso de construcción (la oferta) y, por otra parte, es básica para que los compradores de viviendas puedan financiarlas (demanda). En el pasado y reciente boom de la vivienda, la inversión privada y el sistema financiero canalizaron sus fondos hacia este sector en auge porque proporcionaba pingües beneficios facilitando fuertemente el crédito a las familias para la compra de viviendas, que han pasado de ser generadoras de ahorro a tener importantes necesidades de financiación, dando lugar a un proceso de alto endeudamiento doméstico.

Pero todo este proceso requería una adaptación de las políticas y la legislación a esta situación, lo que, como veremos se realizó en el marco de la liberalización, desregulación y privatización que han constituido las políticas económicas neoliberales del periodo. Entre las medidas más relevantes para nuestro tema destacamos las siguientes.

Uno de los primeros pasos en el proceso fue la liberalización de los tipos de interés de los activos y pasivos entre 1974 y 1987, en el marco del proceso de reformas neoliberales de la economía. La liberalización del mercado hipotecario es recogida ya en 1977 en los Pactos de la Moncloa que determinaron que “se eliminarán las trabas legales y administrativas que actualmente obstaculizan el desarrollo de los mismos”, y proponiendo la “remoción de los obstáculos jurídicos y administrativos que se oponen a la creación de un mercado amplio de hipotecas, revisando para ello el impuesto que grava las transmisiones patrimoniales en el ámbito de los bienes inmuebles y proponiendo la regulación de fondos de inversión mobiliaria que tomen como activo las hipotecas sobre inmuebles. Estas propuestas se materializaron en la Ley del Mercado Hipotecario (Ley 2/1981) que permitió tanto el aumento del número de instituciones que podían operar en este tipo de financiación y la ruptura del techo de financiación que sufrían las entidades financieras. Marca un punto de “arranque del proceso de especulación inmobiliaria” y “sentó las bases para que las hipotecas se pudieran convertir en un negocio apetitoso para las entidades financieras”<sup>7</sup>.

Entre 1987 y 1991, el sector financiero, y en concreto el mercado hipotecario, sufrió una profunda transformación acelerada por el proyecto europeo y la liberalización de capitales. Hasta 1989 las Cajas sólo podían actuar en el territorio específico para el que se habían fundado, la Ley 13/1989 eliminó dicha restricción y permitió abrir sucursales en todo el estado, lo que supuso una fuerte expansión de las Cajas de Ahorros en el territorio del Estado español, y el establecimiento de un marco de actuación común para entidades de crédito, permitiendo las mismas operaciones entre bancos y cajas.

En 1992 culminó un proceso de eliminación de la regulación del coeficiente de inversión obligatoria, que se había iniciado en 1977. Este instrumento, creado en 1971 ante la escasez de fondos para financiar la actividad de construcción y compra de viviendas, consistía en la fijación periódica por parte del Gobierno de un porcentaje de inversión que las

instituciones financieras debían hacer en ámbitos específicos, y la vivienda era uno de ellos. Con esto, se canalizaban recursos de las entidades financieras hacia el sector inmobiliario. El coeficiente era mucho mayor para las cajas de ahorro que para los bancos, y las primeras además tenían otro coeficiente obligatorio de préstamos complementarios para la vivienda. Con la reducción gradual y eliminación del coeficiente de inversión, las entidades financieras podían sustituir los préstamos hacia otros fines, hecho que a la larga no ocurrió, principalmente porque las hipotecas ofrecían atractivos beneficios. Esta desregulación supone que la financiación de la vivienda estará en adelante sometida a los vaivenes de los ciclos financieros, ya que no existe una obligatoriedad de dedicar un porcentaje de fondos a dicho sector.

A partir de los primeros noventa, con ‘la globalización financiera’ el sistema financiero del estado, cada vez más integrado en esquemas internacionales, va creando nuevos instrumentos financieros adaptados al mercado inmobiliario (creación de Fondos de Inversión Inmobiliaria, titularización de las hipotecas, Fondos de titularización hipotecaria, generalización de los Fondos de inversión, etc.) que van a permitir una gran expansión del crédito al sector. Correspondientemente ha evolucionado el sistema legal que enmarca estas actividades. El ejemplo más reciente es la última Reforma del Mercado Hipotecario (Ley 41/2007). En ella se regulan las tasas y cuotas de formalización, cancelación y transferencia de hipotecas que venían estableciendo las entidades crediticias. Se establecen ligeras reducciones de la comisión por cancelación anticipada o subrogación y los costes notariales y registrales. También se legisla la figura de la Hipoteca Inversa<sup>8</sup>.

Cuando en los años 2000, el fracaso de la nueva economía forzó a las instituciones financieras de todo el mundo a buscar nuevos campos de beneficios, el sistema financiero español (bancos, cajas y otras entidades de crédito) disponía ya de los instrumentos necesarios para embarcarse intensamente en el ámbito inmobiliario que se presentaba muy prometedor.

Desde la adopción del Euro, España cedió la política monetaria, y con ella la fijación del tipo de interés al Banco Central Europeo. Éste estableció una reducción de los tipos de interés hasta mínimos históricos lo que propició, conjuntamente con un alargamiento los plazos de las hipotecas, una mayor capacidad de endeudamiento de las familias que sin duda contribuyó enormemente a la demanda de viviendas y al crecimiento de sus precios. La conjunción de abundantes fondos líquidos buscando colocaciones rentables, bajos tipos de interés y largos plazos para las hipotecas, van a dar inicio a un ciclo de auge del mercado inmobiliario que en España parece comenzar en 1997 y durará aproximadamente una década.

La liberalización, desregulación y privatización financiera ha creado un marco propicio para la expansión del capital financiero y ha contribuido enormemente a acentuar los elementos característicos del modelo inmobiliario español: extensión de la financiación privada a la vez que se retiran los fondos públicos, protagonismo de la propiedad y el uso de la vivienda como inversión (especulativa).

Así como la disminución de los tipos de interés y la gran afluencia de fondos que operaban en un mercado cada vez más liberalizado, disparó al alza el mercado inmobiliario. El aumento de los tipos de interés en 2006 y 2007 constituirá el detonante de la crisis en los sectores inmobiliario y financiero que, tras haber generado enormes negocios y beneficios para el capital, se habían convertido en una burbuja insostenible.

### 3.4 Medidas de apoyo al alquiler

El alquiler, con sus diferentes modalidades, ha sido la norma que de manera generalizada han utilizado la mayoría de los países europeos para garantizar el derecho a la vivienda. Una de las características principales de las políticas de vivienda del estado español respecto de la mayor parte de los países de la Unión Europea han sido las mayores limitaciones de las políticas utilizadas para tratar de favorecer el acceso a la vivienda de alquiler. Este hecho se refleja en la comparativa de los parques de viviendas: mientras que en la Unión Europea 39 de cada 100 viviendas son de alquiler, en el Estado Español, sin embargo, solamente representa el 7,5 % del total de las viviendas, la cifra más baja de todos los estados.

En buena parte de los países europeos el alquiler social ha sido una solución a los problemas de vivienda. Las líneas no han sido homogéneas en todos los países, así en Alemania, Francia y Dinamarca la promoción la llevaron a cabo un conjunto variado de entidades y asociaciones sin ánimo de lucro, en otros países como la Gran Bretaña o los Países Bajos, el protagonismo corrió a cargo de los municipios. A menudo se ha apuntado a causas de tipo cultural para tratar de explicar este fenómeno, argumentando que los ciudadanos de los países del sur de Europa prefieren vivir en viviendas de propiedad. Cómo si la geografía o algún tipo de pauta cultural marcaran el régimen de acceso y de tenencia de la vi-

vienda. Como se explica en este artículo, la realidad muestra que las formas de tenencia de las viviendas son el resultado de las políticas aplicadas por los sucesivos gobiernos desde la dictadura franquista hasta nuestros días. En el siguiente gráfico se puede comprobar cómo las sucesivas políticas de vivienda modificaron los índices de tenencia de vivienda

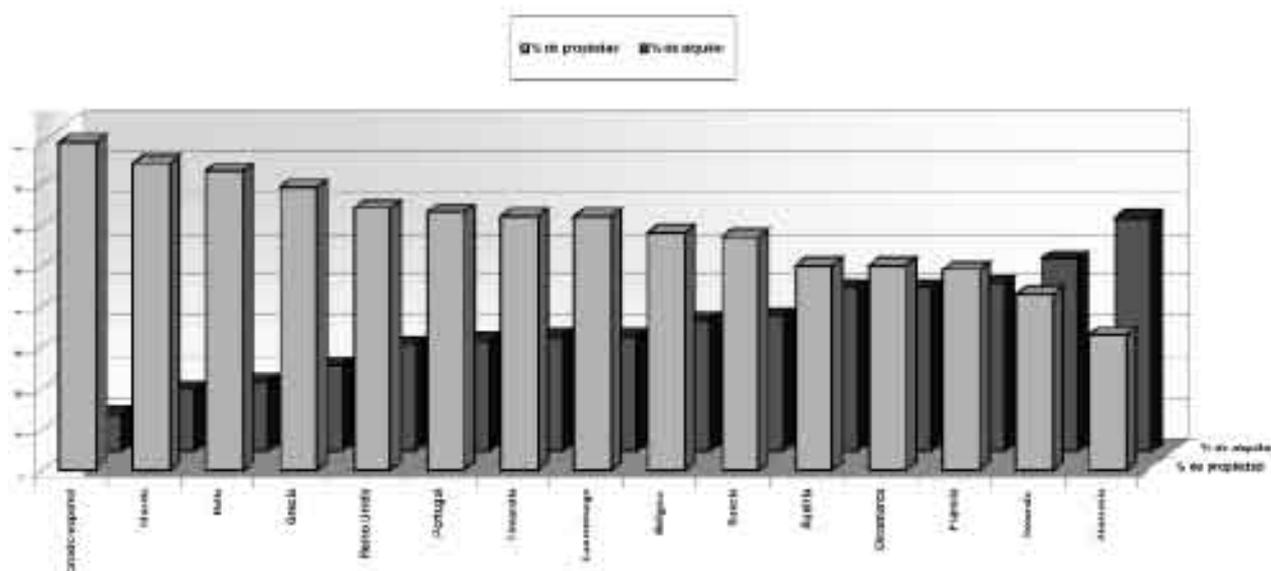
En los últimos tiempos están apareciendo una serie de medidas que directa o indirectamente buscan fomentar el alquiler privado. Por un lado están las ayudas directas al alquiler, como por ejemplo el bien conocido paquete de "Ayudas a la emancipación de los jóvenes" —210 euros mensuales concedidos a los jóvenes como ayuda para pagar el alquiler—; y las ayudas a los propietarios de viviendas vacías para reformarlas y alquilarlas. Estas ayudas tienen un carácter selectivo centrándose prácticamente en un sector de jóvenes con suficiente solvencia económica, dejando de lado a gran parte de las capas populares que ven más difícil acceder a una vivienda<sup>9</sup>.

Entre el paquete de ayudas indirectas al alquiler destaca la creación de agencias públicas, o semipúblicas, de alquiler que ejercen de intermediarias entre los arrendatarios y los inquilinos. En el papel ofrecen información y ayudas a la rehabilitación en forma de financiación a los propietarios, proporcionándoles también un seguro contra impagos que les garantiza un rápido desalojo, así como deducciones fiscales al alquiler. En el artículo "La situación de la vivienda" se hace un tratamiento un poco más amplio de este sistema de ayuda, observándose su fracaso total.

#### La regulación del alquiler

Durante la dictadura franquista, el régimen buscó legitimarse políticamente con una serie de normativas de carácter social. Así la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, supone una fuerte protección del inquilino frente al dueño

Gráfico 1. Distribución del parque de viviendas por países de la UE según régimen de tenencia. 1999



de la vivienda. Mantuvo la congelación de las rentas de alquiler anteriores a esa fecha, fijando la "prórroga forzosa" a favor del inquilino, a la vez que imponía el derecho a la subrogación del contrato de alquiler entre la descendencia directa del inquilino, tanto ínter vivos como mortis causa.

Tras el cambio al sistema de democracia parlamentaria, los poseedores del patrimonio inmobiliario presionaron de forma muy activa para cambiar este tipo de contratos. Prefirieron mantener las viviendas vacías, o vender edificios enteros a sociedades para rehabilitar antes que alquilar las viviendas. El hecho cada vez más frecuente, aunque todavía minoritario, de empresas inmobiliarias dedicadas al alquiler de viviendas, supuso también seguramente el aumento de presión para el cambio de régimen en el sistema de alquiler.

El llamado Decreto Boyer, Decreto-Ley 2/1985, sobre medidas de política económica introdujo la liberalización deseada por los propietarios. Esta Ley eliminaba parte de la intervención pública sobre futuros contratos, que pasaban a ser como cualquier otro contrato mercantil, marcaba la forma en que paulatinamente se irían revisando las rentas de los contratos anteriores a esta fecha, eliminó la subrogación familiar y, sobre todo, el carácter indefinido de los contratos de alquiler. Aparentemente, el Decreto pretendía conseguir que entraran en el mercado de alquiler un buen número de viviendas desocupadas, pero no solamente no ha sido así sino que el parque de viviendas siguió descendiendo en los años siguientes, mientras que los precios del alquiler se dispararon enormemente.

Hay que esperar hasta la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos para liberalizar totalmente el sector. A partir de ese momento perviven dos tipos de contratos y de rentas. Los contratos realizados antes y después de la Ley 2/1985, los primeros con rentas protegidas (que se extinguirán cuando se extingan los derechos que ostentan sus actuales inquilinos) y que en 1994 representaban ya solamente el 46% del total de contratos, y los segundos de renta libre, que como es obvio van sustituyendo a los anteriores, a los cuales la ley no les limita el importe del alquiler, solo determina que el contrato tiene que tener una duración mínima de cinco años, y que la actualización anual de la renta se realizará de acuerdo con el aumento del IPC.

En el gráfico 2 se puede comprobar cómo las sucesivas políticas de vivienda modificaron los índices de tenencia de vivienda en Cataluña, lo que probablemente fue muy similar a lo ocurrido en las demás grandes ciudades.

En octubre de 2008 el gobierno está preparando un Anteproyecto de Ley de Fomento de Alquiler de Viviendas supuestamente para 'potenciar el mercado de arrendamientos urbanos' que parte de la premisa que hay que hacer el alquiler atractivo para los propietarios de los pisos; lo que ya se estaba haciendo dando ayudas de hasta 6.000 euros a todo propietario por cada piso que alquile y garantizando los alquileres si éstos eran impagados. En este Anteproyecto se plantea básicamente agilizar y facilitar los desahucios para estimular a los propietarios al alquiler y en la posibilidad del propietario de recuperar la vivienda en caso

de que los familiares directos lo necesiten. Por el contrario no hay ninguna medida nueva de protección al arrendatario sobre las que se comentan más arriba en este apartado: no se controlan los precios de alquiler, ni se alargan los periodos del contrato, ni el inquilino puede en la práctica exigir condiciones mínimas de habitabilidad o evitar las discriminaciones por color o nacionalidad. Es decir, se opta por subvencionar a los propietarios y desahuciar por la vía rápida a las personas y familias con mayores dificultades. Si se tiene en cuenta que estamos en plena crisis económica con una gran expansión del paro, una medida como esta es totalmente injustificable. Mientras se presenta un Plan de vivienda (ver más abajo) que dice también que ¡quiere potenciar el alquiler!, ¿Potenciar para quien? Es difícil ser más cínico.

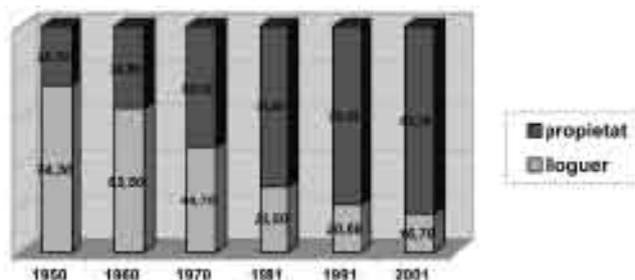
### 3.5 Viviendas protegidas

En el terreno de las viviendas protegidas o viviendas sociales englobamos dos tipos de actuaciones: la provisión directa de vivienda (Vivienda de Protección Oficial, VPO) y los subsidios a la construcción, compra y alquiler de vivienda. La vivienda protegida en España es principalmente de propiedad y se basa en la construcción de nuevas viviendas. De las 83.859 viviendas promovidas en el ámbito del Plan Estatal y Otros Programas de iniciativa Autonómica el 2007, el 74% son de régimen de propiedad, el 23% de alquiler, y el 3% corresponde a autopromoción. En el artículo "La situación de la vivienda" se ponen de manifiesto los aspectos más destacables del parque de viviendas protegidas.

Podría decirse que la VPO es la medida que la sociedad identifica más fácilmente como ayuda a la disponibilidad de la vivienda; pero dado que la cantidad de viviendas protegidas alcanza sólo a una pequeña parte de la enorme demanda de las mismas, esta medida no puede considerarse encaminada a tener una incidencia significativa al acceso general a la vivienda. Al contrario, se limita a crear un reducido segmento dentro del mercado inmobiliario que proporcione viviendas más baratas a algunos sectores de la población, en principio, de ingresos más modestos.

Las viviendas protegidas son construidas mediante un sistema mixto que combina capital público, ventajas proporcionadas por los poderes públicos (por ejemplo, la

Gráfico 2: Evolución del parque de viviendas de alquiler en Cataluña (%)



Elaboración propia a partir de los datos de INE, Censos de Población y Vivienda

cesión de suelo, o la venta de suelo público a un precio inferior al de mercado), y el capital privado. En cuanto a la financiación, destacan las cajas de ahorros. En la promoción y ejecución de las obras intervienen promotoras públicas agrupadas en la AVS (Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo), semipúblicas y se firman contratos con los constructores privados a los que se exige, cuando adquieren suelo para sus promociones, que destinen una parte de los terrenos a VPO. Por otro lado, también participan organizaciones cooperativas sindicales y vecinales<sup>10</sup>. La vinculación entre el negocio inmobiliario y la vivienda protegida es estrecha, lo que limita y condiciona esta actuación. Al fin y al cabo, es una parte más del negocio de las empresas del sector. Si la vivienda social fuese una materia importante de política social y tratara de facilitar realmente el acceso a la vivienda, como un derecho

social, se requerirían una serie de elementos carentes en la política actual: características más sociales en su regulación, mayor esfuerzo presupuestario, mayor peso en el parque de viviendas y sin duda un mayoritario protagonismo del sector público en la producción, asignación e incluso la propiedad de las viviendas.

El Estado, proporciona ayudas directas a los promotores y constructores de vivienda protegida en forma de créditos subsidiados. Los constructores de viviendas protegidas pueden financiar parte del proyecto (hasta un 80% en algunos casos) a tipos de interés reducidos e incluso con periodos de carencia. Por el lado de los compradores de vivienda, las familias pueden recibir tanto subsidios al préstamo hipotecario (la administración paga una parte de los intereses) como ayudas para pagar la cuota de entrada de la hipoteca. La mayoría de las ayudas pueden recibir al-

### *Los Planes de Vivienda.*

El Plan actual es el de 2005-2008 pero está ya preparado y anunciada la aprobación del Plan Estatal de la Vivienda y Rehabilitación de 2009-2012, por lo que recogemos aquí algunas de sus disposiciones, aunque no se puedan descartar totalmente sorpresas de última hora. Estos planes establecen una serie de condicionantes normativas a los que están sujetas las viviendas de protección oficial (VPO), determinando entre otros aspectos las condiciones de acceso y el precio máximo de su venta y su alquiler.

En el Plan de Vivienda 2009-2012 se mantienen las tres modalidades que ya existían para demandantes de VPO, si bien con límites más altos para los ingresos familiares, fijándose:

- VPO de régimen especial, cuyo acceso se reserva a quienes no superen unos ingresos personales de 2,5 veces el Indicador Múltiple de Rentas (IPREM<sup>11</sup>) y el precio 1,5 veces el MBE.

- VPO de régimen general, con un límite superior de rentas que alcanza las 4,5 veces el IPREM y el precio 1,6 veces el MBE. También están sujetas a protección las viviendas usadas cuando cumplan ciertos requisitos semejantes a este régimen.

- VPO de régimen concertado, dirigida a población con mayores ingresos, hasta un máximo de 6,5 veces el IPREM (7 para algunos beneficios específicos) y el precio 1,8 veces el MBE. Esta categoría no disfruta de los préstamos convenidos ni las subvenciones de los otros dos regímenes.

Por otro lado, el Plan establece ayudas financieras a los compradores de las VPO: los préstamos convenidos (para quienes tengan unos ingresos de máximo 6,5 veces el IPREM) aportados por entidades financieras públicas o privadas en convenio, y ayudas económicas directas (para un máximo de 4,5 veces el IPREM) que consisten en el subsidio de préstamos convenidos, subvenciones o ayuda para la entrada de primera adquisición.

El Plan recomienda también que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte del total de los ingresos familiares.

Debido a la conjunción de la crisis inmobiliaria, la crisis financiera y la crisis económica que están teniendo lugar desde el verano de 2007, el Plan 2009-2012 presenta algunas ligeras variantes sobre los Planes anteriores. Los de mayor interés consisten en el aumento del límite de los ingresos de las familias para poder optar a las VPO, que facilitan que las familias de mayores ingresos puedan comprarlas a precios más altos. Y lo que es de gran interés en estas condiciones del mercado, se considerarán como terminadas y podrán ser calificadas como viviendas protegidas de precio concertado, aquellas viviendas libres que dispusieran de licencia de obra antes del 1/9/2008 (es decir, todas las viviendas recién construidas) y se flexibilizará aun más la posibilidad de considerar como viviendas usadas las casas libres sin necesidad de esperar un año desde que estuviesen terminadas, como era hasta ahora. Respecto al alquiler hay que destacar la introducción de la figura del alquiler con opción de compra. Además, este Plan incluye la palabra rehabilitación en su nombre, porque quiere dedicar su atención para los centros y conjuntos históricos y los barrios y centros degradados, y se introduce en la ley la consideración de las actuaciones en los núcleos rurales, inferiores a 5.000 habitantes, antes no incluidos. También se establecen ayudas para mejorar la eficiencia energética y para la adquisición de suelo para los promotores, públicos o privados.

gunas cantidades adicionales, según circunstancias específicas. A pesar de que en el Plan 2009-2012 las ayudas a la venta de viviendas son más generosas que en otros planes para paliar la profunda crisis a que el sector está sometido, todas las ayudas consisten en cantidades muy reducidas en relación con el coste del aspecto a ayudar: precio de la vivienda, gastos de escrituras, registros, etc. La política de viviendas protegidas se instrumentaliza en los Planes de Vivienda, que tienen asociadas dotaciones presupuestarias y objetivos del número de viviendas que se prevén construir.

La crisis ha forzado al Gobierno a otras medidas adicionales fuera del Plan, de carácter más coyuntural: por

la dificultad de obtener créditos para los compradores se mantendrán por dos años más las desgravaciones fiscales de las cuentas vivienda, pero sin poder hacer aportaciones adicionales a la misma, y en caso de dificultades se podrán retrasar durante dos años la mitad de los pagos de las hipotecas hasta un máximo de 500 euros al mes, a los parados, autónomos con dificultades económicas y viudos/as, en los dos últimos casos con responsabilidades familiares, teniendo que satisfacer los retrasos después; se rebajarán dos puntos en las retenciones fiscales por la compra de vivienda, y se amplía el plazo para reinvertir las plusvalías por la venta de una vivienda en otra, ambas de domicilio habitual.

Con todo esto, se llega a la conclusión de que la orientación de la vivienda social encaja con la tónica general de la política de vivienda, utilizándose como instrumento de dinamización de la inversión privada en este terreno, creando rentas y empleo. En este modelo, la construcción de viviendas protegidas no depende únicamente del esfuerzo financiero público sino también está condicionada por el atractivo de su rentabilidad para los agentes privados inmobiliarios y contratistas. Las ganancias que se pueden obtener de invertir en vivienda social dependen de los condicionantes establecidos, recogidos en los módulos oficiales, siendo el precio el principal factor determinante. Pero el interés de los agentes a invertir en la vivienda social vendrá principalmente determinado por si estas ganancias son superiores o inferiores a las que se obtienen en la vivienda libre. Así pues, la construcción de vivienda social se retrae durante las fases de expansión inmobiliaria (1987-1991 y 1997-2007) ya que prevalece la mayor y creciente rentabilidad de la vivienda libre. La caída de la VPO es más acusada en las ciudades y en zonas que experimentan mayor expansión urbanística, ya que soportan mayor especulación de los precios por el auge de la vivienda de lujo y las segundas residencias. El esfuerzo en vivienda protegida se reactiva cuando cae la actividad inmobiliaria, sirviendo de sustento a las empresas del sector. En esta lógica cabe entender que los promotores y constructores privados presionen durante la expansión del sector por una reducción de la vivienda social y mayor dedicación de

Gráfico 3: Número de viviendas protegidas



Fuente: Rodríguez Lopez J., *Gasto público y financiación en la España democrática*. Mimeo, julio 2008

suelo a la vivienda privada, pero en épocas de crisis claman el incremento de vivienda social. En el artículo "El negocio de la construcción-inmobiliario" se hace amplia referencia a la actitud actual de los promotores de exigir la construcción de más VPO. También hay que considerar que en las fases de auge inmobiliario, el crecimiento de los precios de venta y el aumento de los costes de producción no solamente provoca la reducción de las actuaciones protegidas sino también la rebaja de los condicionantes para acercar las ganancias a las del mercado libre, modificándose los coeficientes de determinación de precios máximos para que sean superiores y asemejarse más a los de la vivienda libre. Esto implica un importante deterioro en las condiciones de acceso a la vivienda protegida, que se está realizando cambiando y diversificando el sistema de categorías de viviendas protegidas. Sirvan de ejemplo el Plan nacional de la vivienda de 1992-1995 que introduce la Vivienda a Precio Tasado (VPT) a un precio superior a la VPO, el Plan de 1996-1999 en el que se incrementan los precios máximos para la calificación como VPO en Madrid y Barcelona o el Pacte Nacional per l'habitatge de Catalunya que, entre otras medidas, introduce la vivienda protegida de precio concertado (a precios superiores a la VPO) y fija precios máximos para la venta de VPO diferentes para distintos municipios.

En el franquismo, hasta 1970 la VPO había representado siempre más del 60% de las viviendas iniciadas cada año (desempeñando un rol de legitimación del régimen político). En 1985-1986, las VPO todavía constituían el 60,5% del total. Anteriormente se ha comentado la evolución más reciente de la VPO, observándose que el 1991 esta participación había descendido al 16,9%, y en el 2007 se situaba en un 10,4%. Estos datos ponen de manifiesto la pérdida de importancia de las viviendas protegidas dada la orientación de la inversión hacia el segmento de la vivienda libre. Pero más allá de un hecho coyuntural, esta evolución se explica por el giro neoliberal de la política económica en la segunda mitad de la década de los 80: el presupuesto de vivienda social se ve reducido, evolución pareja a la contención del gasto social, y toma un impulso importante la

liberalización del sector inmobiliario que, con las medidas comentadas en otros apartados, consolida el papel marginal y subordinado de la actuación pública.

A modo de valoración, el aspecto más evidente de la política de vivienda protegida es que la renuncia del sector público a la expansión de la VPO ha favorecido la expansión del mercado financiero y la el sector de la construcción en la vivienda libre. De esta forma, entendemos que el Estado es responsable modelo de vivienda español y de que el sector inmobiliario se haya dirigido a demandas solventes y rentables. Cabe añadir que la política de vivienda protegida en el estado español y su evolución tiene unos efectos difíciles de evaluar, puesto que no está claro a qué segmentos de la población viene a beneficiar. Gran parte de las clases medias no cumple los requisitos de acceso a la VPO al sobrepasar los límites de renta, pero tampoco lo tienen fácil para hipotecarse o pagar el precio de mercado del alquiler, asumiendo una enorme carga financiera. Cuando la vivienda de protección oficial se abre hacia estos sectores, como el caso de la Vivienda a precio tasado, lo hace elevando los precios máximos, por lo que los sectores más desfavorecidos quedan fuera de su acceso. Asimismo, se excluyen los sectores más vulnerables (jóvenes, parados, precarios, pobres,...) ya que el precio de la VPO en cualquiera de sus modalidades puede dejar de lado las personas que no pueden demostrar ingresos estables y suficientes para acceder a la financiación. Más allá de las condicionantes, debido a la alta demanda y

el reducido número de viviendas protegidas, a la práctica el acceso a ellas se convierte en una cuestión de azar, ya que es un sorteo el que decide quienes son los afortunados que van a gozar de un acceso a la vivienda más fácil, que redundan en un incremento patrimonial de las familias, jugando a favor de la desigualdad en la distribución de la riqueza. La VPO también es objeto de tentativas ilícitas de sacar provecho. Resulta bastante difícil ejercer un seguimiento y control de las transacciones de venta al mercado libre de las viviendas protegidas, mediante las cuales los receptores de las viviendas protegidas acaban obteniendo plusvalías. Y "aumentan constantemente los casos donde la construcción de viviendas "sociales" en régimen de venta sirve de excusa para recalificar suelos de equipamientos y urbanizar los últimos espacios naturales en las periferias de las ciudades"<sup>12</sup>. Por último, mencionar también los efectos urbanísticos y sociales de un modelo de vivienda segmentado y un carácter residual y asistencialista de la VPO, ya que en algunos casos a las viviendas protegidas se vinculan estrechamente a fenómenos de segregación urbana y social.

### 3.6 Conclusiones. Una política al servicio del sector financiero, de las constructoras y del sector inmobiliario

1. Las políticas de vivienda que hasta el momento se han aplicado y desarrollado en el Estado español han girado

#### *Resumen de la evolución de la política de la vivienda*

##### FRANQUISMO: *Plan Nacional de la Vivienda (1961-76)*

- Fuerte presencia de la Vivienda de Protección Oficial en las nuevas viviendas (más del 90% de las viviendas iniciadas eran de VPO). El modelo de "ayuda a la piedra" centraba las ayudas (fiscales, préstamos, primas) al promotor.
- Diferenciación entre la vivienda social del "Grupo Primero", dirigida a estratos de población más privilegiada económicamente y financiada por las entidades privadas de crédito (Bancos y Cajas), y la "Vivienda Social", dirigida a las familias de menor renta y financiada por el Banco de Crédito a la Construcción.
- Se distingue la promoción directa de viviendas del sistema de promoción mixto, que combina el capital privado con la financiación pública (préstamos, subvenciones,...).
- Regulación de alquileres: ocupación indefinida y estable y congelación de las rentas

##### TRANSICIÓN: Política monetaria

- Medidas liberalizadoras del sistema crediticio: liberalización de tipos de interés y de los coeficientes de inversión.
- Descienden los préstamos de las Cajas de ahorro y de la Banca Oficial.
- Pactos de la Moncloa Se determina la liberalización progresiva del sector de la vivienda y del crédito hipotecario
- Constitución 1978 se configura el derecho a la vivienda digna como un principio rector y se descentraliza a las Comunidades Autónomas
- Caída de la inmigración interna y de las necesidades de vivienda
- Plan Trienal de Viviendas 1981-1983 (UCD)

Con tal de relanzar el sector de la construcción, se realiza un fuerte esfuerzo en viviendas protegidas, que incluyen subsidios a los intereses de las hipotecas e incentivos a la compra de VPO construidas.

##### ETAPA SOCIALISTA PRE-EXPANSIVA

- Despriorización de la promoción pública y reforzamiento de la regulación sobre la fiscalidad (deducciones fiscales) y desregulación de la financiación (hipotecas).

- Liberalización radical del mercado de alquileres. Decreto Boyer 1985
- Finalización del proceso de transferencia a las Comunidades Autónomas

#### ETAPA SOCIALISTA EXPANSIVA

- Fuerte incremento de los precios de la vivienda (1985-1990, 148% respecto al 38,8% del IPC)
- Tipo de interés hipotecario 16%
- Esfuerzo de compra pasa del 33% al 59% de la renta familiar

- Plan Cuatrienal 1984-1987

Se inicia la liberalización del sector y se impone la restricción del gasto social.

Desaparece la modalidad de Vivienda de Promoción Pública Directa, que se promovían únicamente desde el sector público y que estaban dirigidas a la población en paro o con ingresos económicos entre 2 y 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional. Esta modalidad se sustituye por la VPO de régimen especial, que cuenta con la participación de cooperativas sindicales y vecinales, con condicionantes más restrictivos.

Prolongación Plan Cuatrienal Subvención compra y desgravaciones fiscales

- Liberalización del mercado financiero. Permiso para la expansión territorial de las Cajas y equiparación de operaciones entre bancos y cajas.

#### ETAPA SOCIALISTA TARDIA

- Conexión entre las políticas del suelo y de vivienda. Ley del Suelo de 1990
- Planes de vivienda: expansión y diversificación de programas de vivienda protegida.
- Ley de Alquileres Urbanos (LAU) más estabilidad para los nuevos alquileres pero actualización acelerada de las rentas congeladas
- Consolidación del papel de los entes locales

- RD 1932/1991 y Acuerdo sobre política de vivienda del Consejo de Ministros

En las medidas financieras, se abre la línea de créditos "blandos" del Banco de Crédito Local con destino a Ayuntamientos y CCAA y se modifica el sistema de cuentas de ahorro-vivienda. Las medidas de vivienda social se articulan en el Plan de Vivienda.

- Plan de Vivienda 1992-1995

Extensión de la renta máxima de los beneficiarios de ayudas.

Ayuda directa a comprar Viviendas de Precio Tasado (también de segunda mano)

Medidas apoyo a la compra.

- Medidas financieras

Titularización de los créditos hipotecarios, Fondos de Titularización hipotecaria

Creación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria

#### ETAPA DEL PARTIDO POPULAR

- Continuidad en los planes de vivienda
- Desregulación del suelo. Ley Suelo 1998 liberaliza el suelo
- Debilitamiento de los poderes públicos en relación a los operadores privados

- Plan de Vivienda 2002-2005

Limitaciones en el acceso a las VPO

#### NUEVA ETAPA SOCIALISTA

- Se incrementa el parque de viviendas protegidas para reactivar la actividad del sector.
- Se potencian las sociedades públicas de alquiler. Ayudas para el alquiler de vivienda de los jóvenes

- Plan 2005-2008 Se introduce una nueva modalidad, la vivienda a Precio Concertado, con precios superiores a los de la VPO y con condiciones de acceso orientadas a las rentas medias.

- Reforma de la Ley hipotecaria 2007. Facilita el traslado de hipotecas entre bancos

- Ley del suelo de 2008 intenta corregir las situaciones de corrupción urbanística

(Viene del apartado NUEVA ETAPA SOCIALISTA)

- Plan Estatal de la Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En proceso de aprobación. Se mantiene la vivienda a precio concertado y se establece el alquiler con opción a compra. Se facilita la transformación de viviendas libres en viviendas a precio concertado.

en torno a la relación simbiótica, entre tres sectores económicos, el financiero, el inmobiliario y el constructor. La aplicación de políticas neoliberales en cada uno de estos sectores es el elemento común en todos ellos. Éstas, desencadenaron en los últimos años una gran actividad en la construcción de viviendas y un gran beneficio para estos sectores económicos. En contrapartida, aumenta el índice de endeudamiento de las personas, la exclusión de la población que, esencialmente por sus bajos ingresos, no puede acceder al mercado de vivienda, como familias con bajos recursos, inmigrantes, jóvenes o familias monoparentales. Por otro lado, las soluciones a la necesidad de la vivienda se encuentran en el apoyo familiar, y este hecho es más visible en la actualidad ya que han empeorado las condiciones de acceso a la vivienda. La ayuda intergeneracional en cuanto a herencias, cesiones, avales y transferencias de renta son cada vez más indispensables, hecho que pone de manifiesto la debilidad de las políticas públicas y la vulnerabilidad de las personas ante una necesidad tan básica. A pesar que las consecuencias de la política neoliberal de vivienda (apoyo a la propiedad, liberalizaciones, menor gasto público y mayor protagonismo de las desgravaciones fiscales) son más acentuadas en el estado español que en otros países del entorno, los países de la UE, con diferentes tradiciones en materia de política de vivienda, como Reino Unido, han tendido a asumir también el modelo neoliberal. "La trayectoria es similar en la mayoría de los países: la retirada de los fondos de apoyo, ayudas de tipo asistencial centradas en la persona, subvenciones fiscales no distributivas, apoyo a la actividad constructora y financiadas por la banca privada. Los resultados: endeudamiento de las clases medias, vivienda social muy escasa, con un fenómeno asociado de competencia entre las clases necesitadas que deja fuera a jóvenes, solteros inmigrantes, estudiantes o personas mayores con 'méritos' insuficientes para la política asistencial del Estado". (Justo y Velázquez, 1991, p.19-32).

2.El modelo de acceso a la vivienda fomentado por los poderes públicos ha sido el de la propiedad en detrimento de otras formas. La desregularización del mercado de alquiler y la configuración de políticas que giran de forma exclusiva en la compra de vivienda y que potencian la cultura de la propiedad explican el enorme porcentaje de vivienda en propiedad existente en España con respecto al resto de países europeos. Las políticas de alquiler brillan por su ausencia, las actuaciones son realmente escasas y todas responden a motivos electoralistas; ni se plantea in-

tento alguno de alargar de alguna forma la duración del contrato ni aparece ninguna política de reducción de alquileres (al contrario, los 200 de subvención han servido para aumentar su importe), ni se plantea una enérgica provisión de viviendas públicas en alquiler. En el nuevo Plan ni se menciona al Servicio Público de vivienda en alquiler, cosa no demasiado extraña tras su estrepitoso fracaso. En todo caso, se establecen medidas para los promotores (que ahora que no venden las viviendas construidas se ven obligados a alquilarlas) y para los arrendadores. En cuanto a los contratos de alquiler con opción de compra, ¿cuántos propietarios habrá que estén interesados en los mismos? Parece más bien una idea imaginativa de algún funcionario o político que intenta hacer méritos. Y si la gente no puede comprar pisos, por sus precios o porque no les dan créditos, tendrán que vivir de alquiler, los alquileres continuarán subiendo sobre cifras actualmente muy altas y el alquiler será cada vez más caro, con lo cual, quien viva de alquiler... intentará comprarse un piso lo antes que pueda. Que es lo que interesa más a los promotores. La opción de un modelo de tenencia no es casual. El modelo de propiedad tiene un gran impacto social, tanto desde el punto de vista del beneficio de los promotores y financieros, como por el otro lado, del aumento del endeudamiento de las familias así como desde el punto de vista ideológico sobre la defensa de la propiedad privada.

3. La política de liberalización del suelo ha generado tres consecuencias fundamentales. La primera, la subida de los precios del suelo que han enriquecido las arcas de los pequeños y grandes capitales que se dedican a este negocio y, correlativamente, han dificultado el acceso a una vivienda por parte de la población menos favorecida. La segunda, es la ampliación del parque de viviendas pero éstas se han concentrado en segundas residencias, residencias de lujo y viviendas para una población con recursos económicos medios-altos. La liberalización del suelo también abrió los procesos de especulación y corrupción urbanística, cuyo control no entra en la agenda política del gobierno y las medidas adoptadas para este fin, son excesivamente débiles y parecen tener un efecto de apariencia de control más que ejercer un control real.

4. La política del crédito se ha caracterizado por la liberalización de la actuación de los bancos y cajas. En este sentido, se ha fomentado la expansión del crédito de vivienda con el fin de generar amplios beneficios tanto para el sector financiero como para promotores y constructores. Al mismo tiempo, con el Euro, el sector público español pierde

capacidad de decisión sobre los tipos de interés de referencia y, por lo tanto, capacidad de maniobra. Todas estas reformas, dejan al mercado hipotecario, medio de acceso a la vivienda de la gran mayoría de la población, en perfectas condiciones para que se convierta en el sector refugio de los capitales que a principios del presente siglo huyeron de la crisis de la nueva economía creando una nueva burbuja en el ámbito inmobiliario. Ya estamos viendo donde nos ha llevado esta política.

5. Las políticas de vivienda giran en torno a los intereses del sector inmobiliario y financiero y continuamente los gobiernos adaptan la política a sus necesidades. Cuando la demanda por parte de los poderes económicos fue la liberalización de sectores cruciales como el suelo, el crédito y los alquileres, los diferentes gobiernos sacaron a flote toda una batería de leyes y reformas para lograr la desregulación de estos ámbitos. La actual crisis económica que padece el sector ha producido un giro en la política social de vivienda. Ahora, escuchando las voces de la patronal de constructores y promotores, el gobierno busca reactivar el sector por medio del aumento de las obras públicas y de la vivienda protegida. Se percibe como el objetivo principal de todas estas medidas es el de socorrer al sector inmobiliario y de la construcción en plena recesión. En el artículo, 'La situación de la vivienda' hemos visto como los promotores exigen ahora la ayuda del Estado, exigencia que está recibiendo una pronta respuesta que parece evidenciar la gravedad del desplome inmobiliario-constructivo y la necesidad de adaptar los esquemas de la política de vivienda social a la búsqueda de nuevas fórmulas de rescate del sector. El ejemplo más claro es el protagonismo que adquiere la figura de la Vivienda a Precio Concertado, que refleja el

giro de la política de la vivienda al ampliar ahora la protección a las viviendas que fueron construidas como libres y recalificadas ahora como concertadas para así absorber el stock invendible de aquellas. La necesidad de valorizar el excedente de viviendas generado en la secuencia de auge y crisis parece ser tanto o más importante que la promoción de la nueva inversión en VPO.

Las medidas son, en el mejor de los casos, contradictorias. Por una parte planes que buscan facilitar el acceso a la vivienda por medio de subvenciones y desgravaciones y por otro una regulación del suelo, de los arrendamientos y el del crédito que no favorecen el acceso a aquellas capas de población menos favorecidas beneficiándose las clases medias y los más ricos gracias a la regresividad de las desgravaciones fiscales. Es por eso, que lo que a la práctica se refiere la política de vivienda resulta permanentemente inoperante.

Con estas medidas la política de la vivienda sigue siendo muy débil y, por otra parte, una gran dependencia de los intereses del sector constructor. No hay indicios que se fortalecerá verdaderamente la construcción directa de vivienda pública, o que se aumentará de forma sustancial el aprovisionamiento público de vivienda en alquiler. La caída de precios actual (no del alquiler) sólo se debe al derrumbe del mercado, no a la incidencia de estas políticas. Además, la rehabilitación puede servir para facilitar la expulsión de los centros de las ciudades a los inquilinos de rentas bajas (la gentrificación). En conjunto, parece muy difícil que estas políticas sirvan para que las familias no paguen por su vivienda más del 30% de sus ingresos, ¿dónde queda el derecho a la vivienda de la ciudadanía?

---

#### NOTAS:

1. La inversión pública en vivienda es del 1% del PIB, del cual el 80% corresponde a desgravaciones fiscales.
2. Los distintos ámbitos de la política social están, en mayor o menor medida, subordinadas a los objetivos de política macroeconómica, más aún bajo el neoliberalismo, pero este carácter es especialmente marcado en el caso de la vivienda.
3. El engaño de los poderes públicos cuando anuncian las políticas sobre vivienda ha sido un hecho frecuente con independencia de la orientación política. Así, El Pacte per l'habitage en Cataluña reconoce el derecho a la vivienda, sin embargo la norma que lo desarrolla, la ley de vivienda de 2007, en ninguno de sus artículos genera un derecho real que pueda ser reclamable por los ciudadanos, por otra parte, mas que una ley del derecho a la vivienda es una ley que se dedica a la regulación urbanística. La ley de reforma del 2007 del mercado hipotecario, hizo eco sobre el alivio que ésta iba a representar para las hipotecas de las familias, no obstante, lo que en realidad hace la reforma es facilitar el traspaso de hipotecas entre entidades bancarias y la única medida de "alivio" es la rebaja de tasas notariales, que resultan tener un efecto similar al de una gota de agua en medio del desierto. La reforma de la ley del suelo del 2008, anuncio su campaña publicitaria con el control que ejercería sobre los recurrentes casos de corrupción urbanística, nuevamente el engaño es evidente, según la norma el control conlleva dos actuaciones: la obligación de identificar a los propietarios durante los 5 años anteriores cuando haya una recalificación o incremento de edificabilidad de una finca y; se exigirá a los ayuntamientos con más de 5,000 habitantes tener copias completas de los planes urbanísticos y de su gestión a disposición de los ciudadanos que quieran consultarlos. Como se analizará a lo largo del artículo, los ejemplos de la manipulación política respecto a los objetivos de la política de vivienda son frecuentes.
4. Para conocer la vida en estos asentamientos: Donde la ciudad pierde su nombre de Francisco Candel.
5. Por un lado los créditos obtenidos para la compra de la vivienda provocan el endeudamiento de la clase obrera (...) haciéndose mayor su interés por conservar el empleo y el salario y por realizar horas extraordinarias. Por otro lado, la vivienda de propiedad puede servir de garantía para la obtención de nuevos créditos que permitan adquirir otros bienes de consumo duradero, provocando un endeudamiento mayor (...) Por último, el aumento del número de propietarios y la difusión ideológica de los valores de la propiedad contribuye a integrar en el sistema a clases sociales que por su situación deberían adoptar actitudes reivindicativas. (Políticas y estrategias urbanas, María José González Ordovás)

6. Seminario de economía crítica Taifa. (2005). El sector público y el sistema fiscal. <http://informes.seminaritaifa.org/informe-02/>
7. VVAA (2006) El cielo está enladrillado. Bellaterra.
8. Son acuerdos por los que las entidades financieras se comprometen a proporcionar a propietarios de pisos de edad avanzada una renta vitalicia hasta su muerte, quedándose entonces el banco con la propiedad del piso, o bien los herederos habrán de satisfacer la cantidad avanzada por el piso con sus intereses correspondientes para disfrutar de la propiedad del piso.
9. Válgase tener en cuenta que en el Estado español hay unos 8 millones de personas, 2.150.000 hogares que viven en situación de pobreza, representando el 20% del total de la población.
10. El 12% de las VPO del 2007 fueron promovidas por Cooperativas. La experiencia del cooperativismo en el ámbito de la vivienda ha sido que, a pesar de su carácter social, tienden a "operar en el mismo marco general que los promotores privados" y han sido pocas las que "han funcionado con una gestión adecuada y que han obtenido buenos resultados en el cumplimiento de plazos y precios". Adelantado, José i Gomà, Ricard (2000), La política de vivienda, en Adelantado, José (coord.) Cambios en el Estado del Bienestar Icaria.
11. El IPREM es un índice actualizado cada año en la Ley de Presupuestos y sirve como referencia del cálculo del umbral de ingresos a efectos de las ayudas públicas. Para el Plan 2009-2012 es de 6.988,80 euros. El MBE Modulo Básico Estatal el precio básico de referencia para calcular los precios de venta. El MBE para compra para el Plan 2009-2012 es de 758 euros el metro cuadrado, y para el alquiler el 4,5% o el 5,5% del de venta segun categorías.
12. VVAA (2006) El cielo está enladrillado. Bellaterra, p.40

#### BIBLIOGRAFÍA

- ADELANTADO, José i Gomà, Ricard (2000) La política de vivienda en Adelantado, José coord. Cambios en el Estado del Bienestar Icaria.
- ELKARTZEN (2003) Política social de vivienda en Hego Euskal Herria, el Estado Español y la Unión Europea.
- FERNÁNDEZ CARBAJAL, Alfonso (2004) Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica. ICE, Tribuna de Economía, nº 916 Julio-Agosto 2004.
- FERRAZ RICARTE, Ramón (2006) La financiación del Boom de la vivienda FUNCAS, Papeles de Economía nº 107.
- Fundació Un Sol Món (2008) Informe de la inclusión social en España 2008. Fundació Un Sol Món. Caixa de Catalunya.
- GARCÍA MONTALVO, José (2003) La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. FUNCAS, Perspectivas del sistema financiero, nº 78.
- GARCÍA MORALES, María Jesús (2006) Informe de Comunidades Autónomas, Instituto de Derecho Público.
- GONZÁLEZ ORDÓÑEZ, Mª José (2000) Políticas y estrategias urbanas Fundamentos.
- JURADO, NEKANE (2006) Vivienda y Economía.
- Naciones Unidas (2008) Informe de la Misión Oficial en el Estado español del Relator Especial de Naciones Unidas para el derecho a la vivienda adecuada.
- PISARELLO, GERARDO (2003) Vivienda para todos, un derecho en (de)construcción. Icaria
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio (1993) La política de vivienda en España. Una valoración posterior a las reformas de 1991 Ekonomiaz, nº 27.
- TALTAVULL, Paloma i JUÁREZ, Francisco (2004) Habitatge i finançament hipotecari: l'adaptació permanent Revista econòmica de Catalunya, nº 48 abril 2004
- TRILLA, Carme (2001) La política de vivienda en una perspectiva europea comparada. Fundació La Caixa.
- VVAA (2006) El cielo está enladrillado. Bellaterra.
- VVAA (2002) Els regims autonòmics de benestar. Generalitat de Catalunya, Insitut d' Estudis Autonòmics.



# Algunas conclusiones

Seminari TAIFA

En este Informe hemos presentado y analizado el modelo de producción y provisión de viviendas en España desde la óptica de su inserción en los circuitos de capital, es decir, de la transformación de la vivienda en mercancía. Convertir la vivienda en una mercancía ha sido realizado, sobretodo a partir de los años sesenta, a través del fomento del mercado de propiedad inmobiliaria, basado en el endeudamiento familiar mediante hipotecas y con poca presencia de los mercados de alquiler. En este proceso han jugado un papel más que relevante no sólo el capital constructor e inmobiliario pero también, y quizás fundamentalmente, el capital financiero y el estado (con todas sus administraciones de la local a la nacional).

La construcción lenta pero firme de este modelo ha llegado a su clímax en el neoliberalismo<sup>1</sup>, con la imposición de un urbanismo revanchista. Este modelo ha estado caracterizado por unas políticas que han beneficiado descaradamente el capital y su acumulación por encima de los derechos de los ciudadanos a una vivienda asequible. Como hemos visto, el modelo urbanístico español ha favorecido

un trasvase de rentas de la clase trabajadora hacia las fracciones de capital financiero, constructor e inmobiliario<sup>2</sup>. Esta extracción no tan sólo se ha realizado mediante políticas que han permitido la expansión del sector pero también a través de otros tres aspectos. Primero y más importante, mediante el consumo de vivienda con el incremento espectacular del precio de la vivienda (sin incrementos del salario parejos<sup>3</sup>) y productos financieros más complejos y a más largo plazo. Segundo, centrándose la expansión inmobiliaria en la construcción de segundas residencias, residencias de lujo y viviendas para una población con recursos económicos medios-altos. Y tercero, institucionalizando la especulación, y en algunos casos, la corrupción urbanística.

En una economía poco productiva como la española<sup>4</sup> (con rentabilidad baja en los otros sectores reales), en un marco global de liberalización, dinero barato, abundancia de liquidez y productos financieros complejos, no es de extrañar que los excedentes de capital buscasen realizar el beneficio en el entorno construido. Ya hemos visto en la primera parte del dossier que este entorno es una de

las tres formas como se relaciona la vivienda con los circuitos de capital. Tampoco es nada nuevo. La economía norteamericana de la posguerra utilizó eficientemente la suburbanización de América para resolver la sobre-liquidez de capitales existente y construir un modelo de consumo basado en el endeudamiento familiar. Pero ahora, tampoco para los Estados Unidos contemporáneos, esta inversión en inmobiliario ha permitido la creación de una base económica real sólida.

Y al final, este urbanismo revanchista basado en el inestable castillo de cartas de las finanzas modernas ha demostrado ser un modelo insostenible tanto económica, como social y ecológicamente. Y la conjunción del modelo de crecimiento español altamente basado en la construcción, con la crisis global financiera finalmente ha explotado en la actual crisis del mercado inmobiliario. Ya hemos visto como esto ha sucedido. Recordar solamente dos cosas.

La primera, aunque en la actual situación de crisis la vivienda y el sector inmobiliario han jugado un papel importantísimo ya sea a través de las subprime o del boom constructor español, la actual crisis no es solamente inmobiliaria y sería un error reducirlo a ello.

Segundo, simplemente enfatizar que las consecuencias de esta crisis y de la devaluación de la mercancía vivienda son graves y afectan directa e indirectamente a la mayoría de la población ya sea a través de la destrucción de puestos de trabajo, la subida de las cuotas de la hipoteca y alquileres, la pérdida de valor patrimonial, la dificultad de conseguir crédito, etc. Sin embargo y como hemos contado, las primeras soluciones propuestas para solventar la crisis continúan en la misma línea que siempre, favorecer en primer lugar a los problemas del capital y, aunque algunas medidas intentan facilitar el acceso a la vivienda, éstas no

favorecen el acceso a aquellas capas de población menos favorecidas pero si a las clases medias y los más ricos gracias a la regresividad de las desgravaciones fiscales.

Tal y como se dice al principio de este Informe, nuestra intención inicial no fue entender la crisis del derecho de propiedad, sino la crisis al derecho a una vivienda y a la ciudad para todos. Indiscutiblemente ahora, para los propietarios de una vivienda, el valor de cambio del piso (lo que vale si lo vendemos) es menor y afecta a su capacidad de ahorro, endeudamiento y consumo presente y futuro. Pero el valor de uso (su utilidad como vivienda) no ha variado un ápice. Sin embargo, para todos aquellos que no disponen de acceso a una vivienda, la crisis, y las medidas "paliativas" propuestas, parece que no van a mejorar su situación. Por mucho que bajen los precios, continúan siendo altos y con el grifo del crédito cerrado mientras el alquiler sube. En este sentido, el derecho a la vivienda, con o sin crisis del urbanismo revanchista, se limita cada vez más.

En resumen, hemos explicado como la vivienda esta relacionada con el tipo de sociedad en el que vivimos, una sociedad capitalista. Hemos visto como en el modelo de capitalismo español esta relación se produce y como, cada vez más, no garantiza el derecho a la vivienda. Creemos que para garantizar este derecho, las medidas necesarias no se pueden desvincular del tipo de ciudad y sociedad que queremos construir. Ejemplos dentro y fuera del sistema actual existen, pero nuestra intención en este Informe ha sido mucho más modesta, pretendiendo sobre todo señalar la magnitud del problema. Conseguir el derecho a la vivienda y a la ciudad tiene que ser la intención y la lucha de todos.

Seminario de Economía Crítica TAIFA  
Barcelona, Octubre 2008

---

#### NOTAS:

1. Ver Informe Taifa nº 1.
2. Estos trasvases de renta no sólo han sido a través del mercado inmobiliario, tal y como explicamos en el Informe nº 4 de Taifa.
3. Ver Informe Taifa nº 3.
4. Ver Informe Taifa nº 1.



[www.seminaritaifa.org](http://www.seminaritaifa.org)  
[seminaritaifa@seminaritaifa.org](mailto:seminaritaifa@seminaritaifa.org)

**DANGER**

**CONSTRUCTION ZONE  
HARD HATS & SAFETY  
GLASSES REQUIRED**

---

**AREA DE CONSTRUCCION  
SOMBRETEROS DE TRABAJO  
Y ESPEJUELOS REQUERIDOS**

Turner