

El modelo inmobiliario español y sus consecuencias¹

JOSÉ MANUEL NAREDO
Madrid (España), marzo 2010.

Introducción	13
Panorama actual	13
Marco conceptual	14
Diferentes modelos inmobiliarios que conviven en Europa	15
La configuración del modelo inmobiliario español durante el franquismo y la transición democrática	16
La especulación se impuso sobre el planeamiento	16
Desde el predominio de la vivienda en alquiler y desde la promoción de vivienda social a la promoción de vivienda libre en propiedad	17
Requisitos que hicieron posible la culminación del modelo inmobiliario español con la democracia y la adhesión a la Unión Europea	19
Introducción	19
Refundación oligárquica del poder	19
La crisis del planeamiento y el triunfo de la <i>operaciones</i> y los <i>megaproyectos</i>	20
Financiación barata y abundante dispuesta a invertirse en <i>ladrillos</i>	22
Consecuencias	23
Urbanas y territoriales	23
Económicas	24
Ecológicas	24
Sociales	25
Referencias bibliográficas	26

Introducción

Panorama actual

El contexto general en el que se inserta este Coloquio viene marcado por el pasado *boom* inmobiliario, que alcanzó en España una intensidad y duración sin precedentes, originando una crisis económica también sin precedentes. Y junto con este *boom* también culminó y entró en crisis el modelo inmobiliario que lo había propiciado. Pues este modelo acentuó el comportamiento cíclico de la actividad inmobiliario-constructiva, haciendo que las burbujas inmobiliarias condicionaran la marcha de la economía española con mucha más intensidad que en los otros países europeos. El creciente peso del negocio inmobiliario y de la construcción de viviendas e infraestructuras, colaboradora necesaria de ese negocio, corrió en paralelo con el desmantelamiento industrial y agrario observado tras la adhesión de España a la Unión Europea. La construcción se erigió, así, en la verdadera industria nacional, cuyo peso económico se elevaba bien por encima de la media europea, pese a que en España se contara ya con más viviendas y kilómetros de autopista per cápita que en los otros países de la Unión Europea. Y, finalmente, la sobredimensión de la actividad inmobiliario-constructiva hizo que el pinchazo de la burbuja inmobiliaria fuera mucho más traumático en España que en otros países europeos. Pues la financiación de un stock de viviendas tan sobredimensionado exigió tasas de endeudamiento de los hogares y de las empresas del sector muy superiores a las de los países de nuestro entorno. El *efecto riqueza* derivado de las plusvalías inmobiliarias y la pujante actividad constructiva acentuaron la euforia consumista y el déficit exterior de la economía española. Si a esto se añade el notable déficit y endeudamiento público ocasionado por las políticas *anticíclicas*, tenemos que la economía española sufre desequilibrios sin precedentes cuyo saneamiento le exige ahora la disciplina del euro.

¹Comunicación al *Coloquio sobre urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970–2010)*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Casa de Velázquez, Paris 15 y 16 de marzo de 2010.

Marco conceptual

La especie humana es la única a la que no le bastan los instintos para orientar su comportamiento, sino que tiene que acudir a esquemas *simbólicos* o culturales que den *sentido* y otorguen *racionalidad* a lo que hace. Y entre las creaciones de la mente humana que hoy gobiernan nuestra existencia destaca cada vez más la idea usual de lo *económico* (NAREDO, 2003), con la convención social del *dinero* que le da vida y sus afanes de crecimiento permanente, con evidente incidencia en el territorio, el urbanismo y la construcción. La globalización económica, al proyectar sobre el patrimonio inmobiliario su reduccionismo monetario, tiende a unificar también, sin decirlo, los modelos de orden territorial, urbano y constructivo.

Desde hace tiempo vengo señalando que las reglas del juego económico habitual, guiado por la brújula del lucro, promueven modelos territoriales, urbanos y constructivos específicos, salvo que existan barreras mentales e institucionales que se lo impidan. Cuando estas barreras se diluyen dejando que el afán de lucro ordene y construya a su antojo la ciudad y el territorio, se observan dos fenómenos solidarios. En primer lugar, tienden a desatarse *patologías de crecimiento* que fuerzan la expansión de los procesos de urbanización y sus servidumbres territoriales a ritmos muy superiores a los del crecimiento de la población y de su renta disponible. En segundo lugar, estos procesos se ajustan implícitamente a los siguientes modelos de orden territorial, urbano y constructivo: 1) Se impone un modelo territorial que polariza el espacio en núcleos atractores de población, capitales y recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres. 2) Se impone el modelo urbano de la *conurbación difusa* (*urban sprawl*), que separa y expande por el territorio las distintas piezas de la ciudad, requiriendo potentes infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento. 3) Se impone como único modelo constructivo un *estilo universal*, que separa las partes del edificio, empezando por la estructura, convertida en un esqueleto de vigas y pilares, para abordar después la cubierta, el cerramiento, ... y la climatización, haciendo abstracción de las condiciones y los materiales del entorno.

La expansión urbana apoyada en estos modelos requiere consumos de territorio y de recursos muy superiores a los que demandaban la arquitectura vernácula y la ciudad clásica o histórica que inducen a considerar a la especie humana como una especie de patología terrestre. HERN (1990), médico de profesión, apreció una fuerte analogía entre la evolución del melanoma y la patológica incidencia de la especie humana sobre el territorio. Este autor enumeró las siguientes características de los procesos cancerígenos: 1) Crecimiento rápido e incontrolado. 2) Indiferenciación de las células malignas. 3) Metástasis en diferentes lugares. 4) Invasión y destrucción de los tejidos adyacentes. A mi juicio, existe un paralelismo todavía más marcado que el indicado por este autor entre las características mencionadas y el modelo territorial, urbano y constructivo que se deriva de las reglas del juego económico dominantes (NAREDO, 2005 y NAREDO, Y GUTIÉRREZ, 2005).

El “crecimiento rápido e incontrolado” de la urbanización opera al verse movido por afanes de posesión y lucro ilimitados. La “indiferenciación de las células malignas” ofrece clara similitud con el predominio de un único modelo constructivo: el que hemos denominado *estilo universal*, que dota a los edificios de un esqueleto de vigas y pilares (de hierro y hormigón) independiente de los muros, por contraposición a la arquitectura *vernácula*, que construía los edificios como un todo indisoluble adaptado a las condiciones del entorno y utilizando los materiales de éste (NAREDO, 2005). A la vez que la aparición de *metástasis en diferentes lugares* encaja como anillo al dedo con la naturaleza del nuevo modelo de urbanización: el de la *conurbación difusa*², que separa además las distintas funciones de la ciudad, por contraposición a la *ciudad clásica o histórica*, más compacta y diversa. Pero aquí ya no son los canales linfáticos del organismo enfermo los que permiten la extensión de las metástasis, sino el viario y las redes que el propio sistema construye a propósito, para posibilitar su difusión hasta los lugares más recónditos.

En lo que concierne a la “invasión y destrucción de los tejidos adyacentes”, las tendencias indicadas no ayudan a mejorar los asentamientos y edificios anteriores, sino que, en ausencia de frenos institucionales que lo impidan, los engullen y destruyen, para levantar sobre sus ruinas los nuevos e indiferenciados modelos urbano-constructivos. Además, las expectativas de urbanización contribuyen a desorganizar los sistemas agrarios próximos, a la vez que las demandas en recursos y residuos que plantea el nuevo modelo de urbanización extienden la *huella* de deterioro ecológico hacia puntos cada vez más alejados.

El resultado conjunto de estas tendencias es la creciente exigencia en recursos naturales y territorio, que acentúan las servidumbres indirectas que tal modelo comporta, unidas a la evolución simplificadora y esquilante de los propios sistemas agrario-extractivos. Los procesos indicados están produciendo un cambio de fase (MARGALEF, 2004) en el modelo territorial que denota la extensión de la dolencia descrita en las zonas más densamente pobladas: se está pasando de un mar de ruralidad o naturaleza poco intervenida con algunos islotes urbanos, hacia un mar metropolitano con enclaves de campo o naturaleza cuyo deterioro se trata de proteger, en ocasiones, de la patología en curso.

²Término éste acuñado por PATRICK GEDDES (1915) para designar esta nueva forma de urbanización, diferenciándola de lo que antes se entendía por ciudades.

En lo que sigue veremos que el caso español constituye un buen ejemplo de la expansión de las patologías urbano-territoriales descritas. Pues se retiraron las tenues barreras del planeamiento en un momento en el que se produjo una ola de liquidez inusualmente barata y abundante dispuesta a invertirse en inmuebles, que facilitó la expansión de dichas patologías. A esto se añade la existencia de dos potentísimos grupos empresariales, perfectamente asentados desde el franquismo, interesados en dicha expansión: uno inmobiliario-constructivo y otro bancario. Estos grupos son los que afianzaron esa especie de andamio especulativo inmobiliario-financiero que facilitó la espectacular duración e intensidad de la burbuja inmobiliaria que recorrió el país entre 1997 y 2007.

Diferentes modelos inmobiliarios que conviven en Europa

El marco institucional de los países europeos se agrupa, en mayor o menor medida, en torno a los dos modelos inmobiliarios que desencadenan comportamientos e incidencias económicas, ecológicas y sociales bien diferentes. Uno facilita la expansión de las patologías antes indicadas. Otro contribuye a frenarlas. Uno que, con escasas regulaciones institucionales, da rienda suelta a las reglas del juego económico imperantes y promueve la vivienda en propiedad como producto de inversión directa de los hogares. Y, otro, que prioriza la vivienda en alquiler, tanto libre como social, a través de entidades especializadas que captan y desvían para este fin el ahorro de los países a través de impuestos, cotizaciones o productos financieros diversos. Una característica del último *boom* inmobiliario es que el primero de estos modelos se ha extendido con fuerza variable según los países, mientras que el segundo se batía en retirada, con consecuencias evidentes sobre la transformación observada en el patrimonio de los hogares (con el aumento de los activos inmobiliarios y de los pasivos hipotecarios), en los riesgos generados en el sistema y en sus consecuencias urbanas y territoriales.

El caso de España puede constituir un ejemplo extremado del primero de los dos modelos indicados, el que une el predominio aplastante de la vivienda en propiedad de los hogares³ a la relajación del planeamiento urbano y territorial. Los casos de Alemania, Suiza, Holanda y, en menor medida, Francia podrían ejemplificar con ciertos matices el otro⁴. No cabe entrar aquí en la amplia casuística de las instituciones y las políticas relacionadas con la vivienda de los países⁵, sino esbozar los rasgos esenciales de los dos modelos indicados, para apuntar después sus consecuencias.

El modelo ejemplificado por España otorga un peso mayoritario al régimen de ocupación de la vivienda en propiedad, quedando muy reducida la ocupación en régimen de alquiler. Pues el modelo promueve la compra de viviendas mediante desgravaciones y posibles ocultaciones fiscales, pero no los alquileres. Al mismo tiempo potencia la vivienda libre frente a la vivienda social.

El segundo de los modelos institucionales apuntados otorga un peso importante a la vivienda en alquiler, con importancia variable, dentro de ésta, de la vivienda de promoción pública y de alquiler social. En este modelo, la gestión de una elevada fracción del stock de viviendas alquiladas suele correr a cargo de entidades mayoristas especializadas de distinta naturaleza y ámbito de actuación (públicas, privadas y mixtas; estatales, regionales y locales; con y sin ánimo de lucro, ...). Pese a que los actores varíen mucho según los países, en la Unión Europea suelen predominar aquellas directa o indirectamente controladas por los poderes públicos, sobre todo en el caso de la vivienda social. En este modelo conviven países como Holanda o Suecia, con fuerte peso de la promoción pública de vivienda social ligada a enfoques socialdemócratas tendentes a implantar el llamado “Estado de bienestar”, o países como Alemania o

³España llegó a ser el país de la Unión Europea con mayor porcentaje de viviendas ocupadas en propiedad y con menores porcentajes de viviendas en alquiler y en alquiler social. Solo en los últimos tiempos se ha visto aventajado en porcentaje de viviendas en propiedad por algunos de los antiguos países del Este, que sometieron sus stock de vivienda pública o cooperativa a drásticos procesos de privatización. El caso de Eslovaquia ejemplifica bien estos procesos privatizadores, al haber pasado el porcentaje de viviendas ocupadas en propiedad del 50 % en 1991 al 76 % en 2001 y al 85 % en 2005, a la vez que el parque público de viviendas en alquiler estatales y municipales decaía del 27 % en 1991 al 4 % en 2005 y el de viviendas propiedad de cooperativas caía del 22 % al 7 % en ese mismo período (Datos del *Statistical Office* de la República de Eslovaquia para 1991 y 2001 y estimación del *Ministry of Construction and Regional Development* para 2005). Todavía más extremo es el caso de Hungría, que muestra el porcentaje más elevado de viviendas en propiedad (92 % en 2003) superando incluso al de España, y el más bajo en alquiler (7 % en 2003) (*Estadísticas de vivienda de la Unión Europea*, Cuadro 3.5, página 50. Accesible por Internet en <http://www.euhousing.org>).

⁴Hay que puntualizar que no existe un sesgo geográfico claro que permita diferenciar el modelo según países meridionales o septentrionales. Sobre todo porque, más que rasgos espaciales, lo que existen son diferentes marcos institucionales que arrojan distintos resultados. Tal es el caso, por ejemplo, de Irlanda, o de los países del antiguo bloque socialista, que siendo países septentrionales se encaminan con fuerza hacia el primer modelo descrito; o, alternativamente, el caso de España, que ahora protagoniza este primer modelo, pero que hace unas décadas ejemplificaba el segundo.

⁵Cabe remitir para ello a textos especializados sobre las políticas de vivienda comparadas, como BARCHIN (1996) y TRILLA (2001). Sobre la evolución reciente de estas políticas por países hay documentación accesible en los portales de Internet de la Unión Europea, entre la que cabe subrayar los informes *RICS European housing review*, coordinados por M. BALL y sobre todo el correspondiente a 2005.

Suiza, con porcentajes de vivienda social relativamente reducidos, pero con gran peso del stock privado en régimen de alquiler, aunque éste pueda estar sometido a regulación pública e intervenido por instrumentos que suplan el reducido peso de la vivienda social.

La variada transformación que se observa según los países en los actores que intervienen en la gestión del parque de vivienda pública en alquiler apunta generalmente a transferir dicha gestión a entidades financieramente independientes, que permanecen de alguna manera controladas o reguladas por la administración. Los cambios operados en las instituciones de gestión entrañan cambios diversos en la propiedad del parque⁶. Tras la amplia casuística de estos cambios se esconde una misma meta desde el punto de vista financiero: la de desplazar la financiación de los operadores mayoristas del parque de alquiler desde el presupuesto estatal hacia los mercados financieros. Aparecieron así nuevas entidades encargadas de hacerlo: fondos inmobiliarios, asociaciones no lucrativas y sociedades de índole diversa, como los Real Estate Investment Trust (REITS)⁷, sujetos a desgravaciones y a funciones específicamente reguladas por la legislación de cada país. Los cambios institucionales mencionados posibilitan también el desarrollo de nuevos productos financieros, pues las entidades profesionales que operan en el mercado de alquiler, al verse poco influidas por los avatares de la coyuntura, pueden ofrecer inversiones con gran seguridad a largo plazo, suponiendo que cuenten con un marco institucional razonablemente estable que las favorezca.

Cabe anticipar las consecuencias diferentes de cada uno de los dos modelos descritos sobre la naturaleza del negocio inmobiliario y sobre el medio territorial, urbano y constructivo, al igual que sus distintas implicaciones financieras. En lo relativo al negocio inmobiliario, el primero de estos modelos rentabiliza las inversiones en vivienda preferentemente a través de plusvalías derivadas de la promoción y venta a los hogares de vivienda nueva y, el segundo, a través de alquileres; por lo que el primero tiende a forzar la construcción nueva, ocupando nuevos suelos o demoliendo edificios antiguos, frente a la conservación y reutilización del patrimonio inmobiliario existente. El primero vincula su negocio a las perspectivas de crecimiento del precio de la vivienda, que hacen atractiva su compra, y al ahorro y a la capacidad de endeudamiento de los hogares que la posibilitan, mientras que el segundo lo vincula directamente a la demografía y a la renta disponible de los hogares que han de pagar los alquileres. Por lo tanto, el primero alimenta el comportamiento cíclico del sector, mientras que el segundo se mantiene más al resguardo de los avatares de la coyuntura, siendo fuente de estabilidad económica. Es más, hay que advertir que, mientras la rentabilidad del primero gana en coyunturas alcistas de los precios de la vivienda, la del segundo decae, habida cuenta el tradicional retraso en la puesta al día de los alquileres y viceversa: con precios de la vivienda a la baja ni a los usuarios les interesa comprar ni a los propietarios malvender, decantándose ambos en favor del alquiler.

La configuración del modelo inmobiliario español durante el franquismo y la transición democrática

La especulación se impuso sobre el planeamiento

«La capital de una nación es el símbolo de lo que la nación es», afirmó FRANCO en 1944⁸. El hecho de que la ciudad de Madrid hubiera quedado muy dañada por la Guerra Civil ofrecía una buena oportunidad para establecer un planeamiento orientado a resolver los problemas y a “engrandecer” la capital atendiendo a los propósitos imperiales del nuevo régimen. Se elaboró así el Plan General de Ordenación Urbana de 1941, que afectaba a Madrid y a 28 municipios circundantes, con criterios rectores orientados a potenciar ese “engrandecimiento”, que iban desde cuidar la famosa “fachada imperial” del Manzanares, hasta establecer ejes como los de la “Avenida del Generalísimo y la Avenida de América”, con la construcción de “elementos representativos”. Este Plan trataba de evitar el crecimiento “en mancha de aceite” estableciendo una serie de “anillos verdes” y utilizando los “espacios libres” para albergar parques y equipamientos de los que estaba necesitada la ciudad. La simple comparación de un plano actual de Madrid con las previsiones del Plan General de 1941 permite concluir el grave fracaso de la planificación, reconocido en la propia memoria del Plan General de 1961. Pues de los “anillos verdes” y las “cuñas de penetración” previstas apenas quedan vestigios. Ya que, al igual que los “espacios libres”, se vieron colmatados de edificaciones o usos no previstos. Las actas de la *Comisaría para la Ordenación Urbana de*

⁶Así, en el Reino Unido se ha venido transfiriendo el parque de vivienda pública a las *Housing Associations*, con fines no lucrativos; en el caso de Irlanda se previó transferir la gestión, pero no la propiedad; ...o, en el caso de Alemania, las entidades locales y regionales han venido retirando sus participaciones en las empresas encargadas de la gestión del parque, que iban camino de la privatización.

⁷Los REITS, surgieron en Australia en la década de los setenta y funcionan con legislaciones específicas en países centroeuropeos como Alemania, Bélgica, Francia y el Reino Unido.

⁸Citas tomadas del texto inédito de la investigación realizada por MARÍA MOLERO sobre *El urbanismo del Gran Madrid de la postguerra*.

Madrid permiten historiar cómo se fueron modificando o eliminando las previsiones del Plan, respondiendo sobre todo al poder y a la capacidad de presión de los propietarios de los suelos afectados. Las grandes empresas urbanizadoras consiguieron recalificar los suelos de los “anillos” y “zonas” verdes libres, para construir sobre ellos barrios enteros, o añadir a los edificios más volumen del permitido en el Plan. A veces era la propia Administración la que daba mal ejemplo recurriendo a la trampa de las recalificaciones de suelo. Los mismísimos sindicatos verticales del régimen franquista construyeron su mamotrética sede (que ahora alberga al *Ministerio de Sanidad y Consumo*) sobre un solar propiedad de las *Hijas de la Caridad* calificado por el Plan como zona verde... En fin, que la *Comisaría de Ordenación Urbana*, al plegarse a las sucesivas presiones del poder, acabó consintiendo y avalando el fracaso del mismo Plan que en principio tenía que defender. Al igual, lo que ocurrió en la capital constituyó un buen reflejo de lo ocurrido en España.

El proceso de recalificar suelos al margen del planeamiento para aumentar discrecionalmente su edificabilidad atendiendo a las presiones de los propietarios, alcanzó una amplitud sin precedentes en los llamados *años del desarrollo*, que se prolongaron desde mediados de los sesenta hasta mediados de los setenta, cuando las crisis petrolíferas dieron al traste con ese ciclo alcista. El auge inmobiliario de esos años aumentó cerca de un cuarenta por ciento el parque de viviendas, para suplir el déficit existente y atender al importante auge demográfico y migratorio, además de las demandas adicionales que por primera vez planteaban masivamente la segunda residencia y la afluencia de turistas orientada sobre todo hacia el litoral mediterráneo y los territorios insulares. Se produjo, así, la primera ola de *urbanismo salvaje* que azotó nuestras costas a la vez que se desencadenó un proceso de urbanización sin precedentes unido a la masiva emigración del campo a la ciudad. En ese período el área metropolitana de Madrid vino casi a duplicar su población y a cuadruplicar su ocupación territorial urbana y sus servidumbres (NAREDO, Y GARCÍA ZALDÍVAR, 2008). A la vez que, tanto en Madrid como en todo el país, se demolían o reedificaban los edificios de la ciudad clásica o histórica para aumentar el volumen construido de las parcelas.

Fue en esos *años del desarrollo* cuando se hicieron grandes fortunas al generalizarse las recalificaciones de suelos que transgredían el planeamiento en beneficio de los poderosos. Además de consolidarse las grandes empresas inmobiliario-constructivas propias de la oligarquía franquista que hoy permanecen en pie, surgieron otras nuevas al calor de las influencias, y las plusvalías, de índole más local. Fue en esta época en la que el dinero fácil obtenido de las recalificaciones de terrenos adquirió denominación propia: se empezó a hablar de *pelotazos urbanísticos*. Como la llamada *transición democrática* coincidió con el prolongado declive inmobiliario que sobrevino tras las crisis petrolíferas de los setenta, durante los primeros años de la democracia parecía que esa cultura del *pelotazo* y ese *urbanismo salvaje* eran episodios de un pasado irrepetible. Pero, como veremos más adelante, ni el *urbanismo salvaje*, ni la singular cultura del *pelotazo*, pueden considerarse hoy vicios privativos del régimen franquista, puesto que siguieron arrasando durante la democracia, alimentados por auges inmobiliarios que dejaron pequeños a todos los anteriores.

Desde el predominio de la vivienda en alquiler y desde la promoción de vivienda social a la promoción de vivienda libre en propiedad

España contaba, tras las destrucciones de la Guerra Civil (1936–1939), con un parque de viviendas insuficiente y de mala calidad, en el que el alquiler era el régimen de tenencia mayoritario, sobre todo en las ciudades. La escasez de viviendas hizo que proliferaran tanto el chabolismo, como el hacinamiento y los subarriendos, que permitían a varias familias habitar una misma vivienda. Por ejemplo, el Censo de 1950 registró 6.639.530 familias que habitaban en 6.370.280 viviendas, con lo que había más de trescientas mil familias que compartían vivienda.

En lo que concierne al peso mayoritario del alquiler en España, el *Censo de edificios y viviendas* de 1950 acredita que en ese año más de la mitad del stock de viviendas se encontraba en régimen de alquiler, y este porcentaje alcanzaba cerca del 90 % en las grandes ciudades, como Madrid (94 %), Barcelona (95 %), Sevilla (90 %), ... o Bilbao (88 %). Como es sabido, esta situación se invirtió drásticamente, haciendo que hoy se disponga de un stock de viviendas sobredimensionado en el que la propiedad es el régimen de tenencia dominante.

No cabe historiar detalladamente las vicisitudes y cambios que, durante el último medio siglo, acabaron invirtiendo el panorama inmobiliario español, al llevarlo desde la escasez de viviendas y el predominio de la vivienda en alquiler, hasta el actual exceso de las mismas y el marcado predominio de la vivienda en propiedad. Sin que, por ello, se erradicaran la infravivienda, el hacinamiento y el chabolismo, que llegaron a repuntar durante el último decenio, junto a la polarización social unida a la inmigración clandestina y el trabajo precario. En los años 50 los esfuerzos de reconstrucción de la posguerra apenas habían conseguido paliar la escasez de viviendas, porque el movimiento migratorio planteaba nuevas necesidades que se hacían notar sobre todo en los cinturones de pobreza y de chabolas que rodeaban los grandes núcleos

urbanos y en el hacinamiento e infravivienda presente en los cascos antiguos. El empeño franquista de resolver el ‘problema de la vivienda’ culminó con la creación del *Ministerio de la Vivienda* en 1957, nombrando al frente del mismo al falangista e ideólogo de Franco, JOSÉ LUIS ARRESE. Con la retórica falangista del momento, el nuevo ministro percibió el problema de la vivienda como un problema de orden público a resolver, al estimar que «el hombre, cuando no tiene hogar, se apodera de la calle y, empujado por su mal humor, se hace subversivo, agrio, violento, ...» (Discurso de ARRESE ante el pleno de las Cortes, presentando el *Plan de Urgencia Social*). Para conseguir la paz social proponía como ‘destino’ último del ministerio «hacer que en España florezca una primavera de hogares» necesitando disponer para ello de las viviendas adecuadas. Al tomar conciencia de las limitaciones del Estado para conseguirlo, se trató de *despertar* el afán de lucro de los constructores «tocando arrebato las campanas de la iniciativa privada hasta conseguir su colaboración». Además de dotar a instituciones dedicadas a la construcción de viviendas de promoción pública y alquileres baratos (como el *Instituto Nacional de la Vivienda o la Obra Sindical del Hogar*), se establecieron importantes subvenciones, desgravaciones y exenciones tributarias para incentivar a las empresas a construir viviendas para sus trabajadores en la proximidad de los centros de trabajo. El resultado no fue despreciable: entre 1940 y 1970 se construyeron cerca de medio millón de viviendas de promoción pública con alquileres baratos, propiedad de administraciones o empresas.

Pero también y sobre todo, frente al anterior predominio del alquiler, la nueva política mostró clara preferencia por la vivienda en propiedad, como vacuna contra la inestabilidad social. Se trataba de hacer ‘gente de orden’ y asegurar el conformismo de la población facilitando su acceso a la propiedad de la vivienda y atándola, además, con responsabilidades de pago importantes. Se estableció, así, un marco que posibilitaron las plusvalías derivadas de la recalificación de suelos para interesar a las empresas en la construcción de viviendas para la venta, tanto libres como de protección oficial, a la vez que se favorecieron el crédito hipotecario y las desgravaciones para fomentar la compra de viviendas. Pero, sobre todo, se forzó la convivencia de coyunturas inflacionistas y de fuertes alzas del precio de la vivienda con normativas que decretaban la congelación de los alquileres y protegían la estabilidad de los inquilinos. Estas medidas suplieron, en parte, las carencias de vivienda social, pero también elevaron el riesgo y redujeron a la mínima expresión la rentabilidad y la liquidez del arrendamiento de viviendas, desincentivando esta modalidad de inversión y, con ello, la oferta de viviendas en alquiler. Se propició, así, la salida de los propietarios de forzar el deterioro de los edificios arrendados para conseguir el *expediente de ruina* que les permitía expulsar a los inquilinos y demoler o reconstruir el edificio aumentando el volumen edificado para su posterior venta. Esta salida, unida a la permisividad de la disciplina urbanística, sentenció a muerte buena parte de los edificios que marcaban la personalidad y la historia de nuestras ciudades, para ser sustituidos por edificios cortados por el mismo patrón de un estilo universal que triunfaba para aumentar a bajo coste el volumen edificado en las parcelas. Y a esto se añade el abandono del medio rural y de los pueblos, con lo que España acabó siendo, como veremos más adelante, líder europeo en la destrucción, por demolición o ruina, de su propio patrimonio inmobiliario⁹.

El último dato disponible, del Censo de 2001, marcó el mínimo histórico del porcentaje de viviendas en alquiler, con solo un 11 %. Y, sin duda, este porcentaje cayó todavía más entre 2001 y 2007, año que puso fin a un decenio de auge inmobiliario. El empeño de promover la vivienda en propiedad vino a culminar, así, medio siglo después de haberse iniciado y un cuarto de siglo después de muerto Franco. Si algo quedó bien atado después de su muerte, fueron la política de vivienda y la práctica del *pelotazo* inmobiliario. No es un secreto para nadie que el factor de racionalidad y de control social que teóricamente trató de introducir el planeamiento urbano y territorial previsto en la *Ley del Suelo de 1956* se viera drásticamente desfigurado por la presión de los más poderosos para beneficiarse de las oportunas recalificaciones de suelos. Un continuismo digno de mejor causa permitió, no sólo cambiar la cultura de alquiler a favor de la propiedad, sino convertir a España en líder europeo en este campo y hacer del negocio inmobiliario la verdadera industria nacional. Solamente se produjo un cambio a subrayar con la democracia: se abandonó la promoción pública de viviendas de *alquileres baratos* vinculada al paternalismo franquista, sin sustituirla por otra nueva; y las administraciones y empresas se deshicieron del stock de vivienda social, vendiéndolo a bajo precio a los inquilinos. Lo cual redujo a la mínima expresión el peso de la vivienda social, hasta el extremo de hacer de España el último país europeo en porcentaje de vivienda social y de permitir que afloraran de nuevo los problemas del hacinamiento y el chabolismo.

⁹En NAREDO (2000) apliqué un enfoque demográfico orientado a estimar la *mortalidad* por demolición y ruina de los edificios y viviendas a partir de la información censal. Este trabajo permitió concluir que España contaba con una demografía de edificios y viviendas inusualmente inmadura en Europa, al mostrar a la vez muy elevadas tasas de *natalidad* y de *mortalidad* de edificios y viviendas. Esta información ha sido actualizada en NAREDO, CARPINTERO, Y MARCOS (2005 y 2008).

Requisitos que hicieron posible la culminación del modelo inmobiliario español con la democracia y la adhesión a la Unión Europea

Introducción

Tres requisitos permitieron que el modelo inmobiliario español que se puso en marcha durante el franquismo culminara tras la llamada transición a la democracia y la adhesión de España a la Unión Europea. Uno fue que la metamorfosis democrática del régimen político se solapó con una **refundación oligárquica del poder** en la que un caciquismo renovado siguió extendiendo la cultura del *pelotazo* inmobiliario a una escala sin precedentes. Otro fue la **crisis del planeamiento**, que desembocó en una normativa que hizo de las operaciones inmobiliarias acordadas entre promotores y políticos al margen del planeamiento la pieza clave de nueva la ordenación urbano- territorial. En el urbanismo se entronizó al llamado *agente urbanizador* para que, en connivencia con los políticos locales, utilizara a sus anchas la trampa de las recalificaciones de suelo, haciendo que operaciones y megaproyectos urbanos que durante el franquismo parecían escandalosos, se multiplicaran después, durante la democracia, revestidos de impunidad legal y de buen hacer político y empresarial. Y el tercer requisito que explica la culminación del modelo fue que contó con una **financiación barata y abundante** sin precedentes, que animó a la formación de burbujas especulativas. Estos tres requisitos se apoyaron mutuamente, haciendo que predominaran las tendencias generales y las consecuencias que a continuación se exponen. Pues, aunque en algunos municipios la mayor sensibilidad de los alcaldes y responsables políticos locales asegurara una mejor conservación de su patrimonio inmobiliario y/o una mayor calidad de su tejido urbano, estos casos no dejan de ser excepciones a las tendencias y consecuencias generales abajo apuntadas.

Refundación oligárquica del poder

Los casos de corrupción urbanística que ahora afloran en los tribunales son la punta del iceberg de males mucho más extendidos, heredados de medio siglo de despotismo franquista y de una transición política que excluyó a los críticos del sistema, para reacomodar, bajo una nueva cobertura democrática, a las elites del poder, que siguen tomando las grandes decisiones y favoreciendo los grandes negocios de espaldas a la mayoría. Las mismas administraciones públicas siguen estando parasitadas por los intereses empresariales o partidistas que mandan en cada sector o en cada municipio, haciendo que trabajen a favor de éstos de forma normal y que la corrupción prospere la mayoría de las veces con cobertura legal. La estrecha ósmosis que se observa entre políticos y empresarios vinculados al negocio inmobiliario aparece ejemplificada por el hecho de que el jefe del gabinete económico del presidente ZAPATERO pasara directamente a presidir la patronal de las grandes empresas constructoras, cuya conexión con los grupos de poder económico imperantes durante el franquismo es bastante evidente. Pues, si repasamos la composición de sus principales accionistas, se constata que hay mucho viejo capitalismo en las nuevas empresas del sector. Cosa lógica, en un “mercado” en el se necesitan buenas conexiones políticas para salir adelante. En el libro titulado *Economía, poder y megaproyectos* (AGUILERA, Y NAREDO, 2009) hemos podido documentar estos extremos (RECIO, 2009), así como describir cómo se produjo la mencionada refundación oligárquica del poder con fachada democrática tras la llamada transición política (NAREDO, 2009a y NAREDO, 2001). Valga subrayar ahora que el peso económico y político de esta oligarquía inmobiliario-constructiva se acentuó con el desmantelamiento industrial y agrario que se produjo tras la adhesión de España a la Unión Europea. Mientras se recortaban otras áreas de actividad en aras de la competitividad o de los intereses comunitarios, el sector inmobiliario-constructivo se reforzó, ampliando su peso en la economía española. El negocio de la recalificación y construcción de suelos e infraestructuras permaneció, así, al resguardo de los vientos de la competitividad, en manos de las elites políticas y empresariales autóctonas.

En el libro citado se aclaran las mutaciones observadas en la relación entre economía y poder que hacen que, en España, más que hablar de *neoliberalismo* habría que hablar de *neofeudalismo* o, tal vez mejor, de *neocaciquismo*, para subrayar que estamos asistiendo a una refundación oligárquica del poder en manos de algunos *condottieri* de los negocios que utilizan en beneficio propio los instrumentos del Estado, provocando una polarización social que afecta hasta el propio mundo empresarial: hay empresas capaces de crear “dinero financiero” (NAREDO, 2010) y de conseguir privatizaciones, concesiones, proyectos, recalificaciones, ... y otras que no lo son, y que suelen ser compradas o absorbidas por aquellas. En lo que concierne al negocio inmobiliario de las recalificaciones de suelos estos *condottieri* consiguieron libertad para intervenir sobre el territorio mediante normativas que lo posibilitaban con el acuerdo de los políticos y la ignorancia y el silencio de la ciudadanía.

La crisis del planeamiento y el triunfo de la *operaciones* y los *megaproyectos*

Ya hemos comentado que, durante el franquismo, el planeamiento fue muchas veces *papel mojado* que los poderosos conseguían readaptar a sus

intereses. Pero es que durante la democracia se degradaron todavía más las tenues barreras del planeamiento urbano que condicionaban a lo previsto en el Plan los usos y la edificabilidad de los terrenos. Pues los cambios en la legislación¹⁰ facilitaron que esa edificabilidad se pudiera acordar discrecionalmente al margen del planeamiento, permitiendo que la edificabilidad de los suelos no dependiera ya de lo previsto en esos documentos públicos que eran los planes municipales, sino del poder de los compradores y propietarios del suelo para conseguir recalificarlo y obtener plusvalías. Y como los gobiernos municipales y regionales tenían en sus manos la llave de las recalificaciones, base del negocio inmobiliario, se estableció un caldo de cultivo propicio a la emergencia de prácticas caciquiles, que extendieron la corrupción y las componendas vinculadas a este negocio por todo el territorio, culminando con casos tan sonados como el de Marbella.

Por una parte, este contexto permitió introducir más volumen edificado en las zonas más valoradas de la ciudad demoliendo edificios antiguos o recalificando zonas verdes o terrenos destinados a equipamientos, atendiendo a la capacidad de presión de los propietarios. Tal vez el ejemplo más emblemático de cómo el nuevo caciquismo ha venido haciendo y deshaciendo la ciudad al margen de la ciudadanía sea la doble recalificación de los terrenos de la antigua y la nueva ciudad deportiva del Real Madrid (ARIAS, 2009). Esta operación permitió al club extraer plusvalías millonarias, compartidas con otras empresas y administraciones, al recalificar su antiguo terreno deportivo para construir sobre él un enorme volumen de edificación en forma de cuatro torres que alteraron por completo la perspectiva de la urbe en uno de sus espacios más cotizados. Como es común en las operaciones inmobiliarias¹¹, esta decisión se acordó mediante un consenso elitista, al margen del planeamiento y de la ciudadanía.

Por otra, el contexto descrito acentuó también el modelo de edificación difusa o dispersa, en el que las nuevas parcelas edificadas surgían a muchos kilómetros a la redonda de los centros urbanos, dependiendo únicamente de la voluntad y el poder de los propietarios para *desarrollar* esos suelos, empleando para ello una terminología militar que califica de *operaciones* a las nuevas intervenciones sobre el territorio.

Otra característica del nuevo modelo inmobiliario-constructivo es que tiende a inventar pretextos y a buscar nombres que justifiquen y hagan atractivas las operaciones de recalificación de suelos, resaltando calidades o aspectos que suplen sus limitaciones o carencias. Se habla así de *ciudades de la imagen*, *ciudades del golf*, o de lo que sea, donde se observa la carencia de ciudad al predominar barrios dormitorio, o usos y servicios específicos; al igual que no se habla de zonas industriales, sino de *parques empresariales*. Pues ya no se planifica directamente el futuro de las ciudades para el bienestar de los ciudadanos, sino para la promoción de determinados eventos o megaproyectos que se presuponen fuente de bienestar y de negocio. Por ejemplo: no es la racionalidad del planeamiento, sino el empeño doblemente fallido de hacer de Madrid sede de los juegos olímpicos, el que ha justificado la construcción de un rosario de megaproyectos y costosas infraestructuras sin contar con las necesidades y prioridades de la ciudadanía.

El afán de buscar pretextos que justifiquen los megaproyectos inmobiliarios, culmina con el ejemplo de los llamados *parques temáticos*. La experiencia de los que se han venido desarrollando permite señalar ciertos rasgos comunes de este tipo de *operaciones*. En todos ellos se presenta el proyecto como una enorme fuente de parabienes y progreso para la zona en la que se localiza y que justifica plenamente la recalificación de terrenos *in extenso* para albergar a la población y los servicios que, se supone, atraerá la nueva actividad propuesta. No solamente se atribuye, así, a la *operación* más superficie de la requerida por el *parque* que la justifica, sino que con este pretexto se recalifican también los terrenos próximos previamente adquiridos por los promotores más informados del proyecto. Se solicita además el apoyo del Estado, con sus empresas públicas o semipúblicas, no sólo para financiar la *operación*, sino para poner gratuitamente a su servicio las infraestructuras necesarias para que pueda prosperar. El desenlace habitual es que, una vez que los propietarios de los terrenos han realizado enormes plusvalías procedentes de su recalificación, se ve que la actividad del parque que se tomaba como pretexto incumple las expectativas de negocio que se prometían. Languidece así la sociedad responsable del *parque* y reclama más dineros

¹⁰No voy a perder tiempo en relatar los cambios operados en el marco institucional que son el objeto de otras comunicaciones al presente Coloquio. Estos cambios parten de la propia Constitución de la democracia, que dejó al Estado central sin competencias en urbanismo y ordenación del territorio, al delegar totalmente estas competencias en los gobiernos regionales y municipales, sin haber establecido criterios e instrumentos previos de orientación y control. Los gobiernos regionales generaron después una maraña legislativa que resulta muy difícil de desbrozar y de distinguir sus dimensiones meramente ceremoniales, de las que están siendo objeto de aplicación efectiva. Las personas interesadas podrán encontrar un desbroce y enjuiciamiento detallado de esta normativa en el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*, actualmente en prensa en el *Ministerio de Vivienda*, cuya elaboración que he tenido el placer de coordinar con JOSÉ FARIÑA (2010).

¹¹Véase también el ejemplo del megaproyecto sevillano promovido con el lema «Sevilla, la construcción de un sueño» (DELGADO, 2009).

públicos y más edificabilidad en los terrenos de la operación, para compensar con nuevas plusvalías el fiasco financiero de la actividad que en principio justificaba la *operación*. La experiencia de los cuatro grandes *parques temáticos* instalados en España se adapta al modelo indicado: Port Aventura (1995), Isla Mágica (1997), Terra Mítica (1998) y el Parque Warner (2002), han sido todos ellos promovidos y financiados por entidades públicas y/o cajas de ahorros, lo que debería suscitar dudas sobre la rentabilidad de los parques, al contribuir los inversores privados sólo en la medida en la que su participación en los negocios colaterales del *parque* —inmobiliarios, constructivos o de servicios— lo justifican. Una vez obtenidas las plusvalías de la recalificación de terrenos y/o los beneficios de la fase de construcción, suele evidenciarse el fiasco económico y el sinsentido de los megaproyectos, ahora subrayado por la crisis inmobiliaria.

Numerosos exponentes de este proceder han venido desordenando el territorio al dictado de oligarquías político-empresariales que sembraban por doquier, con el apoyo del dinero público, parques temáticos, nuevas ‘ciudades’ e infraestructuras, sin contar con las necesidades de la población, ni con las vocaciones del territorio. Tal vez la operación denominada *Reino de Don Quijote*, en Ciudad Real, pase a la historia por haber contribuido a la bancarrota de *Caja Castilla La Mancha*, al forzarla, entre otras cosas, a financiar un ruinoso aeropuerto privado, para que accedieran los ricos del mundo a jugar en el nuevo casino que servía de pretexto a la operación¹². Pero todo esto parecía ya un juego de niños en comparación con la treintena de casinos y la megalópolis del juego que se pretendían instalar en el desierto de Los Monegros (Aragón) justo cuando la crisis inmobiliaria vino a enfriar las operaciones especulativo-constructivas y los megaproyectos vinculados a ellas.

El predominio de este género de operaciones no sólo hizo que los nuevos desarrollos urbanos evolucionaran al margen del planeamiento de forma aparentemente errática e incontrolada, sino también que incumplieran los viejos estándares del urbanismo, empobreciendo el medio urbano y generando nuevas carencias. El reflejo territorial de este modelo guiado por el descontrolado afán de lucro de la promoción inmobiliaria respondió implícitamente a las patologías inicialmente descritas. Al igual que el melanoma, este modelo observa un “crecimiento rápido e incontrolado”, extiende la enfermedad edificatoria a puntos alejados, propiciando el modelo de la *conurbación difusa*, mantiene la “indiferenciación de las células malignas” al unificar a través de un único *estilo universal* las tipologías constructivas, a la vez que “destruye o engulle los tejidos urbanos y edificatorios preexistentes” (NAREDO, 2005). Las tesis doctorales de JAVIER RUIZ (1999) y de EDUARDO DE SANTIAGO (2005) confirman que en la Comunidad de Madrid acabó predominando el modelo de la conurbación difusa, frente al urbanismo más compacto que preveía el planeamiento. En la segunda de estas tesis se hace un estudio detallado de 87 *piezas* u operaciones territoriales que se despliegan en la región de Madrid por todos los puntos cardinales, lo que ayuda a extraer conclusiones sobre la amplitud y el funcionamiento de este modelo. Entre otras cosas, se observa que la morfología de las *piezas* estudiadas viene marcada por la geometría de las parcelas de terreno hacia las que el poder de los propietarios había conseguido llevar las operaciones, evidenciando que era la lógica del poder la que se imponía por encima de la posible racionalidad del planeamiento. Más de la mitad de las operaciones estudiadas eran predominantemente residenciales, afectaban a cerca de 30.000 hectáreas y pretendían albergar 570 mil nuevas viviendas, mostrando la importancia del fenómeno analizado.

Por último, hemos de recordar que, en el modelo ejemplificado por España, el negocio inmobiliario se basa, sobre todo, en la posibilidad de añadir varios ceros al valor de los terrenos por el mero hecho de hacerlos urbanizables¹³. Una estimación moderada de las plusvalías asociadas a los *desarrollos* de suelo comprometidos en la región de Madrid analizados en la tesis antes mencionada, permite cifrarlas en unos 200 mil millones de euros, a precios de 2005 (NAREDO, 2009a). El importe de estas plusvalías deja pequeñas a las magnitudes tradicionalmente manejadas de la Renta o los salarios percibidos en la región de Madrid (cifrados en 168 y 89 mil millones de euros para ese mismo año), denotando la importancia económica de

¹²Una operación con un pretexto similar había tenido lugar ya en la histórica ciudad de Aranjuez (Madrid), con la construcción en plena huerta de un casino con hoteles, viviendas y zonas comerciales: las luces de neón del casino brillando en el atardecer en esa histórica huerta aportan una imagen cargada del surrealismo que suele impregnar a este tipo de operaciones.

¹³Según la *Encuesta de precios de la Tierra*, del *Ministerio de Agricultura*, el valor medio de los terrenos de cultivos y pastizales era, en 2006, de 10.402 euros/hectárea, o lo que es lo mismo, de 1 euro/metro cuadrado (excluida la superficie de monte que se supone menos valorada). Para ese mismo año el *Ministerio de Vivienda* cifraba el precio medio de la vivienda en 2.160 euros/metro cuadrado. Considerando, para una promoción inmobiliaria media, un ratio entre superficie construida y superficie total del 50%, un coste de construcción de 1.000 euros/metro cuadrado y gastos adicionales de promoción-urbanización de 80 euros/metro cuadrado, obtendríamos una plusvalía de unos 500 euros/metro cuadrado, o de 5 millones de euros por hectárea. O lo que es lo mismo, con esta operación, el valor de la propiedad inicial se nos habría multiplicado por 500, una vez descontados los gastos, señalando la importancia del orden de magnitud del negocio. Aunque, evidentemente la plusvalía obtenida varía en cada caso con la edificabilidad de los terrenos y con el diferencial de precios, que culmina al permitir la introducción de un gran volumen de edificación en zonas muy valoradas, como ocurrió con la recalificación ya mencionada de la antigua ciudad deportiva del Real Madrid.

las operaciones urbanas, que ignoran las cuentas nacionales de flujos y el cuadro macroeconómico al que se circunscribe el razonamiento habitual de los economistas¹⁴.

Financiación barata y abundante dispuesta a invertirse en *ladrillos*

La adhesión de España a la Unión Europea generó unas condiciones excepcionalmente favorables a la formación de burbujas inmobiliarias que aceleraron los negocios especulativos ligados a las recalificaciones y revalorizaciones inmobiliarias en el contexto especialmente propicio que acabamos de describir. La primera de estas burbujas (1986–1992) es la que se desató al calor de la entrada de capitales y empresas extranjeras deseosas de hacer negocio en el nuevo país de la Europa comunitaria. Esta burbuja aportó dos novedades a resaltar. En primer lugar, se produjo cuando el crecimiento demográfico y migratorio interno habían venido remitiendo desde principios de los setenta, recortando las previsiones demográficas y las futuras necesidades de vivienda. En segundo lugar, a diferencia de lo que había ocurrido en el pasado, el notable crecimiento de los precios inmobiliarios no formaba parte ya de un fenómeno inflacionista generalizado, sino que se solapó con una notable desaceleración del crecimiento de los precios al consumo y de la actividad económica ordinaria. Esto acentuó enormemente el diferencial entre el crecimiento de los precios inmobiliarios y la moderación de los precios al consumo, haciendo mucho más llamativas las plusvalías obtenidas en relación con los ingresos ordinarios. Se ensanchó también la brecha que se abría entre los enriquecidos propietarios y el resto de la población, contribuyendo a extender entre la población los afanes especulativos al calor de las intensas revalorizaciones inmobiliarias. Pues esta burbuja afectó básicamente a los precios, pero no tanto al volumen construido, ya que el repunte de la construcción de viviendas apenas superó, en dos ocasiones, el medio millón de viviendas anuales. Esta burbuja murió por estrangulamiento financiero tras los festejos de 1992¹⁵, cuando el endeudamiento y el enorme déficit exterior del país, tuvo que corregirse con tres devaluaciones sucesivas de la peseta y un importante programa de ajuste (NAREDO, 1996).

Sin embargo, el período de declive económico y atonía del mercado inmobiliario no duró demasiado. Tras haber corregido sus desequilibrios y sustituido la peseta por el euro, la economía española dispuso de una liquidez barata y abundante que hizo repuntar la cotización de los activos bursátiles e inmobiliarios originando una nueva burbuja inmobiliaria de proporciones colosales. Pues la intensidad y duración sin precedentes del pasado *boom* inmobiliario vino alimentada por los medios de financiación también sin precedentes que le otorgó la flamante posición de dominio adquirida por la economía española bajo el paraguas del euro. A esta liquidez inusualmente barata y abundante se unió un marco institucional que hacía muy atractiva la inversión inmobiliaria, tanto por parte de promotores como de compradores, al prometer importantes plusvalías y contar con una fiscalidad favorable. La crisis bursátil de principios de siglo (2000–2003) unida a las sucesivas rebajas del tipo de interés acentuaron el huracán de dinero presto a invertirse en ladrillos y cemento, al que se añadió otro de fondos estatales y europeos plasmados en potentes infraestructuras que, lejos de *vertebrar* el territorio, han contribuido generalmente a acentuar sus desequilibrios. Un rasgo diferencial del pasado *boom* inmobiliario respecto a los precedentes fue el mayor afán de comprar viviendas como inversión, unido a la mayor presencia de compradores extranjeros. Cuando las gestoras de inversiones pasaron a ofrecer, junto a los productos financieros, productos inmobiliarios que se podían comprar sobre el papel, viéndolos por Internet, el mercado inmobiliario español pasó a competir con ventaja con los mercados financieros a la hora de atraer el ahorro de los potenciales inversores. Se desató así la espiral propia de las burbujas especulativas, en las que se compra porque se piensa que los precios van a subir y los precios suben porque aumentan las compras, cada vez más financiadas con créditos.

Como colaboradora necesaria del negocio inmobiliario, la construcción de edificios e infraestructuras se difundió por el territorio peninsular a modo de melanoma sin control: la proliferación de grúas y la escasez de árboles, han venido ofreciendo en nuestro país un paisaje bien singular en Europa. El hecho de que entre 2002 y 2007 se construyeran todos los años en España muchas más viviendas que en Francia y Alemania juntas, cuando estos dos países triplican a España en población y la duplican en territorio, evidencia que este *boom* inmobiliario no sólo se caracterizó por el fuerte crecimiento de los precios, sino también de la construcción nueva, reclamando una financiación mucho mayor que los anteriores períodos

¹⁴A diferencia de lo que ocurre en Francia, la Contabilidad Nacional española, elaborada por el *Instituto Nacional de Estadística*, no incorpora todavía cuentas de patrimonio. Para suplir esta carencia vengo estimando desde hace tiempo las cuentas de patrimonio de la economía española, como instrumento clave para interpretar su evolución durante las dos últimas burbujas inmobiliarias (NAREDO, 1996; NAREDO Y CARPINTERO, 2002; NAREDO; CARPINTERO Y MARCOS, 2005, 2007 y 2009).

¹⁵En 1992 coincidieron dos eventos que arrastraron importantes inversiones en la construcción de inmuebles e infraestructuras: las Olimpiadas de Barcelona y el V Centenario del descubrimiento de América, celebrado por todo lo alto con la Exposición Universal de Sevilla, que justificó la primera línea de tren de alta velocidad construida en España.

de auge. El pasado *boom* inmobiliario incrementó en más de una cuarta parte el stock de viviendas, haciendo de España el país con más viviendas por habitante de la Unión Europea.

España ha cubierto, así, sobradamente el ‘déficit’ de viviendas con relación a la población, pero no las necesidades de vivienda de ésta, habida cuenta que las espectaculares subidas de precios se han simultaneado con una presencia cada vez más reducida de vivienda social. Como consecuencia, España ostenta también el récord europeo en viviendas secundarias y desocupadas, a la vez que sigue ostentándolo en destrucción del patrimonio inmobiliario por demolición y ruina. El principal problema actual a resolver tiene que ver con la gestión de un patrimonio inmobiliario de mala calidad, sobredimensionado e ineficientemente utilizado. La situación actual pide a gritos políticas que, a diferencia de las actuales, propicien la rehabilitación frente a la construcción nueva, la arquitectura acorde con el entorno frente al estilo universal imperante, la vivienda como bien de uso frente a la vivienda como inversión, la vivienda social frente a la vivienda libre, la vivienda en alquiler frente a la vivienda en propiedad, la rentabilización a través de rentas y no de plusvalías, ... El problema estriba en que estos cambios no sólo tienen que ver con el urbanismo y la vivienda, sino con otros muchos sectores y políticas, exigiendo un acuerdo de Estado al máximo nivel que ni siquiera se ha planteado durante el auge porque amenazaba los negocios inmobiliarios en curso. Pero tampoco se observa una voluntad clara de reconvertir el modelo inmobiliario español en el sentido arriba indicado, ahora que la burbuja se ha desinflado por sí misma y que la actividad constructivo-inmobiliaria está bajo mínimos y lo estará durante largo tiempo para purgar sus excesos.

Consecuencias

Urbanas y territoriales

La primera consecuencia es que el modelo inmobiliario imperante ha venido configurando el modelo urbano y territorial. Hemos visto que el urbanismo español ha estado gobernado por el negocio de la promoción inmobiliaria, que impuso su lógica de obtener plusvalías recalificando y construyendo suelos por encima de la del planeamiento urbano y territorial. El predominio de esta lógica económica ha condicionado tanto el modelo urbano- territorial resultante, como el marco institucional que lo impulsa. Hemos visto también que el modelo ejemplificado por España otorga un peso mayoritario al régimen de ocupación de la vivienda en propiedad, quedando muy reducida la ocupación en régimen de alquiler. Al mismo tiempo que ha potenciado la vivienda libre, dejando la vivienda social como algo testimonial, sobre todo en lo que concierne a las viviendas de promoción pública y de alquileres baratos. El modelo se apoya, por una parte, en potentes empresas de promoción inmobiliaria y, por otra, en hogares (nacionales y extranjeros) con capacidad de compra y afán de invertir en viviendas, contando con el apoyo de un sistema de crédito hipotecario muy desarrollado, que se ha visto reforzado por las buenas posibilidades de captación de liquidez internacional de que disponen los países de la Unión Europea.

Concretando algo más sobre cómo el modelo inmobiliario dominante ha venido incidiendo sobre el modelo urbanístico, hemos de reiterar que el predominio del juego económico descrito ha condicionado a la vez los modelos de ordenación territorial, urbana y constructiva resultantes, adaptándolos a la lógica del melanoma antes descrita. Por una parte, ha promovido un crecimiento de la edificación rápido e incontrolado, arrastrado por burbujas que se mueven por lógicas especulativas ajenas a las necesidades de la población, sin más frenos que los de índole financiera. Ha polarizado el territorio en núcleos atractores de capitales, población y recursos y áreas de servidumbres de abastecimiento y vertido, generando a la vez grandes concentraciones de población y áreas despobladas, con densidades solo presentes en Europa en el desierto lapón o en las proximidades de Círculo Polar Ártico. En el urbanismo ha impuesto el modelo de la *conurbación difusa* y en la construcción el *estilo universal*. Los nuevos modelos urbanos y constructivos, lejos de mejorar los anteriores, los han destruido o engullido. España es así líder europeo en pueblos abandonados y en destrucción de su propio patrimonio inmobiliario. Pues el modelo ha promovido a la vez la construcción nueva y la destrucción del patrimonio inmobiliario construido, haciendo de España el país con un patrimonio inmobiliario más renovado de Europa. Según el Censo de 2001 (último dato disponible!) habían desaparecido por demolición o ruina más de la mitad de los edificios destinados a vivienda censados en 1950. España cuenta incluso con un menor porcentaje de viviendas anteriores a 1940 que Alemania, cuyo patrimonio inmobiliario quedó seriamente dañado por la Segunda Guerra Mundial. Lo cual me permite señalar que el modelo de desarrollo español ha sido más destructivo del propio patrimonio inmobiliario de lo que, en proporción, lo fue la guerra mundial en Alemania.

La trepidante construcción nueva, al seguir estos modelos, no ha contribuido a mejorar la calidad de la vida urbana, pues no ha hecho ciudad, sino urbanizaciones y operaciones inmobiliarias que carecían de la complejidad de la ciudad clásica, incumpliendo, incluso, los estándares del urbanismo que el planeamiento

tomaba como norma. Hasta la propia rehabilitación urbana ha reproducido a veces la lógica de las operaciones inmobiliarias, expulsando a los vecinos y simplificando y especializando el tejido urbano resultante. Además, el crecimiento rápido e incontrolado de la construcción observado durante el último decenio, unido a la carencia de vivienda social y a la subida de precios, ha generado un stock inmobiliario sobredimensionado y de mala calidad urbana, que la población no alcanza ya a habitar ni a comprar.

Económicas

El modelo inmobiliario español, al inflar la reciente burbuja especulativa, ha generado endeudamientos y desequilibrios que llevaron a la economía española a una profunda crisis, cuando falló la liquidez internacional tan inusualmente barata y abundante que la venía alimentando. Pues los procesos especulativos traen la fortuna para algunos, pero siempre acaban acarreado endeudamientos y bancarrotas que otros han de pagar. La burbuja inmobiliaria no sólo aceleró sobremanera el pulso de la coyuntura económica reciente —y el déficit y el endeudamiento exterior— en nuestro país, sino que ahora lastra su recuperación. Pues si España fue líder del auge inmobiliario en Europa, también lo fue del riesgo inmobiliario en todas sus dimensiones (endeudamiento hipotecario con relación a la renta disponible, exposición del sistema financiero, ...) (NAREDO, CARPINTERO, Y MARCOS, 2007). Y el pinchazo de la burbuja, no sólo ha dado al traste con la pujante actividad inmobiliario-constructiva y las plusvalías que animaban la actividad económica y la recaudación de impuestos —agravando el déficit presupuestario y elevando la tasa de paro al 20%—, sino que deja como herencia un enorme endeudamiento privado y, finalmente, público. Ya que la burbuja, tras haber devorado el ahorro interno, se siguió financiando irresponsablemente con cargo al exterior durante los últimos cuatro años del auge, recurriendo a titulaciones y deudas a largo plazo que los mercados internacionales dejaron de admitir a raíz de la crisis financiera. Sobre todo si éstas proceden de cajas de ahorros que mantienen créditos al promotor y morosidades bien superiores a los bancos. Pues las cajas han venido siendo la mano financiera utilizada por el actual neocaciquismo local y regional para sacar adelante sus grandes operaciones inmobiliarias y los megaproyectos de dudosa rentabilidad que le servían de pretexto. Por ejemplo, todos los *parques temáticos* —que acabaron mostrando pérdidas, para hacer la fortuna de los propietarios de terrenos circundantes— fueron financiados por cajas de ahorros y/o empresas públicas. Desde Port Aventura (*La Caixa* 43%), ... hasta el Parque Warner (*Arpegio* 44% y *Caja Madrid* 22%), pasando por Isla Mágica (*Caja el Monte* y *Caja San Fernando*, hoy fusionadas en *Cajasol*), por Terra Mítica (*Bancaixa* y *Caja de Ahorros del Mediterráneo*), ... o por el Reino de Don Quijote y su aeropuerto privado, que hicieron colapsar a *Caja Castilla-La Mancha*. Así, el pinchazo de la burbuja inmobiliaria ha llevado a las cajas de ahorro a una situación crítica que tendrán que resolver en el año en curso. Además de proseguir la cadena de suspensiones de pagos de empresas inmobiliarias, 2010 será el año en el que las cajas tendrán que afrontar su excesiva concentración de riesgos en el sector inmobiliario, acometiendo un proceso de reestructuración a gran escala que alterará el panorama financiero del país. La fusión de entidades —orientada a cerrar sucursales y reducir gastos— y la inyección de dinero público para reflotarlas tendrá dos posibles salidas. Una, la reconstitución de la desaparecida banca pública. Otra, la privatización de esos últimos vestigios de entidades público-cooperativas que son las cajas. La opacidad con la que se está acometiendo la operación sugiere que será esta última salida la que se acabará imponiendo.

En suma, que ahora se sufren las consecuencias de que la burbuja inmobiliaria y sus derivados constructivos llegaran a absorber cerca del 70% del crédito al sector privado y a extender el virus de la especulación por todo el cuerpo social, a la vez que se sobredimensionaba el suelo urbanizable y el parque de viviendas secundarias y/o desocupadas, ocasionando una superdestrucción de los asentamientos, los ecosistemas y los paisajes precedentes. Lo que hace que todo el mundo sufra el *deterioro ambiental* ocasionado y que la población hipotecada tenga que seguir pagando durante décadas el aquelarre de beneficios y plusvalías obtenidos por unos pocos durante el auge; en un juego económico que necesitaba expandirse continuamente para evitar su derrumbe.

Y además, últimamente, las potentes inyecciones de liquidez y gasto público, junto con las subvenciones, avales y desgravaciones fiscales aplicadas por el Estado para contrarrestar la crisis y apoyar a las entidades financieras, acentuaron notablemente el déficit presupuestario y la deuda pública, situando a España en el pelotón de los países con problemas (el grupo de Portugal, Ireland, Greece, Spain (PIGS)).

Ecológicas

El problema ecológico estriba en que la construcción es una actividad muy exigente en energía y materiales que tiene una gran incidencia territorial, directa e indirecta. Por ejemplo, la construcción de vivienda nueva reclama, como poco, media tonelada de materiales por metro cuadrado, a lo que hay que sumar movimientos de tierras y de residuos inertes que superan ampliamente esa cifra. El consumo

de cemento constituye un indicador sintético de primer orden de la importancia de la construcción de edificios e infraestructuras asociada al negocio inmobiliario. Este indicador sigue los marcados vaivenes de la coyuntura inmobiliaria, que tienen poco que ver con las necesidades de vivienda y de infraestructuras, que se mueven al ritmo más pausado de la demografía y la renta disponible de los hogares. España llegó así a consumir cerca de los sesenta millones de toneladas anuales de cemento en los años culminantes del pasado *boom* inmobiliario. Este consumo, no sólo hizo de España el quinto país del mundo en consumo de cemento —sólo superada por países como China, con muchos cientos de millones de habitantes— sino que sobrepasa ampliamente el de otros países europeos, que como Francia y Alemania cuentan con más población y/o territorio que España. Si recordamos que España tiene cincuenta millones de hectáreas de territorio y algo más de cuarenta millones de habitantes, vemos que ese consumo suponía más de una tonelada anual por habitante y por hectárea de superficie geográfica. Como esta tonelada larga de cemento se mezcla con arenas y gravas, para convertirse de hecho en cerca de diez toneladas anuales de mezclas por habitante o hectárea, vemos que el a veces llamado *tsunami* inmobiliario no es una simple e imaginativa metáfora, sino una verdadera ola de ladrillos y cemento que ha venido recorriendo la geografía peninsular. Sin embargo, pese a los importantes presupuestos *anti-cíclicos* destinados a inversiones en obras públicas, el consumo de cemento se ha reducido en 2009 a menos de la mitad de la cifra antes indicada, reflejando la importancia de la crisis inmobiliaria.

Pero el problema ecológico se deriva también de que el reciente *boom* inmobiliario ha seguido las patologías descritas al desplegar un modelo territorial, urbano, constructivo, ... y un estilo de vida, que resulta mucho más exigente en recursos y pródigo en residuos y en daños ecológico- ambientales que los previamente existentes. A la vez que la eficiencia en el uso del suelo decae con el actual modelo inmobiliario y urbanístico, que infla el porcentaje de viviendas desocupadas y secundarias y exige cada vez mayores servidumbres indirectas. Por ejemplo, hemos podido constatar que el suelo ocupado en la Comunidad de Madrid por usos urbano-industriales directos e indirectos pasó de 112 metros cuadrados por habitante en 1956 a 270 en 2005. Y también que la promoción inmobiliaria promovió el abandono masivo de terrenos agrarios en la región que han ido pasando a engrosar un stock muy sobredimensionado de suelo con pretensiones de ser urbanizado (NAREDO, Y GARCÍA ZALDÍVAR, 2008).

Sociales

Pero la desmaterialización originada por la crisis, al estar ligada al aumento del paro, la frustración y el empobrecimiento de buena parte de la población dista mucho de ser deseable. Por lo que no cabe postular el objetivo de la desmaterialización o del decrecimiento del consumo de energía y materiales sin unirlo a una reconversión profunda del proceso económico, de los patrones de consumo y de las metas de la sociedad. Pues con el sistema actual el decrecimiento tiene nombre propio: se llama depresión económica y va acompañada de drama social.

Los orígenes de este drama hay que buscarlos en el hecho de que la euforia especulativa que desató el auge inmobiliario contribuyó a extender el virus de la especulación y el consumismo por todo el país. Se acentuó así el conformismo con las prácticas caciquiles, unido al servilismo y la polarización en una población cada vez más polarizada e hipotecada. Este panorama resultaba socialmente aceptable mientras una ingente liquidez nueva financiaba el festín de revalorizaciones y compras asociado a la burbuja inmobiliaria. De ahí que cuando el pulso de la coyuntura económica decae y el paro aumenta, se quiera *inyectar* más y más liquidez a toda costa, para que la carrera especulativa del crecimiento continúe y rebose lo más posible, alcanzando a la mayoría de la población. El crecimiento es, así, como una especie de droga que adormece los conflictos y las conciencias, creando adicción en todo el cuerpo social. Pues cuando decae o se para, el malestar resurge con fuerza y la ideología dominante induce a añorar ese crecimiento y a reforzar el conformismo social, en vez de a criticarlo y a ver las ruinas que ha ido dejando, jalonadas de grave deterioro ecológico, de angustioso endeudamiento económico y de bancarrota moral (sobre el panorama y las alternativas a la crisis véase NAREDO (2009b, 2009c y 2010)).

Tras la visión crítica del pasado auge especulativo subyace la pugna por mantener vivo el tejido social compuesto por relaciones de solidaridad, afinidad y simpatía hacia nuestros congéneres, frente a su destrucción y sustitución por una cadena de relaciones interesadas serviles y/o despóticas. En el fondo se trata de evitar que los valores de ese capitalismo especulativo —el éxito pecuniario, la pelea competitiva, el afán de lucro, de explotación, ... — y su actual proyección oligárquica acaben arrasando los sentimientos de amistad y solidaridad y haciendo realidad en nuestro país esa utopía social negativa que HESÍODO (v. 180–190), en *Los trabajos y los días*, identificaba con el fin de la especie humana. Pues, en sus célebres versos, nos recuerda que ese final vendrá «cuando se destruyan las relaciones de hospitalidad, amistad, fraternidad, ... cuando incluso a los padres, tan pronto como envejezcan, se les muestre desprecio, cuando nadie se atenga ya a su palabra dada en favor de lo bueno y lo justo, ... cuando la conciencia no exista y el único derecho sean el dinero y la fuerza».

Referencias bibliográficas

- AGUILERA, FEDERICO Y NAREDO, JOSÉ MANUEL (EDS.)
2009 *Economía, poder y megaproyectos*.
Lanzarote: Fundación César Manrique, Col. Economía y Naturaleza.
- ARIAS, F.
2009 “Megaproyectos urbanos madrileños. ¿Quién manda en Madrid?: las cuatro torres y el "señor de los anillos"”
en AGUILERA, Y NAREDO (EDS.), 2009, pp. 181–208.
- BARCHIN, P.
1996 *Housing Policy in Europe*.
Routledge, Londres, Nueva York.
- DE SANTIAGO, EDUARDO
2005 *Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid*.
Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura, 2 volúmenes.
- DELGADO, M.
2009 “Transformaciones del poder económico en Andalucía. Reacomodo de las viejas oligarquías y los nuevos poderes transnacionales”
en AGUILERA Y NAREDO, 2009, pp. 153–180.
- FARIÑA, JOSÉ Y NAREDO, JOSÉ MANUEL (COORDS.)
2010 *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*.
Madrid: Ministerio de Vivienda.
- GEDDES, PATRICK
1915 *Cities in evolution*.
Versión española de Eds. Infinito, Buenos Aires, 1960.
- HERN, W.M.
1990 «Why are so many of us? Description and diagnosis of a planetary ecopatological process»
Population and Environment: A Journal of Interdisciplinary Studies, Volumen 12, número 1.
- HESÍODO
700 a.c. *Los trabajos y los días*.
edición de 1964, traducción de A.Gonzalez Laso, Madrid: Aguilar.
- MARGALEF, RAMÓN
2005 “Acelerada inversión en la topología de los sistemas epicontinentales humanizados”
en NAREDO, Y GUTIÉRREZ (EDS.), 2005, pp. 217–222.
- NAREDO, JOSÉ MANUEL
1996 *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*,
Madrid: Siglo XXI.
- NAREDO, JOSÉ MANUEL (DIR.)
2000 *Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España*.
Madrid, Ministerio de Fomento, Serie Monografías.
- NAREDO, JOSÉ MANUEL
2001 *Por una oposición que se oponga*.
Barcelona: Anagrama.
- NAREDO, JOSÉ MANUEL
2003 *La economía en evolución. Historia y perspectivas de las categorías básicas de la ciencia económica*.
Madrid: Siglo XXI. 3ra. edición actualizada (1987).
- NAREDO, JOSÉ MANUEL
2005 “Diagnóstico sobre la sostenibilidad: la especie humana como patología terrestre.”
en HERNÁNDEZ AJA (ED. Y COORD.), 2005. *La sostenibilidad en el proyecto arquitectónico y urbanístico*. Madrid: IAU+S, distribución Maireia Libros. Accesible en la red en:
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n32/>.
- NAREDO, JOSÉ MANUEL
2008 «Ideología económica, crisis y deterioro social»
Archipiélago, número 83–84.

NAREDO, JOSÉ MANUEL

2009a “Economía y poder. Megaproyectos, recalificaciones y contratas”
en AGUILERA Y NAREDO (EDS.), 2009, pp. 19–52.

NAREDO, JOSÉ MANUEL

2009b «La cara oculta de la crisis: el final del boom inmobiliario y sus consecuencias»
Revista de Economía Crítica, número 7.

NAREDO, JOSÉ MANUEL

2009c *Luces en el laberinto. Autobiografía intelectual y Alternativas a la crisis*.
Madrid: Libros de La Catarata.

NAREDO, JOSÉ MANUEL

2010 *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*.
Madrid, Siglo XXI. 2da. edición actualizada (2006).

NAREDO, JOSÉ MANUEL Y CARPINTERO, ÓSCAR.

2002 *El Balance Nacional de la economía española (1984-2000)*.
Madrid: FUNCAS.

NAREDO, JOSÉ MANUEL, CARPINTERO, ÓSCAR Y MARCOS, CARMEN

2005 *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1991-2004)*.
Madrid: FUNCAS.

NAREDO, JOSÉ MANUEL, CARPINTERO, ÓSCAR Y MARCOS, CARMEN

2008 *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*.
Madrid: FUNCAS.

NAREDO, JOSÉ MANUEL, CARPINTERO, ÓSCAR Y MARCOS, CARMEN.

2009 «Patrimonio en vivienda y ahorro de los hogares en el final del ciclo inmobiliario»
Cuadernos de Información Económica, número 212, septiembre-octubre.

NAREDO, JOSÉ MANUEL Y GARCÍA ZALDÍVAR, RICARDO (COORDS.)

2008 *Estudio sobre la ocupación del suelo por usos urbano-industriales aplicado a la Comunidad de Madrid (1956-1980-2005)*.

Convenio Específico de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente (Secretaría de Estado para el Terri-

torio y la Biodiversidad) y la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajo editado en la red europea

EUKN:http://www.eukn.org/espana/themes/Urban_Policy/Urban_environment/Land_use/in_030_EstudioOcupacion

También editado en <http://habitat.aq.upm.es/oscarn/>

NAREDO, JOSÉ MANUEL Y GUTIÉRREZ, LUIS (EDS.)

2005 *La incidencia de la especie humana sobre la faz de la Tierra (1955-2005)*.

Ed. Universidad de Granada y Fundación César Manrique, Col. Economía vs Naturaleza.

RUÍZ, JAVIER

1999 *Madrid 1963-1994: ... La génesis del modelo disperso*.

Tesis doctoral, Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

RECIO, A.

2009 “Rasgos del nuevo poder oligárquico en España. Viejas y nuevas caras de la oligarquía española”
en AGUILERA Y NAREDO (EDS.), 2009, pp. 125–151.

TRILLA, C.

2001 *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*.

Barcelona: Fundación La Caixa (accesible en <http://www.estudios.lacaixa.es>).