

La reconversión posible del sector inmobiliario

NEREA MORÁN
CRISTINA FERNÁNDEZ
Madrid (España), marzo de 2002.

Se analizará a continuación el sector inmobiliario, los factores de su complejidad, la insostenibilidad del mismo y la posibilidad de trasladar los recursos económicos invertidos en él actualmente al ámbito de la rehabilitación, teniendo en cuenta la rentabilidad que podría tener dicha reconversión.

En cualquier caso, son necesarias unas consideraciones previas para contextualizar este análisis económico y de rentabilidad sectorial. Para ello partiremos de la base de la economía ecológica, que pretende el entendimiento global de los procesos económicos, relacionándolos en todo momento con su soporte material, y teniendo en cuenta de igual modo las consecuencias ecológicas de los mismos para medir su rentabilidad. La economía ecológica ha de preocuparse, en primer lugar, de la naturaleza física de los bienes a gestionar y la lógica de los sistemas que los envuelven, considerando desde la escasez objetiva y la renovabilidad de los recursos empleados, hasta la nocividad y el posible reciclaje de los residuos generados, a fin de orientar con conocimiento de causa el marco institucional para que éste arroje ciertas soluciones y no otras en costes, precios y cantidades de recursos utilizados, de productos obtenidos y de residuos emitidos (NAREDO, 1994).

Se parte del hecho de que el planeta es un sistema cerrado de materiales en el que sólo existe un aporte externo de energía, el sol, y por lo tanto una fuente real de crecimiento de valor, que es la renta solar. Los procesos económicos se producen dentro de este sistema cerrado, y por lo tanto el supuesto crecimiento monetario (que no económico) que se logra mediante la especulación en el mercado no puede corresponderse con un soporte de productos físicos, pues no es posible que éstos crezcan en igual medida ni indefinidamente.

La empresa capitalista (que nace con la industrialización propiciada por el uso de la máquina de vapor) no ha tenido nunca en cuenta esta visión más amplia de la realidad física que sustenta su tan defendido sistema, antes bien ha cerrado los ojos a la insostenibilidad del mismo escudándose en un supuesto crecimiento indefinido, posible y beneficioso para toda la población del planeta, un mito al que llaman progreso. El objetivo último de la empresa capitalista es, más allá de estas argumentaciones, obtener valor monetario de la explotación hasta su agotamiento de los recursos no renovables del planeta, transformando la materia y la energía en contaminación.

Por otro lado, aunque no sea el lugar de extenderse en este asunto al plantear alternativas económicas es necesaria una reflexión más profunda, enunciando la pregunta previa al cómo se hacen las cosas, que es por qué o para qué se hacen. Nos situamos entonces en la escala humana, en los intereses y deseos de las personas, en el interrogante de si los productos que hacemos y el tiempo que tardamos en hacerlos son útiles o no. En la situación del trabajo asalariado, la maquinización del mismo y en el uso del tiempo libre. En este sentido lo deseable sería sustituir los procesos intensivos en materia por los intensivos en mano de obra, buscando un modelo en el que se sustituyan las formas de producción del espacio, y se tenga un sentido del tiempo más pausado.

La sostenibilidad y las políticas sociales que protegen a la gente y sus derechos frente a la preponderancia del capital son una cuestión de lógica, y de rentabilidad económica, que aseguran que se mantenga la riqueza de recursos del planeta en un futuro. Pongamos por caso el Plan Hidrológico Nacional: sería suficiente con aplicar una mentalidad sencilla de ahorro, algo que sabría hacer mucho mejor cualquier ama de casa que los actuales responsables.

El negocio inmobiliario

Gran parte de la economía española se apoya en el negocio inmobiliario, y éste es insostenible económica, ecológica y socialmente. Se deben buscar medidas para llegar a ser un país sostenible, cumpliendo los compromisos internacionales y haciendo reales los objetivos que se plantean en las diferentes conferencias de Naciones Unidas, en la legislación europea o en las Agendas 21 que redactan innumerables ayuntamientos.

En primer lugar sería necesario analizar las causas de la importancia del sector inmobiliario. La construcción es un sector potente en el estado español porque así lo propician las reglas del juego económico, dando un crédito excesivo a las constructoras en comparación con la situación de las mismas en otros países. La administración ha planteado muchas veces planes de reconversión de diferentes sectores, modificando los incentivos, fiscalidad, etc.; es posible y necesario hacer lo mismo con la construcción, en vez de perpetuar políticas de hace cincuenta años que ya no responden a las condiciones sociales.

Un estudio del Banco Santander ayuda a entender la complejidad del sector, analizando los diferentes factores que influyen en el precio de la vivienda, éste se puede descomponer en:

43 % valor del suelo
35 % valor de la construcción

- 16 % beneficio del promotor
- 3 % comercialización
- 3 % gastos de financiación

Uno de los factores que genera el exceso de oferta es la coincidencia del sector constructor en sector propietario, los grandes terratenientes son a la vez los dueños de las empresas constructoras, convirtiéndose la construcción en un sector oligárquico, los beneficios siempre quedan 'en casa'.

Otro de los incentivos actuales a la construcción es el hecho de que la fiscalidad haya ido rebajando las cargas sobre la reventa de vivienda, y se haya congelado la promoción pública. Se puede de igual modo invertir esa tendencia con una línea política clara y se conseguiría que la mentalidad cambiase inmediatamente. Existe un proceso económico conocido y estudiado, llamado 'teorema de la telaraña', que explica cómo la regulación de una determinada actividad económica se produce naturalmente debido a las subidas y bajadas de la rentabilidad de las actividades y productos, lo que no es natural es que el crecimiento se mantenga constantemente.

Una de las políticas aplicables, que se podría implantar legislativamente es la de la rebaja de las plusvalías; teniendo en cuenta, por otro lado, que estas plusvalías deberían repercutir directamente en una mejora social, cuando lo usual es que se las apropie el empresario.

Otra posibilidad es implementar medidas legales sobre el alquiler y las viviendas desocupadas, no existe oferta de alquiler porque no se grava la desocupación de las viviendas, en otros países europeos existen impuestos sobre las viviendas desocupadas que aumentan según el tiempo y el número de viviendas por propietario. El valor de cambio de la vivienda prevalece sobre el valor de uso, es usual la compra de una segunda vivienda que se mantiene vacía, como inversión, pues es seguro que se revalorizará en un par de años. Se relega así el derecho de acceso a una vivienda digna al convertir la vivienda en un objeto sin uso, con un valor monetario creciente.

En cualquier caso el problema no es que se pueda o quiera realizar la reconversión del sector, sino que va a ocurrir irremisiblemente: en Madrid en estos momentos hay calificados como residenciales terrenos destinados a la construcción de viviendas con capacidad para un millón de personas; el caso es que no hay tal cantidad de personas para ocuparlos, nos encontramos en un momento en que la demografía no crece a ese mismo ritmo y en el que ya existe un porcentaje elevadísimo de viviendas de segunda propiedad desocupadas. Las únicas posibilidades de aumento demográfico se deben a los inmigrantes, que por otro lado tampoco encuentran las condiciones legales más adecuadas para acceder a la compra de una vivienda. En estas circunstancias lo lógico y lo rentable sería centrar la inversión en la mejora de la ciudad consolidada, evitando que se desocupen las viviendas y se degrade el espacio público existente.

En realidad al capital no le importa dónde hacer negocio, se concentrará en los sectores donde mayores facilidades legales o fiscales encuentre; por tanto la incidencia se debe centrar en la educación de los políticos, convenciendoles de que es más importante la intervención en el casco histórico que las actuaciones del estilo de la *Warner*, que perpetúan un sistema insostenible, consolidando un modelo territorial basado en el uso del transporte privado, en la sectorización de las actividades, en la dispersión de la ciudad, vaciando de contenido el antiguo centro urbano y limitando la oferta de ocio al consumo.

En el caso de lograr el traspaso desde la construcción hacia la rehabilitación, todavía quedaría mucho por conseguir, la principal dificultad es el modelo de ciudad que se busca y cómo se expresa la injusticia social en este sistema urbano. La rehabilitación no es sólo un factor neutro sino también de transformación social, y puede convertirse en un proceso negativo que genere la succión del ahorro de los pobres para el provecho del capital. Por eso es necesaria la siguiente reflexión: ¿cómo se hace la rehabilitación y a quién beneficia?

Estudiando el proceso que se está llevando a cabo en Madrid se observa que las actuaciones de remodelación y rehabilitación responden a unos objetivos económicos claros, los esfuerzos del ayuntamiento se centran en dos barrios céntricos: Lavapiés (Área de Rehabilitación Preferente) y Tetuán, que corresponden a la población de menor renta de la corona metropolitana. El proceso de rehabilitación busca la limpieza de estas áreas, una limpieza sobre todo social, la rehabilitación de las viviendas se produce de modo que supone una selección 'natural' de vecinos, produciéndose un desplazamiento de aquéllos de renta más baja, población de tercera edad e inmigrantes. El barrio deseado por el ayuntamiento estará compuesto por jóvenes profesionales de renta alta, perdiendo la complejidad actual, tanto de población (por edad, ocupación, procedencia) como de actividades económicas. Según FERNÁNDEZ DURÁN (1993) «el centro, lugar por excelencia del encuentro, de la actividad urbana multifuncional, [...] Pasa a convertirse, más que nunca, en un espacio unifuncional, de comando, desplazando paulatinamente a todas las otras actividades y a la población que lo habitaba; o en todo caso, ciertos sectores del mismo quedan como un museo para su contemplación. A este proceso contribuyen, igualmente, las altas rentas del suelo de los espacios centrales, cuya subida espectacular es asimismo consecuencia del apetito que muestran hacia estas áreas las actividades del terciario avanzado, lo que imposibilita la permanencia de todas aquellas actividades que no estén directamente relacionadas con estas funciones de dirección de una economía mundializada».

Este tipo de rehabilitación responde al modelo de ciudad dispersa del que se hablaba antes, el perfil de vecino deseable hace que el barrio se convierta en residencial y de ocio, se elimina toda una serie de equipamientos que

responderían a las necesidades del tipo de población actual, convirtiendo el centro de la ciudad definitivamente en un espacio no productivo y sin vida.

El elemento paliativo que puede oponerse a este tipo de procesos es la ciudadanía, la reivindicación es un elemento fundamental para la transformación. En general la actitud de la administración es la de cerrarse al diálogo, incluso al encontrarse frente a una ciudadanía organizada y con alternativas, pero muchas experiencias han demostrado que es posible llevar a cabo una práctica participativa de la democracia, si bien tras una fuerte presión social a las instituciones.

Referencias bibliográficas

FERNÁNDEZ DURÁN, RAMÓN

1993 *La explosión del desorden. La metrópoli como espacio de la crisis global*

Ed. Fundamentos, Madrid.

NAREDO, JOSE MANUEL

1994 ‘Fundamentos de la economía ecológica’

en **Aguilera Klink, F. y Alcántara, V.** *De la economía ambiental a la economía ecológica*. Barcelona, Icaria-Fuhem, pág. 373-404

