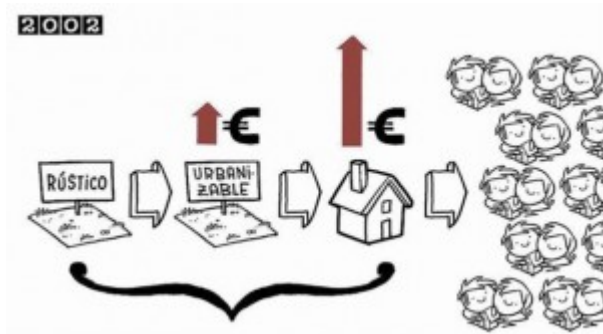


Las instituciones y la especulación con la vivienda



Primera parte

En las sociedades modernas y democráticas, la corrupción es proporcional a las oportunidades que le proporcionan las malas instituciones (Tony Judt, 2008)

El mal llamado caso Espinar ha puesto sobre la mesa, de nuevo y con el estreno del II Gobierno de Rajoy, el tema de la especulación inmobiliaria. Después de haber manejado cifras de 300.000 millones de euros (Vergés) hace 8 años, 20.000 euros nos han sacado del letargo. Comprar solares, y venderlos unidos a un piso, obteniendo una plusvalía creciente en el tiempo, con una inflación mínima, para volver a comprar mas solares,....., ese es el contenido de la especulación.

Conseguir que los pisos no se vendan, por que son demasiado caros y, además, hay una grave crisis financiera, y además no bajen de precio, esa es la esencia de la especulación. El paradigma que debe indicarnos que el sistema institucional de la vivienda está corrompido hasta las raíces. Y eso, justo, es lo que ocurrió en España en el periodo que trascurrió entre 2007 y 2011. Con un epílogo de tres años de bajadas ridículas, a pesar de existir un stock de viviendas a la venta para diez años o más. Por fin, en 2015-16, los precios han alcanzado niveles de 2003 y, en algunas capitales, antes lo hicieron en Madrid y Barcelona, empiezan a repuntar, aunque con lentitud. No parece que, con un stock que triplica la oferta anual, se vuelva a niveles de aumento medio del 20 % anual, como lo hicieron entre 2003 y 2008.

Es hora de preguntarse por la estructura cultural, económica y política, del sistema institucional de la

vivienda, que genera un comportamiento tan explosivo y peligroso para la economía y el bienestar de los ciudadanos españoles. Y empezaremos por el ámbito cultural, por la institución “madre” de la “cultura de propiedad de la vivienda” que, con mayor o menor convicción, comparten la inmensa mayoría de los españoles. Porque sin esa cultura, no se puede explicar el enorme alcance la compra compulsiva, entre 2003 y 2007, de viviendas por los españoles. Esa cultura, que precedió en treinta años a la formación de culturas parecidas en Francia y Gran Bretaña, procede de la combinación del populismo falangista, con las aspiraciones de los emigrantes españoles internos y al extranjero, y con las luchas vecinales más avanzadas que se han dado en Europa, protagonizadas por las asociaciones de vecinos de las grandes ciudades españolas. La vivienda social en propiedad era parte de la ideología falangista contra la lucha de clases, y tomó cuerpo en la reivindicación popular vecinal de los sesenta. Adquirió dimensión democrática, pero alentó la especulación inmobiliaria, casi podríamos decir que fue un motor imprescindible para la corrupción urbana.

Todo esto, que nos muestra los hilos tenues que tejen las culturas populares democráticas, las texturas populistas con que las masas construyen sus reivindicaciones, no es comprensible sin recurrir al contexto social capitalista en el que nacen y se desarrollan. Sin que por ello dejen de ser democráticas y populares. Porque, en el fondo, la vivienda al alcance de todos, es un reto económico que vivieron en la posguerra, tanto el régimen de Franco como la Unión Soviética, la Inglaterra laborista o la República Federal Alemana demócratacristiana. El esfuerzo financiero en todos los países fue enorme, y cada país lo afrontó de una manera distinta. La U.R.S.S., cuando pudo, fue construyendo bloques de viviendas en alquiler, mientras mantenía el sistema de subarriendos. Reino Unido y la R.F. Alemana, ligaron sus sistemas de pensiones a la construcción de viviendas de alquiler para los trabajadores, de forma que los alquileres retribuyeran los fondos de acumulación de cotizaciones, como arma contra la depreciación de la moneda. Este último sistema, funciona con una inflación moderada y controlada. En los setenta, con el shock del petróleo, entró en crisis en Reino Unido, favoreciendo el ascenso de Thatcher. Y el cambio hacia un modelo de vivienda en propiedad en la actual Gran Bretaña.

En España, desde los años cincuenta, la vivienda en propiedad favoreció que emergieran grandes inmobiliarias, y que las cajas de ahorros, en primer lugar, y los bancos para viviendas de clase media, desarrollaran sistemas de crédito hipotecario, que ha sido la base principal de su negocio, íntimamente ligado al proceso de revalorización, por encima del índice precios, de la vivienda. Estos grupos inmobiliarios y financieros se apoyaron en la amplia base municipal falangista, para crear el entramado de negocio especulativo, íntimamente casado con el poder municipal, antes franquista, luego de los partidos gobernantes. Muchas veces, con las mismas personas en puestos técnicos, y también políticos.

El impulso cultural inicial perdió fuerza en 1979, aunque tuvo su epílogo con la vuelta de los emigrantes a Europa y con la orden de Felipe Gonzalez a sus municipios de olvidar el urbanismo socialdemócrata y *construir, construir mucho para crear empleo*. Los precios de la vivienda se estabilizaron en los ochenta y subieron moderadamente con el IPC. Entonces llegó Rato y tuvo su gran idea: cambiar la Ley del Suelo. Quitar competencias a los municipios declarando todo el territorio nacional urbanizable, y generalizando

la idea falangista, rescatada por el PSOE valenciano a finales de los ochenta, del agente urbanizador y los PAIS.

Llegó el euro, y con él el crédito fácil y, teóricamente, sin límites. *La Burbuja* hizo estragos, alimentada por el entramado institucional, legislación, finanzas y cultura de propietarios, que tanto favorece la especulación inmobiliaria. Por lo tanto, la única manera de acabar con ella, es desmontar el entramado institucional que la incentiva. Cosa nada fácil, pues está sustentado por un componente democrático, ligado a algo tan capitalista como el derecho de propiedad.

Sin embargo, la historia suele provocar lo que los libros, los discursos y los púlpitos no consiguen. Después del fiasco de 2010, los jóvenes no parecen interesados en comprar vivienda, si los alquileres son asequibles. Además, las nuevas generaciones profesionales, que siempre han sido los impulsores primeros de los auges inmobiliarios, saben que su destino territorial futuro puede tener más de nómada, que de sedentario y, por lo tanto, ligarse a un sitio por una hipoteca puede frustrar futuras oportunidades de empleo. La actual ley de Arrendamientos, puede ser modificada, para fomentar plazos mas alargados de inquilinato, proteger a los inquilinos contra fraudes y clarificar costes, como los seguros, pero no disuade los alquileres. En cuantos a los más necesitados, a los que se dirige la vivienda social, los ayuntamientos de las principales ciudades, Madrid, Barcelona y Valencia,..., tienen claro que hay que girar hacia la oferta de viviendas en alquiler, con una segmentación adecuada a los hábitos actuales de la formación de unidades familiares: personas solas, parejas, familias monoparentales, y parejas con hijos, estudiando en cada caso las necesidades de espacio y tipo de contrato.

El ámbito político del problema se centra en dos instituciones: la propiedad del suelo y La Ley del Suelo. Respecto a la primera, los falangistas en 1941 y 1954 propusieron al Gobierno de Franco, sin éxito, la *municipalización del suelo urbano*, figura que tuvo mucho que ver con el enorme éxito de los programas británicos de vivienda social de la posguerra. Y que no hubo de ser abordada en la R.F. Alemana, porque tras las destrucciones bélicas el suelo carecía de valor. Hoy, con la Unión Europea como defensora de los derechos de propiedad, la propuesta sería difícil de instrumentar, pero una programación eficaz del suelo urbano, con una población en declive, y un sistema de imposición municipal adecuado, podría obtener el mismo resultado.

Por último, está la cuestión de las instituciones financieras. En principio, con Bankia de propiedad pública accionarial, y un stock enorme de viviendas en la SEREB; teniendo en cuenta la ausencia de crecimiento de la población, y la detención del éxodo rural a las ciudades, el problema de la vivienda no adquiere la dimensión que tuvo hace sesenta años. Por lo tanto, el problema principal no está en la financiación de los programas de vivienda social, sino en la reconquista para los municipios democráticos del poder político que tuvieron en el periodo 1980-84, y que tan mal administró la izquierda de entonces. Recuperar vía presión impositiva los inmuebles aptos para alquilar y vacíos, obtener del Estado y las CC AA la cesión de suelo necesaria para edificar viviendas sociales, y crear empleo.

Todo ello depende de un juego de alianzas que se escapan al control municipal, y dependen tanto de las

alianzas en el Parlamento de la nación, como de las alianzas que soportan los actuales Gobierno autonómicos. ¿Quién decía que...?

Y segunda parte

La historia habla de seres humanos situados en contextos reales que no han escogido, y teniendo que enfrentar fuerzas que no se pueden desviar, con una inmediatez abrumadora de relaciones y obligaciones y solo con una mínima oportunidad de introducir su propia actuación (E. P. Thompson, 1994: Las peculiaridades....)

Esto tan sencillo, que puede entender cualquiera que tenga que ganarse a diario el derecho a ganarse la vida, explica el carácter espasmódico que, para el observador externo, tiene las apariciones del descontento popular, hasta que, con el tiempo se convierten en *movimientos sociales*. También aclara la facilidad con que se desmovilizan esos mismos movimientos, cuando aquellos que convierten en sus representantes en las Instituciones, no responden a su dinámica.

Porque los movimientos sociales se manifiestan como tales mucho más tarde, el movimiento vecinal unos diez años más tarde, de su aparición, o primeras explosiones, en forma de luchas contra la policía en los barrios chabolistas, o peticiones presentadas en los ayuntamientos a través de los párrocos (tiempos de franquismo) de la barriada. Los movimientos sociales necesitan de una acumulación primitiva de *Capital Social*, que son las redes de confianza que se crearon entre vecinos, mediante la ayuda mutua, y la emergencia de dirigentes en su seno, personas que demuestran que saben lo que hacen y que se puede confiar en ellas, y además son de los nuestros. Y a través de sus acciones y la utilización progresiva de intelectuales y técnicos externos (médicos, ATS y abogados, asistentes sociales, ..., traídos por los párrocos y, con el tiempo, por CC OO), transforman el capital social primitivo en *Capital Cultural*, el cual les permite aprender a delegar su representación en las instituciones, esperando de esas personas y sus dirigentes, que hagan su trabajo y lleven sus aspiraciones allí donde se toman las decisiones que pueden resolver problemas. Pero también esperando que trabajen por cambiar esas instituciones en el sentido de la cultura de su movimiento social. Ahí es donde fracasaron los ayuntamientos de 1980.

Por eso es tan importante comprender qué son las instituciones y cómo se trabaja en y sobre las instituciones. El desprecio al trabajo institucional, ya fue tratado por Lenín en su folleto sobre el izquierdismo. Hoy se trata de entender que la movilización por una vivienda digna para todos, que fundamentalmente, a nuestro nivel de desarrollo, se plasma en una vivienda para los que no pueden pagarla y al alcance de los jóvenes, y define un servicio social, necesario en toda sociedad que desee la emancipación de sus jóvenes, como un requisito imprescindible de la salud moral y democrática de un país maduro.

En la primera parte de este artículo, se apuesta claramente por el cambio de paradigma desde la propiedad hacia el alquiler, esa es la filosofía necesaria para entender el papel de lo público en el actual contexto del problema de la vivienda: familias que se ven desalojadas del mundo de los ciudadanos comunes, y excluidos de un derecho que disfrutaba, hasta hace 10 años, el 81 % de las familias españolas. En segundo lugar, están los jóvenes, afrontados a un futuro que no tiene nada que ver con el que vislumbraban sus padres, y que necesitan cubrir la emancipación en un mundo sin seguridades, donde el cambio tecnológico acelerado obliga a la formación permanente y a tener en mente el cambio de empleo como salida. Solo el alquiler puede cubrir esa circunstancia.

Una vez establecido lo esencial de la política social de vivienda, es necesario matizar algo la cuestión de la tenencia y uso, pues la propiedad de la vivienda, para personas que han transitado una parte de su vida laboral, y adquirido estabilidad, es un seguro para la jubilación, que hay que evitar desincentivar. El movimiento obrero, hace más de un siglo, percibió en *la propiedad un derecho concreto, acorde con la conciencia y las convicciones personales y no un derecho abstracto* (Thompson, 1994). Aplicado a la vivienda es tan legítimo como el ahorro, y hay que diferenciarlo muy claramente de la especulación. Por eso la legislación sobre los ahorros y sus rentas debe tener la misma fiscalidad que la legislación sobre las rentas salariales, y un carácter tan progresivo como ésta última.

En la entrega anterior hablamos del efecto euro en la burbuja inmobiliaria a través del crédito bancario, ahora se quiere incidir en el fallo institucional. Sabemos, gracias a la negativa de los inspectores del Banco de España a respetar "l'omertá" mafiosa pactada entre su Gobernador y los Gobiernos de España (PSOE) y de las principales CC AA implicadas (PP), sabemos que los controles funcionaron, que las alertas avisaron a los directivos del Banco de España del peligro que se avecinaba, y que la apuesta por endeudarse en Frankfurt de las Cajas y Bancos españoles, hizo saltar las alarmas del propio F.M.I. en 2007 (Vergés). Todo ello nos indica que el crédito hipotecario en España es una institución de la vivienda mal regulada. Que faltan normas claras sobre los contratos, está ya definido claramente por la plataforma contra los desahucios. Pero hay que definir también el automatismo de los controles de su uso financiero por los prestamistas (bancos, cajas de ahorro y seguros). Hay que crear indicadores ligados a la especulación con el precio del suelo urbano, que es el componente principal del precio de la vivienda.

Por último, volvemos sobre los PAI y los Agentes urbanizadores. No se puede dejar la planificación urbana, ni directa, ni indirectamente, en manos privadas. Como dice Tony Judt, aunque es cierto que las empresas soviéticas eran más ineficientes que las empresas privadas americanas (y suponiendo que eso pueda justificar una inferencia con pretensión de universal) lo cierto es que la reversión de las privatizaciones en algunos estados de la Unión (USA) y los ejemplos de los servicios públicos de las ciudades europeas, demuestran que la gestión pública de lo público es más eficiente que la privada, y mucho menos conflictiva. El suelo debe ser gestionado por poderes públicos. Ese es un requisito esencial de la lucha contra la especulación inmobiliaria y, aún más, de la lucha contra la corrupción. Y aún así, no podemos perder de vista que, como dice Thompson, *el poder es una fuente de corrupción que cuando mantiene durante tiempo una paz social favorable a los negocios, tiende a perpetuarse en forma de*

familias de gobierno y clientelas de negocio.

Por lo tanto, volvamos a nuestro párrafo, más arriba, sobre la importancia del trabajo de los representantes populares para cambiar las instituciones. El trabajo realmente transformador llega cuando se ha allegado una correlación de fuerzas, que conforman mayorías en las instituciones, con voluntad de cambiarlas en el sentido de la cultura, acumulada por los movimientos sociales que colocaron esos representantes en las instituciones de la democracia. Olvidar esta cuestión, lleva a melancolías, a relatos sobre traiciones, que, como al replicante de Blade Runner, ..., las acciones de la lucha y sus recuerdos... "Todos esos momentos se perderán... en el tiempo... como lágrimas en la lluvia. ..., (y será) la hora de morir."

[Ver el artículo en la web](#)