

JOSÉ LUIS CAMPOS ECHEVERRÍA

**LA BURBUJA  
INMOBILIARIA ESPAÑOLA**

Presentación de  
Antonio Torrero

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES

2008

# ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	15
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	17
<b>PRÓLOGO</b> .....	19

## CAPÍTULO I

### PRECIOS

RESUMEN.....	29
I. LOS PISOS NUNCA SE HAN ELEVADO TAN RÁPIDO, DURANTE TANTO TIEMPO Y EN TANTOS PAÍSES A LA VEZ.....	30
A) Excepcional subida de los precios de la vivienda en España.....	30
B) Que ha sido acompañada por una intensa subida en el resto de los grandes países.....	32
II. LA SUBIDA MEDIA NACIONAL NO ES HOMOGÉNEA: BALEARES HA SUBIDO EN EL PERIODO EL TRIPLE QUE ORENSE...	34
A) Las diferencias regionales son grandes en España.....	34
B) La subida se ha desconectado del ciclo económico.....	37
III. EL LARGO PERIODO DE SUBIDA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA HA INCREMENTADO INTENSAMENTE TANTO LA CONTRATACIÓN DE VIVIENDAS COMO EL NÚMERO DE TASACIONES.....	38
A) La importancia de los inmuebles .....	38
B) Alquiler, un mercado cada vez más estrecho en cifras oficiales, subterráneo y con gran descenso de su rentabilidad .....	39

	<u>Pág.</u>
IV. DOS TEMAS LIGADOS AL GRAN <i>BOOM</i> INMOBILIARIO.....	40
A) La medida de los incrementos de precios. La polémica. La subida de precios se ha politizado como nunca. La presión sobre los tasadores.....	40
B) El gran desarrollo del sector de Agencias e Intermediarios financieros. Su doble papel. La influencia de Internet. El efecto de los intermediarios inmobiliarios .....	44
 <b>CAPÍTULO II</b> <b>PATRIMONIO INMOBILIARIO</b>	
RESUMEN.....	47
I. MUCHOS PISOS Y MUCHA VIVIENDA NUEVA ANUAL. ....	48
A) El parque inmobiliario se ha incrementado en cinco millones de nuevos pisos, pasando de 19 a 24 millones. Hay más pisos que coches de turismo.....	48
B) España es el país en que la riqueza inmobiliaria supone un mayor porcentaje del producto nacional bruto, en el que más ha crecido dicha relación y en el que la riqueza inmobiliaria es la mayor respecto a la financiera .....	49
II. IMPORTANCIA PARA LA ECONOMÍA ESPAÑOLA DEL GRAN INCREMENTO DE RIQUEZA EN EL ÚLTIMO DECENIO.....	51
A) Por un lado, la enorme expansión de la industria de la construcción y sus efectos sobre el resto de la economía española .....	51
B) Por otro, el propietario siente que ha ganado los ahorros de una o varias vidas.....	51
C) Diversos aspectos del efecto riqueza. Mobiliario e inmobiliario. Activos y pasivos. Efectos según edad. A corto y a largo plazo....	52
III. EL ALQUILER DESCIENDE FUERTEMENTE. LOS EFECTOS DE DISTRIBUCIÓN SOCIAL MÁS ATENUADOS. EL PROBLEMA DE LOS NO PROPIETARIOS.....	54
A) El peso del alquiler retrocede fuertemente. Sin embargo, ¿cómo ha sido posible el alojamiento de los emigrantes?.....	54
B) Dispersión de la propiedad en España respecto a otros países y en relación con la distribución de la propiedad mobiliaria de las acciones. Los no propietarios .....	55
IV. RIQUEZA Y DEUDA. GRAN PARTE DE LA RIQUEZA INMOBILIARIA NO CUBRE LA DEUDA HIPOTECARIA .....	57
V. EL INCREMENTO DE RIQUEZA INMOBILIARIA ARRASTRA A LA FINANCIERA, SOBRE TODO CUANDO SE BASA EN EL CRÉDITO.....	57

**CAPÍTULO III**

**OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA**

RESUMEN.....	59
I. OFERTA .....	60
A) Este gran incremento de la oferta actúa fuertemente al alza sobre el mercado laboral aumentando el empleo, los salarios y la demanda de viviendas .....	61
B) La presión de la oferta sobre el mercado se incrementa en los últimos años.....	62
C) Domina la vivienda de inversión especulativa sobre la de primera ocupación .....	65
II. LA DEMANDA DE VIVIENDA. UNA GRAN DEMANDA QUE SUPERA A UNA INTENSA OFERTA, COMO VEMOS EN LOS PRECIOS.....	66
A) Por un lado, se ha dado una tendencia de fondo favorable para la demanda .....	67
B) La demanda explosiva de viviendas .....	78

**CAPÍTULO IV**

**EL CRÉDITO HIPOTECARIO Y LA VIVIENDA**

RESUMEN.....	85
I. DOS BURBUJAS INTERRELACIONADAS: LA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y LA DEL CRECIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA COMPRARLA .....	87
A) La cadena inmobiliaria en España, la interdependencia basada en las hipotecas y la consolidación del mercado hipotecario español. ....	87
B) Desde su construcción, cada piso va acompañado de su hipoteca. Del primero al último comprador.....	88
II. LA BURBUJA DE CRÉDITO .....	91
A) El crecimiento del crédito hipotecario casi triplica al de la economía a lo largo del periodo .....	91
B) No sólo crecen las hipotecas .....	94
C) Los mercados de viviendas y de hipotecas están sustancialmente interrelacionados .....	95
III. UNA GRAN MASA DE CRÉDITOS GRAVITA SOBRE GRAN PARTE DE LOS ESPAÑOLES.....	97
A) Esta gran masa se mueve y va cambiando constantemente de personas y volumen, pero cada día pesa más sobre las rentas y por un plazo más prolongado .....	97

	<u>Pág.</u>
B) El riesgo está aumentando intensamente por menor solvencia y mayor plazo.....	99
IV. ¿CÓMO LOGRA LA BANCA DAR DINERO CONSTANTEMENTE MUY POR ENCIMA DEL CRECIMIENTO DE LA RENTA NACIONAL? .....	99
A) Las familias que ahorran ya no aportan suficiente dinero a las familias que se endeudan .....	99
B) La financiación viene en gran parte de fuera del país.....	100
C) La banca crea dinero a través del crédito. El dinero de las hipotecas y de todos los créditos circula por todos nosotros .....	102
V. EL IMPACTO INFLACIONISTA DEL INCREMENTO DE PRECIOS DE LA VIVIENDA Y EL DEL CRÉDITO NO ESTÁ RECOGIDO EN ESPAÑA.....	103
A) El impacto directo sobre la inflación. En España es bajo. En el coste de vida no se representa adecuadamente la subida de la vivienda .....	103
B) Sobre la demanda en construcción. El arrastre de los costos. La mayor actividad del sector construcción respecto al resto de la economía ha llevado a que su inflación haya sido también claramente superior a la media .....	104
C) El impacto del crecimiento del crédito en España sobre la creación de dinero y la oferta de liquidez española y europea .....	104

## CAPÍTULO V

### COYUNTURA DE LA VIVIENDA. LA FORMACIÓN DE LA BURBUJA

RESUMEN.....	107
I. LOS CAMINOS PARA LA PERCEPCIÓN DE LA BURBUJA .....	110
A) Primer canal: el triángulo de la burbuja .....	111
B) El segundo canal de percepción de la burbuja lo constituyen las expectativas de los futuros precios de las viviendas, que continúan muy altas, a pesar de estimar una sobrevaloración muy alta del mercado .....	114
C) El tercer canal lo constituyen los modelos para ver si la vivienda está sobrevalorada .....	116
II. FACTORES EN LA ACTUAL COYUNTURA INMOBILIARIA .....	123
A) Los precios hedónicos .....	123
B) El coste del piso propio en relación al alquiler.....	123
C) Capacidad de compra y capacidad de pago .....	127

III. EL FACTOR FISCAL. SU IMPORTANCIA EN LOS DOS TEMAS ANALIZADOS EN EL CAPÍTULO ANTERIOR. LA NECESIDAD DE UN ANÁLISIS ORDENADO. EL GRAN DEBATE INEXISTENTE EN ESPAÑA. AYUDA AL LADRILLO O AYUDA A LA PERSONA .....	139
A) El factor fiscal está omnipresente como recaudador y subvencionador de todo el proceso constructor e inmobiliario. La fragilidad de los Ayuntamientos .....	140
B) Demasiado complejo para usarlo como instrumento coyuntural contra la burbuja.....	141
C) Una tendencia peligrosa. Los esfuerzos de sectores del Gobierno para hacer accesible la vivienda se ven neutralizados por otros sectores gubernamentales .....	143

**CAPÍTULO VI**

**PUNTOS DE RUPTURA**

RESUMEN.....	145
I. UNA CONTRADICCIÓN CADA VEZ MAYOR. LA QUE SE DA ENTRE FORZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y EL TEMOR A LA INSOLVENCIA DEL CRÉDITO QUE FACILITA DICHO ACCESO .....	147
II. DOS PUNTOS DE RUPTURA.....	148
A) Por precio. Afecta en primer lugar a los inversores en vivienda y a los promotores. El nivel de precios es la clave que paraliza el mercado .....	150
B) Por pago. Los compradores al límite. Los emigrantes.....	151
C) Todavía no hay síntomas financieros. Los morosos, en bajos históricos. Es un indicador retrasado .....	152
III. EL RIESGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO ESTÁ CRECIENDO FUERTEMENTE Y LOS INDICADORES OFICIALES SEÑALAN, SIN EMBARGO, UNA ESTABILIDAD IRREAL.....	155
A) Es un crecimiento del crédito hipotecario intenso, sobre niveles ya altos y más concentrado que en los países anglosajones .....	155
B) Indicadores de riesgo hipotecario. La estabilidad imposible del mercado hipotecario español.....	156
C) La franja de hipotecas de riesgo elevado está aumentando a un ritmo superior al crecimiento de los créditos .....	160
D) La entrada del inmigrante en el mercado hipotecario ha sido un factor importante en el alza de las hipotecas de riesgo elevado, aunque las cifras estimadas son muy dispares .....	161

## CAPÍTULO VII

**EFFECTO DEL PINCHAZO DE LA BURBUJA  
SOBRE LA ECONOMÍA Y SUS ACTORES**

RESUMEN.....	165
I. PINCHAZO DE LA BURBUJA, EXPRESIÓN INADECUADA.....	169
A) Precios altos e información abundante son los principales temas que acaban con las burbujas.....	169
B) La bajada puede estar en la línea convencional del 35-40% en varios años, para volver a niveles razonables.....	173
II. LOS EFECTOS INMEDIATOS DE LA BAJADA VAN A VIVIRLOS EL PROPIO SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, LA BANCA Y LOS COMPRADORES Y VENDEDORES DE PISOS.....	174
A) Con una bajada de ese nivel, 30-35%, tras el constructor residencial van a sufrir en primer lugar el banco y el propietario, y el efecto riqueza negativo sobre el consumidor va a ser importante en el medio plazo.....	176
B) El propietario siente el descenso de riqueza por todo el piso, aunque sólo lo haya pagado en parte.....	179
III. SEGUNDA FASE. LA PROPAGACIÓN REAL Y FINANCIERA AL RESTO DE LA ECONOMÍA.....	180
A) De la construcción a otros sectores. El efecto real sobre el automóvil.....	180
B) El fuerte descenso de la liquidez reforzará los efectos negativos. Los nuevos frentes de la propagación financiera por el volumen del endeudamiento y la titularización financiera.....	183
IV. AL FINAL LAS PREVISIONES MÁS PESIMISTAS RONDAN UNA BAJA DEL CRECIMIENTO EN UN TERCIO EN LOS TRES A CUATRO AÑOS DE AJUSTE.....	184
A) Es muy diferente si va acompañado o no de recesión exterior si intervienen o no acontecimientos exteriores que hasta el momento, excepto en este mes de agosto, han incidido positivamente.....	185
B) No parece probable el pinchazo a corto plazo, sino un proceso largo y penoso de ajuste para un sector de promotores, familias y algunos bancos y cajas.....	186
C) El problema a largo plazo es que la erosión del crédito puede llevar a un racionamiento del mismo, progresivo por parte de la banca.....	187
V. LA POLÍTICA ECONÓMICA DEL GOBIERNO Y LA BURBUJA.	189
A) El sector de la vivienda es cada día más importante en España política y económicamente. Ningún Gobierno se atreve a intervenir en una burbuja.....	189

	<u>Pág.</u>
B) Los grandes compromisos crediticios del futuro en España reducen la independencia económica y el margen de maniobra del sector privado, especialmente de las familias .....	191
C) Es esencial que el Gobierno clarifique económica y socialmente todos los aspectos regulatorios que inciden sobre la vivienda incluidos los financieros .....	192
D) Un gran balance de crecimiento y riqueza. Una gran fragilidad y responsabilidad para el futuro .....	193
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	195
<b>ÍNDICE DE AUTORES</b> .....	207
<b>ÍNDICE DE MATERIAS</b> .....	211
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	215

## AGRADECIMIENTOS

El autor ha tenido la gran suerte de tener como tutores para este trabajo, en cada uno de los sectores que se analizan conjuntamente, inmobiliario y financiero, a dos amigos cercanos: Juan Rivera en el campo inmobiliario y Antonio Torrero en el financiero, que han dedicado mucho tiempo y esfuerzo tanto a suministrarle información, como a dialogar siempre que era necesario sobre los continuos temas que iban surgiendo, así como a corregir minuciosamente los borradores.

Una gran suerte, una ayuda esencial y un magnífico recuerdo.

El ambiente de creatividad en el trabajo de Profit ha hecho posible la conclusión de este trabajo con la riqueza de documentación aportada por Jorge Granado, Jaime Cañas y Rogelio Cañas, responsables también de salvarme de mis frecuentes naufragios informáticos.

El vestir este trabajo para la imprenta, tipo de letra, espacios, colocaciones, llamadas, cuadros, formatos varios, etc., ha sido una labor generosa, tenaz y perfeccionista de Belén Aguilera, que agradezco y admiro.

Sin los desvelos y la generosidad de Juan Manuel Moreno Luque no hubiera sido posible la publicación de este libro, con la calidad en su elaboración propia de los artesanos de la editorial Marcial Pons.

## PRESENTACIÓN

*De este libro de José Luis Campos me parece importante destacar dos aspectos.*

*El primero, la relevancia del tema que aborda. La Construcción, y más específicamente la Vivienda, ha jugado un papel fundamental en la pujanza del crecimiento económico desde 1997. No es exagerado afirmar que buena parte del mayor crecimiento económico de España respecto a la Unión Europea se debe a la considerable aportación de la vivienda tanto en inversión como en empleo.*

*El avance de la construcción de viviendas se ha apoyado en un incremento muy notable del endeudamiento de las familias, que se ha situado a un nivel tal que las obligaciones financieras contraídas comprometen una porción ya muy elevada de su renta disponible. La tendencia creciente no puede sostenerse indefinidamente; la acumulación de endeudamiento ha sido posible por el prolongado descenso de los tipos de interés, nominales y reales, y por el fácil acceso a la financiación internacional de nuestro sistema bancario. Ninguna de esas circunstancias conforman las expectativas actuales. Todo parece indicar que la vivienda, que ha estimulado el crecimiento económico y el empleo durante un largo período, influirá en sentido contrario en los próximos años. Este es el escenario que analiza el autor con detalle.*

*El segundo aspecto que deseo destacar es la perspectiva analítica de José Luis Campos —su visión en el sentido de Schumpeter—. El autor es un veterano analista financiero —fue el primer director de la revista del Instituto Español de Analistas Financieros— con amplia experiencia en la gestión profesional, la cual sigue siendo su ocupación fundamental. Lo que es destacable es su conocimiento de la literatura económica y financiera y su capacidad para compatibilizarlo con una intensa actividad profesional.*

*El libro que tengo el honor de presentar no tiene, pues, un enfoque estrictamente académico. Aúna el conocimiento práctico de los mercados y la inquietud intelectual presentando el análisis de cada tema con un estilo fresco e impresionista.*

Antonio TORRERO  
Catedrático de Estructura Económica  
de la Universidad de Alcalá

## PRÓLOGO

El objeto de este trabajo es exponer la génesis y los canales de formación de la gran burbuja inmobiliaria y crediticia que se ha ido formando en nuestro país en los últimos nueve años, y que ha desatado un vendaval social de iniciativas, de gran expansión interior y exterior, creatividad y empleo en todos los órdenes, cultural, social y económico.

Comenzamos por tanto analizando las dimensiones de la burbuja, que no tiene parangón con ningún periodo en nuestro pasado, ni con ninguno de los grandes países desarrollados, en cuanto a *altura de la misma*, crecimiento de los precios de la vivienda y niveles alcanzados, *anchura*, número amplísimo y creciente de viviendas a los que ha afectado esta subida como en ningún país desarrollado, con el incremento de riqueza consiguiente, y por último *el apuntalamiento financiero*, mediante un gran crecimiento del crédito del edificio para lograr esas dimensiones, y el incremento de riesgo consiguiente. Si en cada dimensión de las analizadas, España ha estado entre los primeros países del mundo, en las tres juntas, es el modelo mundial más citado de burbuja sin precedentes, en un país desarrollado.

*Los cimientos de este edificio* fueron en un principio muy sólidos, basados en un fuerte incremento de la población y el empleo con una fuerte asunción de riesgos por la sociedad española y de innovación bancaria, y un fuerte empuje de la mujer y el emigrante, pero luego fueron manifestándose insuficientes, sobre todo a partir del año 2000, *convirtiéndose España en el país con más componente de vivienda especulativa para invertir, del mundo desarrollado.*

La disciplina económica y financiera que supuso para nuestro país entrar en el euro, sirvió para aprovechar óptimamente la enorme oferta de recursos financieros a unos tipos de interés reales descontando la inflación que

llegaron a ser negativos, lo que supuso un impulso financiero excepcional al sector de la vivienda, tan dependiente de las condiciones y la oferta de crédito.

El estudio intenta pues exponer de una forma sencilla, la gestación a lo largo de los últimos nueve años de la actual situación, uniendo la evolución de la vivienda con la del crédito que la financia, y asimismo la evolución de las estadísticas medias, con el número de personas a las que afecta directamente la inversión en vivienda y el crédito.

La unión de la economía real de la vivienda con la financiera, ha sido uno de los objetivos de este trabajo, así como considerar tanto los aspectos individuales, como los colectivos.

La capacidad de pago media de un piso en España es algo bastante abstracto, si no examinamos el número de personas que realiza ese esfuerzo de pago.

La estructura del trabajo sigue los siguientes pasos: la altura del edificio y los precios de la vivienda se examinan en el capítulo I, la anchura en el II y el III, viendo el número de pisos a los que afecta (II); y cómo se ha llegado a construir y vender esa enorme cantidad de viviendas (III). El apuntalamiento del edificio por la burbuja de crédito es objeto del capítulo IV. La valoración de los factores reales y financieros que han contribuido a las dimensiones de la misma, en cuanto a la población trabajadora y en edad de compra de vivienda, y a las dimensiones de la economía, se realiza en el capítulo V, y por último los puntos de riesgo del edificio y el pinchazo de la burbuja y sus efectos, en los capítulos VI y VII, respectivamente.

*El estudio intenta seguir este hilo conductor, que nos va relacionando a unos con otros, en unos casos a través de los circuitos de compraventas (mi casa que te vendo, tu casa que compro), en otros por los créditos y gastos (liquidez para unos, compromisos para otros), en la formación del colosal patrimonio de vivienda y sus compromisos crediticios, dejando de lado en cada capítulo, toda una serie de problemática adicional social y económica tan amplia, que sobrepasa continuamente el objetivo de este estudio, aunque a veces, dada la derivación tan directa, se apunten algunos de esos temas (por ejemplo la situación del emigrante y la imposibilidad de ver los canales del alquiler por los que se ha absorbido un incremento de más de tres millones de inquilinos; el impulso de la mujer a la demanda de vivienda por su intensa incorporación al trabajo; las regulaciones contradictorias que confluyen en la vivienda; la vulnerabilidad de los Ayuntamientos, las diferencias regionales y sociales de estos procesos, etc.).*

*El balance de estos años (1997-2006) es inimaginable diez años atrás para la sociedad española.*

El incremento de empleo en cerca de cinco millones en este periodo ha sido el mayor de Europa y ha supuesto la acogida de más de tres millones de inmigrantes, los cuales han encontrado alojamiento, aunque todavía no sepamos exactamente cómo, ya que los estudios nacionales sobre el tema son todavía muy escasos.

Junto con la mujer, el emigrante, que llega casi al 10% de la población española, va a ser uno de los elementos más dinámicos en la demanda de vivienda, pero por otro lado, se da una gran responsabilidad social para su integración y enraizamiento, ya que él y su descendencia (más fecunda que la media española), en gran parte, han venido para quedarse, y sin embargo son económicamente el elemento más frágil del sistema, ante el mínimo cambio en el ciclo económico. Francia, que ha vivido por delante de nosotros la segunda generación de los hijos de emigrantes, es un ejemplo que nos debe preparar para un futuro interesante pero problemático.

El incremento de riqueza ha sido colosal, y se ha extendido a las rentas medias y medias bajas. Además el número de nuevos propietarios aumentó en casi cinco millones, lo que afectó, contando el núcleo familiar, a más de trece millones de personas. La distancia entre el número de propietarios y no propietarios ha disminuido fuertemente, sin embargo se ha abierto una brecha social entre los propietarios, y los que no han tenido acceso a la propiedad (jóvenes y marginados principalmente), así como las rentas altas, que han copado un porcentaje de este incremento de riqueza, superior al de su participación en la renta (aunque en menor grado que la mayoría de los países actualmente en burbuja), por tanto la mejora en las políticas de compensación tanto en su cantidad y calidad son esenciales.

Por todo ello, no comprendemos que no se haya establecido en España un examen de las alternativas existentes en las ayudas para la compra de vivienda, principalmente *entre el crédito al ladrillo* (dinero para hacer viviendas baratas) o *crédito a la persona* (dinero a la persona que elige el piso que desea). La polémica entre estos dos caminos ha sido intensa y larga en Francia<sup>1</sup>, sin repercutir para nada en nuestro país, en el que nunca se ha analizado un tema de gran trascendencia social.

En contradicción con los objetivos perseguidos, la proliferación de las diversas categorías de vivienda ha incrementado la segregación social y espacial.

*Por otra parte, con la compra de una casa se compra un crédito, por tanto en este país se ha pasado de vivir con aversión al riesgo y una gran resistencia a endeudarse, a una España eufórica en sus expectativas de futu-*

---

<sup>1</sup> Véase BOURDIEU, *Las estructuras sociales de la economía*, Editorial Anagrama, pp. 118-123.

*ro, que ha protagonizado el mayor crecimiento del crédito de Occidente en un país desarrollado y de cierta dimensión, casi el triple que el de la economía en los últimos siete años. Arropados en una moneda, el euro, con tipos de interés reales muy bajos, y una amplitud en su oferta de recursos baratos, impensable una década atrás.*

Todo ello ha llevado a una influencia expansiva mutua, entre la expansión de la construcción, la vivienda y el sistema bancario, a un ritmo y hasta unos volúmenes, que suponen un alza *muy importante del incremento del riesgo en los créditos*, debido a la tensión existente entre el deseo de comprar una vivienda frente a la capacidad mínima para hacer frente con garantía a los pagos, que la banca ha estirado forzando sus ofertas en plazo y formas de pago.

*En esta línea de riesgo creciente se incluye el vertiginoso crecimiento de las hipotecas concedidas a inmigrantes que va paralelo al de su participación en la compra de viviendas, creando nuevos hogares.*

*España en los últimos diez años ha pasado de un país de rentistas a un país de emprendedores y el boom inmobiliario ha consolidado claramente este cambio, aunque lógicamente se ha incrementado por otra parte la inconsciencia en muchos casos ante los riesgos asumidos, lo que va a hacer difícil su adaptación al cambio de ciclo.*

Esta asunción de riesgos se ha extendido a las empresas, especialmente a las promotoras y constructoras, estas últimas, en su afán de diversificación, han llevado a la expansión empresarial exterior, la mejora de la competitividad en la gestión, con las adjudicaciones en los concursos internacionales en las más variadas actividades (autopistas, puentes, gestión de aeropuertos, desaladoras, generadores eólicos, centrales de ciclo combinado, gestión de basuras, fabricación de bienes de equipo para refinerías, etc.), tendencia liderada por constructoras y bancos, los dos grupos de entidades más subidos a la burbuja, y que nos ha convertido en el país de Europa con más adquisiciones de empresas exteriores en los últimos seis años.

Pero los aspectos *cualitativos*, tan difíciles de evaluar y sin embargo esenciales, han brotado con enorme fuerza (creatividad, arquitectura, calidad en la construcción, diseño y reformas urbanísticas modélicas para la comunidad internacional en gran número de ciudades y pueblos españoles), produciéndose una propagación a todos los ámbitos *culturales* (muestras y rehabilitaciones artísticas, musicales, ediciones, encuentros, festivales cinematográficos, parques temáticos, etc.) y *sociales*, así como de equipación colectiva (infraestructuras, hospitales, turismo rural e interior, etc.), solidaridad (ONG, Fundaciones), etc.

*Los claroscuros* ante esta situación han sido lógicamente intensos, como ya hemos comentado al principio de este prólogo, situándose en primer lugar

los muertos y los heridos graves por accidentes de trabajo en la construcción, luego las situaciones de corrupción, fraude fiscal, atropellos urbanísticos legales, ambientales y económicos, y la expulsión del mercado de vivienda debido a sus altos precios de un gran número de aspirantes a propietarios.

Este fenómeno de la expulsión, es una *de las contradicciones del sistema* cuando la actividad se intensifica, cuantos más han llegado a ser nuevos propietarios, la subida de precios consiguiente expulsa más gente del mercado de compradores.

Estos problemas creemos que han despertado una gran capacidad de reacción, basada en una sensibilidad social y crítica creciente, que ha llevado a la puesta en marcha de procesos judiciales, regulaciones y debates, que harán más difícil la repetición de estos hechos en el futuro. Pero dada la complejidad del tema, y la facilidad de caer en extremismos de un lado u otro, es muy importante la información matizada en un sector, en que la contradicción entre los aspectos sociales y económicos, en primera instancia, es continua, aunque luego en el medio plazo la armonía puede ser mucho mayor.

Asimismo, de una sociedad democrática esperamos la denuncia y el enjuiciamiento de los casos claros y demostrados de corrupción inmobiliaria, pero también la madurez suficiente, cuando los intereses son de muy distinto peso, para separar la demagogia de las motivaciones serias.

En la visión internacional sobre el *boom* inmobiliario español, tenemos también las opiniones más encontradas. Así los Ayuntamientos españoles con situaciones de desprestigio recientes, son citados por uno de los expertos inmobiliarios de Gran Bretaña como ejemplo a observar por sus homónimos ingleses, para solucionar la crisis de escasez de viviendas que se está dando en el Reino Unido.

Eso nos ha llevado a una sociedad con muy diversas aristas; así ha sido denunciada por sus actuaciones urbanísticas, ante la ONU y la Comisión Europea, y sin embargo ha sido presentada como el país donde se hace la arquitectura (social y elitista) más interesante del mundo.

La exposición de Nueva York sobre la Nueva Arquitectura Española provocó esta crítica: «Revela un periodo vital de la innovación y experimentación en España, indica el trabajo de una generación que va mas allá de la trivialización del postmodernismo... Estos arquitectos se han comprometido en los logros conseguidos a lo largo del siglo XX en estética y tecnología... La Nueva Obra Española es una exploración creativa de todos los hermosos y apropiados caminos de la edificación para el siglo XXI»<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ada Louise HUXTABLE, «Spain's Building Boom», *The Wall Street Journal*, jueves 20 de abril de 2006.

*Las contradicciones son esenciales a la propia naturaleza de la vivienda.*

Por un lado, *la gran trascendencia social de la misma*, como proyecto de vida, integración social y conformación del barrio y la ciudad, resumen toda la sociedad.

La casa es fundamental en la integración total de la persona, familia, trabajo y entorno.

Es también el punto de fijación de todas las inversiones: materiales, de tiempo, de proyectos. Es la causa de sacrificios por una casa mejor, desde el esfuerzo de reducir el gasto, hasta aumentarlo en transporte y tiempo, para ir al trabajo y a la ciudad.

*Por tanto su importancia económica es central* para la mayoría de la población, dado que es *la mayor inversión de una vida*, y marca un compromiso con el banco para una generación, con ayuda en muchos casos de la generación anterior.

La prioridad social del tema, hace que por un lado el gobierno asuma la tutela del desarrollo de la vivienda, en un gran mercado que acumula gran parte del endeudamiento de los particulares de nuestro país.

*Lo que lleva a la gran contradicción y a la vez desafío para la sociedad española.* El objetivo básico del Gobierno es lograr que el máximo número de personas tengan acceso a una vivienda, lo que choca al extremo con los compradores que pueden incurrir en un endeudamiento excesivamente arriesgado en su adquisición, que ponga en peligro la propiedad del piso, y en la dimensión colectiva, la solvencia de las instituciones financieras y la capacidad de empleo de la economía.

*El caso extremo de contradicción se ha dado en la crisis hipotecaria norteamericana, mientras un famoso político pedía subvenciones para la gente hipotecada* que podía perder su piso; paralelamente, una comisión de congresistas americanos exigía una investigación seria sobre *el alto nivel de fraude que se estaban encontrando*, debido a la falsedad en las documentaciones, que presentaban los compradores de vivienda para obtener los créditos, con la connivencia de los empleados bancarios, en dicha falsedad, para incrementar su negocio y resultados.

---

*Nota:* Cuando el Museo MOMA de Nueva York quiso hacer un balance de todo lo valioso en la arquitectura mundial se encontró que España era el lugar donde confluían todos los arquitectos que estaban realizando obra significativas.

Para la exposición entre más de doscientas obras se eligieron 54, 18 de ellas se habían edificado a partir del año 2000, 35 estaban en construcción en el momento de la muestra y abarcaban museos, hospitales, bibliotecas, centros culturales, estadios, auditorios, casas sociales y nuevas estructuras para el transporte y el turismo (puentes, carreteras, aeropuertos y estaciones de tren) de gran variedad, desde paseos por las murallas de Teruel a la gran terminal T4 de Madrid.

Esta contradicción se ha agudizado en los últimos tiempos en nuestro país, y como veremos no hay una conciencia del riesgo hipotecario adecuada, y en ello han colaborado nuestras autoridades económicas y financieras.

*En esta coyuntura, las Administraciones públicas se han lanzado a las medidas compensatorias, de promoción del alquiler, lanzamiento de viviendas sociales, etcétera. El problema es si son mejores y en qué medida las ayudas a la persona (desgravaciones, deducciones, subvenciones) o las ayudas al ladrillo que ya hemos comentado.*

Pero hay que tener siempre en cuenta que actualmente *los esfuerzos de sectores del Gobierno para hacer accesible la vivienda se ven neutralizados por otros sectores gubernamentales.*

Así las regulaciones del suelo y la construcción del Ministerio de Vivienda entran en conflicto con las disposiciones de Trabajo, Industria, Medio Ambiente, Fomento, etcétera. Y con la diversidad de regulaciones de las Comunidades Autónomas y actuaciones discrecionales de los Ayuntamientos.

Por ello se debe intentar llegar a una evaluación global, de los costes y beneficios que se derivan, de todos los canales por los que la Administración ayuda o dificulta la accesibilidad a la vivienda y el grado en que lo hace.

La mejora de la accesibilidad a la vivienda debe ser siempre el objetivo social y económico.

Respecto a la información utilizada, hay que indicar que *las estadísticas que se muestran hay que tomarlas como acercamientos limitados a la realidad, ya que en muchos casos no son las adecuadas (así los incrementos y niveles de precios de las viviendas están basados en tasaciones, no en los de las compraventas realizadas) por incompletas y contradictorias, como se verá a lo largo de estas páginas. Están en camino claras mejoras de las mismas, que son especialmente importantes, ya que en España nunca tantas personas se han sentido a vivir encima de tanto dinero, y como señala SCHILLER, el mercado les obliga a gestionar su piso, y añade: «los compradores de viviendas son personas comunes y corrientes sin grandes conocimientos financieros. Si además la información disponible es confusa, incompleta y difícil de obtener, las personas no especializadas y con otros pensamientos pueden cometer graves errores»<sup>3</sup>.*

Contrariamente a las de Bolsa, las estadísticas de vivienda son muy recientes (de los años setenta), lo que nos priva de una visión histórica que quizás generaría una expectativa a largo plazo más serena de la situación, y

---

<sup>3</sup> Robert SCHILLER, «Apostando la casa», *Diario Expansión*, martes 28 de diciembre de 2004, p. 45.

además hubiera ayudado a atemperar las evidentes exageraciones del periodo. Sin embargo, algunos problemas de la vivienda en España son muy antiguos, como el de «las viviendas vacías», que denunciaba, como recogemos en el texto, el escritor Ángel GANIVET alrededor de 1896 (capítulo III, nota 7).

En esta confusión que se produce sobre todo en las antiguas generaciones, al unirse a la vivienda como bien social para habitar, el enfoque de la misma como inversión, la orientación sobre los riesgos y beneficios de la situación actual, es obligado *por parte de las autoridades económicas*, evitando así los tópicos engañosos sobre el mercado: la vivienda nunca baja, la bien situada o cara siempre sube, el precio de la vivienda nunca queda por debajo de la hipoteca, etc., *y la actuación de dichas autoridades, sobre todo en cuanto a la información de los riesgos de la situación actual, ha sido muy insatisfactoria*, como comentaremos en el capítulo VI.

En un terreno como el inmobiliario, que es tan local y concreto en su ubicación, el moverse en medias nacionales de precios, superficies, ventas e hipotecas y en viviendas tipo, nos va apartando cada vez más de la realidad, *por ello la necesidad de la sociología y sus trabajos sobre el terreno con los propietarios e inquilinos concretos.*

Ésta es la línea del economista SCHILLER, el cual defiende que también el *economista debe preguntar a la gente*, y él lo ha hecho, elaborando muy detallados cuestionarios para los propietarios inmobiliarios.

Por último, *destacar que en este trabajo se cita a muchos periodistas, sobre todo españoles, que con todas las contingencias del día a día (hay que reconocer la inmensa labor de información realizada en el campo inmobiliario por el periodismo.*

Para el autor su aportación ha sido muy valiosa. Los periódicos e Internet van a tener una presencia plena en el ajuste inmobiliario.

Va a haber responsabilidades futuras, en un ajuste inmobiliario referido a la vivienda que va a ser lento y doloroso, en el que podemos ir solos o acompañados por otros países, lo que agravaría el tema.

*Es difícil concretar la duración e intensidad del ajuste*, pero en una economía muy robusta en su crecimiento actual como la española, pero con un margen de maniobra muy disminuido, sobre todo para los particulares (y también, aunque en menor grado, para las empresas), por las deudas acumuladas, que nos hace más vulnerables a la subida de unos tipos de interés en relación a la inflación, muy bajos como posición de partida, y unos circuitos de propagación de los impulsos económicos a través de esa gran masa de créditos de los que no tenemos experiencias pasadas.

Terminamos por presentar la apreciación que hemos recogido también al final de estas páginas: en los próximos tres o cuatro años lo van a pasar realmente mal unos miles de promotores, alrededor de quinientas mil o seiscientas mil familias (parte de ellas sin ser propietarias de nada) y algunos bancos y cajas. El resto, en mayor o menor grado, tendremos que bajar el tren de vida de los últimos años, si todo discurre por los cauces previstos.