



:: [portada](#) :: [España](#) :: [Por una vivienda digna \(Argumentos para la lucha\)](#)

26-05-2011

Entrevista con José Manuel Naredo y Antonio Montiel, autores del libro "El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano"

"El derecho a la vivienda es un fracaso de los estados democráticos"

Marta Vallribera

yaencontre.com

José Manuel Naredo, doctor en Ciencias Económicas y estadístico, y Antonio Montiel, profesor asociado de Cie

En su libro "El modelo inmobiliario español" abordan las consecuencias de un esquema basado en el "urbanismo salvaje". ¿Ha sido una de las grandes lacras de la herencia franquista a la que la democracia no ha sabido hacer frente?

José Manuel Naredo (JMN): Efectivamente, creemos que la sobredosis de 'urbanismo salvaje' que ha soportado el país durante el pasado *boom* inmobiliario, no podría entenderse sin la represión y el despotismo franquista transmutado ahora en el neocaciquismo 'democrático' que nos invade. Aunque otros países hayan alimentado burbujas inmobiliarias sin haber vivido el franquismo, la peculiar forma de hacer, y deshacer, nuestros pueblos y ciudades al margen de la ciudadanía que ha sufrido el país, no hubiera sido posible en otros países europeos que cuentan con ciudadanía con más experiencia en el ejercicio de los derechos de crítica y de participación. En ellos no hubiera sido soportable el aquelarre de operaciones y megaproyectos surgidos al margen de la ciudadanía que ha recorrido nuestro país, movido por el caciquismo inmobiliario imperante.

No en vano gracias a los propietarios extranjeros (no habituados a tragárselo todo) que se vieron directamente agredidos por el 'agente urbanizador' en la costa mediterránea, salieron adelante los tres informes del parlamento europeo denunciando el urbanismo español... Y hace unos días, nuestro ministro Blanco se ha visto increpado en Londres icuando iba a vender viviendas!, y no en España, por las coordinadoras de los muchos miles de propietarios británicos que se sentían burlados por el urbanismo y las promotoras hispanas.

¿El derecho a la vivienda es uno de los grandes fracasos del estado del bienestar?

Antonio Montiel (AM): Fracaso, no sólo del estado del bienestar, sino de los estados democráticos en general, que acostumbran a incluir en sus constituciones el derecho a la vivienda, junto a los otros derechos reconocidos a los ciudadanos, aunque otorgándole una eficacia jurídica más limitada al no establecerse mecanismos concretos para su exigencia.

En España ese fracaso no solo resulta de que el derecho enunciado, al no estar respaldado con



desarrollos institucionales y dotaciones presupuestarias, se queda en un mero gesto ceremonial sin valor práctico alguno, sino en que, para colmo, se ha promovido un modelo inmobiliario que contradice abiertamente ese derecho. En nuestro libro se analiza cómo el modelo inmobiliario imperante ha promovido la vivienda como inversión frente a la vivienda como bien de uso, haciendo de España líder europeo en viviendas *per capita* (la mayoría de ellas libres y en propiedad), pero al ser colista en vivienda social, España es también líder en viviendas secundarias y desocupadas.

Se han multiplicado de manera simultánea las viviendas secundarias y desocupadas y las personas sin vivienda. Como también, las viviendas vacías, e incluso las 'ciudades fantasma' que no han llegado a habitarse, y las personas hacinadas en chabolas e infraviviendas.

¿Qué es lo que peor se hizo y dónde tienen que aplicarse las principales correcciones?

JMN: La paradoja sangrante que ofrece el hecho de que España, tras ser el líder europeo del cemento y del ladrillo, no haya resuelto el problema de la vivienda, evidencia que no era ésta la finalidad de sus políticas. No estamos ante el caso de unos políticos que, pensando siempre en el bien común, se equivocaron o hicieron mal algo. Sino que España es un país de *lobbies* acostumbrados a tirar, entre bastidores, de los hilos del poder para defender sus intereses, lo que hace que las políticas se muevan a trompicones, respondiendo a la presión que ejerce este o aquel grupo de intereses. Y entre estos *lobbies*, el del cemento y el ladrillo, que hunde sus raíces en la oligarquía franquista, es uno de los más potentes.

En el libro se explica todo esto y se recuerda que, el mero hecho de que el jefe de la oficina económica del presidente Zapatero, haya pasado directamente a ser el presidente de la patronal de las grandes empresas constructoras, evidencia la estrecha ósmosis que se observa entre el poder político y los *lobbies* empresariales, esa singular "puerta giratoria" que facilita una escandalosa circulación de personas del ámbito de los negocios al de la política y, especialmente, a la inversa.

Este contexto viciado desde el origen es poco receptivo a las alternativas más razonables que se vislumbran con solo mirar más allá de los Pirineos y acostumbra a ignorarlas por mucho que las hayamos propuesto desde hace tiempo y que hagamos referencia a ellas en un capítulo del libro.

¿Qué responsabilidad sobre lo ocurrido atribuyen a los diferentes gobiernos en España, a las entidades financieras y a promotores y constructores?

AM: El modelo inmobiliario español es fruto de un devenir histórico complejo, con muchas responsabilidades compartidas. El empeño de Arrese -ideólogo de Franco y primer ministro de la Vivienda- de superar el déficit de viviendas y de promover la vivienda en propiedad para contribuir con ello a hacer 'gente de orden', vino a culminar medio siglo después de haberlo enunciado y un cuarto de siglo después de muerto Franco. Si algo quedó atado y bien atado desde entonces fueron



la práctica del 'pelotazo' inmobiliario y la promoción de la vivienda en propiedad, que siguieron extendiéndose con la democracia, hasta convertir durante el pasado *boom* a España en líder europeo en este campo, haciendo del negocio inmobiliario la verdadera industria nacional... y extendiendo el virus de la especulación por todo el cuerpo social.

En este contexto las reuniones de expertos convocadas por la Administración acerca de la vivienda que hemos conocido, producen la impresión de ser reuniones de la patronal del sector y no de una administración pública que tratara de gestionar, en régimen de escasez y en beneficio de la comunidad, esos dos *stocks* fundamentales que son el suelo y el patrimonio construido, o de regular el urbanismo y la actividad constructiva. El propósito parecía siempre animar el negocio inmobiliario, en vez de regularlo. Así, cuando la mayoría de los municipios de España preveían multiplicar varias veces su parque de viviendas -y decían también *isu población!*-, cuando la burbuja inmobiliaria se inflaba peligrosamente devorando el ahorro, endeudando al país y concentrando los riesgos de la banca, las administraciones y los políticos miraban para otro lado.

Al igual que en Irlanda, ha sido el característico triángulo formado por elites fuertemente cohesionadas, inmobiliarias, financieras y políticas, el responsable de haber dejado que la burbuja se inflase hasta el estallido final, amparado en ambos casos en un bipartidismo complaciente con el modelo inmobiliario imperante.

¿Cuándo y cómo prevén que se empiece a digerir el 'stock' de vivienda nueva sin vender y cuándo calculan que se pondrá el contador a cero? ¿Hay que plantearse la demolición de edificios?

JMN: El pasado *boom* nos ha dejado un stock inmobiliario sobredimensionado e ineficientemente utilizado, transformando en exceso, el *déficit* de viviendas que justificaba el tradicional empeño de promover la construcción. España no solo es el país europeo con más viviendas *per capita* (aunque con menos viviendas sociales y con más viviendas secundarias y desocupadas), sino que tendrá que dar salida al enorme 'stock' de viviendas en busca de comprador. Si a las viviendas nuevas y usadas en venta se añaden aquellas otras en construcción y en proyecto, este 'stock' supera largamente los dos millones de unidades.

Esta desmesurada oferta se topa hoy con una escuálida demanda, cuyo componente especulativo y turístico se ha desinflado con la crisis, a la vez que decaían las expectativas de revalorización y repuntaba el tipo de interés. Además, la demanda efectiva de vivienda de nuestros hogares (los más endeudados de la UE) acusa, tanto el declive de la población inmigrante, como la de los nuevos demandantes autóctonos (de 25 a 45 años) especialmente castigados por el paro y los recortes sociales y salariales, los cuales contarán en buena parte con viviendas heredadas de sus mayores.

El 2010 ha sido el primer año en el que ha empezado a rebajarse el enorme 'stock' de viviendas en venta, al haber caído la construcción por debajo de las compras; a este ritmo, se tardaría más de un lustro en digerir el 'stock', siempre que se dejasen abandonadas parte de las construcciones en curso. Pero la duración del ajuste dependerá de las políticas que se adopten y de la flexibilidad y



transparencia de los precios inmobiliarios, y es aquí donde fallan tanto las políticas, como la información sobre el mercado inmobiliario, cuestiones necesarias ambas para agilizar y hacer social y económicamente más llevadero el ajuste.

Por una parte debería elaborarse un plan de reconversión del sobredimensionado e infrautilizado *stock* de suelo y viviendas, orientado a conectar eficientemente viviendas vacías y personas sin vivienda y a reconstituir a precio de saldo el casi desaparecido *stock* de vivienda social, las dotaciones de suelo público y a decidir con conocimiento de causa los posibles casos de demolición. Este plan de reconversión debería formar parte de la hasta ahora ignorada reforma del modelo inmobiliario, aun cuando resulta mucho más perentoria que las del mercado de trabajo y las pensiones, que nos han metido de clavo para dar gusto a la patronal.

Por otra parte, la flexibilidad y transparencia de los precios inmobiliarios deja mucho que desear. Es aquí donde la falta de información de precios de mercado y la valoración del *stock* inmobiliario en manos de los principales implicados en la situación actual (bancos, cajas y promotoras hipotecadas) con precios de tasación inflados, están retrasando el ajuste. La Administración debería de suplir estas carencias recabando y divulgando información agregada sobre los precios de mercado y de subastas inmobiliarias hoy por hoy inexistente.

Los principales agentes de opinión internacionales denuncian que la vivienda continúa en España muy sobrevalorada. ¿Hasta cuándo van a seguir bajando los precios?

AM: Han pasado ya cuatro años desde que, en mayo de 2007, los precios de los anuncios de venta de viviendas empezaron a caer. Los precios de tasación empezaron a hacerlo casi con un año de retraso, moderando esa caída. Y en el primer trimestre de 2011 los precios de la vivienda de anuncios y tasaciones han acelerado su caída y seguirán cayendo mientras no se digiera el sobredimensionado '*stock*' de viviendas en venta al que acabamos de referirnos. Sobre todo cuando los mayores síntomas de recesión (el aumento del paro, de las suspensiones de pagos, unidos a los recortes sociales) contribuyen a enfriar todavía más la demanda de viviendas.

El problema estriba en que, con la crisis, los propietarios más necesitados de liquidez acaban vendiendo bien por debajo de los precios de tasación, de los precios de los anuncios e, incluso, de los valores catastrales. Pero los precios de compraventa de estas operaciones no salen en la foto de nuestras precarias estadísticas. Los '*agentes de opinión internacionales*' a los que se refiere en su pregunta suelen referirse a los precios oficiales de tasación, que como ya hemos indicado acumulan una caída mucho más moderada de la que evidencian los precios de los anuncios y más aún de los precios efectivos de compraventa o de subasta. Por lo tanto no es extraño que piensen que los precios tienen que acentuar su caída, aparte de que el panorama descrito así lo sugiere.

Promotores y constructores insisten en que la construcción tiene que seguir siendo el motor del PIB en España. ¿Cómo va a quedar el sector dentro de un par de años?



JMN: La esperanza del repunte a dos años vista será vana, porque llevará algo más tiempo digerir el 'stock' de viviendas en venta y permitir que se recupere el ahorro y se rebaje la deuda de los hogares... y el posible repunte que finalmente podría producirse, sería mínimo con relación a los niveles de negocio alcanzados durante el *boom*.

Dentro de un par de años lejos de repuntar la actividad, pensamos que se habrá profundizado más la crisis del sector inmobiliario, que la banca está refinanciando cada vez con más dificultades. Más de la mitad de las promotoras, que están hoy en quiebra técnica (es decir, que el valor de mercado de sus activos no llega hoy a cubrir el de sus pasivos exigibles), no podrán devolver los créditos y tendrán que acabar desapareciendo y/o cayendo en manos de sus acreedores y arrastrarán en su caída a una nube de empresas constructoras y/o dependientes de ellas. Este será el panorama si, como resulta previsible, la depresión prosigue y no se plantea ningún plan de reconversión del sector como el antes apuntado, ni del modelo inmobiliario que nos ha traído a tan lamentable situación.

Este final caótico parece asegurado cuando además los dos partidos más votados han sido cómplices de la situación actual y, al menos de momento, no muestran ninguna voluntad de cambiar las reglas del juego para reconvertir la economía española hacia patrones europeos más viables.

Fuente:

<http://www.yaencontre.com/noticias/noticias/vivienda/antonio-montiel-el-derecho-a-la-vivienda-es-un-fracaso-de-los-estados-democraticos>