

# CASAS SIN GENTE, GENTE SIN CASAS: EL FRACASO DEL MODELO INMOBILIARIO ESPAÑOL<sup>1</sup>

Carlos Jiménez Romera<sup>2</sup>, Cristina Fernández Ramírez<sup>3</sup>

## Resumen

El estallido de la burbuja inmobiliaria en España ha sacado a la luz todas las contradicciones y debilidades de un modelo que había sido calificado como ejemplar y que aún se pretende imitar en muchos países. La paradoja de un stock sobredimensionado de viviendas conviviendo con una gran demanda insatisfecha; el hundimiento de un sistema financiero volcado en una burbuja especulativa; la avalancha de desahucios, con cientos de miles de familias que pierden sus viviendas; o el fracaso de la promesa de promoción social asociada a la propiedad de la vivienda, son algunas de las consecuencias de este colapso.

# HOUSES WITHOUT PEOPLE, PEOPLE WITHOUT HOUSES: THE FAILURE OF THE SPANISH REAL ESTATE MODEL<sup>1</sup>

Carlos Jiménez Romera<sup>2</sup>, Cristina Fernández Ramírez<sup>3</sup>

## Abstract

*The bursting of the real estate bubble in Spain revealed all the contradictions and weaknesses of a model that had been rated as exemplary and which is still being replicated in other countries. The paradox of an oversized housing stock coexisting with a large, unmet housing demand; the collapse of a financial system dropped in a speculative bubble; the avalanche of foreclosures, with thousands of families losing their homes; or the failure of the promise of social promotion associated with home ownership are some of the consequences of this collapse. All these lessons should be*

Todas estas son lecciones que deben tomarse en cuenta a la hora de plantear y diseñar una política de vivienda, sobre todo si se pretende llevar a cabo a través de mecanismos de mercado, como en España.

**PALABRAS CLAVE:** POLÍTICAS DE VIVIENDA, MERCADO INMOBILIARIO, CRISIS ECONÓMICA, ESPAÑA.

*considered when planning and designing housing policies, especially when they are implemented through market mechanisms, as in the case of Spain.*

**KEYWORDS:** HOUSING POLICY, REAL ESTATE MARKET, ECONOMIC CRISIS, SPAIN.

Fecha de recepción: 19.06.13  
Fecha de aceptación: 05.05.14

Received: 19.06.13  
Accepted: 05.05.14

- 
- 1 El presente trabajo es resultado de las investigaciones realizadas en el marco del Programa de Doctorado “Periferias, Sostenibilidad y Vitalidad Urbana” del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.
  - 2 España. Arquitecto, Dr (C) e investigador Universidad Politécnica de Madrid. Docente en la Facultad de Diseño Imagen y Comunicación de la Universidad El Bosque (Bogotá, Colombia). Correo electrónico: [cjimenez@ee.upm.es](mailto:cjimenez@ee.upm.es)
  - 3 España. Arquitecta, Dra (C) e investigadora Universidad Politécnica de Madrid. Correo electrónico: [cristinafrez@gmail.com](mailto:cristinafrez@gmail.com)

- 
- 1 This paper is part of research carried out under the “Peripheries, Sustainability and Urban Vitality” Doctorate Program, Department of Urban Development and Territorial Planning, Higher Technical School of Architecture at the Technical University of Madrid.
  - 2 Spain. Architect, PhD. Candidate and researcher, Technical University of Madrid. Professor, Faculty of Design and Communication at the El Bosque University (Bogota, Colombia). Email: [cjimenez@ee.upm.es](mailto:cjimenez@ee.upm.es)
  - 3 Spain. Architect, PhD Candidate and researcher, Technical University of Madrid. Email: [cristinafrez@gmail.com](mailto:cristinafrez@gmail.com)

## Introducción

El problema de la vivienda se ha entendido tradicionalmente como problema de escasez de un bien que hay que suplir. Debido a la naturaleza peculiar de este bien y por considerarse un bien de primera necesidad, ha sido un ámbito en el que con frecuencia se ha producido una intervención directa o indirecta del Estado, dando lugar a “políticas de vivienda” de muy diversa naturaleza que han arrojado resultados igualmente variados. Por este motivo, aunque en los países capitalistas se tiende a dejar en manos del mercado la provisión de vivienda, la gran mayoría de los gobiernos se han enfrentado en algún momento a una demanda específica por parte de diversas capas de la sociedad con dificultades para acceder a la misma. Casi siempre se ha optado por medidas indirectas que pretenden incidir en el mercado inmobiliario para permitir, a través de los precios, que los sectores menos solventes de la sociedad puedan acceder a este bien. Obtener buenos resultados a través de este procedimiento cada vez resulta más complicado, ya que se pretende hacer accesible un bien cada vez más homogéneo (los estándares y

normas técnicas, así como las expectativas respecto a la vivienda son cada vez más exigentes), a un colectivo más diverso (al menos en términos de capacidad de pago, en las últimas décadas las crecientes desigualdades de ingresos han incrementado la distancia entre estratos sociales) a través de un mecanismo único: la compra financiada de la vivienda en el mercado privado.

El caso de España es un magnífico ejemplo de hasta dónde se pueden llevar estas contradicciones, y cuáles son las previsibles conclusiones. Es este un ejemplo paradigmático de una política coherente que lleva hasta sus últimas consecuencias (desastrosas) un modelo que se sigue aplicando en muchos otros países. Tal vez los problemas del caso español puedan evitarse en otros contextos, con diversos tipos de regulación, pero aún si este es el caso conviene tomar en consideración este ejemplo para aprender las lecciones que nos ofrece.

Para poder ofrecer una visión global del caso, se adopta un triple enfoque para analizar el proceso: primero, se hace una descripción sucinta del *boom inmobiliario*<sup>4</sup> a través de sus cifras globales;

---

4 Al hablar de ciclos económicos, se emplea la expresión inglesa *boom and bust* para referirse a aquellas oscilaciones especialmente intensas. En castellano se ha adoptado la expresión *boom económico* para referirse a cualquier periodo de excepcional crecimiento económico, en tanto que en los últimos años se ha hablado en España de *boom inmobiliario* para hablar de la bonanza asociada a la expansión de la actividad constructora e inmobiliaria.

a continuación, un repaso histórico de las condiciones (sociales, políticas y económicas) en que ha surgido, y finalmente se revisan los puntos de vista de todos los agentes participantes, así como su respuesta frente a la crisis del modelo. Para terminar se analizan las peculiaridades y la relevancia del caso español respecto del contexto internacional.

## Las cifras del negocio de la vivienda en España

“Y, finalmente, la sobredimensión de la actividades inmobiliario-constructiva hizo que el pinchazo de la burbuja inmobiliaria fuese 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 las empresas del sector muy superiores a las de los países de nuestro entorno.”<sup>5</sup>

España era, hasta hace muy poco, el ejemplo vivo de cómo un país puede desarrollarse y sumarse al club de los países más ricos y poderosos del mundo. En los últimos cinco años, sin embargo se ha

demostrado la fragilidad del espectacular crecimiento español, basado en una fuerte apuesta por una economía especulativa asociada a la construcción.<sup>6</sup> La crisis inmobiliaria que empezó en 2007 no es en absoluto novedosa, ya que no es más que un nuevo eslabón, a mayor escala, de toda una serie que se ha sucedido a lo largo de las últimas décadas (figura 1); la diferencia en el tamaño de esta última burbuja<sup>7</sup> se debe en gran medida a la coyuntura internacional: la integración en el euro suponía mayor seguridad para los inversores extranjeros, la crisis bursátil de 2001 hizo que un gran volumen de capitales se desviase hacia inversiones que se percibían como más seguras, y el desarrollo de mecanismos como la titulación de hipotecas permitió a las entidades bancarias atraer un mayor volumen de recursos de los mercados internacionales.

La intensa producción de viviendas del periodo 2001-2008 ha supuesto la incorporación al parque residencial de algo más de cuatro millones de viviendas en apenas siete años (tabla 1). Esta frenética actividad ha provocado importantes

---

5 Naredo y Montiel, 2011.

6 Fernández Durán, 2006; López y Rodríguez, 2010; Naredo y Montiel, 2011.

7 Se produce una burbuja especulativa cuando los precios de un activo se desligan del valor intrínseco de los mismos para comenzar un alza intensa y prolongada que dura hasta que se produce una corrección brusca, es decir, el “estallido” de la burbuja (King, Smith, Williams, y Van Boening, 1993). Aunque se suele asociar estos fenómenos a la especulación, hay diversas explicaciones posibles (Levine y Zajac, 2007).

transformaciones macroeconómicas, con un creciente protagonismo del sector de la construcción residencial en la economía –hasta un 40% del PIB podría asociarse, directa o indirectamente al sector de la construcción<sup>8</sup>– y un creciente peso del crédito hipotecario y al promotor inmobiliario en la cartera crediticia del sector financiero (tabla 2). Sin embargo, el aumento de la oferta de viviendas no ha servido para satisfacer la demanda existente; a pesar de que el número de viviendas construidas excede con mucho el número de hogares creados durante el periodo (incluso con la llegada a partir de 2001 de inmigrantes atraídos por la bonanza económica), el constante crecimiento de los precios, muy por encima del IPC y de los salarios, ha aumentado las dificultades de muchas familias para acceder a una vivienda (figura 2). La política de vivienda en España se ha centrado en fomentar la construcción de viviendas, apoyando al sector mediante todo tipo de subsidios directos o indirectos, argumentando que el aumento de la oferta produciría automáticamente un descenso de los precios. En la práctica los mayores aumentos del precio de la vivienda han estado asociados a los momentos de mayor producción de las mismas; más bien parece que es la expectativa de revalorización rápida lo que provoca un crecimiento de la actividad constructora (figura 3).

---

8 Vidal, 2008.

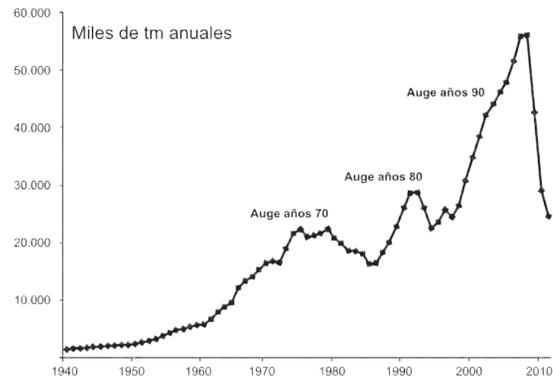
Las familias han podido salvar el creciente desfase entre salarios y precio de la vivienda gracias a una mayor capacidad de endeudamiento, resultado de la bajada de los tipos de interés y la prolongación de los plazos de amortización. Entre 2002 y 2007 los tipos de interés llegaron a situarse por debajo incluso de la inflación, es decir tipos reales negativos; por su parte el periodo inicial de vida del crédito hipotecario medio alcanzó los 20 años ya en 1998 y después ha seguido creciendo. Como resultado, el endeudamiento de las familias en relación a la renta bruta disponible pasó del 58% al 103% entre 1998 y 2005<sup>9</sup>. Este esquema se mantuvo hasta que la crisis de las hipotecas *sub-prime* en Estados Unidos (agosto de 2007) cerró definitivamente los mercados internacionales de capitales.

El fin de la financiación paralizó las nuevas promociones, pero no se trasladó a la actividad constructora sino al cabo de varios meses, de forma que el parón de la construcción empezó a notarse en el segundo semestre de 2008, con el consiguiente aumento del desempleo, reducción de los ingresos familiares, etc. En paralelo, los tipos de interés se habían elevado aumentando considerablemente las cuotas que las familias debían pagar para hacer frente a sus hipotecas. A partir de esa fecha se entra en un círculo vicioso en el que la deuda asfixia a familias, empresas, administraciones públicas y a

---

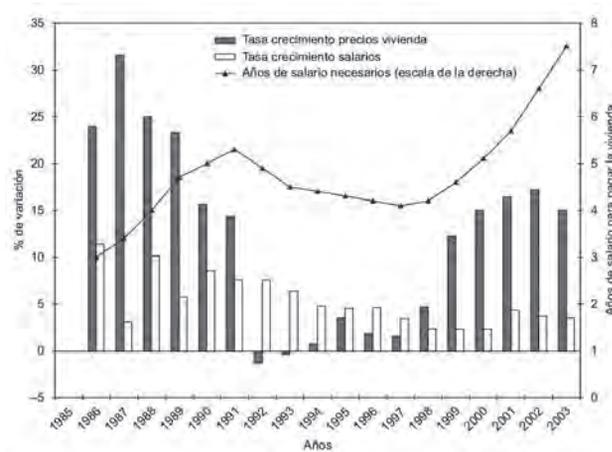
9 Bernardos, 2009.

**FIGURA 1: CONSUMO DE CEMENTO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1940-2010)**



Fuente: Naredo, 2011.

**FIGURA 2: EVOLUCIÓN COMPARADA PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA Y SALARIOS**



Fuente: Naredo, 2004.

**TABLA 1: ESTIMACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ESPAÑA, 2001-2008**

		2001	%	2008	%
Total viviendas		20.946.554	100,0	25.129.207	100,0
Según destino	Principales	14.184.026	67,7	16.747.294	66,6
	Secundarias, vacías, otras	6.762.528	32,3	8.381.913	33,4
Total viviendas principales		14.184.026	100,0	16.747.294	100,0
Régimen tenencia	Propiedad	11.654.379	82,2	14.153.496	84,5
	Alquiler	1.614.221	11,4	2.208.539	13,2
	Cesión	915.426	6,5	385.259	2,3

Fuente: Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011.

**TABLA 2: LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 1997-2006.**

	1997	2006
PIB por habitante (euros)	12.661	21.834
Viviendas iniciadas	337.700	865.600
Construcción. Participación		
PIB (Demanda)	11,5%	17,8%
Empleo	9,5%	13,9%
Construcción. Aportación		
Aumento PIB	6,6%	25,9%
Sector residencial / sector construcción	40,9%	52,5%
Inversión vivienda / PIB	4,7%	9,3%
Crédito inmobiliario / crédito sector privado	39,9%	60,4%
Crédito promotor / crédito inmobiliario	12,4%	26,2%
Crédito inmobiliario / PIB	28,4%	95,6%
Saldo Balanza de Pagos por cuenta corriente / PIB	2,1%	-8,8%

Fuente: Rodríguez, 2007.

**TABLA 3: STOCK DE VIVIENDAS SIN VENDER**

	Stock acumulado	Variación anual (%)
2004	102.825	
2005	195.184	89,8%
2006	273.363	40,1%
2007	413.642	51,3%
2008	613.512	48,3%
2009	688.044	12,1%

Fuente: Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011.

las propias entidades financieras que ahora debían devolver los capitales prestados desde el exterior.

La morosidad aumenta primero entre los promotores y después va afectando al resto de los agentes implicados en el proceso inmobiliario, terminando en las familias, cuyos miembros pierden sus empleos al tiempo que ven aumentar sus gastos hipotecarios. En 2010 la tasa de morosidad era del 2,62% para compradores, del 10,4% para constructores y del 11,8% para promotores. El saldo vivo, a 31 de diciembre, de los créditos a hogares para compra de vivienda apenas aumentó (+ 0.8%), frente a la caída hasta septiembre de los créditos a promotores (-1.3%) y a constructores (-9.6%). El saldo del crédito inmobiliario (promotor, constructor y

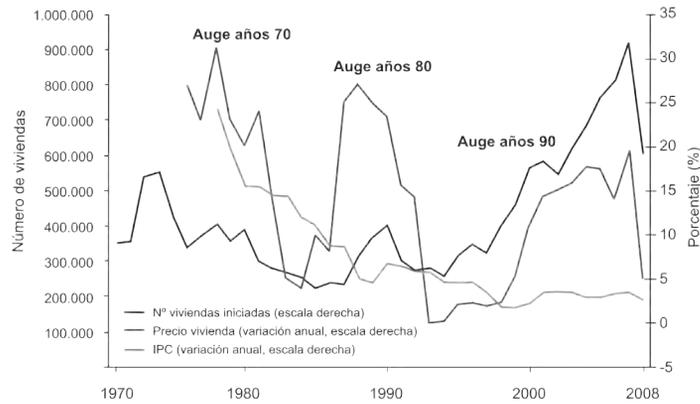
comprador) ascendió a 1,1 billones de euros, es decir, el 103,4% del PIB, correspondiendo, con datos de septiembre, en un 61,8% a compradores, un 29,2% a promotores y un 9% a constructores.<sup>10</sup>

Como resultado al menos 185.000 familias (que pueden llegar a las 400.000) han perdido sus viviendas desde 2008 y, en muchos casos, aún arrastran deudas hipotecarias. La figura 4 muestra cómo en 2007 se paraliza la inversión de las familias en vivienda, ahorro que se deriva hacia otros productos financieros, hasta que finalmente en 2009 se produce una contracción de los ingresos debido a los efectos de la crisis y, sobre todo, al crecimiento del desempleo.<sup>11</sup> La inercia de la construcción sin embargo, hace que desde años antes ya hubiese ido

<sup>10</sup> Rodríguez, 2011.

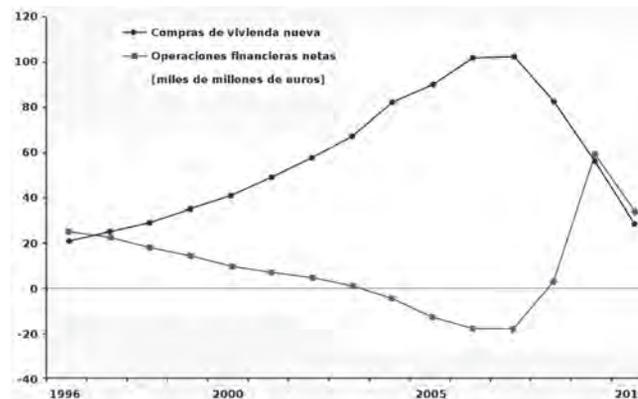
<sup>11</sup> La oficina estadística comunitaria Eurostat contabiliza la tasa de desempleo española (26,8% a marzo de 2013) como la segunda mayor de Europa, a muy poca distancia de Grecia.

**FIGURA 3: VOLUMEN DE CONSTRUCCIÓN Y PRECIO DE LA VIVIENDA**



Fuente: Naredo, 2011.

**FIGURA 4: INVERSIÓN FINANCIERA Y EN VIVIENDA DE LOS HOGARES, 1996-2010**



Fuente: Naredo, 2011.

creciendo el stock de viviendas terminadas que no encontraban comprador (Tabla 3). El paradójico resultado de estos años de frenesí constructivo es contar con el mayor número de viviendas desocupadas de la historia del país (entre 3 y 6 millones, según distintas fuentes) al tiempo que se deja en la calle a cientos de miles de familias.

## La génesis del modelo

“El modelo español se presenta como el ejemplo más representativo de preeminencia de la economía especulativa en torno a la construcción, apoyado principalmente en tres condiciones: la herencia franquista de estructuras empresariales constructoras aliadas a la banca, la relajación normativa, y la financiación barata a partir de la adhesión de España a la UE.”<sup>12</sup>

Podemos describir tres ciclos inmobiliarios en la historia reciente española (figura 3), uno que culmina con las crisis petrolíferas de la década de 1970, otro iniciado a mediados de la década de 1980, que sucumbe con la crisis que siguió a los eventos de 1992, y un tercero y último (1997-2007) mucho más intenso que los anteriores, que ha multiplicado el precio de la vivienda e incrementado en una cuarta parte el parque inmobiliario del país. La hipertrofia del último período alcista está íntimamente relacionada con la integración de España

en la unión monetaria (zona euro) tanto por el esfuerzo por converger con el PIB (aumento del 75% entre 1997 y 2006) como por la entrada de capital. Este crecimiento se ancló con fuerza al desarrollo de suelo y la inversión en ladrillo, convirtiendo a la vivienda en el principal activo de acumulación de la riqueza patrimonial de toda la pirámide social, incluidas economías domésticas, bajo la promesa de una inversión segura auspiciada bajo el pronóstico “nuncabajista” y ahondando en el monocultivo del tándem inmobiliario-financiero. El “milagro español” operó con una dependencia tal de este sector que vio crecer su participación en el PIB hasta llegar al 17,9% en 2008 y emplear al 13% de los trabajadores del país (tabla 2), es decir, se fundamentó en una verdadera burbuja especulativa (esquema piramidal) que devoraba el territorio para crear activos financieros en forma de vivienda, retroalimentando su crecimiento sin una base productiva real y olvidando a todos aquellos sectores cuyas rentabilidades no eran tan abultadas y requerían unos plazos más dilatados.

La historia de la preferencia de la sociedad española por el régimen de tenencia en propiedad no surge, como se ha logrado asentar en el imaginario colectivo de los últimos años, de la naturaleza de los países del sur de Europa, sino que ha sido el producto de políticas que apostaban por un modelo económico sustentado en lo inmobiliario. Tras

12 Naredo y Montiel, 2011.

la guerra civil se optó por este modelo como una garantía contra la inestabilidad social<sup>13</sup> fomentando la acumulación y el arraigo. Esto fue posible a través de políticas públicas que desincentivaron el alquiler, despojándole de su cuota de negocio y promoviendo directa e indirectamente la propiedad, y en consecuencia el desarrollo del sector financiero. Así, la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1946 “sacrifica” a los rentistas tradicionales despojándoles de su tasa de beneficio, logrando, a pesar de tener por objetivo inicial el apoyo a los inquilinos, desincentivar la inversión en el mercado de alquiler<sup>14</sup> y el consiguiente deterioro del parque inmobiliario en régimen de alquiler. Tras esta ley siguieron otras de ayuda financiera a los promotores o de subsidios a la compra de primera o segunda residencia, perdiendo la referencia del mandato constitucional de facilitar el acceso a la vivienda de toda la población. Una vez desmontado el mercado

de vivienda en alquiler y asentada la imagen de la propiedad sobre el discurso del éxito personal – modelo de propiedad universal<sup>15</sup>– la historia de las posteriores leyes de arrendamiento (1985, 1994, 2012) cuenta con efectos débiles y contradictorios.

Este modelo suele explicarse contraponiendo la existencia de dos extremos: uno que alienta la promoción inmobiliaria, la propiedad, el crecimiento innecesario, la desregulación<sup>16</sup> y la especulación (España sería el ejemplo prototípico); otro que fomenta el alquiler y contribuye a frenar esta dinámica con políticas que contemplan la vivienda como un bien de uso y no de cambio. Lo que existe en realidad son modelos mixtos que, en una proporción u otra, privilegian un sistema u otro.<sup>17</sup> Sin embargo en los últimos años el modelo de desarrollo inmobiliario se ha extendido con tal fuerza por toda Europa que el régimen de tenencia

---

13 *Ibíd.*

14 Los efectos son fácilmente cuantificables ya que se pasa del 54% de hogares en alquiler según el censo de 1950 al 23% a comienzo de la década de los ochenta (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011)

---

15 Roch, 2009.

16 Se suele citar la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, como punto de partida de la burbuja inmobiliaria española con su política “desreguladora” de declarar todo suelo no protegido como “urbanizable”, fiel reflejo del discurso desregulador de los gobiernos presididos por José María Aznar (quien también liberalizó las actividades de intermediación inmobiliaria a través de la ley 10/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes), pero en realidad el proceso se venía gestando desde mucho antes, y resulta de suma importancia la desregulación del sector financiero desarrollada en España, pero también a nivel global, desde la década de 1980.

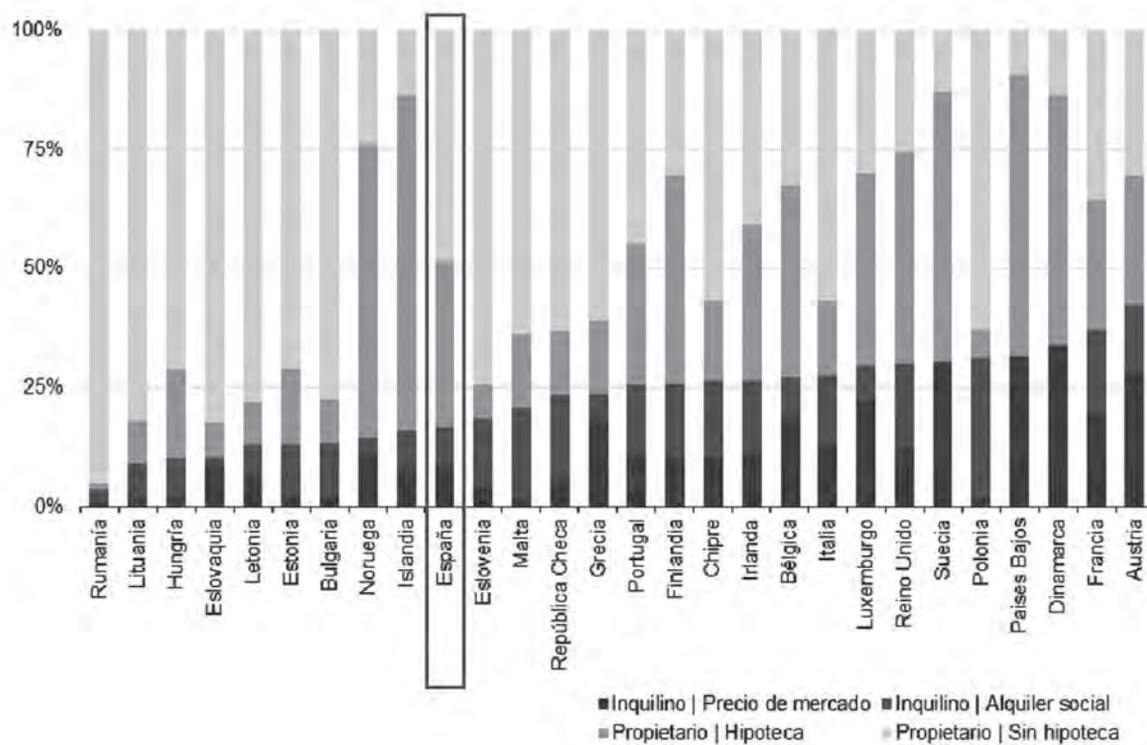
17 Fernández y Roch, 2012.

**FIGURA 5: ESQUEMA SOBRE EL MODELO DE PROPIEDAD UNIVERSAL**



Fuente: Roch, 2009.

**FIGURA 6: POBLACIÓN EUROPEA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA (%) 2009**



Fuente: Rybkowska, Schneider, 2011. Elaboración Propia.

mayoritario es ya la propiedad,<sup>18</sup> gracias a políticas de desincentivación del alquiler, justificadas a la luz de la necesidad de control del gasto público o de reducción de los problemas sociales en barrios de promoción oficial, premiando a la propiedad a través de políticas de discriminación positiva mediante, principalmente, ayudas fiscales.

Según el informe emitido por Eurostat en 2011 sobre condiciones de vivienda en Europa (con datos de 2009) un 73,5% de la población europea vive en régimen de propiedad, con cifras que van desde el 57% de Austria al 96% de Rumanía. España, por encima del 80% es el segundo país de la zona euro en viviendas en propiedad (figura 6). Fuera de la zona euro se reproduce esta misma tendencia, hasta tal punto que la mayoría de los países del Este de Europa han privatizado entre el 75 y el 90% de su parque de vivienda social.

## Los agentes del negocio inmobiliario

Cada uno de los agentes participantes en la construcción del modelo inmobiliario español ha tenido un papel muy concreto, determinado por su capacidad de actuación y, sobre todo, por sus intereses específicos. En general ha primado el corto plazo y el interés particular. Por último, el

mecanismo de la deuda ha permitido crear un sistema en el que todos ganan a costa de derivar hacia las generaciones futuras la mayoría de los costes, tanto financieros como ecológicos y ambientales.

### ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como se ha visto en el apartado anterior, la Administración ha sido un elemento clave para definir el marco legislativo e incluso cultural que ha hecho posible el funcionamiento de la maquinaria inmobiliaria. La descentralización administrativa emanada de la Constitución de 1978 no ha alterado los tradicionales esquemas jerárquicos del Estado, ya que no se ha producido una descentralización tributaria equivalente a la competencia. La autonomía fiscal se reduce enormemente según se desciende por la jerarquía institucional de forma que la instancia inferior, los municipios, no sólo manejan un volumen de recursos muy inferior al de sus equivalentes europeos, sino que además tienen muy poca flexibilidad para ampliar su capacidad recaudatoria. En este contexto, la actividad constructora y urbanizadora se ha convertido en una importante fuente de financiación para los municipios, no sólo porque son los beneficiarios de toda una serie de tributos específicos, sino porque además es uno de los pocos ámbitos en que cuentan con cierto grado de discrecionalidad (la Constitución reconoce la

---

18 Rodríguez, 2002.

autonomía municipal para, entre otras cosas, decidir su propio desarrollo urbano). Así, aunque las Comunidades Autónomas tienen la última palabra sobre el planeamiento urbanístico, normalmente han facilitado y fomentado que los municipios utilicen el urbanismo como medio de obtener recursos. Ante la ausencia de alternativas de desarrollo económico, la construcción ofrecía todo tipo de ventajas: no sólo pagaba tributos municipales, sino que creaba empleo y generaba actividad económica en la localidad, todo ello con cargo a los ingresos futuros de la población que adquiriría las viviendas. Por su parte, las Comunidades Autónomas, con competencias plenas en urbanismo y ordenación del territorio, también han utilizado el urbanismo como política de crecimiento económico, compitiendo unas con otras por proyectos emblemáticos, disponiendo además de control sobre las Cajas de Ahorro, entidades financieras de carácter público que han respaldado todos estos proyectos independientemente de su rentabilidad.

### **SECTOR PROMOTOR-FINANCIERO**

El sector financiero español era, ya antes del *boom* inmobiliario, uno de los más sólidos y modernos, y España uno de los países más bancarizados, del mundo. Ante el reto de la integración europea existía desde hacía tiempo una competencia feroz y una dinámica de fusiones para ganar tamaño y poder competir a nivel internacional. Ante los

espectaculares márgenes manejados por el negocio inmobiliario, las entidades financieras no tardaron en asumir un mayor protagonismo en el mismo, facilitando el crédito al promotor y creando filiales inmobiliarias que actuaban directamente como promotores. Al mismo tiempo también financiaban a los compradores y controlaban el proceso de valoración de todos los activos a través de las empresas tasadoras que dependían totalmente de un número muy reducido de clientes, las propias entidades financieras, cuando no eran directamente filiales suyas. Según iba avanzando el proceso, aumentaba el endeudamiento de las familias y se reducía el ahorro disponible, se fue recurriendo a la titulación de hipotecas y a la financiación extranjera, especialmente de bancos de inversión franceses y alemanes. De igual modo, cuando saltaron las alarmas sobre el sobreendeudamiento de las familias y el exceso de apalancamiento del sector, actuaron sobre las tasaciones para ocultar estos riesgos. Las sobre-tasaciones sirvieron principalmente para ocultar la práctica habitual (y fraudulenta) de ofrecer financiación por la totalidad del coste de la vivienda, a veces incluso por encima del mismo, esperando que la posterior revalorización de la vivienda terminase de cuadrar las cifras. Entre tanto, otras entidades invirtieron el sentido tradicional del negocio bancario y concedieron todo tipo de hipotecas de riesgo con el fin principal de titularlas y venderlas a entidades extranjeras.

## SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Todos los agentes intervinientes en el proceso de construcción se han beneficiado del aumento de actividad, que ha implicado subidas en los precios y en los márgenes debido al aumento de la demanda de mano de obra, materiales, servicios, etc., no sólo en el propio sector sino en multitud de actividades auxiliares, tanto de la industria como de los servicios. En este aumento de la actividad estaba basado gran parte del crecimiento económico español, con la peculiaridad de que a su vez alimentaba la propia demanda de su producto, gracias a cifras históricas de empleo, próximas al pleno empleo,<sup>19</sup> y a la atracción de un gran volumen de inmigrantes, que también demandaban vivienda.

## VENDEDORES

Ninguna actividad, agrícola, industrial o comercial, independientemente de su rentabilidad a largo plazo, podía competir con los beneficios a corto plazo que ofrecía el negocio inmobiliario, por lo que eran los propietarios de todo tipo de suelos e instalaciones los primeros interesados en su recalificación en favor de usos residenciales. El virus de la especulación se había infiltrado en toda la base social, en tanto que los costes eran derivados hacia el futuro a través del mecanismo de la deuda.

---

19 Tasas por debajo del 10% entre 2005 (9,2%) y 2007 (8,3%).

## COMPRADORES

Como ya se ha indicado, todo el marco normativo (incluyendo la fiscalidad) y el entorno cultural fomentaba la compra frente al alquiler. Además de las facilidades de acceder a un crédito barato, la sensación de riqueza generada por la revalorización de la vivienda, y la existencia de pleno empleo, empujaba hacia un creciente endeudamiento, asociando el consumo y, especialmente, la vivienda en propiedad a una imagen de triunfador. Finalmente se produjo un aumento de la demanda, asociado por una parte al crecimiento demográfico que supuso la llegada de inmigrantes atraídos por la burbuja, quienes ocuparon las viviendas de menor calidad, abandonadas por los españoles, permitiendo una revalorización del patrimonio inmobiliario más degradado,<sup>20</sup> y, por otra, al surgimiento de un nuevo tipo de comprador, el inversionista en vivienda, que, animado por las expectativas de revalorización de la vivienda, compraba por motivos exclusivamente especulativos.

## Respuestas a la crisis

La base de una burbuja especulativa reside en la confianza ciega en la revalorización, de forma que todos los agentes participantes en el sistema inmobiliario han dirigido sus esfuerzos a mantener y

---

20 Roch, 2004.

prolongar el modelo que tantos beneficios les reportaba. Ante cualquier crítica o sospecha sobre la viabilidad a largo plazo del modelo, la respuesta unánime ha sido la defensa cerrada y sin fisuras del sistema. Así en 2004, cuando llega un nuevo gobierno que promete hacer frente al “problema de la vivienda”, ya identificado socialmente con sus altos precios, los promotores le advierten de que no debe intervenir en un sector que “funciona bien”.<sup>21</sup> Cuando empieza la parálisis del sector en 2007, todos los esfuerzos se dirigen a negar lo evidente: el fin del ciclo expansivo; sin embargo, una vez pasadas las elecciones de 2008 se ponen en marcha toda una serie de medidas de corte *keynesiano* para animar la demanda y, sobre todo, para reactivar la construcción a través de la obra pública.<sup>22</sup> El margen de gasto público para mantener artificialmente la burbuja termina por agotarse en mayo de 2010, cuando se cambia totalmente de enfoque, pasando a ser el déficit público la prioridad máxima, pensando ya en el rescate del sector financiero.

El sector financiero, que participa en todas las fases del proceso, cuenta en todo momento con la información necesaria para identificar los riesgos

en que está incurriendo; sin embargo su margen de actuación está muy limitado y no faltan las respuestas contradictorias. Por un lado, su exposición al sector inmobiliario es tan grande que no puede dejar que caiga, en consecuencia siempre defenderá su viabilidad ante la opinión pública y sólo restringirá la concesión de hipotecas cuando les falte el acceso a la financiación externa. Por otro, comienzan una desinversión en el sector, con venta de activos y filiales, un proceso que no deja de ser inútil porque seguirán financiando su deuda. Al cerrarse la entrada de capital internacional empieza la crisis para la banca, ya que su deuda en el mercado interbancario es a corto plazo, mientras que las hipotecas que han concedido son a muy largo plazo. Intenta obtener liquidez a través del BCE, con avales del gobierno, y del mercado minorista, a través de la venta de participaciones preferentes y de salidas a Bolsa.<sup>23</sup> Sin embargo, esto no es suficiente para mantener el nivel de crédito y comienza un círculo vicioso de destrucción de la actividad económica, aumento del desempleo y por ende, de la morosidad. El sector financiero, que había intentado desprenderse de su negocios

21 En adelante la legislatura 2004-2008 transcurre entre una serie de declaraciones vacías de contenido y proyectos diversos que no se atreven a modificar ningún elemento sustancial de un sistema que tan buenos resultados ofrece en lo económico.

22 Encabezado por el Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo, conocido como Plan E que en enero de 2009 pretendió impulsar la actividad económica del país movilizando gran cantidad de dinero público.

23 Sólo las entidades más grandes e internacionales cuentan con la opción de vender activos en el extranjero para recapitalizarse, en tanto que son las Cajas de Ahorro que más han participado en el festín inmobiliario las que se ven más afectadas.

inmobiliarios se ve empujado de vuelta con la adjudicación de activos pertenecientes a los promotores morosos, entrando en un juego contable en el que se intentan ocultar a toda costa las pérdidas, volviendo a jugar con las tasaciones de los activos inmobiliarios. Desde el gobierno se prueban diversas opciones para facilitar la colocación de estos activos, ya sea mediante venta o alquiler, pero la desconfianza y la recesión económica se han instalado ya y sólo queda margen para cubrir las pérdidas del sector bancario mediante aportaciones públicas, nacionales o internacionales.

Por último, los compradores particulares son los grandes perjudicados por la crisis, ya que son los que deben soportar una enorme deuda sobre activos de dudoso valor para los que no existe mercado. Además el marco regulatorio de las hipotecas les pone a merced de las entidades financieras ya que, por lo general, deben hacer frente a sus deudas con todos sus bienes presentes y futuros, y no sólo con la vivienda hipotecada. En cuanto a la asunción de responsabilidades respecto a las deudas asumidas, el discurso oficial se centra en culpabilizar a los compradores, diluyendo las responsabilidades en el conjunto de la población y justificando así las ayudas públicas a los grandes agentes económicos. Por otra parte, los perjudicados señalan que mientras sobre ellos recae todo el peso de la crisis, los agentes más poderosos (y con mayor participación y responsabilidad en la misma) no hacen más que recibir el apoyo incondicional del Estado. Todo

ello crea un creciente malestar social y diversos movimientos de protesta ciudadana cuyo alcance aún no se alcanza a vislumbrar.

En seis años desde el estallido de la crisis, se han intentado todo tipo de soluciones, pero todas ellas siguen esta misma lógica: salvar el negocio inmobiliario-financiero, aunque sea a costa del bienestar de las personas. La última gran medida sería la creación del “banco malo”, SAREB, que ha asumido los activos tóxicos inmobiliarios de las entidades financieras con mayores problemas con el objetivo de sacarlos al mercado sin hundir los precios; una bajada significativa de los precios debería ser beneficiosa para quienes no han podido todavía acceder a una vivienda, pero sería desastrosa para quienes ya la tienen en propiedad. En realidad ni siquiera quienes accedieron a una vivienda en propiedad en los años de bonanza tienen resuelto el problema de la vivienda, ya que en cualquier momento pueden perderla, como demuestra el gran incremento de desahucios que se ha dado en los últimos años, cuyo ritmo aún no termina de decrecer.

Respecto al tema de los desahucios, resulta imprescindible mencionar diversos movimientos que ha habido en los últimos meses: frente a la indefensión legal que sienten los afectados (muchas veces reconocida por los propios jueces), estos han empezado a adoptar técnicas de desobediencia civil, como la obstaculización de desahucios o la ocupación de inmuebles vacíos, además de todo tipo de movilizaciones y

protestas, a través de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas (PAH). Una demanda particular ha llevado al Tribunal Europeo de Estrasburgo a dictaminar que el procedimiento español para los desahucios provocaba indefensión en los hipotecados (en relación con sus derechos como consumidores recogidos en una Directiva europea) y que el Estado español debía modificar la ley de ejecuciones hipotecarias para recoger estos derechos. En paralelo la PAH presentaba una iniciativa de legislación popular, respaldada por algo más de un millón de firmas, para reconocer la dación en pago con carácter retroactivo (entre otras medidas), que ha sido desactivada durante su tránsito parlamentario. Este es el centro del debate en la actualidad (mediados de 2013) en torno a la cuestión de la vivienda.

Lo que trasluce esta lógica es que no nos encontramos frente a una política de vivienda, enfocada a cubrir las necesidades de las personas, sino frente a una política económica cuyos objetivos eran la activación económica y la generación de plusvalías. Por ello, los sucesivos gobiernos, ante la crisis del modelo, se han lanzado a intentar preservar dichos objetivos, es decir, los beneficios de los sectores privados involucrados, en tanto que el bienestar de los ciudadanos queda claramente marginado. Es un patrón que se repite constantemente, no sólo en España: la retórica de las políticas de vivienda

va por un lado en tanto que sus logros van por otro completamente distinto.

## El caso español en perspectiva

El caso español puede parecer único en muchos aspectos, pero en realidad es tan sólo el caso extremo de una pauta más general que ha originado procesos similares en países como Estados Unidos, Reino Unido o Irlanda, por mencionar los casos más destacados de la última ola. Tampoco la actual crisis es la primera, ni mucho menos; de hecho se pueden rastrear crisis similares a lo largo de toda la historia del capitalismo moderno, en las que sistemáticamente las crisis globales han venido precedidas de crisis inmobiliarias.<sup>24</sup> El sector inmobiliario juega un papel específico en el proceso de acumulación capitalista; no se trata de un sector productivo convencional, sino más bien de una forma privilegiada de acumulación, asociada a la inmovilidad del territorio y del conjunto de infraestructuras que soporta, y que cobra gran importancia en determinados momentos y lugares. Este “circuito

---

24 Sevilla, 2009.

secundario de la acumulación capitalista”<sup>25</sup> ha tenido históricamente una importancia destacada en los países del sur de Europa, incluyendo España, donde el sector de la construcción residencial ha tenido una presencia relativamente alta, asociado casi siempre al sector turístico, hotelero y de segundas residencias. En términos de ventajas comparativas, el norte de Europa no puede competir con el clima suave de las riberas del Mediterráneo como lugar de recreo y esparcimiento, en tanto que el retraso industrial y tecnológico de estos países ha incidido en un mayor protagonismo de las ventajas asociadas a su territorio (combinadas con su proximidad a los espacios centrales más ricos). En este contexto, el de España sería un caso de éxito en una hiperespecialización en favor de la explotación económica del territorio a través del proceso inmobiliario, en tanto que el colapso de este modelo se produce por una falta de confianza

---

25 El concepto original procede del geógrafo David Harvey (2004). Puede encontrarse una descripción más detallada de este concepto, y aplicada al caso que nos ocupa, en: López y Rodríguez, 2010.

en el propio proceso especulativo, más que por un agotamiento del territorio de soporte.<sup>26</sup>

La construcción y el crecimiento urbano son procesos económicos con importantes efectos multiplicadores en el conjunto de la economía de un país, a los que se acude con frecuencia como medio de reactivación económica. Este es un argumento empleado con frecuencia por los agentes más vinculados en la actividad inmobiliaria: sus beneficios generan beneficios para el conjunto de la sociedad, de forma que sus intereses pueden llegar a tener un peso desproporcionado en el diseño de las políticas económicas. Estas alianzas por el crecimiento y el desarrollo inmobiliario se han utilizado para explicar políticas de crecimiento y expansión urbana,<sup>27</sup> pero aquí tendríamos un ejemplo de una alianza lo bastante poderosa como para definir la política de una de las mayores economías del planeta.

La originalidad del caso español reside en la coherencia del modelo y en la ambición por llevarlo hasta sus últimas consecuencias. Lo paradójico del asunto es que, a pesar de su desastroso final, el modelo se puede considerar un éxito y en esos términos se está trasladando a otros países. El nivel de actividad alcanzado

---

26 Mientras en los países del Mediterráneo las actividades residenciales y turísticas protagonizan la explotación del territorio, en otros países son las actividades extractivas, aunque la lógica sea la misma (Jiménez, 2012). El agotamiento de los suelos productivos o la contaminación de los acuíferos por las actividades extractivas puede ser un proceso más lento que el derrumbe de un esquema piramidal, pero sus consecuencias pueden ser mucho peores.

27 Molotch, 1976.

en España por el sector de la construcción (tanto en edificación como en obras públicas) durante los años del *boom* ha sido espectacular, así como el éxito económico logrado, aunque fuese efímero. En muchos países con déficit de vivienda se observan e intentan imitar estos logros, pensando que se pueden adoptar exclusivamente los aspectos positivos del modelo, eliminando las imperfecciones del original. Se contratan profesionales y expertos españoles con la esperanza de replicar los procesos en distintos contextos sin tomar en consideración ni analizar adecuadamente los riesgos que entraña dicha decisión. Concretamente, América Latina se ha convertido en el campo de juego preferente donde aplicar el modelo español, ya que, al margen de las afinidades culturales, se dan gran parte de las condiciones que hicieron posible el *boom* español: déficit de viviendas e infraestructuras como justificación de partida, prioridad por el corto plazo, debilidad institucional frente a los agentes privados, escasa conciencia ecológica, y afluencia de capitales internacionales como elemento activador.

## Conclusiones

Hemos analizado un modelo de políticas de vivienda muy coherente que ha sido llevado hasta sus últimas consecuencias en España, donde más visibles son sus consecuencias. Este modelo basado en la propiedad y en el fomento de la oferta residencial, sin tener en cuenta las características de la demanda, se ha demostrado catastrófico, no sólo por su manifiesta

incapacidad de dar respuesta a la demanda social, sino por los enormes costes que ha trasladado hacia las generaciones futuras, que ya son las presentes, en tanto que una vez explotada la burbuja, a falta de crédito, toca asumir los costes.

La paradoja de un stock sobredimensionado de viviendas conviviendo con una gran demanda insatisfecha; el hundimiento de un sistema financiero volcado en una burbuja especulativa; la avalancha de desahucios, con cientos de miles de familias que pierden sus viviendas; o el fracaso de la promesa de promoción social asociada a la propiedad de la vivienda, son algunas de las consecuencias de este colapso. Todas estas son lecciones que deben tomarse en cuenta a la hora de plantear y diseñar una política de vivienda, sobre todo si se pretende llevar a cabo a través de mecanismos de mercado, como en España. Aunque la lección fundamental es muy sencilla: la política de vivienda no debería perder en ningún momento su foco principal, es decir, resolver el acceso de las personas a una vivienda digna.

## Bibliografía

**BERNARDOS DOMÍNGUEZ, Gonzalo.** Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. [En línea]. *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía*. (850): 23-40, 2009. ISSN 0019-977X. Disponible en: <http://www.>

revistasice.com/CachePDF/ICE\_850\_23-40\_\_D61AD153DA611CB998035C2497D74303.pdf

**FÉRNANDEZ DURÁN, Ramón.** El tsunami urbanizador español y mundial. [En línea]. *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. 2006. [Consulta: 15 de junio de 2013]. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n38/arfer.html>

**FERNÁNDEZ, Cristina y ROCH, Fernando.** La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión. [En línea]. *Urban*. (3): 45-63, 2012. ISSN 1138-0810. Disponible en: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/1807>

**HARVEY, David.** El nuevo imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*. (2004): 99-129, 2004.

**JIMÉNEZ ROMERA, Carlos.** ¿Qué queda del territorio en la era de los flujos globales? *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*. (15): 51-63, 2012. ISSN 1133-6579.

**KING, Ronald R.; SMITH, Vernon L.; WILLIAMS, Arlington W. y VAN BOENING, Mark.** The robustness of bubbles and crashes in experimental stock markets. En: DAY, Richard H. y CHEN P Ping. *Nonlinear dynamics and evolutionary economics*. New York, Oxford University Press. 1993.

**LEVINE, Shen S. y ZAJAC, Edward J.** The institutional nature of price bubbles. [En línea]. SSRN.

2007. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.960178>

**LÓPEZ HERNÁNDEZ, Isidro y RODRÍGUEZ LÓPEZ, Emmanuel.** Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Madrid, Traficantes de Sueños. 2010.

**MOLOTCH, Harvey.** The city as a growth machine: Toward a political economy of place. *American Journal of Sociology*. 82(2): 309-332, 1976. ISSN 0002-9602.

**NAREDO, José Manuel.** Perspectivas de la vivienda. Consecuencias de la evolución demográfica en la economía. [En línea]. *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía*. (815): 143-154, 2004. ISSN 0019-977X. Disponible en: [http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE\\_815\\_143-154\\_\\_2AD5462E17EB26F951E1FFDEC2331F2B.pdf](http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_815_143-154__2AD5462E17EB26F951E1FFDEC2331F2B.pdf)

**NAREDO, José Manuel.** Razones de nuestros problemas y perspectivas de cambio [video]. *Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid*. 2011. Disponible en: <http://vimeo.com/31735623>

**NAREDO, José Manuel y MONTIEL, Antonio.** El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano. Madrid, Icaria. 2011.

**PAREJA-EASTAWAY Montserrat y SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M. Teresa.** El alquiler: una asignatura pendiente de la política de vivienda en España. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. (167): 53-70, 2011. ISSN 1133-4762.

- RODRÍGUEZ, Julio.** Ley de suelo y mercado de vivienda. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales.* (152-153): 481-491, 2007. ISSN 1133-4762.
- Mercado y política de vivienda en España en 2010. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales.* (167): 157-176, 2011. ISSN 1133-4762
- RODRÍGUEZ ALONSO, Raquel.** La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. [En línea]. *Boletín CF+S.* (29/30), 2002. [Consulta: 15 junio 2013] Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod2.html>
- ROCH, Fernando** El modelo inmobiliario español. En: DÍAZ, Fernando, ed. y LOURES, María Luisa, ed. *Desigualdad social y vivienda*, San Vicente de Raspeig, Club Universitario. 2004. p. 31-52. ISBN 9788484543916.
- Morfología, deterioro urbano y precio de la vivienda en Madrid. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.* (12): 171-196, 2009. ISSN 1133-6579.
- RYBKOWSKA, Anna y SCHNEIDER, Micha.** Housing conditions in Europe in 2009. [En línea]. *Eurostat Statistics in focus.* (4), 2011. [Consulta: 15 junio 2013]. Disponible en: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFBUB/KS-SF-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFBUB/KS-SF-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF)
- SEVILLA BUITRAGO, Álvaro.** La producción del espacio y los límites al crecimiento: la disciplina en la encrucijada. Congreso de Arquitectos de España, 1-3 julio 2009, Valencia.
- VIDAL, Marc.** El PIB inmobiliario. [En línea]. *El blog de Marx Vidal.* 2008. [Consulta: 15 junio 2013]. Disponible en: <http://marcvidal.net/2008/04/el-pib-inmobiliario.html>.