

El precio de la vivienda bajará mucho más en España

### **La crisis finiquita las políticas públicas de vivienda de la izquierda gestonaria del país**

Después de tres años de crisis económica el acceso a una vivienda o simplemente el pago de la hipoteca o del alquiler se ha convertido en un calvario para muchas familias. No hay día que pase sin ejecuciones hipotecarias de las más de 11 millones de hipotecas que se constituyeron durante el boom inmobiliario desde el 2001. En los barrios populares de las ciudades no hay día que un desahucio por impago del alquiler no deje a una familia en la calle. Desde la crisis del 97 hasta hoy una generación entera está enterrando sus ahorros para pagar su vivienda durante décadas. Ningún país en su sano juicio hubiera debido permitir eso. Para miles de familias inmigrantes que vinieron a buscar trabajo la vivienda ha sido la principal fuente de problemas económicos.

Los periódicos informan de familias que no pueden pagar los alquileres de viviendas públicas a causa de los aumentos abusivos como sucede en Barcelona<sup>1</sup>. Las pocas VPO que se sortean quedan vacías porque las familias que acceden a ellas no tienen perfil financiero para recibir crédito de la banca. Mucha gente, sobre todo joven, vuelve a los hogares paternos porque no pueden pagar el piso. Las ayudas a la emancipación de los jóvenes no llegan a tiempo o el papeleo para obtener los 210€ es enorme o los recursos se consumen en la gestión burocrática de las mismas. La burocracia para recibir ayudas para el pago de la vivienda de los servicios sociales y el colapso de los mismos hacen desistir a muchos ya de intentarlo. Hoy más de un millón de familias no tienen ningún ingreso y el 63% de la población española es ya como mucho mileurista según GHESTA, asociación de los Técnicos de Hacienda<sup>2</sup>. El parque público de alquiler de nuestras ciudades, que debería estar dirigido precisamente a ese sector de la población, es el más residual e inapreciable de Europa.

En este largo recorrido se describe el variopinto drama de las clases populares del estado español para acceder y mantener una vivienda. En esta hora de la verdad las políticas de vivienda de la izquierda gestonaria española han demostrado su tremendo fracaso. Han estado siempre subordinadas a las necesidades del mercado y las medidas implementadas como las desgravaciones y ayudas al alquiler han acabado incrementando los precios y por lo tanto las desigualdades sociales. Y ahora tras los brutales recortes sociales del gobierno Zapatero han quedado en su mayor parte suspendidas -sine die- o desaparecen. Este artículo está dirigido precisamente a esa inmensa mayoría de ciudadanos que queda totalmente desprotegidos y a merced del salvaje mercado.

Pero incluso ahora cuando desde el Gobierno de Zapatero hasta el último ayuntamiento recortan aquí y allí, las ayudas y fondos públicos continúan fluyendo como el maná hacia el lobby del ladrillo<sup>3</sup>: el FROB, 500 millones para infraestructuras, etc. El lobby ha trabajado de hecho como un monopolio que integraba la construcción residencial, turística y de las infraestructuras, la financiación de la banca que lo engrasaba todo, los grandes fondos inmobiliarios (al amparo de la LAU y el desahucio express) y el conjunto de Administraciones públicas que legislando a su favor llenaban sus arcas con el sobreprecio de la vivienda y la ausencia de un parque de vivienda pública. El dinero público lo vitaminó y hormonó durante décadas para asegurar sus beneficios y su proyección internacional en la globalización. Un engranaje perfecto al que no faltó la venta de suelo público, la corrupción política, dinero negro, blanqueo de capitales y un largo etc del cual este artículo no es objeto.

Y este modelo singular funcionó porqué nuestro raquítico "Estado del bienestar" creó en nuestros ciudadanos el espejismo de la propiedad de la vivienda como ahorro familiar porque el piso nunca baja de precio. Los Ministerios de Hacienda de RATO y SOLBES nos lo recordaban con la publicación cada trimestre del llamado "efecto riqueza" por incremento patrimonial de los españoles. Una suerte de "capitalismo popular" en el que todos ganaban mientras la vivienda subía como la espuma. El poder del lobby ladrillero ha sido inmenso pues creó una "catarsis colectiva" que permitió al país ser líder mundial en construir pisos, en pisos per cápita y en el esfuerzo titánico que supone convertirse en propietario teniendo en cuenta la renta familiar y los precios estratosféricos del ciclo inmobiliario.

Desde el 2008 con la llegada de la crisis las Administraciones del Estado han recurrido a toda clase de

1.- La Generalitat aumenta hasta un 65% el alquiler a los más pobres >>> NOTÍCIA en [prouespeculació.org](http://prouespeculació.org) >>>>

2.- El 63% de los españoles son mileuristas según GHESTA-técnicos de Hacienda >>>[AQUÍ](#)>>>

3.- Entendemos por "**lobby del ladrillo y de las infraestructuras**" al monopolio de intereses entre el Estado español, autonomías y ayuntamientos, massmedia y las oligarquías españolas, regionales y locales que han favorecido durante medio siglo la cultura de la propiedad que ha convertido ese derecho, el de la propiedad, en su negocio. Su alianza demuestra los lazos orgánicos entre el Estado, la banca, los constructores, los rentistas y los intereses turísticos ligados al cemento. Son como un cuerpo inseparable que vive en el Estado y se alimenta de él, y esto es lo que les ha permitido alterar fraudulentamente el precio de compra y alquiler de los pisos a su favor durante décadas.

medidas para mantener artificialmente el valor de los activos inmobiliarios del país. La solvencia del país y sobre todo la de la banca estaba en juego. Pero el durísimo ajuste impuesto a nuestro país por las potencias centrales del euro ha dado al traste con los planes de salvamento y los días de vino y rosas han pasado. Y ha obligado al Ministerio de la Vivienda y las comunidades autónomas a finiquitar la mayoría de planes de estímulo a la compra y alquiler de los miles de viviendas vacías y las ayudas a la construcción de VPO dando paso a un enconado conflicto de intereses entre la banca, los fondos inmobiliarios, las constructoras que presionan al Estado para que legisle a su favor.

La banca ha sido la ganadora colocándose en la cúspide de la pirámide de Ponzi en la que vivimos actualmente usando la creación de dinero del BCE y el crédito para aumentar las montañas de deudas de Estados, empresas y ciudadanos. Es una dictadura financiera que decide el EURIBOR, compra la deuda pública con sobreprecio, refinancia deudas de las constructoras y familias, ejecuta deudas o se hace la principal inmobiliaria del país. Secuestra la voluntad popular imponiendo dolorosos ajustes al país usando un Parlamento cobarde, dócil y supeditado a ella. Es una auténtica aspiradora de recursos crecida por encima de la realidad industrial y económica del país que vacía las cuentas públicas para luego llenarlas exigiendo sacrificios a las clases populares como hace el sr.Ordoñez del BdE. Ningún cambio de modelo económico es posible si no se retrotraen recursos del ladrillo pero sobre todo si no se recupera la soberanía popular frente a la banca, los financistas y tomadores de bonos estatales.

Los activos inmobiliarios en el ojo del huracán de la crisis económica española y europea.

Nuestro país sufre un enorme endeudamiento cercano a los 4 billones(de doce ceros). La construcción residencial es en buena parte la responsable por haberse tragado durante décadas enormes recursos públicos y buena parte de las rentas de los ciudadanos el acceso en régimen de propiedad a la vivienda. La crisis ha cerrado el grifo para financiar esa enorme deuda y la banca española brega por obtener financiación en el exterior para mantener artificialmente sobrevalorados una cantidad ingente de sus llamados "activos inmobiliarios". De la valoración, a precios de mercado, del parque de viviendas vacías, cercano a los 3 millones, depende la solvencia de la banca española que se ha convertido en la principal inmobiliaria<sup>4</sup> o socio mayoritario de las más importantes constructoras al absorber deuda por acciones. Pero de esa sobrevaloración dependen también inmobiliarias con deudas refinanciadas, pequeños inversores que querían participar de la Fiesta Nacional inmobiliaria y miles de familias que al borde de la ejecución hipotecaria intentan vender su piso para salvarse.

El 80% de los hogares tiene la vivienda en propiedad, en total 14'5 millones<sup>5</sup>. A esos millones de viviendas que son primera residencia hay que sumar 2'5 en régimen de alquiler privado que las ocupan los 18 millones de unidades familiares del país. Hay un millón de familias que comparten piso. Los 25'5 millones de viviendas del país se completan con una locura de 8'5 millones de las que unos 4 a 5 millones serían viviendas secundarias y el resto en mal estado o vacías.

*¿Qué pasa con los 8'5 millones de viviendas que no son primera residencia familiar?*

Estas viviendas secundarias serán en poco tiempo si no lo son ya un nuevo dolor de cabeza. En un futuro no muy lejano nos podemos encontrar con su abandono progresivo por falta de recursos si la crisis económica arrecia aquí y en Europa. Apartamentos turísticos fantasma, urbanizaciones de playa y montaña medio vacías cuyo exponente sería la pifia-estafa de Marina d'Or en Castellón. Hoy las urbanizaciones alejadas de los centros de los pueblos son noticia porque sufren el abandono de las corporaciones municipales por falta de presupuestos. Pero también estas casas de verano de los tiempos de gloria de las clases trabajadoras de los años 70 y 80 (Boyer desgravó las 2º residencias durante años) se convierten en primeras residencias de sus hijos expulsados por el paro y la carestía de la vivienda en las ciudades. Urbanizaciones sin servicios y sin más cordón umbilical con la civilización que un coche privado entre miles de kilómetros de asfalto imposibles de mantener con un erario público tan asfixiado de deudas como las familias. Una mayoría de las corporaciones locales españolas se encuentran hundidas en deudas y preven no poder pagar servicios esenciales el 2011. Nuestro futuro es lo que ocurre ahora en EE.UU: carreteras despavimentadas, apagones de alumbrado público, recortes en la policía por deudas generalizadas de los ayuntamientos y un largo etc. <sup>6</sup>

Si ese panorama se cumple, aunque sólo sea en parte, no hará más que deteriorar el valor inmobiliario de los otras cerca de 4 millones de viviendas que están vacías o en mal estado y que completan los

4.- La Banca acumula entre 1'6 a 2'7 millones según Acuña y Asociados >>>>[NOTÍCIA en prouespeculació.org](http://prouespeculació.org)>>>>

5-Un análisis pormenorizado de las cifras de vivienda ocupada y vacía en España, en relación a las unidades familiares que las ocupan y su régimen de propiedad son abordadas por Salva TORRES en Vivienda en propiedad, un agujero negro paraíso de banqueros y rentistas. >>>>[BAJARSE DOCUMENTO en prouespeculació.org](http://BAJARSE DOCUMENTO en prouespeculació.org)>>>>

6.- EE.UU se sume en la oscuridad. Paul Krugmann, [www.elpais.com](http://www.elpais.com) >>>>[AQUÍ](#)>>>>

casi 26 millones del parque inmobiliario español. Y es este sobredimensionado parque de segundas residencias y viviendas vacías junto al billón largo de euros de saldo hipotecario el que lleva tiempo dando muchos dolores de cabeza. Lo saben todas las Administraciones, lo saben los bancos y lo saben los prestatarios internacionales. A pesar de que la Ministra de Vivienda, sra Beatriz Corredor, dio en el 2009 por acabada la bajada de precios en la vivienda, estos han continuado cayendo por esos factores que juegan contra el deseo de la ministra del “lobby” y porque el ajuste duro en la construcción sólo se ha dado en el empleo. Al lobby ladrillero se le acaba el margen para mantener artificialmente el precio de sus activos inmobiliarios en venta o alquiler esperando los ansiados brotes verdes. Los últimos cohetes que han intentado animar el mercado han sido las ventas por las subidas del IVA y después será la retirada de la desgravación para rentas superiores a los 24.000 euros anuales. El 2010 acaba con menos de 100.000 visados de obra nueva, la octava parte del 2006. El 2011 será el desierto ...

¿Cómo ha enterrado el Estado español miles de recursos públicos en el ladrillo?

Se ha hablado mucho sobre nuestra luna de miel con el ladrillo. Aún siendo verdad que hasta el más desgraciado ha pedido un crédito para participar de la “Fiesta Nacional inmobiliaria” nada hubiera sido posible sin el acuerdo del “lobby ladrillero”. El control absoluto, de monopolio, que el lobby ejerce sobre los precios de venta y alquiler ha permitido su mantenimiento artificial por varios factores:

- La simbiosis entre el Estado, el gremio ladrillero, el de las infraestructuras y la banca financiándolo todo. Una muestra ha sido la permisividad absoluta en la corrupción y el fraude fiscal dentro de una tupida red de intereses cruzados entre Administraciones, Justicia y el lobby. Basta visitar la web de GHESTA<sup>7</sup> para comprender la magnitud. Por ejemplo el 65% de los alquileres del país no se declara, lo que supone unos 3000 millones/año de fraude fiscal<sup>8</sup>.
- La salvaje ley hipotecaria española que no permite la dación en pago y las leyes tremendamente regresivas socialmente como la LAU y el desahucio express dejan sin recursos defensivos legales y de presión a los ciudadanos.
- La desgravación en el IRPF ha sido una fuente histórica de financiación indirecta entre las partes del lobby que en el 2008 ascendió a 8000 millones de euros y pozo sin fondo de fraude.
- Los pisos se pueden vender a precios inferiores al valor hipotecario pero solo con pérdidas. Esto es lo que ocurre a muchos pisos que se compraron entre 2004-08 y cuyo valor es hoy y será inferior a la hipoteca si esta cubría el 80% o más del valor.

Cuando en el 2008 el ciclo inmobiliario se desmoronaba las Administraciones corrieron al auxilio de nuestro lobby con nuevas y más disparatadas medidas. Desde imponer un precio tasado y garantizar más construcciones (como en Catalunya), a las bonificaciones y exenciones para transformar los pisos vacíos en VPO sin perder dinero. El suelo público se ha vendido a precios irrisorios regalando miles de millones a las constructoras de VPO con ayudas que van del 10 al 40% del presupuesto de obra como demuestra nuestro estudio publicado en la web [prouespeculacio.org](http://prouespeculacio.org).<sup>9</sup> Se creó la Sociedad Pública del Alquiler (SPA) que sin empacho regala 6000€ a fondo perdido y un seguro de impagados a los propietarios que ceden sus pisos por 5 años. Por ello en el 2009, la SPA entraba en quiebra por 21 millones de euros después de alquilar en 3 años sólo 9000 pisos. Una película tragicómica filmada por las Administraciones públicas al servicio de su lobby donde los papeles cambiados hacen que el inquilino sea un depredador y el propietario la víctima. Ahora como la mayoría de ciudadanos no tienen perfil financiero solvente para comprar hipotecas la SPA ha llegado a un acuerdo con la banca y Cajas para alquilarles los miles de pisos de sus carteras gestionando, financiando y cubriendo impagados con el erario público. Con ello el Gobierno no sólo prioriza nuevamente las ayudas a la banca sino que además les ha regalado un nuevo chollo fiscal: el decreto que desarrolla las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario-SOCIMI. El Gobierno de Zapatero socializa así las pérdidas y privatiza las ganancias para que la banca española sea la más solvente del mundo. ¡Quién paga manda!

Las consecuencias de la burbuja inmobiliaria son aún el gran problema pendiente de España

El nudo gordiano de la crisis económica del Estado español es como dar salida a un stock sin precedentes de viviendas vacías y al tiempo sustituir el motor central que ese sector económico ha supuesto durante décadas. La pertenencia al euro que no ha sido cuestionada por los partidos

7.- (Asociación inspectores de Hacienda) Las noticias de prensa en la web de GHESTA, [www.ghesta.es](http://www.ghesta.es) >>>AQUÍ>>>

8.- El 70% de los alquileres no se declara al fisco, [prouespeculacio.org](http://prouespeculacio.org) >>>AQUÍ>>>

9.- Ayudas oficiales a los promotores de viviendas VPO en régimen de alquiler y compra. >>> [DOCUMENTO AQUÍ](#)>>>

constitucionales impide un duro ajuste por la vía de la depreciación monetaria por lo que se impone la deflación(reducción) de precios y salarios de un orden superiores al 20%. Los primeros ajustes han venido de la mano del Gobierno reduciendo los salarios de los funcionarios(5%) y el efecto cascada sobre los salarios en la empresa privada. La Reforma laboral y de las pensiones ejercerán una presión enorme para descargar la totalidad de la crisis sobre los trabajadores y las clases populares si no hay una respuesta organizada primero y una política valiente de sus organizaciones. Dependiendo de qué esa respuesta se produzca y en qué grado(la Huelga general será un primer paso), la presión sobre las condiciones de vida de la gente y sobre la vivienda podrían empeorar pues:

1. Con las prestaciones sociales acabándose y con cerca de 5 millones de parados a finales de año miles de familias no podrán hacer frente a pagos esenciales como la vivienda. Sin posibilidad de defensa legal ni social perderán su piso que se sumará al stock de vacíos.
2. El porcentaje de ciudadanos mileuristas superará las cifras actuales del 63%. Su perfil no les permitirá acceder ni tan solo a comprar viviendas VPO que en muchas ciudades se quedan sin otorgar porque la banca no les da hipotecas. Por ello los precios de compra se verán forzados a la baja, como en EE.UU donde se esperan bajadas de hasta el 50%, pues las rentas salariales no hacen más que reducirse y alejarse de cualquier perfil financiero solvente.
3. Desde el 2001 la mayoría de los más de 11 millones de hipotecas que se constituyeron referenciadas con el euribor no pueden más que subir debido a las montañas de deudas y de dinero creadas por la crisis y tipos de interés de los más bajos de la historia reciente.
4. Si la presión finalmente obliga a ajustar precios inmobiliarios a la realidad los balances de los bancos y cajas maquillados por las pruebas de resistencia se tornaran fallidos y entraremos en una nueva oleada de insolvencias. Insolvencias que deberían pagar los culpables y no las clases populares del Estado español. Por ello deberían ser capaces de levantar alternativas políticas y medidas legislativas afines al interés mayoritario que representan en la sociedad.
5. Otros factores que bajaran los precios es que ya no viene más inmigración, la juventud en edad de independizarse o es insolvente o espera recoger alguna herencia de los abuelos y somos el país con la natalidad más baja del mundo y de independencia familiar más retardada.
6. Finalmente el BIS, Banco Internacional de Pagos de Basilea, ha recordado que la tendencia al envejecimiento de la población retraerá demanda inmobiliaria y hará bajar inexorablemente el precio de la vivienda a largo plazo.

La Transición política permitió que los herederos del franquismo conservaran todo el poder y la izquierda constitucional ha participado del tinglado entrecruzado de intereses que forma la médula que ha alimentado nuestro modelo productivo basado en el monocultivo de la banca, ladrillo, sol, automóvil e infraestructuras. Un modelo que enseñó a millones de trabajadores oficios relacionados directa o indirectamente con la construcción y que ahora están abocados al paro y sin las perspectivas de un nuevo motor económico en un futuro próximo. Generaciones enteras se pueden perder

Sin cambiar ese monocultivo que alimenta nuestro sistema económico arrebatando el poder de esta oligarquía secular, democratizando la vida económica, hablar de cambio de modelo productivo es una estafa al sentido común. Hoy el derecho de los rentistas al beneficio se levanta contra el derecho al medio natural, a la ciudad y a la vivienda de la mayoría de la ciudadanía de este país. El Estado y las Administraciones públicas les han servido hasta hoy. La tarea de este documento ha sido dar razón y fuerza a la gente para cambiar de lado la tortilla, o sea, para dirigir otro Estado posible que legisle en beneficio de la mayoría. Las elecciones municipales del 2011 serán un test para saber si la izquierda anticapitalista está preparada para estos retos.

Finalmente un pequeño apunte sobre vivienda. Sumen las cifras y argumentos que expone este artículo regaladas al lobby del ladrillo y se darán cuenta que la solución del Parque de alquiler y cooperativo en suelo público nos hubiera salido más barata, ecológica, sostenible y democrática que el cuento chino de la vivienda en propiedad. Ninguna opción política ha apostado seriamente en esa posibilidad que tan buenos resultados ha dado en Europa.

Salva TORRES

2010-08-26

en <http://prouespeculacio.org> y <http://500x20.blogspot.com/>