

## **El preu de l'habitatge baixarà molt més a Espanya**

### **La crisi liquida les polítiques públiques d'habitatge de l'esquerra gestionaria del país**

Després de tres anys de crisi econòmica l'accés a un habitatge o simplement el pagament de la hipoteca o del lloguer s'ha convertit en un calvari per a moltes famílies. No hi ha dia que passi sense execucions hipotecàries de les més de 11 milions d'hipoteques que es van constituir durant el boom immobiliari des del 2001. Als barris populars de les ciutats no hi ha dia que un desnonament per impagats del lloguer no deixi a una família al carrer. Des de la crisi del 97 fins avui una generació sencera està enterrant els seus estalvis per pagar el seu habitatge durant dècades. Cap país en el seu judici hagués hagut de permetre això. Per a milers de famílies immigrants que van venir a buscar treball l'habitatge ha estat la principal font de problemes econòmics.

Els diaris informen de famílies que no poden pagar els lloguers d'habitatges públics a causa dels augments abusius com succeeix a Barcelona<sup>1</sup>. Les poques VPO que se sortegen queden buides perquè les famílies que accedeixen a elles no tenen perfil financer per rebre crèdit de la banca. Molta gent, sobretot jove, torna a les llars paternes perquè no poden pagar el pis. Les ajudes a l'emancipació dels joves no arriben a temps o la paperassa per obtenir els 210€ és enorme o els recursos es consumeixen en la gestió burocràtica de les mateixes. La burocràcia per rebre ajudes per al pagament de l'habitatge dels serveis socials i el col·lapse dels mateixos fan desistir a molts ja d'intentar-ho. Avui més d'un milió de famílies no tenen cap ingrés i el 63% de la població espanyola és ja com a molt mileurista segons GHESTA, associació dels Tècnics d'Hisenda<sup>2</sup>. El parc públic de lloguer de les nostres ciutats, que hauria d'estar dirigit precisament a aquest sector de la població, és el més residual i inapreciable d'Europa.

En aquest llarg recorregut es descriu el drama de les classes populars de l'estat espanyol per accedir i mantenir un habitatge. En aquesta hora de la veritat les polítiques d'habitatge de l'esquerra gestionaria espanyola han demostrat el seu enorme fracàs. Han estat sempre subordinades a les necessitats del mercat i les mesures implementades com les desgravacions i ajudes al lloguer han acabat incrementant els preus i per tant les desigualtats socials. I ara després de les brutals retallades socials del govern Zapatero han quedat en la seva major part suspeses -sine die- o desapareixen. Aquest article està dirigit precisament a aquesta immensa majoria de ciutadans que queda totalment desprotegits i a la mercè del salvatge mercat.

Però fins i tot ara quan des del Govern de Zapatero fins a l'últim ajuntament retallen aquí i allí, les ajudes i fons públics continuen fluint com el mannà cap al lobby del maó<sup>3</sup>: el FROB, 700 milions per a infraestructures, etc. El lobby ha treballat de fet com un monopoli que integrava la construcció residencial, turística i de les infraestructures, el finançament de la banca que ho greixava tot, els grans fons immobiliaris (a l'empara de la LAU i el desnonament expres) i el conjunt d'Administracions públiques que legislant al seu favor omplien les seves arques amb el sobrepreu de l'habitatge i l'absència d'un parc d'habitatge públic. Els diners públics ho han vitaminat i hormonat durant dècades per assegurar els seus beneficis i la seva projecció internacional en la globalització. Un engranatge perfecte al que no va faltar la venda de sòl públic, la corrupció política, diner negre, blanqueig de capitals i un llarg etc. del que aquest article no és objecte.

I aquest model singular va funcionar perquè el nostre raquític "Estat del benestar" va crear en els nostres ciutadans el miratge de la propietat de l'habitatge com a estalvi familiar perquè el pis mai baixa de preu. Els Ministeris d'Hisenda d'en RATO i SOLBES ens ho recordaven amb la publicació cada trimestre de l'anomenat "efecte riquesa" per increment patrimonial dels espanyols. Una sort de "capitalisme popular" en el qual tots guanyaven mentre l'habitatge pujava com l'escuma. El poder del lobby del totxo ha estat immens doncs va crear una "catarsi col·lectiva" que va permetre al país ser líder mundial a construir pisos, en pisos per càpita i en l'esforç titànic que suposa convertir-se en propietari tenint en compte la renda familiar i els preus estratosfèrics del cycle immobiliari.

Des del 2008 amb l'arribada de la crisi les Administracions de l'Estat han recorregut a tota classe de mesures per mantenir artificialment el valor dels actius immobiliaris del país. La solvència del país i

---

1.- La Generalitat augmenta fins un 65% el lloguer als més pobres >>> NOTÍCIA en [prouespeculació.org](http://prouespeculació.org) >>>>

2.- El 63% dels espanyols son mileuristas segons GHESTA-tècnics d'Hisenda Pública >>>[AQUÍ](#)>>>

3.- Entenem per "lobby del totxo i de les infraestructures" al monopoli d'interessos entre l'Estat espanyol, autonomies i ajuntaments, \*massmedia i les oligarquies espanyoles, regionals i locals que han afavorit durant mig segle la cultura de la propietat que ha convertit aquest dret, el de la propietat, en el seu negoci. La seva aliança demostra els llaços orgànics entre l'Estat, la banca, els constructors, els \*rendistes i els interessos turístics lligats al ciment. Són com un cos inseparable que viu en l'Estat i s'alimenta d'ell, i això és el que els ha permès alterar fraudulentament el preu de compra i lloguer dels pisos al seu favor durant dècades.

sobretot la de la banca estava en joc. Però el dur ajust imposat al nostre país per les potències centrals de l'euro ha donat al trast amb els plans de salvament i els dies de vi i roses han passat. I ha obligat al Ministeri de l'Habitatge i les comunitats autònomes a liquidar la majoria de plans d'estímul a la compra i lloguer dels milers d'habitatges buits i les ajudes a la construcció de VPO donant pas a un aferrissat conflicte d'interessos entre la banca, els fons immobiliaris, les constructores que pressionen a l'Estat perquè legisli al seu favor.

La banca ha estat la guanyadora col·locant-se en la cúspide de la piràmide de Ponzi en la qual vivim actualment usant la creació de diners del BCE i el crèdit per augmentar les muntanyes de deutes d'Estats, empreses i ciutadans. És una dictadura financera que decideix l'EURIBOR, compra el deute públic amb sobrepreu, refinancia deutes de les constructores i famílies, executa deutes o es fa la principal immobiliària del país. Segresta la voluntat popular imposant dolorosos ajustos al país usant un Parlament covard, dòcil i supeditat a ella. És una autèntica aspiradora de recursos crescuda per sobre de la realitat industrial i econòmica del país que buida els comptes públics per exigir després omplir-les amb el sacrifici de les classes populars com fa el sr.Ordoñez del BdE. Cap canvi de model econòmic és possible si no es treuen recursos del totxo però sobretot si no es recupera la sobirania popular enfront de la banca, els financistes i prenedors de bons estatals.

### **Els actius immobiliaris en l'ull de l'huracà de la crisi econòmica espanyola i europea.**

El nostre país pateix un enorme endeutament proper als 4 bilions(de dotze zeros). La construcció residencial és en bona part la responsable per haver-se empassat durant dècades enormes recursos públics i bona part de les rendes dels ciutadans l'accés en règim de propietat a l'habitatge. La crisi ha tancat l'aixeta per finançar aquest enorme deute i la banca espanyola brega per obtenir finançament en l'exterior per mantenir artificialment sobrevalorats una quantitat ingent dels seus anomenats "actius immobiliaris". De la valoració, a preus de mercat, del parc d'habitatges buits, proper als 3 milions, depèn la solvència de la banca espanyola que s'ha convertit en la principal immobiliària<sup>4</sup> o soci majoritari de les més importants constructores en absorbir deute per accions. Però d'aquesta sobrevaloració depenen també immobiliàries amb deutes refinançats, petits inversors que volien participar de la Festa Nacional immobiliària i milers de famílies que a la vora de l'execució hipotecària intenten vendre el seu pis per salvar-se.

El 80% de les llars té l'habitatge en propietat, en total 14'5 milions<sup>5</sup>. A aquests milions d'habitatges que són primera residència cal sumar 2'5 en règim de lloguer privat que les ocupen els 18 milions d'unitats familiars del país. Hi ha un milió de famílies que comparteixen pis. Els 25'5 milions d'habitatges del país es completen amb una bogeria de 8'5 milions de les quals uns 4 a 5 milions serien habitatges secundaris i la resta en mal estat o buits.

### **Què passa amb els 8'5 milions d'habitatges que no són primera residència familiar?**

Aquests habitatges secundaris seran en poc temps si no ho són ja un nou mal de cap. En un futur no gaire llunyà ens podem trobar amb el seu abandonament progressiu per falta de recursos si la crisi econòmica referma aquí i a Europa. Apartaments turístics fantasma, urbanitzacions de platja i muntanya mitjà buides l'exponent de la qual seria la pífia-estafa de Marina d'Or a Castelló. Avui les urbanitzacions allunyades dels centres dels pobles són notícia perquè pateixen l'abandonament de les corporacions municipals per falta de pressupostos. Però també aquestes cases d'estiu dels temps de glòria de les classes treballadores dels anys 70 i 80 (Boyer va desgravar les 2<sup>o</sup> residències durant anys) es converteixen en primeres residències dels seus fills expulsats per l'atur i la carestia de l'habitatge a les ciutats. Urbanitzacions sense serveis i sense més cordó umbilical amb la civilització que un cotxe privat entre milers de quilòmetres d'asfalt impossibles de mantenir amb un erari públic tan asfixiat de deutes com les famílies. Una majoria de les corporacions locals espanyoles es troben enfonsades en deutes i preveuen no poder pagar serveis essencials el 2011. El nostre futur és el que passa ara a EE.UU: carreteres despavimentades, apagades de l'enllumenat públic, retallades en la policia per deutes generalitzats dels ajuntaments i un llarg etc.<sup>6</sup>

Si aquest panorama es compleix, encara que només sigui en part, no farà més que deteriorar el valor immobiliari dels unes altres prop de 4 milions d'habitatges que estan buits o en mal estat i que completen els gairebé 26 milions del parc immobiliari espanyol. I és aquest sobredimensionat parc de segones residències i habitatges buits al costat del bilió llarg d'euros de saldo hipotecari el que porta temps donant molts maldecaps. Ho saben totes les Administracions, ho saben els bancs i ho saben els

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

5.-Una anàlisi detallada de les xifres d'habitatge ocupat i buit a Espanya, en relació a les unitats familiars que les ocupen i el seu règim de propietat, són abordades per Salva TORRES en Habitatge en propietat, un forat negre paradís de banquers i rendistes. >>>>[BAIXAR-SE DOCUMENT a prouespeculació.org](http://BAIXAR-SE DOCUMENT a prouespeculació.org)>>>>

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

prestataris internacionals. A pesar que la Ministra d'Habitatge, sra. Beatriz Corredor, va donar en el 2009 per acabada la baixada de preus en l'habitatge, aquests han continuat caient per aquests factors que juguen contra el desig de la ministra de el "lobby" i perquè l'ajust dur en la construcció només s'ha donat en l'ocupació. Al lobby del totxo se li acaba el marge per mantenir artificialment el preu dels seus actius immobiliaris en venda o lloguer esperant els anhelats brots verds. Els últims coets que han intentat animar el mercat han estat les vendes per les pujades de l'IVA i després serà la retirada del desgravació per a rendes superiors als 24.000 euros anuals. El 2010 acaba amb menys de 100.000 visats d'obra nova, la vuitena part del 2006. El 2011 serà el desert ...

### **Com ha enterrat l'Estat espanyol milers de recursos públics en el totxo?**

S'ha parlat molt sobre la nostra lluna de mel amb el totxo. Encara sent veritat que fins al més desgraciat ha demanat un crèdit per participar de la "Festa Nacional immobiliària" res hagués estat possible sense l'acord del "lobby del totxo". El control absolut, de monopoli, que el lobby exerceix sobre els preus de venda i lloguer ha permès el seu manteniment artificial per diversos factors:

- La simbiosi entre l'Estat, el gremi del totxo, el de les infraestructures i la banca finançant-ho tot. Una mostra ha estat la permissivitat absoluta en la corrupció i el frau fiscal dins d'una atapeïda xarxa d'interessos creuats entre Administracions, Justícia i el lobby. Cal visitar la web de GHESTA<sup>7</sup> per comprendre la magnitud. Per exemple el 65% dels lloguers del país no es declara, la qual cosa suposa uns 3000 milions/any de frau fiscal<sup>8</sup>.
- La salvatge llei hipotecària espanyola que no permet la dació en pagament i les lleis molt regressives socialment com la LAU i el desnonament expres deixen sense recursos defensius legals i de pressió als ciutadans.
- El desgravació en l'IRPF ha estat una font històrica de finançament indirecte entre les parts del lobby que en el 2008 va ascendir a 8000 milions d'euros i pou sense fons de frau.
- Els pisos es poden vendre a preus inferiors al valor hipotecari però solament amb pèrdues. Això és el que els passa a molts pisos que es van comprar entre 2004-08 i el valor dels quals és avui i serà inferior a la hipoteca si aquesta cobria el 80% o més del valor.

Quan en el 2008 el cicle immobiliari s'enfonsava les Administracions van córrer a l'auxili del nostre lobby amb noves i més absurdes mesures. Des d'imposar un preu taxat i garantir més construccions (com a Catalunya), a les bonificacions i exempcions per transformar els pisos buits en VPO sense perdre diners. El sòl públic s'ha venut a preus irrisoris regalant milers de milions a les constructores de VPO amb ajudes que van del 10 al 40% del pressupost d'obra com demostra el nostre estudi publicat en la web [prouespeculacio.org](http://prouespeculacio.org)<sup>9</sup>. Es va crear la Societat Pública del Lloguer (SPA) que sense empatx regala 6000€ a fons perdut i un seguro d'impagats als propietaris que cedeixen els seus pisos per 5 anys. Per això en el 2009, la SPA entrava en fallida per 21 milions d'euros després de llogar en 3 anys només 9000 pisos. Una pel·lícula tragicòmica filmada per les Administracions públiques al servei del seu lobby on els papers canviats fan que l'inquilí sigui un depredador i el propietari la víctima. Ara com la majoria de ciutadans no tenen perfil financer solvent per a comprar hipoteques la SPA ha arribat a un acord amb la banca i Caixes per llogar-los els milers de pisos de les seves carteres gestionant, finançant i cobrint impagats amb l'erari públic. Amb això el Govern no només prioritza novament les ajudes a la banca sinó que a més els ha regalat una nova ganga fiscal: el decret que desenvolupa les Societats Cotitzades d'Inversió al Mercat Immobiliari - SOCIMI. El Govern de Zapatero socialitza així les pèrdues i privatitza els guanys perquè la banca espanyola sigui la més solvent del món. Qui paga mana!

### **Les conseqüències de la bombolla immobiliària són encara el gran problema pendent d'Espanya**

El nus dur de la crisi econòmica de l'Estat espanyol és com donar sortida a un estoc sense precedents d'habitatges buits i al temps substituir el motor central que aquest sector econòmic ha suposat durant dècades. La pertinença a l'euro que no ha estat qüestionada pels partits constitucionals impedeix un dur ajust per la via de la depreciació monetària pel que s'imposa la deflació (reducció) de preus i salaris d'un ordre superiors al 20%. Els primers ajustos han vingut de la mà del Govern reduint els salaris dels funcionaris (5%) i l'efecte posterior sobre els salaris a l'empresa privada. La Reforma laboral i de les pensions exerciran una pressió enorme per descarregar la totalitat de la crisi sobre els treballadors i classes populars si no hi ha una resposta organitzada primer i una política valenta de les seves

7.- (Asociación inspectores de Hacienda) Les notícies de premsa a la web de GHESTA, [www.ghesta.es](http://www.ghesta.es) >>>AQUÍ>>>

8.- El 70% dels lloguers no es declara a Hisenda, [prouespeculacio.org](http://prouespeculacio.org) >>>AQUÍ>>>

9.- Ajuts oficials als promotors d'habitatges VPO en règim de lloguer i compra. >>> [DOCUMENTO AQUÍ](#)>>>

organitzacions. Depenent que aquesta resposta es produeixi i en quin grau (la Vaga general serà un primer pas), la pressió sobre les condicions de vida de la gent i sobre l'habitatge podrien empitjorar doncs:

- Amb les prestacions socials acabant-se i amb prop de 5 milions d'aturats a la fi d'any milers de famílies no podran fer front a pagaments essencials com l'habitatge. Sense possibilitat de defensa legal ni social perdran el seu pis que se sumarà a l'estoc de buits.
- El percentatge de ciutadans mileuristes superarà les xifres actuals del 63%. El seu perfil no els permetrà accedir ni tan sol a comprar habitatges VPO que en moltes ciutats es queden sense atorgar perquè la banca no els dona hipoteques. Per això els preus de compra es veuran forçats a la baixa, com als EE.UU on s'esperen baixades de fins al 50%, doncs les rendes salarials no fan més que reduir-se i allunyar-se de qualsevol perfil financer solvent.
- Des del 2001 la majoria dels més d'11 milions d'hipoteques que es van constituir referenciades amb l'euribor no poden més que pujar a causa de les muntanyes de deutes i de diners creades per la crisi i tipus d'interès dels més baixos de la història recent.
- Si la pressió finalment obliga a ajustar preus immobiliaris a la realitat els balanços dels bancs i caixes maquillats per les proves de resistència es tornaren fallits i entrarem en una nova onada d'insolvències. Insolvències que haurien de pagar els culpables i no les classes populars de l'Estat espanyol. Per això haurien de ser capaços d'aixecar alternatives polítiques i mesures legislatives afins a l'interès majoritari que representen en la societat.
- Altres factors que tiren a la baixa dels preus és que ja no ve més immigració, la joventut en edat d'independitzar-se o és insolvent o espera recollir alguna herència dels avis juntament i tenim la natalitat més baixa del món i d'independència familiar més retardada.
- Finalment el BIS, Banc Internacional de Pagaments de Basilea, ha recordat que la tendència a l'envelliment de la població retraurà demanda immobiliària i farà baixar inexorablement el preu de l'habitatge a llarg termini.

La Transició política va permetre que els hereus del franquisme conservessin tot el poder i l'esquerra constitucional ha participat de l'embull entrecreuat d'interessos que forma la medul·la que ha alimentat el nostre model productiu basat en el monocultiu de la banca, maó, sol, automòbil i infraestructures. Un model que ha ensenyat a milions de treballadors oficis relacionats directa o indirectament amb la construcció i que ara estan abocats a l'atur i sense cap perspectiva d'un nou motor econòmic en el futur proper. Generacions senceres es poden perdre.

Sense canviar aquest monocultiu que alimenta el nostre sistema econòmic treien el poder d'aquesta oligarquia secular, democratitzant la vida econòmica, parlar de canvi de model productiu és una estafa al sentit comú. Avui el dret dels rendistes al benefici s'aixeca contra el dret al mitjà natural, a la ciutat i a l'habitatge de la majoria de la ciutadania d'aquest país. L'Estat i les Administracions públiques els han servit fins avui. La tasca d'aquest document ha estat donar raó i força a la gent per canviar de costat la truita, o sigui, per dirigir un altre Estat possible que legisli en benefici de la majoria. Les eleccions municipals del 2011 seran un test per saber si l'esquerra anticapitalista està preparada per a aquests reptes.

Finalment una petita anotació sobre habitatge. Sumin les xifres i arguments que exposa aquest article regalades al lobby del totxo i s'adonaran que la solució del Parc de lloguer i cooperatiu en sòl públic ens hagués sortit més barata, ecològica, sostenible i democràtica que el conte xinès de l'habitatge en propietat. Cap opció política ha apostat seriosament en aquesta possibilitat que tan bons resultats ha donat a Europa.

Salva TORRES

2010-08-26

a <http://prouespeculacio.org> i <http://500x20.blogspot.com/>