

# Entrevista a José Manuel Naredo sobre el panorama inmobiliario y habitacional en España

*Hablar de la problemática de la vivienda en España implica necesariamente hablar del modelo inmobiliario español, algo sobre lo que, en su extensa trayectoria, ha trabajado incansablemente José Manuel Naredo. A través de una gran variedad de publicaciones, entre las que cabe destacar algunos de sus libros más recientes como *El modelo inmobiliario español: y su culminación en el caso valenciano (Icaria, 2011)*, en coautoría con Antonio Montiel, el libro colectivo coordinado junto a Federico Aguilera titulado *Economía, poder y megaproyectos (Fundación Cesar Manrique, 2011)*, o su último libro en torno a la *Taxonomía del lucro (Siglo XXI, 2019)*, José Manuel Naredo es una de las personas que mejor ha analizado y descrito el despilfarro tanto económico como ecológico que el modelo inmobiliario español lleva aparejado, subrayando además sus nefastas consecuencias sociales, de la mano de un marco económico-político que lo promueve para beneficiarse de él.*

**José Bellver (JB): ¿Podrías recordar los principales rasgos de este modelo basado en lo que más de una vez has denominado “la cultura del pelotazo”?**

**José Manuel Naredo (JMN):** Recordemos sumariamente cómo se gestó el actual modelo inmobiliario. Hasta bien entrada la segunda mitad del siglo XX, el alquiler fue el régimen de tenencia de la vivienda mayoritario en nuestro país. El Censo de Edificios y Viviendas de 1950 muestra que más de la mitad del *stock* de viviendas se habitaba

entonces en régimen de alquiler y este porcentaje alcanzaba cerca del 90 % en las grandes ciudades (Madrid 94%, Barcelona 95%, Sevilla 90%, Bilbao 88 %...). Pero esta situación se invirtió mediante políticas en favor de la vivienda en propiedad diseñadas durante el franquismo y proseguidas, con un continuismo digno de mejor causa, durante la democracia, hasta conseguir que culminara la propiedad como el régimen de tenencia mayoritario que ha caracterizado el país en los últimos tiempos. Fue el primer

José Bellver Soroa es

ministro franquista de la vivienda, José Luís de Arrese, nombrado en 1957, quien afirmó la voluntad de “hacer un país de propietarios, no de proletarios”, respaldando este empeño por supuestas exigencias de orden público, al estimar que “el hombre, cuando no tiene hogar, se apodera de la calle y, empujado por su mal humor, se hace subversivo, agrio, violento...”. Y para promover la vivienda en propiedad trató de “despertar” el afán de lucro de los constructores “tocando arrebato las campanas de la iniciativa privada para conseguir su colaboración” (Discurso de Arrese en las Cortes, presentando su Plan de Urgencia Social).

Las principales líneas de trabajo en las que se articularon las medidas que permitieron invertir la situación, dando lugar al actual modelo inmobiliario, son las siguientes. Por una parte, se decretó la congelación de los alquileres que, unida a la fuerte inflación de precios y a las sucesivas devaluaciones de la peseta registradas durante el franquismo, hizo cada vez menos atractivo el alquiler para los propietarios de los inmuebles, sentenciado al abandono, la ruina y la demolición a buena parte del *stock* inmobiliario, para rentabilizarlo después construyendo mayores volúmenes y vendiendo las viviendas resultantes. A la vez, se implantó un sistema de financiación hipotecaria operativo, que facilitó la compra a crédito de las viviendas, y una ley de propiedad horizontal, que permitió segregar en pisos la propiedad de los inmuebles y gestionarla por comunidades de propietarios. Por otra parte, se estableció un marco institucional que aseguró el desplazamiento del lucro del sistema inmobiliario desde el cobro de alquileres, hacia la realización de

plusvalías mediante la reclasificación de terrenos. La importancia que cobró ese “maná” que caía del cielo en forma de plusvalías sobre los propietarios de terrenos por el mero hecho de hacerlos edificables, le hizo cobrar nombre propio en nuestro país, calificando popularmente de “pelotazo inmobiliario” esta forma de enriquecimiento jugoso y rápido, que dependía de tener las informaciones y contactos adecuados para asegurar la reclasificación de determinados terrenos. Denominación que no encuentra una expresión similar en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, lo que resalta la peculiaridad del modelo inmobiliario español.

Podríamos poner múltiples ejemplos de “pelotazos inmobiliarios” realizados durante el franquismo que historian la evolución de nuestras ciudades. En Madrid barrios enteros invadieron con edificaciones las “cuñas” y “cinturones verdes” previstos en el Plan de Ordenación Urbana de la postguerra, facilitando buenos “pelotazos urbanísticos” a los promotores bien relacionados con el régimen franquista. Pero lo curioso es que esas operaciones urbanísticas que se hacían fuera del planeamiento y que eran calificadas de “escándalos” durante el franquismo, siguieron proliferando alegremente durante la democracia, con la diferencia de que ahora se presentan como exponentes de buen hacer político y empresarial. Así, al igual que en otras ciudades, el *skyline* de Madrid vino marcado por operaciones urbanísticas realizadas fuera del planeamiento que van desde la Torre de Valencia o la Torre Picasso, hasta las Torres KIO y las Torres de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid, que quedarán eclipsadas por

las de la Operación Chamartín, si alguna vez llega a realizarse. Y es que hay dos Tesis doctorales en la ETS de Arquitectura de Madrid que demuestran que el tejido de la urbe no lo hizo el planeamiento, sino que se configuró a golpe de “operaciones inmobiliarias” ajenas al mismo, en buena parte agrupadas en torno a los grandes ejes del viario. Se obtuvieron así enormes plusvalías cuya importancia estimé en algunos de mis trabajos, confirmando que, como dijo un ministro, España es un país en el que “es fácil hacerse rico”, claro, siempre y cuando se disponga de la información y los contactos adecuados.

Se fue así configurando un *modelo inmobiliario* –analizado en mi libro *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano* (Icaria, 2011)– en el que la construcción ha sido la colaboradora necesaria del “pelotazo inmobiliario”. Un modelo que prioriza la vivienda como inversión, no como bien de uso. Un modelo que, en vez de atender a la demografía y a las necesidades de vivienda, se mueve a golpe de burbujas especulativas que generan patologías de crecimiento en la reclasificación de suelos y construcción de viviendas que rebasan con mucho unas necesidades que, para colmo, quedan en buena medida insatisfechas al rebasar los precios la capacidad de pago y endeudamiento de muchos necesitados y al haberse ido liquidando el *stock* de vivienda social generado durante el franquismo. Este modelo se superpone por encima de las legislaciones autonómicas del suelo y la vivienda, aunque se observen algunas diferencias de comportamiento que hacen que, aunque en todas partes cuezan habas, en unas la cuezan

mucho más que en otras. Diferencias que van, por ejemplo, desde la Comunidad Valenciana, que vivió a tope la pasada burbuja inmobiliaria, hasta el País Vasco, que lo hizo con mayor moderación, al contar con un urbanismo más regulado y con más vivienda social y en alquiler.

**JB: ¿Puedes explicar cómo se entrelaza esto con la política en nuestro país, y particularmente con los fenómenos de corrupción que brotan con frecuencia?**

**JMN:** La relación de este modelo inmobiliario con la corrupción es clara: como los políticos locales y regionales tienen la llave de las reclasificaciones de terrenos –que en este modelo son la clave del negocio inmobiliario– y los promotores buscan tratos de favor, se genera un caldo de cultivo muy propicio para que la corrupción prospere, al incentivar el reparto entre ambos del “maná” de las plusvalías. A ello contribuyó el hecho de que el clientelismo político franquista mudara en el actual clientelismo de los partidos políticos, así como la existencia de un marco institucional que lo fomenta. Por ejemplo, el hecho de que sean los partidos políticos mayoritarios los que nombran las instancias reguladoras de la judicatura, de las actividades comerciales, financieras, etc., contribuye a ello. Como también la insuficiencia presupuestaria de los ayuntamientos, que los empuja a buscarse la vida nutriéndose de las plusvalías fruto de la reclasificación de terrenos y de otras figuras recaudatorias asociadas a la expansión urbano-constructiva, favoreciendo la connivencia entre políticos y promotores.

Aunque estas relaciones desembocan con frecuencia en ilegalidades y delitos, la

legislación acomodaticia que se ha venido generando hace que puedan mantenerse dentro de la legalidad. Por ejemplo, al disponer Lanzarote de un Plan Insular de Ordenación del Territorio que regulaba el quehacer de los ayuntamientos, el caciquismo clientelar isleño optó por la ilegalidad: la indisciplina urbanística de ayuntamientos y promotores, que siguieron concediendo licencias y construyendo al margen de las limitaciones establecidas en el Plan Insular, sumó los dos millones de metros cuadrados de licencias municipales concedidas irregularmente, que han sido declaradas ilegales por los tribunales con sentencias firmes, es decir, sin posibilidad de apelación. Sin embargo, las ilegalidades vividas en Lanzarote, podrían ser legales en la Comunidad de Valencia, cuya ley del suelo otorga con nombre propio al “agente urbanizador” competencias de intervención sobre el territorio que estaban condicionadas en Lanzarote.

De todas maneras, aun disponiendo de una legislación acomodaticia, los delitos asociados al urbanismo valenciano se han extendido también como un reguero de pólvora, culminando con el proceso y la condena del exalcalde de Benidorm y expresidente de la Comunidad, Eduardo Zaplana, en el llamado Caso Eriales (Véase F. Arabi, *Ciudadano Zaplana. La construcción de un régimen corrupto*, Foca, Madrid, 2019) o también en los otros muchos casos judicializados que se asocian a la modalidad del “pelotazo urbanístico” en la *Taxonomía del lucro* (Siglo XXI, 2019). Creo que la sensación de impunidad que ha venido sintiendo la cúspide del caciquismo clientelar político y empresarial imperante en nuestro país, es

la que ha impulsado a transgredir alegremente la frontera de la ilegalidad en el rosario de casos de corrupción que han aflorado en los tribunales y en la prensa.

**JB: ¿Y cuáles son los mecanismos que llevan a que hoy sigamos gritando en las calles aquello de “casas sin gente, gente sin casa” o que básicamente por los precios inasumibles de alquiler no haya quien viva en los barrios céntricos de las principales ciudades? De hecho, hay quien habla de una nueva burbuja inmobiliaria, ¿es realmente el caso?**

**JMN:** Ya hemos visto que el sistema inmobiliario que se implantó prioriza la vivienda como inversión, no como bien de uso, con lo que sería pedir peras a olmo, pensar que ese sistema puede colmar por sí mismo las necesidades de vivienda de quienes no pueden comprarlas. Sobre todo cuando los precios de la vivienda han crecido a largo plazo mucho más que los salarios, cuando abundan el paro y los trabajos eventuales y precarios y cuando, para colmo, se fue liquidando sin pena ni gloria el notable stock de vivienda social –pública y privada, no sólo para personas necesitadas, sino para funcionarios y militares, para empleados bancarios, industriales...o ferroviarios– que se había construido durante el franquismo, lo que hizo que España sea hoy colista europea en vivienda social.

Se plantea así la paradoja de que, mientras los afanes de lucro especulativo hicieron, que en los años centrales del pasado *boom* inmobiliario, se construyeran más viviendas que en Francia y Alemania juntas (que tienen tres veces más población y el doble de territorio), hubiera cada vez más

necesidades de vivienda insatisfechas (a la vez que abundaban las viviendas secundarias y desocupadas).

Para comprender lo que está pasando, hay que darse cuenta que ha colapsado el modelo inmobiliario vigente, que proponía la compra como la forma idónea de acceder a la vivienda. Este colapso –que normalmente se silencia– lo atestigua el hecho de que, tras el pinchazo de la burbuja, el crédito a las personas físicas para compra de vivienda, no solo no ha repuntado, sino que sigue cayendo, como constato en el artículo reciente sobre el panorama inmobiliario actual (publicado en el nº 145 de esta misma revista) y como confirman los últimos datos disponibles. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo, como sobre todo la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda –jóvenes e inmigrantes– que les incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. El aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas es fruto de esta nueva canalización de la demanda que presiona con inusitada fuerza sobre el estrecho mercado del alquiler, compitiendo además en muchos casos con los alquileres turísticos, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales informáticos.

Por otra parte, el potente intervencionismo del Estado en sus operaciones de salvamento y publicación de las entidades financieras en bancarrota y la compra de los descartes inmobiliarios de la banca por la SAREB –la agencia liquidadora estatal mal llamada “banco malo”– ha agravado, en

vez de paliar, las penurias asociadas a la falta de viviendas asequibles para buena parte de la población. En efecto, como apuntaba en el artículo antes citado, «los popularmente llamados “fondos buitres” han venido buscando, con la ayuda de ojeadores autóctonos, buenos solomillos a comprar entre los despojos inmobiliarios que ha dejado la crisis. Episodios como el de la compra, por fondos privados, de vivienda social a precio de saldo en Madrid, ocurrido bajo la alcaldía de Ana Botella, que afloró de la mano del Tribunal de Cuentas, han venido proliferando en la sombra. ¿Qué está pasando con los cientos de miles de viviendas que han ido a parar a entidades públicas, como son hoy las cajas de ahorro salvadas y publicadas o la SAREB o “banco malo”? Fondos como Blackstone, con entidades como Aliseda, S. Testa y Fidere, han venido comprando decenas de miles de viviendas de bancos y cajas. Las estadísticas tributarias visibilizan cerca de dos millones de viviendas propiedad de personas jurídicas. Según mis cálculos, las diez primeras entidades propietarias disponen de cerca de 300.000 viviendas [...]». No cabe ahora entrar en detalles sobre este panorama oscuro y lamentable, en el que un colectivo de empresas y personas viven e incluso se forran gracias al manejo de los despojos inmobiliarios...y entre los “ojeadores autóctonos” figuran personas bien conocidas y relacionadas que participan del festín, como se detalla en un libro reciente de Manuel Gabarre (*Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida de los alquileres*, Traficantes de sueños, Madrid, 2019). Añadiré solo que buena parte de las grandes empresas que participan en este nego-

cio se han reconvertido en SOCIMIs (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) para no pagar impuestos, reventando el carácter social que debería de impregnar este tipo de entidades y acentuando notablemente su concentración (las estadísticas tributarias muestran que en 2016 el 10% de las SOCIMIs poseían el 76% del capital). Se plantea así una sangrante paradoja: mientras el artículo 47 de la constitución española encomienda a los gobiernos «promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una la vivienda digna», nuestros sucesivos gobiernos han venido incumpliendo este mandato, para facilitar el negocio de unos pocos malversando el enorme stock de viviendas en manos de las cajas de ahorro publicadas y la SAREB. Como decía en mi artículo antes citado «creo que merecería la pena arrojar algo de luz sobre este panorama oscuro y orientarlo con políticas que alivien los costes económicos y sociales de la reconversión inmobiliaria en curso».

Respecto a la pregunta que me haces sobre si el repunte más moderado que acusan los precios de compra de la vivienda refleja el inicio de una nueva burbuja comparable a la anterior, te diré que no, sobre todo porque falta la financiación necesaria para inflarla. Pues si se entiende por burbuja el aumento especulativo de los precios de un activo alimentado por compras cada vez apalancadas por créditos, porque se piensa que los precios van a subir, y suben porque se compra, desde luego una burbuja especulativa no puede ir muy lejos cuan-

do, como hemos indicado, el volumen de crédito concedido a la compra de vivienda sigue disminuyendo, al igual que a la promoción y construcción de viviendas. Y es que, si la burbuja anterior devoró el ahorro del país, haciendo que la ratio crédito hipotecario/PIB pasara de estar por debajo de la mayoría de los países de nuestro entorno, a situarse por encima de todos ellos, ahora todavía toca desendeudarse. Además, la burbuja anterior alcanzó una intensidad y una duración tan extremas porque contó con circunstancias de partida irrepetibles: el relativamente escaso endeudamiento inicial de los hogares, la entrada en el euro, que posibilitó el endeudamiento exterior sin tasa, la caída del tipo de interés, el alargamiento de los plazos...

En mi artículo antes citado se explica quiénes son los “nuevos inversores” que han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de operaciones y precios de la vivienda en las zonas más valoradas de las grandes aglomeraciones o de la costa. Por una parte, está el perfil compuesto por corporaciones transnacionales deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez que se generó a nivel internacional para paliar los efectos de la crisis, que hizo que la inversión extranjera en inmuebles cobrara una fuerza inusual en el mercado inmobiliario español, explicando en buena medida el repunte de las operaciones y los precios antes mencionada. Por otra, existe un segundo perfil de “nuevos inversores” inmobiliarios autóctonos compuesto por personas y entidades sobradas de liquidez dispuestas a invertir en inmuebles, como mal menor frente a los riesgos y la baja rentabilidad que ofrecían las otras

opciones de inversión (según mis cálculos, el mayor repunte de los alquileres hizo que la inversión en vivienda alcanzara rentabilidades medias que superan el 5%).

La aparición de los “nuevos inversores” ha venido facilitando, así, la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitadas de liquidez, que está pasando de forma opaca y desregulada por la banca y la SAREB, así como el desplazamiento del modelo inmobiliario hacia el alquiler. Se trata de un ajuste post burbuja que en cualquier caso tendría que producirse, pero postulaba que ambos procesos deberían de gestionarse con políticas orientadas a minimizar el daño económico y social ocasionado por la crisis del modelo inmobiliario español a la que estamos asistiendo, cosa que como hemos visto no ocurre. En fin, que no hay que confundir el ajuste que se está produciendo con una nueva burbuja comparable a la anterior, por mucho que las operaciones y los precios se animen por la presencia de los “nuevos inversores”.

**JB: En tus publicaciones has trabajado mucho también cómo el modelo inmobiliario español es destructivo en términos ecológicos, lo cual entiendo que guarda una fuerte relación aquello del modelo urbano difuso y también con el tipo de edificación. ¿Cómo se relaciona esto a su vez con cuestiones como la salud de las personas, el cambio climático o la pobreza energética?**

**JMN:** El deterioro ecológico asociado al actual modelo inmobiliario viene ocasionado por el metabolismo constructivo-destructivo que lo sirve y por su incidencia territorial. El actual modelo inmobiliario, al rentabilizarse

por plusvalías derivadas de la reclasificación de suelos, genera formas de ocupación del territorio y de configuración del medio urbano que resulta ecológicamente muy degradantes. Desde hace tiempo vengo señalando que las reglas del juego económico habitual, guiado por la brújula del lucro, promueven modelos territoriales, urbanos y constructivos específicos, salvo que existan barreras mentales e institucionales que lo impidan. Cuando estas barreras se diluyen dejando que los afanes especulativos ordenen y construyan a su antojo la ciudad y el territorio, se observan dos fenómenos solidarios.

En primer lugar, tienden a desatarse patologías de crecimiento que fuerzan la expansión de los procesos de urbanización y sus servidumbres territoriales a ritmos muy superiores a los del crecimiento de la población y de su renta disponible. Como la construcción de inmuebles e infraestructuras es la colaboradora necesaria del “pelotazo inmobiliario”, se han generado patologías de crecimiento que multiplican la reclasificación de suelos y la construcción muy por encima del crecimiento de la población y de las necesidades de primera vivienda, dejando para colmo, como hemos visto, necesidades insatisfechas. Así, el llamado *tsunami inmobiliario* ocasionado durante la pasada burbuja especulativa dejó de ser una simple metáfora para cobrar fuertes visos de realidad. En los años centrales del *boom* llegaron a caer sobre el territorio hispano más de una tonelada de cemento por hectárea de superficie geográfica, a la que habría que añadir la arena, la grava... y los materiales de construcción. La materialidad de la construcción ha sido enorme, doblan-

do la de países como Francia que tienen más población y territorio. Y como es sabido esa materialidad conlleva fuertes exigencias en agua, energía y materiales e incidencias contaminantes globales y locales que no cabe precisar aquí.

En segundo lugar estos procesos se ajustan implícitamente a los siguientes modelos de orden territorial, urbano y constructivo: 1º) se impone un modelo territorial que polariza el espacio en núcleos atractores de población, capitales y recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres; 2º) se impone el modelo urbano de la conurbación difusa (*urban sprawl*) que separa y expande por el territorio las distintas piezas de la ciudad, requiriendo potentes infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento; y 3º) se impone un único modelo constructivo: el que acostumbro a denominar *estilo universal*, que separa las partes del edificio, empezando por la estructura, convertida en un esqueleto de vigas y pilares, para abordar después la cubierta, el cerramiento... y la climatización, haciendo abstracción de la historia y de las condiciones y los materiales del entorno.

La expansión urbana apoyada en estos modelos requiere consumos de territorio y de recursos muy superiores a los que demandaba la arquitectura vernácula y la ciudad clásica o histórica, que inducen a considerar a la especie humana como una especie de patología terrestre. Desde hace tiempo he venido apreciando una fuerte analogía entre la patológica incidencia de la especie humana en el territorio y la que tienen los procesos cancerígenos en los organismos, cuyas características son las siguientes: 1- Crecimiento rápi-

do e incontrolado. 2- Indiferenciación de las células malignas. 3- Metástasis en diferentes lugares. 4- Invasión y destrucción de los tejidos adyacentes.

Las reglas del juego económico dominantes desatan, en primer lugar, el “crecimiento rápido e incontrolado” de la urbanización, movido por afanes de posesión y lucro ilimitados, provocando “burbujas” especulativas que solo el estrangulamiento financiero acaba desinflando. La “indiferenciación de las células malignas” ofrece clara similitud con el predominio de un único modelo constructivo: el que hemos denominado “estilo universal”, que dota a los edificios de un esqueleto de vigas y pilares (de hierro y hormigón) independiente de los muros, por contraposición a la arquitectura vernácula, que construía los edificios como un todo indisoluble adaptado a las condiciones del entorno y utilizando los materiales de éste. A la vez que la aparición de “metástasis en diferentes lugares” encaja como anillo al dedo con la naturaleza del nuevo modelo de urbanización: el de la “conurbación difusa”, que separa las distintas funciones y piezas de la ciudad, por contraposición a la “ciudad clásica” o “histórica”, más compacta y diversa. Pero aquí ya no son los canales linfáticos del organismo enfermo los que permiten la extensión de las metástasis, sino el viario y las redes que el propio sistema construye a propósito, para posibilitar su difusión hasta lugares antes recónditos.

En lo que concierne a la “invasión y destrucción de los tejidos adyacentes”, las tendencias indicadas no ayudan a mejorar los asentamientos y edificios anteriores, sino que, en ausencia de frenos institucionales que lo impidan, los engullen y destruyen,



para levantar sobre sus ruinas los nuevos e indiferenciados modelos urbano-constructivos. Además de la súper destrucción operada sobre el patrimonio inmobiliario preexistente, las expectativas de urbanización contribuyen a desorganizar los sistemas agrarios próximos y las demandas en recursos y residuos que plantea el nuevo modelo de urbanización, extienden la “huella” de deterioro ecológico hacia puntos cada vez más alejados. El resultado conjunto de estas tendencias es la creciente exigencia en recursos naturales y territorio, que acentúan las servidumbres indirectas que tal modelo comporta, unidas a la evolución simplificadora y esquilimante de los propios sistemas agrario-extractivos. La superdestrucción de los “espacios naturales” y de los propios sistemas agrarios ocasionada por el actual modelo inmobiliario se produce por tres vías: una, por la querencia a ocupar los suelos ecológica y agronómicamente más valorados, con especial incidencia sobre vegas y regadíos, otra por la ruptura del territorio que ocasionan las crecientes exigencias de viario y una tercera al promover expectativas que inducen al abandono de las actividades agrarias para generar un amplio espacio periurbano degradado que he venido denominando “barbecho urbano” (por ejemplo, entre 1980 y 2005, pudimos comprobar por fotointerpretación que en la Comunidad de Madrid se generaron cuarenta mil hectáreas de suelo periurbano degradado, como mostrábamos en el *Estudio sobre la ocupación del suelo por usos urbano-industriales, aplicado a la Comunidad de Madrid (1956-1980-2005)*, publicado en 2008 y del que fuimos coordinadores Ricardo García Zaldívar y yo).

Los procesos indicados acaban produciendo un cambio de fase en el modelo territorial que denota la extensión de la dolencia descrita, especialmente perceptible en los territorios insulares y en las zonas más densamente pobladas: se pasa de un mar de ruralidad o naturaleza poco intervenida con algunos islotes urbanos unidos por un viario tenue y poco frecuentado, hacia un mar metropolitano con un potente viario, redes y servidumbres que segregan enclaves de campo o naturaleza cada vez más fragmentados y deteriorados, que tardíamente se tratan de proteger de la patología en curso. El caso español constituye un buen ejemplo de la expansión de las patologías urbano-territoriales descritas, con especial incidencia sobre los territorios metropolitanos y costeros e insulares, más espoleados por el turismo y la segunda residencia.

**JB: ¿Cómo puede modificarse esta dinámica? ¿Cuáles habrían de ser las claves para un planteamiento diferente en términos regulatorios?**

**JMN:** Tener buen conocimiento de nuestros males es condición necesaria para poder curarlos o al menos paliarlos y, por ende, darnos cuenta de que el diagnóstico del presente condiciona la imaginación del futuro y las posibilidades de cambio. Así que lo primero es hacer un buen diagnóstico de lo que está pasando, en vez de confundir a la gente manejando datos sesgados o expresamente adulterados, como ha venido ocurriendo, primero, para hacer creer que no había burbuja especulativa, luego que habría un aterrizaje suave... y ahora que ya la situación repunta y que podemos volver a

las andadas como si nada hubiera pasado, con lo que no hacen faltan cambios, olvidando la cadena de salvamentos, compras y avales practicados con dinero o respaldo público y los ajustes y las reconversiones en curso que se están produciendo.

En primer lugar, un buen diagnóstico de los problemas post-burbuja pasa por tomar conciencia de que se ha desplazado el problema, desde la antigua escasez de suelo urbanizable, infraestructuras y viviendas, hacia el exceso e infrautilización de los mismos, unido a un excesivo endeudamiento y/o falta de liquidez de hogares y empresas y a la agobiante presencia de necesidades insatisfechas. En segundo lugar, hemos de subrayar que, como ya hemos apuntado, asistimos a un ajuste post-burbuja en el que se acusa la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitados de liquidez en favor de “nuevos inversores” a través de la banca y la SAREB y que este ajuste va acompañado de un desplazamiento hacia el alquiler. Insistimos en que no es de recibo que, pese a la potente intervención pública, esta reconversión se esté produciendo de forma opaca y discrecional para favorecer el negocio de algunas minorías bien relacionadas. Esta *reconversión* debería de ser transparente y dirigida a paliar los daños sociales y económicos de la crisis, orientándose a *diversificar* el panorama inmobiliario y financiero, dando entrada a entidades mayoristas de alquiler, condicionada a dar un uso a la vez social y lucrativo al stock infrautilizado en manos de personas y entidades con problemas de liquidez o impago paliando así necesidades insatisfechas. Pero hemos de darnos cuen-

ta que el principal obstáculo para que tal reconversión se produzca es el actual modelo inmobiliario. Así, en tercer lugar, es obligado tomar conciencia de que sufrimos las consecuencias de un modelo inmobiliario-financiero agotado y corrupto que no resuelve los principales problemas que tiene planteados el país y pide a gritos su reconversión. Y que la reforma del modelo inmobiliario-financiero es tarea urgente que contribuiría al saneamiento económico y político del país homologándolo hacia patrones europeos... pero ello exige un verdadero pacto de Estado a consensuar por el grueso de las fuerzas políticas, pacto que debería de suscribir cualquiera que no tenga intereses mezquinos e inconfesables asociados a ese modelo.

Y, como no cabe detallar aquí las políticas e instrumentos, valga decir que habría que tomar conciencia de que las soluciones para favorecer el saneamiento económico y político, la habitabilidad y el uso eficiente del patrimonio inmobiliario contenidas en la reconversión del modelo exigen empujar el marco institucional y cultural hacia las antípodas de los correspondientes al modelo inmobiliario actual: desde la vivienda como inversión hacia la vivienda como bien de uso; desde la realización de plusvalías hacia el cobro de rentas; desde la construcción nueva hacia la rehabilitación, reutilización y ocupación del patrimonio ya construido; desde la vivienda libre y en propiedad, hacia el alquiler y la vivienda social; desde la insuficiencia presupuestaria de los ayuntamientos y la vinculación de sus ingresos a figuras recaudatorias relacionadas con la reclasificación de suelos y el crecimiento urbano, hacia la suficiencia con ingresos

apoyados en figuras ajenas a ese crecimiento (véase algunos de los artículos sobre financiación local escritos en esta misma revista (uno propio en el número 129 y otro escrito por Bernardino Sanz y David Bustos en el número 130); desde la corrupción hacia el saneamiento político; desde la opacidad hacia la transparencia; desde el despotismo hacia la implicación y la participación ciudadana...

En resumidas cuentas, que ya va siendo hora de que todo el mundo reconozca:

- 1º. el agotamiento del modelo inmobiliario-financiero actual, que no sirve para paliar la presente crisis y que sigue animando expectativas vanas y prácticas corruptas;
- 2º la necesidad de reconvertirlo, no solo hacia horizontes políticos, territoriales y urbanos más saludables para la mayoría, sino que faciliten también la *desinversión inmobiliaria* y el *desapalancamiento financiero* requeridos (y para ello lección 1ª: reconocer las minusvalías, en vez de ocultarlas, al tener aversión a la baja los índices de tasación y valoración tributaria generalmente utilizados);
- 3º que esta reconversión no exige tanto construcción nueva como gestión-rehabilitación-reutilización del patrimonio inmobiliario sobredimensionado para asegurar su uso eficiente, frente al actual horizonte de abandono y ruina (y para ello lección 1ª: aclarar estado del stock inmobiliario y de las necesidades, en vez de soslayarlos, para conectarlos recurriendo para ello a políticas territoriales, urbanas y sociales apoyadas con todo el instrumental y los medios disponibles);

4º ...y sin esa reconversión y con el oscurantismo actual (que se mantiene para facilitar y encubrir buenos negocios asociados al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios post-burbuja) se prolongará y hará más dura la crisis económica y social.