

Burbuja inmobiliaria

El mencionado *neocaciquismo* se desarrolló en simbiosis con el *boom* inmobiliario que ha vivido nuestro país durante el último decenio. La espectacular intensidad y duración de este *boom* tuvo importantes consecuencias económicas y redistributivas, acarreado también la gravedad del actual declive económico, tal y como había ocurrido en el ciclo anterior, como analicé en el libro publicado en 1996, *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura reciente (1985-1995)* (Naredo, 1996). Este tema lo seguí tratando en las publicaciones a las que ya hice algunas referencias. Entre ellas destacan los libros en los que he venido actualizando, en colaboración con Óscar Carpintero y Carmen Marcos, el panorama patrimonial de la economía española, siendo los más actualizados: Naredo, Carpintero, Marcos, (2005 y 2008). Estas últimas publicaciones, eminentemente estadísticas, mejoran y actualizan nuestras anteriores series de datos sobre el patrimonio inmobiliario y los activos y pasivos de la economía española, desagregados por grupos de “agentes económicos” y por Comunidades Autónomas, sentando así las bases para interpretar lo ocurrido en este episodio tan singular de la economía española.

El último libro mencionado aporta informaciones complementarias sobre el ciclo inmobiliario y comparaciones internacionales que permiten situar el caso español en un contexto más amplio. Valga como botón de muestra de esta información la recogida en Figura 29, que presenta un indicador sintético muy revelador de la importancia de este ciclo respecto a los anteriores: el consumo de cemento en largo período. Pues este indicador refleja la actividad de dos colaboradoras necesarias del negocio inmobiliario: la construcción de edificios y de infraestructuras, que permiten transformar metros cuadrados de terreno en metros cuadrados construidos, añadiendo así varios ceros a su valor. El consumo de cemento superó con mucho al registrado en los ciclos anteriores, aproximándose en 2007 a los sesenta millones de toneladas, es decir, más de una tonelada por persona y por hectárea, y más del doble que nuestra vecina Francia, que cuenta con más población y territorio que España.

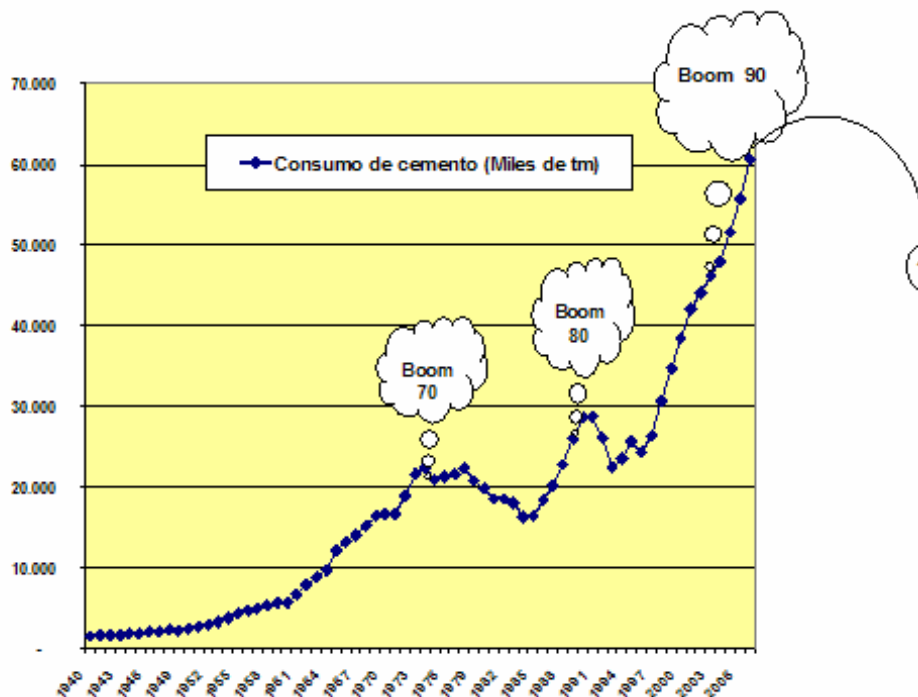


Figura 29. Consumo de cemento (miles de tm)

Cuando España ya llega a disponer de más viviendas y kilómetros de autopista per capita que el resto de los países europeos, el ciclo alcista toca a su fin, por estrangulamiento financiero, como había previsto en estudios anteriores y como confirma este último. Pues esa enorme construcción nueva —en buena parte desocupada o infrautilizada— ha reclamado una financiación sin precedentes que solo han podido acometer los hogares a costa de reducir por cuarto año consecutivo su ahorro financiero neto, al ampliar espectacularmente su endeudamiento gracias a los bajos tipos de interés y a la ampliación de los plazos de devolución. Como consecuencia de ello, España, que ha sido líder del auge, lo ha acabado siendo también del riesgo inmobiliario, al superar el porcentaje de endeudamiento inmobiliario de los hogares respecto a su renta disponible al de todos los países de nuestro entorno, e incluso a aquel de Estados Unidos, como también los supera en la exposición al riesgo inmobiliario de las entidades financieras españolas que, conscientes del mismo, han titulizado ya más del cuarenta por ciento de su deuda hipotecaria, contribuyendo a difundir los riesgos que desembocaron en la actual crisis de confianza que acabó agarrando al sistema financiero internacional. El libro comentado informa sobre todos estos aspectos que tienen una actualidad palpitante, advirtiendo del riesgo que se deriva de la distinta calidad de los activos y pasivos generados: mientras el valor de las deudas exigibles de los hogares y empresas son inequívocas en cantidades y plazos de devolución, el valor de sus activos inmobiliarios no deja de ser un valor virtual que puede devenir ilíquido o desplomarse si se ven forzados a “realizarlo” en la fase regresiva del ciclo. Cabe estimar el consumo de cemento en 2008 en unos 43 millones de toneladas, lo que muestra la violenta caída del ciclo inmobiliario, a partir de este indicador sintético.

Hace ya más de un año, tras constatar que la exposición de la economía española al riesgo inmobiliario superaba en todos los aspectos al de los otros países de nuestro entorno, concluíamos diciendo que “la suerte ya estaba echada” (Naredo, Carpintero, Marcos, 2007): no cabía evitar la crisis, solo gestionarla lo mejor posible. Y esta gestión resulta más difícil cuando, como preveíamos, el superávit presupuestario se desinfló con una rapidez pasmosa, sin que antes se hubiera orientado a promover un relevo de actividades que de momento no se vislumbra. Y cuando, además, la política económica, al no poder devaluar la moneda, no cuenta ya con este medio tradicional de hacer que la economía española recupere posiciones competitivas que faciliten el relanzamiento de su actividad exportadora, todo “hace presagiar un estancamiento de larga duración”¹. La gran irresponsabilidad es no haberla previsto y evitado desde hace tiempo, sino alimentado hasta el final haciendo que la burbuja² se inflara cada vez más hasta reventar

¹ Así opinaba también en mi artículo titulado “El aterrizaje inmobiliario” antes citado (*La Vanguardia*, 9 de marzo de 2008; recordemos que una versión más amplia de este artículo aparece recogida en el boletín electrónico de la página Web de Habitat: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n35/>).

² Se suele denominar “burbuja” a la espiral de revalorización y compra especulativa de activos, apalancada con créditos, que se alimentan mutuamente durante el auge y que está llamada a desinflarse por limitaciones financieras y/o pérdida de confianza, que recortan la demanda y las revalorizaciones.

por si misma. Pues, a mi juicio, lo más fácil era prever que la crisis sería el desenlace lógico de tan desmesurado auge; lo verdaderamente difícil era imaginar que el auge podía llegar hasta donde ha llegado, al disponer la economía española —amparada en el euro— de una financiación externa tan inusualmente copiosa y barata. Pero, como ya hemos apuntado antes, entre los economistas más próximos al poder político y/o empresarial estaba mal visto reconocer la propia existencia de la burbuja inmobiliaria como no fuera para afirmar, a modo de mantra o conjuro repetitivo, que el “aterrizaje sería suave”³. Como apunté en el artículo titulado “La burbuja y sus cómplices” que vio la luz en el diario *Público* (23-10-2008) el gran error político del presidente Zapatero fue no tomar conciencia y plantear con claridad el horizonte de crisis al que llevaba el auge inmobiliario e iniciar su controlada reconversión cuando ganó sus primeras elecciones, hace ya cinco años: entonces sí que hubiera sido posible planificar el añorado “aterrizaje suave”.

En el segundo de los trabajos comentados redundo en este tipo de consideraciones, al interpretar el episodio de la crisis a partir de la información estadística recabada en el trabajo estadístico mencionado, tratando de esclarecer, como configuró el boom inmobiliario y sus consecuencias (2009).

El tercer trabajo incluido en el esquema de la figura 23 es el artículo que, con el título “Ideología económica, crisis y deterioro social”, publiqué en el nº 83-84 de la revista *Archipiélago* (pp. 31-32). Esta revista cuyo subtítulo la define como “Cuadernos de crítica de la cultura”, me permitió adoptar otro tipo de interpretación y de expresión que trascendiera a los más sesudos análisis económicos a los que acabo de hacer referencia. Lo mismo que la actual crisis económica, la anterior, la que sobrevino tras la euforia de revalorizaciones bursátiles e inmobiliarias, que culminó con los festejos de 1992, generó una situación tan plagada de absurdos tintes surrealistas, que opté por sintetizarla en esta revista escribiendo un libreto de ópera bufa con desenlace caótico, que vuelve a ponerse de actualidad (ese libreto se publicó en el nº 16 de la revista *Archipiélago*, 1993, pp.101-110). En este artículo elegí la prosa para reflexionar sobre las relaciones entre economía y poder que, no solo alimentan crisis económicas, sino también conflictos, fracturas y deterioros sociales que me parecen bastante más preocupantes. Pero, cuando el papanatismo anglosajón imperante aconseja iniciar los textos con un “resumen ejecutivo”, he optado por sintetizar mis puntos de vista sobre la crisis con el siguiente verso que hace las veces de tan imperativa síntesis de las miserias y podredumbres que afloran con la crisis y del caldo de cultivo que las hizo prosperar.

*LA CRISIS QUE EL CAPITALISMO VINO CEBANDO
con su descarnado afán de lucro
con su consentido estupro
de las riquezas de la naturaleza
de los castigados por la pobreza*

³ Lo cual me recuerda libro de Andreski, S. (1975) *Les sciences sociales: la sorcellerie de temps modernes?*, París, PUF, que establecía un paralelismo de objetivos entre los asesores de las ciencias sociales, incluida la economía, y los adivinos de antaño: ambos tenían que decir cosas que fueran del gusto de los poderosos si no querían ser marginados por agoreros y antes, tal vez, decapitados o quemados.

*de los sometidos a sus bajezas
de la burguesía local,...
de todo el cuerpo social.
Caciqueando, privatizando, expoliando
desregulando, masacrando, endeudando
el capitalismo ha venido largo tiempo alimentando
el descontento laboral, el servilismo indigno, el estado de malestar,
el negocio fraudulento, la crispación y la violencia, el estado policial
el consumo banal, la riqueza innecesaria, la desconfianza empresarial
el desequilibrio económico, la burbuja inmobiliaria y la crisis como tal.*