

VINUESA ANGULO, Julio (2013)

*El festín de la vivienda: Auge y caída del negocio inmobiliario en España*

Madrid: Díaz & Pons, 116 p.

ISBN 978-84-940844-6-1

Hay una idea que se repite y que se convierte en la tesis central del libro: «el alojamiento en cuanto objetivo social no es una prioridad en España» (p. 33). A demostrar esta tesis dedica Julio Vinuesa el ensayo que presentamos, pequeño en tamaño, pero denso en ideas y argumentos, que permitirá difundir entre un público más amplio su labor de investigación sobre las implicaciones sociodemográficas y territoriales de la pasada burbuja inmobiliaria.

La burbuja inmobiliaria, que también fue financiera, económica e, incluso podríamos decir, demográfica, caracterizó la década transcurrida entre 1997 y 2007. Con el paso del tiempo, ese período parece cada vez más irreal y fantástico, si no fuera por la realidad de sus graves consecuencias. El libro trata principalmente de las raíces sociales, políticas y económicas que explicaron esos años, que son el colofón de un sistema coherente que hunde sus raíces en la reorganización política y económica que tuvo lugar durante la larga posguerra española. Se acabó convirtiendo en un sistema *legal* de depredación urbanística y territorial sin parangón en nuestro contexto. La palabra *legal* es importante. El libro no trata de actividades ilegales, de delinquentes corruptos; trata sobre el día a día normal de un país. En este sentido, es interesante cómo distingue el autor entre corrupción urbanística y corrupción del urbanismo. La primera implica, sí, el uso de instrumentos y acciones ilegales para enriquecerse a costa de la acción urbanística. La corrupción del urbanismo alude a la configuración de un sistema legal en torno a la construcción residencial y al desarrollo urbano que facilita la especulación, las ganancias rápidas y fáciles en períodos de boom y, como dice el autor,

la confiscación, por parte de la élite económica, de una parte importante de los ingresos de los hogares.

El libro se lee como un breviario. Recopila ordenadamente ideas y reflexiones, sin ningún tipo de análisis empírico, más allá de algunos datos puntuales que sirven para ilustrar la evolución de los acontecimientos narrados. El texto está organizado en siete capítulos. El primero, «¿Por qué hablar de la vivienda?», expone el papel central de la vivienda, o el alojamiento, en la vida de las personas y expone algunos de los mitos al respecto. El segundo capítulo se titula «La vivienda: gran desconocida» y comenta el déficit de estadísticas sobre la construcción y el parque residencial. El capítulo tercero, «Viviendas innecesarias», es el más cercano a una sensibilidad geográfica; critica el excesivo volumen de construcción habido durante el boom, algo conocido, pero sobre todo la insostenibilidad de su distribución territorial. El cuarto capítulo, «La vivienda es cara» (entrecomillado en el texto), hace referencia al coste de la vivienda, cómo se genera su alto precio, cómo es aceptado éste por el sistema y cómo, al ser de propiedad la inmensa mayoría de los hogares, se generó una falsa sensación generalizada de riqueza que anestesió, según el autor, la oposición social al modelo. El quinto capítulo, «Alquilar es tirar el dinero» (entrecomillado en el texto), discute las causas de la preferencia por la propiedad y el abandono del alquiler en nuestro país. Se tratan las supuestas preferencias culturales de los españoles por la propiedad, aunque de raíces históricas muy recientes en las primeras décadas del franquismo, así como el olvido del alquiler por parte de todas las administraciones. En el sexto capítulo, «Políticas de vivienda», se trata el gran fracaso que éstas sufrieron en España.

No tanto porque no se hayan construido viviendas suficientes, o de calidad media, o no se hayan consumido ingentes recursos financieros públicos (por ejemplo, en las desgravaciones fiscales a las hipotecas), sino porque no se ha mejorado el esfuerzo ni las dificultades que los hogares tienen para disponer de un alojamiento digno y adecuado, lo cual, según el autor, no se puede conseguir permitiendo el libre funcionamiento del mercado. El último capítulo, «La corrupción del urbanismo», ofrece algunas recetas para mejorar la gestión y las políticas de vivienda, por ejemplo: abandonar el apoyo político e institucional al modelo de crecimiento económico basado en la construcción y el desarrollo urbano, y que la acción política reconozca efectivamente el derecho constitucional a la vivienda, que no necesariamente es un derecho a la propiedad o un derecho al disfrute exclusivo de sus beneficios.

El libro discute las repercusiones territoriales y sociodemográficas del modelo residencial español. La lógica espacial de los agentes involucrados no ha sido satisfacer las necesidades o la demanda previsible localizada en el territorio. Ha respondido, en cambio, a sus intereses económicos y políticos. El libro formula una pregunta simple, «¿Quién construye?», para discutir sobre quién se benefició de este sistema. La respuesta se halla en un triángulo formado por promotores (la mayoría privados, pero también públicos), ayuntamientos (pero también comunidades autónomas que no han sabido o no han querido ejercer sus competencias de control) y bancos, el poder financiero (pero incluyendo las cajas de ahorro, teóricamente controladas y supervisadas por poderes públicos), que, por un lado, financiaban las operaciones de los promotores y, por otro lado, sacaban rédito de la expansión de las hipotecas. Promotores privados y bancos son agentes privados que se han aprovechado de un sistema que les dejaba campo

libre, nunca mejor dicho. Sin embargo, Vinuesa presta más atención al papel de las administraciones. La Administración local apostó el crecimiento de sus ingresos al mantenimiento insostenible de la burbuja inmobiliaria. Estos ingresos sirvieron para financiar equipamientos y expandir unos servicios que se utilizaban como argumento electoral, en muchos casos, y que generaron corrupción en los peores. Las administraciones autonómicas han mirado hacia otro lado (con algunas excepciones, como el País Vasco, quizá Cataluña y, últimamente, Andalucía). Los gobiernos de España, de uno u otro color, no se han atrevido a pinchar la burbuja, porque hubiese implicado cambiar el sistema económico y, muy probablemente, también el político.

Para justificar el crecimiento urbano de los municipios, se pervertían las necesarias previsiones de necesidades sociales y demográficas de los planes de ordenación (véase, por ejemplo: Vinuesa y Martín, 2013). La planificación de la construcción residencial en este país se ha realizado sin conocer o, peor, a sabiendas de no conocer la demanda demográfica real. El libro argumenta que tampoco les hacía falta, porque el destino de las viviendas construidas no era tanto satisfacer unas necesidades sociales como generar negocio. El sistema buscaba una demanda a las viviendas, no necesariamente la demanda demográfica que calculamos los investigadores sociales basada en las necesidades existentes. Como destaca Vinuesa, demanda no era lo mismo que necesidades. La ausencia de un sistema eficiente estadístico que midiese la construcción, lejos de ser un déficit mal cubierto de nuestro sistema estadístico, se interpreta en el libro como una estrategia deliberada para ocultar o disimular los aspectos más negativos del modelo. Lo enmarca el problema más general de la falta de transparencia de nuestro sistema político y administrativo. Para el autor, este escamoteo estadístico de la vivienda

demuestra, de nuevo, que ésta se considera un bien de producción e inversión, no un bien de consumo social.

El modelo urbanístico de la burbuja era, además, insostenible energéticamente, al promover un modelo de movilidad en vehículo privado que sólo puede funcionar con precios accesibles de los combustibles fósiles. Las consecuencias demográficas son también importantes. Promueve la segregación demográfica, al determinar una localización apartada de los nuevos hogares jóvenes, estirando al límite las redes familiares de proximidad propias de nuestro sistema de bienestar. Se han construidos espacios demográficamente homogéneos, sin tener en cuenta la evolución dinámica de los hogares. El autor se pregunta cómo se gestionarán los grandes espacios suburbanos cuando sus ocupantes lleguen a edades avanzadas, problema que ya se ha planteado en otros países cercanos, como mínimo desde los años noventa.

En definitiva, estamos ante una obra personal que ofrece un análisis sintético interesante y, a menudo, certero de ese festín del título. Es un punto de partida para que los interesados sigan profundizando. Por ello, se echa de menos una pequeña bibliografía de obras o artículos de referencia. Por lo que respecta a los argumentos, faltaría una discusión sobre el papel de la inmigración como agitadora del sistema residencial en España. Los

años del festín coincidieron con un alud de nuevos comensales, la mayoría de los cuales pudo sentarse a la mesa para llevarse sólo migajas. Otro aspecto que ojalá podamos criticar en el futuro de este libro es su tono comprensiblemente pesimista. La descripción de un sistema corroído, del que la inmensa mayoría de hogares propietarios percibía que también sacaba beneficio, es coherente con el clima político y social de la España actual. Quizá la salida esté en identificar y reconocer los elementos y los agentes positivos que quedaron y facilitarles que tengan un papel más importante en la cocina de nuestro modelo residencial, para así poder evitar futuros atracones.

#### Referencia bibliográfica

VINUESA, J. y MARTÍN, B. (2013). «La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid: El planeamiento urbanístico como coartada». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 59 (1), 51-74.

*Juan A. Módenes*

Universitat Autònoma de Barcelona.

Departament de Geografia

Centre d'Estudis Demogràfics

juanantonio.modenes@uab.cat

<http://dx.doi.org/10.5565/rev/dag.151>

