

Economía

Para comunicarte con esta sección:
economiacnt@gmail.com

La Sección de Economía del periódico cnt quiere dedicar este artículo a Emilio Mejías Tejada, militante del sindicato de la construcción de la CNT de Madrid asesinado en la estación de Atocha mientras repartía propaganda contra la reforma laboral el 17 de diciembre de 2000. No olvidamos ni perdonamos.

Gente sin casa, casas sin gente. ¿Como se entiende? (I)

La dificultad de acceder a una vivienda, ya sea de alquiler o de compra, es quizás una de las cuestiones que más preocupan a la mayoría de los trabajadores en el estado español hoy en día. La cuestión de la vivienda tiene sus explicaciones principales en el mundo de la economía. Es por este motivo que en este artículo, hecho colectivamente por miembros de la Redacción de la Sección de Economía de este periódico, y tal como dice el título, que es un conocido lema del movimiento okupa, trataremos de indagar sobre todo lo que implica una vivienda, es decir, cuál es el valor real y cómo se determinan los precios; qué implicaciones tiene en la economía el sector de la construcción; cómo influye, interviniendo o no, el Estado; qué factores explican la burbuja inmobiliaria; qué consecuencias tiene este crecimiento desmesurado de las construcciones; posibles alternativas de lucha, etc. Pasaremos, pues, a intentar desgranar estos aspectos que nos llevarán a terminar el artículo el próximo mes de marzo con la segunda y última parte. Además, en este número queremos inaugurar un nuevo apartado de esta sección. Se trata de "La mano invisible", donde tratamos de destacar quién se está beneficiando con esta situación. En números siguientes, aprovecharemos este apartado para traer a las páginas del cnt a quienes nos dominan política y económicamente desde diferentes ámbitos de nuestra sociedad.

Endika Alabort Amundarain y Lluís R. A.

Valor y precio de la vivienda

El precio no es más que una expresión del valor. A simple vista parece que estos dos conceptos significan lo mismo, pero no es así. Vista la escalada de precios acaecida en los últimos años en el estado español está demostrado que el precio tiene una parte de valor real de la vivienda (valor de producción y su derivado beneficio empresarial) y otra parte tan importante de especulación y expectativas. Esta sobrevaloración de la vivienda tiene unos claros beneficiarios: los constructores, las inmobiliarias y los banqueros: el capital, los capitalistas en última instancia. Por el contrario, los perjudicados somos los de siempre, los trabajadores.

¿Qué es lo que determina el valor de la vivienda?

El valor de la vivienda en el capitalismo se determina por varios factores: algo tiene valor principalmente porque tiene trabajo incorporado, porque es escaso en relación con la demanda y porque tiene una utilidad social y, por lo tanto, personal, es decir, el tipo de bien al que nos referimos, aquél que nos permite vivir resguardados y mantener nuestra independencia, es un bien básico para la vida y reproducción del ser humano. Asimismo el valor económico se deriva de los derechos de propiedad y en concreto de la propiedad de la tierra o suelo.

¿Que es lo que está determinando los precios actuales?

Los precios se determinan en primer lugar por el coste de construcción. Este coste se deriva del precio del suelo, que en la práctica se fija en proporción al precio final de la vivienda, el precio que se espera cobrar de ella (y no al revés, como dicen los constructores); de los salarios, que se han mantenido en los últimos años estancados; del precio de las materias primas que incluso han disminuido, y del margen de beneficio de las constructoras, que ha crecido muchísimo y es de entre el 25-50% sobre el precio final. Si la constructora compra terrenos baratos y aumenta su margen de beneficio a costa de los salarios y materias primas baratas, es cuando se

está forrando.

Una vez que vas a comprar o alquilar una vivienda, el precio final puede acabar determinado por la escasez, algo que provoca el hecho de que no se cubra suficientemente la demanda: o porque no se construye suficiente (que no es el caso) o porque lo que está construido no se pone a la venta o al alquiler. Los pisos vacíos en Barcelona (con 307.859), Madrid (306.556), Valencia (208.064) y los demás pueblos y ciudades suman un total en todo el estado de 3,1 millones de viviendas vacías, equivalente al 14% del total de viviendas, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Éstos son los elementos que influyen sobre el valor económico en el capitalismo (que es una expresión del valor económico distinto a otros sistemas económicos, como el colectivismo).

Otro elemento que determina el precio actual de la vivienda son las expectativas de revalorización y la especulación. Según una encuesta a compradores de vivienda en los últimos 6 años, realizada por el catedrático de economía José García Montalvo¹ un 37% de los pisos se compran para invertir (especular). Muchas personas creen que si la vivienda aumenta de precio, va a continuar creciendo y esto alimenta la burbuja.

Según este mismo estudio un 50% del incremento del precio de la vivienda se debe a un incremento de la demanda, y el otro 50% a la especulación y las expectativas. Lo que el estudio no muestra es la parte de la oferta, es decir, el aumento del precio de la vivienda se explica también por el aumento de su coste de producción, el cual incluye el salario (remuneración del trabajo), el coste del terreno y las materias primas, y el beneficio (empresarial). Este último factor queda diluido en dicho estudio, y sin embargo, a juzgar por los beneficios declarados por las empresas constructoras e inmobiliarias y sus propietarios (véase el cuadro adjunto "La mano invisible"), este factor tiene también una influencia importante en la elevación de los precios. Las conclusiones, desde nuestro punto de vista, difieren de las del estudio, pues los precios, en última instancia, no los marca la demanda sino la oferta. Como mucho, la demanda marca el tope del precio a pagar, pero el precio lo marca la oferta al presionar al alza y buscar todo el mundo (constructoras, inmobiliarias,

bancos) beneficios fáciles.

Los máximos responsables de sostener estos precios son los que prestan el dinero, los bancos y cajas. Los bancos y cajas alargan el crédito, diciendo que si no fuera por ellos, no se podría comprar. Pero es al revés, pues gracias a que ellos dan créditos y los alargan, los precios suben porque lo que importa para quien necesita un piso es la cuota mensual principalmente. Son, pues, los responsables últimos de la burbuja y unos de los principales beneficiarios.

Los aspectos de la demanda que influyen en el salvaje incremento de precios.

En cuanto a los componentes de la demanda que afectan al aumento de precios, situamos el factor demográfico en primer lugar. La demanda real ha ido creciendo poco a poco en los últimos años. La generación del "baby boom" (los nacidos entre las décadas de los sesenta y setenta) es la gran impulsora de esta demanda. Ésta tiene preferencia por la vivienda en régimen de propiedad, ya que el sistema fiscal actual incentiva la compra de la primera vivienda frente al alquiler. A ello hemos de sumar el abusivo precio de los alquileres que fomentan la adquisición de la vivienda. Simplemente mencionar que en España hay una tendencia por costumbre a adquirir la vivienda y no a alquilarla, frente a otros países europeos (por ejemplo el Reino Unido) donde la mayoría de la población vive de alquiler la mayor parte de su vida, sin que ello les suponga la sensación de que están echando a perder su dinero.

Otro de los factores clave es el de la inmigración, fenómeno reciente en el estado. Debido a su inestabilidad laboral durante los primeros años y el riesgo de volver a su país de origen una vez acumulado cierto capital, las entidades bancarias se muestran reacias a conceder créditos hipotecarios, ya que, en la mayoría de los casos, no disponen de ahorros y necesitan el cien por cien del valor de la vivienda. Por ello, este numeroso colectivo se decanta por el alquiler, influyendo así en el mercado inmobiliario, ya que de esta manera se fomenta la inversión en segundas viviendas de los especuladores que se destinarán al alquiler.

El tercer factor importante es la demanda inversionista-especulativa. Ésta ha ido creciendo

debido a la baja rentabilidad (comparada con años anteriores a 2001, sobre todo) de la bolsa y otros sectores económicos (como la industria) en los últimos años, constituyéndose el sector inmobiliario en una alternativa de inversión, tanto para revender como para alquilar.

La vivienda como segunda residencia es otro de los factores que inciden en la creciente demanda. La expansión de este mercado viene marcada sobre todo por los bajos tipos de interés hipotecario que se han dado en los últimos seis años más que por el paulatino crecimiento del PIB. Hay que destacar, además, que el sector público ha ayudado a que la gente compre viviendas lejos de su trabajo habitual y en lugares donde antes no se hubiese invertido, ya que en las últimas décadas el Estado y el resto de Administraciones (Diputaciones, Comunidades Autónomas) han invertido mucho en la mejora de la red viaria mediante la construcción de vías rápidas, autovías y autopistas, haciendo factible que alguien pueda comprarse su vivienda habitual o una segunda vivienda a 50 o 100 kilómetros del trabajo, y ha hecho posible invertir en lugares antes remotos e incommunicados, que ahora tienen una mejor comunicación con los grandes centros urbanos aunque sea a costa de la destrucción del ecosistema, como veremos en el próximo número.

Los tipos de interés hipotecarios han sido parte de la clave para entender todo este problema. Los intereses de un crédito hipotecario se determinan sumando al Euríbor (el tipo de interés controlado por el Banco Central Europeo) un diferencial establecido por la entidad bancaria. El Banco Central Europeo tiene como finalidad conseguir la estabilidad de los precios a nivel europeo (baja inflación), mediante el control de la tasa de interés, determinando el Euríbor. Su evolución fue descendente a lo largo de 2002, y se mantuvo estable hasta el último trimestre (2'3%). Desde entonces se está dando una escalada progresiva (actualmente sobre el 4%).

Esta evolución descendente de los tipos de interés hizo que a las entidades financieras se les hiciera más fácil conceder los préstamos hipotecarios. De esta manera, se hizo más fácil la financiación de las operaciones inmobiliarias, ya fuesen para inversión/especulación o para residencias. Pero en el último año, debido a la subida de los intereses, poco a poco las entidades bancarias se están volviendo más reacias a dar créditos hipotecarios con la facilidad que la daban antes. Aunque también hay que decir que estas mismas entidades están alargando el plazo de devolución como forma de seguir concediendo hipotecas (hasta de 50 años).

Una de las peores consecuencias de la "burbuja inmobiliaria" ha sido la corrupción y el fraude fiscal. En lo que respecta a la corrupción, hemos visto en los últimos tiempos numerosos casos de irregularidades en los ayuntamientos, al tener poder discrecional en materia de urbanismo. Antes de la década de los 80 las competencias en esta materia estaban en manos del Gobierno Central, pero en aquella época pasó a manos de las administraciones locales. Esto hizo que a partir de entonces, para los ayuntamientos, la manera más fácil de conseguir recursos financieros fuese vender terrenos municipales y recalificar suelos. Esta situación se ha agravado con las políticas fiscales implementadas en los últimos años. Los partidos políticos anuncian recortes de los impuestos cada vez que se acercan las elecciones, incluyendo los impuestos municipales y autonómicos (como se está haciendo ahora, por ejemplo en Madrid, con el tramo autonómico del IRPF), es decir, los de los ámbitos administrativos que tienen hoy día las competencias urbanísticas. Así tiene lugar una carrera entre partidos por ver quién baja los impuestos »

« en mayor medida, reduciendo al mismo tiempo los ingresos públicos y haciendo necesarias otras formas de financiación, como éstas vinculadas a la construcción y a la gestión del territorio.

Éstas son prácticas legales, a las cuales hay que añadir otras de carácter irregular. La manera más sencilla de corrupción consiste en el cobro de sumas de dinero muy importantes (no declaradas) a cambio de la recalificación de terrenos. Por otro lado, uno de los fraudes fiscales más habituales en el sector de la construcción se ha dado por la compra sobre plano de viviendas por parte de especuladores y la venta de los mismos antes de su escrituración ante fedatario público, logrando de este modo unos beneficios que han incidido en la burbuja son, por consiguiente, tanto nacionales como internacionales. Nacionales por la evolución de la de-

manda interna, el sistema fiscal y la posición de las Administraciones Públicas ante todo esto; e internacionales por los tipos de interés (fijados por el Banco Central Europeo) y las similitudes con otros procesos en otros países (Gran Bretaña, Estados Unidos, Australia, mercados inmobiliarios emergentes en Europa del Este).

Lo que sí está claro es que estos factores de demanda, de hecho, dificultan que los precios de la vivienda desciendan (o facilitan que se eleven), pero en realidad, lo que provoca en última instancia el alza generalizada de esos precios son los factores de oferta (y, en definitiva, los beneficios de la patronal), pues la demanda la garantiza el hecho de que la vivienda sea una necesidad social. El factor clave para los trabajadores es la mensualidad a pagar, pero con crédito barato y mientras haya un sueldo que destinar a ese endeudamiento, aquéllos no pueden renunciar a pagar ese elevado precio por tratarse de un bien necesario, convirtiendo la cuestión de la vivienda en un negocio redondo.

Así, solamente entre 1997 y 2005, el aumento acumulado de los precios de las viviendas en España ha sido del 177%, equivalente a siete veces el crecimiento de los precios de con-

sumo y de los salarios en el mismo periodo de tiempo. Los precios más elevados, por autonomías, eran los de la Comunidad Autónoma de Madrid (2.617,4 euros/m², 39 millones de pesetas una vivienda de 90 metros cuadrados) y País Vasco, mientras que los más reducidos eran los de Extremadura (836,3 euros/m², 12,5 millones de pesetas por vivienda media de 99 m²), según la estimación del Ministerio de Vivienda para el primer trimestre de 2005.

En el próximo número, analizaremos las perspectivas que presenta este fenómeno para el futuro, echando un vistazo a las implicaciones de la actuación de los poderes públicos (de lo que ya hemos visto alguna pincelada aquí) y a las posibilidades de pinchazo de la "burbuja inmobiliaria". Finalmente, veremos las consecuencias que este boom tiene tanto para la clase trabajadora como para nuestro medio ambiente.

Para leer más:

- García Montalvo, José. "Deconstruyendo la burbuja: expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española*. 2006, núm.109. En Internet,

en <http://www.econ.upf.es/~montalvo/nvivienda.htm>.

- (2004). "Políticas públicas y precio de la vivienda." *Cuadernos de Información Económica*. 2004, núm. 178, pp. 65-70. En Internet, en <http://www.econ.upf.es/~montalvo/nvivienda.htm>

- "La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias." *Perspectivas del Sistema Financiero*, FUNCAS. 2003, núm. 78, pp. 1-43. En Internet, en <http://www.econ.upf.es/~montalvo/nvivienda.htm>

- Naredo, J. M., Carpintero, O. y C. Marcos, "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis," *Cuadernos de Información Comercial Española*. 2002, núm. 171, Noviembre-Diciembre.

Notas:

[1] García Montalvo (2006).

***Endika Alabart Amundarain y Lluís R. A.** son miembros del Centro de Estudios Liberales "Francesc Sàbat"-Sección de Análisis y Estudios Económicos.

La Mano Invisible

Constructoras e inmobiliarias o cómo lucrarse de las necesidades de los trabajadores

Sebastián Clará

Gracias al boom inmobiliario y de infraestructuras de los últimos años una parte de la patronal se ha enriquecido de forma insulante. Son los grandes señores de la construcción, un nuevo club de multimillonarios del que forman parte algunos empresarios cuyo patrimonio conjunto supera los 26.000 millones de euros, lo que representa alrededor del 2,5% del PIB español.

Las principales manos invisibles del sector son:

- **Florentino Pérez (ACS):** El ex presidente del Real Madrid tiene un patrimonio personal que se acerca a los 1.390 millones de euros fruto de su participación del 10% en ACS, y está considerado como el gran contratista del país. Aunque presume de ser un empresario hecho a sí mismo, siempre ha tenido el respaldo de dos de las familias financieras más poderosas, los Albertos y los March, con los que mantiene todavía hoy un perfecto matrimonio. Florentino fue concejal del primer ayuntamiento "democrático" de Madrid con la UCD de Adolfo Suárez en 1979 y ocupó después diversos cargos ministeriales. En los últimos años se ha convertido en el empresario omnipotente ya que los tentáculos de ACS han llegado a las infraestructuras, a través de Abertis, y luego al mercado energético. Su entrada en Fenosa y luego en Iberdrola ha sentado un precedente entre las constructoras, que luego han seguido otras como Acciona o Sacyr.

- **José Manuel Entrecanales (Acciona):** Es el heredero del imperio que surgió en 1997 de la fusión de las compañías Entrecanales y Tavora (fundada en 1931 por su abuelo) y Cubiertas y MZOV (adquirida en 1997). En estos momentos acumula en la constructora una fortuna de más de 5.100 millones de euros, ya que su familia cuenta con alrededor del 60% de la empresa. Airtel (actualmente Vodafone) le generó unas plusvalías de 2.300 millones de euros, la entrada en el sector eólico (donde invirtió 700 millones de euros) a través de EHN, la antigua compra de Transmediterránea y la controvertida entrada en su rival FCC con la compra del 15% del capital. La entrada en Endesa con un

Ah, la magia del negocio inmobiliario!



RAFAEL IGLESIAS

20% y sus aspiraciones en el sector petrolero le han hecho un hueco definitivo en el top empresarial español.

- **Luis del Rivero (Sacyr Vallehermoso):** Cuenta con un patrimonio de alrededor de 1.500 millones de euros fruto de su participación de casi el 14% de la constructora, aunque posee importantes negocios en su región de origen, que se centran en la producción de cítricos. En los últimos tiempos compra compañías como Vallehermoso, ENA (Empresa Nacional de Autopistas), la portuguesa Somague, el 33% de la francesa Eiffage y el 10% de Repsol. En el camino quedó su intento de asalto al BBVA.

- **Esther Koplowitz (FCC):** La revista Forbes la sitúa en el puesto 400 entre los más ricos del planeta. Tan sólo con su paquete accionario del 52% en FCC acumula un patrimonio de casi 4.700 millones de euros. Juan Miguel Villar Mir (OHL): Este ex minis-

tro de Hacienda controla la mitad de la constructora OHL, valorada actualmente en casi 790 millones de euros.

- **Fernando Martín (Martinsa y ahora Fadesa):** Este ex político de UCD ha sido en los últimos años uno de los grandes propietarios de suelo de Madrid a través de su sociedad Martinsa. Tiene una fortuna valorada en más de 600 millones de euros, aunque hay quien afirma que el valor de los terrenos que posee podría duplicar esta cifra. Está considerado uno de los hombres más poderosos de la capital de España, con fuertes contactos en todo el espectro político. A su fortuna unirá ahora la de Fadesa valorada en unos 1.900 millones de euros.

- **Joaquín Rivero (Metrovacesa):** El valor de sus activos en bolsa asciende a los 4.400 millones de euros.

- **Rafael del Pino (Ferroviario):** Heredero del imperio creado por su padre en pleno fran-

quismo, en 1952 (no en vano la familia está considerada una de las mayores fortunas del país junto a Botín, Amancio Ortega, las hermanas Koplowitz y los Entrecanales). Tan sólo en Ferrovial amasa una fortuna cercana a los 5.600 millones de euros. Durante los años cincuenta comenzó progresivamente su expansión internacional, que extiende en los años sesenta al sector de las autopistas, el de la construcción y el inmobiliario. El grupo ha tomado una fuerte dimensión internacional que se ha apoyado en el crecimiento de su negocio de autopistas (a través de Cintra), infraestructuras (adquirió la británica Amey) y aeropuertos (reforzado con la compra del operador británico BAA), y en la expansión por EEUU con numerosas adquisiciones.

- **Luis Portillo (Inmocaral):** El salto de este empresario sevillano al estrellato se produjo en el verano de 2005 cuando decidió comprar Inmocaral, de la que ahora posee cerca de un 40%, valorado en unos 520 millones de euros. Posteriormente abandonó el capital de Metrovacesa. Apuntan como motivo de su meteórico ascenso el fuerte despegue inmobiliario vivido por esta localidad en los últimos años y la buena conexión del empresario con los políticos que han protagonizado este proceso. También se vio beneficiado por el boom de la construcción vivido en Sevilla por la Expo 1992, ya que las grandes constructoras le subcontrataron toda la obra posible para llegar a tiempo.

Todo esto mientras la mayoría de la clase trabajadora tenemos que mendigar un piso a pagar, por supuesto, a 40 años, desembolsando más de la mitad de nuestros sueldos para enriquecer a esta gentuza y sostener sus lujos y sus fiestas de burgueses. Para completar el cuadro, la misma burguesía impone en la TV programas-basura como "La casa de tu vida" donde se hace correcta la reflexión de un grupo musical¹ con la frase "reality show... ¡qué bonito es ser idiota y pobre!"

Referencia:

Aragón, Ramón; Cañabate, Alberto (2006). "Los nuevos ricos del ladrillo amasan 26.000 millones con el boom inmobiliario." En Internet, en www.invertia.com.

Notas:

[1] Doctor Deseo, en su disco *Atrapado en tu silencio... de incertidumbres y caricias*. 2000.