

TU CASA NO ES TUYA, ES DEL BANCO

Resistencias y alternativas colectivas frente al
colapso de la burbuja inmobiliaria

José Luis Carretero Miramar (Coord.)
Juan Carlos Barba Carretero
Héctor Rojo Letón.
Gladys Martínez López
Eduardo Pérez Cortés
Leticia González Peinado
Endika Alabort Amundarain



Paul Krugman, Premio Nobel de Economía en 2008:

Lo más exasperante de esta tragedia es que era totalmente innecesaria. Hace un siglo, cualquier economista —de hecho, cualquier estudiante universitario que hubiese leído el libro de texto *Economía*, de Paul Samuelson— les podría haber dicho que la austeridad frente a una depresión era una idea muy mala. Pero los que elaboran las políticas, los expertos y, siento decirlo, muchos economistas, decidieron, en gran parte por razones políticas, olvidar lo que solían saber. Y millones de trabajadores están pagando el precio de su amnesia deliberada.

(Krugman, P., *El desastre de la austeridad*. *El País*, 31/01/2012.

ÍNDICE

COMENTARIO EDITORIAL.	11
INTRODUCCIÓN	
<i>por José Luis Carretero Miramar.</i>	19
LA GRAN BURBUJA ESPAÑOLA	
<i>por Juan Carlos Barba Carretero.</i>	25
El origen.	29
La consecuencias.	41
¿HACIA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE LA DEUDA?	
<i>por José Luis Carretero Miramar.</i>	53
Tres estrategias esenciales.	56
La financiarización de las economías domésticas.	58
Crisis, impagos y ejecuciones hipotecarias.	62
El régimen de la deuda.	64
SIN PRESIÓN SOCIAL, TAMPOCO HAY DATOS	
<i>por Héctor Rojo Letón.</i>	73
Una maraña de datos.	75
Una maraña de datos. (cont.)	79
La letra pequeña de las hipotecas.	80
¿Una vida por encima de nuestras posibilidades?.	83
Sin garantía para los recursos básicos.	85
LOS EXCLUIDOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA: DE LA CULPABILIDAD A LA LUCHA COLECTIVA	
<i>por Glays Martínez López.</i>	89
Las consecuencias psicológicas.	92
Suicidios.	96
De la salud mental a la física.	97
El empoderamiento.	98
Ocupación, reapropiación, liberación.	103
La lucha continúa.	108

ÍNDICE

DESHAUCIOS, LANZAMIENTOS, ¿HAY ALTERNATIVAS?	111
<i>por Jose Luis Carretero Miramar.</i>	
La ejecución hipotecaria y las experiencias de rehabilitación de deudas en los países de la UE y en USA.	112
Las alternativas de urgencia para el día de hoy.	119
Hacia otra política de vivienda.	126
Una política económica diferente. Hacia una transición civilizatoria.	134
LA REVUELTA DE LOS QUE NO QUIEREN MOVERSE DE CASA	139
<i>por Eduardo Pérez.</i>	
La gota que se convirtió en tsunami.	139
“El hilo verde”.	139
...y llegó el 15M.	140
¿Qué pide la PAH?.	144
Llega la ILP.	144
Toma la vivienda por asalto.	147
Éxitos y problemas.	149
Más allá del derecho a techo.	151
El movimiento desde dentro.	152
Apartidismo, gratuidad, no violencia.	153
El asambleismo por bandera.	154
Mirando hacia delante.	157
CORRALA	159
<i>por Leticia González Peinado.</i>	
1º Antecedentes y contextos.	159
2º Andalucía.	162
3º Antecedentes y contexto en Málaga.	163
Y el verbo se hizo carne durante la Huelga General del 14N.	164
4º Experiencia en Málaga.	165
Grupos.	165
Asamblea Intercorrolas.	167
Difucultades.	168
5º Momento presente.	170

ÍNDICE

Mirada hacia adelante	172
TODAS SOMOS CULPABLES	
<i>por Enrika Alabort Amundarain.</i>	175
9.2. Quienes son los que realmente manejan la economía.	176
9.3. ¿Qué paso con...?	176
Florentino Pérez.	177
Fernando Martín.	178
Esther Koplowitz.	178
Rafael del Pino.	179
José Manuel Entrecanales Domecq.	179
Antoni Brufau.	180
Joan March Delgado.	180
Gerardo Díaz Ferrán.	181
Miguel Blesa.	182
Ana Patricia Botín.	183
Miguel Ángel Fernández Ordoñez.	183
Marcelino Oreja Arburua.	184
José María Aznar Jr.	184
Josu Jon Imaz.	185
9.4. Poder económico, Administración y puertas giratorias.	185
BIOGRAFÍAS AUTORES.	187
GRÁFICOS, FIGURAS Y FOTOS.	193

LA GRAN BURBUJA ESPAÑOLA

Juan Carlos Barba Carretero

Corre el año 2006. Juan Pérez es licenciado en Económicas, interino desde hace dos años en una administración pública local, de 30 años, y con un sueldo anual de 15.000 euros. A pesar de que lleva opositando varios años no ha conseguido aún plaza en propiedad, aunque confía en que lo logrará. Lleva siete largos años de noviazgo con Teresa Rodríguez, licenciada en derecho, de 30 años también y empleada como secretaria de un directivo en una gran empresa del sector de la hostelería. Para Teresa es su tercer empleo y aunque con gran precariedad siempre ha ido mejorando. Actualmente gana 13.000 euros anuales. Teresa y Juan han conseguido ahorrar una pequeña cantidad de dinero, aunque menos de lo que quisieran, ya que hace dos años —desde que Juan empezó su trabajo en la administración pública— que viven juntos de alquiler en un pequeño piso en la periferia de Madrid y los gastos son muy grandes, ya que los precios han subido de forma drástica desde hace unos años. Realmente mucho más que sus sueldos, y eso que ellos han ido mejorando. Pero no importa, las cosas pintan muy bien. Al fin y al cabo lo repiten sin cesar en la televisión. Todo el mundo lo dice. A Teresa tanto su madre como su futura suegra —ya que tienen el proyecto de casarse— no paran de decirle que tienen que sentar la cabeza de una vez y comprarse un piso, ya que alquilar es tirar el dinero. “Aunque los pisos estén caros solo cuesta al principio, luego se pagan solos”, es la frase más repetida. La mayor parte de sus amigos ya se han casado y tienen su piso. Finalmente tanto Teresa como Juan ceden y deciden comprarse un piso. Cuando comienzan a preguntar por su barrio se dan cuenta de lo escandalosos que son los precios. A Teresa y a Juan les gustaría tener un par de niños, y los costes de una compra son tan altos que tienen que pensar en que conservarán el piso varios años, por mucho que se revalorice. Por tanto miran pisos de tres dormitorios. Pero se encuentran con la sorpresa de que, a pesar de que el barrio donde viven es modesto —Carabanchel—, no hay forma de encontrar un piso que no se caiga a trozos por menos de 300.000 euros. Eso son 11 años de ingresos de los dos. Pero a pesar de ello acuden al banco, llevándose la increíble sorpresa de que no solo no les echan con cajas destempladas ante semejante pretensión, sino

JUAN CARLOS BARBA CARRETERO

que les ofrecen todo tipo de facilidades para comprar su coqueto piso de 87 m² en una promoción recién terminada construida en los antiguos terrenos recalificados de una fábrica. Y eso a pesar de que apenas tienen ahorros más que para pagar los gastos del notario y el IVA. Finalmente les queda una cuota mensual de 1.364 euros, el sueldo íntegro de Juan en 420 “cómodos” plazos: nada menos que 35 años: justo el año en que se jubilarán. Bueno, no importa, al fin y al cabo Juan sacará su plaza en propiedad casi seguro este año y a Teresa la ascenderán también muy pronto. El piso pronto valdrá 400 o 500.000 euros, por lo que en el peor de los casos lo venderán y ganarán un buen pico. Seguro que todo irá bien si lo dicen continuamente en la televisión.

Lo que Juan y Teresa no saben es que todo lo que les han dicho es mentira y que sus expectativas se han construido sobre un monumental engaño que tiene como finalidad que los 200.000 euros que supone la repercusión del valor del suelo en el precio de su vivienda acaben en el bolsillo de algunos políticos corruptos y de unos constructores igual de corruptos. Apenas unos meses después la mentira se derrumbará y comenzará la peor pesadilla de sus vidas. Teresa será despedida en un ERE de su empresa por la caída de las ventas (aunque los directivos al parecer siguen ganando lo mismo o más). Juan seguirá trabajando hasta 2011, pero no sacará su plaza al congelarse las oposiciones y será también despedido en los recortes de empleo público ordenados a miles de kilómetros de distancia. Finalmente les embargarán su piso y tendrán que irse a vivir, separados, a casa de sus respectivos padres, que por fortuna aún mantienen sus pensiones de jubilación. La única niña que llegarán a tener después de su boda en 2007 vivirá con Teresa en casa de sus padres, compartiendo su pequeño dormitorio, y Juan solo la verá un rato por las tardes al salir del colegio o cuando queden los tres en el parque público donde la niña, ajena a la situación, jugará alegremente con otros niños. Los padres de Teresa, muy tradicionales, considerarán a Juan un fracasado y les desagradará profundamente verle por su casa, algo que Juan percibirá, por lo que, sintiéndose culpable sin poder evitarlo, se resignará a la situación.

Esta pareja hipotética que hemos descrito es un ejemplo, y no de los peores, de lo que están viviendo millones de ciudadanos de nuestro país desde que en el verano de 2007 comenzara a estallar la burbuja inmobiliaria española, uno de los mayores disparates económicos que jamás hayan ocurrido en país alguno, y que destaca incluso en medio de una época de disparates como la que nos ha tocado vivir.

LA GRAN BURBUJA ESPAÑOLA

Cuando hablamos de la burbuja inmobiliaria española, cualquiera que la haya vivido, sea de la ideología que sea, convendrá en el brutal aumento de precios que se vio en la primera década de este siglo y también, cómo no, en la enorme actividad que tuvo el sector de la construcción en esos años. Pero aquí acaban los acuerdos. Sobre su origen, sus causas, las razones por las que se mantuvo tanto tiempo o incluso su tamaño hay un radical desacuerdo. Y no digamos ya en la valoración de las consecuencias. En estas páginas trataremos de introducir un poco de racionalidad en el debate e incluso especularemos sobre los puntos oscuros que aún persisten, a pesar de que mientras escribimos estas páginas se cumplen ya siete años de su estallido.

Lo primero que debemos aclarar cuando hablamos de un problema como este es del tamaño del problema. ¿Cuánto aumentaron los precios? ¿Es mucho o poco comparado con otros casos? ¿Cómo fue de grande la burbuja?

Sorprende cuando comparamos la burbuja española con la de otros estados es su gigantesco tamaño, solo superado por la burbuja de un pequeño país europeo, Irlanda. Si acudimos a la conocida publicación británica *The Economist*, podemos comprobarlo, como se ve en la Fig. 1. (ver página 161)

La precios del inmobiliario aumentaron mucho más incluso que en Japón en la primera fase de la burbuja (1985-1991), lo cual no dejará de sorprender a muchas personas. Pero no solo eso, sino que si tras el estallido de la burbuja en Japón, que sucedió unos meses antes, ya nunca han vuelto a aumentar los precios, en nuestro caso solo bajaron levemente durante unos años para después retomar la senda ascendente de una forma absolutamente desbocada coincidiendo con el inicio de la segunda legislatura de Aznar, hasta duplicarse de nuevo. En total los precios, respecto a 1984, se multiplicaron en términos reales por cuatro, mientras que en su punto álgido en Japón lo hicieron por 1,8 (respecto a 1976) y en EEUU por 2 entre 1997 y 2006.

En un mercado bien regulado como el alemán podemos comprobar la estabilidad de los precios, que se basa en el control del banco central del crédito hipotecario y en una regulación del suelo que dificulta mucho la actuación de los especuladores y de los corruptos.

Otra cosa que llama la atención es que a pesar de la bajada vista en los escandalosos precios de nuestro mercado inmobiliario, la burbuja aún se halla a menos de la mitad de camino para completar su correc-

JUAN CARLOS BARBA CARRETERO

ción, por más que digan las voces interesadas que ésta ya ha terminado. Estas voces interesadas lo que quieren, evidentemente, es que retornen los buenos tiempos —buenos para ellos, se entiende— y volver a ganar dinero de forma desaforada.

Pero no solo es importante el aumento de los precios, que se pudo dar localmente y en la misma escala en otros países como ocurrió en el caso de las burbujas parisina o londinense, sino el enorme volumen implicado, sin parangón en casi ningún sitio excepto, como hemos dicho, en Irlanda, o más recientemente en China. Recordemos cómo presumía Aznar de que aquí se construían más pisos que entre Alemania y Francia juntas, países mucho más ricos que nosotros y que suman más de tres veces nuestra población. Aznar, en estas declaraciones, nos recordaba a algunos a un alcoholico presumiendo de que bebe mucho más whisky que todos sus vecinos juntos.

Y lo peor es que si los chinos han construido mucho más de lo necesario, para ello han malemployando su propio dinero, pero los gobiernos del PP y del PSOE permitieron y fomentaron que se hiciera con dinero ajeno. Un saqueo sin parangón alguno, por su volumen, a cualquier otro que se haya dado en nuestra historia y que se puede cifrar, si nos atenemos a las plusvalías generadas por el suelo urbanizado en estos años en más de 500.000 millones de euros. Este dinero permanece en su mayor parte en los pasivos de las familias españolas (739.000 millones) o bien ya ha sido pagado. Otra parte permanece como impagados en los balances de los bancos (mientras escribimos esto son 184.000 millones), otra sigue refinanciada aunque posiblemente no se pague tampoco nunca (probablemente otros 90.000 millones) y otra más conforma los famosos y tan odiados por la ciudadanía rescates bancarios (unos 100.000 millones hasta la fecha). Si bien una parte importante de todas estas mareantes cifras —más o menos la mitad— fue el coste de la construcción, el resto fueron las mencionadas plusvalías del suelo, que fue la razón fundamental para que la burbuja alcanzara tal dimensión, como explicaremos más adelante.

El Origen

No se puede comprender nuestra burbuja inmobiliaria sin entender cómo se gestó y organizó la transición española, con la cooptación de los partidos políticos principales por los centros de poder internacionales y la construcción de un sistema político de apariencia democrática pero en que la ciudadanía solo podía votar unas listas cerradas elaboradas por las cúpulas de unos partidos cuyo funcionamiento interno real era cualquier cosa menos democrático. Los medios de comunicación se encontraban controlados en su inmensa mayoría por poderes que apoyaban de forma activa este sistema político, de forma que la población se hallaba casi totalmente huérfana del alimento básico para una democracia representativa, que es el libre flujo de la información. En estas condiciones, con una población aterrorizada por el fantasma del caos, la violencia y la involución a la dictadura o la guerra, no es de extrañar que se aceptara una constitución escrita para proteger y preservar el equilibrio de poder franquista.

Si las cesiones del dictador a los EEUU habían sido escandalosas, tras su muerte, los nuevos dirigentes alcanzaron cotas de sumisión a los intereses foráneos que directamente se pueden calificar de abyectas, abriendo las fronteras a los productos extranjeros cuando nuestra industria estaba en una situación de extrema debilidad, abandonando toda política industrial y arruinando en pocos años sectores enteros de nuestra economía como fueron la pesca, la siderurgia, la industria naval y casi cualquier industria que pudiera ser competencia de las transnacionales de otras potencias. Una crisis bancaria de dimensiones descomunales mantenía continuamente contra las cuerdas al sector financiero y a los sectores productivos sin acceso a una financiación a unos tipos razonables —una razón más de que no pudieran competir con el exterior—, y los gobiernos se sucedían uno tras otro sin ser capaces, si es que acaso lo intentaban seriamente, de dar una solución a esta.

Las escasas resistencias a las exigencias de Washington en el contexto de la Guerra Fría, como fueron las de Adolfo Suárez respecto a la entrada en la OTAN, se saldaron inmediatamente después de la ascensión de Reagan al poder con la fulminante, y poco explicada, dimisión de éste. Calvo Sotelo aprobó *ipso facto* la entrada de España en la OTAN, y Felipe González, en uno de los más vergonzantes cambios

JUAN CARLOS BARBA CARRETERO

de chaqueta que se puedan recordar, lo refrendó y, con el acta de defunción de buena parte de nuestra industria bajo el brazo, firmó una humillante y ruinoso adhesión de España a la CEE, aceptando casi sin negociar todas las imposiciones que se les pudieron ocurrir a Alemania y Francia.

En estas condiciones, con un país arruinado, una industria arrasada y unos niveles de paro del 21,5% (desde el 4% de 10 años antes), impensables en cualquier otro país europeo, es cuando se gestó uno de los episodios menos estudiados de nuestra historia moderna, que no es otro que nuestra primera burbuja inmobiliaria. Como se puede ver en la Figura 1, los precios reales de la vivienda eran en esos momentos ligeramente más bajos que en 1975, y realmente no habían variado mucho, descontando la inflación, en casi 25 años. Pero todo cambió de repente. Los precios empezaron a subir de una forma desbocada y en un *rally* fulminante se multiplicaron en términos reales por 2,2 en algo menos de seis años (1985-1991). Fue una burbuja especulativa en la que muchos grandes patrimonios se refugiaron en el ladrillo ante la ausencia de oportunidades de inversión generada por las políticas aplicadas por los gobiernos sucesivos, cuyas motivaciones últimas desconocemos pero cuyas consecuencias son perfectamente conocidas: una economía desequilibrada, con un sector productivo débil y sin prácticamente apoyo estatal.

Tras el estallido parcial de la burbuja, el paro volvió a subir hasta el 24%, se produjo una masiva fuga de capitales debido a la pérdida de valor galopante de la peseta, y se desencadenó una nueva crisis financiera que se contuvo con la estrategia que los anglosajones conocen como *extend and pretend*. Les salió bien, y probablemente mucho mejor de lo que ellos mismos esperaban. Tras unos pocos años la suerte se alió con nuestra oligarquía por obra y gracia de los intereses de una Europa ansiosa por incluirnos en el precipitado y mal diseñado proyecto del euro. Ello provocó una brutal bajada de los tipos de interés, que unido al retorno de los capitales evadidos ocasionó una rápida subida de los precios, ya que una vez más las oportunidades de inversión en sectores productivos eran tan escasas que el inmobiliario se convirtió en la válvula de escape de los inversores y especuladores de todo pelaje. A ello se añadieron fuertes flujos financieros procedentes del exterior a partir de 1999. Si en 1992 debíamos al exterior 70.000 millones de euros, de los cuales además 2/3 eran inversión directa y

LA GRAN BURBUJA ESPAÑOLA

por lo tanto capaz de generar ingresos, en 1997 esta cifra había aumentado ya a 130.000 millones, mientras que el porcentaje de inversión directa se reducía al 43%. Al acabar la segunda legislatura de Aznar la cifra se había multiplicado casi por tres hasta llegar a los 370.000 millones, mientras que la inversión directa ya solo era el 23% del total de la deuda externa. Esta inmensa cantidad de dinero se canalizó a través de la banca —de hecho era la banca quien lo conseguía— para llegar a promotores y compradores finales. El consumo de cemento se había multiplicado por dos y los precios habían aumentado casi un 70% en términos reales.

Pero lo peor estaba aún por llegar. Tras la victoria de Zapatero, y actuando en dirección opuesta a la que pregonaba en su campaña electoral, se apretó aún más el acelerador. La deuda externa neta aumentó en solo cinco años 613.000 millones más, hasta rozar el billón de euros a finales de 2009. Mientras, la inversión directa disminuyó hasta un ridículo 4,6%. La producción de cemento y los precios de la vivienda habían conseguido aumentar otro 25%.

Ya solo entraba dinero caliente, especulativo, que se dirigía hacia un sector inmobiliario borracho de sí mismo. Pero aun así el esquema Ponzi en que se había transformado toda la economía del país ya no se pudo sostener y estalló en la segunda mitad de 2007, cuando ya dejó de entrar dinero suficiente como para alimentar la fiebre especulativa. Era el principio del fin, y el comienzo de uno de los mayores desastres que ha sufrido una economía en tiempos de paz, equivalente en casi todos sus parámetros (paro, caída de la producción industrial, caída del comercio) a la Gran Depresión en los EEUU. En la Gran Depresión, desde 1929 a 1933 (punto más bajo de la misma), el consumo de bienes no duraderos cayó un 29%, es decir, 3 puntos menos que en España en el período 2007-2012. En cuanto al consumo de bienes duraderos, éste descendió un 55%, nada menos que 17 puntos menos que los vistos en España actualmente entre 2007 y 2012. El paro también ha llegado a superar al de EEUU en esa época en unos dos puntos porcentuales.

Los grandes protagonistas de la burbuja, los que aportaron el combustible para que pudiera ponerse en marcha, fueron sin duda los bancos y cajas de ahorro. Si el incremento anual de su balance fue siempre inferior a 150.000 millones de euros hasta 2002, a partir de esa fecha perdieron cualquier tipo de mesura y salieron de forma masiva al ex-