

## La información asimétrica en el sector inmobiliario español (I) Las 800.000 viviendas

Ricardo Vergés.

Arquitecto y economista  
[www.ricardoverges.com](http://www.ricardoverges.com)



Con esta tribuna, iniciamos el análisis de lo que ha sustentado al pasado auge inmobiliario y a la presente crisis: el control informativo por parte de gobiernos y agentes. A lo largo de esta serie, analizaremos diversas variables afectadas: producción, stocks, precios, financiación, cuentas nacionales, obra pública, urbanismo, territorio e incluso derecho público. Para cada una de esas variables se examinarán aquellas mejoras del material estadístico y su difusión, contribuyendo así a reducir la proliferación asimétrica. Tras una breve introducción acerca del origen de las asimetrías, trataremos en esta primera entrega de aquellas que han incidido sobre el flujo de producción de viviendas iniciadas y terminadas. Dejaremos para el final de la serie el fundamento antropológico y cuántico de lo que hoy llamamos información y su papel en la reinstauración, tras siglos de forcejeos, de un auténtico libre mercado de bienes y de ideas en España.

### ¿POR QUÉ LAS ASIMETRÍAS?

A lo largo de los años, he comprendido que una cosa es la lengua y otra cosa los lenguajes. El mercado posee el suyo propio, que pueden entender las partes aunque hablen lenguas distintas. Por ejemplo, en el mercado mediterráneo de varado (hubo varios A.d.C.), participaban marineros y mercaderes de lenguas variopintas. No debían hablarse mucho para cerrar tratos ni para vivir aquellas cosas de la vida que traen civilización y ahuyentan la endogamia. Claro que disponían del alfabeto fenicio (o anterior), esa ingeniosa codificación de la voz humana que es independiente de la lengua que lo utiliza y que hace posible el diccionario. A todo eso, los griegos lo llamaron *emporeiom* (εμπορειον) que significaba -y significa todavía- mercado, comercio, cultura, etc. bajo la advocación de Kronos, dios regulador

del tiempo y del cambio. Los guarismos llegarían mucho más tarde.

Pero los distintos *emporeiom* se han ido transformando, utilizando la pacífica escritura de intercambio como peligrosa herramienta ejecutiva dotada con amenazadores argumentos metafísicos bajo la advocación de terribles dioses de la tierra y de la inmortalidad. Los problemas no suelen provenir de los mercados, sino de la lucha entre poderes que intentan controlarlos creando y manteniendo *imperios* al filo de sus creencias.

Sin embargo, esas costumbres son tan contraproducentes, que todos los imperios acaban derrumbándose al ritmo de la caída de sus creencias. Así ha sido en Íbero-América o en Nápoles, pero también en el propio mercado peninsular monolingüe, con la ruina económica que repre-

senta la deforestación y despoblación de la Meseta, el estancamiento del Sur y la pervivencia del caciquismo político de antaño en todo lugar puesto al alcance de la Casa de Austria.

El hispanista Anthony Pagden explica por qué la libertad lingüística, política y económica basada en el *principio de confianza*, es el regulador natural del mercado. Al contrario, el *principio de honor*, tan ensalzado durante el Siglo de Oro, no hace sino "legalizar" la animadversión y el odio entre dominador y dominado. En efecto, ese principio convierte al primero en su propio legislador, con el resultado socio-político que todos conocemos. *Cándido* lo llamó el "absolutismo metafísico" en una de sus espléndidas columnas en *El País*, "Confianza y Honor" (junio o julio 1995), añadiendo que eso es lo que nos ha distanciado de Europa.

En definitiva, junto con la imposición lingüística y la auto-legislación, el control de la información ha sido y continúa siendo el principal instrumento al servicio del poder político-económico de este país. Ese control es, pues, la puerta de entrada de todas las asimetrías. Técnicamente, éstas aparecen cuando se ignora que la información detentada por la oferta es contradictoria con aquella detentada por la demanda. Por consiguiente, una de las dos -o las dos a la vez- contienen parte de desinformación. Pero ¿quién introduce esa desinformación?

La respuesta se encuentra en una recóndita parcela de nuestro cerebro cuyo acceso nos vemos a nosotros mismos y, por supuesto, a los demás. Se trata de esas diminutas conexiones que acceden a lo emocional y a lo racional y por las cuales, la información hacia lo primero viaja infinitamente más rápido que la que va hacia lo segundo. Así es como lo emocional se instala en el baúl de los recuerdos.

El problema no está en la práctica política, sin la cual las decisiones serían imposibles. El problema está en saber cómo se consigue el poder de *imponer creencias sin reconocer hechos* que podrían ser documentados de no ser por el control informativo. Es obvio que ese poder suele acabar en manos de personas que tienen problemas. Los psicólogos industriales saben de ello, como Aaron Beck. Según él, la causa de las disfunciones de personalidad del grupo F60 del DMS, es la *distorsión atributiva* pero no la capacidad de respuesta. O sea que la persona reaccionaría correctamente si lo que cree fuera cierto, pero no

El problema está en saber cómo se consigue el poder de *imponer creencias sin reconocer hechos* que podrían ser documentados de no ser por el control informativo )

lo es porque en algún momento la información emocional llegó antes que la racional a su hipotálamo y que allí permanece, cerrando el paso a cualquier información objetiva que pueda llegar después. John Maddox, director de la revista *Nature* durante un cuarto de siglo<sup>1</sup>, dice esperar que, a lo largo del siglo XXI, la neurociencia resuelva este problema heredado de la evolución de la especie. Solo entonces podremos saber si las asimetrías provienen de insuficiencia de información, o bien de desinformación interesada.

Mientras tanto, queda la solución de poner en evidencia las asimetrías que distorsionan a los mercados. Pero no son las causas profundas de las distorsiones lo que abordaremos aquí, sino los contenidos de algunas de esas asimetrías, como la del insólito caso de las 800.000 viviendas.

## EL CUERPO DEL DELITO

La ex-ministra Trujillo nos acaba de recordar ese caso del que ella misma fue protagonista: [http://www.elpais.com/edigitales/entrevista.html?encuentro=6873&k=Maria\\_Antonia\\_Trujillo](http://www.elpais.com/edigitales/entrevista.html?encuentro=6873&k=Maria_Antonia_Trujillo). Transcurrían los primeros años del milenio. Pocos saben que desde Maastricht en marzo 1997 hasta la llegada del euro, había vuelto tanto dinero evadido como para expandir la promoción residencial y llegar a iniciar hasta 620.000 nuevas viviendas en el año 2002, todo ello sin necesidad de crédito al promotor<sup>2</sup>. Recuerden al entonces presidente Aznar citando mis informes y ufánandose de construir "tantas viviendas como Francia y Alemania juntas". Yo lo vi y otros lo vieron en la TV, como también periodistas de esos países

que fueron, justamente, los que más nos ayudaron a través de los fondos estructurales y de cohesión. Ello creó malestar fuera de España pero también dentro, aunque menos que el que producía por aquel entonces el incremento de precios de la vivienda (hablaremos de esos precios otro día).

Sin embargo, ante la proximidad de las elecciones de 2004, surgió un debate acerca del mercado de vivienda como “constrictor” de los demás mercados. En él participé, tras mi experiencia en modelos para los planes territoriales de la Comunidad de Madrid (con Pedro Ortiz) y del Área Metropolitana de Barcelona (con Albert Serratos y luego con Joan-Antoni Solans), representando al Consejo Superior de Colegios de Arquitectos en las mesas preparatorias sobre vivienda del PSOE. Allí intenté convencer al todavía partido opositor de lo que convenía explicar a la gente: que el dinero evadido durante la crisis 92-96 y devuelto tras Maastricht, se había convertido en ladrillo y que ya estaba agotado.

Algunos recordarán que insistí sobre eso: que el ahorro español no debía tomar el relevo del ladrillo porque la prioridad eran las demás industrias, las cuales, a causa de aquella evasión monetaria, llevaban retraso en productividad y competitividad. Eso y los efectos medioambientales y de endeudamiento familiar provocados por una eventual prolongación del auge, es lo que les habría contado también, de haberme invitado, a los demás partidos políticos.

Lo que yo no sabía es que a los agentes bien informados, el ahorro les iba a tener sin cuidado. En efecto, esos agentes se fueron sigilosamente al mercado interbancario del joven euro con la intención de conseguir liquidez para financiar la compra de ingentes cantidades de suelo y la puesta en marcha de faraónicos proyectos en el Litoral, Centro-Meseta y Noroeste. Ya a finales de 2003, aquello se convirtió en una auténtica avalancha. Atrás quedaban los debates, las advertencias y las teorías<sup>3</sup>. Sorprendentemente, la inesperada llegada de Solbes al poder, no hizo sino incrementar esas “buenas disposiciones” de los bancos extranjeros, para gran regocijo de políticos, promotores, bancos, profesiones y sindicatos. De pronto ¡éramos ricos...!

Pero ¿no podía la opinión pública europea reaccionar al enterarse de que demasiados de sus euros se iban a España sola -o a Irlanda-? Tal vez no hubo reacción porque la fuente idónea para

conocer esos hechos, era -y es- prácticamente ignorada por los expertos. Esa fuente es la serie *Estadísticas Financieras Internacionales* publicada desde siempre por el Fondo Monetario Internacional (biblioteca del Banco de España, vitrina al fondo de la sala a mano derecha...).

Todos metieron la cabeza en la arena para no oír hablar de esa “inversión”. Los que lo sabían prefirieron presentar el “milagro español” de forma global, ocultando que el de los cinco primeros años lo fue gracias a dinero evadido pero devuelto, mientras que el de los cinco siguientes se importaba llanamente de Europa. Este dinero despegaba de Frankfurt y aterrizaba en pistas de circunstancias, como era el crédito inmobiliario y a la construcción (10.000 millones año a la llegada del euro), convertido de golpe en aeropuerto internacional capaz de recibir un tráfico de más de 100.000 millones de euros al año a través de la intermediación de nuestros bancos y cajas. De ellos queda, aún hoy, cerca de medio billón pendiente.

De hecho, el peligro de oír sonar la alarma financiera en España, sólo podía provenir de dudas acerca de nuestra capacidad de producción. ¿Cómo podía España llevar a cabo tanta actividad inmobiliaria con tan poco ahorro? ¿Cómo conseguía producir tanta obra civil sin crear deuda pública, cuando Francia no llegaba a financiar su cupo de nueva vivienda?

Así, para tranquilizar a nuestros socios comunitarios y continuar recibiendo el maná de los préstamos interbancarios, se diseñó una doble estrategia informativa. Primero, convencer que la producción inmobiliaria “no era tanta” y que, de todas formas, se explicaba por los crecientes “fundamentales” de la demanda: familias, renta, tipos, turismo, etc. (algunos universitarios brillaron en eso). Segundo, había que demostrar que la obra pública crecía gracias al incremento fiscal derivado del “milagro” de la multiplicación del PIB. El hecho es que el equilibrio presupuestario se mantuvo hasta 2007 porque continuaba llegando dinero foráneo.

#### EL “TÓPICO” DE LAS 800.000 VIVIENDAS

Lo devastador fue la estrategia de acoso y derribo del pretendido tópico de las 800.000 viviendas, que tanto impresionaba a los demás países. Esa estrategia afirmaba que ciertas estadísticas estaban mal y enviaba a Eurostat las que supuestamente estaban bien. Luego se argumentaba

incluso en el propio Consejo de Ministros y se proponían correcciones administrativas, soslayando a instancias como la Comisión de Estadística del Ministerio de Vivienda, a buena parte del INE e incluso a algunos ministros y altos cargos escépticos, que los hubo. Por último, se advirtió a la prensa de “no tocar a la ministra” (eso último duró poco...).

Pero ¿estaban realmente mal las estadísticas? Es lo que pretendía, ya desde antes de 2003, el presidente de la patronal APCE<sup>4</sup>, Guillermo Chicote. Éste dedicó al tema abundantes relaciones públicas además de entrevistas y escritos. Lo último fue *La realidad del sector de la vivienda* (El Mundo, 18-06-07), tal vez su canto del cisne, ya que debía estar al corriente del incipiente cierre del grifo de Frankfurt. Decía así: “*Creo que es urgente, para hacer un análisis riguroso, acabar con el tópico de que en España se construyen 800.000 viviendas al año. No podemos confundir los visados con las viviendas que realmente se hacen. En los últimos años se han terminado en España: 496.785 en 2004; 534.900 en 2005 y 585.000 en 2006, datos de fin de obra oficiales del Ministerio de Fomento. Todos estos mensajes negativos, escasamente fundados, hacen daño al sector porque afectan a la confianza del comprador...*”.

Su autor aludía a los visados en general y a los certificados de final de obra. Constatando que las viviendas contenidas en los visados crecían más que las contenidas en los certificados, dictaminó, ya antes de 2003, que los primeros estaban mal dado que, como repite la ex-ministra, “*una cosa es el visado y otra el inicio de la obra*”. Esta aseveración fue la piedra angular del informe *El mercado inmobiliario español: oportunidades y retos*<sup>5</sup>, (AFI-Planner-Asprima, 2003), convertido en *Biblia* del auge y reeditado hasta hundirse bajo el peso de sus propias variables, una vez cerrado el lujo interbancario que lo mantenía.

El dictamen de la APCE era erróneo. Sin embargo, fue avalado no sólo por todos los gobiernos del país, sino incluso por los propios arquitectos y urbanistas. La razón de ese despropósito es que pocos profesionales con cargo electo son capaces de entender, aún hoy, que un auge urbanístico e inmobiliario pueda ser excesivo e incluso nocivo para ellos y para la sociedad. Prueba de ello es que rechazaron en su momento ser informados (sic) del origen del dinero que sustentaba el auge y con él, sus propios honorarios, cuando el propio Banco de España estaba ya alertando del problema. Aún siguen en ello...

Pocos profesionales con cargo electo son capaces de entender; aún hoy, que un auge urbanístico e inmobiliario pueda ser excesivo e incluso nocivo para ellos y para la sociedad )

#### LOS VISADOS

¿Pero, por qué el dictamen de los promotores era -y continúa siendo- erróneo? Pues porque los términos mismos de la comparación entre visados y certificados no permiten llevarla a cabo. En primer lugar, los términos utilizados por la ex-ministra son inexactos. Hay distintos visados, pero los que figuran en las estadísticas son exclusivamente aquellos sin posibilidad de “marcha atrás”: *los proyectos de ejecución* de arquitecto y *direcciones de obra* de aparejador.

Aclaremos su contenido. Las responsabilidades de esas atribuciones profesionales son considerables y sus estadísticas son de interés público. Los datos provienen de la definición de obra en el proyecto de ejecución visado del arquitecto, recogidos en la estadística de edificación más antigua de España (1960). El aparejador transcribe luego esos datos al visado que protege su participación en el diseño técnico, dirección, ejecución y seguridad de la obra<sup>6</sup>. Esa duplicación es útil, como lo es la de registradores y notarios, por ejemplo, ya que el doble registro estadístico amplía variables y alerta de posibles errores cuando hay divergencia.

El gráfico 1 muestra que esa divergencia no existe entre ambas series<sup>7</sup>. La trayectoria de la serie de visados de arquitecto ha sido evaluada y criticada por la revista científica del INE: [http://www.ine.es/revistas/estaespa/166\\_6.pdf](http://www.ine.es/revistas/estaespa/166_6.pdf). La de aparejadores procede de bases de datos institucionales exhaustivas que gestionan los procedimientos de los colegiados, sin posibilidad de doble contabilidad<sup>8</sup>. Ambas series confirman que el visado de obras

VIVIENDAS EN VISADOS DE PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA. ESPAÑA  
Por trimestre y total del período 1992-2009. CSCAE y Fomento

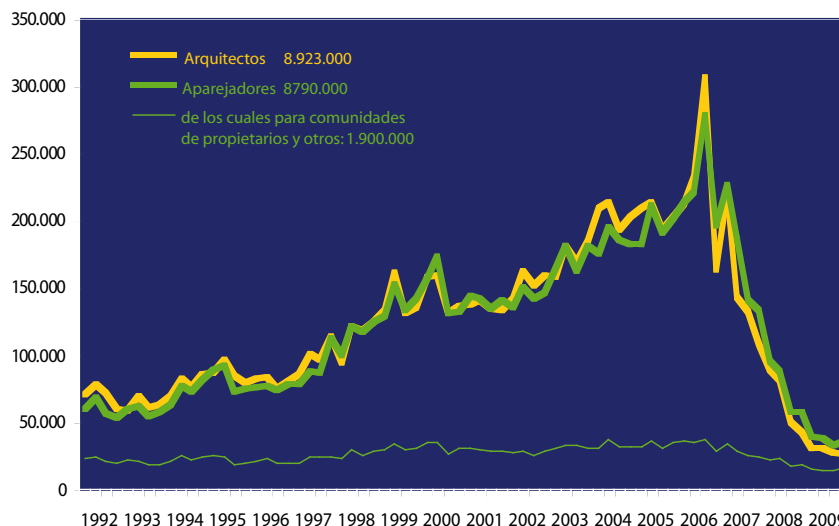


GRÁFICO I

ha alcanzado ingentes niveles de producción de viviendas, como las 820.000 de 2005.

Ello no significa que se iniciaran alrededor de 3.000 viviendas cada día laborable de dicho año, sino tan sólo que se pusieron en marcha obras que preveían otras tantas. En efecto, es poco probable que todas las viviendas de un proyecto se inicien el mismo día. Lo suyo, es empezar por las primeras unidades e ir rotando cuadrillas y escalonando aprovisionamientos, pudiendo ocurrir que cuando se terminen las primeras, aún no se hayan empezado las últimas. En definitiva, no es lo mismo duración de obra de una vivienda o de un edificio que duración de obra de un proyecto con varias viviendas o edificios.

Pero ¿acaban iniciándose, efectivamente, todas las obras visadas? Podemos afirmar que, en 2005, seguramente que sí por la razón siguiente. Hemos visto que, operativamente, el visado de dirección de obra es el último trámite antes del inicio de la misma, puesto que el cliente no acostumbra a contratar al aparejador si no ha adjudicado ya la obra a la constructora, contratado seguros y terminado con las demás diligencias administrativas.

Además, esta razón es sobretodo económica. Llegar al visado de dirección de obra supone para el promotor haberse gastado un buen tercio de su préstamo en solar, licencia, proyecto, notaría, visados, impuestos, intereses, además de salarios

y costes propios. Luego, cualquier paralización del proceso puede revelarse desastrosa. Por tanto, si eso llega a ocurrir, no será por razones frívolas sino por casos de fuerza mayor, como quiebra de la constructora o bien cancelación del remanente del préstamo al promotor por falta de liquidez, cosas todas ellas que no solían ocurrir en 2005. Sí que han ocurrido, sin embargo, en Septiembre 2006 y Marzo de 2007 cuando hubo avalancha de visados forzada por los promotores, con vistas a ampliar su margen de maniobra con el que escapar al encarecimiento de cualquier proyecto fuera del plazo de moratoria del nuevo Código Técnico de Edificación.

### LOS CERTIFICADOS

El anterior razonamiento sobre el inicio de obra como punto de partida, tiene su réplica en el final de obra como punto de llegada del proyecto. O sea que la duración del proyecto es el plazo que transcurre entre el inicio del primer edificio y el final del último. Pues bien, ese es el plazo que la estadística de Fomento<sup>9</sup> toma en consideración a la hora de comparar visados con certificados, lo cual desbarata por completo la argumentación esgrimida por los promotores. El esquema que recoge el gráfico 2 utilizado en planificación de tareas complejas y de obligada presentación en cualquier adjudicación de cierta importancia, lo demuestra.

Supongamos que un proyecto visado contiene 8 edificios de igual número de viviendas. Cada

## PLANNING DE OPERACIÓN POR FASES

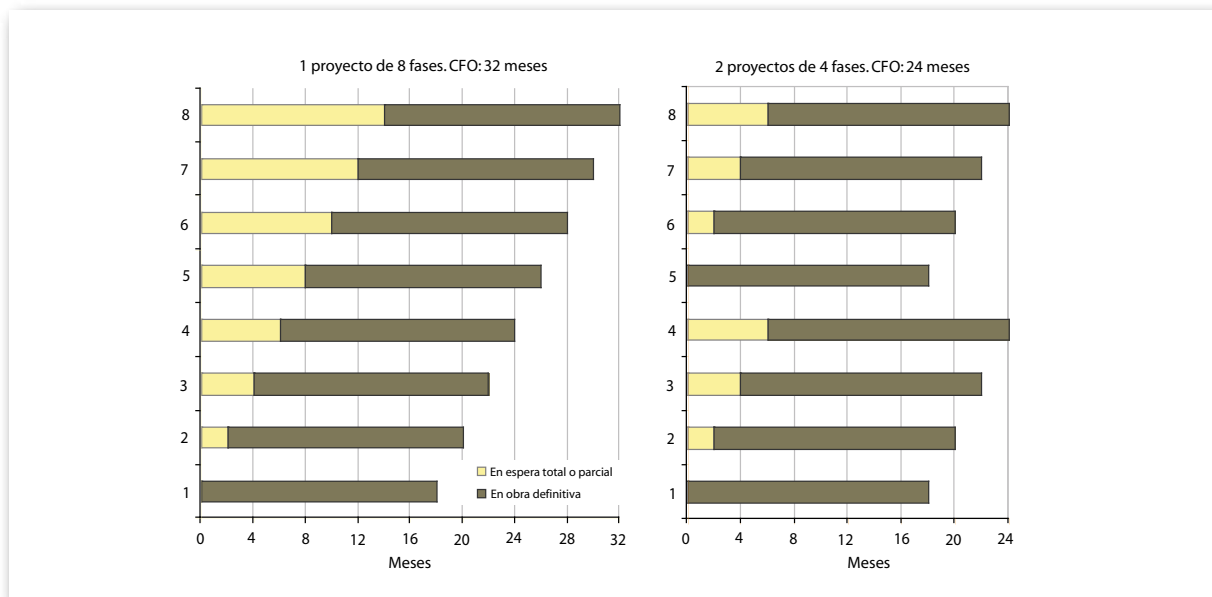


GRÁFICO 2

edificio se construye en una sola fase que puede durar 18 meses. Supongamos también que, por razones operativas, las fases se escalonen de 2 en 2 meses. Si las cuadrillas de cimentaciones son las primeras en entrar en la fase 1, también serán las primeras en salir de la fase 8 alrededor de 16 meses más tarde siguiendo la diagonal. Luego, las demás cuadrillas entrarán en acción a su hora. Lo mismo pasará, siempre de forma desfasada, con la última cuadrilla de cerramientos y azoteas con la que se culminará el último edificio 32 meses más tarde. Es lo que representa el cuadro de la izquierda en el gráfico 2.

Supongamos ahora que dividimos el proyecto en dos, y que los confiamos a sendas constructoras, en iguales condiciones operativas que antes pero actuando simultáneamente cada una por su lado. El resultado es una duración más corta de la obra total con respecto al proyecto único, todo ello sin modificar ni el proceso de edificación ni el volumen total de maquinaria y mano de obra consumida, lo cual obliga a una mayor concentración de potencial productivo para terminar en tan solo 24 meses. Eso representa el cuadro de la derecha en el gráfico 2.

¿Qué ocurre entonces con los edificios o viviendas terminadas mientras que el resto del proyecto sigue su curso? La metodología de Fomento indica que reciben certificados parciales, lo que les permite concluir compraventas, registrar y liquidar al banco la parte correspondiente

del préstamo al promotor. Pero, por ahora, esos certificados parciales no están disponibles.

### DESVIACIÓN ENTRE VISADOS Y CERTIFICADOS

En espera de disponer de más información, hemos estudiado las series de Fomento (con la participación del Observatorio de Vivienda de Andalucía), para discriminar la variable preponderante en el creciente desfase entre visado y certificado final observado durante el auge inmobiliario. El resultado del estudio, visible en los dos gráficos 3 y 4, conduce a una conclusión: la causa de la creciente desviación entre visados y certificados es el aumento progresivo de la superficie a construir o del número de viviendas a edificar *por proyecto* a lo largo del auge.

Observamos que el tamaño medido en m<sup>2</sup> o en número de viviendas por edificio, se mantiene relativamente estable desde el origen de las series, por lo menos hasta la caótica entrada en vigor del CTE en 2006-2007, cuando se alcanzaron las 910.000 viviendas en las series de visados de dirección de obra<sup>10</sup>. En cambio, el tamaño de los propios proyectos no ha cesado de crecer a lo largo del auge, hasta su derrumbe a mediados de 2007.

O sea que dicho tamaño no aumenta porque los edificios sean más grandes, que no lo son, sino porque el número de edificios por proyecto es mayor, sean unifamiliares, sean bloques. Luego,

VISADOS. SUPERFICIE MEDIA A CONSTRUIR POR EDIFICIO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN. ESPAÑA

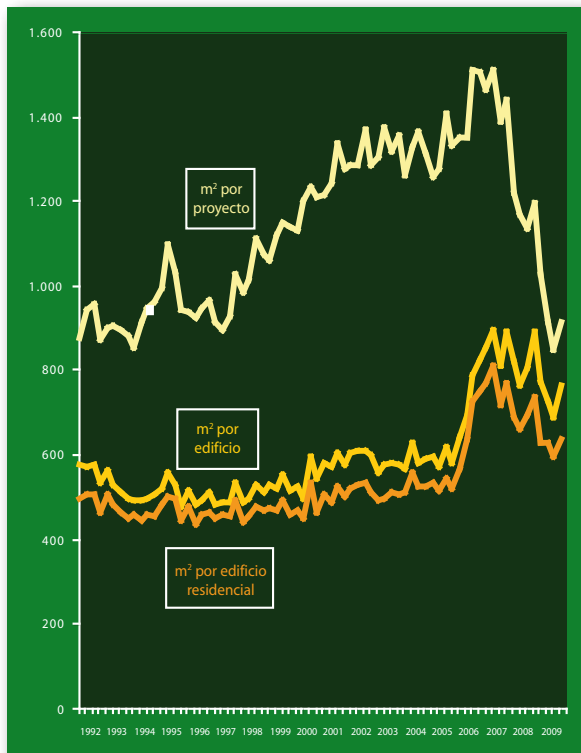


GRÁFICO 3

FUENTE: Ministerio de Fomento

VISADOS. Nº DE VIVIENDAS A CONSTRUIR POR EDIFICIO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN. ESPAÑA

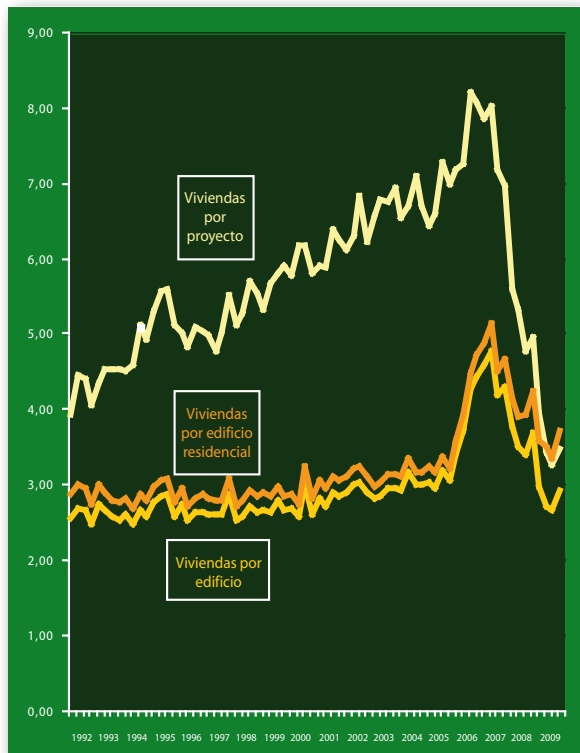


GRÁFICO 4

FUENTE: Ministerio de Fomento

si existe desviación entre visados y certificados, no es porque las viviendas sean más grandes o porque los edificios contengan más viviendas, sino porque los proyectos contienen más edificios y que entonces, el "efecto planning" se alarga. Eso es lo que explica el mayor plazo entre visado y certificado de final de obra observado por Fomento.

Esta conclusión requiere un matiz. Si la dotación de las empresas o incluso el número de constructoras y suministradoras en liza hubiera aumentado al mismo ritmo que el auge, el plazo entre visado y certificado no hubiera variado tanto, ya sea porque hubiera habido más proyectos de menor tamaño, ya sea porque más empresas se hubieran encargado de ellos. Pero eso sería tan utópico como conseguir, por ejemplo, que la capacidad de las autopistas aumentase como la intensidad del tráfico. La experiencia muestra, al contrario que la ley del mundo empresarial es "abarca cuanto puedas, aunque poco aprietes", en tanto su crecimiento no sea fruto de la productividad y la competitividad. No son esas cualidades muy comunes en nuestro mundo del ladrillo: el fracaso del auge, ya anunciado por los visados, era de prever.

## EL PROBLEMA DE LOS STOCKS

¿Puede una estadística más especificada ayudar a mejor definir los problemas por resolver? Sin duda. Sabemos, en efecto que de momento la crisis inmobiliaria y financiera no es la de las familias, puesto que su morosidad no es excesivamente alta, aunque no por mucho tiempo. Hoy la crisis es la de promotores y constructores, también hipotecados por los propios bancos con dinero conseguido esta vez en mercados interbancarios sobre todo europeos, como he descrito en el segundo apartado. La morosidad de los constructores crece, pero sobre todo, crece también su incapacidad de devolución de sus propios préstamos, al no finalizar obras ni tampoco vender lo terminado faltos del indispensable mínimo de liquidez.

Claro que los colegas europeos de nuestros bancos no iban a quedarse cruzados de brazos. Así que han debido hacer lo de siempre: convertir préstamos en créditos y exigir intereses que un simple cálculo permite estimar a alrededor de 50 millones diarios. Son sin duda esos millones los que privan de liquidez a toda la economía y

no sólo al sector del ladrillo. Esa es nuestra actual crisis y si no la resolvemos, tampoco resolveremos más tarde la crisis de la competitividad y, finalmente, de la solvencia familiar.

Faltos de voluntad re-negociadora por parte de deudores y acreedores, sólo queda una esperanza sobre la mesa: concluir las obras en curso, vender lo terminado y lo que queda por terminar -que a la vista está-, devolver al banco lo prestado para obrar (e inmovilizar suelo...) y, por último, esperar a que los bancos lo liquiden a sus acreedores.

¿Misión imposible? Sin duda, pero por lo menos deberíamos cuantificar esos stocks en manos

de promotores y constructores. Luego podríamos evaluar las garantías razonables que representan, a pesar de que los bancos prestamistas no quieran oír hablar de ellas. Para todo ello, utilizaremos próximamente algunas series de certificados parciales que están preparando ciertos colegios de aparejadores. Esos mismos trámites que promotores, constructores y banqueros manejaban cada día, pero que eludieron invocar para no contradecir sus argumentos corporativistas y proseguir el auge, culminando así -con la venia política y el silencio de sindicatos y profesionales- una de las mayores campañas de *market-up* inmobiliario y financiero de toda la Historia. )

## NOTAS

- 1 Según Maddox, el problema básico de los problemas de comportamiento es la correcta distinción entre lo innato y lo adquirido. Lo innato no se limita a las funciones neo-vitales, sino que incluye las modalidades básicas de adaptación al entorno: el hablar, el moverse, el poseer o el compartir. Lengua materna residente, identidad territorial, libre intercambio de bienes y relación de confianza, son derechos humanos irrenunciables de cada colectivo y no solo de los actuales sino también de los históricos... si están a tiempo. Así lo han reconocido los mejores antropólogos y humanistas: Durkheim, Margaret Mead, Levi-Strauss, Mikel Dufrenne y ¿cómo no?, los padres de nuestra Constitución. Las reformas estatales del siglo XXI, deberán acabar por tenerlo en cuenta, so pena de algo inesperado pero ineluctable: no volver a disfrutar de mercados en equilibrio.
- 2 Esa evasión fue debida al temor, entonces razonable, de tener que comprar los euros a 200 ptas... Eso ocurrió en países de moneda débil, como Italia, Grecia y Portugal. Véase "Crédito privado, crédito hipotecario y sector residencial. Análisis comparativo de la Unión Europea.", *Economistas*, 93, 104-117. Versión original en *L'Observateur de l'Immobilier*, 53, 16-23. 2002. Disponible en <http://www.ricardoverges.com/pdf/Economistas2002.pdf>.
- 3 J. García Montalvo afirmó en 2003 que "sólo el FMI, *The Economist* y el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, se muestran convencidos de que hay burbuja". *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, p. 40.
- 4 Asociación de Promotores y Constructores de España, influyente lobby sin carácter institucional.
- 5 Ese informe, que no se me dejó coordinar, marcó el fin de mi colaboración con AFI. Sus argumentos estuvieron a punto de convencer a una misión enviada a Madrid por el gobierno francés en marzo 2006, con varios objetivos en vista, entre ellos clarificar el tema de la sobreproducción inmobiliaria española. Finalmente conseguí, frente a los argumentos de la APCE, que dicha misión redactara su informe en términos más "prudentes".
- 6 Si sólo la estadística de aparejadores es "oficial", es porque desde su origen en 1992, Fomento la ha publicado mediante convenio. En cambio, la serie de arquitectos -que cumpliría ahora medio siglo si hubiera sobrevivido en condiciones- no lo ha tenido nunca fácil con su tutela administrativa, antes Fomento y luego Vivienda. De hecho, el convenio que yo mismo preparé para ese último ministerio, no ha llegado nunca a firmarse.
- 7 El gráfico muestra que un 20% de las viviendas visadas lo son para comunidades de propietarios, personas físicas u otros colectivos sin registro mercantil, pero que también pueden promover con ánimo de lucro. Ello las convierte en piedra de toque del cálculo del stock de viviendas terminadas sin vender. Véase Julio Rodríguez, "La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario". *Papeles de Economía Española*, 122, Enero 2010.
- 8 Desde 2007, las series de los arquitectos no se depuran, salvo las de Sevilla que habían dejado de publicarse (pero que incluimos en el gráfico). Desde entonces, se evidencia desviación a la baja con respecto a Fomento.
- 9 [http://www.fomento.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/INFORMACION\\_MFOM/INFORMACION\\_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ObrasEdificacion\\_Metodologia.htm](http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/INFORMACION_MFOM/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ObrasEdificacion_Metodologia.htm) > § 4.2.2
- 10 Tal cifra histórica ha sido revisada unilateralmente por Vivienda en la serie intitulada "Viviendas iniciadas y terminadas". Esa serie "histórica" carece de metodología científica publicada y por tanto de cualquier valor documental. Sin embargo, ha sido conservada por razones políticas a pesar de no ser más que un polinomio arbitrario de los visados de vivienda libre de arquitecto.