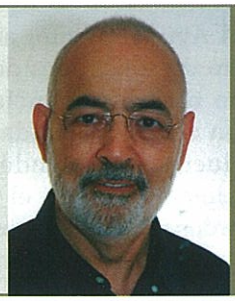
El ladrillo no es desarrollo

Ricardo Vergés.
Arquitecto y economista
www.ricardoverges.com



POST-SCRIPTUM DEL AUTOR

Sometí esta Tribuna el 22 de Septiembre. Todavía se esperaba que los temblores financieros no se propagaran excesivamente al resto del mundo. A su publicación, este 17 de Octubre, asistimos en España a un curioso cambalache: el bosque de la crisis mundial nos oculta los árboles de nuestra propia crisis. Ciertamente: cuando Wall-Street se resfría, las demás mercados estornudan. El problema es que España no tiene un resfriado sino una pulmonía crónica y que el pronóstico no es halagüeño: cada vez se nos hace más difícil respirar.

Lo primero para Europa ha sido cerrar la ventana abierta en 2003, por la que se colaba la corriente interbancaria de 350.000 millones que han financiado buena parte de las obras de más de 4 millones de viviendas. Cosa hecha a finales de 2006 al descubrir la magnitud de los hechos (algunos pagamos por contarlo…). Acto seguido caen inmobiliarias, constructoras y entidades que contaban con la perennidad del fabuloso negocio que, según Cuentas Nacionales, les traían otros tantos beneficios. Caen también los visados mientras se acumulan invendidos. Todo ello desinfla la actividad, el consumo, la confianza y la abundancia de dinero, antes mismo de empezar a hablar de *sub-primes*.

En realidad no es una crisis financiera más, sino la España eterna de antes de 1997, esta vez terminada la fiesta. Ahora, nuestros socios exigen poner de nuevo el contador del desarrollo a cero e intentarlo de nuevo nosotros solitos. Lamentablemente, hay un problema: quieren que les devolvamos su dinero, es decir, parte de la deuda del gráfico de la Tribuna (pág. 68). Si es una crisis, ésta no hace sino empezar y pesará largos años como una losa, como por goteo. Ya lo dije en 1999 en mis Informes de Coyuntura: con el equilibrio no se juega.

Muchos pretenden adivinar lo bien o lo mal que sienta la crisis americana del segundo 11-S, tanto a Barak Obama como a Pedro Solbes (¿por qué esta mala costumbre de echar balones fuera si los que los reciben saben que no es verdad...?). Los EE.UU. *nunca* llegaron a construir más de 9 viviendas por mil habitantes y *siempre* las vendieron a precios equivalentes, como mucho, a 3,5 rentas familiares medias. Lo que queda por saber es: ¿para qué, de pronto, las familias americanas necesitaron disponer y gastar a lo tonto tanto dinero conseguido hipotecando sus propias casas? O sea que en algún momento tras el 11-S, muchas instituciones bancarias se saltaron el cálculo de riesgos[1] ¿Por qué? Algún día encontrarán la respuesta, pero por ahora tienen cosas más urgentes que hacer.

En cambio nosotros, en tanto que adeptos a la *nueva economía* (donde la *información asimétrica* tiene cabida en el mercado y donde el *control de la información* tiene cabida en la política), no hemos cometido error alguno como no sean corruptelas que están ya en manos de los jueces... Es más, hasta que no tocamos techo a finales de 2006, puede decirse que la *era del ladrillo* ha sido un rotundo éxito. En efecto, los sucesivos auges han llegado a alcanzar las 22 nuevas viviendas por mil habitantes, vendidas a precios que todavía superan las 6,5 rentas familiares medias. O sea que en los últimos años, el esfuerzo inversor en nueva vivienda en España llegado a ser cuatro veces y media más intenso que en Estados Unidos[2]. ¿Qué gobierno no estaría orgulloso de ello?

Por eso he tenido que responder a preguntas como ¿qué puede haber de malo si hasta hace poco, propios y extraños se abalanzaban para tener nueva casa en la costa y últimamente hasta en pleno páramo castellano? O bien ¿por qué, si no, Europa o la OCDE nos hubieran felicitado por nuestro "crecimiento", esforzándose en admitir buenas razones a nuestros excesos? Claro que hemos ignorado las advertencias del Fondo Monetario Internacional, de *The Economist*, del Ban-

co de España, de Olivier Blanchard e incluso del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos (mientras pude...) De hecho, la opinión de nuestros gobernantes (y opositores) es que las crisis son cosas que ocurren y que *los gobiernos no tienen por qué intervenir en los mercados*, como si esto les eximiera de regularlos con el fin de evitarlas. Si no ¿para qué su sueldo?

Ignoraremos deliberadamente que la idea de desarrollar España con ladrillo bajo el sol y junto al agua o junto al golf, no surgió espontáneamente sino que cristalizó en alguna *bodeguiya*, apenas concluida la crisis del petróleo a mediados de los 80. Ignoraremos también que tal designio exigió un sigiloso pero tenaz esfuerzo para reunir un sinfín de ingredientes políticos, territoriales, comerciales, legales, sociológicos, diplomáticos, publicitarios y sobre todo financieros. Sólo con estos ingredientes podía sostenerse un mercado suficientemente potente, como alternativa al prometido desarrollo industrial con el que debíamos entrar en Europa. Ignoraremos por último, que los oponentes a esta alternativa han sido puestos fuera de juego uno tras otro por el procedimiento *caciquial*, aún en vigor en España. Resumamos pues tan sólo lo explicado en artículos anteriores[3], poniendo el énfasis en el último auge que va de 2003 a 2007.

GUIÓN DEL ÚLTIMO AUGE

Primero. Al no contar con excesivo ahorro, los gobiernos han adoptado políticas unas veces pasivas y otras activas de captación de *dinero que no debiera* para financiar los auges de la era inmobiliaria. Durante el último auge en particular y según el FMI, la cuenta de liquidez adquirida por los bancos españoles a los demás bancos en el interbancario de Frankfurt[4], ha pasado de 78.000 a 428.000 millones (como mínimo).

Segundo. Esta cifra representa aproximadamente un 75% de los costes de producción residencial incluyendo honorarios, salarios e impuestos directos de la actividad inmobiliaria entre 2003 y 2007 según las Cuentas Nacionales. Dichos costes ascienden a 562.000 millones. Sin embargo, son muchos más (877.000) los millones de euros que los compradores de los 3,94 millones de viviendas nuevas promovidas durante dicho período, han debido pagar por ellas (en promedio 223.000 euros por unidad). No se tienen noticias de dónde ha ido a parar la diferencia de 315.000 millones en excedentes de explotación o beneficios netos (eso sí, impuestos deducidos), pero tal vez la opulencia de lo que Santiago Carrillo denominó "la Finca España", tenga algo que ver con ella[5].

> La opinión de nuestros gobernantes (y opositores) es que las crisis son cosas que ocurren y que los gobiernos no tienen por qué intervenir en los mercados, como si eso les eximiera de regularlos con el fin de evitarlas)

Tercero. Por la vía habitual del multiplicador bancario, el depósito de salarios y rentas derivadas de la producción de estas viviendas, ha constituido el pasivo sobre el que bancos y cajas han concedido préstamos hipotecarios a los compradores. Y claro, al tener que cubrir los precios a pagar muy superiores a las nóminas ingresadas derivadas de los costes, las entidades han debido hurgar la diferencia en otros pasivos sin vocación hipotecaria. Y ahora, privados de la mana de Frankfurt, no saben cómo salir de apuros.

Cuarto. Durante los mismos últimos cinco años, se han contratado 8,4 millones de hipotecas, de las cuales menos de 6 millones son hipotecas de origen y el resto refinanciaciones sin incremento de capital. El modelo *QDAM* de endeudamiento[6] estima que la deuda por cuotas (*principal* más intereses) de 1,56 billones que los hipotecados de 2003 a 2007 tenían que devolver sobre el papel, asciende ya a 1,86 billones a causa de la refinanciación solicitada entretanto[7]. En efecto, ésta se ha disparado en estos dos últimos años, posponiendo el *principal* y alargando el calendario de amortización y por tanto los intereses, de modo que el importe pendiente no cesa de aumentar. Se están pues formando *colas pesadas* (*fat-tiles*) que tienden a perpetuarse y a trascender a sucesivas generaciones: vamos a tener pues *esclavitud por deuda* (*debt slavery*)...

MODELO QDAM. HIPOTECAS 1985-2032. AMORTIZACIÓN E INTERESES. ESPAÑA (ES)*

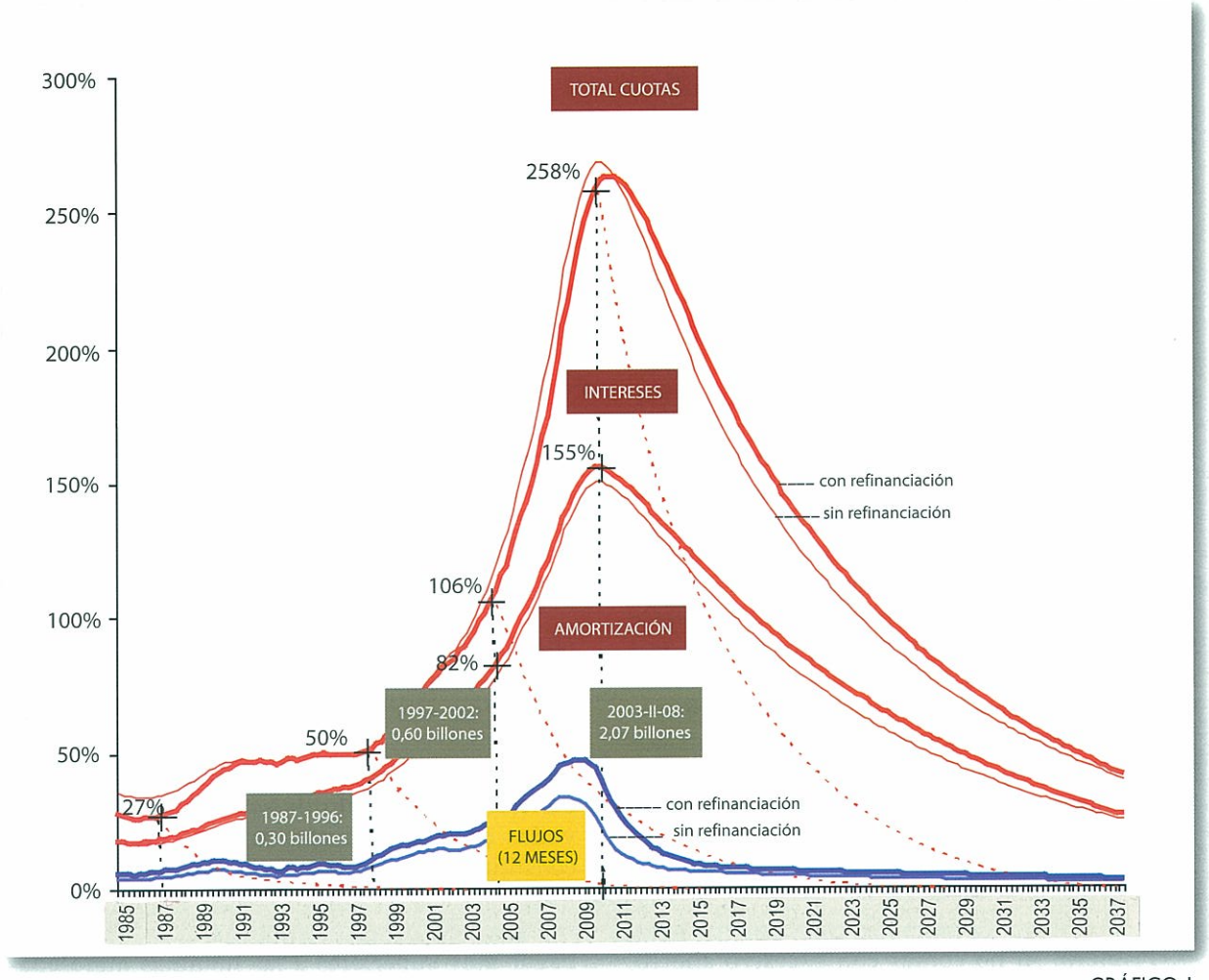


GRÁFICO I

* Cuotas en % de la renta de los hogares. Flujos y saldos vivos actualizados al II-08 por periodo de contratación.
FUENTE: Cuentas Regionales (INE) y modelo DEBT.

Quinto. Como las cuotas representadas en el gráfico se deducen de las nóminas, es importante saber cómo éstas van a evolucionar. Según los resultados presentados en los artículos citados en la nota 3, resulta que en 2007 las rentas por hogar se encuentran, si no al nivel de origen del primer auge de 1987-92 (dicho del *diferencial*), sí cuanto menos al nivel de 1996, poco antes del segundo auge del *dinero evadido* tras Maastritch y por supuesto, del tercer auge ya comentado de Frankfurt. Sólo Euskadi, Navarra y Madrid (a causa de las sedes sociales de empresas de la periferia) consiguen una renta realmente disponible por hogar netamente superior a la de mediados de los 90. Y como que la era del ladrillo sustituyó hace tiempo al proceso de desarrollo, nuestra productividad y por consiguiente nuestras rentas, no han aumentado ni aumentarán en el futuro debido a que la deuda se nos comerá el ahorro que requeriría comprar la tecnología necesaria. Terminemos pues hablando de desarrollo.

DESARROLLO SÍ, DESARROLLO NO

Según Jean Fourastié, padre de Europa y mi maestro en el mítico Conservatoire des Arts et Métiers, el desarrollo es la esencia de la especie: en unos años puede conseguir lo que la naturaleza en un millón... El proceso de desarrollo es una espiral: con el ahorro que haya, se educa y se compra tecnología, se producen bienes productivos y se exportan. Con ello se importan más bienes productivos y así de seguido (cuidado con el turismo porque necesita importar demanda, la cual no le es siempre fiel). Por fin, cuando se consiguen excedentes, pueden dedicarse a educación,

recuperación, bienestar, vivienda, festejos, etc. Es también lo que plantea Olivier Blanchard, del MIT, sugiriendo negociar salarios para ser competitivos y conseguir exportar, que es lo más difícil.

De hecho, tuve oportunidad de vivir una primera oleada de desarrollo, allá por los años 50. En pleno *baby boom*, mi trabajo consistía en confeccionar planos para las estructuras metálicas de puertos, pantanos y edificios de media España: Entrepeñas, Galerías Preciados, Euskalduna (de la que queda una grúa para el recuerdo...) y muchos otros. Por su lado, corporaciones de ingenieros y arquitectos conseguían salvar el patrimonio cultural, introducir modernismo y tecnología, crear estadísticas, reunir fondos de pensiones e incluso ilusionar a parte de la juventud, contribuyendo a levantar la interminable losa política de la posguerra[8]. Aún vivimos de aquello, que no ha sido mencionado en "Cuéntame..." porque vivienda, *seiscientos* y Benidorm llegaron más tarde.

Al parecer, el dinamismo continuó, pero pude observar a finales de los 80, que los rendimientos ya no eran crecientes. Una vez más, el proceso de desarrollo estaba encallado y nuestra ulterior entrada en Europa no ha arreglado nada. La ignorancia de la ciencia económica -que es para la producción y el consumo lo que la medicina para la salud pública-, su substitución por creencias interesadas[9], además del control informativo por parte de los políticos y de los medios que controlan (o que les controlan), han echado a perder la oportunidad de desarrollo que nos brindaban los últimos veinte años de ampliación de la Unión Europea.

Hay que reconocer que cosas así han ocurrido también en otros países. Cabe preguntarse entonces, cómo, pareciendo tan sencillo, resulta tan difícil mantener el ritmo de desarrollo tras un impulso inicial. Desde luego, existen interesantísimas respuestas[10]. Hablaremos de ellas en una próxima tribuna.)

NOTAS

1. www.ricardoverges.com/pdf/articulo2.pdf.
2. La intensidad es el producto de precios por cantidades por mil habitantes: (22 x 6,5)/(9 x 3,5) = 4,54.
3. Consultar *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción nº 28 y nº 31*, o bien en www.ricardoverges.com/pdf/Desenlace.pdf y www.ricardoverges.com/pdf/Secuelas.pdf.
4. Donges, J.B. (2006). *El Economista.* 11 Julio, p.24.
5. La teoría del Land-Capital, de Richard Muth, explica por qué tienden a formarse estos excedentes.
6. *Quaterly Debt Accounts Model*, elaborado con la ayuda del Ministerio de Vivienda.
7. Esta cifra es coherente no sólo con la producción de vivienda como objeto dominante de la contratación, sino también con el saldo vivo de crédito hipotecario del Banco de España (1,04 billones sin intereses a finales de 2007). Éste no distingue entre finalidades como lo hacen las contrataciones del INE. Según estas últimas, el 75% es vivienda urbana propiamente dicha, mientras que del resto, una parte importante es suelo (por ejemplo, la parcela que un usuario compra para construir encima) y la otra parte, principalmente garajes y locales en edificios residenciales. Ello sugiere que la inmensa mayoría de deudores finales son personas físicas aún cuando hasta subrogación, la empresa promotora sea titular de la hipoteca.
   Por lo demás, los resultados del modelo QDAM demuestran la coherencia de las principales fuentes estadísticas utilizadas, coherencia que ha sido a menudo puesta en entredicho. Esta valoración incluye los datos de Fomento salvo las licencias y los certificados de fin de obra que no son exhaustivas, las primeras por falta de respuesta municipal y las segundos por naturaleza. Deben excluirse también las viviendas "iniciadas" y "terminadas" (heredadas por Vivienda) por no ser observaciones, las tasaciones por no ser precios y los proyectos de ejecución del CSCAE desde 2007 por no estar depurados.
8. No es simple anécdota que deba a Antonio de Moragas i Gallissà mi decisión de ser arquitecto.
9. Una de las creencias más nefastas es que las burbujas y antimercados no son detectables mientras existen (!). Sin embargo, pueden ser perfectamente observadas mediante la función neoclásica de equilibrio de Marshall-Pareto generalizada al nivel cuántico. Ver www.ricardoverges.com/pdf/Quantum.pdf (en proceso de publicación). Versión en castellano en www.ricardoverges.com/pdf/EuskalHiria.pdf.
10. En su libro *Las etapas del crecimiento económico*, Walt Rostov cita a *Los Buddenbrook*, novela de Thomas Mann, premio Nobel de Literatura 1929. El abuelo fue próspero comerciante. El padre buscó reconocimiento social y entró en política. El hijo se fue de músico y no recuerdo que hubiera nieto. O sea que, mientras la saga duró, todos vivieron de los logros del abuelo. En la sociedad suele pasar lo mismo, lo cual hizo pensar al psicólogo David McClelland que los estancamientos y retrocesos son debidos a la mayor o menor presencia de distorsión en la transmisión de información entre generaciones, debida a su vez a la mayor o menor presencia de transtornos de personalidad entre los agentes. *(The Achieving Society*, 1961, Van Nostrand). Karl Jung pensaba ya lo mismo. Interesante (y esperanzadora) también es la curiosa "Entrevista de Antonio Astorga a Toni Nadal". ABC. Viernes, 19-09-08, p.118.