

¿Soluciones a la crisis?



Ricardo Vergés.

Arquitecto y economista
www.ricardoverges.com

EN EL FONDO DEL LAGO

Antes de inventar 007, Ian Fleming escribió una deliciosa comedia cuya adaptación cinematográfica fue el entrañable *Chitty Chitty Bang Bang* de los años 70, ese coche capaz de volar y de navegar. En un país asfixiante, un inventor se enfrenta a una corte numerosa y malintencionada y que, además, es totalmente incompetente. MGM y United Artists aprovecharon el filón para lanzar a James Bond, evitando cualquier toque social. Desde entonces el bien se enfrentará al mal puro y duro y 007 tendrá que vérselas con unas cortes muy restringidas y malintencionadas pero también muy competentes a la hora de poner en marcha sus planes. Por supuesto, *Mr Q*, metamorfosea a *Chitty* en otros artilugios capaces incluso de sumergirse.

El guión seguido por nuestra política económica española hace un cuarto de siglo, se nutre de ingredientes similares pero de distinto signo. Disponemos del artilugio *ladrillo* y nos gobiernan *cortesanos* bienintencionados (les confiamos nuestros dineros y votos...) pero claramente incompetentes a la hora de trazar cualquier plan. Y ahora resulta que, tras financiar a *Mr. Q* con euros ajenos, *Chitty* yace en el fondo del lago junto a buena parte de nuestra economía.

Bueno, al ladrillo podríamos dejarlo donde está porque en realidad no lo necesitamos. Calculo que disponemos de 1,7 viviendas por hogar -quizás más si jóvenes e inmigrantes se van del país- en un ranking donde nos sigue Italia con 1,3 y que cierra Alemania con tan sólo 1,05. Volvemos sobre ese punto.

Pero al resto de la economía, sí que deberíamos rescatarla. El problema está en que sufre de

anemia tras haberla transformado en donante perpetua de recursos con destino al ladrillo y que, de momento, no disponemos del oxígeno necesario para traerla a la superficie ¿exageraciones?

Reconozcamos primero a la *madre del cordero*, que no es otra que ese descomunal empeño por seducir y expoliar a bancos europeos de aquellos euros que no teníamos con el fin de construir viviendas que no necesitábamos.

BUSCANDO A CHITTY

¿Cómo se ha llevado a cabo todo eso? El siguiente gráfico, a la izquierda, desvela que las hipotecas concedidas a inmobiliarios y constructores, han pegado un salto cuantitativo desde la llegada del euro. No ha sido nada fácil construir ese gráfico, debido a que, en 1994, la distinción entre hipotecas para comprar vivienda e hipotecas para construirla desapareció de la nueva estadística registral que el INE viene publicando desde 1987. Debido a esa ruptura de serie, es complicado calcular las hipotecas que contrata el sector cada trimestre para adquirir suelo y edificar encima, dado que vienen agregadas con las hipotecas que contratan los usuarios para comprar su vivienda. Aun así, si el INE no distingue entre flujos hipotecarios, estos pueden derivarse de los saldos vivos según el Banco de España, dado que éste publica aparte el saldo de crédito concedido para actividades inmobiliarias y para construcción, en su mayoría con hipoteca. Pero ello conlleva mayor riesgo de flecos ausentes o sobrantes por tener que trabajar con conjuntos heterogéneos. Añadir que mientras la información tanto bancaria como notarial no se ajuste de forma exhaustiva al planteamiento de flujos brutos y netos de cancelación -y subrogación- de stocks igualmente brutos y netos de morosidad, no habrá forma de cerrar

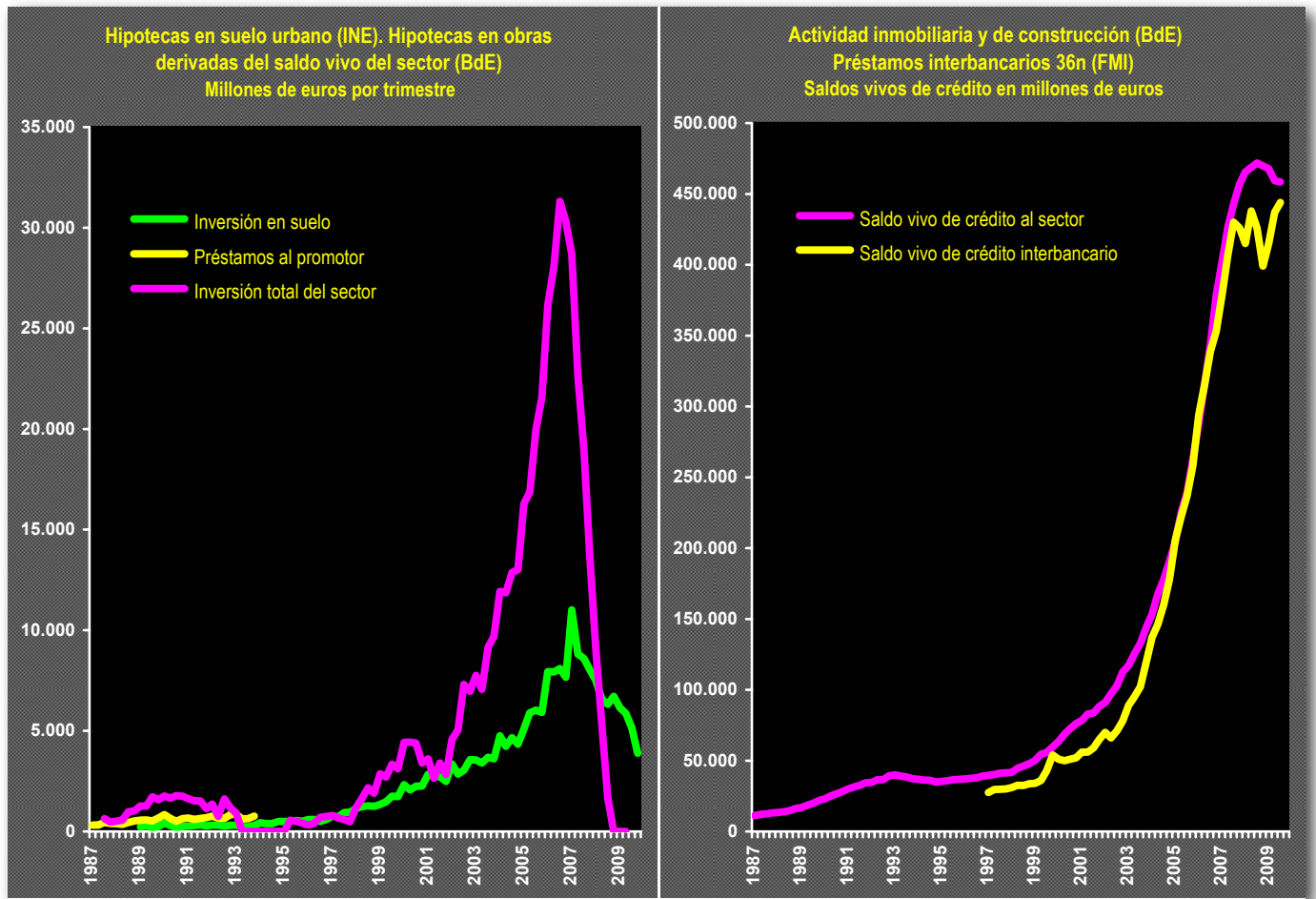


GRÁFICO I
FUENTE: ???????

con rigor las cuentas hipotecarias ni regionales, ni nacionales, ni internacionales que nuestros hijos necesitarán.

En cuanto al gráfico de la derecha, representa al mencionado saldo vivo; es decir, al valor actual del conjunto de hipotecas concedidas a promotores y constructores para comprar suelo y construir encima. Pero esos préstamos han sido consentidos por nuestros bancos porque numerosos bancos exteriores se los han facilitado sin tenernos al corriente. Salvo error, la única cuenta clara de ese dinero es la del concepto de instrumentos monetarios 36n (36a desde 2009), según las *Estadísticas Financieras Internacionales* editadas por el FMI. Y como nadie consulta esa fuente, todos nos creemos más ricos, los gobiernos los primeros.

Como puede observarse, no sólo las instituciones no nos informan de lo que piensan hacer con nuestro ahorro (¿para cuándo una estadística de carteras de inversión?), sino que además se van a buscar desorbitados préstamos para que

Reconozcamos primero a la madre del cordero, que no es otra que ese descomunal empeño por seducir y expoliar a bancos europeos de aquellos euros que no teníamos con el fin de construir viviendas que no necesitábamos)



sean devueltos por la siguiente generación. En todo caso, ya no hace falta preguntarse de donde salió tanto dinero (equivalente a la mitad del Producto Interior Bruto...) para comprar tanto suelo y construir tanta vivienda desde la llegada del euro. Pero ¿cómo es que hemos devuelto tan poco de ese crédito?

¿QUÉ ENCONTRAMOS EN EL FONDO?

Desde las autovías se observan vastos solares adquiridos (con banderolas y todo...) que se han quedado en "franja" (*fringe*) y que no se construirán en muchos años, a pesar de tener licencia, proyecto e incluso contrato de dirección de obra, cuando no avanzados trabajos de urbanización. De momento, son inversiones perdidas. Otro problema es que de las obras presuntamente iniciadas, muchas de ellas están paralizadas (también se ven desde las autovías...) y por tanto, no dispondrán del tan ansiado certificado de obra en varios años.

Por supuesto, las hay que siguen su curso y que se van terminando. Sin embargo no son tantas como debieran, como sugiere la estadística de certificados, que también está de capa caída, aunque por suerte, no tanto como la de visados. Es

de esperar que el próximo censo de edificios nos diga cuál es el stock de obras en construcción y lo avanzado de su estado. Actualmente, calculo que hay 1.350.000 viviendas supuestamente iniciadas pero sin terminar.

Por si fuera poco, hay viviendas ya terminadas pero aún no vendidas (muchas de las "persianas cerradas" que, una vez más, también se ven desde las autovías...). De las terminadas por empresas mercantiles registradas, calculo que hay unas 630.000. Pero, como bien dice Julio Rodríguez (*Papeles de Economía Española*, 122), muchos autónomos o propietarios construyen para vender, lo que nos acercaría al millón de viviendas por comercializar.

Finalmente hay también un volante de 200.000 viviendas cuya escritura se devuelve de registro, casi todas en la Meseta y Comunidad Valenciana, lo cual eleva el número de unidades *fuera de patrimonio* a cerca de dos millones y cuarto.

EMERGER A LA SUPERFICIE

Desde luego, si hubiéramos conseguido terminar y vender todo lo que tenemos entre manos al supuesto precio de mercado (unos 200.000 euros

Hay reglas para regular el desarrollo económico, siendo la primera la de no endeudarse.

La segunda regla es evitar los excesos en servicios residenciales y consumo porque no producen riqueza aunque permiten disfrutar de ella. En cambio, debe favorecerse la inversión en bienes productivos, de manera que pueda ser recuperada rápidamente y poderla reinvertir, consiguiendo con ello elevar el nivel general de renta)

la unidad...), no tendríamos crisis puesto que con el producto de tal venta nuestros bancos habrían recuperado sus préstamos y los bancos europeos los suyos. Esos eran, desde luego, los planes del sector. Claro que con el improbable aterrizaje suave que el gobierno proponía (con desgana: hace ya unos cuantos meses Chaves insistía aún en sus 700.000 viviendas para Andalucía...), tampoco habríamos evitado la deficiente situación productiva del resto de la economía. O sea que ahora tendríamos el mismo paro galopante pero, por lo menos, la deuda interbancaria ya no nos estrangularía como lo está haciendo ahora. Puede decirse que estaríamos a flote y listos para despejar a pesar del lastre de las hipotecas de compra cuando, a causa del lastre adicional de las hipotecas de obra, permanecemos en el fondo del lago y con parte de las garantías hundidas en las arenas movedizas de la Nueva Economía.

Sin embargo, los profesionales del sector, amén de administradores, banqueros y políticos, se han tragado al anzuelo de la idea siguiente: la crisis ha sido importada y no puede ser más que pasajera. Ahora que el paro y los vencimientos empiezan a hacerles dudar, es el momento de recordarles que la ciencia económica es como la medicina, que ha ido mejorando con el paso de los años a pesar de que el progreso no siempre ha beneficiado a sus descubridores. Me pesa decir que si Molière viviera hoy, habría criticado a economistas y urbanistas en lugar de ridiculizar a los médicos. En cambio, si se hubiera escuchado a Milton Friedman, a Gary Becker o a Kenneth Arrow, por ejemplo, es posible que los sistemas financieros o sociales fuesen hoy menos vulnerables.

Hay reglas para regular el desarrollo económico, siendo la primera la de no endeudarse. El proceso debe partir del ahorro, poco o mucho. Es lo que ocurrió durante los dos auges anteriores de 1987-1992 y 1997-2001. En el primero, el dinero salió de su escondite cuando Solchaga mantuvo altos los tipos de interés a pesar de que la inflación fundía como hielo bajo el sol. En el segundo, fue el retorno de dinero evadido durante la crisis entre ambos auges, por temor a tener que comprar los euros a 200 pesetas. Pero cuando Maastricht dijo 166, el dinero volvió. En ambos casos, se evitó el endeudamiento excesivo porque ese dinero era nuestro. De modo que cuando llegaron, las crisis fueron llevaderas y nos mantuvimos a flote.

Ello no fue óbice para que dicho ahorro se malgastara y que el esfuerzo no produjera los efectos esperados sobre la renta. Y es que la segunda regla del desarrollo es evitar los excesos en servicios residenciales y consumo porque no producen riqueza aunque permiten disfrutar de ella. En cambio, debe favorecerse la inversión en bienes productivos, de manera que pueda ser recuperada rápidamente y poderla reinvertir, consiguiendo con ello elevar el nivel general de renta.

Por su lado, el último auge 2003-2007 ha sido nefasto porque ha trasgredido ambas reglas a la vez y de forma desmesurada. Por eso permaneceremos en el fondo del lago sin conseguir poner el contador a cero para iniciar una recuperación del crecimiento real de la renta, en tanto no exista voluntad de reconvertirse a sectores más produc-

tivos y con más futuro. Todo ello prescindiendo de cualquier tipo de inversión exterior.

En cambio, si se abre camino una voluntad de pasar de una economía político-financiera importadora de servicios –y depredadora por naturaleza- a una economía regional innovadora y exportadora, entonces los agentes sabrán encontrar el oxígeno necesario para participar en la puesta a flote de la economía. Lo sabremos el día en que cesen de buscar brotes verdes o de preguntar cuándo escampará para poder continuar como siempre. Ese día, nos contarán ellos mismos qué sitio habrán encontrado en las labores de rescate de la economía y qué dirección piensan dar a su

La bajada de la actividad y de los precios ha reducido la tributación y la exorbitante obra pública se encuentra también en el fondo del lago. Así que desde que Frankfurt cerró el grifo de crédito privado a principios de 2007, se ha disparado la deuda pública a corto plazo, a sabiendas de que tampoco somos capaces de hacer frente a sus vencimientos. Pero paliar la deuda privada con deuda pública no es de recibo, porque equivale a distribuir entre todos el peso de la deuda de una parte)

participación en un futuro que no necesita definición sino tan sólo buenas –y verdaderas- ideas.

Pero para que llegue ese día, hay que conseguir dos cosas: reducir la tensión alrededor de la liquidez y acabar con el control de la información.

RENEGOCIAR LA LIQUIDEZ

Vemos en el gráfico que nuestra deuda privada exterior supera los 450.000 millones utilizados en compra de suelo y construcción de viviendas. Ahora, cualquier ingreso en el banco acaba saliendo por la puerta de atrás para cubrir intereses (o para meterse en algún calcetín...). De momento, lo que se remite a Frankfurt es lo que se consigue retener de las cuotas de hipotecas de compra (no debería...), cuotas que han estabilizado su morosidad porque ha bajado el euríbor ¿hasta cuándo? Los meses pasan y continuamos saltándonos los vencimientos. Europa está que trina... No hay dinero para empezar nada, ni para terminar lo paralizado, ni para comprar lo terminado, ni siquiera en ciertos lugares, para registrar lo ya vendido.

Por si fuera poco, la bajada de la actividad y de los precios ha reducido la tributación y la exorbitante obra pública se encuentra también en el fondo del lago. Así que desde que Frankfurt cerró el grifo de crédito privado a principios de 2007, se ha disparado la deuda pública a corto plazo, a sabiendas de que tampoco somos capaces de hacer frente a sus vencimientos. Pero paliar la deuda privada con deuda pública no es de recibo, porque equivale a distribuir entre todos el peso de la deuda de solo una parte. De momento pues, lo más urgente para reflotar la actividad, que no la economía (eso vendrá luego), es renegociar la deuda privada, como escribí en el N° 38 de *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*:

“La apertura de una mesa de negociación entre deudores y acreedores aparece indispensable, moderada por las más altas instancias europeas y con base en la más extensa información posible: ¿Quién es quién tanto de un lado como de otro? ¿Qué cantidades están en juego? ¿Qué inversiones están previstas en los contratos? ¿Cuáles de ellas han sido efectivamente llevadas a cabo y dónde? ¿Cuáles son los vencimientos previstos? ¿Qué valor de mercado tienen hoy las supuestas garantías? ¿Qué alternativas existen a la devolución, tales como participación en empresas productivas locales, ya sean públicas, ya sean privadas, etc.? ¿Qué posibilidades hay de que los acuerdos sean

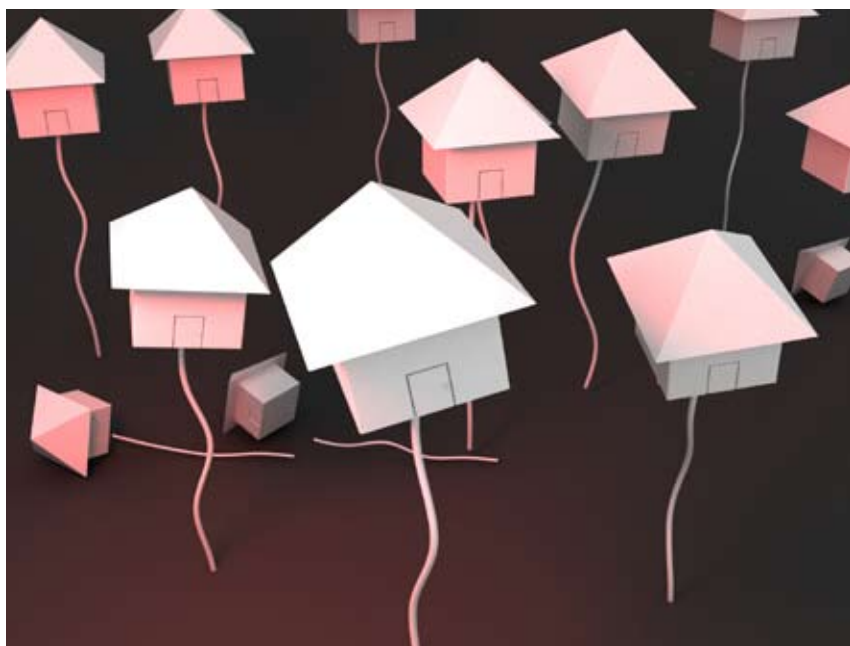
asumidos desde un punto de vista tanto social como territorial? No olvidemos que la burbuja no ha crecido en todos lugares por igual y que ciertas comunidades o provincias han incluso "exportado" su burbuja a sus vecinos.

Sólo si se reconoce la existencia del problema de la liquidez y que emerge la voluntad de resolverlo de forma clara y transparente por parte de los implicados, se tranquilizarán a la vez los ciudadanos de aquí y de los países acreedores. Y sólo tras avanzar hacia soluciones concretas podremos encararnos, llegado el momento, con los demás problemas derivados de la desastrosa política económica llevada a cabo durante las últimas décadas."

EL PROBLEMA SOCIO-POLÍTICO

Sería engañarse pretender creer que esos desastres son cosas que ocurren también fuera de España. Es cierto que Irlanda, Grecia y ahora Portugal también se han pasado, pero no con nuestro descomunal volumen de sobre-financiación, de sobreproducción y de sobrepuestos que ha comprometido ya a más de una generación. ¿Cómo ha podido ocurrir eso en un país supuestamente democrático y avanzado, tal como cree –o creía– la mayoría de ciudadanos europeos? Pues porque aquí ha habido mayoría para estar más o menos de acuerdo con la actividad ladrillera, indudablemente legal salvo excepción, llevada a cabo por los gobiernos, por los agentes y por la mayoría misma. O sea que todos éramos bienintencionados pero estábamos mal informados.

Sin embargo, hay una pregunta insidiosa: si tan seguros estábamos de que España iba bien ¿por qué se ha intentado –y conseguido– controlar incluso la propia información oficial que, paso a paso, desvelaba por un lado lo excesivo del volumen financiero, productivo y comercial del sector, y por otro lado, lo exiguo de lo dedicado a los demás sectores? ¿Por qué nuestras creencias nos hacen rechazar aún la idea de que lo que hemos hecho puede estar mal o, más exactamente, en desequilibrio? Para no responder a esas preguntas, los gobiernos mienten al tiempo que las oposiciones sólo les reprochan no hacer nada, pero en ningún caso juzgan lo anterior porque es exactamente lo que se habrían encargado de llevar a cabo ellas mismas, de haber estado en su lugar. Lo mismo se observa entre sectores de pro-



ducción y de opinión. O sea que continuamos estando mal informados y no queremos admitirlo.

Los múltiples hispanistas que se han interesado por nuestra historia reconocen la singularidad de nuestro comportamiento desde hace siglos. Esta singularidad salta a la vista para quien ha vivido en países con distinto comportamiento. Eso es particularmente patente en los mercados donde lo importante parece ser siempre ganar, vencer, obligar, mantener, como si ello no implicara la contrapartida de perder, claudicar, obedecer o emigrar para otros conciudadanos. Y todo ello bajo el signo de la sacrosanta unidad y cohesión social de derecho que exige del deber de negociar con quienes tengan otros planes.

Si los que tienen el poder político o económico se impusieran como norma acatar la información y respetar a los que la construyen y la difunden, sin denigrarlos, desplazarlos o cesarlos no renovándoles sus contratos y sin cerrarles el acceso a los medios de su influencia, en algún momento encontraríamos la manera de emerger a la superficie del lago y ¡quien sabe! de despegar y recuperar el respeto de los demás. Ya lo dijo Ronald Coase, Premio Nobel 1991 de Economía: "*Se espera de los gobiernos que regulen los mercados, excepto uno: el de las ideas*". Justo lo contrario de lo que ocurre ahora.)

Coase, R.H. (1974). The Market for Goods and the Market for Ideas. The American Economic Review, 64, 2, 384-392. Traducción (1992): El mercado de los bienes y el mercado de las ideas. Estudios Públicos, 45, 135-145.