

# JOSÉ MANUEL NAREDO Y ANTONIO MONTIEL MARQUEZ, *EL MODELO INMOBILIARIO ESPAÑOL Y SU CULMINACIÓN EN EL CASO VALENCIANO*, Llcaria Antrazyt, Barcelona 2011

Albert Recio Andreu<sup>1</sup>

Dep. Economía Aplicada  
Universitat Autònoma de Barcelona

## I

El libro que comentamos recoge las ponencias que ambos autores presentaron a un coloquio celebrado en Francia sobre urbanismo. Su oportunidad y necesidad es indiscutible, puesto que aborda de una forma sintética lo que ha constituido el núcleo central del último ciclo del capitalismo español: el portentoso crecimiento del sector inmobiliario entre 1994 y 2007 y su, también aparatoso, derrumbe posterior. Un proceso que no sólo ha sido el principal responsable del ciclo económico, sino que ha tenido numerosos e importantes efectos colaterales, como la destrucción del territorio y la corrupción política. Y un sector que a pesar de su pavorosa expansión no ha sido capaz de satisfacer adecuadamente la función social que debe esperarse del mismo, el de proveer de vivienda digna al conjunto de la población. La vivienda era para muchas personas, especialmente jóvenes, un grave problema en plena fase expansiva (a causa de los precios desorbitados que alcanzaron los pisos) y lo sigue siendo en plena crisis. Se trata por tanto de un libro que aborda un tema crucial de nuestro modelo social y que aporta reflexión e información para abordar su tratamiento.

Como corresponde a la edición de dos ponencias, el libro está dividido en dos partes claramente diferenciadas. La primera recoge la aportación de José Manuel Naredo, "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias", y plantea una interpretación general del proceso. La segunda parte, obra de Antonio Montiel, con el título "El modelo inmobiliario valenciano. Marco institucional, actores, resultados y perspectivas", analiza el proceso en una de las comunidades autónomas donde el modelo de acumulación especulativa alcanza su máxima expresión.

## II

La breve exposición de Naredo condensa en pocas páginas un esquema interpretativo del desarrollismo urbano y la política de vivienda. En primer lugar califica el modelo urbanístico dominante en nuestro país como de "urbanización difusa" y muestra que se trata de un desarrollo formalmente parecido al que describe el proceso de un melanoma cancerígeno. Una analogía que permite presentar los aspectos patológicos de este

<sup>1</sup> albert.recio@uab.cat

modelo de desarrollo. En su argumentada opinión las causas de este desarrollo se encuentran a la elección estratégica de un modelo de política de vivienda que prima la propiedad y la vivienda libre frente a otro basado en el alquiler y la vivienda pública. En el modelo de la vivienda de propiedad el negocio está en la continua producción- venta de viviendas lo que genera una presión constante por la expansión del espacio urbano que va asociada a la aparición de suculentas plusvalías originadas por la recalificación del suelo.

Naredo muestra cómo este modelo de política de vivienda se impuso en la época franquista y cómo el mismo se reprodujo tras el cambio de régimen. La dictadura hizo posible que se llevara a cabo una política claramente orientada a satisfacer los objetivos de enriquecimiento de un puñado de promotores. Una política que se sustentó en la promoción de la vivienda privada, la ausencia de una verdadera política de vivienda pública y un desarrollo urbanístico basado en planes parciales ad hoc diseñados para satisfacer los intereses de los especuladores inmobiliarios. Lo ilustra con datos de Madrid aunque el modelo es extrapolable<sup>2</sup>. El modelo se ha reproducido en la etapa democrática bajo nuevas formas. Las razones de la continuidad se deben, en opinión de Naredo a que se ha producido una refundación de las oligarquías dominantes que les ha permitido continuar el proceso bajo nuevas formas. Ello ha venido reforzado por dos factores coadyuvantes: las nuevas técnicas urbanísticas por un lado y la abundancia de financiación por otra. Las nuevas técnicas urbanísticas se han basado en un desmontaje de la planificación territorial en base al predominio de planes parciales desconexos y a la promoción de megaproyectos planteados como formas de articulación territorial, campos ambos en los que los promotores han podido influir sobre los poderes públicos para que diseñen planes a medida de sus necesidades. La provisión financiera ha sido crucial para alimentar el proceso especulativo hasta conducirlo al recalentamiento de la década pasada y la crisis actual.

Por último, analiza los efectos que ha tenido este modelo que son de naturaleza económica -desarrollo de un capitalismo de monocultivo inmobiliario que acaba agotándose-, ecológica -destrucción del medio natural, urbanización del territorio- y social -malestar. El balance final es que el modelo ha conducido a un exceso de oferta de suelo urbanizable, por lo que cualquier nueva política debe eludir una nueva expansión de la urbanización difusa.

El texto de Naredo es breve, sencillo pero tiene un importante fundamento en los trabajos previos realizados por el mismo autor y sus colaboradores, que han constituido el grupo que con más insistencia ha ilustrado la importancia de este modelo de acumulación que ha caracterizado al capitalismo español durante los últimos veinticinco años. Quien quiera profundizar en el tema y ver una presentación más técnica puede explorar las referencias bibliográficas que se ofrecen al final de esta primera parte.

---

<sup>2</sup> Para el caso de Barcelona los trabajos desarrollados por un grupo de urbanistas en la extinta revista CAU analizaron lo que en aquel momento se llamó el "modelo Porcioles" en honor del alcalde franquista que rigió la ciudad en el período desarrollista en el que se implantaron estas políticas.

### III

La segunda parte está dedicada a analizar el caso específico de la Comunidad Valenciana, un territorio donde los procesos especulativos han tenido especial significación. El autor de esta parte ofrece una detallada explicación de los marcos jurídicos que han favorecido tal proceso. Una cuestión relevante por cuanto en el caso valenciano ha operado un marco legislativo particular que ha favorecido este modelo de enriquecimiento.

El autor pone como punto de partida de su análisis la aprobación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 1994 (cuando aún estaba el PSOE en el poder regional). Una ley pensada desde una óptica neoliberal donde el objetivo crucial era el de "agilizar" los procesos de urbanización y aumentar la oferta de suelo urbanizable, que supuestamente debería servir para abaratar y facilitar el acceso a la vivienda. Las principales novedades de esta ley son que introducía la nueva figura del Agente Urbanizador, un promotor privado al que de hecho se le daba la facultad de desarrollar proyectos de desarrollo inmobiliario sin necesidad de ser propietario del suelo y al que se le otorgaban prerrogativas casi públicas para forzar el proceso, y una nueva calificación del suelo que favorecía la urbanización de espacios no integrados en un proyecto planificado.

La aplicación de esta ley en un contexto político controlado por el Partido Popular permitió el nacimiento de una nueva clase empresarial que basaba su enriquecimiento en su función de agente urbanizador, sin tener que contar con una propiedad anterior y basándose en sus contactos políticos locales y su acceso al crédito bancario. La acción de estos agentes supuso en muchos casos una extorsión de muchos pequeños propietarios de suelo a los que se les forzaba a malvender o financiar procesos que ellos no habían planeado y de los que no iban a ser los principales beneficiarios. Más bien el proceso obliga a reconocer otra variedad de "acumulación primitiva", de un proceso de enriquecimiento donde la coacción política juega un papel fundamental. Desde el punto de vista de los efectos de este modelo sobre la política urbanística, el resultado es paradójico: contribuyó a una enorme expansión del suelo urbanizado, pero, en contra de lo que prevén los enfoques simplistas de oferta- demanda, no abarataron el precio de la vivienda sino que, por el contrario, contribuyeron a generar una burbuja de precios que dejó fuera del acceso a la vivienda a parte de la población. En otro orden de cosas los efectos negativos también fueron visibles en el plano privado, abusos sobre pequeños propietarios de suelo para que cedieran sus parcelas, y sobre los bienes públicos, pues este desarrollo también ha afectado a suelos e intereses colectivos.

El autor describe el proyecto histórico que ha seguido este modelo. Las denuncias a la Comunidad Europea, la elaboración de una nueva ley en 2005 que, en su análisis, era una mera reformulación del mismo modelo. Y como el modelo valenciano se ha presentado como una referencia para otras comunidades autónomas. El balance final es que se trata de una regulación que ha favorecido el enriquecimiento de unos pocos grupos sin satisfacer las necesidades que lo justificaban, es decir facilitar el acceso a la vivienda, y generando otros graves problemas sociales: deterioro ambiental, corrupción política, desvertebración espacial. Para acabar en una crisis que deja al territorio sin propuestas claras de reconversión.

#### IV

El conjunto constituye una buena introducción al análisis de una cuestión clave para entender un proceso crucial en el modelo de desarrollo que ha dominado el país en los últimos cincuenta años, aunque su máxima expresión se haya alcanzado en el periodo 1994-2007. Aunque el libro tiene un claro elemento divulgativo, muchas de sus proposiciones están plenamente sustentadas en trabajos precedentes de sus autores y personas con las que colaboran. En este sentido puede considerarse que constituye una síntesis de una fértil línea de investigación, aunque no cierra en absoluto el tema.

Hay algunas cuestiones que en mi opinión la obra deja abiertas. La principal es el poco espacio dedicado al papel jugado por el sector financiero. Aunque Naredo sitúa correctamente que la financiación abundante constituyó una condición básica para la expansión del proceso no se detiene a analizar en detalle la cuestión. Mi sugerencia es que su papel ha sido mucho más central del que a menudo parece, pues todo el sector, desde la compra de suelo hasta la venta final de viviendas y apartamentos, se basaba en crédito concedido generosamente por el sector financiero. Creaba, a la vez, la oferta y la demanda de vivienda. Las razones por las cuales el sector derivó hacia esta dependencia de lo inmobiliario merecerían un estudio. Pero podemos ya avanzar algunas cuestiones, desde el enorme tamaño potencial que ofrecía este mercado (y sus "efectos colaterales": la expansión del crédito inmobiliario constituyó un mecanismo crucial para expandir, a la vez, el negocio asegurador) hasta el carácter relativamente seguro del crédito inmobiliario al estar garantizado por un activo real (lo que a su vez favorecía la obtención de recursos y la diseminación del riesgo mediante la colocación de cédulas hipotecarias que encontraban buena salida en el mercado). Si algún sector caracteriza el aspecto oligárquico del capitalismo español, éste es sin duda el bancario. Y esto obliga a investigar detalladamente cual ha sido su papel en el proceso, incluido el del Banco de España que si bien advirtió en fecha relativamente temprana el peligro de la burbuja hizo poco o nada para evitarla.

Una segunda cuestión de difícil respuesta es la que plantea Naredo al caracterizar el capitalismo español de la transición como una oligarquía refundada. Esto es cierto como caracterización básica del modelo, no voy a ser yo quién lo discuta cuando algo he contribuido a este debate. Pero creo que, a nivel global, los grandes grupos empresariales se han concentrado en otros sectores más que en el inmobiliario. Los grandes grupos nacionales de construcción se han concentrado más bien en la obra pública (y la gestión de una enorme variedad de servicios colectivos) y ello explica su continua presión sobre el presupuesto público y su querencia por los megaproyectos, tan bien estudiados por Naredo. Pero el sector estrictamente inmobiliario ha visto florecer un número mucho más amplio de actores, tanto algunos que iniciaron su andadura en el desarrollismo franquista como muchos otros enriquecidos en la reciente burbuja (tal como muestra Montiel para el caso valenciano). En su mayor parte el proceso especulativo ha permitido la formación de grupos de poder a escala comarcal y regional que sólo en la fase final del proceso saltaron a la escala nacional (un crecimiento que al producirse con un nivel insensato de endeudamiento contribuyó poderosamente al estallido de la burbuja, tal y como muestran casos tan notorios como el de Martinsa-

Fadesa, Metrovacesa- Sacresa, ...). A mi entender no hay una relación simple entre el peso de los grandes grupos oligárquicos a escala estatal y la dinámica inmobiliaria y ello genera la necesidad de un análisis que de cuenta de esta complejidad. Sugiero tres pistas de investigación complementarias: la primera, ya comentada, la del papel jugado por el sector financiero en todo el proceso. La segunda tiene que ver con la desindustrialización relativa de la economía española, en parte mediante la venta de muchas empresas locales a grupos foráneos, lo que habría desviado hacia el inmobiliario a buena parte de los grupos inversores locales. Y en tercer lugar al análisis de los procesos locales (tal como hace Montiel para el caso valenciano) que permiten poner en evidencia el papel jugado por las instituciones y políticos locales y su interrelación con grupos de poder local o regional. Al fin y al cabo el sector inmobiliario ha sido tan extenso que dejaba espacio para mucha gente y, al mismo tiempo, se trata siempre de una actividad ligada al territorio concreto, un territorio en el que imperan normas y prácticas políticas diferentes. La obra comentada abre en este sentido un fértil terreno de investigación. No queda más que recomendar efusivamente su lectura.