

## **Nuestra primera propuesta: acometer la reconversión inmobiliaria pendiente**

Tomar conciencia de nuestros males es el primer paso para poder curarlos. Se habla de todas las reconversiones habidas y por haber, pero se omite la fundamental: la del modelo inmobiliario. Pues la penosa situación actual resulta, en primer lugar, de la actitud complaciente de las autoridades políticas y financieras hacia el negocio inmobiliario, que permitió que la burbuja especulativa se siguiera financiando, bajo el paraguas del euro, hasta extremos antes impensables, con el dinero de fuera que ahora se nos reclama, motivando las costosas operaciones de salvamento de todos conocidas. La negación primero por gobiernos y analistas de la existencia misma de la burbuja inmobiliaria, el posterior vaticinio de que se produciría un “aterrizaje suave”,...o los continuados anuncios de la aparición de “brotes verdes”, contribuyeron a demorar el reconocimiento y tratamiento de los problemas que aquejaban a la economía española. Ahora, tras un lustro de crisis y dejación inmobiliaria, estos problemas han ido aflorando y pidiendo soluciones cada vez con más fuerza. Finalmente, con la creación del “banco malo” que se hará cargo de los descartes inmobiliarios de las entidades financieras lastradas por la crisis, tocará a su fin el forcejeo de valoraciones que se ha venido manteniendo hasta el momento. Suena la hora de la verdad en la que las valoraciones y acuerdos que se están adoptando al margen de la ciudadanía, sentenciarán finalmente, sin decirlo, quiénes habrán de pagar los platos rotos del festín inmobiliario que ha vivido el país durante un largo decenio. Pues no está de más recordar que, como todo movimiento especulativo, la burbuja inmobiliaria ha sido un juego de suma cero en el que las plusvalías realizadas por algunos, han de acabarlas pagando otros.

El diagnóstico del presente condiciona, así, la imaginación del futuro y las posibilidades de cambio. Habría que tomar conciencia de que estamos sufriendo las consecuencias de un modelo inmobiliario agotado, que no resuelve los problemas que tiene planteados el país, lo que pide a gritos su reconversión. Para ello hay que hacer un diagnóstico ajustado de los problemas “post burbuja”. Hay que subrayar que se ha desplazado el problema desde la supuesta escasez originaria de suelo urbanizable, infraestructuras y viviendas, hacia un desmesurado exceso de los mismos,...unido al enorme endeudamiento antes mencionado. Los principales objetivos que se desprenden de ese diagnóstico son, reconvertir y sanear y/o hacer habitables los excesivos stocks de suelo, infraestructuras y viviendas y paliar la carga del excesivo endeudamiento.

La definición de los problemas y objetivos señala la configuración del marco institucional y la elección de políticas e instrumentos. Cabría decir, sin temor a equivocarnos, que las instituciones, políticas e instrumentos alternativos a proponer tendrían que ser, en la mayoría de los casos, justo los contrarios de los que han venido operando: pues justo habría que situarlos en las antípodas para orientar el metabolismo económico hacia la habitabilidad y el uso eficiente del patrimonio inmobiliario pasando desde la vivienda como inversión, hacia la vivienda como bien de uso; desde la realización de plusvalías hacia el cobro de rentas; desde la vivienda libre hacia la vivienda social; desde la construcción nueva hacia el saneamiento, la reutilización, rehabilitación y uso del suelo y del patrimonio inmobiliario construido,...

Precisar una alternativa al modelo inmobiliario actual en el sentido indicado, no exige descubrir la pólvora, ni hacer la revolución, solo mirar más allá de los Pirineos y fijarnos en otros países que gestionan de forma más razonable su patrimonio inmobiliario,... o seguir las orientaciones que marcan documentos que van desde el *Libro verde del medio ambiente urbano*, publicado por la UE en 1995,...hasta *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbano*, publicado por el antiguo Ministerio de Vivienda en 2010, y el nuevo *Libro verde del medio ambiente urbano*, 2012, encargado por el antiguo Ministerio de Medio Ambiente a la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.

En cualquier caso, las exigencias contempladas en estos documentos de una “nueva visión integrada” y un de “cambio de lógica” respecto a los enfoques parcelarios y pecuniarios habituales, se resumirían en la consideración de la ciudad como proyecto, con todas sus piezas.

Y las exigencias habituales de “compromiso público institucional” tendrían que concretarse apoyando el proyecto urbano-territorial sobre la interacción de estas tres patas: un núcleo administrativo responsable capaz de gestionar con esa visión integrada, un sistema de información capaz de describir el comportamiento y la evolución del sistema urbano-territorial (con especial referencias a los dos stocks fundamentales a gestionar en régimen de escasez: el territorio y el patrimonio construido); y un proceso que incentive y facilite la participación informada de los ciudadanos en la toma de decisiones.

Concretando algo más, el doble objetivo de utilizar mejor los excesivos stocks inmobiliarios y de reducir las deudas exige una *reconversión inmobiliaria* en toda regla, orientada a diversificar tanto el panorama inmobiliario como el financiero, rompiendo con el predominio absoluto de la vivienda en propiedad. Habría, sobre todo, que establecer un marco institucional favorable a la existencia de entidades mayoristas capaces de financiarse en los mercados, que recojan y gestionen en alquiler buena parte del stock inmobiliario hoy desocupado y/o en venta. Este tipo de entidades, con fuerte presencia en países como Suiza o Alemania, en los que el alquiler es el régimen de tenencia mayoritario de la vivienda, son las que pueden dar un uso social y lucrativo al stock inmobiliario infrautilizado y/o con problemas de impago, paliando las necesidades insatisfechas. Se trataría de diversificar el modelo inmobiliario, aumentando el stock de viviendas en alquiler y reconstruyendo el casi desaparecido stock de vivienda social, a la vez que se resuelve el gravísimo problema de los desahucios que afectan a la vivienda habitual de los hipotecados, velando por el derecho a la vivienda de los ciudadanos reconocido en la Constitución. A la vez que se diversificaría el mercado financiero, ofreciendo nuevos productos apoyados en un stock de inmuebles en alquiler capaz de asegurar a largo plazo una rentabilidad razonable más allá de los avatares bursátiles. Se trataría en suma de planificar simultáneamente una *desinversión* inmobiliaria de familias y empresas (inmobiliarias y financieras) para reducir sus excesivos stocks y paliar sus deudas. Tras cinco años de crisis, ocultación y dejación, ya va siendo hora de que se hable de *reconversión inmobiliaria*, como principal tarea pendiente para gestionar razonablemente la precaria situación actual. La constitución del “banco malo”<sup>1</sup> para recoger los excesivos e improductivos stocks inmobiliarios de entidades financieras y empresas asociadas, hace todavía más urgente y oportuna una solución como la indicada...

Recordemos, esta la *reconversión inmobiliaria* propuesta debe pasar por el reforzamiento de la democracia participativa sobre todo en el escalón local, para erradicar o al menos paliar el caciquismo que ha venido imperando incluso a este nivel tan próximo a la ciudadanía. Hace falta un verdadero rearme democrático, unido a un rearme moral, para que la ciudadanía perciba a especuladores y corruptos como una vergonzosa plaga social y no como personas a imitar. Hace falta, en suma, un saneamiento no solo económico sino también, y sobre todo, político. Este saneamiento político y económico debería de plasmarse, sobre el telón de fondo inmobiliario, en un verdadero pacto de Estado, ya que es del interés de todas las personas de buena voluntad. Propongámoslo y denunciemos a las personas y organizaciones que por atender a intereses mezquinos e inconfesables, no quieren suscribirlo.

---

<sup>1</sup> En el Consejo de Ministros del 31 de agosto de 2012 se creó en España una Sociedad de Gestión de Activos, conocida como el “banco malo”, para permitir a la banca traspasarle los “activos tóxicos” y sanear, así, sus balances, siguiendo el ejemplo de Irlanda. Pero hay que advertir que ese país está saliendo mejor parado de la crisis porque, además de haber sido en él comparativamente menos determinante el monocultivo del ladrillo, se reconocieron tempranamente y sin tapujos las minusvalías inmobiliarias y se creó el “banco malo” hace ya dos años. Es decir, que en este país se reconocieron y trataron los problemas con mayor diligencia que en el nuestro.