

MANUAL DE LLEIS I PLANS PER A FER L'HABITATGE IMPOSSIBLE

Capítol extret del llibre “El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística” de Taller Viu. Ed. Bellaterra, 2006.

“Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per a impedir l'especulació [...]”

Constitució Espanyola, art. 47

Es poden establir dues fites que marquen l'arrencada del procés d'especulació immobiliària trepidant que es produeix a l'Estat espanyol des de fa 20 anys. La primera és la promulgació de la Llei del Mercat Hipotecari que formà part dels Pactes de la Moncloa i la segona, la promulgació del Decret Boyer (Real Decret-Llei 2/1985). La primera es va inscriure en la tradició de la política pacificadora franquista de “cada operari un propietari” i assentà les bases perquè les hipoteques es poguessin convertir en un negoci deliciós per a les entitats financeres. La segona suposà el tret de sortida de la carrera d'assetjament i ensorrament dels inquilins. Amb aquest decret, l'aleshores ministre estrella del primer govern socialista i actual membre del patronat de la fundació d'Aznar (FAES), eliminà d'un cop de ploma tota protecció dels inquilins prevista en la legislació franquista. Entre altres coses, s'eliminà la figura del contracte indefinit i la seva possibilitat de subrogació a parents propers i es fomentà una alça espectacular dels preus de lloguer. Les Lleis d'Arrendament Urbà (LAU) promulgades en base al Decret Boyer no feren més que agreujar la situació. Per exemple, de 1985 fins a 1991 els contractes de lloguer tenien una durada mínima d'un any, després del qual el propietari podia rescindir el contracte a la seva voluntat; la LAU de 1994 va fixar la duració mínima dels contractes a cinc anys, però com a contrapartida va permetre augments il·limitats del lloguer, agilitzà els processos de desnonament per impagament i modificà el règim de subrogació suprimint la segona inclús en els contractes antics.

L'objectiu declarat del Decret Boyer i de les LAU successives era fer “aflorar” els pisos buits per a fomentar el “mercat de lloguer”. El resultat fou el contrari: el parc de pisos de lloguer va caure del 40% al 1960 a sols el 15% el 2001 i al 6% al 2005. Si l'objectiu declarat hagués tingut alguna relació amb l'objectiu real, evidentment, el govern “socialista” hauria d'haver tirat marxa enrere i, enlloc de crear un mercat immobiliari regit per la llei de la selva del diner, hauria d'haver intervingut d'una altra forma en el sector de l'habitatge, aplicant mesures més acords amb els seus postulats polítics i els preceptes de la Constitució. Fórmules legals per a aconseguir-ho n'hi havien i n'hi han moltes: des de la promoció estatal d'habitatges socials i de protecció oficial (que passà

del 34,3% al 1973 al 4% en l'actualitat), passant pel foment decidit de cooperatives d'habitatges, fins a l'adopció de legislacions com l'antiga legislació portuguesa que preveia que, un cop amortitzada una finca, aquesta havia de passar a mans dels inquilins que havien facilitat la seva amortització.

Però avui es pot veure clarament que l'objectiu dels legisladors va ser un altre: es tractava de convertir un bé de primera necessitat protegit -almenys parcialment- per la legislació en una simple mercaderia l'ús i gaudiment de la qual es regeix per les lleis del mercat. Les dates de promulgació del Decret Boyer tampoc foren casuals. El decret formà part integrant de la bateria de mesures socioeconòmiques que haurien d'assegurar la integració imminent de l'Estat espanyol a la CEE i a la OTAN. Per una part, es tractava de crear un marc legal beneficiós per atraure el capital internacional, i per altre, treure al mercat (o sigui, capitalitzar) el patrimoni urbanístic i paisatgístic del nou aspirant. En el pla interior, la plena mercantilització de l'habitatge, per una banda, potencià les capacitats d'acumulació de capital de les famílies més riques i significà uns ingressos immensos (via IVA, impost sobre transmissions patrimonials, venda de sòl i edificis públics...) per a les arques de l'Estat. I, per l'altre, obligà a les classes populars a treballar cada dia més per a poder disposar d'una cosa tan bàsica com un habitatge mínimament digne -amb tota la pressió disciplinadora que aquest fet comporta-. En aquest sentit el procés d'especulació iniciat amb el Decret Boyer no fou ni és un efecte secundari de la mercantilització de l'habitatge, sinó un resultat desitjat. Al mateix temps s'inscriu plenament en l'estratègia capitalista d'encarir al màxim la possibilitat de satisfacció de les necessitats bàsiques al mateix temps que s'abarateix el preu de les coses "supèrflues".

A més, a mitjans dels anys '80, el "món desenvolupat" es trobava immers en un procés de desindustrialització i de conversió en societats del terciari. Aquests processos implicaven en un primer pas, la conversió de les ciutats en centres de serveis i oci. Per a això feien falta despatxos, centres comercials i d'oci als centres urbans. Però aquests centres s'havien convertit en el lloc de residència de les classes populars després de que els seus antics ocupants de classe mitjana i alta es traslladessin a les afores dels centres urbans. De manera que es necessitava una legislació capaç de fer fora als pobres dels barris cèntrics, que de cop s'havien convertit en espais molt cotitzats. El PSOE la va proporcionar, de la mà de l'inefable Boyer (germà del igualment nefast "socialista" Solchaga en el camp de la precarització del treball), creant la legislació més salvatge del món desenvolupat en matèria de lloguer d'habitatges i alliberant de qualsevol obligació social als propietaris, al mateix temps que posava un parany sobre els inquilins i els barris on majoritàriament habitaven.

A nivell local, aquest parany es camuflà de modernització i millora de l'entorn. La tàctica utilitzada fou la del pal i la pastanaga: una mica d'equipament llargament reivindicat i molt ensorrament per a la "modernització" del conjunt. D'aquesta manera, a poc a poc i a base d'anar destruint les cases menys revaloritzables, també va anar canviant la vida als carrers i finques. Pas a pas, la por, la incertesa i l'avarícia suplantaven l'ambient familiar i de pertinença al lloc que havia regit en els carrers mal asfaltats i en les finques en mal estat.

Acuitats per la pressió dels propietaris i les intervencions urbanístiques dels ajuntaments per a revaluar (és a dir, “treure valor a”) els centres urbans, molts veïns es veien obligats a deixar el seu barri i anar-se'n a viure a la perifèria, mentre els buits deixats per ells s'anaven omplint d'oficines, llocs d'oci i habitatges per a gent amb més capacitat econòmica.

Per a il·lustrar “l'èxit” d'aquesta primera fase, unes quantes xifres: el preu del metre quadrat passà d'un promig de 50.000 ptes al 1986 en les grans ciutats a 175.000 al 1991. Al 1982 un habitatge de 90 m² costava uns 3 anys d'un sou mitjà; al 1993 ja eren 6 anys. Al 1986 els bancs s'emportaven el 30% dels ingressos totals familiars en concepte d'hipoteca; al 1991, i amb els tipus d'interès encara molt elevats, ja era quasi el 60%. Les subvencions a la construcció d'habitatges de lloguer o de protecció oficial passaren del 52% al 1986 al 26% al 1993. El procés de mercantilització de l'habitatge facilità, d'altra banda, una concentració de capital inèdita en el sector de la construcció i de les grans empreses immobiliàries i una gran acumulació de capital dels bancs i caixes d'estalvis, així com un traspàs ingent de diner a les famílies més riques de l'Estat espanyol. Al mateix temps, suposà uns ingressos insospitats per a simples propietaris d'un habitatge, que veieren com el seu valor s'havia doblat en poc temps.

Entre 1991 i 1997 es va produir un estancament dels preus i un retrocés en la construcció, que fou aprofitat per les grans empreses del sector per a realitzar una sèrie de fusions i absorbir als competidors més petits. De manera que en l'actualitat figuren 5 companyies espanyoles entre les 10 constructores més grans d'Europa, i immobiliàries espanyoles com Metrovacesa s'han convertit en unes de les més grans del continent.

Amb l'arribada al poder del PP al 1996 es va iniciar la segona gran cavalcada de l'especulació. Els nous mandataris (sempre en connivència amb el Fons Monetari Internacional i òrgans centrals de la UE com el Banc Central Europeu) van donar una altre volta de rosca al procés iniciat pels seus antecessors. Entre les mesures per a fomentar els processos d'especulació i empènyer a la gent a la compra d'un habitatge hi figuraven les següents: l'ampliació d'incentius fiscals per a la compra de la primera, segona i tercera residència [sic]; la Liberalització de la Llei del Sòl, amb la que es va donar ales a l'especulació amb el sòl, de tal manera que si al 1985 el preu dels solars era el 25% del valor final de l'habitatge, en l'actualitat és un 55%. A més, el PP proporcionà noves facilitats per a la requalificació d'espais públics amb finalitats especulatives, noves facilitats legals per a la transformació d'habitatges en locals comercials, així com nombrosos avantatges fiscals i tractes de favor per a les grans empreses constructores i immobiliàries. Aquestes mesures estaven acompanyades d'una desatenció total i absoluta de la construcció d'habitatges de protecció oficial; per exemple, en el últims pressupostos del govern del PP es concediren 3.043 milions d'euros en deduccions fiscals per l'adquisició d'un habitatge i sols 400 milions es destinaren a la construcció d'habitatges de protecció oficial. Gran part d'aquestes mesures liberalitzadores ja estaven previstes en el Decret Boyer, però el seu “potencial” encara no havia estat desplegat.

A partir de 1997 els preus es començaren a “enlairar” de nou. A part dels factors indicats en el paràgraf anterior se solen apuntar els factors següents com elements fonamentals que fomentaren aquesta segona onada de l'especulació: la baixada dels tipus d'interès (un descens que fou major a Espanya que en altres països europeus); la crisi financera de la segona meitat dels anys '90 que, després d'uns quants anys de grans guanys en la borsa, suposà un nou tomb a la inversió immobiliària a causa dels seus rèdits astronòmics; i l'entrada en vigor de la moneda única, que feia més assequible i segura l'adquisició d'immobles pels estrangers del nord i centre del continent (al 2005, el 40% de la inversió estrangera directa es concentrà en el mercat immobiliari). Òbviament, aquest “efecte crida” s'ha vist multiplicat pel fet de que la protecció dels inquilins brilla per la seva absència a l'Estat espanyol. Altres factors decisius són la gran facilitat de col·locació de diner negre (segons el Banc d'Espanya, i encara que el comú dels mortals no els ha vist mai, els bitllets de 500 euros representaren a finals de 2005 el 59,8% del valor total del diner en circulació) i l'elevat grau de corrupció en el sector de l'habitatge i la construcció. Si bé és cert que una part considerable d'aquestes inversions serveixen per a convertir la costa mediterrània en una gran urbanització i en la major concentració de pensionistes del centre i nord d'Europa, també s'han deixat sentir en les grans ciutats. Segons les dades oficials del Ministeri de l'Habitatge, en aquesta segona onada de l'especulació, és a dir, des de finals de 1997 fins a l'actualitat, els preus dels pisos han pujat més d'un 150%; en el mateix període els ingressos nets salarials sols pujaren un 34,5% (en els sectors on hi ha conveni). L'endeutament mitjà de les llars passà del 45% al 1990 a més del 60% al 2004. Segons un estudi elaborat per la immobiliària Forcadell i la Universitat de Barcelona, en el període comprès entre 1999 i 2005, l'augment dels preus era del 200%. L'estudi augura una baixada dels preus entorn al 20% durant els propers anys. Tot i així, aquesta baixada no afectaria a pisos que valen menys de 300.000 euros.

Que aquests increments relatius a un bé de primera necessitat com és l'habitatge no s'hagin repercutit mai sobre l'IPC, és un bon indicador de la il·lusió de bonança i creixement en la que viu instal·lada la societat espanyola.