

# ¡Y ahora qué hacemos!

**SIMÓN CASAS**



**tombooktu.com**

[www.facebook.com/simon.casas.bookman](http://www.facebook.com/simon.casas.bookman)

[www.tombooktu.blogspot.com](http://www.tombooktu.blogspot.com)

[www.twitter.com/tombooktu](http://www.twitter.com/tombooktu)

#yahoraquehacemos

**Colección:** Tombooktu Actualidad

[www.actualidad.tombooktu.com](http://www.actualidad.tombooktu.com)

[www.tombooktu.com](http://www.tombooktu.com)

Tombooktu es una marca de Ediciones Nowtilus:

[www.nowtilus.com](http://www.nowtilus.com)

Si eres escritor contacta con Tombooktu:

[www.facebook.com/editortombooktu](http://www.facebook.com/editortombooktu)

**Título:** *¡Y ahora qué hacemos!*

**Autor:** © Simón Casas

**Responsable editorial:** Isabel López-Ayllón Martínez

**Maquetación:** Ulzama Digital

Copyright de la presente edición © 2013 Ediciones Nowtilus S. L.

Doña Juana I de Castilla 44, 3º C, 28027 Madrid

[editorial@nowtilus.com](mailto:editorial@nowtilus.com)

[www.nowtilus.com](http://www.nowtilus.com)

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra ([www.conlicencia.com](http://www.conlicencia.com); 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

**ISBN Papel:** 978-84-15747-32-1

**ISBN Digital:** 978-84-9967-503-9

**ISBN Impresión bajo demanda:** 978-84-9967-502-2

**Fecha de edición:** Mayo de 2013

Impreso en España

**Imprime:** Servicepoint

**Depósito Legal:** M-12063-2013

*A mi padre, por enseñarme a cumplir la palabra dada; a no  
rendirme; a mirar a la vida de cara.*

*A mi madre, por darme lo más preciado: la vida.*

*A mi hermana y a su marido, por enseñarme a ser fuerte.*

*A Teresa, mi mujer; por haber creído en mí cuando yo mismo  
no lo hice; por hacerme soñar; por animarme a seguir mis  
sueños.*

# Índice

Agradecimientos .....	15
Introducción.....	19
Parte I. Historia de la burbuja inmobiliaria.....	27
Capítulo 1. Antecedentes.....	29
Introducción .....	31
La Ley del Suelo de 1998 .....	33
La burbuja de internet del 2001 .....	35
La nueva política económica mundial .....	36
El euro .....	37
Crédito fácil... y barato.....	38
Las hipotecas <i>subprime</i> .....	39
El papel de la inmigración .....	41
Capítulo 2. La burbuja .....	45
Introducción .....	47
Radiografía de urgencia del desastre .....	48
El caso de la Comunidad Valenciana .....	53
Los precios se disparan .....	55
Montones de dinero .....	57
Montones de deuda.....	58

Capítulo 3. La crisis.....	63
Introducción .....	65
La Ley del Suelo de 2007 .....	67
Viviendas vacías .....	70
Con E de estúpidos .....	71
El (triste) papel de los arquitectos.....	73
Parte II. Banco bueno, banco malo .....	77
Introducción .....	79
Capítulo 4. El milagro de los panes y los peces.....	83
Introducción .....	85
Qué obtiene su banco a cambio de su dinero.....	86
La ley 10-1 .....	87
Hipotecas al por mayor .....	88
Capítulo 5. Hipotecas al 120 %, sin avales y a cuarenta años.....	91
Introducción .....	93
Cuánto cuesta su vivienda y cuánto pagará (de verdad) por ella .....	95
Nos tiramos a la piscina, pero... ¿hay agua dentro? .....	97
Capítulo 6. Deuda buena, deuda mala.....	101
Introducción .....	103
Deuda particular <i>vs</i> deuda de promotor.....	105
No es lo mismo pagar con dinero propio que con el de otro .....	107
Capítulo 7. Una definición de banco malo.....	111
Introducción .....	113
Mercancía podrida en la nevera .....	114
Nunca llueve a gusto de todos .....	116
Cajón desastre (y no es una errata) .....	118

Capítulo 8. La Sareb por dentro .....	121
Introducción .....	123
Jugando a policías y ladrones.....	123
Piensa mal.....	125
Quién pagará los platos rotos .....	127
Manual de instrucciones de urgencia.....	128
¿Qué hacer? Justo lo contrario de lo que somos .....	129
Capítulo 9. La Sareb y el crédito bancario.....	133
Introducción .....	135
El espejo irlandés.....	135
Más pulgas para un perro flaco .....	138
¿Y el crédito? .....	139
El Banco Central Europeo: un acreedor más....	141
Parte III. ¡Y ahora qué hacemos! .....	145
Introducción .....	147
Capítulo 10. ¿Quién es el responsable de lo sucedido?...	151
Introducción .....	153
Bancos, cajas... y directivos.....	154
Las promotoras inmobiliarias .....	156
Papá Estado.....	159
Los dioses (perdón, los arquitectos) .....	161
Los abajo firmantes .....	162
Cómo salir del pozo... y cómo no volver.....	163
Para los bancos .....	163
Para las promotoras .....	164
Para las administraciones .....	165
Para los arquitectos.....	165
Para todo el mundo.....	166

Capítulo 11. Cuándo volverán los bancos a dar crédito....	169
Introducción .....	171
Las amistades peligrosas: bancos e inmobiliarias .....	172
Inmobiliaria Colonial: criada entre banqueros .....	173
Reyal Urbis: atrapados en el tiempo .....	174
Landscape-Astroc. Los grandes castañazos .....	175
Bancos y tasadoras. El ojo del amo engorda el caballo.....	177
Cómo se hace una tasación.....	178
Hecha la ley, hecha la trampa .....	179
Historia de una simbiosis .....	180
Por qué (ahora sí) los bancos no pueden conceder créditos como antes .....	182
El camino a la derecha.....	184
Capítulo 12. La dación en pago.	
¿Por qué no es posible en España? .....	191
Introducción .....	193
El modelo actual .....	196
¿Buenas prácticas? .....	200
La confianza de los bancos.....	201
Calculando la subida de la hipoteca.....	203
La Ley Hipotecaria.....	204
Nos vemos en el juzgado... o no .....	206
Capítulo 13. Comprar vivienda buena, bonita y barata....	209
Introducción .....	211
Cuestionario de urgencia para quienes quieren comprar una vivienda .....	214

Qué pasa cuando el precio no se correspon-	
de con el valor.....	218
Capítulo 14. Le haré una oferta que no podrá rechazar ....	223
Introducción .....	225
Quiero comprar obra nueva .....	226
Quiero comprar de segunda mano .....	227
Capítulo 15. Cómo vender sin perder (demasiado)	
dinero.....	231
Introducción .....	233
Consejos para que su vivienda sea	
un producto atractivo.....	234
Cuide su casa como si fuese un tesoro .....	235
Manos a la obra.....	236
Enseñe su casa. Sin miedo .....	238
Enseñe su casa. Pero enséñela bien.....	238
Dígale a la gente qué hay en su casa.....	240
Mantenga la cabeza fría .....	241
Un último consejo.....	242
Capítulo 16. Cómo salimos de esta.....	245
Introducción .....	247
No piense ¿por qué? Piense ¿cómo? .....	248
No se crea lo que le digan; compruébelo	
usted mismo.....	249
Cómo actuar a partir de ahora.....	251
Correcciones de Urgencia .....	257
Un poco de historia.....	257
Qué dice la Unión Europea.....	258
La reacción del Estado.....	260
Glosario de términos .....	263



Para saber más .....	273
Organismos oficiales.....	273
Portales especializados .....	275
Diarios en línea .....	277

## Agradecimientos

Escribir un libro es siempre una tarea dura. Y quizá la parte menos agradecida es, precisamente, la que busca poner en valor a personas que el público no conoce y cuya importancia en el devenir del libro les parece poco menos que irrelevante.

De hecho, a mí mismo me ha sido complicado encontrar las palabras adecuadas para introducir mi particular lista de parabienes. No porque no los considere imprescindibles, sino porque soy un maniático del orden y la coherencia dentro del relato, y tenía que encontrar una fórmula que encajase dentro de lo que es mi primer libro publicado.

Por ello, y sin que sirva de precedente, quiero dedicarle estas páginas que el lector está a punto de leer a tres personas sin las que, ni lo aquí escrito, ni las experiencias previas, habrían sido posibles.

La primera persona es mi padre. Y la única que no verá el resultado de sus desvelos por criarme y por intentar que siguiese una senda con criterio. Dicen que los hijos heredamos el carácter de nuestros mayores, pero en mi caso eso es cuando menos dudoso: me cuesta horrores levantarme por las mañanas, soy un desastre con los trabajos manuales y nunca podré levantar motores tan pesados como él.

Tampoco miro a la vida a cara de perro, y me cuesta soportar el dolor. Y, por si fuera poco, lloro con cualquier cosa. Nada que ver, se lo aseguro. Sin embargo, sí heredé

algo de él, y es el orgullo de hijo. Contra mi propia intuición, he logrado mantener la palabra y entregar este manuscrito a tiempo, como hacía él. Y, durante toda mi vida, siempre he mirado adelante, como hacía él. Aunque les puedo asegurar que, en más de una ocasión, he estado tentado de bajar los brazos y mandarlo todo a rodar. Como me imagino que pensó él alguna vez.

Sé que estará orgulloso de que, por una vez, haya terminado algo a tiempo y sin su ayuda. Mi primer pensamiento tras comprometerme con este libro fue para él, y a pesar de que las circunstancias de la vida lo recluyeron en casa muchos años y lo disfruté como pocos hijos pueden decir, en ese momento deseé más que nunca tenerlo cerca y poder compartir esto con él. Tendré que conformarme con que me vea desde donde esté.

La segunda persona es Teresa, mi mujer. Nuestra historia daría por sí sola para un libro entero, pero baste para el lector decir que su presencia ha sido para mí una bendición del cielo. Especialmente en una época no demasiado lejana en la que las tensiones del trabajo no me dejaban respirar y los problemas económicos no me dejaban dormir.

Habría sido más fácil cerrar los oídos a los problemas que le llevaba a casa, día sí día también. Habría sido más fácil no defenderme cuando los demás me daban de lado. Y hubiese vivido más feliz si no se hubiese empeñado en ser mi sostén cuando mi situación laboral y personal se volvió casi insostenible. Pero, terca como sólo una mujer puede serlo, se entestó en no dejar que bajase los brazos... y hoy es ella quien disfruta de los resultados.

A cambio, le he seguido llenando la cabeza de las mil y una barbaridades que he ido descubriendo mientras investigaba para escribir este libro. Ha leído varios borradores y, para mi sorpresa, apenas me hizo críticas. Quizá aún no se ha desencantado de mí, cosa que agradezco.

La tercera persona me lleva una docena de libros de delantera, y siguió un camino personal parecido al que yo he andado después que él.

Quizá al lector le suene el nombre de Raimon Samsó. Como yo, él también fue un damnificado del afán corporativo por el dinero fácil. Como yo, su sueño era dedicarse a la escritura. Y a él le debo el haber dado un buen *volantazo* a mi vida tras la muerte de mi padre y la constatación de que el mundo inmobiliario se estaba comiendo mi salud.

Y es que Raimon, además de escritor, es *coach* (espero que no le moleste que use esta palabra, porque según él ya empiezan a ser demasiados). Y, con las heridas aún abiertas por la dolorosa pérdida familiar, decidí que había llegado el momento de ponerme en marcha si quería llegar a alguna parte. Dicen que cuando el alumno está preparado aparece el maestro, y en mi caso es radicalmente cierto.

Llegué a su despacho con muchas ideas, pocas rutas y ninguna prioridad. Pero llevaba dentro algo que únicamente necesitó de su mano para salir: un sueño. Y salí con una idea, una ruta y una prioridad. La idea se plasmó en un libro del que extraje algunos párrafos que compartí a través de mi blog personal, trazando una ruta que en un principio no supe dónde me llevaba hasta que Isabel López-Ayllón descubrió las migas de pan que dejé por el camino. El resto, como se suele decir, es otra historia.

Raimon fue el primero que confió en lo que estaba haciendo; y lo hizo sin leer una sola línea, lo que le da aún más mérito. Y fue ese aliento el que me convenció de que *esta* debía ser mi prioridad: compartir lo que sé con los demás, y aprovechar el talento que (permítaseme la falta de modestia) tantos años me ha costado cultivar.

Este libro, pues, es la materialización de un sueño que llevo acariciando en noches sin dormir durante al menos la mitad de mi vida. Y llega tras una serie de intentos no

logrados a los que siguieron períodos de letargo cuya última aparición duró una década.

Así de endebles son los sueños.

Sin embargo, tras seguir los consejos de Raimon Samsó, he comprobado algunas cosas que quiero dejar al lector como inicio de este primer libro:

- El ser humano necesita sentirse realizado con lo que hace; si no es así, su vida estará vacía.
- Antes de obtener lo que uno desea, hay que invertir tiempo y esfuerzo en lograrlo, y ser conscientes de que es probable que no logremos nada de lo que nos hemos propuesto.
- Hay que esforzarse gratis, o hacerlo pensando que no vamos a obtener rédito alguno.
- Hay que perderle el miedo a hacer cosas, y a explicárselas a los demás. Que la gente sepa lo que hacemos; gracias a ello, hoy está usted leyendo este libro.

Para finalizar, le mostraré una frase que pertenece a uno de mis grupos de música preferidos, y que durante mucho tiempo presidió el salón de mi casa a modo de recordatorio. Durante mucho tiempo, sólo fue un verso ocurrente; en las épocas más oscuras, oxígeno para no abandonar. Y hoy es mi estilo de vida:

Cuando abandones tu sueño, sabrás que has muerto.  
De *Bendecida*, Héroes del Silencio

## Introducción

En el año 2007, comenzó a hablarse en toda Europa del «milagro español», refiriéndose al *boom* que registró la economía de nuestro país a partir de la segunda mitad de la década de 1990, y en especial con la llegada del nuevo siglo. En todos los círculos financieros se hablaba maravillas de un país que, en apenas una década, había pasado de estar en el furgón de cola de la Unión Europea a codearse con las grandes potencias.

Las cifras hablan por sí solas: entre 1996 y el 2007, el producto interior bruto español creció un *promedio* del 3,7% cada año. En cifras detalladas, en 1996 España generó productos por un valor total de 473.855 millones de euros. En el 2007, esa cifra ascendió a 1.053.537 millones de euros.

Si tradujésemos esos valores a un sueldo doméstico, tendríamos que un trabajador que ganase 1.000 euros en 1996 vería aumentado su sueldo en el 2007 hasta los 2.223,33 euros. Es decir, ¡su sueldo se habría doblado en sólo once años!

Toda Europa se hacía lenguas de una economía que avanzaba a golpe de fondos de cohesión desde su ingreso en 1986 (más de 150.000 millones de euros contabilizados hasta el 2013, según *El País*) y que, en apenas una década, se había puesto en el retrovisor de los grandes.

Pero, ¿cómo fue posible semejante acelerón? ¿De dónde salió la gasolina para alimentar la maquinaria durante más de una década, además de los fondos de cohesión?

Si examinamos los datos del Instituto Nacional de Estadística, veremos que, entre 1995 y el 2003, el sector de la construcción no representaba más de una décima parte del total del empleo. En cambio, la construcción de viviendas supuso casi un 23 % de la formación bruta de capital fijo, superando en importancia a sectores como el industrial, más numeroso en empleos y llegando a alcanzar el 26,36 % del total en el 2003.

En ese mismo período el turismo, el sector económico por excelencia de nuestro país, contribuyó con unos porcentajes de entre el 10 y el 12 %.

Sorprendente, ¿verdad? Todos sabemos por los medios de prensa la enorme importancia que tiene la marca España a la hora de hacer funcionar nuestra economía. Sin embargo, el porcentaje de empleos directamente relacionados con este sector de actividad osciló alrededor de un 6 %.

Hablamos del motor histórico de España. Y su contribución al PIB fue apenas una octava parte del total, como máximo.

El milagro español acaecido durante la primera década del siglo XXI se ha sustentado en el ladrillo, en una cadena de montaje de proporciones gigantescas que ha puesto en circulación 1.450 viviendas diarias durante siete años. Entre el 2002 y el 2008 entraron en el mercado más de 3,7 millones de viviendas nuevas, 600.000 de ellas sólo en el 2006.

Este frenético ritmo de construcción ha involucrado no sólo a su rama productiva correspondiente, sino a toda una multitud de sectores industriales y de servicios que se han volcado en darles salida y que han sufrido directamente las consecuencias del fin de la burbuja.

Personalmente, he tenido la oportunidad de vivir el inicio, el desarrollo y el desenlace de esta burbuja desde dentro.

Entré en él a finales de 1997, más o menos cuando el sector inmobiliario comenzaba a sacar la cabeza tras la que parecía demoledora crisis pos-92. Hice un pequeño paréntesis para finalizar la carrera y, al volver, encontré un sector en subida libre, con jornadas maratonianas de lunes a viernes y alguna que otra noche en blanco para compensar el molesto capricho del tiempo de poner sólo veinticuatro horas para cada día.

No es como técnico, pues, que me tomo la osadía de explicarle al ciudadano de a pie qué es lo que nos ha pasado, por qué nos ha pasado y cuál es el futuro que podemos esperar. Lo que me mueve a escribir este libro es mi propia experiencia en un sector en el que se han movido cientos de miles de millones de euros y que ahora, gravemente enfermo, vegeta a la espera de tiempos mejores.

En coherencia con esa visión, no encontrará el lector explicaciones similares a las que pueden escucharse en una clase magistral en ESADE o en el Foro Económico de Davos. Sí, en cambio, expondré hechos y opiniones de manera clara y comprensible.

Pondré un ejemplo de lo que acabo de decir: el déficit estatal. Políticos de uno y otro signo se enzarzan en tremendas polémicas sobre si el porcentaje es de un 4, un 5 o un 8 %. Se pelean, incluso, sobre si ese 8 es un 8,2 o un 8,3. Y uno se pregunta: ¿en qué me afecta eso a mí?

Lo explicaré de la única manera en que yo lo he llegado a entender; supongamos que tengo un sueldo de 1.000 euros al mes en 14 pagas (todo un lujo en estos tiempos). Si yo tengo un déficit de un 3 %, eso quiere decir que, de cada 100 euros que tenga en mi bolsillo, debo 3.

El 3 % de 1.000 euros son 30 euros. Por lo tanto, en un mes he acumulado un descubierto en el banco de 30 euros.

Esta cifra no es demasiado problemática. Al llegar el día 1 del mes siguiente, cobraré mi nómina y acto seguido mi cuenta corriente volverá a estar limpia.



Sin embargo, si en lugar de contenerme un poco, mantengo ese ritmo de generar 30 euros de descubierto por cada 1.000 que gano, al finalizar el año mi problema no será de 30 euros, sino de 30 euros multiplicados por 14 pagas.

Es decir: ese 3 % que antes parecía tan insignificante, se convierte en una deuda de 420 euros en el banco al final del año.

La cosa cambia, ¿verdad?

Pues ese 3 % es el límite anual de *descubierto* que la Unión Europea (UE) permite tener a cualquiera de sus Estados miembros. Si lo traducimos a la economía doméstica, eso quiere decir que su banco le permitirá deberle un máximo de 420 euros si usted tiene un sueldo como el que he expuesto.

Quien haya tenido números rojos en la cuenta corriente sabe los quebraderos de cabeza que da una cifra como esta, aunque nuestra entidad bancaria no nos apriete demasiado en un principio.

¿Y cuál ha sido el *descubierto* del Estado en el 2012? Pues no es de un 3 %, sino de ¡un 6,70%! Más del doble de lo que habíamos hablado. Si tomamos esos mismos 1.000 euros en 14 pagas veremos que, tras cada una de ellas, acumulo un descubierto de 67,00 euros. Y, si lo multiplicamos por 14, ese descubierto al cabo de un año es de... 938,00 euros.

Esto ya son palabras mayores...

Confío en que usted no haya tenido nunca un problema de este tipo con su entidad bancaria pero, si por desgracia se ha visto (o se ve) así de mal, sabrá perfectamente lo que sucede: la tarjeta de crédito queda bloqueada hasta que la deuda más el correspondiente recargo queden saldados (un recargo que puede llegar al 24 %); los recibos impagados se acumulan; se suceden las llamadas de teléfono de empresas de todo tipo a las que usted debería pagar y no paga porque no tiene con qué...

Para colmo de males, se encuentra con que, aunque cobre al mes siguiente de todo este lío, seguirá estando en números

rojos. Si fuese posible vivir del aire, quizá todo esto no dejaría de ser un mal paso. Pero no podemos vivir del aire.

Si este problema se limitase al último año, con ser grave no deja de ser un serio tropiezo que podría recuperarse con esfuerzo. Pero no hemos tenido este contratiempo únicamente en el 2012. En realidad, esto se queda en nada si retrocedemos algo más en el tiempo. Concretamente, hasta el inicio *oficial* de la crisis, en el 2008.

Permítame que le presente una pequeña tabla para que se haga una idea de lo que representa el déficit público a lo largo de estos cinco años. Me he permitido traducirla a la economía doméstica para que se entienda mejor, y he tomado los mismos parámetros. Verá usted los datos del 2008 al 2012 convertidos a esa escala, y se dará cuenta tanto de la magnitud del problema como de la desinformación que hemos acumulado en este sentido.

<i>Año</i>	<i>Ingreso mensual</i>	<i>N.º pagas</i>	<i>Total ingresos</i>	<i>% déficit</i>	<i>Déficit mes</i>	<i>Déficit año</i>
2008	1.000	14	14.000	4,2	42,00	<b>588,00</b>
2009	1.000	14	14.000	11,2	112,00	<b>1568,00</b>
2010	1.000	14	14.000	9,7	97,00	<b>1358,00</b>
2011	1.000	14	14.000	9,4	94,00	<b>1316,00</b>
2012	1.000	14	14.000	6,7	67,00	<b>938,00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>70.000</b>	<b>8,24</b>	<b>82,4</b>	<b>5.768,00</b>

Tabla del déficit de España entre el 2008 y el 2012 trasladado a una economía doméstica con unos ingresos de 1.000 euros mensuales en 14 pagas.

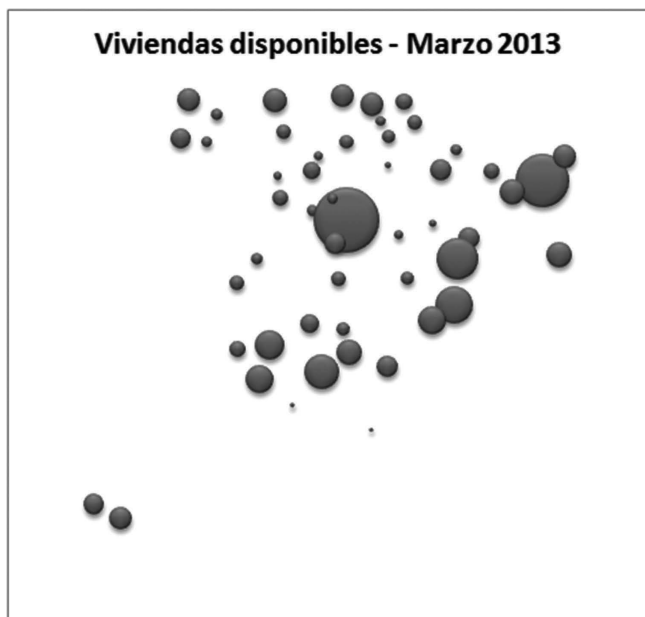
Esta es una radiografía algo más exacta de la situación de nuestra *casa*. Descartando los efectos de la inflación para

hacer más fáciles los cálculos, y suponiendo que los ingresos se mantienen constantes, vemos que, en estos cinco años, hemos acumulado una deuda equivalente a una tercera parte de nuestros ingresos anuales.

Exactamente 5.768,00 euros. O, lo que es lo mismo, una familia cualquiera con estos números debería vivir del aire durante casi medio año para poder ponerse al corriente de pago.

Todo lo que encontrará el lector en este libro seguirá esta misma línea: explicaciones claras, concisas, que permitan hacerse una idea clara de un simple vistazo. Decía uno de mis profesores de universidad que, si no puedes explicar un proyecto con un dibujo, ese proyecto no es bueno.

Voy a demostrárselo; vea por favor este mapa de España:



Viviendas disponibles en España a mediados de marzo del 2013.

Fuente: [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)

Las provincias están representadas por círculos que muestran las viviendas anunciadas a mediados de marzo del 2013 en diversos portales de internet. Los círculos más grandes se concentran en la capital y en la costa mediterránea, más una cierta cantidad en el Cantábrico.

Estas zonas coinciden con las áreas más pobladas y más prósperas. En marzo del 2013 había 518.000 viviendas en venta y 235.000 en alquiler *realmente anunciadas*, 60.000 viviendas más de las que había un año antes en los mismos portales.

Pero no es esta ni mucho menos la cifra total; según algunas estimaciones que se comentan más adelante, el número total de viviendas vacías a finales del 2011 estaba en torno a los dos millones. Una cifra que, según las mismas fuentes, tardaría entre siete y ocho años en absorberse.

Parte de esa oferta de vivienda está en manos de los bancos; y, en el momento de escribir este libro, comienzan a saberse algunos detalles de eso que se ha dado en llamar *banco malo*, y que no es más que una entidad de nuevo cuño que se va a quedar con lo peor del catálogo.

¿Existe, ante este panorama, alguna luz de esperanza? Por supuesto que sí. Bancos y cajas han guardado la llave de la caja y no hay crédito, pero eso no quiere decir que todo el dinero se haya esfumado, ni que sólo se pueda ir a un banco a pedir financiación.

La vivienda ha perdido valor y actualmente se compran muy pocas, pero eso sólo es una consecuencia de los excesos de años anteriores; sigue existiendo demanda y los precios se han ajustado mucho.

Se pueden encontrar oportunidades a buen precio, y muchos inversores comienzan a resignarse ante la perspectiva de no recuperar el cien por cien de su inversión, lo que abre las puertas a una cierta reactivación del sector.

Nadie niega que el contexto económico sea malo, y es cierto que esta situación se prolonga ya demasiado. Pero, desde hace un tiempo, las verdaderas causas de este desastre están saliendo a la luz, y está naciendo una nueva conciencia colectiva basada en la cooperación y el sentido común, dos cualidades que por desgracia brillaron por su ausencia en años anteriores.

Esta nueva conciencia está permitiendo que conozcamos los excesos cometidos y, si bien parece difícil que los responsables paguen las consecuencias de lo sucedido, también parece poco probable que se vuelva a dar un período como el que hemos vivido en mucho tiempo.

Estamos sentando las bases de un nuevo sistema que debería ser más justo, y a un tiempo más racional, y sobre la base de ese concepto, en la parte final del libro, respondo a algunas preguntas y doy algunas claves de lo que podremos encontrar en los próximos meses.

Abróchense los cinturones. Despegamos...

# I

## Historia de la burbuja inmobiliaria

### Antecedentes

- La crisis post-92
- El contexto económico europeo
- Los cambios en la ley del suelo
- La entrada en el euro
- Las hipotecas *subprime*

### La burbuja

- Cinco millones de viviendas en una década
- Aumento exponencial de precios y de endeudamiento

### La crisis

- Más cambios en la ley del suelo
- Desplome de precios y aumento de viviendas vacías
- Planes E que no sirvieron para nada

# Capítulo 1

## Antecedentes

- Los fastos de 1992 y la crisis posterior.
- La Ley del Suelo de 1997: el suelo urbanizable se valora como urbano y aumenta su valor.
- El crac bursátil del 2001 desvía grandes cantidades de dinero al mercado inmobiliario mundial.
- Tras los atentados de Nueva York y la entrada en vigor del euro, el precio del dinero baja y aumenta el crédito.
- Las hipotecas de alto riesgo o *subprime* se convierten en el producto financiero de moda.
- El número de inmigrantes en España aumenta en muy poco tiempo; la mayor parte se emplea en la construcción.

## INTRODUCCIÓN

La historia de la burbuja inmobiliaria comienza allá por 1993, justo después de los gloriosos Juegos Olímpicos de Barcelona y de la Exposición Universal de Sevilla.

Como todo el mundo recordará, 1992 fue el año que volvió a poner a España en el mapa del mundo. La archiconocida y casi genética incapacidad ibérica para organizar de manera seria eventos de estas características quedó borrada de un soberano plumazo, y el mundo entero se asombró de que un pueblo recién salido de una dictadura de cuarenta años, conocido tanto por su virilidad como por su falta de disciplina, fuese capaz de llevar a cabo dos acontecimientos de semejante envergadura a la vez. Y de hacerlo bien.

Quizá la imagen más emotiva de ese período (y perdonen que aquí me traicione mi procedencia barcelonesa) fue el encendido del pebetero olímpico por parte de un arquero paralímpico. Recordarán la escena: arco en mano, con miles de millones de ojos sobre su nuca, a Antonio Rebollo ni le tembló el pulso ni le quemó la mano para deleitar a propios y extraños.

Una vez apagadas las luces, lo que quedó suele ser lo mismo que en cualquier otra fiesta: una buena resaca y montones de basura por doquier... Un enorme desorden, además de numerosas facturas pendientes de pagar.

Las consecuencias, para los que pasaron por ello, no les resultarán nuevas, y sin este preámbulo más de uno pensaría que estoy hablando del 2012. De hecho, los paralelismos entre



ambas épocas son sorprendentes. Repasaremos muy brevemente algunos de los principales rasgos de aquella crisis:

1. Entre 1992 y 1994, hubo una crisis general en la economía nacional que conllevó, entre otras muchas consecuencias, la suspensión de pagos de más de 4.000 empresas. Otras 2.000 quebraron en ese período, y hasta un total de 300.000 se vieron obligadas a cerrar. Una de cada diez existentes.
2. En 1993 nos desayunábamos con apocalípticas cifras cercanas al 24 % del total de población activa. Partíamos de un porcentaje del 16 % en 1990, y que había subido al 20 % en 1992. Hasta entrado 1998, la tasa de paro a nivel nacional no bajó de ese nivel. Los principales damnificados fueron los más jóvenes, con una tasa de hasta el 43 % en la franja de 20 a 24 años. En el 2012, esta tasa era del 48,56 %.
3. El origen de la crisis que se inició en 1990 fue una burbuja inmobiliaria localizada en Japón. El superávit de la economía nipona se invirtió en suelo y ladrillo. El riesgo de inflación llevó al Banco Central nipón a subir los tipos de interés hasta un 6 %. Como el valor de las acciones de una empresa estaba directamente ligado al valor de su patrimonio, el sistema financiero cayó en picado. Veinte años después, Japón sigue oficialmente en crisis. Y el precio de la vivienda se estancó durante catorce años.
4. En agosto de 1990 el régimen iraquí que entonces comandaba Saddam Hussein invadió el cercano emirato de Kuwait para apropiarse de sus reservas de petróleo. Tras varios meses de tira y afloja, y en un inédito arranque de hermanamiento, 31 países se aliaron para revertir el *statu quo*. El barril de crudo subió desde los 21 \$ hasta los 46, una barbaridad entonces.

5. España permaneció como un oasis hasta principios de 1993 animada por el motor del Quinto Centenario, los Juegos Olímpicos y la Exposición Universal de Sevilla, gracias a la fortísima inversión en infraestructuras que supuso. Sin embargo, entre septiembre de 1992 y mayo de 1993 la peseta sufrió tres devaluaciones, lo que supuso una pérdida de reservas de más de 3 billones de pesetas, unos 18.000 millones de euros al cambio actual, 31.410 millones actualizados al 2012.
6. En 1996, hubo que recurrir a la financiación privada para poder hacer frente a la paga de Navidad de los pensionistas, puesto que el sistema de seguridad social había incurrido en pérdidas. Por aquel entonces, el Tratado de Maastricht establecía los criterios para poder acceder al club del euro, entre los cuales figuraba la reducción del déficit público hasta un máximo de un 3 % anual. Para lograrlo, hubo que aplicar la tijera. Los funcionarios sufrieron las consecuencias en forma de congelación salarial.

## LA LEY DEL SUELO DE 1998

Entre los expertos del sector inmobiliario, existe un consenso generalizado en señalar la Ley del Suelo aprobada por el Gobierno español en 1998 como el inicio de la burbuja inmobiliaria, como se puede ver en la gráfica de la página siguiente.