

PONENCIA MESA REDONDA CDU

## NUEVOS RENTISTAS Y LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA

14 NOVIEMBRE DE 2019

JESÚS GAGO

Texto leído en mesa redonda

(Celebración de una vieja amistad, y de otra naciente y virtual)

Buenas tardes a toda la asistencia

Empiezo por los **agradecimientos** y por una **aclaración**

Y desearía que ninguna de ambas cosas se tomase como mera retórica protocolaria

Quiero en primer lugar agradecer a quienes me han “obligado” a compartir mesa con gente a la que admiro; .....pero al mismo tiempo también a quienes , echándole valor y aguante, habéis venido para escuchar y hablar de un tema al que tantas vueltas se le ha dado ya,... sin conseguir con ello salir del atolladero de las lamentaciones. ....Gracias por haberlo hecho precisamente en estas fechas,...cuando tantas cosas hay que son motivo de atención e incluso de alegría o preocupación ,según cómo se mire. ....O de ambas cosas a la vez

**La aclaración** es que voy a ocupar un sitio que no me corresponde, ya que de lo que voy a contar **-intentando ser breve-**, casi todo -y desde luego lo más importante-, lo he tomado en préstamo (en algún caso con permiso y en otros sin él) de tres “fuentes”, cuyas aportaciones superan con creces el interés de lo que transcribiré de ellas.

**La primera** de esas “fuentes” es precisamente Enmanuel Rodriguez.

La lectura del artículo que publicó hace unos meses en la revista Contexto ( CTXT) es lo que me llevó a proponer al Club la celebración de este Debate, con él como ponente principal.

**La segunda** es Peter Marcuse, en cuyo libro “En defensa de la vivienda” (*del que es autor junto con David Madden*)-, encontré bien expresadas y documentadas tantas ideas que de forma deslavazada rondaban por mi cabeza desde hace ya tiempo, desordenadamente y sin conseguir tomar forma, ni transformarse en discurso. De modo muy particular su capítulo 4 titulado “Los mitos de la política de vivienda”.

*(Como inciso y para el público más joven, diré que Marcuse -que ha superado ya los 90 años- es hijo de aquel activista, filósofo referencia del mayo del 68, que tantas perspectivas mentales abrió a quienes por entonces nos empezamos a enredar en el compromiso y en la lucha política, desde las maltrechas trincheras de los ‘perdedores’)*

Y **la tercera** de esas fuentes -la última aunque no por ello menos importante- es mi querido y admirado Eduardo Mangada con quien tras más de cuatro décadas compartiendo de modo ininterrumpido, pensamientos, gustos, preocupaciones, preferencias, discrepancias y compromisos, y sobre todo amistad,..... seguimos haciéndolo ahora de modo aun más intenso, manteniendo correspondencia epistolar diaria mediante guasap y e\_mail, .....esos artilugios digitales de comunicación a cuyo uso ambos nos hemos enganchado como unos adolescentes más.

Y es que tan solo hace un par de días,.... al avisarme él (lamentándose) de que por estar fuera de Madrid no podría venir hoy aquí para participar en el debate, me escribía de paso por guasap unas líneas que una vez reelaboradas entre ambos yo leeré luego- (*en este caso sí con su permiso expreso*)- y que bien podrían haber sido la médula de una PONENCIA que él (sin persona interpuesta), hubiera debido exponer-hoy desde esta mesa.....-explayándose.

Finalmente para cerrar este preámbulo de aclaración y agradecimientos quiero hacerlo a Raquel Rodríguez por un doble motivo :

por haber tomado al igual que Enmanuel el relevo generacional de quienes ya nos hemos repetido demasiado al preocuparnos y hablar de esta sempiterna "cuestión" hasta hace poco, haciéndolo incluso de nuevo hoy al ponerlo otra vez sobre la mesa.

.....y gracias particularmente, por brindarnos la ocasión de discrepar públicamente en algunas apreciaciones de no poca importancia, como probablemente tendremos ocasión de mostrar luego en el debate, haciendo que éste se desenvuelva verdaderamente como tal, es decir algo alejado del habitual coro de unanimidades con acentos solo de matiz.

Paso pues en primer lugar a dar lectura del texto elaborado a partir del telegráfico mensaje de Eduardo Mangada al que antes he hecho mención:

### **\*Vivienda\***

El derecho a un alojamiento, a un techo que te proteja y te cobije, es consustancial con la defensa de la dignidad de las personas.

Más aún, es al mismo tiempo el derecho a "una llave", como garantía no solo de la posesión de tus cosas, de lo que tienes, sino sobre todo de tu "intimidad": un espacio donde resguardarte y realizarte personalmente.

Es al mismo tiempo un derecho del común- algo bien distinto a la masa- por. ser la expresión colectiva de afanes individuales compartidos.

Satisfacer este derecho, esta necesidad vital, física y espiritual, no puede alcanzarse en el juego del mercado, que fija el precio del techo -y de la "llave"- al tratarlos como una mercancía más con valor de cambio.

En el puro mercado probablemente poco más del 10% de la población puede estar segura de poder llegar a satisfacer a lo largo de su vida y sin angustias esa necesidad vital. Necesidad que las sociedades en donde se ha ido concentrando la riqueza históricamente acumulada hemos llegado a considerar y calificar como un “derecho” universal, de toda persona integrante de las mismas.

Y sin embargo, para un porcentaje muy elevado de gente en esas mismas sociedades, el ejercicio de ese “derecho”, en alguna etapa de la vida al menos, solo puede garantizarse extrayendo de las lógicas de mercado, una cantidad asimismo elevada de las viviendas disponibles,..... De un mercado en el que bajo su falsa apariencia de libertad impera en realidad el abuso y la explotación del necesitado.

Garantía que exige por tanto regular económica, normativa y administrativamente los precios y las condiciones a que está sometido el uso y disfrute de ese bien, en favor de una amplia mayoría de ciudadanos.

Para ello resulta obligado resguardar una parte importante de las viviendas, situando su uso y disposición fuera del albur del mercado. Y ello tanto por razón de su producción, como por su colocación en el espacio y por la modalidad de tenencia y por su precio.

Viviendas “*con vínculo*” decían nuestros amigos italianos.

La **producción** de viviendas por los poderes y recursos públicos, en cantidad, tipo y lugar adecuados es un proceso que ha de ser sostenido y dilatado en el tiempo.

Por ello, además de contar con las viviendas de titularidad pública de las que se vaya disponiendo, resultará **inevitable** intervenir políticamente mediante la imposición de unas condiciones sobre las de titularidad privada a fin de que cumplan con la finalidad social a la que la Constitución obliga.

Y por tanto una parte significativa de las viviendas cuya titularidad no es pública habrán de ser asequibles por su modo de tenencia y por su precio tasado, conformando así otro submercado sometido a ese “vínculo” anteriormente mencionado.

Condiciones estas que de alguna forma hay que trasladarlas al suelo.

#### **Ideas y propuestas para debatir .**

- Gravar retención de viviendas vacías en áreas de alta demanda insatisfecha.
- Repensar el establecimiento de un “*equo canone*”, superando los problemas experimentados en Italia cuando allí se **formuló (sin traducirse)** jamás a la práctica).
- Lucha “sin cuartel” frente a la enajenación del patrimonio público y la financiarización del patrimonio habitacional,

La segunda de mis fuentes ha sido como antes señalé, el artículo de Enmanuel publicado en la revista Contexto (CTXT).

Además del altísimo interés que por sí mismo tiene, en mi decisión de elegirlo como “fuente” ha contado además su coincidencia con un enfoque de la “cuestión del la vivienda” (en la actualidad), que yo mismo venía tratando de adoptar como propio desde hace tiempo -aunque sin mucho éxito todo hay que decirlo- y que la lectura de algunos textos de David Harvey no hicieron sino reforzar : me refiero a la necesidad tanto teórica como política -es decir en la praxis- de enmarcar dicha cuestión en el papel de lo inmobiliario en el proceso de acumulación capitalista, singularmente en la del papel de **la “renta”** ( en especial la del suelo) y del **“rentismo”** (en especial el inmobiliario) en la economía política del capitalismo avanzado (fase madura del capitalismo) ,y en concreto en el desencadenamiento de procesos de **des-poseción** análogos aunque muy distintos a los del capitalismo inaugural.

*(La población necesitada de alojamiento ha pasado a ser contemplada no solo como sujeto de explotación mediante la apropiación de la plusvalía creada en la producción, sino además como una inmensa e inacabable cantera de la que poder extraer rentas o ahorro acumulado).*

De mi personal lectura del artículo de Enmanuel yo extraigo como mínimo **6 TESIS** de extraordinario interés, y algunos datos que en mi opinión deben enmarcar el debate sobre las mismas.

Tales tesis enunciadas de modo sintético serían:

**1ª** RECOMPOSICIÓN DE LAS CLASES MEDIAS A TRAVÉS DE LA FIGURA DEL MODESTO PROPIETARIO DE **SEGUNDAS** VIVIENDAS CONSTITUIDO EN “RENTISTA POPULAR” >>>>(LA POSTCRISIS COMO MECANISMO DE ESTABILIZACIÓN SOCIAL A PARTIR DE ESA FIGURA).

**2ª** PRINCIPAL EFECTO POLÍTICO DE LA CRISIS INICIADA EN 2007: DESESTABILIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA/ESTRATIFICACIÓN DE CLASES POR DETERIORO/EMPOBRECIMIENTO DE LAS CAPAS MEDIAS.

**3ª** LA CRISIS EN SU DIMENSIÓN/EXPRESIÓN INMOBILIARIA TRAJÓ CONSIGO UNA MUY NOTABLE DEVALUACIÓN DEL **VALOR NOMINAL** DEL PATRIMONIO (RIQUEZA) EN MANOS DE LAS CLASES MEDIAS , PERO NO LA PÉRDIDA DE ÉSTE PARA SUS SEGMENTOS ECONOMICAMENTE MÁS HOLGADOS Y RESISTENTES.

**4ª** TRAS ESA **DEVALUACIÓN DE LOS PATRIMONIOS** (INDIVIDUAL O FAMILIAR), SU LIQUIDACIÓN SOLO ERA POSIBLE ASUMIENDO UNA PÉRDIDA MUY IMPORTANTE EN EL **VALOR EFECTIVO DEL MISMO**.

**5ª** TRÁS LA CRISIS LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA REGISTRADA DESDE 2013 HA TRAÍDO CONSIGO UN **INCREMENTO ESPECTACULAR EN LOS PRECIOS DEL ALQUILER**, PARTICULARMENTE EN ALGUNOS TERRITORIOS/LOCALIZACIONES Y EN ALGUNOS SEGMENTOS DE LOS MERCADOS LOCALES. TAL EVOLUCIÓN NO ENCUENTRA PARALELO -O MUY DÉBIL- EN LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA>>>>>>>>

*(DE ESTE MODO LA CLASE MEDIA PROPIETARIA DE **SEGUNDAS** VIVIENDAS HA PODIDO (RE) SITUARSE TAMBIÉN Y DE NUEVO ENTRE LOS POCOS BENEFICIARIOS DE LA CRISIS).*

**6ª** **TESIS CENTRAL Y CONCLUSIVA.** EL “RENTISTA INMOBILIARIO” ESTÁ CONVIRTIÉNDOSE EN LA NUEVA FIGURA DE LA CLASE MEDIA (SUPERVIVIENTE) , ERIGIÉNDOSE AL TIEMPO COMO MODELO PARA LOS INTEGRANTES DE ESA CLASE QUE SE VEN AMENAZADOS DE EXPULSIÓN DE LA MISMA >>>>>

LA CENTRALIDAD MEDIÁTICA DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD INMOBILIARIA HA DESPLAZADO LA QUE HABÍA ASUMIDO EL COMBATE CONTRA LA SAREB, AL MISMO TIEMPO QUE SE PRODUCE UNA **LEGITIMACIÓN DEL “RENTISTA POPULAR”** ( ESPEJO EN EL QUE PROYECTAR LAS ASPIRACIONES A COLMAR Y AL TIEMPO HORIZONTE ESPECULAR DE LAS VÍCTIMAS DE LA PRECARIEDAD

ESA NUEVA FIGURA REPRESENTA UN **OBSTÁCULO DE PRIMER ORDEN** FRENTE A CUALQUIER POLÍTICA DE CONTENCIÓN DE PRECIOS , ....COMO LO FUE LA TENENCIA EN PROPIEDAD Y EL CRÉDITO HIPOTECARIO BARATO EN EL LARGO PERIODO DE LA BURBUJA

En cuanto a los datos aportados<sup>1</sup> en su artículo que en mi opinión sirven para encuadrar los antedichos enunciados yo destacaría los siguientes:

**1º** **MÁS DE UN MILLÓN DE HOGARES** PERDIERON SU VIVIENDA HABITUAL ENTRE 2007 y 2015 EXPULSADOS DEFINITIVAMENTE DE LA SOCIEDAD DE PROPIETARIOS Y EN NO POCAS OCASIONES CON DEUDAS MILLONARIAS, ADEMÁS.

---

<sup>1</sup> Todos ellos deberían ser oportunamente contrastados, actualizados y en su caso complementados

**2º** EN 2017 1 450 MIL VIVIENDAS SE HABÍAN CONVERTIDO EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO ... (CON LA CONSIGUIENTE REDUCCIÓN DEL STOCK A DISPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PARA RESIDENTES PERMANENTES)

**3º** EN UN CONTEXTO DE DEPRESIÓN/ESTANCAMIENTO SALARIAL Y DE EXTENSIÓN DE LA PRECARIEDAD LABORAL LOS PRECIOS DEL ALQUILER LLEGARON A SITUARSE **UN 20% POR ENCIMA DE LOS NIVELES PRE-CRISIS**. EN MADRID Y BARCELONA EN TAN SOLO 4 AÑOS ( 2015-2019) ESE AUMENTO LLEGÓ A SUPERAR EN ALGUNOS LUGARES EL 60%

**4º**. EN 2019 DE LOS **3,5 MILLONES DE VIVIENDAS** EN ALQUILER , MENOS DE UN 10% ( 250.000) ESTABAN EN MANOS DE GRANDES EMPRESAS. LA CARTERA DE LAS SOCIMIS ESPECIALIZADAS EN ALQUILER SE CIFRABA EN 42,1 MIL ES DECIR POCO MÁS DEL UNO POR CIENTO DEL PARQUE EN ALQUILER.

Con todo lo anterior -tesis y datos - hay material de por sí más que suficiente para llevar a cabo un Debate del que el acto de hoy debería ser solo un comienzo .

Por lo que se refiere a **la tercera de mis “fuentes”**- el libro de Marcuse&Madden y más en concreto su capítulo ( 4) dedicado al Mito de las Políticas de Vivienda -, solo unas palabras para rematar, retomando para ello al mismo tiempo algunas conclusiones de esos datos que antes he extraído del artículo de Enmanuel y trayendo de nueva aquí lo que se desprende del texto antes transcrito y leído sobre la reflexión de urgencia al hilo del intercambio de ideas mantenido con Eduardo Mangada.

### **El derecho a la vivienda y las políticas**

A lo largo de 25 páginas Marcuse recoge en el citado capítulo de su libro una descripción de lo ocurrido en EEUU en el último siglo en relación con las medidas ensayadas para enfrentarse a la “cuestión de la vivienda”. Su conclusión no puede ser mas clara ni terminante, No ha existido nunca, ni antes ni después, Política de Vivienda; y ese vacío se ha colmado con un mito .Precisamente **el mito de las Políticas de Vivienda**.

Mi opinión sobre lo acaecido en España no puede ser en esto más coincidente no ha habido nunca Política de Vivienda **en estricto sentido**.. Lo que sí ha habido -o sí **se han hecho** - políticas **CON** la vivienda distintas y de diferente intensidad, pero en los tiempos más recientes ya ni siquiera de eso queda.

*(Hago esta afirmación, consciente de que es demasiado categórica como para dejarla en su seco enunciado, pero creo que solo a partir de su radicalidad cabe aventurarse en proponer medidas que siquiera por aproximación pudieran calificarse como tal -es decir como Política de Vivienda- una vez abandonado como primer paso el ilusorio campo del mito.)* .

Ocasión habrá de volver a ello en este mismo debate de hoy si es que el argumento suscita interés o controversia

A falta de mejor definición y por tratar de ilustrar el significado que cabe dar a ese término -Política de Vivienda- yo diría que este corresponde al conjunto de medidas- normativas , reguladoras, de inversión y de gestión públicas, **específica y preferentemente** dirigidas a hacer efectivo ese **derecho a la vivienda**, en los términos en que éste aparece esbozado en el texto antes transcrito, recogiendo las reflexiones al hilo del referido intercambio de opinión con Eduardo Mangada.

Mas de cuarenta años han pasado ya desde que ese “derecho” se deslizara en el texto constitucional - aunque ubicándolo en lugar inapropiado ( artículo 47, en el **capítulo 3** del título I (el de los “principio rectores”), en vez de en el 2 de ese mismo título (el de derechos y libertades)<sup>2</sup>. Incorrecto emplazamiento, aunque como tal **derecho** que interpela a los poderes públicos para su ejercicio satisfactorio está literalmente enunciado en dicho artículo.

Pero más allá de disquisiciones jurídicas o nominalistas sobre el alcance de dicha ubicación, lo cierto es que la vivienda, ya fuese como derecho o como “*principio rector*”, en esos 40 años de alojamiento de ese artículo en la Constitución<sup>3</sup> ,no ha conseguido traspasar la frontera de la retórica para instalarse en la vida real, como un **derecho efectivo**.

Los datos aportados por Enmanuel Rodriguez en su artículo -que tan bien reflejan la actual realidad de la vieja “cuestión” dibujan un cuadro de emergencia inequívoco<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> *Capítulo 2 donde se encuentran otros derechos como el del trabajo, sin ir más lejos*

<sup>3</sup> *En otra ocasión-ya que no es este el momento ni el lugar- deberá abordarse y enjuiciarse el tan ensalzado artículo 47 de la CE 78 , de cuya formulación - más allá de su inane aplicación- soy acerbo detractor*

<sup>4</sup> *Al igual que tantos síntomas lo reflejan igualmente en otras esferas de la realidad, desde el cambio climático y sus ya muy visibles consecuencias , hasta las crisis que día a día se evidencian en la esfera social (desigualdad , pobreza, precariedad e inseguridad ), y en la esfera institucional ( incesante crecimiento del deficit democrático)l y política ( organización y reparto territorial del poder así como reconceptualización de la soberanía y cuestionamiento de la actual configuración del demos)*

Situaciones de emergencia que reclaman asimismo decisiones y **políticas de choque** , no cataplasmas ni paños calientes.

Para ello es preciso en primer lugar ser implacable en la resistencia y en la batalla contra el tatcheriano TINA ( no hay alternativa), la gran consigna del poder neoliberal que ha colonizado los cerebros de quienes -como víctimas- hemos de estar obligados a combatir para sobrevivir.