

Publicat el 2-9-2007 a "Levante - EMV".

Especulación y Gin-tonics

Fernando Gaja i Díaz *

Cuando voy a pagar mi consumición, la dueña me indica que no, que no hace falta, que hoy invita la casa. "Alguna celebración" pregunto sorprendido, "No, el mes que viene cerramos" contesta tristemente. No lo puedo creer, cierran mi pub. La dueña me explica que el negocio no aguanta, que le han vuelto a subir el alquiler, nada menos que a 5.500 euros al mes, y que eso no deja ya margen. Los Gin-tonics que de vez en cuando me tomo, y que prepara maravillosamente, me habían parecido algo caros. Seis euros por una tónica, un chorrito de ginebra, el zumo de limón con su corteza y los hielos me parecían un poco excesivos. Mentalmente había calculado el margen que la dueña tenía, pero en mis cálculos no entraba la especulación inmobiliaria.

Muchos, yo el primero, podemos llegar a pensar que la especulación inmobiliaria no nos afecta, que no afecta a nuestras economías, que ni siquiera afecta al paisaje, al ecosistema, a la estructura de nuestras ciudades. Si no tengo intención de comprar pisos, ya que mis capacidades inversoras están muy lejos de las astronómicas cifras que hoy se pagan por un techo, y con la hipoteca cancelada, el problema lo tienen los jóvenes y en general quienes precisen una casa y no la tengan. Pero nos equivocamos. La especulación inmobiliaria se traslada a todos los productos y servicios que necesitamos y/o consumimos; a aquellos que precisan de un inmueble, que son casi todos.

Hemos llegado a pensar que la especulación urbanística, la plusvalía apropiada privadamente en los procesos de reclasificación y recalificación, era una especie de maná celestial, que recibían unos afortunados, pero que no salía de ningún bolsillo, de ningún pagano. No es así, no existe tal maná. La plusvalía, que graciosamente se apropian los especuladores, se carga sobre el producto inmobiliario que en ese suelo se construye. Y a partir de ahí se traslada como una bola de nieve en todo el proceso de construcción de la ciudad: del suelo al techo, y de ahí a las rentas o alquileres.

La especulación urbanística produce una elevación instantánea de los precios inmobiliarios, una especie de tsunami ―ahora sí que podemos utilizar correctamente el símil―; y éste es un factor, un coste, nada despreciable en la producción de cualquier producto o servicio: desde un Gin- tonic hasta la minuta de un abogado, que también debe contribuir con la renta de su despacho a la alimentación del monstruo. La actitud pasiva de la Administración Pública ante el crecimiento de la espiral

especulativa es como mínima miope e ignorante. La especulación inmobiliaria podrá producir enormes fortunas (entre la lista de los humanos más ricos del planeta, la famosa lista Forbes, figuran 22 ciudadanos de este Estado, todos ellos sin excepción con vinculaciones con el sector inmobiliario), pero acabamos pagándola todos, nadie se escapa.

La supuesta regulación del mercado ―si muchos negocios no aguantan la presión de las rentas y tienen que plegar, bajarían los alquileres― no es de aplicación en este caso, porque los caseros han invertido demasiado en la adquisición de unos inmuebles por los que esperan, en buena lógica mercantil, obtener unos beneficios proporcionales a su inversión. Unas ganancias a las que no van a renunciar, y para las que pueden esperar (la presión fiscal y los gastos son insignificantes frente al rendimiento esperado). A no ser que se conviertan a su vez en especuladores, y su negocio consista simplemente en la reventa, no en la explotación. Pero en ese caso, estaríamos proponiendo un modelo de economía piramidal, donde el beneficio se obtiene a costa de un "primo" comprador, y esos tinglados ―al margen de su legalidad― no aguantan demasiado.

Cuando la dueña del pub me cobra seis euros por un Gin-tonic, por muy bien que los prepare, y lo hace, casi la mitad del precio será destinado a pagar la renta del casero. Es una cadena: el casero aspira a cobrar 5.500 euros porque, a su vez, compró el bajo a un exorbitante precio, muy por encima del coste real de producción material. Y sus expectativas, su "lógica" es obtener una utilidad acorde a la inversión. El caso del especulador, de quien se beneficia de una recalificación urbanística, es distinto: nada ha invertido, nada ha hecho para apropiarse de unas plusvalías, que la Administración (la Administración somos todos, ¿les suena en estos días?) ha creado para luego regalar. Ellos, como se dice ahora, se lo llevan "crudo", cargando el muerto a los futuros consumidores, a los compradores de pisos, en primer lugar, pero siguiendo la cadena a todos aquellos que compren algún bien o servicio instalado bajo ese techo.

Ejercicio: la próxima vez que pague un precio por un bien o servicio calcule mentalmente la porción que de esa cantidad va a parar a su especulador de turno, a ese agraciado con el regalo de las plusvalías.

* Arquitecte

Fitxer baixat de <http://www.terracritica.org>