

Apéndice

Como cualquier libro que se precie, éste también incluye un apéndice. La idea es coleccionar aquí comentarios públicos de políticos, ejecutivos y expertos sobre la existencia, o no, de una burbuja inmobiliaria en España. Se han dividido en tres categorías: primero, los «negacionistas», que no aceptan la existencia de una burbuja y que luego se transmutarían en «aterricistas» (defensores de un supuesto aterrizaje suave). La segunda categoría incluye a aquellos que han cambiado de bando y que denominaremos «chaquetistas». Por último, están los «burbujistas», personajes que siempre han mantenido que estaba formándose una burbuja inmobiliaria de enormes proporciones, aunque en algunos casos llegó un momento en que dejaron de hacer declaraciones públicas.

1. Negacionistas/aterricistas

Muchos personajes públicos negaron la existencia de una burbuja inmobiliaria o defendieron, posteriormente, que se produciría un aterrizaje suave. A este grupo podemos denominarlo «negacionista» y, siguiendo un término popular en Internet, «aterricista». Ninguno contempla, no obstante, la posibilidad de que sea el sector inmobiliario el que provoque la crisis económica y tumbe el sector financiero.

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

El pinchazo de la burbuja abrió la veda a los reproches públicos hacia todos aquellos que durante años habían negado la existencia de la burbuja. Una de las primeras recolecciones de comentarios sobre los que negaron la burbuja apareció en el foro de Burbuja.info el 31 de mayo de 2008. *El País* publicará el 6 de julio de 2008 un reportaje de Ramón Muñoz titulado «Burbuja, ¿qué burbuja?», donde se recogen también declaraciones en medios de comunicación de políticos, directivos y expertos que negaron la existencia de la burbuja inmobiliaria. Aunque en algunos foros de Internet se acusa al reportaje de *El País* de plagio del original, la selección de citas y personajes es bastante diferente. El 7 de julio de 2008 será *El Mundo* el que publique un reportaje de Javier González y Elena Hita con un breve recorrido por políticos que negaron la existencia de la burbuja. En las siguientes páginas se recogen los que, a mi parecer, son los testimonios más relevantes de negación de la burbuja inmobiliaria o «aterricismo» irredento. No están todos los que son, pero sí son todos los que están.

Políticos

Francisco Álvarez-Cascos, ministro de Fomento (2000-2004):

«Se ha intentado trasladar del mundo financiero al inmobiliario el concepto de burbuja, algo que se pincha cuando desaparecen las expectativas, pero las expectativas en el mercado inmobiliario español son sólidas y reales» (*El Mundo*, 23/10/2003).

María Antonia Trujillo, ministra de Vivienda (2004-2007):

«Los que hablan de burbuja pecan de irresponsabilidad. Habrá un aterrizaje suave que no mermará el patrimonio de las familias españolas que tienen una vivienda en propiedad» (*El País*, 23/6/2004).

Carme Chacón, ministra de Vivienda (2007-2008):

«Nuestro sector inmobiliario es de los mejores del mundo. Vivimos un aterrizaje o ajuste suave» (*El País*, 24/10/2007).

Cristóbal Montoro, ministro de Hacienda (2000-2004):

«El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, negó que exista una “burbuja inmobiliaria” y auguró una “previsible y deseable” estabilización del precio de la vivienda, aunque reconoció que “otra cosa es que el precio de la vivienda haya subido demasiado”, por lo que destacó la necesidad de “controlar” ese incremento y “promover” las condiciones necesarias para evitarlo. Aseguró que el concepto de burbuja inmobiliaria “es una especulación de la oposición”, que, a su juicio, “habla insensatamente de la economía del ladrillo” y “olvida” que la construcción es un sector “fundamental” para la economía del país y en el que trabajan cerca de un millón de personas» (*EFE*, 2/10/2003).

«El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, considera que no existe una “burbuja inmobiliaria” en España, por lo que desde su punto de vista es de esperar una “previsible y deseable” estabilización del precio de la vivienda» (*Córdoba*, 2/10/2003).

Sector financiero

Alfredo Sáenz, vicepresidente del Banco Santander:

«No hay síntomas de pinchazo de la burbuja porque la morosidad en España está bien. Se ha dado mucha relevancia al crecimiento de la impuntualidad en los pagos, y esto ha provocado que en el sector se genere el temor al crecimiento de la morosidad» (*El País*, 28/4/2007).

Emilio Botín, presidente del Banco Santander:

«No hay burbuja, y en este sentido el informe del Banco de España, que yo he leído a fondo, no ha sido bien interpretado» (*EFE*, 23/10/2003).

«El presidente del Grupo Santander, Emilio Botín, vaticinó ayer en Valladolid un “descenso gradual” de la actividad de los sectores de la vivienda e hipotecario, pero aseguró estar convencido de que “no habrá ni *crack* ni burbuja” en estos ámbitos. Botín reconoció que “quizás ha sido un poco fuerte” el crecimiento experimentado en los últimos años. “El sistema ha crecido mucho, lo

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

cual ha sido bueno para el país, y a ello han ayudado los tipos bajos de interés”, señaló el presidente del primer grupo bancario de la zona euro y noveno del mundo.

»El banquero se mostró “convencido de que no habrá casos de crisis como temen algunos” y explicó que la de España es una situación “parecida a la inglesa, en cuanto al crecimiento del mercado hipotecario”. “Aquí ocurrirá algo parecido a Inglaterra, donde se ha producido un gradual decrecimiento de esta demanda.”» (*Diario Vasco*, 23/3/2005).

Jaime Caruana, gobernador del Banco de España:

«El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, negó ayer categóricamente que exista una burbuja especulativa en el mercado inmobiliario español, aunque sí reconoció que el precio de las viviendas está algo sobrevalorado. “No tenemos burbuja inmobiliaria”, repitió en varias ocasiones Caruana en su comparecencia ayer en la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados» (*Cinco Días*, 19/6/2003).

«No hay burbuja, sino una cierta sobrevaloración» (*El País*, 1/7/2004).

«El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, aseguró ayer que “la sobrevaloración de la vivienda es todavía compatible con un ajuste en el sector que se puede producir de forma suave y en el que los precios podrán converger sin que se produzca ningún pinchazo”.

Caruana señaló que es cierto que se ha detectado una sobrevaloración en el sector inmobiliario porque los precios están creciendo más de prisa “de lo que lo explicarían las razones fundamentales, aunque éstas explican buena parte de la subida”. “Por este motivo hemos hecho un llamamiento a la prudencia”, dijo el gobernador del Banco de España, que matizó que el emisor “nunca ha hablado de burbuja inmobiliaria, porque una situación así acaba de una forma brusca”.» (*Cinco Días*, 21/6/2005).

Gregorio Mayayo, presidente de la Asociación Hipotecaria de España:

«El presidente de esta asociación coincide en pronosticar que no

habrá crisis, ni desplome y, por tanto, ni hay ni habrá burbuja» (*Cinco Días*, 22/7/2002).

«No estamos ante una burbuja inmobiliaria en España», afirmó ayer el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Gregorio Mayayo, quien señaló además que si bien “la producción es muy alta y los precios de la vivienda también, el endeudamiento que trae consigo es positivo”.

“Tenemos una concepción equivocada del precio de la vivienda, ya que ha subido pero es un bien que no se compra al contado y las cuotas han bajado, están en torno al 75 por ciento de lo que representaban en 1990, es decir, en términos de esfuerzo de amortización, hoy la vivienda es más barata”, incidió Mayayo, quien ofreció una conferencia en la clausura del Curso de Estudios Inmobiliarios que ofrece la Universidad de Alicante» (*Consumer Eroski*, 25/9/2003).

«El presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Gregorio Mayayo, afirmó hoy que es “muy difícil, por no decir imposible” que se desplomen los precios del mercado inmobiliario, “porque no hay una alternativa en el mercado del alquiler”.

Mayayo, que pronunció hoy una ponencia sobre “La reforma del mercado hipotecario” en los cursos de verano de la Universidad Rey Juan Carlos, dijo que “nadie con un mínimo de seriedad en este país ha dicho que exista una burbuja hipotecaria, comenzando por el Banco de España y por el Gobierno”.

El presidente de la AHE calificó de “estupidez” la posibilidad de que la supuesta “burbuja inmobiliaria” pueda explotar, pues si los precios bajasen, “los jóvenes que antes no podían comprar una vivienda ejercerían presión sobre la demanda, y los precios volverían a subir”» (EFECOM, 13/7/2007).

Sector inmobiliario

Juan José Bruguera, consejero delegado de Inmobiliaria Colonial:

«La burbuja es un reclamo periodístico y no tiene un contenido real» (*El País*, 20/9/2003).

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

Enrique Lacalle, presidente del salón inmobiliario de Barcelona:

«El presidente del salón inmobiliario Barcelona Meeting Point, Enrique Lacalle, descartó ayer la existencia de una burbuja inmobiliaria. “Este sector es sólido como una roca y no defrauda nunca a medio y largo plazo.”» (*El Mundo*, 27/3/2003).

«No hay burbuja. Llevo años diciéndolo. Hay confianza y satisfacción generalizadas. No conozco a nadie que no esté satisfecho de haber invertido en inmobiliaria, y en cambio sé de muchos que se arrepienten de no haber adquirido un producto que ahora está mucho más caro» (*El País*, 21/10/2005).

Fernando Martín, presidente de Martinsa-Fadesa y del G14:

«Fernando Martín, presidente del G14, que agrupa a las mayores inmobiliarias cotizadas en Bolsa, ha augurado una “vertiginosa” subida del precio de la vivienda para 2009 si no se agilizan los trámites para disponer de suelo urbanizable. Durante la presentación de una jornada sobre el sector inmobiliario organizada por la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD), el también presidente del grupo Martinsa-Fadesa ha asegurado que ni el precio de la vivienda va a bajar ni los tipos de interés van a subir, “en contra del mensaje que desde algunos sectores se está transmitiendo a la sociedad”.

El mensaje que, según él, hay que transmitir a la sociedad es que los precios no bajarán, que los tipos de interés no subirán y que es necesario agilizar la tramitación de los suelos» (*El País*, 24/10/2007).

Enric Reyna

«Por contra, los promotores inmobiliarios reaccionaron airados. El presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Edificios de Barcelona y Cataluña, Enric Reyna, acusó al instituto emisor (Banco de España) de “crear alarmismo”. “Sostener que la burbuja inmobiliaria puede estallar en poco tiempo me parece una temeridad”, advirtió» (*El Periódico*, 4/10/2003).

«Jordi Basté (primera pregunta): ¿bajarán el precio de los pisos nuevos, señor Reyna?»

Enric Reyna (respuesta): No, se estabilizarán, habrá un reajuste, pero lo que se dice bajar bajar, no. De todas maneras, el que no suban los pisos al ritmo que han venido subiendo hasta ahora ya es una forma de bajar, pero lo que valía 20, que pueda valer 15, esto no sucederá.

J. B.: El precio de los pisos usados ya ha empezado a bajar, ¿no?

E. R.: Sí, pero el recorrido que tenían en los precios de los pisos usados es mucho más superior al de vivienda nueva, por lo tanto, cuando había mucho recorrido, mucho beneficio, es fácil que puedan bajar porque no viene de un poco, pero la vivienda reciente, comprada en un suelo reciente muy caro, es imposible que puedan haber grandes bajadas de precios. Esto no quiere decir que puntualmente pueda haber algún caso de que un tema determinado, alguien determinado, pueda hacer alguna cuestión, pero en líneas generales debemos decir rotundamente no. Se mantendrán los precios, no subirán el ritmo y yo creo que las subidas serán lo que sería lógico, que la vivienda suba más o menos lo que suba cada año el IPC.

[...]

E. R.: Hay otra palabra, si me permite, que no me gusta. No es burbuja. Una burbuja es algo que cuando estalla no deja nada. Aquí el precio del piso se puede estabilizar o puede bajar, pero siempre queda el piso. Y la burbuja, cuando estalla, no deja nada» (entrevista en *RACI*, febrero de 2008).

José Manuel Galindo, secretario general de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima):

«La pregunta que cabría hacerse es: “¿cuándo ha habido burbuja?”. Preguntar si ya no la hay es porque se presupone que la ha habido. Desde Asprima creemos que en ningún momento ha habido “burbuja” ni, por tanto, habrá pinchazos.

La capacidad de compra del cliente ha respondido en todo momento a la producción, lo que nos hace pensar que en ningún momento ha habido “burbuja inmobiliaria”, sino más bien un ciclo creciente motivado por el buen momento fiscal, económico-financiero y demográfico. Por tanto, la actitud del ciudada-

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

no va a seguir siendo activa ante la compra de una vivienda y mientras haya respuesta suficiente a la oferta del mercado –siempre y cuando no sea por motivos inversores–, no podrá hablarse de que exista «burbuja inmobiliaria»» (*El Mundo*, 24/11/2006).

Pedro Pérez, segundo presidente del G14:

«Uno de los aspectos llamativos es que no hay crisis de demanda. Las ventas han caído, pero no por los factores clásicos. En la crisis de los ochenta o de principios de los noventa se dio una combinación típica: caída del PIB, del nivel de renta, del empleo, subida importante de los tipos de interés, endurecimiento de las condiciones de financiación... La demanda entonces bajó drásticamente. Pero ahora está ahí, sólo hay algunos factores que la están remansando» (*El País*, 30/9/2007).

Emiliano Bermúdez, subdirector general de Don Piso:

«En seis meses volveremos a la normalidad» (*El País*, 26/7/2007).

Economistas y « expertos »

«**Expertos**»:

«El sector inmobiliario español no está experimentando un fenómeno burbuja por el continuo aumento de los precios, si bien éstos “registrarán una corrección gradual y relativamente ordenada en el tiempo”, según coinciden en advertir el 78,5% de los expertos consultados por PriceWaterhouseCoopers para un estudio que pone de manifiesto las carencias de vivienda en la Península» (*Europa Press*, 12/1/2004).

José Luis Escrivá, director del Servicio de Estudios del BBVA:

«Los servicios de estudios del banco BBVA son más tranquilizadores. “Hay demasiado catastrofismo cuando se habla de estos temas”, según su jefe, José Luis Escrivá. BBVA sigue hablando de «un aterrizaje suave».» (*AFP*, 27/12/2007).

José Carlos Díez, economista jefe de Intermoney:

«Los cambios estructurales que ha registrado la economía espa-

ñola en la última década deberían haber sido suficientes para contrarrestar el mito de la burbuja inmobiliaria.» («El mito de la burbuja inmobiliaria», publicado en la revista *Economía Exterior*, nº 40, 2007).

Paloma Taltavull, Departamento de Análisis Económico Aplicado de la Universidad de Alicante:

«Lo sostenido de este proceso y los niveles de precios a los que se está llegando es lo que le ha valido la calificación tan extendida de la nueva burbuja inmobiliaria. Pero no existe tal burbuja» (Artículo de opinión «Equiparación con Europa», *El País*, 19/10/2003).

Juan Iranzo, director del Instituto de Estudios Económicos (IEE):

«Juan Iranzo se desmarca de estas apreciaciones y advierte que las grandes bajadas de inmobiliarias y constructoras en Bolsa se deben a una situación de “histeria colectiva injustificada ya que la construcción sigue teniendo buenas perspectivas en España”. Iranzo admitió a Servimedia que diversos factores como la subida de los tipos de interés, el escándalo de Marbella o la incertidumbre ante una posible imposición de gravámenes a los pisos vacíos pueden provocar una cierta desaceleración en la actividad del sector pero descartó que dichos fenómenos puedan llevar a su hundimiento. Sin embargo, aseguró que factores como las buenas perspectivas en la obra pública deberían contribuir a mantener la tranquilidad del sector» (*ABC*, 25/4/2007).

2. Chaquetistas

La mayoría de los «chaquetistas» cambia de negar la existencia de una burbuja a aceptarla. Sólo Rodríguez Zapatero se mueve en la dirección contraria.

José Luis Rodríguez Zapatero, presidente del Gobierno (desde 2004):

«Ya le advertimos sobre el riesgo de que haya una burbuja, y el Gobierno [entonces del PP] está desoyendo todos los avisos» (*El País*, 4/10/2003).

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

«Según Rodríguez Zapatero, “ha sido la política del PP la que ha creado la burbuja inmobiliaria denunciada por el Banco de España”» (*El Mundo*, 10/10/2003).

«No hay ninguna repercusión directa de la crisis de Estados Unidos en el mercado inmobiliario español» (*El País*, 02/09/2007).

«Todo empezó a torcerse con las hipotecas *subprime*, desde la crisis financiera todas las economías avanzadas pasan por serias dificultades. Hemos resistido mejor que la zona euro» (*El País*, 24/8/2008).

Luis de Guindos, secretario de Estado de Economía (2002-2004):

«Sin embargo, el Secretario de Estado, Luis de Guindos, ha argumentado en una entrevista realizada en TVE por qué considera el Gobierno que los precios de la vivienda no están dentro de ninguna burbuja inmobiliaria» (*Libertaddigital.com*, 21/10/2003).

«Para Natalia Aguirre, directora de estrategia de la empresa de análisis de inversión Renta 4, “los precios se moderarán, tenderán a estabilizarse, pero sin grandes caídas”. Sin embargo, este mensaje tampoco resulta novedoso, ya en 2002 el entonces Secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos, decía que no se podía hablar de “burbuja inmobiliaria”, pero que por el contrario el precio se iría “estabilizando en los próximos meses hacia cifras razonables”» (*Cinco Días*, 23/5/2005).

«Tras el estallido de las burbujas inmobiliaria y del mercado del crédito, le está tocando el turno a las materias primas y puede que en los próximos meses le acabe ocurriendo lo mismo a los mercados emergentes» (artículo de opinión en *El Mundo*, 6/9/2008).

Pedro Solbes, comisario de Asuntos Económicos y Monetarios y ministro de Economía (desde 2004).

«La Comisión Europea advirtió ayer de que “en varios estados de la Unión Europea (UE) existe el riesgo de una burbuja inmobiliaria”, aunque indicó que comienza a detectarse una menor subida de precios.

En el apartado dedicado a España, el informe omite cualquier referencia al riesgo de burbujas inmobiliarias. El documento prevé una moderación en la expansión del sector de la construcción, tras su fuerte crecimiento en los últimos años y el rápido incremento de precio de las viviendas. Solbes señaló que “el problema del precio de la vivienda no es específico de España y es algo que debe corregirse de forma progresiva”. “Hay elementos que permiten pensar que debería ir reduciéndose esta situación de forma progresiva”, insistió» (*Mediterráneo*, 30/10/2003).

«El vicepresidente y ministro de Economía, Pedro Solbes, salió al paso de la advertencia efectuada por el Fondo Monetario Internacional (FMI), que dirige Rodrigo Rato, sobre una posible “corrección brusca” de los precios inmobiliarios en España. “Yo no comparto el análisis del Fondo” sobre la vivienda... Solbes consideró que tal análisis “está basado en circunstancias ya pasadas”, y añadió que la subida de los tipos de interés sólo afectaría al mercado inmobiliario español si fuera “alta”, algo que no ve probable. “La burbuja inmobiliaria ha empezado a corregirse y veo hoy menos riesgos que hace unos meses”, declaró Solbes, coincidiendo así con Joaquín Almunia, comisario europeo de Asuntos Económicos y Monetarios» (*Mediterráneo*, 4/10/2004).

«¿Puede ser el problema de la vivienda un tema de importancia significativa? Yo hoy tengo ciertas dudas. Ya hay un comportamiento más moderado del factor precio y en cuanto al número de viviendas» (rueda de prensa, 25/5/2007).

«Siempre he pensado que era una burbuja, pero si queríamos pasar de 800.000 viviendas a una velocidad de crucero de 400.000 ó 450.000 casas iniciadas al año, es evidente que tenía que producirse una caída significativa. Lo que pensábamos es que sería más suave» (entrevista en *El País*, 3/8/2008).

«La situación económica de nuestro país “es peor” de lo que el Gobierno se esperaba. Así lo ha reconocido el propio vicepresidente segundo y ministro de Economía, Pedro Solbes, quien aseguró que preveía “una burbuja inmobiliaria”» (*Heraldo de Aragón*, 12/9/2008).

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

Juan Bautista Soler, constructor de la Comunidad Valenciana:

«El empresario y constructor Juan Bautista Soler se encuentra en uno de sus momentos más álgidos de su carrera. A sus éxitos en el sector inmobiliario ahora añade la presidencia de un club de fútbol como el Valencia. Pese a las intenciones del Gobierno socialista de bajar los precios de la vivienda él considera que seguirán por la misma senda de crecimiento y pronostica que la vivienda subirá un 15% en 2005. Además, considera que la tan repetida “burbuja inmobiliaria” no existe» (*Panorama Actual*, 22/11/2004).

«—¿Qué opinión le merece la fuerte caída de Astroc?

—No me gusta opinar sobre esta cuestión, pero se veía venir. Cuando uno va a mucha velocidad lo normal es que acabe cayéndose. Las cosas cuestan mucho de hacer y hay que ir paso a paso. No es normal que de la noche a la mañana se suba con esa rapidez.

—¿Cómo valora las últimas salidas de las inmobiliarias a bolsa?

—No quiero opinar.

—¿Van a recuperarse los valores inmobiliarios en bolsa?

—No es fácil porque estamos en plena crisis. Y puede durar cerca de tres años.

—Habla de crisis...

—Sí, una crisis total.

—Entonces, ¿prevé una caída de precios de la vivienda?

—Por supuesto. Caerá cerca de un 30% en los próximos años. No hay que perder de vista que la demanda no está respondiendo.

—¿Cómo propone afrontar esta situación?

—Que venga Dios del cielo y que nos coja confesados.»

(entrevista en *El Boletín*, 18/10/2007).

Guillermo Chicote, presidente de la APCE:

«Guillermo Chicote califica de “mito” la burbuja inmobiliaria y dice que “los precios no bajarán» como tampoco bajaron en los años noventa» (artículo de opinión «La realidad del sector de la vivienda», *El Mundo*, 18/6/2007).

«El presidente de la patronal de promotores inmobiliarios (APCE), Guillermo Chicote, ha entonado el mea culpa. Reconoce que el sector “perdió el rumbo” en los últimos años, al construir un volu-

men de viviendas mayor del demandado, y ahora “lo están pagando” en forma de una “crisis profunda”» (*El Mundo*, 21/5/2008).

«Que nadie espere que el precio de la vivienda baje un 30 o un 40% porque, antes de eso, se lo regalo al banco.» Chicote, aseguró que el precio de la vivienda nueva no bajará más porque lo ha hecho ya en varias ocasiones y porque no puede hacerlo de forma sistemática. (*El Economista*, 9/10/2008.)

Rodrigo Rato, ministro de Economía (2000-2004) y director gerente del FMI (2004-2007):

«No estamos ante una burbuja, pero estamos en una demanda muy poderosa que se mantiene, aunque se está moderando en el tiempo», dijo en su comparecencia ante la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados...

Desde el Ministerio de Economía se desacredita también el reciente informe del semanario británico *The Economist*. Los responsables de este ministerio creen que este análisis no es válido porque no tiene en cuenta la gran desproporción que hay en España entre el mercado de viviendas de alquiler y de compra» (*Cinco Días*, 24/06/2003).

«Rato advierte a la economía mundial del riesgo de la burbuja inmobiliaria» (*El Mundo*, 16/09/2006).

3. Burbujistas¹

Miguel Sebastián, director de la Oficina Económica del Presidente (2004-2006) y ministro de Industria, Comercio y Turismo desde 2008:

«Una vez estimada la aportación de los fundamentales económicos y los choques transitorios, la parte restante podría corresponder a la burbuja propiamente dicha, es decir, al incremento de precios basados exclusivamente en expectativas de aumentos futu-

¹ En diversas conversaciones Antoni Zabalza también mostró su convencimiento de que se estaba produciendo una burbuja importante en el sector inmobiliario español.

DE LA QUIMERA INMOBILIARIA AL COLAPSO FINANCIERO

ros, sin base en las variables que los determinan... El hecho de que la burbuja estimada sea cada vez mayor constituye un factor a tener en cuenta. De hecho, con los datos hasta el tercer trimestre de 2002, más del 50% de la revalorización del precio relativo de la vivienda de este último año se debe al fenómeno de la burbuja» (*Situación Inmobiliaria*, diciembre de 2002, p. 28).

Miguel Ángel Fernández Ordóñez, Gobernador del Banco de España desde 2006:

«Frente a todos, el ministro Rato ha declarado que “los precios de la vivienda en España no están artificialmente altos” y ha emprendido una campaña contra la idea de que hay una burbuja inmobiliaria en España. Como nadie puede pensar que Rato no vea lo que ve todo el mundo, hay que buscar la explicación en el miedo con que cualquier responsable de Economía ve acercarse el final de un modelo de crecimiento basado en el boom inmobiliario y en la explosión del endeudamiento de las familias. Y es que, cuando este patrón de crecimiento llegue al final, empezarán a aparecer las consecuencias negativas que acompañan al descenso de la burbuja. Cuando los precios de la vivienda empiecen a caer, la gente echará de menos lo bien que se vivía cuando subía de precio» (artículo de opinión en *El País*, 4/7/2003).

«La única forma de salvar el futuro es..., evitar el desplome de la burbuja inmobiliaria con la potenciación del alquiler...» (artículo de opinión en *El País*, 5/3/2004).

Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España:

«El presidente del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), Carlos Hernández Pezzi, cree que la existencia de una “burbuja” inmobiliaria es una realidad “indiscutible” y “muy preocupante”» (Libertaddigital.es, 19/6/2003).

«El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España vaticina que la llamada “burbuja” inmobiliaria estallará a medio plazo, con una bajada en los precios de hasta el 30% cuando la “desproporción” de la oferta se “coma la demanda futura”» (*Cinco Días*, 13/8/2003).

«El Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ha advertido que el país atraviesa la peor crisis de los últimos veinte años, cuyo punto de inflexión “aún está por llegar”... El decano del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), Luis Antonio Corral, y el presidente del Consejo Superior, Carlos Hernández, han subrayado hoy, en rueda de prensa, que el sector de la construcción está en una “situación de crisis rotunda y clara” y que no se trata de un “simple desajuste”» (EFE, 19/6/2008).

Ricardo Vergés, economista:

«Hasta ahora hemos vivido la subida de la burbuja inmobiliaria española. A partir de aquí toca la bajada», afirma Ricardo Vergés, arquitecto y economista... Con la entrada en vigor del euro, el 1 de enero de 2002, comenzó a funcionar lo que podríamos llamar la campaña de “los precios nunca bajan” y de “no hay burbuja”. “Dicha campaña fue apoyada por estudios econométricos ineficientes –hoy en día desbordados–, por planeamientos urbanísticos delirantes y por estimaciones del patrimonio cuya metodología haría ruborizarse a cualquier especialista del *Income and Wealth*”, explica este experto» (*El Confidencial*, 18/05/2007).

Gonzalo Bernardo, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona:

«Uno de los principales mitos económicos de carácter popular existentes en nuestro país trata sobre la evolución del precio de la vivienda. Puede resumirse en la siguiente frase: “El precio de los pisos en España nunca ha bajado y jamás lo hará”... En este artículo pretendo desmontar el indicado mito y probar que el precio de la vivienda bajó en el pasado y puede hacerlo en el futuro» (*Expansión*, 24/10/2006).