

Las cosechas del populismo gubernamental: burbujas de crecimiento alimentadas con agua

Rafael Yus Ramos
GENA-Ecologistas en Acción

En estos días estamos asistiendo a una reacción legítima de los usuarios de piscinas particulares por la decisión de la Junta de Andalucía de prohibir el llenado de sus piscinas particulares (no así las piscinas comunitarias, públicas y hoteleras) dentro del conjunto de medidas adoptadas por la Comisión de Sequía para afrontar el próximo verano en unas condiciones de extrema sequía que se ha venido produciendo desde hace cuatro años ¿Por qué un turista de hotel puede disfrutar de una piscina y yo no puedo hacerlo de la mía?

Sin embargo, la reacción más iracunda no procede del propietario que vive en una casa con su piscina, sino del propietario dueño de una casa con piscina que suele comerciar con ella para hacer “su agosto” a través del llamado “alquiler turístico”. Hablamos del pequeño propietario metido ahora a empresario, una parte de la clase media que legítimamente aspira a una porción de la tarta de los beneficios del sector turístico. En este artículo comentaremos que este fenómeno por el cual pequeños propietarios dan un salto adelante en su estatus socio-económico, no es único en nuestra sociedad, se ha extendido mucho en un tiempo relativamente corto, en forma de **burbujas económicas** y que ello ha sido impulsado desde los más altos niveles del poder gubernamental, unas veces por acción, y otras por omisión, y todo por una suerte de populismo gubernamental cuyo lema dominante recuerda la expresión de “*laissez faire, laissez passer*” de los economistas pre-capitalistas liberales (Adam Smith), que hoy conocemos como el Mercado Libre, especialmente libre de cualquier intervención gubernamental.

Burbujas económicas

Para que se genere una burbuja económica se necesita pocas condiciones. Obviamente el tema es más complejo, pero intentaré resumirlo en **tres factores**:

- 1.- Disponibilidad de ahorros o bien de herencias de tierras y/o viviendas
- 2.- Existencia de una demanda amplia de productos al alcance del pequeño propietario.
- 3.- Permisividad o incentivación de la actividad económica en torno a esos productos.

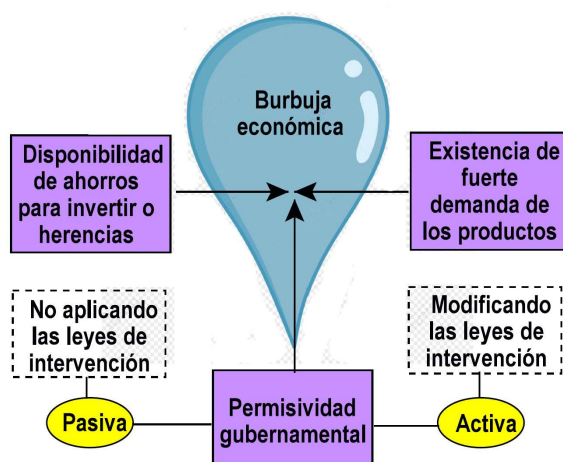


Fig.1. Factores que propician las burbujas

1.-Burbujas históricas

Este fenómeno es bien conocido en la provincia de Málaga, tierra de oportunidades desde los tiempos de los burgueses de la modernidad malagueña: Heredia, Loring, Larios, etc. Una de las primeras burbujas que impulsaron fue la de la vid, por sus productos estrella: el vino y la pasa. Se daban las circunstancias adecuadas: existencia de una fuerte demanda (principalmente en los mercados americanos), permisividad gubernamental (la burguesía dominaba el poder) el tercer factor era el humilde propietario de tierras, principalmente en la Axarquía, la mayoría heredada de sus antepasados. De este modo, la estructura minifundista de la comarca, que implica la existencia de muchos pequeños propietarios del suelo, fue el sustrato propicio para esa burbuja económica que hizo que la Axarquía estuviera dominada por el monocultivo de la vid. Mientras funcionaban los mercados esta burbuja se mantuvo durante años, hasta que estos mercados empezaron a flaquear por cambios geopolíticos a escala internacional, lo que sumado con el desgraciado episodio de la plaga de la Filoxera, que destruyó la mayor parte del viñedo, se produjo el esperado estallido de esa burbuja, que arruinó todo el sistema creado.

2.-Burbujas recientes

En tiempos recientes, hemos sido testigos de diversas burbujas, en todas las cuales han concurrido dos de los tres factores arriba enumerados: una masa importante de pequeños propietarios con ahorros y/o con herencias de tierras o viviendas y una demanda, también importante, de consumidores, y por tanto de demanda, de los productos característicos de cada burbuja y que pasamos a enumerar:

a.-La burbuja de las casas rurales.

Esta burbuja (Fig.2) comenzó en los años 1990. Muchos pequeños propietarios de minifundios de la Axarquía habían heredado tierras de secano de sus padres, pero nacieron en un momento en el que el turismo se había instalado en el litoral de la comarca, y se desarrollaba en torno a él una importante actividad económica. Esto produjo una litoralización de la población rural y de la actividad económica, empezando a ganarse la vida, e incluso a emprender, en la costa, dejando las tierras heredadas en baldío o, como máximo, con una producción discreta que mantenía como autoconsumo, como segunda actividad, con escasa inversión, a menudo soportado con la mano de obra de la familia, durante los fines de semana. Este propietario,

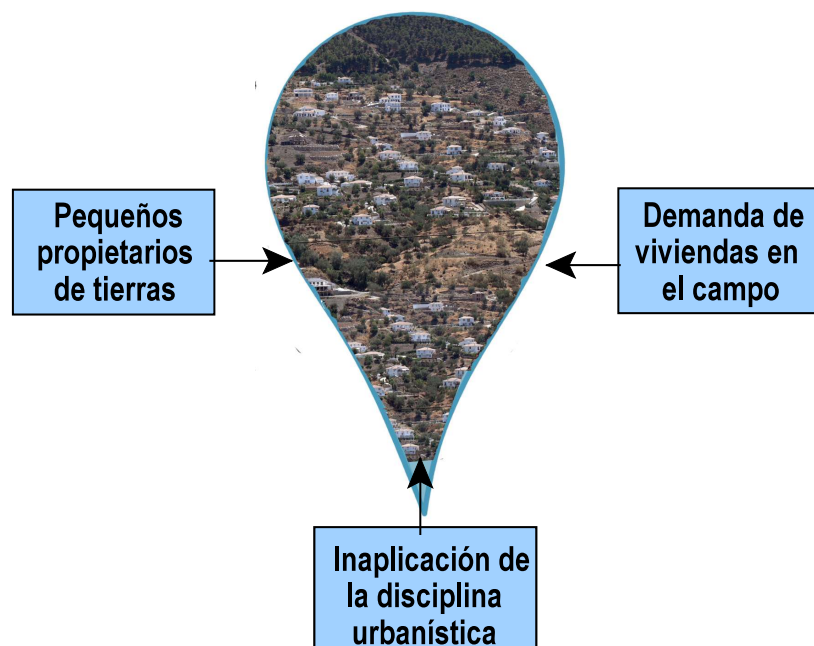


Fig.2. Factores de la burbuja de casas rurales

soportado con la mano de obra de la familia, durante los fines de semana. Este propietario,

prototipo de esta primera burbuja, que disponía de ahorros suficientes como para construir una vivienda en su minifundio, fue el artífice de una potente ola de construcciones de vivienda, hechas por el propietario del suelo o bien por el comprador de su finca, generalmente una persona amante del campo, para vivir en el campo o bien los fines de semana, generalmente habitantes de la gran ciudad, sea españoles o extranjeros, que pasan temporadas más o menos largas en su casa rural construida a su gusto. Para estos nuevos moradores del campo, esta transacción suponía el paso de un modesto morador de una vivienda urbana, a disponer de un escenario antes reservado únicamente a burgueses, aún más contrastado para los extranjeros, que de este modo se hacían propietarios de un escenario cálido, luminoso y rural, largamente soñado desde sus lúgubres y frías viviendas centroeuropeas. Se produce aquí una importante mutación, pasando de ser un sencillo habitante acomodado urbano a una persona propietaria de un suelo y con una vivienda más o menos lujosa, dotada de todas las comodidades, incluidos acceso hormigonado, piscina, etc.

Primer factor. De este modo, ya tenemos uno de los factores funcionando: el pequeño propietario o heredero de una finca de pequeñas dimensiones, es decir un minifundio.

Segundo factor: personas (nacionales y extranjeras) que sueñan con ese salto de estatus que supone disponer de una tierra y vivienda burguesa.

Tercer factor. El tercer factor fue la permisividad gubernamental. Pronto se engrasó la maquinaria, empezando por los ayuntamientos que, ignorando la legislación (que restringía claramente la construcción de viviendas en el campo) empezó a dar licencias, incumpliendo la legislación. Pero este incumplimiento fue claramente consentido por las autoridades teóricamente competentes en estas cuestiones. En una primera fase este consentimiento fue “pasivo”, simplemente dándose por no enterada de estas ilegalidades, y en los últimos años, con partidos políticos neoliberales en el poder, redactando nuevas leyes permisivas para la construcción de viviendas en el campo.

El resultado cualquiera lo puede ver en el extraordinario salpicón de viviendas por todos los montes de la Axarquía. en el año 2006 GENA-Ecologistas en Acción contabilizó 22.000 viviendas en el campo, la mayoría fuera de ordenación, claramente ilegales. Esta burbuja frenó su crecimiento durante la crisis crediticia internacional, que era la que había estado alimentando la actividad inmobiliaria en la costa. En este momento, a nivel gubernamental, se intenta “ordenar” este caos generado por la prevaricación pasiva de los gobernantes, ideando una fórmula de regularización de las viviendas si bien con muy poca aceptación por parte de los que ya estaban instalados.

Impactos: Esta enorme extensión de viviendas rurales produjo varios impactos nada despreciables. En primer lugar, cada vivienda exigía la apertura de caminos de acceso propios, que al principio fueron de terrizos, pero finalmente se han ido hormigonando (ilegalmente) hasta convertir el paisaje en un sin fin de culebras trepando por los cerros. Las viviendas, sin saneamiento, sin recogida de basuras, se convirtieron en puntos permanentes de contaminación. Los incendios forestales provocados por barbacoas y quema de restos de poda, aumentaron su frecuencia. Cada vivienda, dotada de piscinas y jardines, se convirtieron también en unidades de consumo, y en nada favorecieron la desertización demográfica de los municipios porque todos prefieren ir a los centros comerciales de la costa para abastecerse.

b.-La burbuja de los frutos subtropicales

Esta otra burbuja (Fig.3) empezó aproximadamente cuando la anterior había estallado, en torno al año 2008-2010, cuando se produjo la crisis crediticia y se paralizó el negocio inmobiliario. La estructura de la propiedad aún se mantenía. A pesar de que muchos minifundios se habían vendido para viviendas rurales, todavía quedaban muchos que no se cultivaban, o bien tenían cultivos poco rentables, porque eran cultivos de secano (olivos, viñas, principalmente) y entre sus propietarios abundaban los que se dedicaban principalmente a trabajos o negocios relacionados con el turismo en la costa. A finales del siglo XX el aguacate solo se plantaba en las vegas fluviales, donde había agua. La construcción del embalse de la Viñuela permitió subir la superficie de regadío hasta los 140 m. Pero el gran cambio se produjo posteriormente, cuando el aguacate empezó a tener una fuerte demanda centroeuropea.

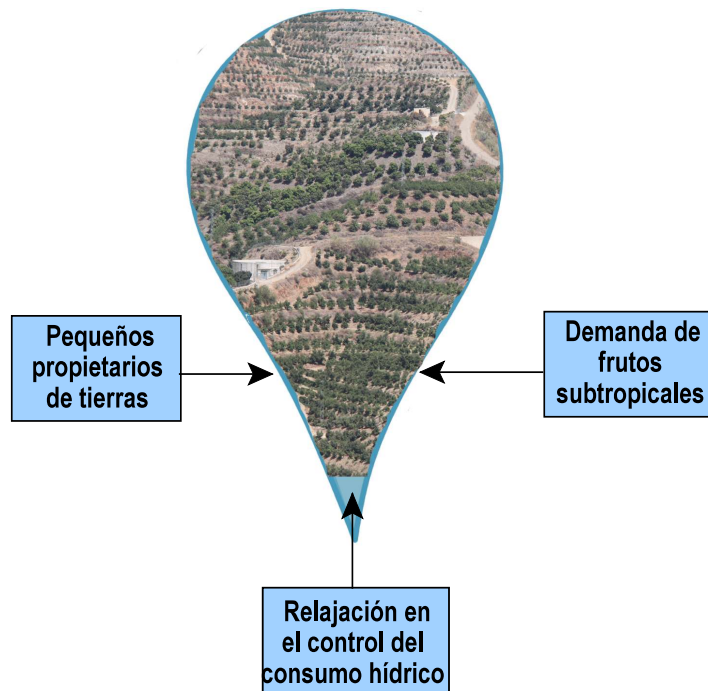


Fig.3. Factores de la burbuja de subtropicales

Primer factor: existencia de una cantidad considerable de pequeños propietarios de minifundios que disponían de ahorros y que, tras la crisis crediticia, disponían de cierto capital que era preciso invertir o bien disponían de fincas que podían avalar a firmas bancarias para conseguir préstamos.

Segundo factor: el aguacate, y posteriormente el mango, se convierten en frutos de gran prestigio para el consumidor centroeuropeo, con una creciente demanda de estos productos que conseguían desde países productores americanos (México, Perú, Chile, etc.). Los frutos procedentes de la Axarquía empezaron a ser más apreciados porque sus propiedades organolépticas no se modificaban por largas distancias de transporte, dada la cercanía entre los mercados europeos y los productores de la Axarquía. Se crearon empresas comercializadoras que contribuyeron a asegurar el abastecimiento de los mercados. La demanda no sólo estaba asegurada, sino que era creciente y se tenía que abastecer todo el año con productos importados de países americanos.

Tercer factor. Desde el punto de vista gubernamental, en principio esta actividad era muy importante desde el punto de vista económico y por lo tanto dieron toda clase de facilidades. En primer lugar, permitieron enormes desmontes de terreno, con altísimo impacto para la desertificación. Por otra parte, no controlaron el uso de grandes cantidades de insumos (pesticidas, fertilizantes). Finalmente, concedieron a las comunidades de regantes una cantidad de agua del Embalse de la Viñuela muy superior a la que necesitaba la superficie regable (por debajo de los 140 m de cota), lo que les permitió vender parte del agua a agricultores que estaban

por encima de los 140 m, aumentando así la superficie regada. Por otra parte, muchas fincas hicieron pozos sin declarar (ilegalmente) y estuvieron bombeando agua para llenar depósitos para la temporada veraniega. Todo ello fue alertado por GENA-Ecologistas en Acción, pero las autoridades gubernamentales nunca actuaron e incluso pasaron por estas fincas prometiendo más aguas trasvasadas de otros lugares. De nuevo las autoridades gubernamentales desempeñaron la permisividad pasiva (no actuando en los riegos y desmontes ilegales).

Impactos. Estos factores favorecieron el crecimiento de una nueva burbuja, cubriéndose gran parte de la Axarquía bética (Montes de Málaga, Macizo de Vélez) y su vegas, en un extenso manto de arboledas de aguacates y mango. Con fuertes procesos erosivos durante la fase de preparación del cultivo, fuertes insumos de pesticidas y fertilizantes, riesgos de erosión en taludes desnudos y, sobre todo, un fortísimo incremento del consumo de agua, una parte por gravedad, otra por bombeos (con el consiguiente consumo eléctrico) sea para obtener agua comprada a regantes o para obtenerla de pozos, en su mayoría ilegales. En pocos años el consumo de agua había superado el máximo concedido en el Plan Hidrológico, de forma que cuando empezó una sequía, había una superficie en regadío insostenible por la insuficiencia de recursos hídricos. La burbuja se detuvo por la sequía, incluso obligó a abandonar algunos cultivos que estaban fuera de ordenación, pero la promesa de suministro de agua desalada está abriendo las puertas a la reactivación y crecimiento de esta burbuja.

c.-La burbuja del alquiler turístico

Esta burbuja (Fig.4) se ha ido creando más progresivamente. La fórmula de alquiler de una vivienda con fines turísticos data nada menos que de la Orden de 17/1/1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalows y alojamientos similares. Se puede decir que esta modalidad empezó con el turismo, pues muchas familias de clase media no se podían permitir alojamientos hoteleros y recurrían a viviendas vacacionales que se publicitaban en periódicos, hecho que ha estado detrás del hiperdesarrollo inmobiliario en la costa (a menudo calificado como “turismo residencial”), que explica el contraste entre la superpoblación veraniega y la desertización poblacional el resto del año. Fue en la Ley 29/1994 o Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando se puso un poco de orden, excluyendo los alquileres que tuvieran fines turísticos. Pero el boom inmobiliario produjo una cantidad de viviendas muy superior a las que se podían vender, y por ello muchas inmobiliarias y propietarios empezaron a crear el producto del “alquiler vacacional”, con plataformas internacionales de búsqueda y contrato, como el Airbnb, creado en 2007. Un fenómeno que en suelo rústico se acentúa sobre la burbuja anterior de viviendas rurales, permitiendo obtener rendimientos con el alquiler turístico a partir de una estructura edificada ilegal o irregularmente.

a.-Primer factor. La vivienda vacacional ha revolucionado el mercado de alojamientos turísticos. Los hoteles representan el alojamiento para una clase media acomodada y alta. Los campings son relativamente incómodos para turistas que prefieren comodidades urbanas. Para los propietarios de pisos, que hasta ahora han alquilado los pisos a familias, esta nueva situación supone una gran oportunidad para obtener mayores ganancias sin tener que comprometer su activo inmobiliario a una familia durante años. Se suman aquí los clásicos apartamentos turísticos de temporada a los alquileres turísticos puntuales durante todo el año, por parte de un sector que antes comerciaba su activo como alquileres de vivienda familiar a largo plazo. Como veremos, a esta fiesta se le ha sumado también las llamadas “casas rurales”, buena parte de las cuales se construyeron ilegalmente en suelo no urbanizable como sucedió en la burbuja anteriormente descrita.

b.-Segundo factor. La fórmula del apartamento turístico aparece como un sistema ideal para una nueva tipología de turista antes poco frecuente, de perfil joven, experto en nuevas tecnologías, que abarata enormemente sus viajes, a la caza de “chollos” que encuentran en buscadores especializados tipo Airbnb, permitiéndoles acceder a destinos turísticos antes impensables, por precios asequibles, especialmente si el alquiler se verifica entre varios amigos, o para familias enteras, especialmente en un contexto de encarecimiento de los alojamientos hoteleros y el rápido agotamiento de plazas en temporadas altas de turismo. Por otra parte, el aumento de viviendas turísticas permite el traslado de amplios grupos de amigos con alguna excusa no necesariamente turística, como pueden ser las despedidas de soltero, reuniones de antiguos alumnos, etc.

c.-Tercer factor. Por paradójico que pueda parecer esta burbuja fue insuflada por la propia autoridad gubernamental con la promulgación de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 2013, que, a diferencia de la anterior, admitía la posibilidad de un alquiler vacacional mediante un contrato de temporada con fines turísticos. El caos está garantizado por el hecho de que la normativa no es uniforme en el estado español, sino que es competencia de cada comunidad autónoma, lo que explica que haya desde comunidades muy permisivas, como Andalucía a comunidades que prohíben este tipo de alojamientos, como Baleares. En Andalucía está actualmente ordenada por el Decreto 28/2016 de 2 de febrero, que oficialmente los llama “viviendas con fines turísticos” (VFT), mientras que los “apartamentos turísticos” (AT) se regulan por otra ley, el Decreto 194/2019. No obstante, los ayuntamientos también pueden intervenir, y complica aún más el panorama, lo que explica que ayuntamientos como Sevilla, pueda equiparar ambos tipos de alojamiento, pasando las VTF a ser consideradas como AT, lo que implica más impuestos y regulaciones para las primeras.

Pero, en otros, como Málaga, hay más libre albedrío, hecho que ha facilitado la progresiva desaparición de los alquileres a largo plazo, a favor de las viviendas con fines turísticos. En definitiva, este galimatías normativo en la práctica ha ido favoreciendo la burbuja del alquiler turístico. Un caso aparte es el de esos alojamientos llamados “casas rurales”, que se construyeron en suelo no urbanizable y que ahora, con la nueva Ley del Suelo de Andalucía, tienen enormes facilidades para ser gestionadas como alojamiento turístico. El fenómeno es especialmente llamativo en el medio rural, donde el alquiler turístico se realiza con el formato de casa rural (con piscinas), aspecto ya impulsado por dejación en la burbuja de las casas rurales de tiempos atrás, y que aún continúan actualmente.

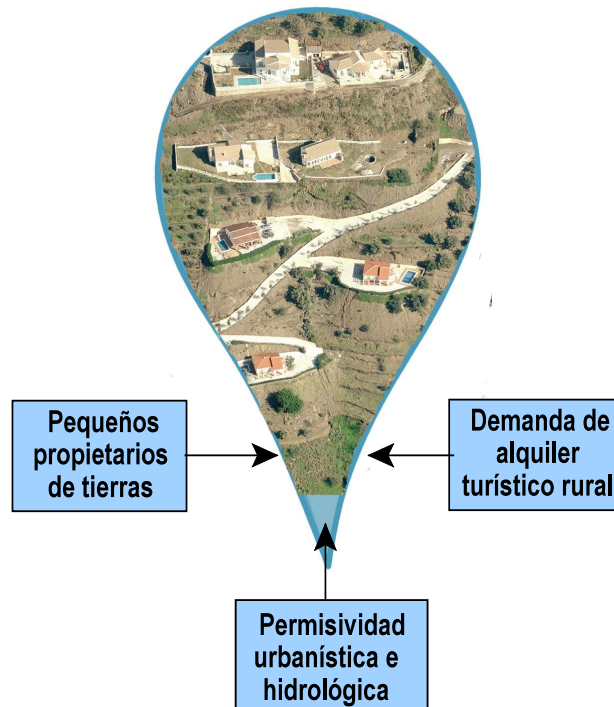


Fig.4. Factores de la burbuja del alquiler rural

Impactos. Partimos de la base de que el alojamiento turístico tradicional, el hotelero (en sus distintas categorías) es el sistema excelente para el desarrollo del turismo, porque son

instalaciones muy bien acondicionadas, con excelentes servicios y garantías, que se controla mediante inspecciones de diverso tipo. Por otra parte es un sistema que da una importante mano de obra, permitiendo la socialización de este segmento económico. No así los apartamentos turísticos, que han proliferado convirtiendo el litoral en un amasijo continuo de viviendas que, paradójicamente, no contribuyen a atender la demanda de vivienda de alquiler a largo plazo. Digamos que con los apartamentos turísticos se ha sumado a la fiesta del turismo una ingente cantidad de miniempresas unipersonales, más baratas pero también ausentes de servicios. El problema se agudiza cuando los propietarios de viviendas empiezan a ver las ventajas económicas de apostar por el alquiler vacacional frente al alquiler a largo plazo que venía explotando. El paso de uno a otro sector, renunciando al alquiler a largo plazo, ha sido relativamente rápido gracias a la normativa permisiva existente, que en lugar de proteger el derecho constitucional a la vivienda, ha protegido la iniciativa empresarial del pequeño inversor. En consecuencia, se produce una masiva expulsión de los arrendatarios a largo plazo, de los lugares donde el alquiler turístico tiene más demanda, generalmente los centros históricos y ello finalmente deriva en tres efectos perniciosos:

- a.- En los centros históricos sólo permanecen los propietarios de alta capacidad adquisitiva (fenómeno de gentrificación).
- b.- Empieza a haber un grave problema de habitabilidad para muchas familias, porque el mercado de alquiler a largo plazo va siendo cada vez más raro, atentando al derecho constitucional de acceso a una vivienda.
- c.- Una cantidad progresivamente extensa de viviendas y apartamentos turísticos, que llenan el centro histórico con una legión heterogénea de visitantes, que saturan los servicios, provocan en los habitantes la incómoda sensación de ser actores de reparto de una película, ambientes ruidosos, incomodidad de tránsito, etc., dando nacimiento a un legítimo sentimiento de rechazo de sus habitantes, que se ha venido denominando “turistificación”, por el que se desprecia y rechaza la actividad turística masiva.

Mención aparte debemos hacer sobre esos alojamientos turísticos que se llaman “casas rurales”, en suelo no urbanizable, toleradas anteriormente, ahora incluso apoyadas, que ofrecen otra modalidad de alojamiento más rústico, con piscinas y todo lujo de comodidades. Su impacto no se queda en la urbanización del suelo rústico, sino que supone un foco de contaminación y de consumo de recursos hídricos incomparablemente superior al de cualquier alojamiento turístico.

Conclusiones

Llegamos, entonces, a dar respuesta a la pregunta con que iniciamos estas reflexiones. ¿Por qué un turista de hotel puede disfrutar de una piscina y yo no puedo hacerlo de mi piscina? Una pregunta que se hacía también el propietario de un minifundio cuando se preguntaba ¿Por qué un terrateniente se puede hacer una casa en el campo y yo no? o que también se hacía el propietario de un minifundio que quiso poner en regadío: ¿por qué hay gente que puede regar y yo no? Si unimos esta lógica al liberalismo económico, según el cual la autoridad gubernamental no debe obstaculizar la iniciativa empresarial, siguiendo la recomendación *adamsmithosoniana* del “laissez faire, laissez passer”, es claro que las autoridades gubernamentales han fomentado, de forma pasiva, cuando no decididamente activa, el nacimiento y desarrollo de burbujas económicas protagonizadas por pequeños propietarios que, de este modo, logran un salto de estatus social y económico. Todo ello sería legítimo si no fuera por el impacto ambiental y social que ello provoca. Por ejemplo, consideremos el agua, los **recursos hídricos**, que ahora apreciamos más que nunca por el largo periodo de sequía que padecemos.

Todas estas burbujas han sido insufladas gracias a la disposición de los recursos hídricos (Fig.5). Se ha consentido (cuando no fomentado) el consumo de agua de una manera desmedida, no acorde con los recursos hídricos disponibles, y ahí está el embalse de la Viñuela, muerto por inanición hídrica, y ese otro gran embalse que no vemos, que es subterráneo, agotado por el frenesí de los bombeos. Todos consumiendo altísimas dosis de agua, el más importante de los regadíos de cultivos subtropicales, seguido de las viviendas rurales con sus piscinas y finalmente las viviendas turísticas, muchas también equipadas de piscinas.

Ahora que la autoridad gubernamental se ha visto obligada a intervenir, en contra de su lema del “laissez faire”, cerrando el grifo a los riegos y a las piscinas particulares, surge la indignación de aquellos que fueron beneficiados hasta ahora por las políticas liberales del “laissez faire”. Pero téngase en cuenta que, si bien es cierto que el gran propietario (terratenientes, hoteles, etc.) también consume recursos y si se compara unitariamente es claro que el gran propietario es el que más consume, el problema con que nos enfrentamos es que, mientras que grandes propietarios hay pocos, pequeños propietarios hay enormes cantidades, cuyo impacto ambiental, pequeño individualmente, se hace mayúsculo e insostenible cuando todos se suman en los procesos que generan las burbujas económicas. De otra manera no se entendería la enorme proliferación de viviendas de alquiler existente por todo el litoral, o la extensa superficie de regadío generada por el cultivo de subtropicales.

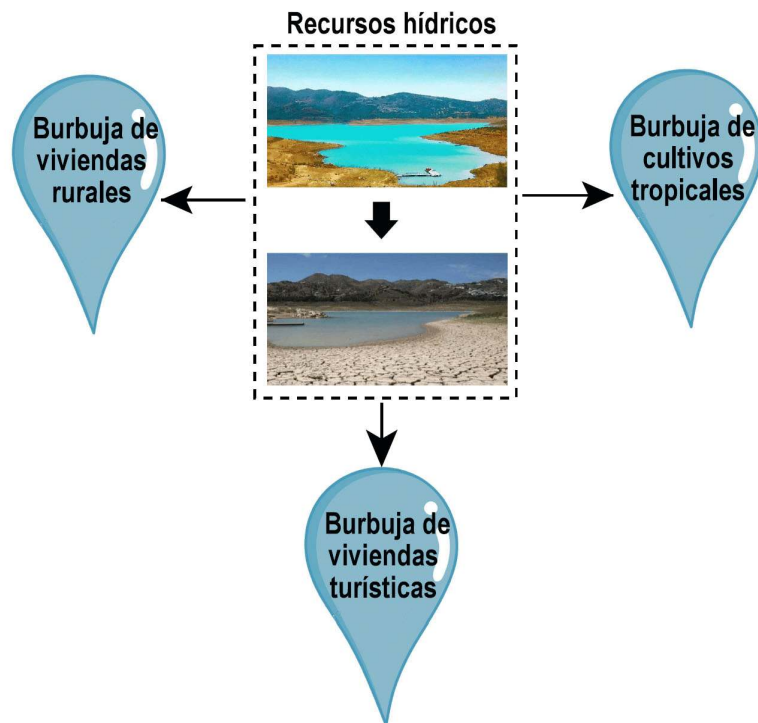


Fig.5. Impacto de las burbujas en los recursos hídricos

Por estas razones es tan importante impulsar un desarrollo que sea **sostenible**, administrar los recursos de forma que no se agoten, impulsando una diversificación en la actividad económica y frenar las burbujas económicas cuando éstas agotan los recursos básicos. El crecimiento indefinido no es posible, lo hemos visto claramente cuando la naturaleza nos enseña que hay límites. La buena noticia es que disponemos de conocimiento científico para conocer esos límites y cómo prevenirlos. Usemos este conocimiento y expliquemos a la ciudadanía que tenemos que someternos a estos límites y no forzarlos para luego lamentarnos de los desastres que se generan. Ahora se está gestando una nueva vuelta de tuerca para asegurar el crecimiento infinito: la desalación, que supuestamente eliminaría de la ecuación esa limitación que supone la variación en el régimen de lluvias, por aquello de que el agua marina es infinita a escala humana. Se equivocan los que pregonan las virtudes de la desalación. No hay nada en la Tierra que sea infinito, y tendremos ocasión de comprobarlo con nuestros propios ojos.