

La especulación no es algo natural ni ha existido siempre, sino que tiene que ver con una forma concreta de entender el espacio, la forma capitalista, que lo ve como “privado”, objeto de compra-venta: el suelo, el territorio, lo que hay encima y debajo, tiene dueño@s; y éstos@s pueden venderlo cuando quieran... y haya alguien dispuesto@ a comprarlo→ Libre mercado le llaman a esta idea del territorio que se impuso no hace mucho más de dos siglos.

Se trata de una formación donde los dueños son INDIVIDUOS que, persiguiendo su propio interés, logran el bienestar colectivo; se trata pues desde sus inicios de una mera **especulación hecha LEY**, de una mentira que permite presentar las desigualdades como el motor del desarrollo social. Se impone, bajo la autoridad de los estados, la PROPIEDAD PRIVADA por encima de los intereses colectivos.

Es en este marco donde la especulación aparece como la trampa de la ley demostrando lo antisocial de un sistema que se basa en la búsqueda del beneficio privado→Mediante la especulación se persigue el beneficio individual sin producir nada, más bien al contrario, aprovechándose de lo que produce el conjunto social.

Y solemos decir... la especulación provoca que haya gente sin casa mientras numerosas viviendas se pudren esperando,... Pero, ¿que esperan todas esas viviendas vacías?...

Definición de la especulación.

La especulación es un fenómeno por el cual alguien (ya sea persona, promotora, inmobiliaria, grupo o banco,...) no utiliza sus propiedades esperando que estas adquieran más valor. Numerosos espacios (casas, edificios, terrenos,...) quedan fuera del mercado, a la espera de una revalorización del precio.

Dichas propiedades pueden adquirir más valor por mejoras urbanísticas en los alrededores, o por cambios en la caracterización del suelo,... es decir, que el especulador se apropiará privadamente (cuando venda a mejor precio) de las ventajas que produce la sociedad, mientras suben los precios del mercado por falta de oferta y se construye en exceso.

Clarificando, cuando una persona tiene una casa en desuso con un solar a su lado y, ni la vende ni la alquila si no que espera que ese solar se transforme en un parque para que el terreno adquiera más valor, **está especulando**. Así, existen edificios en ruinas donde el propietario espera que se caiga para poder vender **espacios edificables** en medio de la

ciudad; e inmobiliarias que se compran edificios que, por arte de magia, pasan a estar situadas en otra demarcación del suelo; y bancos que mantienen casas fuera del mercado para poder vender (o financiar) el acceso a las de nueva construcción;...

La especulación aparece como el mecanismo por el cual el beneficio individual puede ponerse por encima de la necesidad social de que todas las personas tengan cobijo. Está directamente originada por la propiedad privada y las leyes del mercadeo: “es la trampa de la ley”, el individualismo radical del “cada cual vende cuando quiere” donde el más listo, o con mejores contactos, sacará más provecho.

Por eso debemos ver la especulación como un problema causado por **la falta de un control social del espacio urbano**, porque eso es lo que verdaderamente provoca la falta de acceso a los espacios existentes, espacios que deberían pertenecer a quién los usa y no a quién detenta tal o cual título.

El espacio urbano: suelo, viviendas... mercado.

Pero, ¿quién controla el espacio urbano?...**el mercado**. Como dice Castells el desorden urbano no es tal desorden sino que representa la organización espacial suscitada por el mercado y derivada de la ausencia de un control social de éste. Pero, ¿y la administración; el gobierno, las diputaciones y ayuntamientos,...? ¿y la planificación, las normativas y...?

El mercado establece una apariencia de control social (la planificación) que pone en manos de la Administración. La planificación será llevada a cabo por técnicos educados en los valores de la economía que se encargarán de definir los intereses del pueblo. De ahí que estos intereses no sean otros que los de la burguesía transnacional, aunque siempre aparentarán ser los del pueblo: serán Los Intereses, y a su alrededor generarán todo el espectáculo de la participación.

Pero en el espacio urbano, además de la admon, actúan otros agentes con diferentes grados de poder para llevar a buen puerto sus intereses: **el propietario del suelo, el promotor inmobiliario, el constructor y el cliente o usuario** concentran sus fuerzas para producir en el mercado y es en éste donde se realiza el beneficio. Las clases sociales se distribuyen por la ciudad de acuerdo a una división social del espacio que responde al juego de todas las fuerzas sociales.

La especulación es un fenómeno que incide en esta distribución de las clases sociales:

numerosas casas no salen al mercado hasta que no sube el precio de tal manera que esa zona subirá de nivel. Al subir de nivel numerosas personas deberán de moverse a otras zonas vendiendo sus casa a inmobiliarias que volverán a especular con ellas.

En Durangalde por ejemplo existen un total de 35.373 viviendas de las que 4.103 están vacias; es decir, el 12% de las viviendas existentes; y en los tres territorios que conforman la CAV esta cifra se acerca a las 100.000. Algunas de estas serán de gente que las tiene para sus hijos, pero muchas forman parte de ese proceso especulativo→ son de una inmobiliaria que prefiere no venderla para que le compren otros pisos nuevos que está construyendo, esos que son tan caros..., y esa casa que se está cayendo puede ser de un banco que se quedó con la hipoteca y espera a vender el suelo para una nueva construcción.

Pero, ¿como incide la administración?

La admon hace realidad las demandas de los agentes del suelo con “recalificaciones” de éste. Se supone que cada institución planifica el uso del suelo en su espacio. Así, un suelo calificado hoy como “no urbanizable” y, por lo tanto más barato, puede pasar mañana a ser “urbanizable” destinado a... De ahí que la especulación esté a veces relacionada con chanchullos de información privilegiada..., porque supongamos que me entero que en un terrenico que hoy no vale nada se planifica construir viviendas... ya solo necesito el dinero para comprarlo y que el dueño no se entere de nada. Negocio redondo para gentes enchufadas.

La admon incide así; **con recalificaciones del suelo logra que éste adquiera más valor o lo pierda; con planes de reforma internos que mejoran las prestaciones de una zona; con expropiaciones...** la admon cuenta con mecanismos que revalorizan el suelo... por lo que quién conozca como los pondrá en acción puede sacar tajada.

Al mismo tiempo, la admon trata de vendernos la necesidad de viviendas nuevas, de seguir construyendo,... y es que **no debemos olvidar que lo importante para el sistema en general es la producción.** La especulación les es funcional ya que el hecho de que muchas casas no salgan a la venta hace que los clientes “devoren” las que salen al mercado. Así la rueda continua girando...¡ hay que hacer más casas!... y las inmobiliarias y constructoras hacen más negocio...

La admon apoya también el proceso especulativo cuando castiga la okupación de espacios

en desuso. Al anteponer el derecho a la propiedad privada al derecho de toda persona a disponer de una vivienda digna (derecho también reconocido en la constitución) está defendiendo el derecho de los especuladores de vender cuando quieran, su derecho a dejar que se caiga “su” casa antes de que las personas puedan habitarla.