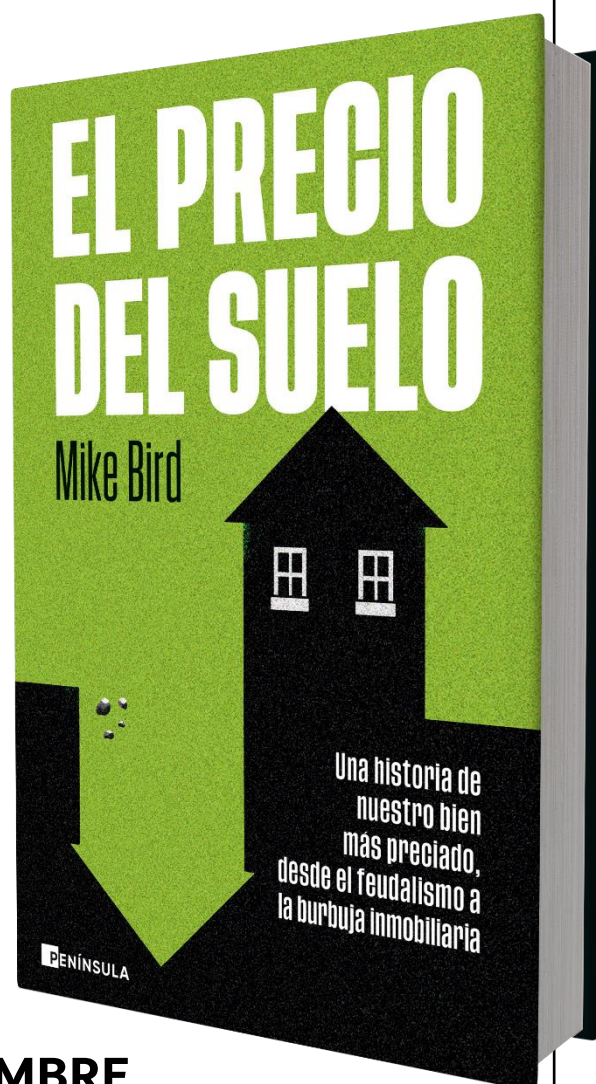


PENÍNSULA

EL PRECIO DEL SUELO

MIKE BIRD

Una historia de nuestro bien más
preciado, desde el feudalismo a la
burbuja inmobiliaria



A LA VENTA EL 23 DE SEPTIEMBRE

MATERIAL EMBARGADO HASTA PUBLICACIÓN

PARA AMPLIAR INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Erica Aspas | Responsable de Comunicación Área de Ensayo
689 771 980 | easpas@planeta.es

SINOPSIS

Para entender la crisis de la vivienda, primero hay que entender la propiedad del suelo y cómo este se ha convertido en el activo más poderoso del capitalismo

Desde la especulación con tierras en la América colonial hasta la actual crisis inmobiliaria china, Mike Bird recorre tres siglos de historia para revelar cómo fortunas, imperios y crisis financieras se han construido y derrumbado sobre el mismo fundamento: la tierra.

Considerado el activo más antiguo y poderoso del mundo, el autor ahonda sobre cómo el suelo se convirtió silenciosamente en una pieza clave del capitalismo, impulsando desde el encarecimiento de la vivienda hasta las tensiones geopolíticas actuales. En un momento en que los gobiernos lidian con la desigualdad y la tierra disponible se vuelve cada vez más escasa, esta obra ofrece una nueva y poderosa forma de entender las fuerzas ocultas que están detrás de algunos de los grandes desafíos de nuestro tiempo.

«Bird recorre amplios periodos históricos, vastos espacios geográficos y una gran cantidad de temas sin perder nunca el ritmo ni la cercanía.» *Financial Times*

EL AUTOR



MIKE BIRD es editor de Wall Street en *The Economist*, donde dirige la cobertura de la industria financiera estadounidense y colabora en el análisis de los mercados globales. También es copresentador del pódcast económico *Money Talks*. Anteriormente fue columnista financiero y periodista de mercados en *The Wall Street Journal*. Estudió Historia y Política en la Universidad de Exeter (Reino Unido) y actualmente reside en Singapur.

©Naomi Xu

ÍNDICE

1. La mentira de la tierra	11
2. La creación de las naciones	35
3. Las guerras de la tierra	67
4. Terreno inestable	97
5. Para el que la trabaja	127
6. Garantías y danos	161
7. El patrón suelo	193
8. Aprender a palos	225
9. La mayor burbuja de la historia	259
10. La fiebre de Singapur	291
11. Estrellas fugaces y superestrellas	321
Epílogo	353
Agradecimientos	363
Notas	365

ALGUNOS EXTRACTOS DE LA OBRA

El hecho de que la historia de Munnabittu quedara registrada de modo tan fehaciente y haya sobrevivido miles de años, aun cuando se ha perdido el rastro de tantos otros conocimientos, no es ninguna carambola de la historia. Si su riqueza se grabó de forma indeleble en piedra fue por algo. Para numerosas civilizaciones antiguas, la tierra era poder. Los gobiernos recaudaban impuestos en forma de cereales, por lo que los registros de propiedad eran de vital importancia. Sin saber quién era el dueño de cada porción de terreno resultaba imposible saber quién debía qué a los recaudadores de impuestos. Para las primeras economías agrícolas, la manera de poseer, organizar y usar la tierra era una de las principales prioridades en la construcción de un Estado, determinante para su supervivencia o su fracaso absoluto.

Antes de la existencia de fondos de inversión, pensiones, acciones y bonos, o de mercados internacionales de divisas, antes incluso de que la historia de la humanidad quedara grabada con algo de sentido, la tierra era ya el activo original. La capacidad para poseer y controlar el territorio fue el primer medio para convertir el poder en riqueza.

Según una estimación del McKinsey Global Institute, se calcula que el valor total de la tierra supone el 35 por ciento de los 520 billones de dólares que constituyen la riqueza real en la Tierra, categoría que abarca todos los activos, tanto físicos como intangibles, del mundo, desde edificios hasta propiedad intelectual. La suma total de maquinaria, infraestructura y equipos de todo el planeta suma otro 17 por ciento, mientras que la propiedad comercial y la vivienda residencial (las estructuras reales que se alzan sobre la tierra) reportan el 11 y el 21 por ciento respectivamente. Ello hace que el mercado

del suelo resulte dos veces más valioso que todas las empresas que cotizan en todas las bolsas del mundo. Y mientras esos títulos con los que se comercia de manera pública son monitorizados al segundo por un ejército global de inversores, así como por unos medios de comunicación especializados en finanzas que nunca descansan, el suelo queda relegado como activo de segundo orden, oculto en las categorías de la vivienda y los bienes raíces.

Más que cualquier otra fuente común de riqueza, la tierra es simbólica y suscita unas emociones muy poderosas. A lo largo de la historia, poseer tierras ha supuesto liberarse de la servidumbre y el feudalismo, ha representado un símbolo de libertad contra el yugo de los terratenientes. En gran parte del mundo, sigue simbolizando algo similar. Convertirse en propietario de terrenos, y de los bienes inmobiliarios plantados sobre ellos, asegura la pertenencia a la clase media estable e independiente. Es un símbolo de adultez y de seguridad financiera. La gente cree no solo que la tierra le pertenece, sino que ella también pertenece a la tierra. Se trata de algo profundamente arraigado en los conceptos de pertenencia e identidad: constituye el núcleo mismo de la definición que hace la gente sobre quién es.

Pero los últimos 350 años de la historia de la humanidad, que son en los que va a centrarse este libro, se han revelado profundamente diferentes de los siglos e incluso los milenios que los precedieron. [...] Al iniciarse la era de la industrialización, el mundo dejó de ser un lugar en el que la producción y la distribución de alimentos constituía la forma dominante de actividad comercial para pasar a ser otro en el que la agricultura no supone ni siquiera una vigésima parte de la producción económica global.

Casi todo en nuestra manera de vivir se ha transformado desde la era de Munnabittu e incluso desde que los primeros europeos llegaron a Norteamérica. Pero la tierra sigue siendo de gran importancia para la economía global y para la vida cotidiana de la gente en todo el mundo. Esa importancia deriva de tres características fundamentales que explican por qué su valor no ha hecho más que aumentar, aun cuando su papel original como fuente de alimento y materias primas ha perdido relevancia. [...] La primera de estas características especiales es que es prácticamente imposible crear más suelo. Expresado en terminología económica, está sujeto a una oferta limitada.

Cuando la gente quiere más de alguna cosa, aumenta el precio de esta y nuevos productores se lanzan a fabricar artículos similares. En cambio, adquirir más tierra, sobre todo en zonas solicitadas, implica comprársela a alguien o tomarla de ese alguien. Casi todas las formas de riqueza son lo que los economistas denominan una «suma positiva», es decir, que el hecho de que una persona obtenga más de algo no implica que otra persona lo pierda. Pero, en el caso de la tierra, lo que suele ocurrir casi siempre es que es un activo que suma cero.

El segundo factor fundamental que hace que el suelo sea tan distinto de cualquier otro activo es su inmovilidad: no puede levantarse y llevarse a otro lugar donde pudiera resultar más útil. Cuando el suelo de una zona urbana muy dinámica aumenta mucho de valor, no puede traerse suelo de otro lugar en el que sigue siendo

escandalosamente barato. Las otras partes de la economía resultan mucho más fluidas y móviles.

La tercera característica especial de la tierra es, quizá, la que se comprende menos, pero es una de las más importantes a la hora de explicar su papel en la economía moderna. A diferencia de casi todo a lo que concedemos valor, la tierra prácticamente no se deteriora. En términos contables, no se deprecia. Si un solar está situado en una zona densamente poblada y con una actividad económica boyante, no hay razón para suponer que vaya a perder valor en décadas, incluso en siglos. Como consecuencia de ello, algunas de las fortunas más viejas del mundo están en manos de antiguas familias que han hecho poco más que no desprenderse de suelo en centros de ciudades que han superado la prueba del tiempo.

A finales del siglo XVII, las ideas sobre la tierra y el dinero en las colonias estadounidenses ya no eran de interés exclusivo del conjunto emergente de teóricos del monetarismo. Los debates empezaban a adquirir un tono político discordante y hostil que no haría más que crecer con el paso del tiempo y que alimentaría la posterior Revolución americana. Las líneas divisorias que llevarían a aquella sociedad a lanzarse al campo de batalla en 1776 empezaban ya a resultar visibles. Las cuestiones sobre la propiedad de la tierra y sobre la manera en que los colonos norteamericanos pretendían usarla para potenciar el comercio y el crédito entraban en conflicto con los intereses de Inglaterra.

Para la élite terrateniente inglesa, la mera idea de que las fincas regias del país se perdieran a manos de prestamistas y mercaderes — la clase emergente— resultaba indignante. Ello habría supuesto una violación de los derechos de los herederos de los propietarios, aunque estos no hubieran nacido aún. El Gobierno de Inglaterra seguía dominado en gran parte por los intereses de su aristocracia, y el poder de esta nacía de la posesión de inmensas porciones de suelo agrícola.

Especular con tierras era uno de los hábitos preferidos de las élites norteamericanas, que buscaban cualquier porción de suelo sin ocupar y sin dueño (al menos sin dueño europeo) para adquirirla. [...] Hacia mediados del siglo XVIII, la especulación había ido mucho más allá de las prácticas a pequeña escala que fueron comunes desde los inicios de la colonización norteamericana. En 1747, un grupo de especuladores de Virginia unieron sus recursos para constituir una empresa a la que llamaron la Ohio Company, dedicada a explorar las tierras situadas al oeste de la colonia. Entre los hombres involucrados en ella estaban dos de los hijos de una rica familia de terratenientes, Lawrence y Augustine Washington. A su medio hermano menor, George, también lo determinaría la riqueza en tierras de su familia.

El futuro presidente no era en ningún caso el único Padre Fundador cuyos intereses se entrelazaban estrechamente con la especulación en tierras. James Wilson y George Mason, otros dos destacados líderes de la Revolución americana, estaban metidos hasta el cuello en adquisiciones de tierras en el oeste. Thomas Fitzsimons, Jonathan Dayton y William Blount, tres de los signatarios de la Constitución americana, también eran especuladores a gran escala. Robert Morris, que llegó a conocerse como el

«financiero de la revolución» por su papel como superintendente de finanzas del Gobierno revolucionario, acabaría convertido en uno de los mayores terratenientes de los Estados Unidos recién independizados.

La solución de George a los dos problemas era radical. En su opinión, la tierra no se parecía en nada a ningún otro activo, y no debía ser tratada como tal. Proponía que se aplicaran impuestos del cien por cien sobre su valor de renta. Cualquier cosa que el propietario hiciera para que la tierra resultara más productiva — construir viviendas, edificios industriales, instalaciones comerciales o estructuras de cualquier tipo— quedaría exenta de impuestos. Esos gravámenes acabarían con la especulación, pues los impuestos aumentarían como reacción al incremento súbito de valores, pero permanecerían invariables siempre que los propietarios mejoraran su uso. De ese modo, además, se alentaría la eficiencia, pues esos dueños de suelo perderían la capacidad de permanecer sentados en medio de un terreno vacío a medida que este aumentaba de valor, o cuando apenas le daban uso. George creía que, bien aplicado, un impuesto sobre el valor del suelo podría ser la única tasa necesaria de entre todas las existentes: la fiscalidad sobre ingresos, ventas y otras actividades económicas podría suprimirse por completo.

Actualmente, centenares de miles de familias de todo el mundo cuentan con un monumento al pensamiento georgista en sus hogares. En 1903, la diseñadora Lizzie Magie, residente en Arden, Delaware, creó un juego de mesa que pretendía mostrar la idea del Impuesto Único sobre los monopolios del suelo. En El Juego del Terrateniente, los jugadores atraviesan el tablero, intentando hacerse con la mayor cantidad posible de propiedades. Cuanto más concentradas están las posesiones, más lucrativas pueden resultarle al comprador. Los desgraciados contrincantes que caen en la tierra de otro jugador deben pagar una renta, y así hasta que todos quiebran menos uno. En 1935, Parker Brothers, fabricante de juegos y juguetes, adquirió los derechos de ese juego, que en la actualidad es conocido casi en todas partes como el Monopoly.

Pero en Londres, uno de los primeros lectores de George sentía que ya lo tenía calado, a él y a sus ideas, que no le parecían gran cosa. Según lo que aquel crítico escribió en una carta a un amigo, George exhibía «la repulsiva pretensión y la arrogancia propias de los vendedores de panaceas». La condena no provenía de alguno de los duques y barones a los que George había indignado, ni de nadie a quien le moviera el temor al futuro de sus preciados activos. Tampoco estaba escrita por un pensador reaccionario molesto por el radicalismo de las propuestas de George. Su autor era Karl Marx, quien a sus sesenta y tres años vivía de alquiler en un piso de Belsize Park, al norte de Londres. Marx moriría dos años después, y solo coincidiría brevemente con el periodo de verdadera fama internacional de George. Pero, tras su muerte, sus objeciones a las ideas de este cobrarían mayor importancia. «Todo ello es, sencillamente un intento, revestido de socialismo, de salvar el dominio capitalista y, de hecho, de establecerlo de nuevo sobre una base aún más amplia que la actual», se quejaba Marx.

El estallido de la Primera Guerra Mundial acabó con las esperanzas de contar con un impuesto sobre el valor de la tierra, por distintos motivos. En lo estrictamente práctico, retrasó el proceso fundamental de tasación de la tierra hasta el fin de la

contienda. Esta, además, puso patas arriba la política británica. El Partido Liberal, principal defensor de gravar la tierra en el país, quedó completamente dividido en dos facciones enfrentadas durante el proceso.

El vínculo entre tenencia de tierras y sufragio solo se había debilitado de manera gradual a través de una serie de leyes de reforma duramente combatidas a lo largo del siglo XIX, a las que sobre todo se opusieron los tories de la época. Ya iba siendo hora de darle totalmente la vuelta a ese argumento: si el derecho a voto ya nunca volvería a verse limitado a las personas que tuvieran propiedades que conservar, los conservadores, si aspiraban a ganar elecciones, deberían asegurarse de que la mayoría de los nuevos votantes fueran dueños de alguna propiedad.

Las casas pareadas de las periferias inglesas son el recordatorio vivo de la revolución social y económica que devastó el georgismo en tanto que movimiento político. El programa masivo de construcción de viviendas privadas creaba una nueva clase de propietarios con algo que defender y con mucha mayor afinidad con el Partido Conservador. Si se alineaban con radicales de cualquier condición, incluidos los georgistas, aumentaba su riesgo de perder sus nuevos y preciados activos. La democracia de propietarios aún se encontraba en sus primeros días en la década de 1930, pero la proporción de familias que eran dueñas de sus hogares ya había crecido hasta alcanzar aproximadamente un 30 por ciento de la población.

La tierra se situaría en el centro de una batalla que no se daba solo entre ideologías, sino también, cada vez más, entre superpotencias. Los comunistas que contaban con una base de poder entre obreros urbanos prometían a los campesinos de las zonas rurales que solo ellos podrían ofrecerles liberarse de sus señores terratenientes. Esa fue la era de las reformas agrarias, una serie de intentos ambiciosos de dar nueva forma a la propiedad, al reparto y al uso de las tierras agrícolas en los países recién independizados en todo el mundo. Algunas resultaron transformadoras y consiguieron dar la vuelta a la organización de unas economías rurales que, por lo demás, prácticamente no habían cambiado en siglos. Otras acabaron de manera infructuosa, tras toparse con una oposición férrea. En unos pocos casos la situación fue aún peor y desembocó en desastre político, conflicto y hambre.

Acabar con los símbolos más distintivos del colonialismo era mucho más fácil que modificar la estructura completa de la economía rural. Lo mismo ocurría en Kenia, donde el conflicto por la propiedad de la tierra y el uso del suelo ya había surgido antes de que el país alcanzase su independencia. El Ejército por la Libertad y la Tierra de Kenia, conocido popularmente como Mau Mau, estaba constituido por campesinos sin tierras. El grupo lanzó una campaña violenta contra el Gobierno británico y los colonos blancos en 1952, una década antes de que se proclamase independiente. A partir del momento en que el país empezó a gobernarse a sí mismo, las tierras altas, fértiles, hasta entonces reservadas a los colonos blancos pasaron a ser un objetivo político claro de redistribución. Pero casi desde el principio surgieron divisiones sobre qué grupos étnicos merecían las tierras, y en qué proporción.

En el mundo en vías de desarrollo, uno de los partidarios más entusiastas de aplicar una reforma agraria importante fue Mohamed Reza Palhavi, el sah de Persia. En 1961, una redistribución masiva de la tierra fue uno de los dogmas fundamentales de la llamada Revolución Blanca, una sucesión de reformas pensadas para modernizar e industrializar el país de manera rápida. [...] En lugar de conseguir lo que pretendían, las reformas contribuyeron, curiosamente, a derrocar al sah en la revolución de 1979 que abrió la puerta a la instauración de la República Islámica. La campana de redistribución suscitó una feroz oposición por parte de los grandes terratenientes y de los clérigos, que en muchas ocasiones provenían de ricas familias de grandes propietarios agrícolas y que veían que las donaciones religiosas de tierras quedaban amenazadas. Hossein Borujerdi, quien fuera gran ayatolá en el momento del anuncio, se opuso a la reforma agraria del sah tildándola de antiislámica, y dictó una fatua contra ella, lo que obstaculizó su aplicación hasta después de su fallecimiento. La oposición también llegaba desde abajo. A pesar de la escala de la redistribución, los trabajadores del campo que no tenían tierras y aquellos con unas fincas tan pequeñas que no les permitían subsistir se trasladaban en masa a las ciudades de Irán.

Incluso hoy, en tanto que una de las mayores empresas del mundo, McDonald's gana más dinero en alquileres —casi el 40 por ciento de sus ingresos— que por los derechos de los Big Macs, las Happy Meals y todo el resto de los productos de fama internacional sumados. En 2023, la empresa poseía 40.000 millones de dólares brutos en suelo y activos inmobiliarios, lo que suponía algo más del 70 por ciento de sus activos totales.⁵ La empresa de hamburguesas más famosa del mundo es una de las corporaciones con más patrimonio inmobiliario. Su historia está tan inextricablemente unida a la estrategia de Sonneborn que cuesta imaginar que McDonald's pudiera ser la empresa que es hoy si no hubiera decidido, desde sus inicios, iniciar una existencia paralela como administradora de propiedades.

Pero existen tres tendencias simultáneas e interrelacionadas que hacen que la tierra, en general, haya pasado a ser más importante como garantía. En primer lugar, los bienes raíces tienen un peso cada vez mayor en el sistema financiero, dado el aumento de viviendas en propiedad y el rápido incremento en el precio de la vivienda. [...] La segunda tendencia que ha reforzado el papel del suelo como activo es su creciente importancia a la hora de determinar el precio de la vivienda en todo el mundo desarrollado. Moritz Schularick, Katharina Knoll y Thomas Steger demuestran que el aumento de los precios de la vivienda en catorce economías industrializadas entre 1950 y 2012 fue causado en gran medida por un aumento de los precios del suelo, que explican el 80 por ciento del incremento total del valor de la vivienda. La calidad real de esta no ha mejorado demasiado en la gran mayoría de las economías desarrolladas a lo largo del último siglo. De hecho, en muchos lugares los compradores pagan más por propiedades más antiguas. [...] La tercera tendencia que ha potenciado su importancia tiene que ver con el tipo de regulación a que se somete a los mayores prestadores del mundo, que no ha hecho sino alentar una mayor exposición al mercado inmobiliario.

El vínculo entre el suelo y el funcionamiento de la economía en Japón era muy estrecho. Algunos economistas y analistas afirmaban incluso que el país funcionaba

según un *tochi hon'isei*, es decir, un 'patrón suelo'. Se trataba de una descripción que encajaba bien con la realidad. Así como las economías del mundo, históricamente, habían fijado sus monedas al valor del oro hasta principios del siglo XX, la economía de Japón estaba, en la práctica, fijada al precio del suelo. Las empresas podían usarlo como garantía para conseguir préstamos bancarios. A medida que su precio aumentaba, podían obtener cada vez más crédito. Las empresas japonesas compraban grandes extensiones de terreno a particulares, no solo para usarlas en sus propias operaciones empresariales, sino para contar con ellas como respaldo de futuros préstamos. Así como el patrón oro hacía que los países que lo usaban dependieran del precio de los metales nobles, el «patrón suelo» japonés llevaba a que la economía del país estuviera particularmente expuesta a las subidas y las bajadas del precio del activo más antiguo del mundo. Y de la misma manera que la aplicación del patrón oro acabó en desastre para sus seguidores en la década de 1930, también el estrecho vínculo entre suelo y crédito fue ruinoso para Japón.

Más de treinta años después del estallido de la burbuja, la economía nipona aún no ha resurgido de esa ciénaga. La historia que explica cómo surgió la burbuja, la convicción casi universal de que los precios del suelo seguirían aumentando, y la fiebre salvaje e irracional de finales de la década de 1980 son aspectos clave para entender el prolongado estancamiento de Japón. Se trata, además, de unas lecciones que rebasan las fronteras de ese país.

A medida que la burbuja del suelo se pinchaba en Japón, las empresas que habían derrochado adquiriendo propiedades en el extranjero se batían en retirada. Para algunas de las implicadas, la experiencia resultó perjudicial, incluso fatal. La filial estadounidense de Mitsubishi Estate, que había hecho correr ríos de tinta con su adquisición del Rockefeller Center en 1989, se declaró en quiebra en 1995. Muchas se vieron obligadas a vender asumiendo grandes pérdidas cuando quedaron ahogadas por las deudas. La Shuwa Investments Corporation, una de las que más suelo y bienes raíces había adquirido en Estados Unidos, se había hecho con Arco Plaza, un grupo de edificios situado en el centro de Los Ángeles en 1986 tras pagar 620 millones de dólares; diecisiete años después, lo vendió por menos de la mitad de ese valor.

La historia de Hong Kong, y el papel fundamental que los activos en suelo han tenido desde sus primeros días como colonia, son básicos para entender el actual mercado de la vivienda en China, un mercado profundamente turbulento.

No es que el mayor promotor inmobiliario de Hong Kong y sus dueños, personas de una riqueza extraordinaria, hayan descubierto una manera nueva de construir que se le haya escapado al resto del mundo; sus enormes beneficios, mantenidos durante décadas, son más bien el síntoma de un poderoso oligopolio que se mantiene vigente en la ciudad.

A finales de 2016, el presidente de China Xi Jinping presentó un nuevo mantra que afectaba al mercado inmobiliario: «Las casas son para vivir, no para especular». La instrucción provenía directamente de la cúpula, y fue rápidamente adoptada y repetida por funcionarios del partido de todo el país. [...] Pero por primera vez desde

aquella gira de Deng por el sur, las cosas estaban a punto de cambiar drásticamente en los mercados inmobiliario y del suelo. En 2020, altos cargos del Banco Popular de China y del Ministerio de la Vivienda convocaron a representantes de las mayores promotoras y constructoras del país. El mantra de Xi estaba a punto de empezar a aplicarse de verdad. [...] Los altos funcionarios emitieron nuevas restricciones sobre lo que los promotores podían recibir en préstamo en base a sus pasivos, la relación entre sus niveles de deuda, el valor de su patrimonio neto y sus reservas en efectivo. Ese nuevo marco normativo pasó a conocerse como el de «las Tres Líneas Rojas», que empezarían a aplicarse a final de año. De acuerdo con estas, a muy pocas de las grandes promotoras se les permitiría seguir pidiendo préstamos a los bancos o a los mercados de bonos, salvo para refinanciar préstamos existentes. Y algunos ni siquiera estarían autorizados a solicitar préstamos para refinanciar los préstamos que ya habían pedido. Evergrande era el más endeudado de todos.

Hoy, Singapur es un país de propietarios. Casi el 90 por ciento de los residentes ocupan unas viviendas que son suyas, una tasa que supera a sus equivalentes en casi todas las economías desarrolladas. Las tasas de propiedad de vivienda en países como Gran Bretaña, Estados Unidos, Francia, Australia y Nueva Zelanda varían entre un 60 y un 70 por ciento. [...] Y no es solo que la vivienda en propiedad esté más extendida en Singapur, sino que, en comparación con otros grandes centros internacionales del mundo, resulta considerablemente económica.

Los extranjeros sin derechos de residencia de larga duración no pueden adquirir unidades de la HDB. Las familias singapurenses solo pueden poseer una vivienda simultáneamente. Los propietarios deben esperar al menos cinco años antes de poder vender una propiedad que hayan recibido de la junta, lo que impide cualquier intento de intercambio de vivienda que sí se ve en otros países. El sistema de vivienda de Singapur, único en el mundo, también permite que el Gobierno gestione la composición étnica de las unidades residenciales: unas cuotas establecidas a finales de la década de 1980 exigen que las ventas reproduzcan aproximadamente el equilibrio del país para evitar la aparición de guetos y la homogeneidad étnica en la ciudad.

Singapur ha conseguido superar una de las reglas fundamentales que convierte el suelo en un activo tan importante y atípico: ha «creado» más. En la isla, la historia de ganar tierras se remonta a los primeros tiempos de la Compañía de las Indias Orientales, pero la dimensión del empeño por expandir la huella física de la ciudad que se ha dado desde la década de 1960 resulta particularmente asombrosa. Más o menos una cuarta parte del área terrestre del país no existía en el momento de la independencia.

La política del suelo en el siglo XXI será mucho más compleja de lo que era a finales del siglo XIX. El auge de la vivienda en propiedad en el siglo XX hizo que esta se popularizara más y resultara más igualitaria de lo que había sido a finales del siglo XIX. Es poco probable que cualquier estrategia electoral que disponga a los que no tienen suelo contra los que sí lo tienen resulte ganadora allí donde estos últimos representan la mayoría de los votantes, y más aún entre las generaciones mayores, que son las más implicadas en la política electoral.



PARA AMPLIAR INFORMACIÓN, CONTACTAR CON:

Erica Aspas | Responsable de Comunicación Área de Ensayo
689 771 980 | easpas@planeta.es