

# ESPECULACIÓN

## LA PALABRA QUE TODOS PRACTICAN Y NADIE QUIERE NOMBRAR

*Compramos barato y vendemos caro. Lo hacemos con pisos, con coches, con acciones y hasta con entradas de conciertos. Pero cuando lo hace otro, le ponemos un nombre feo.*

### **EL TRUCO DEL LENGUAJE**

Hay palabras que funcionan como trampas. "Especulación" es una de ellas. En el momento en que alguien la pronuncia, el debate ha terminado antes de empezar: el acusado ya es culpable. Pero si miramos con honestidad lo que hay detrás del concepto, nos encontramos con algo incómodo: todos especulamos, constantemente, y en la mayoría de los casos lo consideramos perfectamente razonable.

Comprar algo a un precio y esperar venderlo más caro. Eso es especular. Y también es lo que hace cualquier persona que tenga un plan de pensiones, que haya comprado su coche esperando no perder demasiado al revenderlo, que aproveche las rebajas de enero, o que herede una vivienda y la ponga en alquiler al precio que marca el mercado.

*"El acto es idéntico. La narrativa lo convierte en héroe o en villano."*

### **LA FRUTERÍA Y EL PISO**

Imaginemos un frutero que compra manzanas a 1 euro el kilo y las vende a 1,50. Nadie lo llama especulador. Ahora imaginemos que ese mismo frutero, con años de trabajo y ahorro, tiene diez fruterías, compra en grandes volúmenes a 0,80 euros el kilo y mantiene el precio de venta que marca el mercado. Su margen es mayor, pero el precio que paga el cliente es exactamente el mismo. ¿Ha hecho algo malo?

Traslademos el ejemplo a la vivienda y la respuesta emocional cambia por completo, aunque la lógica sea idéntica. El operador inmobiliario que compra propiedades, las reforma y las vende a precio de mercado está haciendo lo mismo que el frutero escalado. Compra con ventaja por volumen y experiencia, vende al precio que la oferta y la demanda han establecido. El mercado manda, no él.

La diferencia de percepción no viene del acto sino del bien. Y sin embargo, si lo pensamos con frialdad, la comida es tan necesidad básica como el techo. Nadie señala al gran distribuidor agrícola con la misma indignación.

### **EL MATRIMONIO QUE HEREDÓ DOS PISOS**

Pongamos un ejemplo concreto y muy común. Un matrimonio de 55 años. Fallecen sus respectivos padres en un par de años y heredan dos viviendas. Las arreglan, invierten sus ahorros en ponerlas a punto y las alquilan. Antes de fijar el precio, entran en un portal inmobiliario, miran qué se cobra en esa zona y ponen el precio de mercado. Ni un euro más, ni uno menos. Así tienen un ingreso complementario de cara a la jubilación.

Nadie los llama especuladores. Son "gente normal haciendo lo que puede". Pero si describimos el mismo acto en términos técnicos, han acumulado activos inmobiliarios, los han revalorizado mediante inversión y los explotan a precio de mercado para obtener rendimiento económico. Eso es, por definición, especulación inmobiliaria.

*"No juzgamos el acto. Juzgamos la historia que hay detrás. Y cuando no la conocemos, asumimos la peor versión."*

### **EL PRECIO LO FIJA EL MERCADO, NO EL ESPECULADOR**

Aquí está el argumento central que conviene no perder de vista: mientras un agente opera dentro del precio de mercado, no está imponiendo nada a nadie. La ley de oferta y demanda establece ese precio de forma colectiva, como resultado de millones de decisiones individuales. El especulador no lo crea, se monta en él.

Si ese matrimonio no alquilara sus pisos, otro lo haría. El precio existiría igual. Si el frutero con diez tiendas cerrara mañana, el kilo de manzanas seguiría en 1,50 euros en la frutería de la esquina. El mercado no depende de un solo actor para funcionar, y culpar a ese actor del nivel de precios es confundir el síntoma con la enfermedad.

Los problemas reales de ciertos mercados, como el acceso a la vivienda, tienen causas estructurales: escasez de suelo urbanizable, lentitud administrativa, falta de construcción nueva, desequilibrio entre oferta y demanda. Atacar al especulador individual como causa de esos problemas es cómodo políticamente, pero no resuelve nada. Es señalar al último eslabón visible de una cadena muy larga.

## **UNA CUESTIÓN DE PERSPECTIVA**

La especulación no es buena ni mala en sí misma. Es una descripción de un comportamiento económico universal: comprar a un precio y esperar obtener más. Lo que cambia es quién lo mira y desde dónde. Cuando lo hacemos nosotros, es previsión, inteligencia financiera, trabajo bien hecho. Cuando lo hace otro, especialmente si tiene más recursos o más escala, se convierte en un problema moral.

Quizás la pregunta no es si la especulación es legítima. Quizás la pregunta es por qué nos cuesta tanto reconocer que todos jugamos el mismo juego, con las cartas que tenemos, e intentamos sacar el mejor resultado posible. Eso no es un defecto. Es simplemente cómo funcionan los intercambios humanos desde que existe el trueque.