

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 537-556

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.4>

CC BY-NC-ND



Urbanismo con “burbujas”: auge de las “operaciones” y declive del planeamiento

José Manuel NAREDO-PÉREZ ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Universidad Politécnica de Madrid (UPM)

Resumen: Se expone primero cómo el modelo inmobiliario español estableció unas reglas del juego económico que propiciaron burbujas especulativas y permitieron que los intereses inmobiliarios doblegaran el planeamiento a golpe de “operaciones urbanísticas”. Se repasa después la naturaleza de las tres últimas burbujas, y crisis, inmobiliarias y su incidencia sobre el orden territorial, urbano y constructivo, así como sus consecuencias socioeconómicas. Por último, se analiza el ajuste pos-burbuja que se sigue produciendo y se observa que el modelo inmobiliario establecido ya no sirve bien al propósito para el que fue diseñado: conseguir que la mayoría de las personas necesitadas de vivienda puedan comprarla a crédito. Pero el cambio de modelo inmobiliario no figura en las agendas políticas de los partidos gobernantes, pese a que dicho modelo no facilita el necesario ajuste, ni ayuda a paliar los daños económicos y sociales, a la vez que sigue animando expectativas vanas y prácticas corruptas.

Palabras clave: Modelo inmobiliario español; Burbujas especulativas; Ajuste económico; Saneamiento financiero; “Pelotazo inmobiliario”; “Nuevos inversores”; “Operaciones urbanísticas”.

Recibido: 21.07.2024; Revisado: 28.02.2025

Correo electrónico: jmn@telefonica.net; N.º ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-4378-0715>

El autor agradece las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Urbanism with “bubbles”: boom in operations and decline in planning

Abstract: The paper first explains how the Spanish real estate model established economic rules that led to speculative bubbles and allowed real estate interests to influence planning by means of “urban development operations”. It then reviews the nature of the last three real estate bubbles and crises and their impact on the territorial, urban and constructive order, as well as their socioeconomic consequences. Finally, it analyzes the post-bubble adjustment that continues to take place and observes that the established real estate model no longer serves well the purpose for which it was designed: to ensure that most people in need of housing can buy it on credit. But changing the real estate model is not on the political agendas of governments, even though such a model does not facilitate the necessary adjustment, nor does it help to alleviate economic and social costs, while it continues to encourage vain expectations and corrupt practices.

Keywords: Spanish real estate model; Speculative bubbles; Economic adjustment; Financial restructuring; “Real estate boom”; “New investors”; “Urban development operations”.

1. Configuración del modelo inmobiliario español

Recordemos sumariamente¹ cómo se gestó el actual modelo inmobiliario que, además de tener hondas repercusiones económicas y sociales, ha venido condicionando el orden territorial, urbano y constructivo en nuestro país.

El régimen de tenencia de la vivienda en alquiler fue mayoritario en España hasta bien entrada la segunda mitad del siglo XX. El Censo de Edificios y Viviendas de 1950 muestra que más de la mitad del stock de viviendas se habitaba entonces en régimen de alquiler y este porcentaje alcanzaba cerca del 90 % en las grandes ciudades (Madrid 94%, Barcelona 95%, Sevilla 90%, Bilbao 88 %...). Pero esta situación se invirtió mediante políticas en favor de la vivienda en propiedad diseñadas durante el franquismo y proseguidas, con un continuismo digno de mejor causa, durante la democracia, hasta conseguir que culminara la propiedad como el régimen de tenencia mayoritario. El principal artífice de este cambio fue el primer ministro franquista de la vivienda, José Luis de Arrese, nombrado en 1957, quien afirmó la voluntad de “hacer un país de propietarios, no de proletarios”, justificando este empeño por supuestas exigencias de orden público al estimar que “el hombre, cuando no tiene hogar, se apodera de la calle y, empujado por su mal humor, se hace subversivo,

agrio, violento...”, mientras que deriva en gente de orden al convertirse en propietario bien hipotecado². Y con el fin de promover la vivienda en propiedad trató de “despertar” el afán de lucro de los promotores “tocando arrebato las campanas de la iniciativa privada para conseguir su colaboración” (NAREDO & MONTIEL, 2011, p. 31). Para ello había que idear un mecanismo que permitiera a la promoción inmobiliaria beneficiarse de las plusvalías derivadas del mayor valor del suelo reclasificado como urbano. El ordenamiento jurídico español estableció el marco adecuado para que este mecanismo —ya descubierto con anterioridad (SÁNCHEZ VENTURA, 1921 y 1948)— pudiera prosperar. Se trató de facilitar el enriquecimiento de la propiedad con la *reclasificación* o la *reclafificación* de sus terrenos para acoger mayores superficies construidas y de financiar la promoción inmobiliaria con un sistema hipotecario capaz de garantizar el crédito con el mayor valor del suelo reclasificado (SÁNCHEZ VENTURA, 1921, p. 49, BERTRÁN ABADÍA, 2013, p. 13). De esta manera el instrumental del planeamiento urbanístico se convirtió en la varita mágica que hizo caer el maná de la plusvalía sobre la persona o entidad propietaria de un terreno al añadirle varios ceros a su valor por el mero hecho de reclasificarlo pasando de rural a urbano, o permitiendo incrementos de volumen o cambios de uso a otros más lucrativos en la ciudad ya existente.

A continuación, se exponen las tres medidas básicas que contribuyeron a desplazar la rentabilidad del sistema inmobiliario, desde el cobro de

¹ Para más detalle, remitimos a las personas interesadas al libro titulado *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano* (NAREDO & MONTIEL, 2011).

² Sobre las servidumbres que conlleva la condición de propietario hipotecado véase GARCÍA-LAMARCA (2023).

alquileres, hacia la realización de plusvalías mediante la reclasificación de terrenos, así como el régimen de tenencia, desde el alquiler hacia la vivienda en propiedad.

En 1946 se aprobaron dos leyes que, con sus diversas actualizaciones, contribuyeron a aportar la gasolina financiera necesaria para la promoción y venta de viviendas y a hacer poco atractivo el alquiler para los propietarios. Por una parte, una legislación hipotecaria que permitió financiar a los promotores con la garantía del valor de los terrenos reclasificados, así como la compra a crédito de las viviendas por las personas demandantes. Y, por otra, una legislación de arrendamientos que otorgó amplias garantías de estabilidad a los inquilinos y congeló los alquileres³, lo que unido a la fuerte inflación de precios y a las sucesivas devaluaciones de la peseta registradas durante el franquismo, hizo cada vez menos atractivo el alquiler para los propietarios de los inmuebles, sentenciado al abandono, la ruina y la demolición a buena parte del stock inmobiliario para rentabilizarlo después construyendo mayores volúmenes y vendiendo las viviendas resultantes. Finalmente, en 1960, se aprobó una ley de propiedad horizontal que remató el cambio de modelo al segregar en pisos la propiedad de los inmuebles y gestionarla por "comunidades de propietarios". También, los decretos de 1963 y 1964 y el reglamento aprobado en 1968, aseguraron financiación barata y rentabilidad sin riesgo a los promotores en la construcción de Viviendas de Protección Oficial (VPO)⁴.

La importancia que cobró ese "maná" que caía del cielo en forma de plusvalías sobre los propietarios de terrenos al hacerlos edificables, le hizo cobrar nombre propio en nuestro país, calificando popularmente de "pelotazo inmobiliario" esta forma de enriquecimiento jugoso y rápido, que dependía de tener las informaciones y contactos adecuados para asegurar la reclasificación de determinados terrenos, además de contar con una fiscalidad favorable. Denominación que no encuentra una expresión similar en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, lo que resalta la peculiaridad del modelo inmobiliario español, que fue tomando cuerpo sobre las tres patas legales antes

indicadas y con las matizaciones y complementos institucionales posteriores. Y este singular sistema inmobiliario modeló un "sistema español del urbanismo y la vivienda que lo hicieron sustancialmente distinto de los sistemas vigentes en el mundo desarrollado y dieron lugar a poblaciones poco hospitalarias, crecidas sin suficiente respeto por su propia historia y sin una valoración de su espacio público y las dotaciones colectivas equiparables a las de la mayoría de las ciudades europeas", al venir condicionado por "una fuerte componente especulativa...y unos peligrosos vínculos entre el lucro económico y el ejercicio del poder político" (BERTRÁN ABADÍA, 2013, Introducción, p. XII).

En NAREDO & MONTIEL (2011), AGUILERA & NAREDO (2009) y NAREDO (2019) se ofrecen múltiples ejemplos de esa connivencia entre lucro económico y poder político plasmada en "pelotazos inmobiliarios" que marcaron la evolución de nuestras ciudades, tanto durante el franquismo como con la democracia. Valga recordar que en Madrid barrios enteros invadieron con edificaciones las "cuñas" y "cinturones verdes" previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1941, facilitando buenos "pelotazos urbanísticos" a los promotores bien relacionados con el poder durante la dictadura franquista. Pero lo curioso es que esas operaciones urbanísticas que se hacían fuera del planeamiento y que fueron calificadas de "escándalos" durante el franquismo, siguieron proliferando alegremente durante la democracia, con la diferencia de que se han venido presentando como exponentes de buen hacer político y empresarial. La diferencia más importante que se observa en ese continuismo es que durante el franquismo las "operaciones inmobiliarias" contravenían y/o rectificaban muchas veces lo establecido en los Planes Generales, mientras que después, la visión global del territorio propia de los planes generales entró en declive para dar cobertura legal a las "operaciones" fragmentarias habilitadas mediante planes parciales u otras figuras contempladas en las distintas leyes del suelo. Así, al igual que ocurre en otras ciudades de la geografía hispana, el skyline de Madrid se fue marcando por operaciones urbanísticas realizadas al margen del planeamiento general que van desde la Torre de Valencia o la Torre Picasso, hasta las Torres KIO y las Torres de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid... que quedarán eclipsadas por las de la Operación Chamartín —rebautizada como Madrid Nuevo Norte— si alguna vez llega a realizarse, lo que parece dudoso dados los absurdos que conlleva (VVAA, 2023). Y es que hoy se aprecia que el tejido de la urbe no lo hicieron los planes generales, sino que se configuró sobre todo a golpe

³ Hasta que el "decreto Boyer" (1985) liberalizó los nuevos alquileres, ya durante el *gobierno socialista* de Felipe González.

⁴ Se establecieron así dos grupos de VPO, el grupo I con viviendas para personas de rentas medias y altas y el grupo II, orientado a personas más necesitadas, que contaba con mayores apoyos. El resultado fue relevante: hasta que cayó en desuso esta figura, se construyeron cerca de seis millones de VPO.

de “operaciones inmobiliarias” parcelarias (DE SANTIAGO, 2005), evidenciando que la construcción ha sido la colaboradora necesaria del “pelotazo inmobiliario”. Pues, como vaticinó Franco en 1944, hoy podemos confirmar que, efectivamente, “la capital de una nación es el símbolo de lo que la nación es” (NAREDO & MONTIEL, p. 27). Pero Madrid, lejos de representar la grandiosa simbología imperial prevista en el Plan General de 1941, reflejó sobre todo la cultura del “pelotazo” inmobiliario que propició el marco institucional establecido.

En suma, que se fue configurando un modelo inmobiliario que desplazó el lucro de los propietarios desde el cobro de rentas hacia la realización de plusvalías fruto de la reclasificación de terrenos y priorizó la vivienda como inversión, no como bien de uso. Un modelo que, en vez de atender a las necesidades de vivienda de la población, ha impulsado la actividad urbano-constructiva a golpe de burbujas especulativas alimentando patologías de crecimiento en la reclasificación de suelos y construcción de viviendas que acabaron rebasando con mucho unas necesidades que, para colmo, quedaron en buena medida insatisfechas al superar los precios de la vivienda la capacidad de pago y endeudamiento de mucha gente necesitada y al haberse ido liquidando el stock de vivienda social generado durante el franquismo⁵.

Este modelo culminó con la última burbuja inmobiliario-financiera (1997-2007) y las condiciones que facilitaron la culminación del modelo con esta última burbuja son las siguientes. En primer lugar, la metamorfosis del franquismo en una coronada democracia vino acompañada de una refundación oligárquica del poder y de una remodelación del capitalismo clientelar asociado ahora a los partidos políticos gobernantes, que asumió de buen grado la cultura del “pelotazo urbanístico”. Y para potenciarla se estableció un nuevo marco institucional⁶ que facilitó la

reclasificación discrecional de suelos, otorgando poderes a los promotores inmobiliarios para legalizar sus intervenciones sobre el territorio con figuras diversas⁷. Se produjo así la crisis de la visión y propuesta global de la planificación territorial y urbana y la moda de las «operaciones» y los «megaproyectos», al ampliar la libertad de las personas con información y poder para reclasificar suelos y obtener jugosas plusvalías. A esto se añadiría una fiscalidad perversa, marcada por la insuficiencia presupuestaria⁸ de los ayuntamientos, que los incitaba a obtener ingresos adicionales reclasificando suelo para cobrar nuevas tasas y licencias y, sobre todo, para repartirse con los promotores el maná de las plusvalías, generando un caldo de cultivo propicio para que las prácticas corruptas pudieran prosperar⁹. A lo que se sumó el mayor peso de la inversión extranjera en inmuebles y, sobre todo, la financiación barata y abundante que facilitó la entrada de la economía española en el euro. Como veremos, la mezcla de estos ingredientes generó una burbuja inmobiliaria de grandes proporciones, que tuvo graves consecuencias económicas, sociales, territoriales y urbanas.

administraciones locales y regionales, dando lugar a un marasmo de legislación que debilitó el planeamiento jerárquico establecido durante el franquismo otorgando discrecionalidad a la reclasificación y recalificación de suelos con figuras y casuísticas diversas que no cabe abordar aquí. En FARIÑA & NAREDO (Dirs.) (2010) se desbroza ese marasmo legislativo.

⁷ La Ley de suelo de la Comunidad Valenciana otorgó poder con nombre propio al “agente urbanizador” para intervenir sobre el territorio con los llamados Planes de Actuación Integrada. El “agente urbanizador” fue una pieza más del nuevo marco que en otras CCAA no tuvo desarrollo, aunque abandonaron también la visión global del territorio para promover operaciones y megaproyectos amparados, siempre, en una normativa que permitía revalorizar el suelo sobre el papel por el mero hecho de recalificarlo o reclasificarlo, como premisa imprescindible para generar “pelotazos”.

⁸ El artículo 172 de la Constitución española afirma el derecho de las haciendas locales a disponer de medios de financiación suficientes para el desempeño de sus funciones, pero —al igual que ocurre con el derecho a la vivienda— no se ponen los medios para que se cumpla con figuras ajenas al crecimiento urbanístico, como ocurre en otros países. Para más detalle remito al artículo titulado “Un tema clave: el modelo de financiación local y su relación con los distintos modelos inmobiliarios” (NAREDO, 2015b).

⁹ La relación de este modelo inmobiliario con la corrupción es clara: como la clase política local y regional tiene la llave de las reclasificaciones de terrenos —que en este modelo son la clave del negocio inmobiliario— y los promotores buscan tratos de favor, se genera un contexto muy propicio para que la corrupción prospere, al incentivar el reparto entre ambos del “maná” de las plusvalías con un marco institucional y normativo que lo propicia y ampara haciendo que en muchas ocasiones que esta corrupción sea legal. De todas maneras, la sensación de impunidad que ha venido sintiendo la cúspide del caciquismo clientelar político y empresarial imperante en nuestro país, ha impulsado a transgredir alegremente la frontera de la ilegalidad en el rosario de casos de corrupción que han aflorado en los tribunales y en la prensa (NAREDO, 2019).

⁵ La construcción de un stock significativo de viviendas de promoción pública y alquileres baratos para personas de bajos ingresos estuvo a cargo del Instituto Nacional de la Vivienda y de la Obra Sindical del Hogar (entre 1939 y 1977). Pero, además, en 1946, se establecieron desgravaciones, expropiaciones de terrenos y préstamos sin interés para incentivar a las empresas a construir viviendas para quienes trabajaban en ellas. Como consecuencia de ello la mayoría de los grandes bancos, empresas, entidades y administraciones diversas construyeron viviendas para sus empleados, generalmente concentradas en forma de “colonias” o manzanas comúnmente adscritas a patronatos que ofrecían también servicios (economatos, consultorios médicos...). Durante la democracia, todo este parque de vivienda social ha sido mayoritariamente privatizado y/o destruido, al igual que los servicios prestados, haciendo que España sea hoy, en la Unión Europea, un país colista en vivienda social.

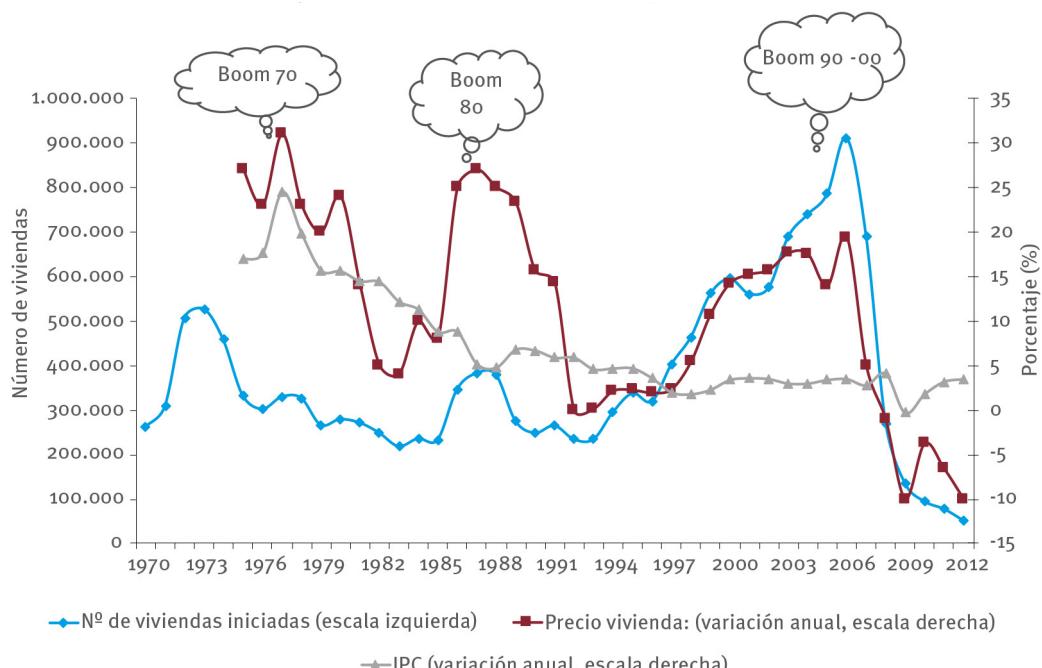
⁶ La Constitución Española de 1978 delegó las competencias de ordenación del territorio y urbanismo en las

2. Urbanismo con “burbujas”

En lo que sigue expondré la naturaleza de las tres últimas *burbujas inmobiliarias* que he podido vivir como analista. Empecemos por definir lo que se entiende por una burbuja especulativa. Para ello, cabe recordar que los mercados de bienes patrimoniales (acciones, inmuebles, terrenos...) se desequilibran con más facilidad que los mercados de bienes que, como el tomate, se producen para ser consumidos. Cuando hay una buena cosecha de tomate, lo normal es que caiga el precio, porque la demanda de consumo tiene límites claros. Sin embargo, como los bienes patrimoniales se valoran y atesoran por sí mismos, el deseo de acumularlos carece de límites. Así, se desatan con facilidad procesos especulativos en los que se compran acciones, terrenos o viviendas porque se piensa que van a revalorizarse, y se revalorizan porque se compran, cada vez más a crédito, esperando nuevas revalorizaciones. Y en estos procesos llamados burbujas especulativas, los precios aumentan junto a las cantidades de acciones emitidas o de viviendas construidas, a diferencia de lo que ocurría con los tomates (la FIG. 1 muestra cómo el número de viviendas construidas aumenta a la vez que los precios durante las burbujas especulativas, para decaer después conjuntamente). Estos procesos acaban muriendo siempre por estrangulamiento

financiero, cuando el crédito ya no permite seguir ampliando las compras. Entonces se dice que se ha pinchado la “burbuja”, generando problemas de impago a las entidades prestamistas, pues la falta de liquidez y la caída de precios de los bienes patrimoniales que se genera cuando se ha pinchado la “burbuja” contrasta con el mantenimiento inequívoco de los tipos de interés y los plazos de devolución de los préstamos contraídos. Vemos pues que la financiación a crédito es un ingrediente clave de las burbujas especulativas, que amplía su intensidad y duración muy por encima de las posibilidades que ofrece el ahorro disponible de familias y empresas, añadiendo riesgos al proceso.

La primera burbuja inmobiliaria se inició a mediados de los sesenta para culminar, a principios de los setenta, con un máximo histórico que llegó a superar las 500 000 viviendas anuales construidas. La afluencia de turistas extranjeros y la emigración en busca de trabajo facilitaron entonces los ingresos del turismo y las remesas de emigrantes que permitieron financiar la burbuja sin gran menoscabo del equilibrio exterior de la economía española. Por un lado, este *boom* coincidió con el inicio del auge de la vivienda turística y/o secundaria —calificado como la ola de “urbanismo salvaje” que empezó a azotar el litoral peninsular— y, por otro, con un crecimiento demográfico fuerte y una



potente emigración del campo a la ciudad que multiplicaron, a la vez, la necesidad y la demanda de nuevas viviendas. Se planteaba así el objetivo de erradicar el chabolismo y cubrir el “déficit secular” de viviendas¹⁰. Desde hace tiempo sigue la ratio créditos/depósitos como indicador sintético del pulso de la coyuntura económica española que marca notables caídas en la década de los setenta: las llamadas “crisis petrolíferas” de 1973 y 1978 exigieron políticas de ajuste que frenaron el endeudamiento de la economía española haciendo que declinara el auge inmobiliario. Esta primera burbuja inmobiliaria se caracterizó por fuertes subidas de precios de la vivienda, pero a la vez, por notables alzas de los precios al consumo. Así, la compra de vivienda se justificaba sobre todo para hacer frente a la inflación y la devaluación de la moneda que, a su vez, hacían más llevadero el pago de los préstamos. Tras el auge, se produjo un largo período de atonía económica, regido por la llamada estanflación, que unía estancamiento económico con subidas de precios al consumo mayores a las de los precios de la vivienda. Este panorama de estancamiento económico, unido al declive demográfico que se observa desde principios de los setenta, invitó a reorientar la meta del planeamiento desde la gestión del crecimiento urbano hacia el saneamiento y consolidación de la ciudad existente, siendo el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 un claro exponente de este cambio de óptica (NAREDO, 2018). Sin embargo, tras este paréntesis, el planeamiento se orientó de nuevo hacia el crecimiento, espoleado por las siguientes burbujas inmobiliarias, pese a que el declive demográfico continuó acentuándose. A partir de 2015 las defunciones superaron anualmente a los nacimientos.

La segunda burbuja inmobiliaria es la que se inició a mediados de los ochenta motivada por el repunte de la coyuntura económica y la entrada de España en la UE, que movilizó importantes inversiones extranjeras orientadas hacia la compra de empresas e inmuebles a precios mucho más asequibles de los que regían al norte de los Pirineos. Esta burbuja se tradujo, sobre todo, en aumentos de precios y más moderadamente en el aumento de la construcción de viviendas (Fig. 1). Con la peculiaridad de que, a la vez que se dispararon los precios de los inmuebles, se moderaron los precios al consumo, apareciendo un diferencial entre ambos que

magnificaba el lucro de la promoción inmobiliaria respecto a las otras actividades empresariales. La escasa duración de este boom inmobiliario se explica porque, a poco que se endeudó el país para financiarla, se generó un desequilibrio exterior que forzó una triple devaluación de la peseta —se devaluó en total en un 40%— y los consiguientes programas de ajuste hicieron que la burbuja muriera por estrangulamiento financiero tras los festejos de 1992¹¹.

La tercera burbuja fue la que se inició en 1997 impulsada por la mayor entrada de inversiones extranjeras y, sobre todo, por la liquidez barata y abundante que se generó tras la adopción del euro con fuerte caída de los tipos de interés y alargamiento de los plazos de devolución de los créditos hipotecarios, en un momento en el que el endeudamiento de los hogares españoles respecto a sus ingresos era todavía bastante bajo. A la vez que el paraguas del euro permitió aumentar el endeudamiento del país sin que entrara ya bajo sospecha su moneda y forzara devaluaciones y programas de ajuste, como había ocurrido antes con la peseta. De esta manera la financiación de este *boom* se extendió por toda la geografía hispana y, tras absorber el ahorro de los hogares, empujó a la banca a buscar recursos foráneos para seguirlo financiando hasta que se acabó pinchando la burbuja especulativa. La necesidad de financiación de esta burbuja generó en nuestro país un episodio económico un tanto singular: mientras que los manuales de economía enseñan que las instituciones financieras movilizan el ahorro de los hogares para cubrir la necesidad de financiación de las empresas, resulta que los hogares españoles en vez de aportar nuevos ahorros, acabaron también pidiendo a la banca una financiación neta que tuvo que buscar en el exterior. Pues a medida que aumentaba la inversión en ladrillo de los hogares disminuía su ahorro financiero, hasta hacerse negativo en los cinco últimos años del *boom*. La Fig. 2 refleja este hecho, evidenciando la insostenibilidad de la burbuja especulativa que estábamos viviendo¹² (en el gráfico destaca también el gran repunte de la capacidad financiera de los hogares ocasionada por la caída del consumo durante la pandemia).

¹⁰ El Censo de 1950 cifraba 6 639 530 hogares y 6 370 280 viviendas, de las que sólo 5 958 660 eran viviendas principales, con lo que 680 870 hogares tendrían que compartir vivienda o habitar en infraviviendas no registradas en el Censo. Mientras que el Censo de 2021 cifró 18 539 223 hogares y 26 633 708 viviendas y pese a ello han repuntado el chabolismo y el hacinamiento, sobre todo en los llamados “pisos patera”, acusando un claro desacoplamiento entre sobreoferta de viviendas y necesidades de vivienda insatisfechas.

¹¹ Las Exposición Universal de Sevilla y las Olimpiadas de Barcelona patrocinaron esos festejos. Se pueden encontrar más detalles sobre el auge y el declive de esa segunda burbuja en NAREDO, 1996.

¹² A esta insostenibilidad financiera se añadían otras limitaciones que reducían el sentido de financiar tan intenso proceso constructivo: por ejemplo, el declive demográfico iniciado en los 70, que acabó haciendo que en nuestro país la mortalidad superara a la natalidad, otorgaba tintes surrealistas al hecho de que en los años centrales del *boom* se estuvieran construyendo en España más viviendas que en Francia y Alemania juntas, que contaban con el doble de territorio y el triple de población (NAREDO, 2004).

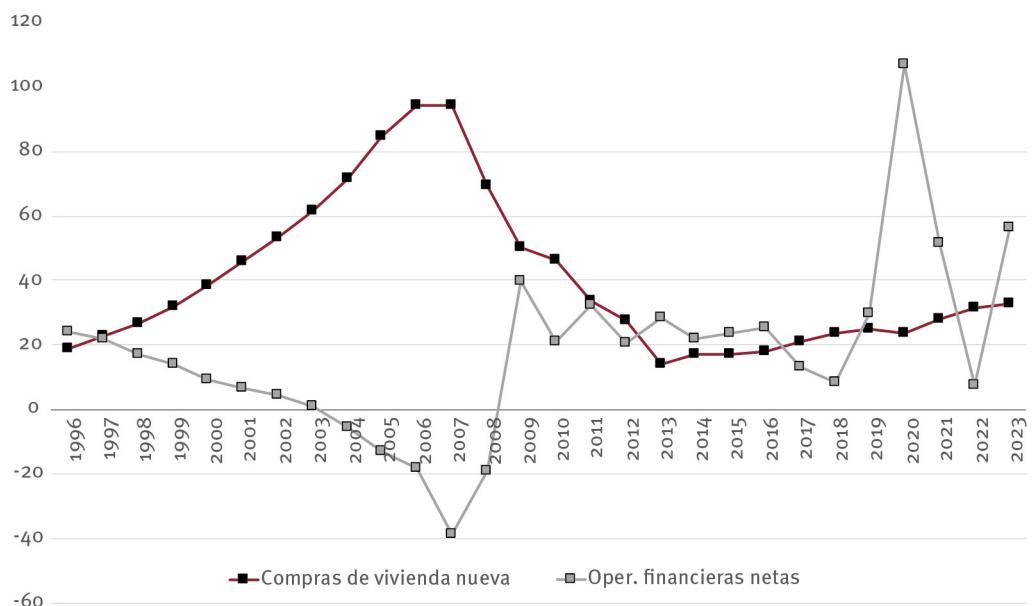


FIG.2 / Inversión en vivienda e inversión financiera neta de los hogares (miles de millones de euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de España y Agencia Tributaria

Finalmente, la burbuja empezó a declinar en otoño de 2007, arrastrada por la crisis financiera internacional que se extendió a raíz del pinchazo de las “hipotecas sub-prime” estadounidenses. Pese a las millonarias ayuda recibidas del Estado parecía como si la banca española “no quisiera” dar créditos. Pero la entonces llamada “sequía de créditos” no fue una cuestión de voluntades, sino de dificultades financieras de la banca para hacer frente al notable endeudamiento exterior (próximo al medio billón de euros) que adquirió en los últimos cuatro años del auge: ahora le reclamaban la devolución de esta deuda, a la vez que el aumento de la morosidad y los impagos provocados por la crisis y el derrumbe de las cotizaciones inmobiliarias y bursátiles recortaron sus ingresos y su posible obtención de liquidez mediante nuevas emisiones y/o venta de inmuebles hipotecados en préstamos fallidos. “En suma, que el panorama económico se situó en las antípodas del “aterrizaje suave” tan anunciado por los analistas serviles al lobby financiero-inmobiliario y/o solidarios con la irresponsabilidad gubernamental de haber permitido que se siguiera financiando la burbuja (otorgando créditos a largo plazo) con cargo al endeudamiento exterior (con créditos a corto) durante los últimos años del *boom* [...] llevando a la economía española a una crisis de grandes proporciones” (NAREDO, 2015a, p. 276). Veremos que, en el momento de escribir este

artículo, todavía se está purgando la sobredeuda de endeudamiento provocada por la burbuja.

3. Consecuencias territoriales, urbanas y constructivas

Desde hace tiempo vengo señalando que las reglas del juego económico habitual, guiado por el lucro generado por la reclasificación de suelos, promueven modelos territoriales, urbanos y constructivos específicos, salvo que existan barreras mentales e institucionales que lo impidan. Cuando estas barreras se diluyen dejando que los afanes especulativos ordenen y construyan a su antojo la ciudad y el territorio, se observan dos fenómenos solidarios. En primer lugar, tienden a desatarse patologías de crecimiento que fuerzan la expansión de los procesos de urbanización y sus servidumbres territoriales a ritmos muy superiores a los del crecimiento de la población y de su renta disponible. Y en segundo lugar estos procesos se ajustan implícitamente a los siguientes modelos de orden territorial, urbano y constructivo: 1º) se impone un modelo territorial que polariza el espacio en núcleos atractores de población, capitales y recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres; 2º) se impone el modelo urbano de la conurbación difusa (*urban sprawl*)

que separa y expande por el territorio las distintas piezas de la ciudad, requiriendo potentes infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento; y 3º) se impone un único modelo constructivo: el que acostumbro a denominar estilo universal, que separa las partes del edificio, empezando por la estructura, convertida en un esqueleto de vigas y pilares, para abordar después la cubierta, el cerramiento...y la climatización, haciendo abstracción de la historia y de las condiciones y los materiales del entorno.

La expansión urbana apoyada en este modelo requiere consumos de territorio y de recursos muy superiores a los que demandaba la arquitectura vernácula y la ciudad clásica o histórica, que inducen a considerar a la especie humana como una especie de patología terrestre. Desde hace tiempo he venido apreciando una fuerte analogía entre la patológica incidencia de la especie humana en el territorio y la que tienen los procesos cancerígenos en los organismos¹³, cuyas características son las siguientes: 1- Crecimiento rápido e incontrolado. 2- Indiferenciación de las células malignas. 3- Metástasis en diferentes lugares. 4- Invasión y destrucción de los tejidos adyacentes. (NAREDO, 2005a y NAREDO & MONTIEL, 2011).

Las reglas del juego económico-especulativo indicadas desatan, en primer lugar, el “crecimiento rápido e incontrolado” de la urbanización, movido por afanes de lucro ilimitados, provocando “burbujas” especulativas que solo el estrangulamiento financiero acaba desinflando. La “indiferenciación de las células malignas” ofrece clara similitud con el predominio de un único modelo constructivo: el que he denominado “estilo universal”, que separa las distintas partes del edificio, por contraposición a la arquitectura vernácula, que construía los edificios como un todo indisoluble adaptado a las condiciones del entorno y utilizando los materiales de éste. Además, el “estilo universal” permite maximizar la superficie construida en cada parcela hasta donde la normativa lo permita, lo cual es una propiedad importante cuando el objetivo no es la habitabilidad, sino la venta del mayor número posible de metros cuadrados construidos. A la vez que la aparición de “metástasis en diferentes lugares” encaja como anillo al dedo con la

naturaleza del nuevo modelo de urbanización: el de la “conurbación difusa”, que separa las distintas funciones y piezas de la ciudad, por contraposición a la “ciudad clásica” o “histórica”, más compacta y diversa. Pero aquí ya no son los cañales linfáticos del organismo enfermo los que permiten la extensión de las metástasis, sino el viario y las redes que el propio sistema construye a propósito para posibilitar su difusión hasta lugares alejados.

En lo que concierne a la “invasión y destrucción de los tejidos adyacentes”, las tendencias indicadas no ayudan a mejorar los asentamientos y edificios anteriores, sino que, en ausencia de frenos institucionales que lo impidan, los engullen y destruyen, para levantar sobre sus ruinas los nuevos e indiferenciados modelos urbano-constructivos. Además de la súper destrucción operada sobre el patrimonio inmobiliario preexistente, las expectativas de urbanización contribuyen a desorganizar los sistemas agrarios próximos y las demandas en recursos y residuos que plantea el nuevo modelo de urbanización extienden la “huella” de deterioro ecológico hacia puntos cada vez más alejados.

El resultado conjunto de estas tendencias es la creciente exigencia en recursos naturales y territorio, que acentúan las servidumbres indirectas que tal modelo comporta, unidas a la evolución simplificadora y esquilmando de los propios sistemas agrario-extractivos. Los procesos indicados acaban produciendo un cambio de fase en la topología del modelo territorial que denota la extensión de la dolencia descrita especialmente perceptible en los territorios insulares y en las zonas más densamente pobladas: se pasa de un mar de ruralidad o naturaleza poco intervenida con algunos islotes urbanos unidos por un viario tenue y poco frecuentado, hacia un mar metropolitano con un potente viario, redes y servidumbres que segregan enclaves de campo o naturaleza cada vez más fragmentados y deteriorados, que tardíamente se tratan de proteger del deterioro ecológico-territorial en curso. El caso español constituye un buen ejemplo de la expansión de las patologías urbano-territoriales descritas, con especial incidencia sobre los territorios costeros e insulares, más espoleados por el turismo y la segunda residencia.

Pues en España el orden territorial, urbano y constructivo ya no es tanto fruto del planeamiento, como de un marco institucional y unas reglas del juego económico que ordenan, sin decirlo, el territorio y el medio urbano. De forma esquemática cabe señalar que los modelos inmobiliarios oscilan en Europa entre dos casos extremos. Uno, que promueve la vivienda libre

¹³ Esta analogía la percibió tempranamente el médico estadounidense W. M. Hern (HERN, 1990): agradezco a Lynn Margulis haberme contactado con él, al apreciar un claro paralelismo entre nuestras percepciones de la patológica incidencia de la especie humana sobre el territorio. Esta puesta en común me permitió afinar dicha analogía en la forma que sintetizo a continuación.

en propiedad como producto de inversión directa de los hogares y, otro, más diversificado, que prioriza la vivienda en alquiler, tanto libre como social, a través de entidades especializadas que captan y desvían para este fin el ahorro de los países. El primero es más dependiente de la coyuntura inmobiliaria y promueve la construcción nueva para obtener plusvalías de la reclasificación y recalificación de suelos, mientras que el segundo evoluciona más atendiendo a la demografía y a la renta disponible de los hogares y tiende a gestionar y conservar mejor el stock ya construido para rentabilizarlo mediante el alquiler. El segundo modelo convive mejor con una financiación suficiente y reglada de los Ayuntamientos no asociada al negocio de la promoción inmobiliaria, como exemplifican en buena parte los países norte-europeos. Sin embargo, el primero, el imperante en España, se refuerza, como hemos visto, con una financiación municipal insuficiente que invita a los Ayuntamientos a participar en los ingresos de la promoción inmobiliaria y de la construcción. Se propicia así un consenso elitista perverso entre promotores y políticos locales para acelerar el negocio de las reclasificaciones y recalificaciones de suelo orientadas a aumentar discrecionalmente el volumen construido mediante operaciones y megaproyectos a menudo ajenos a las necesidades de la población y a las vocaciones del territorio. Así, España ha venido liderando el primero de estos dos modelos, el que incentiva a los hogares a invertir "en ladrillos", que generó las ya mencionadas burbujas inmobiliarias.

Cabe sintetizar así las consecuencias territoriales, urbanas y constructivas del modelo inmobiliario español, que culminaron con la última burbuja especulativa. En primer lugar, se generaron *crecimientos patológicos* de la reclasificación de suelos y de la construcción de edificios y viviendas. Pero lo más llamativo es que, pese a la sobredosis de suelo afectado y de viviendas y edificios construidos, existen a la vez amplias necesidades insatisfechas, porque el modelo inmobiliario ha venido potenciando la vivienda como inversión y no como bien de uso. En segundo lugar, esta evolución expansiva se realizó imponiendo, por encima del planeamiento, los tres modelos de orden territorial, urbano y constructivo antes descritos: 1º) *polarización territorial*, 2º) *urbanismo difuso*, 3º) *estilo universal*.

La evolución del consumo de cemento reflejado en la FIG. 3 sintetiza bien lo referente a los *crecimientos patológicos* de la actividad inmobiliario-constructiva antes apuntados. El hecho de que, cuando culminaba la última burbuja inmobiliaria, llegarán a caer sobre el territorio cerca de 60 millones de toneladas anuales de cemento,

evidencia que el llamado "tsunami inmobiliario" pasó de ser una metáfora a cobrar cuerpo de realidad. Pues dado que la superficie geográfica del país es de 50 millones de hectáreas, vemos que caía algo más de 1 T de cemento por hectárea de superficie geográfica, a la que habría que añadir la arena, la grava y el agua con los que se mezcla, otorgando una materialidad sin precedentes al fenómeno urbano-constructivo, que deja pequeña la incidencia de los períodos de auge anteriores. Y algunas regiones metropolitanas llegaron a superar ampliamente esta media: por ejemplo, en Madrid llegaron a caer en 2005 más de 7 T de cemento por hectárea (CARPINTERO (Dir.) 2015)¹⁴. La intensa y brusca caída del consumo de cemento ocurrida tras el pinchazo de la burbuja especulativa se parece poco al "aterrizaje suave" que vaticinaban los analistas serviles a los poderes establecidos: la FIG. 3 muestra que cayó a los niveles en los que estaba mediados de los años sesenta, cuando recién se iniciaba el boom inmobiliario que culminó en los setenta.

El hecho que se llegaran a construir 900 mil viviendas anuales (FIG. 1) durante el último boom inmobiliario cuando desde la década de los setenta se venía apuntando la caída de la natalidad que acabó generando la llamada "brecha demográfica"¹⁵, contribuyó (a la vez que se liquidaba el grueso del stock de vivienda social creado durante el franquismo) a engrosar el colectivo de viviendas secundarias y desocupadas, que viene a representar como mínimo el 30 por ciento de stock de vivienda en 2021¹⁶.

¹⁴ Véase el Capítulo 11 sobre el metabolismo de Madrid (NAREDO & FRIAS, 2015).

¹⁵ Se conoce como "brecha demográfica" el hecho de que, durante los últimos diez años, la natalidad no alcanza a cubrir la mortalidad originando una disminución de la población autóctona y de la demanda solvente de viviendas que difícilmente puede compensar la entrada de inmigrantes.

¹⁶ Lamentablemente el llamado Censo de población y vivienda de 2021 del INE solo distingue entre viviendas **principales** y **no principales**, sin detallar el uso del que son objeto las **no principales**, que suponen un 30,4 % del stock. Y este "Censo" en realidad es una encuesta que, al apoyarse en el directorio del Padrón, posiblemente sobredimensione las viviendas **principales** y minusvalore las **no principales**, como constatamos que había ocurrido ya con los Censos anteriores (NAREDO & CARPINTERO & MARCOS, 2008). Pero, afortunadamente, el INE ha repescado en parte esta información con una investigación que cruza el parque de viviendas con el consumo de electricidad, distinguiendo entre las viviendas que, al carecer de contrato o tener consumo cero, se califican de **vacías**, las que tienen **consumo muy bajo** (inferior a los 251 kWh anuales), las que tienen **consumo esporádico** y el resto desglosado en varios tramos de consumo. Esta estadística identifica 3,8 millones de viviendas vacías y 3,5 millones de viviendas con consumo muy bajo o irregular, que totalizan cerca de los 8 millones de viviendas **no principales** que cifra el Censo.

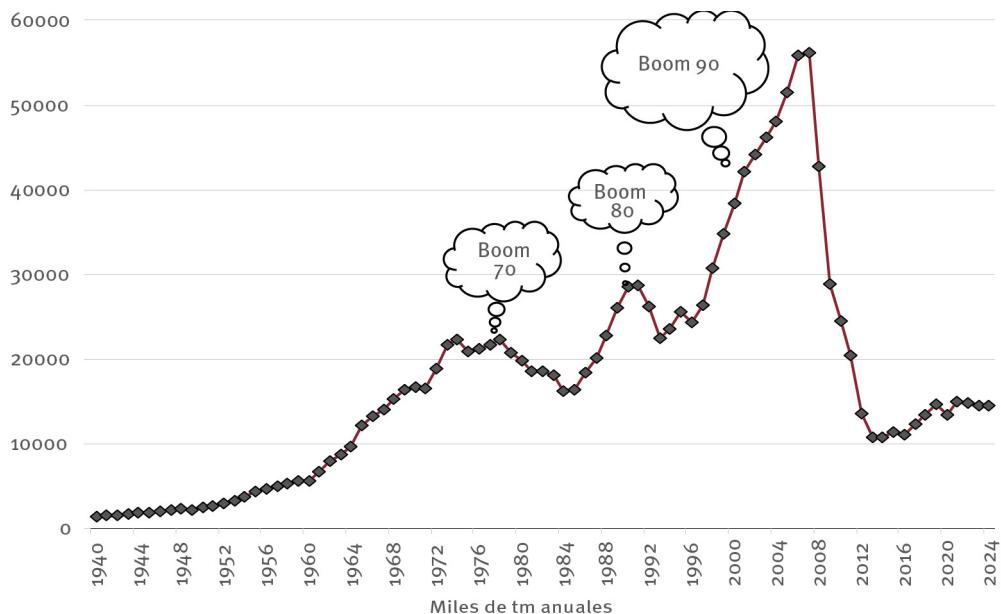


FIG.3 / Consumo de cemento de la economía española

Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de España

A las consecuencias antes mencionadas del modelo inmobiliario español se añade la sobredosis de promociones abandonadas y de edificaciones estrañamente muchas veces carentes de sentido y uso que pueblan la geografía del país, que han sido inventariadas y denunciadas en algunos libros críticos como los titulados *Ruinas modernas. Una topografía del lucro* (SCHULZ-DORNBURG, 2012), *España fea. El caos urbano, el mayor fracaso de la democracia* (RUBIO, 2022), *Pormihuevismo. Rutas por la España del ladrillo* (HARLEY, 2023), que “da un repaso a los casos más sonados del despilfarro urbanístico de nuestro país” y, sobre todo, el magnífico catálogo de horrores titulado *España: error de sistema* (FEMENIA, 2017). Casos que se añaden a la sobredosis de infraestructuras promovida por el lobby de empresas constructoras para facturar negocio muchas veces con precios inflados (SEGURA, 2012 y NAREDO, 2019, p. 148-150).

En lo que concierne a la *polarización territorial* que ha alimentado el modelo inmobiliario vigente, cabe recordar que ha inducido a hablar de “la España vacía o vaciada”, que se antepone a las grandes aglomeraciones de población que se sitúan en torno a Madrid, Barcelona u otros núcleos atractores de población capitales y recursos. Este proceso de concentración de la población y las actividades en torno a esos

núcleos atractores, no sólo vacía las zonas menos pobladas por ejemplo de Guadalajara, Teruel...o Aragón, sino que está vaciando también la mayoría de los grandes pueblos de la Meseta y de Andalucía (DELGADO CABEZA & CANO ORELLANA, 2021).

El *urbanismo difuso* ha venido generando un crecimiento explosivo enviando piezas de la ciudad a puntos alejados y/o remodelando la ciudad clásica a golpe de “operaciones inmobiliarias” que corregían discrecionalmente lo previsto en los planes generales¹⁷. A la vez que el *estilo universal* ayudaba a suplantar los edificios de la ciudad histórica para acrecentar el volumen construido provocando la demolición de buena parte de ellos. Como consecuencia, España cuenta con un porcentaje de viviendas anteriores a 1940 inferior a Alemania, mostrando que el modelo inmobiliario español fue, en proporción, más destructor del propio patrimonio inmobiliario de lo que lo fue la segunda guerra mundial en Alemania (NAREDO, 2000, 2008 y 2011).

¹⁷ Por ejemplo, en DE SANTIAGO (2005) se confirma que el tejido urbano de Madrid se ha configurado a golpe de “operaciones inmobiliarias” puntuales que se superponían o corrían legalmente lo previsto en los planes generales. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, 2 vols.

Siguiendo el paralelismo entre la incidencia territorial y urbana del modelo inmobiliario español y las patologías cancerígenas que llevan la “invasión y destrucción de los tejidos adyacentes”, vemos que las tendencias indicadas no han contribuido a mejorar los asentamientos y edificios anteriores, sino que los han venido destruyendo, para levantar los nuevos e indiferenciados modelos urbano-constructivos. Además de la súper destrucción operada sobre el patrimonio inmobiliario preexistente, las expectativas de urbanización han contribuido a desorganizar también los sistemas agrarios próximos¹⁸ y las demandas en recursos y residuos que plantea el nuevo modelo de urbanización, extienden la “huella” de deterioro ecológico hacia puntos cada vez más alejados. El resultado conjunto de estas tendencias es la creciente exigencia en recursos naturales y territorio, que acentúan las servidumbres indirectas que tal modelo comporta¹⁹, unidas a la evolución simplificadora y esquilmando de los propios sistemas agrario-extractivos.

4. Consecuencias económicas y sociales

Una consecuencia sociocultural destacable del modelo inmobiliario español es que, al promover burbujas especulativas, estableció un campo abonado para que la “cultura del pelotazo” se extendiera por todo el cuerpo social actualizando los viejos resabios de una picaresca que ha estado vigente desde la crisis del antiguo régimen, hasta el “estraperlo” de la pasada posguerra y la concesión discrecional de regalías diversas propia de un capitalismo clientelar que ha gozado de buena salud tanto con el franquismo como con

¹⁸ Por ejemplo (en NAREDO & GARCÍA ZALDÍVAR (Coords.), 2008) pudimos planimetrar que entre 1980 y 2005 se generaron en la Comunidad de Madrid casi 40 mil hectáreas de cultivos y aprovechamientos abandonados y cómo este abandono fue más intenso en los suelos rústicos más próximos a la capital, generando amplias zonas de lo que acostumbra a llamar de “barbecho urbano” en el que los terrenos se mantienen incultos a la espera de ser reclasificados. Así, el medio urbano aparece normalmente rodeado en nuestro país de un extenso espacio periurbano degradado que Ramón Margalef acostumbraba a denominar *ruderal*.

¹⁹ Hemos planimetrado la superficie ocupada en la Comunidad de Madrid por usos urbano-industriales directos e indirectos, observando que pasó de 112 m²/habitante en 1956, a 196 en 1980 y a 269 en 2005 (NAREDO & GARCÍA ZALDÍVAR (Coords.) 2008). El análisis del metabolismo de la Comunidad de Madrid también nos ha permitido constatar que el Input Material Directo pasó de 6,7 T/habitante en 1984 a culminar con 20,6 en 2006 en pleno auge de la burbuja inmobiliaria, para caer, una vez pichada ésta, a 12,2 en 2010 (NAREDO & FRÍAS, 2015) evidenciando la enorme materialidad de auge inmobiliario.

la democracia. Pero centrémonos en las consecuencias económicas y sociales que todavía se siguen arrastrando.

El modelo inmobiliario que culminó con la última burbuja especulativa (1997-2007) trajo consigo, enormes plusvalías e ingresos realizados por algunos y ruinas físicas y empresariales a soportar por otros. Desde hace tiempo he venido estimando la importancia de las plusvalías generadas durante el auge, que dejan pequeños los agregados del cuadro macroeconómico con los que suelen oficiar los enfoques ordinarios (véase entre otros NAREDO, 1996, 2003 y 2011 y NAREDO, CARPINTERO y MARCOS, (2008)). En los años centrales del último *boom* el enriquecimiento de los hogares asociado a la revalorización de su patrimonio inmobiliario superó ampliamente a su renta disponible. Valga añadir ahora que esta importancia aparece confirmada por la información tributaria disponible sobre los ingresos declarados en el IRPF (Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas) por *plusvalías realizadas*²⁰. Como se observa en la Fig. 4, la estadística del IRPF muestra que cuando culminó la burbuja inmobiliaria, los *ingresos declarados por plusvalías patrimoniales realizadas* llegaron a explicar el 11,6 % de la renta de las personas físicas y que este porcentaje es mucho más elevado en los tramos superiores de renta, alcanzando a explicar en 2006 el 85 % de los ingresos en el tramo más alto²¹. El creciente peso de las plusvalías netas declaradas fruto de la compra-venta de bienes patrimoniales aparece plenamente confirmada por la estadística del IRPF: mientras apenas llegaba al explicar el 1 % del total de renta declarada a principios de los años 90, pese a la enorme caída observada tras el pinchazo de la última burbuja especulativa, vemos que ya llega a explicar el 5 % en 2021 y esta recuperación es mucho más espectacular en las zonas más presionadas por la demanda de capital extranjero. Por ejemplo, en Baleares, el porcentaje de ingresos medios declarados por plusvalías realizadas, que alcanzó el 11 % en

²⁰ Hay que distinguir entre las plusvalías fruto de la simple revalorización de bienes patrimoniales que, al aumentar el patrimonio de sus propietarios, generan el llamado “efecto riqueza”, y las plusvalías realizadas por la venta de bienes patrimoniales que cotizan por encima de su valor de adquisición: estas son plusvalías netas derivadas de la compra-venta de bienes patrimoniales que, al engrosar la renta de sus propietarios, deben declararse en el IRPF.

²¹ El peso creciente que tienen las ganancias derivadas de la generación y compra-venta de bienes patrimoniales y su concentración en los escalones más altos de renta y patrimonio, explica la aparente paradoja que señala que en los últimos tiempos las grandes fortunas multiplican sus riquezas, mientras que el PIB y los ingresos ordinarios de la mayoría apenas crecen. La estadística del IRPF elaborada en los EEUU confirma, al igual que en España, el creciente peso que tienen las ganancias patrimoniales en los ingresos declarados.

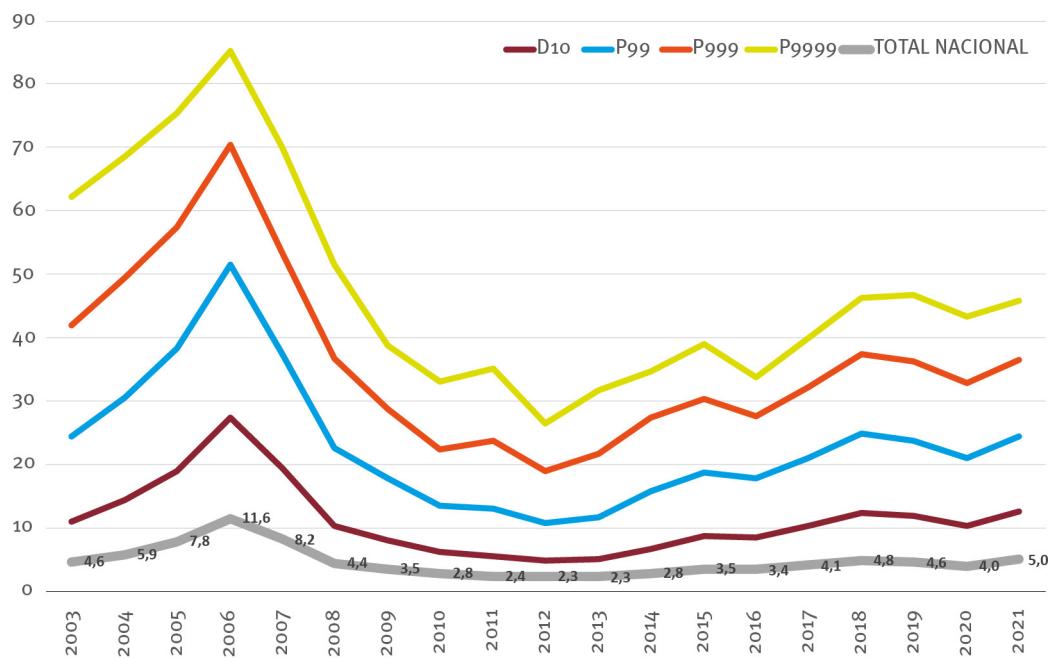


FIG.4 / Peso porcentual de los ingresos por plusvalías patrimoniales en el Total Nacional de renta declarada y en el total de cada uno de los tramos de renta más elevados (Decil 10 y Percentiles)

Fuente: Elaboración propia a partir de IRPF (Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas)

2006, se ha elevado ya en 2021 al 9 % y en el escalón más alto de renta registrado explica en 2021 el 78 % de la renta superando ya los niveles más altos (76 %) alcanzados con anterioridad cuando culminaba la última burbuja²².

En lo que concierne al endeudamiento, hay que destacar que, mientras que la economía española presentaba en 1995 una ratio deuda hipotecaria/PIB inferior al de la mayoría de los países de nuestro entorno, esta ratio acabó superándolos a todos cuando culminó en 2006 la última burbuja inmobiliaria. Con este abultado endeudamiento, el pinchazo de la burbuja originó a la vez crisis económico-financiera y crisis social. Por una parte, la morosidad y el impago de deudas y la caída de las cotizaciones inmobiliarias y

bursátiles, pusieron en crisis al sistema financiero que tuvo que salvar con gran coste el Estado, nacionalizando las entidades con pérdidas a través del FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) y comprando sus descartes inmobiliarios a través de la SAREB (o “banco malo”)²³. Por otra parte, el elevado endeudamiento de los hogares²⁴, unido a la caída del empleo y los ingresos, aumentaron los desahucios, primero por impago de hipotecas y después por impago de alquileres, transmutando la crisis económica en crisis social²⁵.

²² Este salvamento, que en principio se dijo que no costaría ni un euro al contribuyente, acabó exigiendo al Estado más de cien mil millones de euros en aportaciones netas y avales.

²⁴ Según la Encuesta Financiera de los Hogares del Banco de España, el 17 % de los hogares destinaban al pago de deudas más del 40 % de sus ingresos en 2008 y este porcentaje se elevó en 2011 al 58 en el 20 % de hogares con menos ingresos. Estos porcentajes fueron decayendo hasta el 11 y al 19 % respectivamente en 2022 y el número de desahucios por impago de deudas fue disminuyendo a la vez que, lamentablemente, aumentaba el número de desahucios por impago de alquileres.

²⁵ La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE estima, en 2021, 5 millones de hogares propietarios de vivienda con hipotecas pendientes y 3 millones los hogares que alquilan viviendas a precios de mercado, correspondiendo el resto a hogares propietarios sin cargas hipotecarias o que

²² El detalle de las ganancias patrimoniales que ofrece para los últimos años la estadística del IRPF confirma el peso que tienen las plusvalías inmobiliarias realizadas en el total declarado. El 2021 las ganancias patrimoniales netas directamente derivadas de la compraventa de inmuebles por las personas físicas explicaron el 40 % de sus ganancias patrimoniales en el Total y el 76 % en Baleares. Y hay que tener en cuenta que las plusvalías inmobiliarias habrán contribuido también a explicar en buena medida las plusvalías asociadas a otros bienes patrimoniales de las personas físicas (acciones, participaciones...).

En lo que concierne a las consecuencias sociales hay que subrayar que los “peligrosos vínculos [antes mencionados] entre el lucro económico y el ejercicio del poder político” (BERTRÁN ABADÍA, 2013, Introducción, p. XII) que propicia el modelo inmobiliario español han contribuido a generar y a divulgar un relato del panorama inmobiliario siempre acorde con los intereses especulativos en curso²⁶. Primero, cuando engordaba la última burbuja se trató de hacer creer que no había burbuja especulativa y que el *tsunami* de cemento que caía sobre el país era normal. Luego, cuando se pichó la burbuja, se dijo que habría “un aterrizaje suave”,,, y ahora que la situación repunta, se sugiere que podemos volver a las andadas como si nada hubiera pasado, con lo que no hacen faltan cambios, olvidando la cadena de salvamentos, compras y avales practicados con dinero o respaldo público y los ajustes y las reconversiones en curso. También los *media* han venido divulgando y saludando positivamente cualquier signo de repunte de precios de la vivienda²⁷, de operaciones

habitan viviendas cedidas gratuitamente o a precios inferiores a los de mercado. Por lo tanto, es ese colectivo de 8 millones de hogares (el 42 % del total) el que alberga, en función de su renta disponible (RD), situaciones de vulnerabilidad al no poder sufragar holgadamente el pago de hipotecas y rentas. Por ejemplo, según la ECV, si calculamos la RD mediana, que divide en dos partes iguales la distribución de los hogares con alquiler de mercado, se observa que, mientras que la mitad con menores ingresos dedica al pago de alquiler el 40% de su RD, la otra mitad con ingresos más elevados destina a alquileres solo el 18% de su RD.

²⁶ En su día denunció los “mitos inmobiliarios de nuestro tiempo” que en buena parte se mantienen (NAREDO, 2005b)

²⁷ Los índices de precios de la vivienda disponibles son los que se apoyan en precios de tasación (que vienen manteniendo los ministerios con competencias sobre la vivienda), en los precios que utilizan los notarios (elaborados por el INE desde 2007) y los de los portales de anuncios como Fotocasa e Idealista. En los dos primeros índices los precios muestran aversión a la baja, al estar el grueso de las empresas tasadoras participadas por entidades financieras o inmobiliarias y al tener los precios de los notarios una función recaudatoria que hizo que se fueran acercando a los precios de mercado lo que sesga la evolución de la serie recortando las minusvalías producidas en mayor medida que las otras dos. Por ejemplo, cuando se pichó la burbuja y los precios de los anuncios (de FOTOCASA) iniciaron una fuerte caída en el tercer trimestre de 2007, los precios de tasación solo empezaron a caer un año después (en el tercer trimestre de 2008), a la vez que los precios de los notarios todavía mostraron fuertes repuntes en el segundo y tercer trimestre de 2007. Cabe argumentar que parece lógico que los precios de las tasadoras y los notarios se muevan con cierto retraso respecto a los precios de los anuncios, pero lo sorprendente es los índices apoyados en las tasaciones y en los notarios tocaron fondo y repuntaron mucho antes que los precios de los anuncios evidenciando que hay manos invisibles que los manejan: el índice del INE tocó fondo el segundo trimestre de 2013 y marcó subidas continuadas de precios desde el segundo trimestre de 2015 y el de las tasaciones tocó fondo el primer trimestre de 2014 y acusó subidas continuadas desde el segundo trimestre de 2015, mientras que los precios de los anuncios solo llegaron a tocar fondo el primer trimestre de 2015 (un año después que el índice de tasaciones y casi dos años después que el índice del INE) y

de compraventa²⁸, e incluso de hipotecas²⁹ —a la vez que silencian las caídas— como si esto fuera bueno para todo el mundo y no solo para los especuladores y/o propietarios. Además, que se sigue insistiendo en que hay que reclasificar mucho más suelo y construir muchas más viviendas para cubrir las necesidades actuales, ignorando que la expansión del suelo urbanizable ha venido superando ampliamente las necesidades de edificación y que quienes han venido comprando y acumulando viviendas no son los que más las necesitaban para vivir, sino los que podían pagarlas.

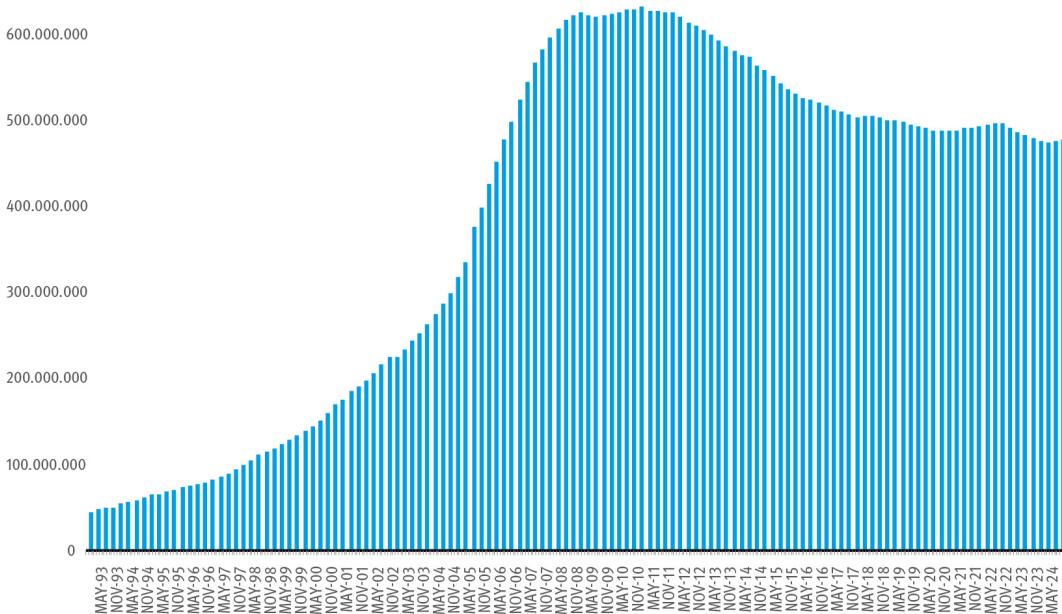
Frente al relato servil a los intereses inmobiliario financieros establecidos que maneja datos sesgados o incompletos para confundir a la gente, trataremos hacer un buen diagnóstico del panorama pos-burbuja.

empezaron a mostrar subidas continuadas desde el cuarto trimestre de 2016 (con más de un año de retraso respecto a tasadoras y notarios). Y, a todo esto, los precios de mercado de la vivienda, que habrán evolucionado sin duda por debajo de los de los anuncios, no salen en la foto de ninguna estadística, ocultando así las minusvalías que efectivamente se produjeron y retrasando con ello el ajuste económico en curso. Sorprende que en una actividad tan importante como la inmobiliaria no haya información fiable sobre la evolución de los verdaderos precios de mercado.

²⁸ En lo relativo a las operaciones de compraventa, se acostumbran a divulgar y celebrar los aumentos, a la vez que se silencian las caídas, como la ocurrida durante la pandemia de COVID, que motivó la lógica recuperación posterior alardeada por la prensa. Pero además se habla solo del número de operaciones, ignorando su contenido: cuando, por ejemplo, en 2008 las operaciones de vivienda nueva eran mayoritarias ahora oscilan en torno al 10% y al centrarse el repunte de operaciones registrado durante la crisis mayoritariamente sobre vivienda de segunda mano lo que muestra, es pura y simplemente el ajuste que se está produciendo, al irse desplazando la propiedad inmobiliaria tras los impagos a la banca, al “banco malo”, y en general, de una u otra manera, hacia los “nuevos inversores”.

²⁹ Al igual que ocurre con el número de operaciones, también se acostumbra a divulgar y saludar el aumento del número de hipotecas nuevas y a ignorar las caídas (como la que ocurrió también durante la pandemia), a la vez que se silencia el número de hipotecas canceladas, que durante los inicios de la crisis ha venido superando al de hipotecas nuevas, que además al ser de menor cuantía, explica que pese a que haya repuntado el número de hipotecas nuevas, el volumen de crédito para compra de vivienda haya venido disminuyendo desde 2008.

700.000.000



180.000.000

160.000.000

140.000.000

120.000.000

100.000.000

80.000.000

60.000.000

40.000.000

20.000.000

0



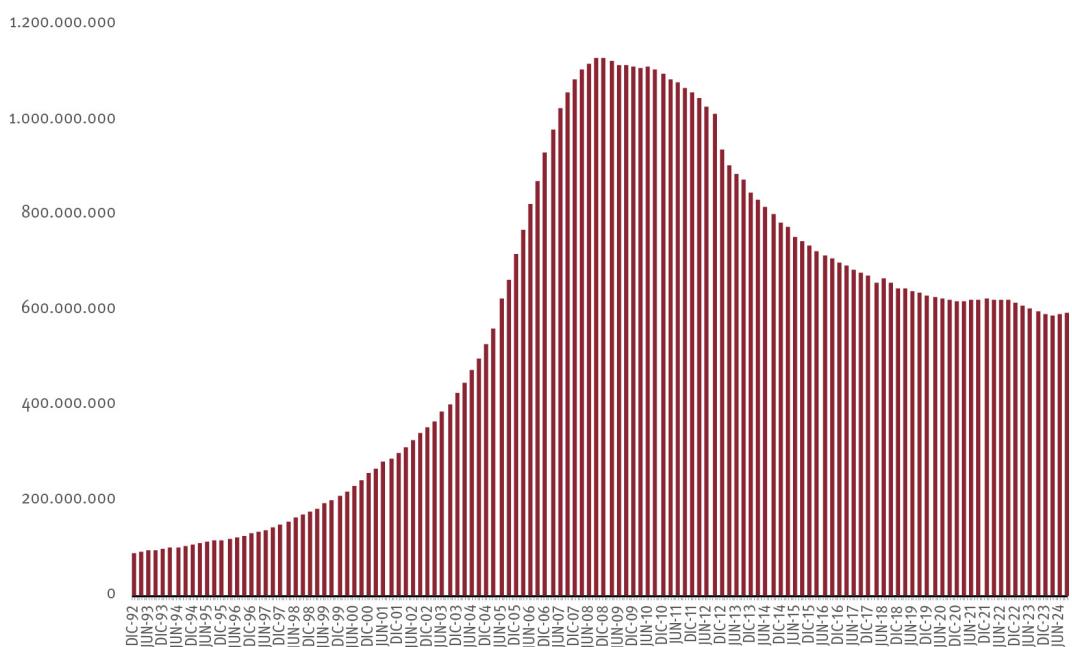
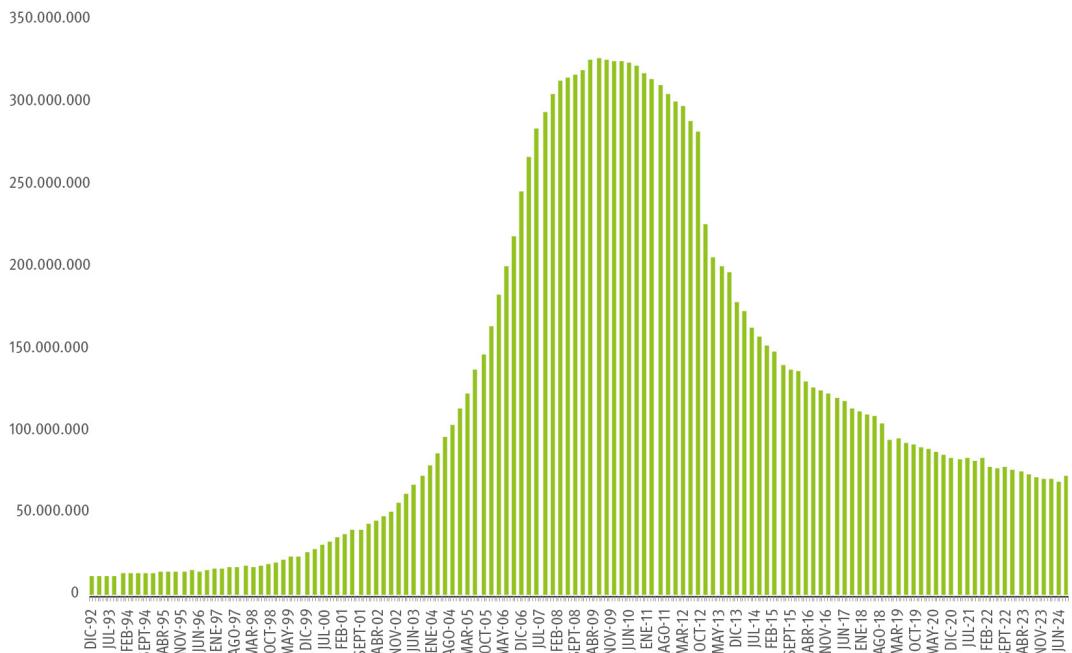


FIG.5D / Crédito a actividades inmobiliarias y adquisición, construcción y rehabilitación de viviendas (Miles de euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de España

5. Panorama pos-burbuja (1997-2007): naturaleza del ajuste inmobiliario-financiero en curso

El obligado ajuste pos-burbuja motivó estrategias y políticas diversas para encarar los nuevos acontecimientos y exigencias. En principio, caída de los precios de los activos inmobiliarios, falta de liquidez e impago de deudas, bancarrota y salvamento de entidades, saneamiento financiero... Pero luego aparecieron “nuevos inversores” que facilitaron el ajuste en curso, originando repuntes de demanda, de operaciones de compraventa y de precios que, unidos a la subida de los alquileres, han inducido a presagiar una nueva burbuja inmobiliaria.

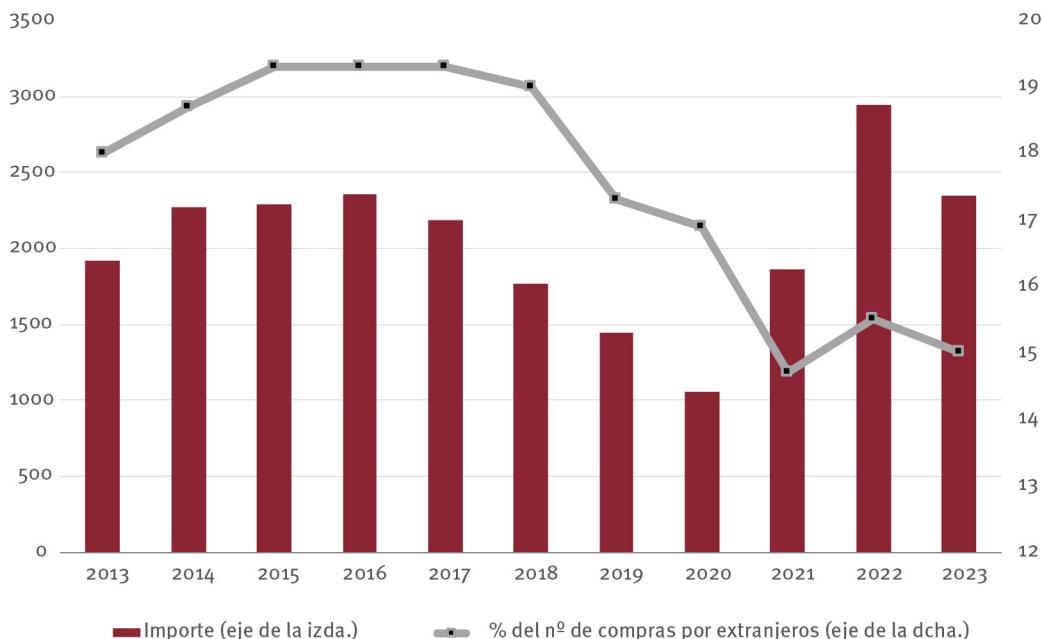
A la pregunta de si el repunte que han accusado los precios de compra de la vivienda refleja el inicio de una nueva burbuja comparable a la anterior, cabe afirmar taxativamente que no, sobre todo porque falta la financiación necesaria para inflarla. Pues si se entiende por burbuja el aumento de los precios de un activo alimentado por compras especulativas cada vez apalancadas por créditos, porque se piensa que los precios van a subir y suben porque se compra, desde luego una burbuja especulativa no puede ir muy lejos cuando el volumen de crédito concedido a la compra de vivienda sigue disminuyendo desde 2008, como también lo hace de forma más acentuada el crédito a la promoción y construcción de viviendas (FIG. 5). Al igual que siguen disminuyendo las ratios créditos/depósitos y deuda/renta disponible tanto para los hogares, como para el conjunto de la economía española. Y es que, si la anterior burbuja inmobiliaria devoró el ahorro de los hogares y los endeudó hasta las cejas, difícilmente puede originarse una burbuja especulativa de ese porte, cuando todavía toca desendeudarse. Además, la burbuja anterior alcanzó una intensidad y una duración tan extremas porque contó con las circunstancias de partida irrepetibles antes indicadas.

Cabe preguntarse entonces quiénes son los “nuevos inversores” que han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de operaciones y precios de la vivienda en las zonas más valoradas de las grandes aglomeraciones o de la costa. Por una parte, está el perfil compuesto por corporaciones transnacionales deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez que se generó a nivel internacional para paliar los efectos de la crisis. Lo cual, unido a las personas animadas a adquirir la residencia por inversión inmobiliaria a través de la llamada Golden Visa, hizo que la inversión extranjera en inmuebles cobrara una

fuerza inusual en el mercado inmobiliario español (FIG. 6), explicando en buena medida el repunte de las operaciones y los precios antes mencionado. Por otra, existe un segundo perfil de «nuevos inversores» inmobiliarios autóctonos compuesto por personas y entidades con liquidez dispuestas a invertir en inmuebles como la mejor opción frente a los riesgos y/o la baja rentabilidad que ofrecen las otras opciones de inversión (el repunte de los alquileres hizo que la inversión en vivienda superara rentabilidades del 5 % anual, con precios de IDEALISTA y FOTOCASA).

La aparición de estos “nuevos inversores” ha venido facilitando la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitados de liquidez, así como el desplazamiento del modelo inmobiliario hacia el alquiler. Por eso el grueso de las operaciones de compraventa que se vienen produciendo son de viviendas de segunda mano —que han venido pasando en buena medida de forma opaca y desregulada por la banca y la SAREB hacia los “nuevos inversores”— mientras que cuando culminaba la burbuja predominaba la compra de vivienda nueva. No se trata, pues, del inicio de una nueva burbuja, sino de un ajuste pos-burbuja que en cualquier caso tendría que producirse, pero que debería haberse gestionado de forma transparente con políticas orientadas a minimizar el daño económico y social ocasionado por la crisis. Hubiera sido el momento de diversificar el modelo inmobiliario introduciendo nuevos operadores mayoristas de alquiler específicamente regulados por el Estado para cumplir una función a la vez social y lucrativa, a cambio de disfrutar de desgravaciones y ayudas específicas, como ilustra en otros países la amplia casuística los llamados Real Estate Investment Trusts (REITS) tal y como he venido señalando desde hace tiempo (NAREDO & CARPINTERO (2011)). Lo cual hubiera posibilitado también el desarrollo de nuevos productos financieros. Pues las entidades profesionales que operan en el mercado de alquiler, al verse poco influidas por los avatares de la coyuntura, pueden ofrecer inversiones con gran seguridad a largo plazo, suponiendo que cuenten con un marco institucional razonablemente estable que las favorezca. Sin embargo, esto no ha ocurrido³⁰.

³⁰ Es evidente que la figura de Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión del Mercado Inmobiliario (SOCIMIS), creada en 2009, ha servido como refugio de entidades para desgravar impuestos, pero no para cumplir las funciones sociales propias de los REITS. Así, el potente intervencionismo del Estado, con sus operaciones de salvamento y publicación de las entidades financieras en bancarrota y la compra de los descartes inmobiliarios de la banca por la SAREB, ha agravado, en vez de paliar, las penurias asociadas a la falta



Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de España

Hay que darse cuenta que ha colapsado el modelo inmobiliario vigente, que proponía la compra como la forma idónea de acceder a la vivienda. Este colapso —normalmente silencioso— lo atestigua el hecho de que, como hemos visto, tras el pinchazo de la burbuja el crédito a las personas físicas para compra de vivienda, no sólo no ha repuntado, sino que sigue cayendo (FIG. 5). A ello contribuye tanto que el saneamiento de las entidades financieras exigió reducir su elevada exposición al ladrillo como, sobre todo, la precariedad y escasa retribución del trabajo de buena parte de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes e inmigrantes—, que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido así el notable aumento antes indicado de los precios de alquiler en las zonas más

de viviendas asequibles para buena parte de la población, que culmina con los desahucios. En efecto, los popularmente llamados “fondos buitre” han venido buscando, con la ayuda de ojeadores autóctonos, buenos solomillos a comprar entre los despojos inmobiliarios que ha dejado la crisis. Episodios como el de la compra de vivienda social por fondos privados a precio de saldo en Madrid para expulsar a los inquilinos, ocurrida bajo la alcaldía de Ana Botella, que aflojó de la mano del Tribunal de Cuentas, han proliferado en la sombra.

demandadas, fruto de esta nueva canalización de la demanda que presiona con fuerza sobre el estrecho mercado del alquiler recortado, además, por la vorágine de ventas de viviendas de alquileres antiguos y/o de promoción pública a fondos especulativos consentidas o promovidas por las Administraciones³¹, y por los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales informáticos, haciendo inasequible para mucha gente el derecho a una vivienda digna prometido en el artículo 47 de la Constitución. Lo cual, no ha llevado a cuestionar el modelo inmobiliario español, pero sí a poner parches para hacer más asequibles los alquileres. Así, en 2023, se aprobó una Ley “por el derecho a la vivienda” para frenar la subida de los alquileres, que presenta algunos agujeros legales que limitan ese propósito, y se están ideando medios para controlar e incluso revertir los alquileres turísticos en las zonas más tensionadas y las compras por fondos especulativos³².

³¹ Analizada, junto con los consiguientes procesos de desahucio, en el libro titulado *Los desahucios instados por los fondos buitre* (BENÍTEZ DE LUGO, 2024).

³² El ayuntamiento de Barcelona ha sido pionero en este campo y, en el momento de escribir este artículo, se anuncia un anteproyecto de ley para exigir, a nivel estatal, que las



FIG. 7 / Izquierda: Manifestación por el derecho a la vivienda y contra la especulación en Madrid. Derecha: Concentración para evitar la expulsión de los inquilinos de la casa Orsola en Barcelona.

Fuentes: Izquierda: Fernando Sánchez, El Diario, 5 de abril de 2025. Derecha: El Diario, 7 de febrero de 2025

A todo esto, la cultura del “pelotazo urbanístico” sigue buscando nuevas oportunidades. Y cuando el declive demográfico, unido a la sobredosis de suelo reclasificado y de patrimonio construido, no justifica que se prosiga reclasificando suelos y construyendo más y más edificios y viviendas, el ingenio hispano ha ideado nuevas vías que permiten seguir dando pelotazos urbanísticos con poblaciones decrecientes. Se trata de un *urbanismo nómada o itinerante*, que empuja a la población abandonar lo ya construido para instalarse en nuevas promociones inmobiliarias, permitiendo seguir reclasificando suelos y construyendo más edificios y viviendas. Este modelo de vaciamiento de los cascos antiguos de pueblos y ciudades desemboca a veces en el abandono y otras viene seguido de procesos de “gentrificación” para acabarlos reconvirtiendo en parques temáticos para uso turístico-residencial³³. Así, pese a la importancia de la crisis

comunidades de vecinos autoricen, o veten, la existencia de pisos de alquiler turístico en sus edificios. Además, como excepción a la regla, el ayuntamiento de Barcelona consiguió desactivar el desahucio de los inquilinos de la emblemática Casa Orsola, comprando el edificio que había adquirido un fondo especulativo.

³³ La geografía hispana alberga múltiples casos de este nuevo modelo. Valga recordar, como ejemplo, el caso de la ciudad monumental de Segovia, municipio cuya población disminuye desde 1991, en el que se ha forzado el vaciamiento del casco histórico y de los distritos colindantes, para trasladar a una nueva promoción llamada “Nueva Segovia”, no sólo su población, sino también el grueso de sus instituciones y servicios (juzgados, hospitales, bomberos,

pos-burbuja y pese a la “brecha demográfica” —a diferencia de lo ocurrido tras la crisis de los setenta (NAREDO, 2018)— el planeamiento sigue a piñón fijo orientándose hacia el crecimiento en vez de priorizar, como debería ser, el saneamiento y la gestión eficiente del patrimonio inmobiliario existente.

6. Conclusiones y propuestas

Concluyendo, en primer lugar, un buen diagnóstico del panorama pos-burbuja pasa por tomar conciencia de que se ha desplazado el problema, desde la antigua escasez de suelo urbanizable, infraestructuras y viviendas, hacia el exceso e infrautilización de los mismos, unido al excesivo endeudamiento y/o falta de liquidez de hogares y empresas que poco a poco se va reduciendo y a la cada vez más agobiante presencia de necesidades insatisfechas. En segundo lugar, hemos de subrayar que asistimos a un ajuste en el que se acusa la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitados de liquidez en favor de “nuevos inversores” y que este ajuste va acompañado de un desplazamiento hacia el alquiler. Insistimos en que no es de recibo que, pese a la potente

delegaciones de la seguridad social, del INE, etc.) contribuyendo las administraciones a este vaciamiento con empeño digno de mejor causa.

intervención pública, esta reconversión se está produciendo de forma opaca y discrecional para favorecer el negocio de algunas minorías bien relacionadas. Insistimos en que esta reconversión debería de ser transparente y dirigida a paliar los daños sociales y económicos de la crisis, orientándose a diversificar el panorama inmobiliario y financiero por los caminos ya indicados, para paliar necesidades insatisfechas. Pero hemos de darnos cuenta que el principal obstáculo para que tal reconversión se produzca es el actual modelo inmobiliario. Así, en tercer lugar, es obligado tomar conciencia de que sufrimos las consecuencias de un modelo inmobiliario-financiero agotado y corrupto que no resuelve los principales problemas que tiene planteados el país y pide a gritos su reconversión. Por lo que la reforma del modelo inmobiliario-financiero es tarea urgente que contribuiría al saneamiento económico y político del país homologándolo hacia patrones europeos, pero ello exige un verdadero pacto de Estado a consensuar por el grueso de las fuerzas políticas, pacto que debería de suscribir cualquiera que no tenga intereses mezquinos e inconfesables asociados a ese modelo. Porque sin esa reconversión y con el oscurantismo actual (que se mantiene para facilitar y encubrir buenos negocios asociados al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios post-burbuja) se prolongará y hará más dura la crisis económica y social.

7. Bibliografía

- BENÍTEZ DE LUGO GUILLÉN, J.M. (2024): *Los desahucios instados por los “fondos buitre*, Madrid, Dykinson.
- BERTRÁN ABADÍA, R. (2013): El pingüe negocio. Casas baratas y ordenación urbanística en Zaragoza (1920-1943) en NAVARRO, M.A., *Memoria, Plan General de Ensanche de la Ciudad*. Zaragoza, 1934, reed. Introducción y Estudio Crítico de Bertrán Abadía, R., 2013, Zaragoza, Institución “Fernando el Católico”, CSIC.
- CARPINTERO, Ó. (Dir.) (2015): *El metabolismo económico regional español*, Madrid: FUHEM Ecosocial.
- DE SANTIAGO, E. (2005): Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid, Madrid, Tesis Doctoral, ETS de Arquitectura de Madrid, 2 vols.
- DELGADO CABEZA, M. & CANO ORELLANA, A. (2021): Despoblación y extractivismo en Andalucía (1981-2018), *Portal de Andalucía*: <https://portaldeandalucia.org/opinion/tribuna-abierta/despoblacion-y-extractivismo-en-andalucia-1981-2018/>
- FARIÑA, J. & NAREDO, J.M. (Dirs.) (2010): *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*, Madrid, Ministerio de Vivienda.
- FEMENIA, M. (2017): *España: error de sistema*, Barcelona, POL-LEN Edicions, Impreso en Nowoprint.
- GARCÍA LAMARCA, M. (2023): *Préstamos fallidos, personas fallidas. Vida y lucha contra la deuda hipotecaria*, Manresa, Bellaterra ediciones.
- HARLEY, E. (2023): *Pormishuevismo. Un movimiento artístico*, Barcelona, Blackie Books.
- HARLEY, E. (2023): *Pormishuevismo. Rutas por la España del ladrillo*, Barcelona, Anaya Touring.
- NAREDO, J.M. (1996): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente /1985-1995*, Madrid, Siglo XXI.
- NAREDO, J.M. (Dir.) (2000): *Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España*, Madrid, Ministerio de Fomento, Serie Monografías.
- NAREDO, J.M. (2003): “El negocio de las reclasificaciones de suelo” y “Mercado de suelo y plusvalías”, publicados en *La Vanguardia* el 19 y 26 de octubre de 2003: <http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2022/06/EL-NEGOCIO-DE-LAS-RECALIFICACIONES-DE-SUELO.pdf>
- NAREDO, J.M. (2004): “Perspectivas de la vivienda”, *Información Comercial Española*, nº 815.
- NAREDO, J.M. (2005a): “Diagnóstico sobre la sostenibilidad: La especie humana como patología terrestre”: <http://www.elrincondenaredo.org/Biblio-2004-Diagnostico-sobre-la-sostenibilidad.pdf>
- NAREDO, J.M. (2005b): “Mitos inmobiliarios de nuestro tiempo”, *La Vanguardia*, 10 de noviembre de 2005 (hay edición corregida y ampliada en *El ecologista*): http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2024/07/LOS-MITOS-INMOBILIARIOS-DE-NUESTRO-TIEMPO.publ_.pdf
- NAREDO, J.M. (2015a): *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*, Madrid, Siglo XXI.
- NAREDO, J.M. (2015b): “Un tema clave: el modelo de financiación local y su relación con los distintos modelos inmobiliarios”, *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, nº 129: http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2018/08/Biblio-2015-Modelo-de-financiación-C3%23n-local_.pdf
- NAREDO, J.M. (2018): “Del planeamiento urbano a las operaciones inmobiliarias”. Texto publicado en el libro colectivo sobre *El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985*, Ayuntamiento de Madrid, 2018: <http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2018/08/Texto-Naredo-POGUM85.1.pdf>
- NAREDO, J.M. (2019): *Taxonomía del lucro*, Madrid, Siglo XXI.
- NAREDO, J.M. & MONTIEL, A. (2011): *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria.
- NAREDO, J.M. & CARPINTERO, O. & MARCOS, C. (2008): *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*, Madrid, FUNCAS.
- NAREDO, J.M. & GARCÍA ZALDÍVAR, R. (2008): *Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales aplicado a la Comunidad de Madrid (1956-2005)*: <http://www.elrincondenaredo.org/Biblio-OTR-2008-001.pdf>
- NAREDO, J.M. & CARPINTERO, O. (2011), “Patrimonio inmobiliario y financiero de los hogares españoles: tendencias y convergencias española con estándares europeos”, *Papeles de la Fundación*

de *Estudios Financieros*, nº 39 sobre Ahorro familiar en España, Madrid, pp. 99-115
NAREDO, J.M. & FRIAS, J. (2015): Cap. 11: “El metabolismo socioeconómico de la Comunidad de Madrid, 1996-2010”, en: CARPINTERO, Ó. (Dir.), *El metabolismo económico regional español*, Madrid: FUHEM Ecosocial, 2015, pp. 691-729: http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2024/06/Cap._undecimo_Metabolismo_socioeconómico_Comunidad_Madrid_J.M.Naredo_J.Frias1_.pdf

RUBIO, A. (2022): *España fea. El caos urbano, el mayor fracaso de la democracia*, Barcelona, Debate.
SCHULZ-DORNBURG, J. (2012): *Ruinas modernas. Una topografía del lucro*, Barcelona, Ámbit.
SEGURA, F. (2012): *Infraestructuras de transporte y crisis*, Madrid, Ecologistas en Acción.
VVAA (2023): *Operación Chamartín: una losa para Madrid. Suelo público, negocio privado*. Madrid, Ecologistas en Acción.