

520

Reseñas y Libros

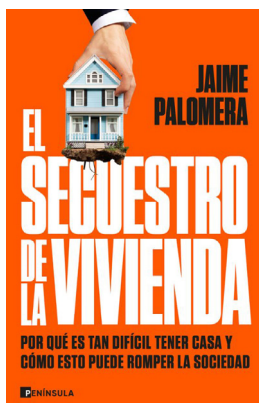
Reviews and Books

Recensiones y reseñas de libros recibidos

Todos los libros reseñados están catalogados y disponibles para consulta en la Biblioteca General del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible:

<https://www.mivau.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/bibliotecas-de-acceso-publico/biblioteca-general-del-ministerio-de-fomento>

EL SECUESTRO DE LA VIVIENDA. POR QUÉ ES TAN DIFÍCIL TENER CASA Y CÓMO ESTO PUEDE ROMPER LA SOCIEDAD



JAIME PALOMERA. EDICIONES PLANETA. 2025. TAPA BLANDA, 14 X 22 CM; 224 PP. 17 €; ISBN 9788411003582

Un ensayo muy recomendable y aclaratorio de la situación de desigualdad del mercado inmobiliario en España.

Va desgranando uno a uno los elementos que van colaborando en el incremento del precio de la vivienda agravando el panorama actual y afectando a millones de personas.

Desmonta, así, los mitos que, sobre el mercado inmobiliario, nos llegan sin cesar a través de medios de comunicación o redes sociales. ¿Quién no ha escuchado, “el precio de los pisos sube porque hay poca oferta”, o “el problema no son los precios, sino los salarios bajos”? En este libro se desentrañan todos estos argumentos, desmontándolos y dejándolos vacíos de contenido y se nos explica que es verdad que el mercado está intervenido, pero en favor del *rentismo*.

Es una llamada de atención y una llamada a la acción porque, recordemos, la vivienda es un derecho fundamental.

Índice de contenidos:

- 1. Por qué sube el precio de la vivienda
- 2. El nacimiento de la democracia de propietarios
- 3. Burbujas, pelotazos y otros caminos hacia la asfixia
- 4. De la sociedad de propietarios al neofeudalismo
- 5. El rentismo está rompiendo la sociedad
- 6. Un Monopoly amañado

- 7. Por qué no quieren bajar el precio
- 8. Claro que tiene solución
- Agradecimientos
- Bibliografía

Jaime **PALOMERA ZAIDEL** es doctor en Antropología Económica por la Universitat de Barcelona, investigador y cofundador del Instituto de Investigación Urbana (IDRA) y del Sindicat de Llogateres. Obtuvo su máster en la Universidad de Londres y ha trabajado en diversas instituciones, además de haber sido investigador visitante en Nueva York y París. Ha publicado estudios en prestigiosas revistas científicas internacionales, y uno de sus artículos sobre la burbuja inmobiliaria fue reconocido como uno de los más relevantes de los últimos cuarenta años.

Subdirección General de Políticas Urbanas
MIVAU

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. CÓMO DESACTIVAR LA BOMBA DE RELOJERÍA QUE AMENAZA CON COLAPSAR ESPAÑA



JAVIER BURÓN. ARPA EDITORES. 2025. TAPA BLANDA, 14 X 21,3 CM; 336 PP. 18,90 €; ISBN 9788410313446

En nuestro mundo interconectado el problema del acceso a la vivienda es un problema global. Comparando modelos de políticas y mercados inmobiliarios, no solo europeos sino también de otros continentes, el autor analiza y diagnostica el problema que impide que mucha gente pueda acceder a una vivienda digna a un precio asumible. No se puede hablar de ciudad si solamente hay turistas y residentes de paso, es necesario que las ciudades se habiten, que haya vecinos y vecinas.

En este ensayo, el autor, que conoce políticas y mercados inmobiliarios, nos presenta soluciones concretas —no hay soluciones mágicas— propone una combinación de diferentes medidas que han de llevarse a cabo en conjunto, ya que ninguna solución es suficiente por sí sola. Estas medidas son a corto y largo plazo y necesitan inversión, tanto pública como privada, y pasan por la creación de un parque público de vivienda asequible y social o un mercado controlado por el Estado o no desregular dicho mercado, entre otras muchas iniciativas. Y no es una tarea sencilla.

Índice de contenidos:

- 1. El Problema
 - La vivienda como problema global, complejo y «maldito»
 - Una economía inmobiliaria cortoplacista y en rotación
 - La situación en Europa
 - Tendencias actuales
- 2. La Historia Española
 - La alargada sombra del franquismo inmobiliario
 - 1998-2008: la burbuja que el PP creó y el PSOE no se atrevió a pinchar

- Y llegó el comandante Lehman Brother y mandó parar
- 2009-2014: desahucios y la gran oportunidad perdida
- 2015-hoy: *rentismo*, especulación, *inmobros* y la olla a punto de explotar
- Los grandes tenedores
- La seguridad jurídica para los inversores inmobiliarios
- La «turismofobia»
- La «ocupación»
- Los negacionistas del problema
- ¿Qué es una ciudad?
- 3. Las Soluciones
 - El mercado de la vivienda no es un mercado al uso
 - Stock de vivienda, vivienda nueva y nuevos hogares
 - El mercado de la vivienda es cosa de unos pocos
 - Pensamientos mágicos
 - El estado emprendedor
 - Elementos en contra
 - La primera clave, la inversión
 - Vivienda, turismo e industria
 - Necesitamos muchos *supplybelievers* selectivos
 - No se vende ni un metro de suelo público residencial
 - No se descalifica ni una sola vivienda protegida
 - La nueva vivienda protegida (NVP)
 - La movilización de vivienda privada vacía hacia el alquiler público
 - Los programas públicos de compra de vivienda privada
 - La joya de la corona: construir nueva vivienda protegida para su alquiler a largo plazo
 - Las ayudas públicas al pago mensual del alquiler
 - El control de alquileres en zonas de mercado tensionado
 - El alquiler turístico
 - El alquiler de temporada
 - La limitación de comprar vivienda en ZMT
 - Rehabilitación, regeneración y renovación urbana
 - La emergencia de la emergencia
 - Vivienda y libertad
- 4. ¿Por qué no lo solucionamos?
 - Lucha de clases y generaciones
 - Fiscalidad
 - Los actores políticos, ante la urgencia del problema
 - Sindicalismo y movimientos sociales
 - El diálogo necesario
 - Si nadie hace nada, habrá sangre
 - De puro pesimista, soy optimista: de alguna forma lo arreglaremos
- Coda Americana
- Agradecimientos
- Notas

Javier **BURÓN** es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto, Máster en Asesoría Fiscal por este mismo centro y *Master Business Administration* por el Instituto de Economía Aplicada a la Empresa de la Universidad del País Vasco. Es el director gerente de NASUVINSA, empresa pública de suelo industrial, vivienda y cohesión territorial del Gobierno de Navarra. Ha sido viceconsejero de Vivienda del Gobierno Vasco y gerente de Vivienda en el Ayuntamiento de Barcelona. Antes fue consultor en políticas y servicios públicos y abogado especializado en derecho público (Cuatrecasas

Gonçalves Pereira). Ha publicado cientos de artículos, estudios y análisis. Imparte anualmente conferencias y másteres, y asesora a Administraciones en diversos países de Europa y América.

Subdirección General de Políticas Urbanas
MIVAU

LA VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE (ANÁLISIS Y PROPUESTAS PARA UN DERECHO CONSTITUCIONAL)

La vivienda social y asequible (análisis y propuestas para un derecho constitucional)
Joan Clos

JOAN CLOS. EDICIONES ASIMÉTRICAS. 2025. TAPA BLANDA, 13,3 X 20,3 CM; 200 PP. 20,90 €; ISBN 9788410065734

El autor aborda en *La vivienda social y asequible* uno de los mayores desafíos políticos, sociales y económicos de nuestro tiempo: garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada como derecho constitucional.

A través de una reflexión propia y una visión amplia del panorama, el libro analiza la evolución histórica de la política pública de acceso a la vivienda en España, desde los modelos desarrollistas de mediados del siglo XX hasta las dramáticas consecuencias de la crisis inmobiliaria de 2008. El autor desentraña los éxitos y fracasos del anterior modelo de vivienda protegida, el impacto de la llamada «liberalización del suelo» y las indefiniciones competenciales y financieras entre los distintos niveles de la administración.

Clos propone soluciones innovadoras, centradas principalmente en el diseño de las ciudades y el ordenamiento urbanístico como herramienta para combatir la escasez de oferta de vivienda social y asequible.

Esta obra constituye una llamada a la acción de lo público para garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna para quienes el mercado inmobiliario no ofrece solución. La vivienda social y asequible es una lectura para urbanistas, responsables políticos, académicos y cualquier persona comprometida con un modelo de ciudad que sitúe la vivienda digna al alcance de todos.

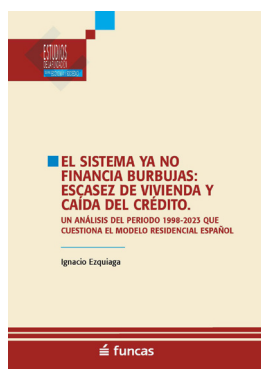
Índice de contenidos:

- Prólogo por Paul Karakusevic
- Introducción
- De dónde venimos
- El crack del 2008 y sus consecuencias
- Bases para la buena urbanización
- La nueva vivienda protegida
- Propuestas regulatorias, urbanísticas y financieras
- Reflexiones finales
- Glosario
- Lista de acrónimos
- Bibliografía
- El autor
- Agradecimientos

Joan Clos fue subsecretario general de Naciones Unidas y director ejecutivo del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) entre 2010 y 2017, la agencia de Naciones Unidas responsable de la promoción de ciudades sostenibles, resilientes y prósperas. Durante su mandato, lideró la elaboración de la Nueva Agenda Urbana y fue nombrado secretario general de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible - Hábitat III. Nacido en Barcelona (Parets del Vallès), es un médico con una distinguida carrera en el servicio público y la diplomacia. Se graduó en Medicina por la Universidad Autónoma de Barcelona. Posteriormente se especializó en Salud Pública y Epidemiología en la Universidad de Edimburgo. Fue elegido dos veces alcalde de Barcelona, desde 1997 hasta 2006, después de haber sido concejal de la ciudad entre 1983 y 1987, año en que se hizo cargo de la reforma urbanística del centro histórico de Barcelona.

Subdirección General de Políticas Urbanas
MIVAU

EL SISTEMA YA NO FINANCIÓ BURBUJAS: ESCASEZ DE VIVIENDA Y CAÍDA DEL CRÉDITO. UN ANÁLISIS DEL PERIODO 1998-2023 QUE CUESTIONA EL MODELO RESIDENCIAL ESPAÑOL



IGNACIO EZQUIAGA. FUNCAS. 2024, MADRID. ESTUDIOS DE LA FUNDACIÓN, SERIE ECONOMÍA Y SOCIEDAD, NÚM. 102. 327 PP., 122 FIGURAS; ISBN 978-84-17609-72-6

Descarga gratuita del libro completo en:

https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/03/Estudios102_3.pdf

Este libro se adentra en la compleja relación entre el crédito y la vivienda en España a lo largo del convulso periodo 1998-2023. El análisis de la historia financiera reciente, desde la burbuja financiera a la austeridad y la reforma bancaria, permite al autor concluir que el modelo residencial español precisa de una reforma estructural que garantice tanto el hábitat para los hogares como su financiación. Está dirigido a analistas y profesionales, tanto del sector bancario como del inmobiliario-residencial, pero por su lenguaje sencillo y estilo claro y pedagógico es también accesible a estudiantes y a todos los interesados en entender las razones de la crisis actual de vivienda.

El libro tiene como punto de partida el modelo residencial *triangular* que ha sido el dominante desde la transición. La producción y venta de viviendas es, en ese modelo, resultado de la participación activa de tres roles muy definidos: los promotores-propietarios de suelos, que los desarrollan y edifican, de acuerdo con el planeamiento; los bancos que financian las promociones y que, a su vez, apelan a los mercados internacionales gracias a la garantía hipotecaria de sus préstamos; y los hogares que acceden a la propiedad, fundamentalmente, con su subrogación de los préstamos hipotecarios de la promoción, que se transforma así en un préstamo a largo plazo. Un

proceso basado en la propiedad y en el mercado libre. Ezquiaga nos muestra que este modelo favoreció la burbuja inmobiliaria, entendida como producción masiva y financiación de suelos a precios de vivienda inasequibles para amplias capas de la población en un entorno de euforia en todos los participantes. Esta que terminó en 2008 en una crisis bancaria —y sus pánicos— y en una versión española de la Gran Recesión cuya sombra se proyecta hasta hoy.

Aquí el crédito es contemplado como un proceso de gestión de la información por parte de los bancos, las entidades especializadas con acceso a la financiación de último recurso del banco central, que cubre desde la concesión hasta la recuperación de la morosidad y de los activos adjudicados, el análisis y el control de riesgos. Por ello, abarca los balances de los bancos, pero también a las instituciones como Sareb y los fondos internacionales que han sedo destino final de los activos inmobiliarios.

El sistema bancario ha recuperado la estabilidad, reformado y reestructurado, al alto coste de la crisis pasada, pero su rol ha cambiado y su control de riesgos le ha hecho contemplar de manera más rigurosa el proceso de crédito. La economía española ha recuperado competitividad, los salarios han vuelto a crecer y el saldo exterior positivo ha permitido una importante reducción de la deuda externa. El modelo español ya no es adicto a la deuda y a la construcción residencial. Sin embargo, algo falla. La escasez actual de vivienda y su elevado precio impiden que los jóvenes y otros amplios grupos sociales puedan acceder a ella, mientras la producción de viviendas sigue en mínimos y el desarrollo de suelos sigue interrumpido. Es la crisis de asequibilidad actual.

En la búsqueda de una causa, Ezquiaga nos hace tornar la mirada al fallo del modelo residencial: ahora que el sistema bancario ya no financia burbujas, es decir, ahora que la asequibilidad vuelve a ser el criterio central de concesión hipotecaria a promotores y hogares, la clamorosa ausencia de una oferta de alquiler público y privado, orientado a contratos a largo plazo, muestra las consecuencias de un modelo en crisis. Las viviendas que se producen para atender los nuevos hogares son las asequibles a grupos sociales más acomodados —por eso son pocas—, quedando la mayoría de los demandantes de primera vivienda sin acceso. Esta demanda embalsada ha retrasado la emancipación juvenil o ha acudido al mercado de alquiler, colapsado por la oferta limitada con la inusual demanda.

Índice de contenidos resumido

- 1. **Introducción:** el crédito como proceso y el modelo residencial
- 2. **Marco analítico:** euforias y pánicos y el papel estelar de los bancos en el modelo residencial que la reforma bancaria ha cuestionado.
- 3. **Viviendas y hogares**
 - 3.1. De la burbuja a la crisis del modelo residencial: actividad residencial y la asequibilidad.
 - 3.2. El marco de la creación de suelo y de vivienda: leyes del suelo, urbanismo y planeamiento.
 - 3.3. Las políticas de vivienda y la vivienda protegida: la ley de vivienda de 2023

- 4. **Crédito**
 - 4.1. La financiación de la burbuja por los bancos: hogares, promotores y bancos.
 - 4.2. La crisis financiera y su resolución: reforma bancaria y gestión de los activos tóxicos.
 - 4.3. La larga estabilización de los bancos y la atonía del crédito
- 5. **La sombra de la crisis inmobiliaria.** Cambio estructural de la economía española: las nuevas bases de un crecimiento menos dependiente de la construcción y de la financiación externa y la crisis de acceso a la primera vivienda.
- 6. **Conclusiones:** reequilibrar el modelo residencial

Ignacio **EZQUIAGA** (Madrid, 1961) es el autor de este libro, encargado y publicado por FUNCAS a través de su serie de Estudios de la Fundación, que da a conocer trabajos de investigación monográficos. Ezquiaga es doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid (UAM) y ha compaginado desde 1984 su carrera académica como profesor de postgrado y autor de numerosos libros y artículos especializados en finanzas, con la profesional en el mundo de la banca y es, por tanto, testigo cualificado del periodo que se analiza. El autor ha acumulado una larga experiencia —de unos 40 años— en finanzas, banca y mercados financieros, así como en análisis macro. Fue director del servicio de estudios de Gesmosa y socio fundacional de Afi. En 2002 es nombrado director financiero (CFO) de CajaMurcia y en 2010 de Banco Mare Nostrum (BMN) —entidad resultante de la fusión con otras tres antiguas cajas—, pasando a ser a partir de 2018 director corporativo de banca privada y gestión de activos en Bankia y CaixaBank. Ha sido miembro de los consejos de administración de varios bancos, compañías de seguros y empresas cotizadas. Es colaborador habitual en medios como Cinco Días, Expansión o El País y en redes sociales. Cerrada ya su etapa en banca, es colaborador de Funcas en una línea de investigación sobre vivienda, así como de AFI y del Máster de Finanzas de la Universidad de Murcia.

Ignacio Ezquiaga
 Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales
 por la Universidad Autónoma de Madrid (UAM)

TOLDO VERDE. POSTALES DE OTRO PATRIMONIO



PABLO ARBOLEDA (TEXTOS) Y KIKE CARBAJAL (FOTOGRAFÍAS).
 EDICIONES ASIMÉTRICAS. 2024, TAPA DURA, 17,5 X 24,5 CM, 186 PP.;
 33,25 € EN PAPEL; ISBN: 9788410065130

En palabras del propio Pablo Arboleda: “*este libro es un experimento resultado de un cúmulo de experimentos*”.

Lo que empezó como un grupo de Facebook “Amigos del Toldo Verde”, continuó con un reportaje en *El Periódico* sobre el grupo y junto con el foto-ensayo “Ladrillo visto, toldo verde” de Kike Carabajal publicado en el diario *El Salto*, culminó en la obra que ahora nos ocupa.

A través de aproximadamente treinta fotografías o “postales” podemos pasear por distintos distritos de la ciudad de Madrid, si bien podríamos sustituir ese nombre por el nombre de muchas otras ciudades españolas.

De la complicidad de ambos autores surge esta reivindicación de un paisaje muy nuestro, de nuestros barrios, que se refleja en las periferias de muchas ciudades, a través del cual podemos ir descubriendo la evolución del país en el contexto del desarrollismo y que transformó dicho paisaje a lo largo del siglo XX.

Estamos, sin duda, ante un homenaje a la “España del toldo verde”.

Índice de contenidos:

- PABLO ARBOLEDA (Contiene los epígrafes: Experimentos de investigación y otro patrimonio/ Hipermetropía / Descripción del producto / Génesis / Año 4003 / Guía de viaje / Se vende / Collage / Alta definición / Receta tradicional / Silueta recortada / Forma y función / Historia de vida / Basado en hechos reales / Cine quinquí / La calle más española de España / *Smart city* / Anatomía de una farola / Arte urbano / Estoy en el bar de abajo / Paisaje sonoro en días laborables / Banda sonora original / El hombre y la tierra / Vientos de cambio / Así habló el viajero o el lugar del no-lugar / Espacio sobrante / Descampados. Lista de observaciones / Querido tú / Crónica desde una fábrica de toldos)
- KIKE CARBAJAL (Contiene los epígrafes: Historias y derivas de la otra ciudad / *Historia* / Neomudéjar / El Gran Madrid / La Ciudad del Movimiento / Éxodo rural / Plan de Urgencia Social / Auge de las grandes promotoras-constructoras / *Modus operandi* / Asociaciones vecinales / Plan de Remodelación de Barrios / *Barrios* / *Constructores*)
- ALBERTO CORSÍN JIMÉNEZ (Contiene el epígrafe: Ángulos de resonancia)

Pablo **ARBOLEDA (1985)** es investigador en el Instituto de Lengua, Literatura y Antropología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (ILLA-CSIC). Arquitecto de formación, ha estudiado y trabajado en varias universidades de España, Francia, Canadá, Alemania y Escocia, donde su perfil interdisciplinar ha ido apuntalándose gracias al interés por los estudios patrimoniales, los estudios urbanos, la geografía y la antropología cultural, y las artes visuales. Su principal línea de investigación aborda las llamadas “ruinas modernas”, espacios abandonados en contextos de desindustrialización y crisis, y en los que un pasado convulso converge con una suerte de fascinación estética en el presente. Autor de una treintena de publicaciones científicas que se nutren de la fotografía, el video, el cómic o la poesía, su trabajo supone una apuesta decidida por la creatividad como estrategia para comunicar con públicos más allá de la academia. En esta estela, *Toldo verde* supone su primer libro y su primera incursión explícita a la periferia urbana entendida como realidad cultural y patrimonial.

Kike **CARBAJAL (1976)** es un fotógrafo afincado en Madrid cuyo trabajo ha basculado entre grandes editoriales, prensa nacional, revistas, comunicación corporativa y publicidad. Su pasión por el género documental y la antropología visual le ha llevado a realizar multitud

de proyectos para fundaciones en Europa y África, colaborar en iniciativas audiovisuales y exposiciones, e investigar así un amplio abanico de temáticas que abarcan desde lo más cotidiano a lo más devastador. Su mirada ha captado la persecución de los albinos en Mozambique, las condiciones de vida tanto de los pigmeos Baka en la selva de Camerún como las de los saharauis en los campamentos de refugiados, la evolución vital de los empleados de una empresa “puntocom”, la desaparición del pequeño comercio, e incluso las salvajes fiestas con animales en nuestro país. *Somos la calle* (Popurrit, 2017) fue su primer libro, una exploración en clave de *street photography* sobre los habitantes de la capital; *Toldo verde* es igual, pero al contrario.

Subdirección General de Políticas Urbanas
MIVAU