

José Manuel Naredo

La sobredosis de suelo reclasificado como urbano o urbanizable y de viviendas construidas que se fue generando con la última burbuja inmobiliaria no ha servido para colmar las necesidades de vivienda que aparecen cada vez más insatisfechas.

El modelo inmobiliario español<sup>1</sup>, que preveía que los necesitados de vivienda podrían comprarla a crédito, ha colapsado y sin embargo no se habla de ello. En efecto, el crédito para compra de vivienda sigue cayendo desde 2008, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden comprarla teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo, como la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría 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 un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva 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 Administraciones<sup>2</sup>, y por los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales.

Hay que recordar que la dificultad que supone para muchos hacer realidad el derecho a una «vivienda digna» previsto en el artículo 47 de la Constitución, es consecuencia del actual modelo inmobiliario que ha promovido el suelo y la vivienda como inversión y no como bienes de uso, provocando burbujas especulativas que extendieron por todo el cuerpo social la cultura del «pelotazo inmobiliario». Pero este modelo no se pone en cuestión ni se trata de cambiar por muy agotado que esté: las recientes medi-

## Un modelo inmobiliario agotado



das propuestas por el PSOE y por el PP sólo tratan de ponerle parches.

Este modelo culminó con la última burbuja inmobiliario-financiera, que se pinchó en otoño de 2007, acarreado enormes plusvalías e ingresos realizados por algunos y ruinas físicas y empresariales a soportar por otros. Por una parte, la morosidad y el impago de deudas pusieron en crisis al sistema financiero que tuvo que salvar con gran coste el Estado. Por otra parte, el elevado endeudamiento de los hogares, unido a la caída

**«Son corporaciones y personas deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez generada a nivel internacional, haciendo que la inversión extranjera en inmuebles cobre una fuerza inusual en el mercado inmobiliario español y, por otra parte, de personas y entidades autóctonas animadas a invertir en inmuebles por el repunte de alquileres y precios.»**



# PROBLEMA

## y corrupto que no se cuestiona



De la campaña de  
"Society For Community Organization"

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 social.

En este contexto, los poderes establecidos siguen divulgando un relato del panorama inmobiliario siempre acorde con los intereses especulativos en curso. Primero, cuando engordaba la última burbuja se aseguraba que no había burbuja especulativa y que el *tsunami* de cemento que caía sobre el país era normal. Luego, cuando se pinchó la burbuja, se dijo que habría «un aterrizaje suave»... y ahora se sugiere que la situación repunta y 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 más siguen comprando viviendas no son los que más las necesitan para vivir. También los *media* han venido divulgando y saludando positivamente cualquier signo de repunte de precios de la vivienda, cuyos índices tienen aversión a la baja<sup>3</sup>, de operaciones de compraventa, e incluso de hipotecas –a la vez que silencian las caídas<sup>4</sup>– como si esos aumentos fueran buenos para todo el mundo y no solo para los especuladores y/o propietarios. Frente al relato servil a los intereses inmobiliario-financieros establecidos, que maneja datos sesgados o incompletos •••

<sup>1</sup> La limitación de espacio impide caracterizar dicho modelo inmobiliario e ilustrar con datos el texto. Para más información véase Naredo y Montiel (2011) El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano, Barcelona, Icaria y Naredo (2025) «Urbanismo con burbujas: auge de las operaciones y declive del planeamiento», en prensa, en el Monográfico titulado «1975-2025: un repaso a 50 años de urbanismo en España» de la revista *Ciudad y Territorio*.

<sup>2</sup> Analizada, junto con los consiguientes procesos de desahucio, en el Benítez de Lugo (2024) Los desahucios instados por los «fondos buitres», Madrid, Dykinson.

<sup>3</sup> Los índices oficiales de precios de la vivienda, al apoyarse en los precios de tasación y en los precios que utilizan los notarios, 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) retrasando con ello el ajuste económico en curso.

<sup>4</sup> Por ejemplo, se silenció la gran caída de operaciones de compraventa y de hipotecas ocurrida durante el COVID, que motivó la lógica recuperación posterior alardeada por la prensa. Pero además se habla solo del número de operaciones, ignorando que mientras las operaciones de vivienda nueva fueron mayoritarias en plena burbuja, ahora el repunte se centra en viviendas de segunda mano que, en vez de presagiar una nueva burbuja especulativa, reflejan el ajuste que se está produciendo, en el que la propiedad inmobiliaria se va desplazando desde los más necesitados de liquidez, hacia la banca, al «banco malo»... y/o hacia los «nuevos inversores». Al igual que se saluda el aumento del número de hipotecas nuevas, pero se silencia el de hipotecas canceladas que explica que siga disminuyendo la deuda de los hogares por compra de vivienda.

**«Asistimos a la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitados de liquidez en favor de los «nuevos inversores» y que, pese a la potente intervención pública, este ajuste se realiza de forma opaca y discrecional para favorecer el negocio de minorías bien relacionadas, cuando debería orientarse...»**

para confundir el actual proceso de ajuste con el inicio de una nueva burbuja, esbozaremos un diagnóstico más certero del panorama actual.

El pinchazo de la burbuja trajo consigo caída de 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 han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de operaciones y precios de la vivienda, facilitando el ajuste en curso. Se trata, por una parte, de corporaciones y personas deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez generada a nivel internacional, haciendo que la inversión extranjera en inmuebles cobre una fuerza inusual en el mercado inmobiliario español y, por otra, de personas y entidades autóctonas animadas a invertir en inmuebles por el repunte de alquileres y precios.

A todo esto, la cultura del «pelotazo urbanístico» continúa imperando. Cuando el declive demográfico<sup>5</sup> –unido a la sobredosis actual<sup>6</sup>– no justifica los tradicionales afanes de crecimiento inmobiliario, 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 a abandonar lo ya construido para instalarse en nuevas promociones inmobiliarias. Este modelo de vaciamiento de los cascos antiguos de pueblos y ciudades<sup>7</sup> desemboca a veces en el abandono y otras en procesos de «gentrificación» para acabarlos reconvirtiendo hacia uso turístico-residencial. Así, a diferencia de lo ocurrido tras la crisis de los setenta<sup>8</sup> se sigue promoviendo el crecimiento en vez de priorizar el saneamiento y la gestión eficiente del patrimonio inmobiliario existente.

En suma, que asistimos a la desinversión inmobiliaria de los hogares y empresas más necesitados de liquidez en favor de los «nuevos inversores» y que, pese a la potente intervención pública, este ajuste se realiza de forma opaca y discrecional para favorecer el negocio de minorías bien relacionadas, cuando debería orientarse con claridad a diversificar el panorama inmobiliario y financiero para paliar necesidades insatisfechas, siendo el actual modelo inmobiliario el principal obstáculo para que tal reconversión se produzca. ▼

<sup>5</sup> Se silencia también que los fallecimientos vienen superando a los nacimientos en nuestro país, que el acceso a la propiedad de la vivienda por herencia se ha duplicado desde 2007, y que la población aumenta gracias a los inmigrantes.

<sup>6</sup> El INE cifra 26,6 millones (M) de viviendas en el Censo de 2021 y 18,5 M de hogares, lo que supone un mínimo de 8,1 M de viviendas secundarias o desocupadas, de las cuales estima al menos 3,8 M de viviendas desocupadas (sin contrato o sin consumo anual de electricidad).

<sup>7</sup> 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, delegaciones de la seguridad social, del INE, etc).

<sup>8</sup> Ver Naredo, «Del planeamiento urbano a las operaciones inmobiliarias». Texto publicado en el libro colectivo *El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985*, Ayuntamiento de Madrid, 2018: <http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2018/08/Texto-Naredo-PGOU85.1.pdf>

