

MADRID NO ES ESPAÑA

LA METRÓPOLIS GLOBAL Y
SUS CONTRADICCIONES

Contenidos

Introducción. Madrid no es España	7
1. La ciudad global y sus crisis. El «éxito» de Madrid <i>Emmanuel Rodríguez López</i>	15
2. Sociología de la crisis futura. Las líneas de fractura del Madrid global <i>Emmanuel Rodríguez López</i>	65
3. La crisis como oportunidad. Madrid: la permanente reinención del negocio inmobiliario <i>Almudena Sánchez Moya</i>	113
4. Ayuso o el proyecto político de los liberales madrileños <i>Pablo Carmona Pascual</i>	179
5. La inversión extranjera en viviendas alimenta la actual crisis habitacional <i>José Manuel Naredo Pérez</i>	237

La inversión extranjera en viviendas alimenta la actual crisis habitacional

José Manuel Naredo

Contexto

Tras la publicación de mi amplio artículo «Urbanismo con burbujas» en el número monográfico *50 años de urbanismo* de la revista *Ciudad y Territorio*¹ respondo ahora a la invitación a participar en este volumen. Más que resumir lo dicho en ese artículo prefiero subrayar con datos nuevos una de las principales causas de la presente crisis habitacional: el espectacular aumento de la compra de viviendas por inversores extranjeros observada tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria.

En el artículo mencionado concluía que el modelo inmobiliario establecido en nuestro país ya no sirve bien al propósito para el que fue diseñado: conseguir que la mayoría de las personas necesitadas de vivienda pudieran comprarla a crédito, pasando así de ser un país de arrendatarios a un país de propietarios. En efecto, el crédito para compra de vivienda sigue cayendo desde 2008, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden

¹ José Manuel Naredo, «Urbanismo con “burbujas”: auge de las “operaciones” y declive del planeamiento», *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, vol. LVII, núm. 224, verano de 2025, pp. 537-556: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.4>

comprar, teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo, como la precariedad y la 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, de este modo, un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva demanda que presiona con fuerza sobre el mercado del alquiler. Este se ha visto, además, recortado por la vorágine de ventas de viviendas de alquileres antiguos y/o de promoción pública a fondos especulativos consentidas o promovidas por las administraciones,² y por los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales.

Hay que recordar que la dificultad para muchos de hacer realidad el derecho a una «vivienda digna» previsto en el artículo 47 de la Constitución, es consecuencia del actual modelo inmobiliario. Este 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, así como tampoco se lo trata de cambiar, por muy agotado que esté: las recientes medidas propuestas por el PSOE y por el PP solo han tratado de ponerle parches. Es más, los poderes establecidos siguen divulgando un relato del panorama inmobiliario siempre acorde con los intereses especulativos en curso. Tras negar que hubiera burbuja especulativa y tras afirmar, cuando se pinchó, que habría «un aterrizaje suave», ahora se sugiere que la situación repunta³ y se

² Analizada, junto con los consiguientes procesos de desahucio, en Benítez de Lugo, *Los desahucios instados por los «fondos buitres»*, Madrid, Dykinson, 2024; o como ejemplificó lo ocurrido con la emblemática casa Orsola, en Barcelona, cuya venta fue revertida por el ayuntamiento para evitar los desahucios.

³ Por ejemplo, se habla de que repunta el número de operaciones de compra-venta, 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 bur-

sigue insistiendo en que hay que reclasificar mucho más suelo y construir muchas más viviendas, con el fin de cubrir las necesidades actuales, ignorando que la sobredosis de suelo urbanizable generado durante la última burbuja ha venido superando ampliamente las necesidades de edificación y que quienes más siguen comprando viviendas no son quienes más las necesitan para vivir.

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, y saneamiento financiero. Luego, sin embargo, aparecieron «nuevos inversores» que han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de las operaciones y los 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 los alquileres y precios.

¿Qué ha pasado con los cientos de miles de viviendas que han ido a parar a entidades públicas, como han sido las cajas de ahorro salvadas y publicadas por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), o a la SAREB o «banco malo»? El libro de Manuel Gabarre⁴ describe un panorama oscuro y lamentable en el que un colectivo de empresas y personas se han venido forrando gracias al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios. De hecho, entre los «ojeadores autóctonos» al servicio de los «nuevos inversores» figuran personas

buja 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, se silencia el de hipotecas canceladas que explica que siga disminuyendo la deuda de los hogares para compra de vivienda.

⁴ Manuel Gabarre, *Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida de los alquileres*, Madrid, Traficantes de sueños, 2019. Ver también Gabarre, «Sareb: el final de una gran estafa», *ctxt.es*, 25 de diciembre de 2025.

bien conocidas y relacionadas que participan del festín. En cuanto a la evolución de este panorama cabe destacar que en los últimos años ha culminado la liquidación de viviendas propiedad de las entidades financieras, ya sea a través del «banco malo» o de otros compradores: los datos catastrales muestran que el stock de viviendas propiedad de la banca pasó de más de 100 mil en 2019, a 38 mil en 2024. Y también la SAREB o «banco malo» ha ido liquidando su stock de forma opaca, en connivencia con ciertos fondos o entidades, y cuenta todavía en 2024 con 45 mil viviendas.

Finalmente, según ha informado la prensa,⁵ el «banco malo» cedió gratis a la nueva empresa estatal de suelo y vivienda (SEPES) cerca de 40 mil viviendas y 2.400 parcelas de suelo, quedándose con una deuda de 30 mil millones de euros, cuando el ministro de Economía en 2012, Luis de Guindos aseguró que no costaría ni un euro al contribuyente. Al parecer se acabó ligando, por fin, el potente intervencionismo del Estado, plasmado en las operaciones de salvamento y publicación de las entidades financieras en bancarrota y la compra de los descartes inmobiliarios de la banca por la agencia liquidadora estatal mal llamada «banco malo», con una política de vivienda orientada a restaurar el menguado stock de vivienda pública. La nueva denominación de la empresa estatal de vivienda Casa 47 y el nombramiento como presidenta de Leire Iglesias, que estaba al frente de la SEPES, confirma este tardío movimiento (ver su entrevista en *El País*, 18 de diciembre de 2025).

En suma, hemos asistido a una fuerte desinversión inmobiliaria de los hogares y de las empresas más necesitadas de liquidez en favor de los «nuevos inversores». Pese también a la potente intervención pública, este ajuste se ha venido realizando de forma opaca y discrecional con el fin de favorecer el negocio de minorías bien relacionadas, cuando debería haberse orientado con claridad a diversificar el panorama inmobiliario y financiero y paliar necesidades insatisfechas. Tanto es así que el actual modelo

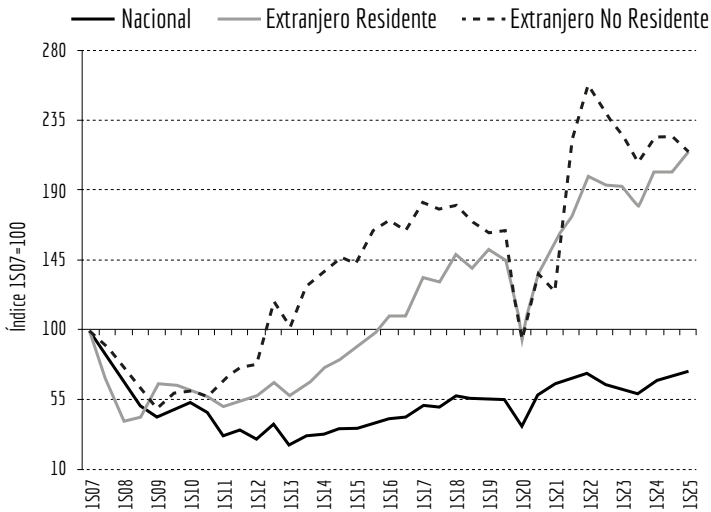
⁵ A. Simón, «El banco malo se queda con una deuda de casi 30.000 millones», *El País*, 2 de julio de 2025.

inmobiliario constituye el principal obstáculo para que tal reconversión se produzca.

El auge sin precedentes de la inversión extranjera en vivienda

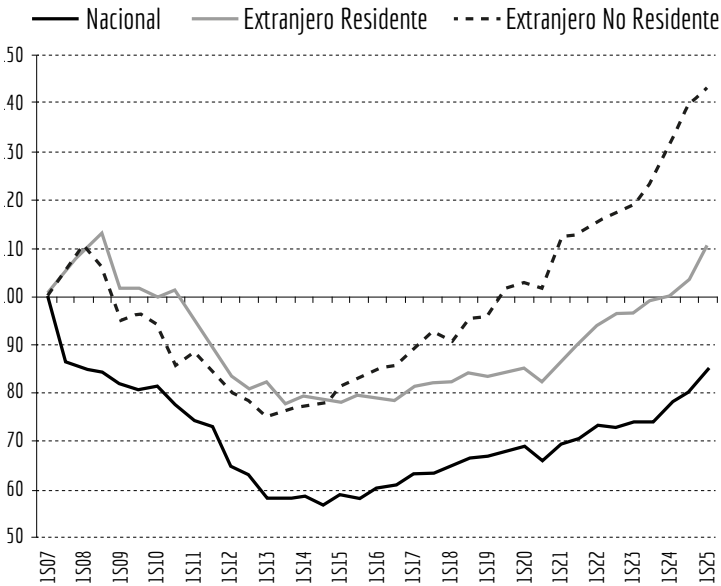
Valgan de entrada estos dos gráficos para ilustrar el auge de la inversión extranjera en vivienda. Esta nueva demanda de vivienda vino como agua de mayo para facilitar el ajuste posburbuja, pero —unida a la presión de los alquileres turísticos— contribuyó a hacer inaccesible la vivienda a la mayoría de los oriundos, así como a los inmigrantes no propietarios en los sitios más demandados.

Gráfico 5.1 Compraventa de vivienda. Número de operaciones (índice)



Fuente: Centro de Información Estadística del Notario (datos preliminares).

Gráfico 5.2 Precio medio por m² vivienda (índice)

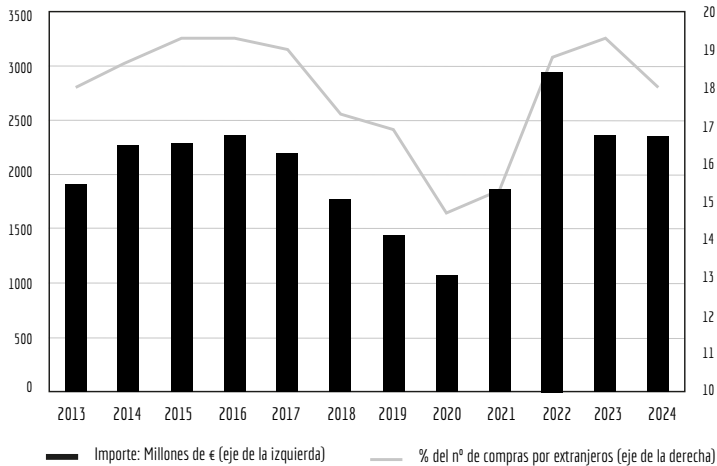


Fuente: Consejo General del Notariado, 2025.

El gráfico 5.1 refleja el repunte de las compras de viviendas por extranjeros que se observa tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria en el otoño de 2007. Esta supone la debilidad de la demanda autóctona facilitando así el ajuste posburbuja. El gráfico 5.2 muestra cómo el precio medio de esas viviendas compradas por extranjeros ha venido superando ampliamente al de las viviendas compradas por nacionales, sobre todo en el caso de extranjeros no residentes, evidenciando que, en los últimos tiempos, el grueso de los compradores extranjeros son inversores y no inmigrantes en busca de trabajo. Cabe advertir que estos gráficos, al igual que la mayoría, acusan la caída de actividad motivada por el confinamiento de la pandemia del covid-19.

El gráfico 5.3 denota tanto la importancia de la inversión extranjera en inmuebles como el peso significativo que tiene a escala agregada la compra por extranjeros en las operaciones de compra-venta de viviendas (escala de la derecha).

Gráfico 5.3. Inversión extranjera en compra de inmuebles

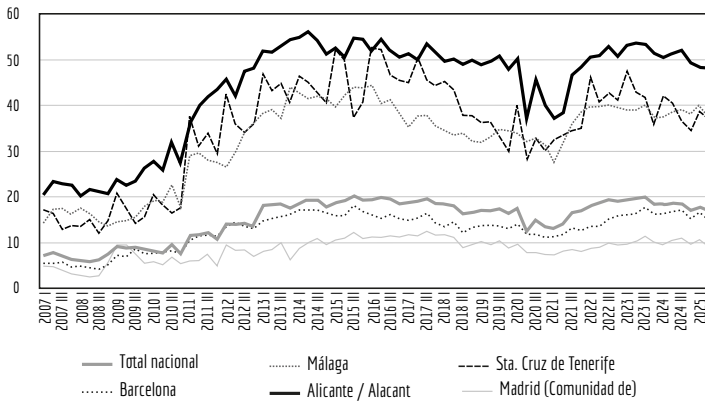


Fuente: Banco de España e INE.

Pero, además, hay que subrayar que el peso que tiene durante los últimos años la compra de inmuebles por extranjeros dista mucho de ser homogéneo: su intensidad acusa enormes variaciones a lo largo y a lo ancho de la geografía hispana y esa disparidad contribuye a sesgar el mercado inmobiliario español y a modificar de forma significativa las formas de vida y de urbanismo en los sitios más demandados. El gráfico 5.3 muestra esta enorme disparidad al ofrecer datos de algunos de los municipios y comunidades que alcanzan los mayores porcentajes. Entre estos culmina la provincia de Alicante, en la que las compras de viviendas por extranjeros vienen representando más del

50 % de las compras totales, salvo durante el bache de actividad motivado por la pandemia en 2020 y 2021. Vemos que en Santa Cruz de Tenerife han superado también el 50 % en algunos momentos y que le sigue un pelotón de cabeza con varias comunidades y provincias en las que las compras por extranjeros han superado holgadamente el 40 % del total.

Gráfico 5.4. Porcentaje de compras de viviendas realizadas por extranjeros



Fuente: Elaborado a partir de la estadística de operaciones de compraventa del INE.

El gráfico 5.4 ha omitido el grueso de las provincias y comunidades del interior y de la cornisa cantábrica cuyo porcentaje de compra de viviendas por extranjeros se sitúa muy por debajo del total nacional, que se ha incluido también en el gráfico como dato medio de referencia. Por ejemplo, cuando este porcentaje había venido rozando el 20 % para el total nacional, en la provincia de Badajoz se situaba en el 3,5 % en el segundo trimestre de 2025, en Salamanca en el 4,3 % e incluso en provincias del interior de Andalucía, como Córdoba o Sevilla, apenas llegaba al 4,4 %. El gráfico incluye también los datos para las provincias de Madrid y Barcelona que se sitúan también por

debajo de la media nacional, como suele ocurrir en las grandes aglomeraciones de población en las que, como veremos, los inversores extranjeros concentran sus compras solo en los barrios que consideran más atractivos.

La distribución tan irregular de las compras por extranjeros a lo largo de la geografía hispana, antes mencionada, se refleja lógicamente en la distribución irregular de las viviendas que son propiedad de extranjeros registrada en el Catastro Urbano.

Como contexto general cabe advertir que la información del Catastro Urbano muestra que el grueso de los propietarios de vivienda son personas físicas, siendo el porcentaje de viviendas en manos de personas jurídicas solo el 7 % en 2024. El hecho de que los datos catastrales a los que he podido acceder atribuyan en 2024 el 66 % de las viviendas propiedad de personas jurídicas a un «Resto» sin clasificar, impide profundizar en el análisis de este colectivo identificando los fondos de inversión popularmente llamados «fondos buitre». Con todo, cabe advertir que en 2024 el 21 % de las viviendas propiedad de personas jurídicas correspondía a viviendas públicas o de asociaciones y comunidades de bienes y el 6 % a la banca o a la SAREB (o «banco malo»), con lo que las que eran propiedad de otras entidades apenas alcanzaban el 5 % del total. Esto permite concluir que los llamados «fondos buitre», aunque sean los malos, malísimos, de esta película inmobiliaria, los datos catastrales señalan su escaso peso como propietarios dentro del conjunto, si bien parece que tienen mayor presencia en ciudades como Madrid y Barcelona. Así lo sugiere el mayor porcentaje de viviendas propiedad de personas jurídicas que se observa en 2024 en los municipios de Madrid (9 %) y Barcelona (10 %) respecto al total nacional (7 %), unido a la menor presencia en este porcentaje de viviendas de propiedad pública (17 y 16 %, respectivamente, frente al 20 % del total nacional) y propiedad de la banca y la SAREB (2 y 3 % frente al 6 % del total nacional).

Empecemos el análisis por las viviendas propiedad de personas físicas, que representan el 92,9 % del total en

2024, entre las que los datos catastrales permiten distinguir entre nacionales y extrajeras y, dentro de estas, entre residentes y no residentes en España. En mi artículo titulado «España en venta al cuadrado»⁶ abordo en profundidad este tema y a él remito al lector interesado. Valga subrayar ahora algunos datos reveladores, así como otros nuevos referidos, sobre todo, a Madrid.

El aluvión de compras por extranjeros observados en los últimos años se ha traducido en un aumento de las viviendas propiedad de personas físicas extranjeras —su porcentaje ha pasado en el último quinquenio del 4 al 5 % para el total nacional— siendo en 2024 el 46 % de ellas no residentes. Estos porcentajes muestran una enorme irregularidad, culminando en algunos municipios del litoral mediterráneo y de las islas. En el artículo citado se señalan algunos municipios que encabezan el ránking. Por ejemplo, en Benhavis el 81 % de las viviendas eran propiedad de personas físicas extranjeras en 2024 (de las cuales el 70,9 % pertenecía a no residentes); el 71,2 % en Benitachel (con un 59,3 % de no residentes) y el 64,9 % en Benijofar (con un 53,9 % de no residentes).

En los municipios que albergan ciudades más populosas, el porcentaje de viviendas propiedad de extranjeros es, lógicamente, mucho menor, aunque también haya aumentado en los últimos años. Por ejemplo, en Benidorm, este porcentaje pasó del 7,6 % en 2019 al 12,4 % en 2024 a la vez que, entre estos, el porcentaje de propietarios extranjeros no residentes pasó en ese mismo periodo del 44,9 % al 50,4 %. En el mismo Alicante capital, estos porcentajes pasaron del 7,6 % al 10,6 % y del 40,2 % al 41,9 %, respectivamente. En ambos casos, los compradores muestran una mayor querencia hacia la vivienda principal que en los pequeños municipios costeros.

En lo que concierne a las grandes ciudades, podemos tomar como referencia la información catastral por distritos de propietarios nacionales y extranjeros para los municipios de Barcelona y Madrid. En el municipio de

⁶ José Manuel Naredo, «España en venta al cuadrado», *Revista de Economía Crítica* (en prensa).

Barcelona, el número de viviendas propiedad de personas físicas nacionales permaneció estancado en el decenio 2015-2025, el de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras se multiplicó por 2,4 (lo que supone un crecimiento del 9 % anual). Y en el último quinquenio, este aumento de viviendas propiedad de extranjeros siguió creciendo un 8,4 % anual, a pesar del bache de la pandemia, a la vez que el número de propietarios nacionales siguió estancado. Los datos de propietarios extranjeros por distritos revelan que las compras de propietarios extranjeros se concentraron en ciertos barrios, en los que su presencia se eleva por encima de la media. Para el conjunto del municipio, el porcentaje de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras en el primer trimestre de 2025 era del 6,3 %. Sin embargo, en algunos distritos alcanzaba un peso muy superior a la media: en el Barrio Gótico era el 20,7 %, en S. Pere, Sta. Caterina y la Ribera el 20 %, en El Raval el 18,6 % y en La Barceloneta el 16,6 %. Cabe añadir que el valor catastral medio de las viviendas propiedad de personas físicas y entidades extranjeras es superior al de las personas físicas autóctonas, lo que muestra el mayor peso entre los propietarios extranjeros de inversores o personas acomodadas, frente a los inmigrantes, que se ven más obligados a alquilar que a comprar y, en este último caso, a comprar viviendas generalmente más modestas y compartidas que la media.

En el municipio de Madrid, el peso de los propietarios extranjeros es menor que en Barcelona: el porcentaje de personas físicas extranjeras propietarias de vivienda pasó de representar en 2019 el 1,9 % al 2,4 % en 2024, mientras que como vimos en Barcelona era del 6,3 %. En Madrid el número de personas físicas propietarias nacionales no muestra el estancamiento que registra en Barcelona, ya que al menos en el último quinquenio acusó un crecimiento del 2,4 %, que se revela muy inferior al crecimiento del 36,5 % de los propietarios extranjeros (lo que supone un 6,4 % de crecimiento anual, algo más modesto que el 8,4 % de Barcelona). El aumento porcentual del 36,5 % de los propietarios extranjeros varía, con gran diferencia, entre extranjeros residentes (crecimiento del

28,4 %) y no residentes (80,3 %) que suponen respectivamente crecimientos del 5,1 y del 15,5 % anual.

Al igual que en Barcelona, la información por distritos de Madrid muestra grandes diferencias en la querencia y la naturaleza de los compradores extranjeros. Entre los distritos que muestran mayor aumento de propietarios extranjeros, cabe distinguir aquellos más demandados por inversores y/o personas acomodadas, de aquellos otros a los que los trabajadores inmigrantes consiguen acceder a la propiedad. En los primeros pesan más los propietarios extranjeros no residentes, mientras que en los segundos son mayoritarios los residentes y además se concentran en los barrios más modestos.

Los distritos de Centro, Salamanca y Chamberí son aquellos por los que inversores y personas acomodadas tienen más querencia. En el distrito de Salamanca el aumento de propietarios extranjeros observado en el último quinquenio (2019-2024) duplicó al de propietarios nacionales. En este distrito el número de personas físicas propietarias nacionales creció en dicho quinquenio solo un 1,4 %, mientras que el de propietarios extranjeros aumentó un 67,1 %, de los que más de la mitad fueron no residentes (que observaron un crecimiento del 102,8 %). Así, el porcentaje de personas físicas propietarios extranjeros pasó de representar el 2,5 % en 2019 al 4,1 % en 2026, siendo el 44 % extranjeros no residentes. En Chamberí destaca el elevado crecimiento de los propietarios extranjeros (76,8 %) que se observa en el quinquenio analizado y, sobre todo, de propietarios extranjeros no residentes (113,0 %), que superan en número a los extranjeros residentes, cuando los propietarios nacionales aumentaron solo un 2,4 % en ese periodo. Pese a la intensidad de esos crecimientos, el porcentaje de los propietarios extranjeros es todavía bastante reducido en este distrito: pasó del 1,3 al 2,2 % en el quinquenio considerado, siendo el 42,4 % extranjeros no residentes. El distrito Centro alberga mayor porcentaje de propietarios extranjeros (pasa del 5,2 % en 2019 al 6,8 % en 2024) y en él tienen menor peso de los extranjeros no residentes (22,8 % en 2019 y

28,7 en 2024), lo que muestra mayor preferencia de los extranjeros acomodados para situar su vivienda principal en este distrito. Con todo el aumento en este distrito de los propietarios extranjeros ha sido notable en el periodo considerado (34,4 %) y, sobre todo, el de los extranjeros no residentes (69,7 %).

Entre los distritos que albergan inmigrantes propietarios destaca el de Usera, que es el que presenta mayor porcentaje de propietarios extranjeros en 2024 (8 %), siendo la mayoría de ellos residentes (96,4 %). En esta línea le siguen el distrito Puente de Vallecas, con menor presencia de propietarios extranjeros y de extranjeros residentes (3 % y 90,7 %, respectivamente en 2024), así como Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas, con presencia de propietarios extranjeros que a penas alcanzan el 1 % y de extranjeros residentes inferiores al 90 %.

Conclusiones y propuestas

La compra de viviendas por los «nuevos inversores», al concentrarse en determinadas zonas y barrios, viene animando la especulación inmobiliaria y trastocando el panorama urbano y territorial del país.

El creciente peso de las compras por propietarios extranjeros, sobre todo no residentes, unido al aluvión de viviendas de alquiler turístico y de hoteles que se concentran en determinados municipios y barrios, ha venido impulsando un aumento de precios y alquileres y generando procesos de *gentrificación* que expulsan a la población autóctona y destruyen la antigua convivencia. Se alimenta así la presente crisis habitacional que desata un éxodo inmobiliario y/o un *urbanismo nómada o itinerante*⁷ que,

⁷ En mi artículo («España en venta...») señalo que 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 solo su población, sino también el grueso de sus instituciones y servicios (juzgados, hospitales, bomberos, delegaciones de la seguridad social, del INE, etc).

además de dar nuevas alas al «pelotazo inmobiliario», lleva a la población autóctona hacia zonas cada vez más alejadas de los lugares a los que tiene que acudir en busca de trabajo o de servicios.

Además, el envejecimiento y la mayor mortalidad de las poblaciones de los antiguos cascos urbanos, unido a «los desahucios instados por los “fondos buitres”»⁸ y al proceso de *gentrificación* que impide en esas zonas el acceso a la vivienda de jóvenes e inmigrantes, generan un doble fenómeno. Por una parte, en conurbaciones como las de Madrid o Barcelona, los centros urbanos se *gentrifican*, desplazando su población hacia áreas cada vez más periféricas, lo cual ilustra un modelo de crecimiento explosivo que destruye lo que era la ciudad clásica más compacta y diversa. Por otra parte, se acentúa la *polarización territorial* entre las pocas conurbaciones que atraen población, capitales y recursos y el resto del territorio, que se abandona o juega como área de apropiación y vertido. Se configura, así, la llamada España vacía o vaciada de población, pero llena de actividades extractivas y/o contaminantes que degradan el suelo, el agua, la diversidad o el paisaje propiciando, además, incendios, pero que está repleta de *¡¡¡viviendas desocupadas!!!*

Tan grave situación pide a gritos un plan de saneamiento territorial y urbano que corrija los desequilibrios territoriales y a la vez palíe la presente crisis habitacional. Dicho plan requeriría un gran consenso plasmado en un pacto de Estado que permitiera suplir la carencia de política territorial y reconvertir hacia las antípodas el actual modelo inmobiliario, tal y como he venido apuntando desde hace tiempo.⁹ Porque si no hay meta bien definida, ni plan fundamental, ni consenso y persisten las políticas parciales y contradictorias, no habrá resultados prácticos efectivos. Es evidente que el actual panorama de enfrentamiento y crispación política no propicia el tan necesario consenso para abordar problemas de fondo como el

⁸ Como reza el título del libro de Benítez de Lugo, *op. cit.*.

⁹ José Manuel Naredo y A. Montiel, *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011.

indicado y hace creer que el marco institucional que lo propicia es algo inamovible, cuando tal marco debería adaptarse con flexibilidad a las necesidades y deseos de la ciudadanía.¹⁰

¹⁰ Para subrayar cómo el marco institucional debe y puede adaptarse a las necesidades de la ciudadanía, valga el ejemplo que puse en mi artículo «Otro mundo inmobiliario existe» aunque en el país del ladrillo se silencie, disponible on line http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2024/11/P%C3%A1ginas-desdeDossier-55_CAST.pdf