

Revista de Economía Crítica

R.E.C.

n.41

Turistificación: una mirada desde las economías críticas

Touristification: perspectives from different critical economic approaches

Journal of Critical Economics

Primer Semestre 2026

First Semester of 2026

<https://www.upo.es/revistas/index.php/rec/index>

### **TURISTIFICACIÓN: UNA MIRADA DESDE LAS ECONOMÍAS CRÍTICAS | TOURISTIFICATION: PERSPECTIVES FROM DIFFERENT CRITICAL ECONOMIC APPROACHES**

Introducción. | *Introduction.*

*Cati Torres, Ivan Murray y Ernest Cañada* 2-5

Economía política y turismo: orígenes de la disciplina e influencias intelectuales. | *Political economy and tourism: disciplinary origins and intellectual influences.*

*Raoul Bianchi* 6-22

La creciente huella de carbono de los turistas en España: un análisis sectorial y multirregional. | *The growing carbon footprint of tourists in Spain: a sectoral and multiregional analysis.*

*Daniel Molina, Cristian Soria, Marina Sánchez-Serrano y Pilar Osorio* 23-45

Las migraciones circulares en el desarrollo internacional del turismo de sol y playa. | *Circular migration and the international development of sun-and-beach tourism.*

*José Antonio García-Barrero* 46-68

Sobre la colonización turística de Andalucía. | *On the tourist colonization of Andalusia.*

*Manuel Delgado Cabeza* 69-79

"España en venta" al cuadrado. Sobre la venta de activos patrimoniales al capital extranjero y sus consecuencias. | *"Spain for sale" squared. On the sale of assets to foreign capital and its consequences.*

*José Manuel Naredo* 80-93

Sé lo que harás el próximo verano. Un análisis crítico del giro algorítmico del turismo. | *I know what you'll do next Summer: a critical analysis of the algorithmic turn in tourism.*

*Sergio Yanes* 94-103

### **ARTÍCULOS | ARTICLES**

Más allá del nuevo imperialismo: críticas y reflexiones sobre la teoría de David Harvey. | *Beyond the new imperialism: critiques and reflections on David Harvey's theory.*

*Ayelén Branca y Manuel Quiroga* 105-121

El gobierno del desempleo. Consideraciones críticas sobre algunas tendencias históricas y sus huellas de emprendedor. | *The government of unemployment. Critical considerations on some historical trends and their traces in the Austrian school's notion of entrepreneurship.*

*Susana R. Presta* 122-135

Una crítica de la llamada productividad total de los factores. Evidencias a partir de la fabricación de automotores en Argentina. | *A critique of so-called total factor productivity. Evidence from automotive manufacturing in Argentina.*

*Esteban Ezequiel Maito* 136-155

## CLÁSICOS U OLVIDADOS | CLASSIC OR FORGOTTEN AUTHORS

El análisis del capital monopolista por Baran y Sweezy.

*Carlos Berzosa*

157-161

---

Sobre la historia del capitalismo monopolista.

*Paul A. Baran y Paul M. Sweezy*

162-177

---

## RECENSIONES DE LIBROS | BOOK REVIEWS

Christin, Rodolphe. *Contra el turismo. ¿Podemos seguir viajando?* (2023)

*Jose Mansilla*

179-181

---

Carpintero, Óscar (coord.). *La Economía Inclusiva. Conceptos Básicos y Algunos Debates.* (2025)

*Emilio Padilla Rosa*

182-184

---

Erhel, Christine y Palier, Bruno (dir.). *Travailler mieux.* (2025)

*Eguzki Urteaga*

185-189

---

"ESPAÑA EN VENTA" AL CUADRADO.  
SOBRE LA VENTA DE ACTIVOS  
PATRIMONIALES AL CAPITAL  
EXTRANJERO Y SUS CONSECUENCIAS.  
| "SPAIN FOR SALE" SQUARED. ON THE  
SALE OF ASSETS TO FOREIGN CAPITAL  
AND ITS CONSEQUENCES.

Recibido: 01.09.2025  
Aceptado: 04.11.2025

<https://doi.org/10.46661/rec.13065>

José Manuel Naredo<sup>1</sup>

Profesor *ad-honorem* en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Universidad Politécnica de Madrid

[jmn@telefonica.net](mailto:jmn@telefonica.net)

 <https://orcid.org/0009-0006-4378-0715>

## Resumen

Hace ya casi medio siglo desde que se publicó la primera edición del libro de Francisco Jurdao titulado "*España en venta*". Y, sin embargo, el aluvión de ventas de terrenos y propiedades a extranjeros asociado a los inicios de la invasión turística y el "urbanismo salvaje" que empezó a azotar nuestras costas en las décadas de 1960 y de 1970 denunciado en este libro lejos de moderarse se acentuó notablemente culminando en los últimos tiempos y extendiéndose, además, no sólo a terrenos e inmuebles, sino a la compra de empresas, de acciones y de los derechos más diversos. En este artículo se analiza cómo se ha disparado desde entonces la venta de activos patrimoniales al capital extranjero. Como epílogo se analiza también la especialización de la economía española en la exportación de ciertos "bienes y servicios" con gran huella de deterioro ecológico.

**Palabras clave:** *España malversada, España corrupta, España patio de recreo y pocilga de Europa, Inversión extranjera en inmuebles.*

## Abstract

It has been almost half a century since the first edition of Francisco Jurdao's book entitled "'España en venta'" ("Spain for Sale") was published. And yet, the flood of land and property sales to foreigners associated with the beginning of the tourist invasion and the "uncontrolled urban development" (that began to plague our coasts in the 1960s and 1970s, as denounced in this book), far from moderating, has increased significantly. A flood that has culminated in recent times and has spread not only to land and real estate, but also to the purchase of

<sup>1</sup> Esta publicación es parte de los proyectos de I+D+i PID2022-137648OB-C21 financiado por MICIU/AEI/ 10.13039/501100011033 y "FEDER, UE".



companies, shares, and the most diverse rights. This article analyzes how the sale of assets to foreign capital has skyrocketed since then. As an epilogue, it also analyzes the Spanish economy's specialization in the export of certain "goods and services" with a large ecological footprint.

**Keywords:** *Spain embezzled, Spain corrupt, Spain playground and pigsty of Europe, Foreign investment in real estate.*

## INTRODUCCIÓN

Ha pasado ya casi medio siglo desde que se publicó la primera edición del libro de Francisco Jurdao titulado "*España en venta*" (Jurdao, 1990). Y, sin embargo, como se analiza en este texto, el aluvión de ventas de terrenos y propiedades a extranjeros asociado a los inicios de la invasión turística y el "urbanismo salvaje" que empezó a azotar nuestras costas en las décadas de 1960 y de 1970 denunciado en este libro (y analizados en el artículo de Manuel Delgado en este mismo volumen) lejos de moderarse se acentuó notablemente culminando en los últimos tiempos y extendiéndose, además, no sólo a terrenos e inmuebles, sino a la compra de empresas, de acciones y de los derechos más diversos. Lo que me ha inducido a titular este texto ""España en venta" al cuadrado" y otorga más relevancia a la cita de Antonio Machado que encabeza el libro mencionado y que no me resisto a reproducir aquí:

"Pienso en España, vendida de río a río, de monte a monte, de mar a mar. Toda vendida a la codicia extranjera: el suelo y el cielo y el subsuelo. Vendida toda por lo que pudiéramos llamar —perdonadme lo paradójico de la expresión— la trágica frivolidad de nuestros reaccionarios."

(Antonio Machado, "Meditación de un día")

Con una matización actualizadora tan necesaria como lamentable: la que subraya que, no solo los reaccionarios, sino también los llamados progresistas, han contribuido con empeño digno de mejor causa a esta tarea de hacer caja vendiendo patrimonio. En efecto, la intensidad de las ventas al capital extranjero, en general, como de las del patrimonio del Estado, en particular, se han acentuado notablemente desde los gobiernos de Felipe González hasta ahora, invitando a revisar qué ha pasado tras tantos años de "desarrollo" de la economía española, cuando se muestra cada vez más vendida, malversada y dependiente, a la vez que explotadora de recursos foráneos. Revisemos esta evolución, que va desde la venta de terrenos e inmuebles al capital extranjero a la venta de acciones y participaciones en empresas españolas y de derechos mineros o asociados a actividades extractivas y contaminantes u a otras exportadoras de "bienes y servicios" con notables huellas de deterioro ecológico. Entre ellas sobresale el afán de albergar en el país, literalmente, cada vez más millones de turistas y de cerdos, ejerciendo a la vez como patio de recreo y *pocilga de Europa*<sup>2</sup>.

## LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN ESPAÑA

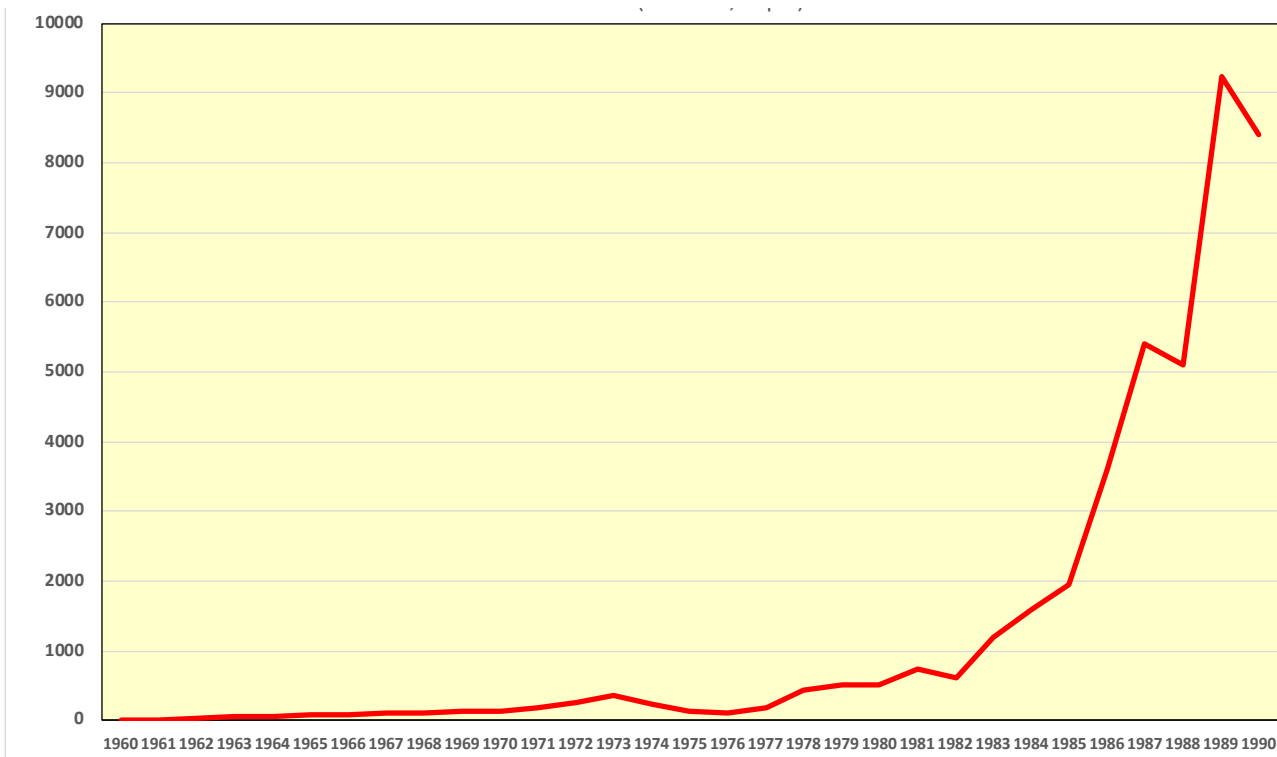
La inversión extranjera creció exponencialmente a raíz de la entrada de España en la Unión Europea y volvió a crecer mucho más con la implantación del euro como moneda. El Gráfico 1 adjunto refleja cómo el aumento de la inversión extranjera<sup>3</sup> se aceleró en los años ochenta del pasado siglo, animada por la integración de España en la UE el 1 de enero de 1986. Como había subrayado hace tiempo, el tratamiento del tema suele inducir a confusión ya que eso que se registra como "inversión extranjera" puede destinarse, tanto a la puesta en marcha de instalaciones productivas de nueva planta, como a la mera compra bienes patrimoniales preexistentes (terrenos, inmuebles, acciones o participaciones en empresas...). Tras un análisis pormenorizado de las inversiones extranjeras de ese período, concluí que "entre el 80 y el 90 % de las mismas se había destinado a la mera compra de activos reales o financieros nacionales" (Naredo, 1996, p. 37). Y, como veremos, la mayor parte de esta

<sup>2</sup> Expresión inspirada por el artículo de Manuel Delgado titulado "¿La pocilga de Europa?" (Delgado, 2020).

<sup>3</sup> El Gráfico 1 registra el total de la inversión extranjera directa, en cartera y en inmuebles recogida en la balanza de pagos.

inversión extranjera en España se ha seguido orientando a la adquisición de bienes patrimoniales que facilitan el control sobre la propiedad del territorio, los inmuebles o las empresas e instituciones del país.

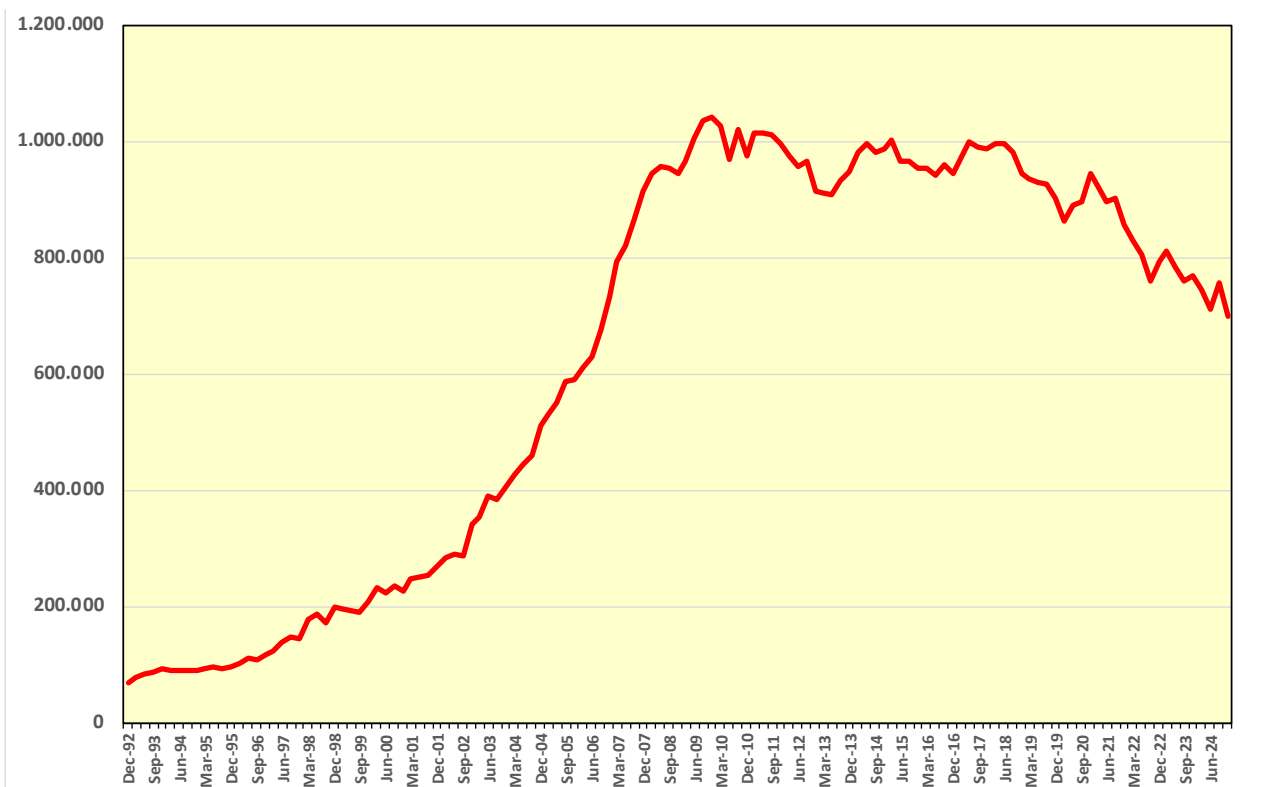
**Gráfico 1. Inversión extranjera en España (1960-1990)**  
**Millones de euros (1€=166,39pts)**



Fuente: Banco de España (<https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/>)

El Gráfico 2 refleja el gran repunte de la inversión extranjera en España que se observa con la adopción del euro como moneda en enero de 2002. Para mayor precisión, el gráfico recoge la inversión extranjera neta, que resulta de restar a la inversión extranjera en España la inversión española en el extranjero, ya que ésta cobra también una importancia sin precedentes, mostrando que España es a la vez instrumento y parte de la cadena de dominación mundial. Con todo, el importe de la inversión extranjera en España supera con mucho a la inversión española en el exterior, haciendo que el aumento de la inversión extranjera neta en España —representada en el Gráfico 2— sea espectacular: mientras a principios de los 1990 apenas alcanzaba los 10 mil millones de euros, en 2010 aumenta dos órdenes de magnitud, superando el billón de euros, para estancarse a partir de entonces y declinar algo en los últimos años.

**Gráfico 2. Inversión extranjera neta en España (1992-2024)**  
Millones de euros.

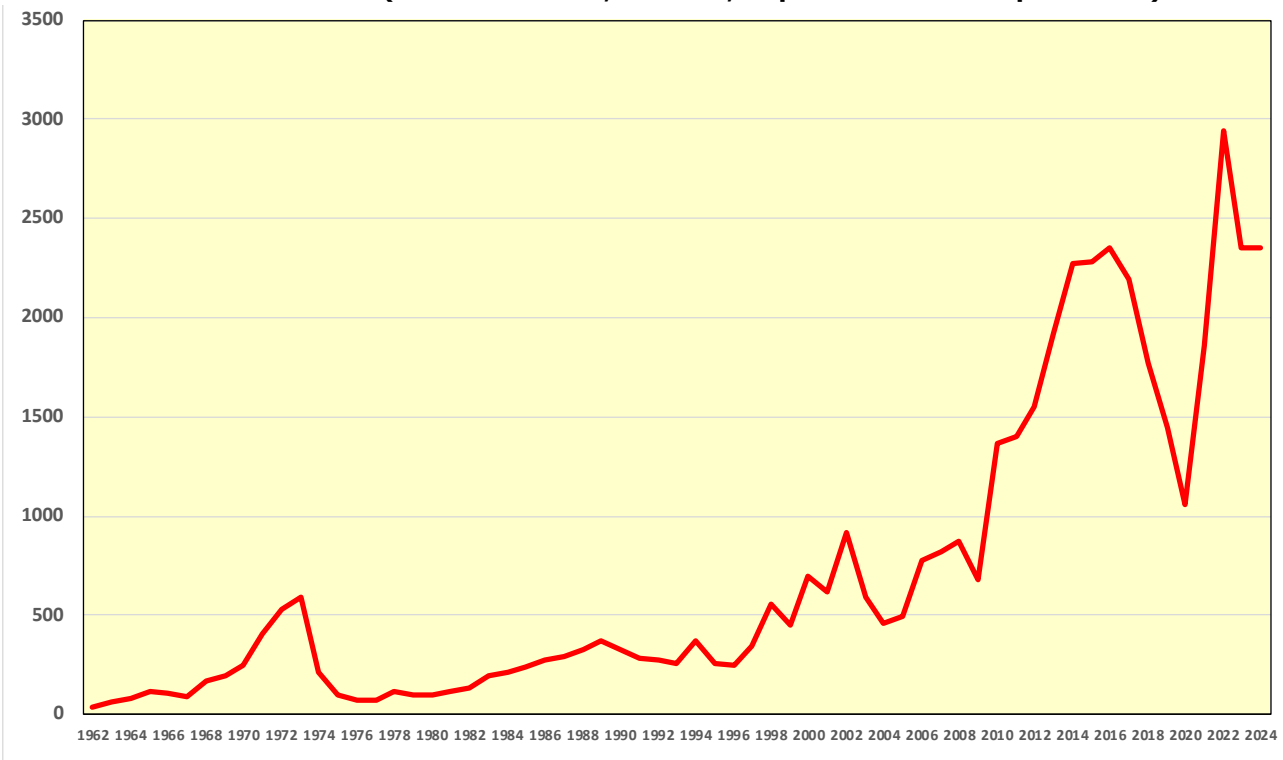


Fuente: Banco de España (<https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/>)

## LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES

Pero veamos cómo ha evolucionado la compra de inmuebles por personas o entidades extranjeras, que es a la que se refiere sobre todo el libro de Francisco Jurdao, *"España en venta"*, que tomamos como punto de partida de esta reflexión. El Gráfico 3 muestra que la adquisición de inmuebles por extranjeros estudiada en este libro durante los años setenta y actualizada en su segunda edición en los años ochenta del pasado siglo XX, fue *pecata minuta* para lo que ocurrió después en el conjunto del país. Las diferencias de importe son tan grandes que se imponen por encima de las dudas que afloran sobre la homogeneidad de una serie tan larga construida sobre diversas fuentes y datos (pesetas y euros) deflactados por el IPC. En efecto, mientras en los años setenta y ochenta del pasado siglo la inversión extranjera en inmuebles apenas llegó a alcanzar los 500 millones de euros anuales, en los últimos años se acercó a los 3.000. Y, paradójicamente, este crecimiento espectacular ocurrió sobre todo en los años que siguieron al pinchazo en 2008 de la última burbuja inmobiliario-financiera, roto puntualmente por la pandemia del Covid19 y recuperado después, alcanzando su máximo en 2022.

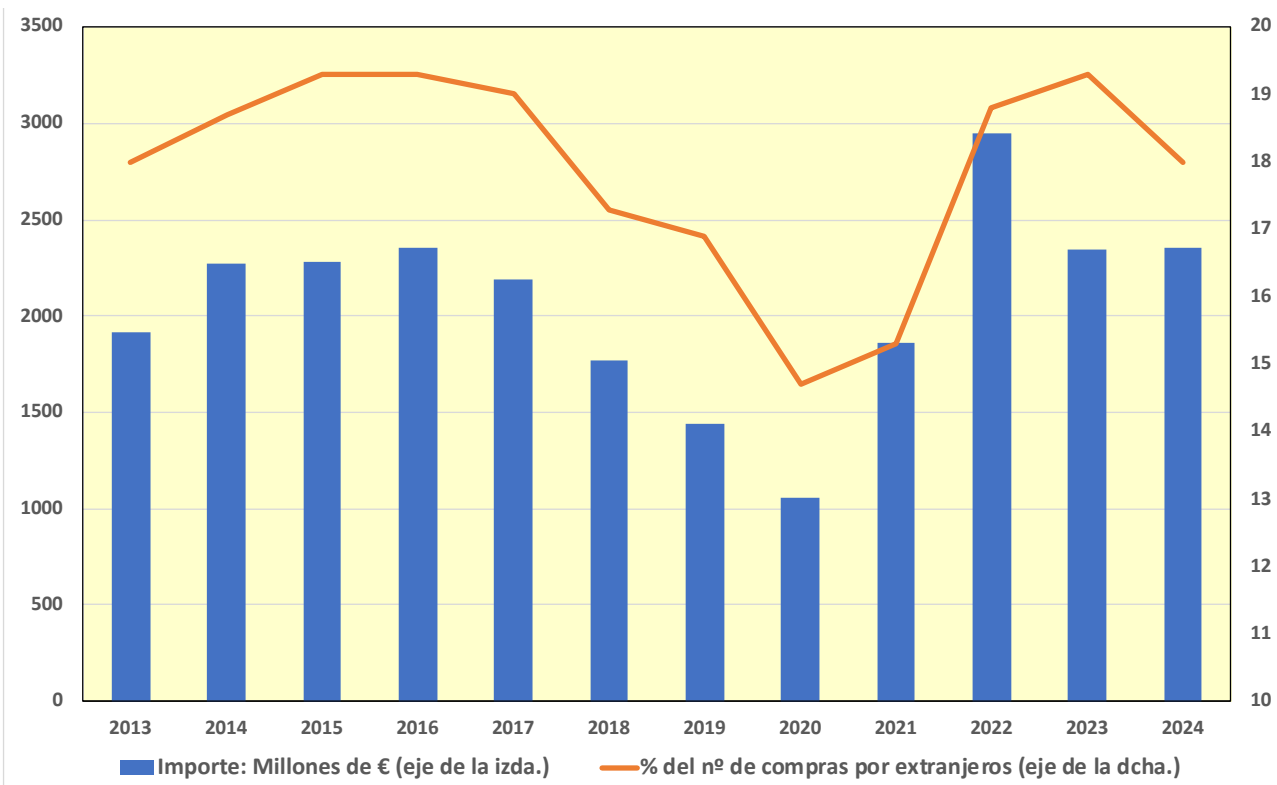
**Gráfico 3. Inversión extranjera en inmuebles**  
**Millones de euros (de 1962 a 2012, 1€=166,39 ptas. deflactadas por el IPC)**



Fuente: Carrascosa y Sastre (1992) para los datos comprendidos entre 1962 y 1990; y Banco de España para los datos comprendidos entre 1991 y 2024 (<https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/>).

El Gráfico 4 pone la lupa sobre el gran repunte que observa la inversión extranjera en inmuebles a partir de 2009, reflejada en el Gráfico 3. Este repunte, no sólo alcanza niveles nunca vistos, sino que supone un porcentaje medio muy significativo del número total de compraventas del país que, como veremos, culmina en determinadas zonas y barrios hacia los que muestran más querencia los inversores extranjeros, distorsionando por completo el mercado inmobiliario autóctono.

**Gráfico 4. Inversión extranjera en compra de inmuebles**



Fuente: Banco de España (<https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/>) y Asociación Hipotecaria Española (<https://www.ahe.es/estadisticas/boletin-estadistico/>).

En efecto, 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 veremos que esa disparidad contribuye a sesgar el mercado inmobiliario español y a modificar de forma significativa las formas de vida y de urbanismo. Los datos de compra de viviendas del primer trimestre de 2025 —recogidos en el boletín de la Sociedad Hipotecaria Española (SHE)— muestran que, por ejemplo, en la provincia de Alicante el 48 % de las compras fueron realizadas por extranjeros. Y, cuando casi la mitad de las compras provienen de inversores foráneos, presionan al alza sobre los precios haciendo las viviendas inaccesibles al grueso de la población autóctona. Esto es lo que ocurre en las zonas y barrios más demandados de la costa y de ciudades como Madrid y Barcelona. Sin ánimo de exhaustividad, cabe apuntar que el porcentaje de compras por extranjeros (del primer trimestre de 2025) alcanza cifras muy elevadas para la media de algunas comunidades autónomas y provincias: 40 % en Málaga, 37 % en Mallorca, 38 % en Santa Cruz de Tenerife, 35 % en la Comunidad Valenciana, 26 % en Murcia, 18 % en Andalucía, 17 % en Cataluña... bajando hasta el 5 % en Santander, el 6 % en Galicia o el 5 % en Extremadura.

Los elevados porcentajes de compras por extranjeros hacen que en determinados municipios alcancen mayoría como propietarios. Y, aprovechando que el municipio de Barcelona ofrece datos por distritos, se observa también el notable peso que van alcanzando los propietarios extranjeros en los barrios más apreciados. Pero, antes de analizar estos datos, es previo mostrar el panorama general de la propiedad de vivienda en nuestro país utilizado para ello la información que ofrece el Catastro de la propiedad urbana.

El grueso de los propietarios de vivienda son personas físicas, siendo el porcentaje de viviendas en manos de personas jurídicas sólo el 7,1 % en 2024 y, dentro de éste, el 18,2 % son viviendas públicas (que representan un escaso 1,2 % del total). Por otra parte, la SAREB (o "banco malo") y los bancos se van desprendiendo de su stock de viviendas, cayendo su porcentaje dentro de las personas jurídicas propietarias del 8,6 % en 2019 al 5,0 % en 2024. También hay que advertir que, el hecho de que los datos catastrales 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. Cabe observar, no obstante, que el porcentaje de viviendas propiedad de personas jurídicas ha venido

disminuyendo en los últimos años, indicando posiblemente que las principales empresas o fondos propietarios, tras ser compradores netos en los primeros años de crisis inmobiliaria, en los últimos años han venido vendiendo sus stocks a mayor ritmo del que compraban. En efecto, el número de viviendas propiedad de personas jurídicas ha venido disminuyendo en los últimos años: pasó de representar el 8,3 % del total en 2019 al 7,1 % en 2024. Nos centraremos, pues, en las viviendas propiedad de personas físicas, que representan el 92,9 % del total en 2024, entre las que cabe distinguir entre nacionales y extranjeras y, dentro de éstas, entre residentes y no residentes en España.

El aumento de la inversión extranjera en inmuebles y el aluvión de compras por extranjeros observados en los últimos años se han traducido lógicamente en un aumento de las viviendas propiedad de personas físicas extranjeras: su porcentaje ha pasado del 1,2 % en 2019 a 2,8 % en 2024 para el conjunto del territorio fiscal común y, dentro de estos, ha ido aumentando el porcentaje de propietarios extranjeros no residentes en todos los municipios estudiados. Por ejemplo, en Madrid, el porcentaje de propietarios extranjeros no residentes respecto al total de propietarios extranjeros pasó desde el 15,5 % en 2019, al 20,5 % en 2024, evidenciando que priman las compras por extranjeros de vivienda como inversión sobre las compras como vivienda principal.

Una primera observación es que 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: éstas se concentran preferentemente en municipios del litoral mediterráneo y de los territorios insulares o en ciertos barrios de las grandes ciudades.

Empezando por el municipio malagueño de Mijas —sobre el que centra su estudio Francisco Jurdao en su libro— los datos catastrales muestran la importante presencia de las viviendas propiedad de personas físicas extranjeras: su porcentaje ha pasado del 42 % en 2019 al 44 % en 2024, a la vez que entre éstas aumenta el porcentaje de viviendas pertenecientes a extranjeros no residentes (que pasa del 57,7 % en 2019 al 61,1 % en 2024). Pero, curiosamente, este municipio, que tomó Jurdao como ejemplo de la ola de compras por extranjeros desatada en la década de 1970, no es hoy de los más llamativos en evidenciar la presencia de propietarios extranjeros<sup>4</sup>. Se pueden encontrar municipios del litoral mediterráneo y de las islas en los que el porcentaje de viviendas propiedad de extranjeros es muy superior al de Mijas. 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) o 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 el porcentaje de propietarios extranjeros no residentes pasó en ese mismo período del 44,9 % al 50,4%. Y en el mismo Alicante capital, estos porcentajes pasaron del 7,6% al 10,6% y del 40,2% al 41,9%, respectivamente, mostrando aquí los compradores mayor querencia hacia la vivienda principal que en los pequeños municipios costeros.

En lo que concierne a las grandes ciudades, tenemos la suerte de que el municipio de Barcelona ofrece por distritos la información catastral de propietarios nacionales y extranjeros, permitiendo ver cómo se distribuyen dentro de la conurbación las compras y propiedades de extranjeros. Mientras que en el municipio de Barcelona el número de viviendas propiedad de personas físicas nacionales permanece estancado entre el primer trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2025, el de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras llegó casi a triplicarse, mostrando un crecimiento del 6,8 % anual, y este aumento de viviendas propiedad de extranjeros se concentró en ciertos barrios, elevándose su presencia 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 % y, 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 20,0%, en El Raval el 18,6% o en La Barceloneta el 16,6 %. Y cabe añadir que el valor catastral medio de las viviendas propiedad de personas físicas y entidades extranjeras es superior al

<sup>4</sup> Es más, el 44 % de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras en 2024 arriba mencionado, se sitúa en línea con los datos que ofrece Jurdao para 1989, cuando atribuye a extranjeros la propiedad del 47 % de los metros cuadrados construidos (Jurdao, 1990, p. 377). Aunque los datos no sean estrictamente comparables, no parece que el peso de los propietarios extranjeros haya aumentado mucho en este municipio durante los 35 últimos años.

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 alquilar que a comprar y, en este último caso, a comprar viviendas generalmente más modestas y compartidas que la media.

A lo anterior se añade la vorágine de ventas de edificios de viviendas de alquileres antiguos y/o de promoción pública a fondos especulativos consentidas o, incluso, promovidas por las Administraciones Públicas, junto con los consiguientes procesos de desahucio. Un ejemplo paradigmático fue el de las viviendas sociales vendidas a precio de saldo en Madrid durante la alcaldía de Ana Botella —analizado en Benítez de Lugo Guillén (2024)— o el de la casa Orsola, en Barcelona, cuya venta fue revertida por el ayuntamiento para evitar los desahucios.

¿Y qué ha estado pasando con los cientos de miles de viviendas que han ido a parar a entidades públicas, como las cajas de ahorro salvadas y publicadas por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), o la SAREB? Fondos como Blackstone, con entidades como Aliseda, S. Testa y Fidere, han venido comprando decenas de miles de viviendas de bancos y cajas. Las estadísticas tributarias visibilizan cerca de dos millones de viviendas propiedad de personas jurídicas. Según mis cálculos, las diez primeras entidades propietarias disponen de cerca de 300.000 viviendas. No cabe ahora entrar en detalles sobre este panorama oscuro y lamentable, en el que un colectivo de empresas y personas viven, e incluso se forran, gracias al manejo de los despojos inmobiliarios. Y en el que, también, entre los "ojeadores autóctonos" figuran personas bien conocidas y relacionadas que participan del festín, como se detalla en el libro de Manuel Gabarre (2019). Para colmo, buena parte de las grandes empresas que participan en este negocio se han reconvertido en SOCIMIs (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) para no pagar impuestos, reventando el carácter social que debería de impregnar este tipo de entidades y acentuando notablemente su concentración (por ejemplo, las estadísticas tributarias muestran que en 2016 el 10 % de las SOCIMI poseía el 76 % del capital).

Pero, aunque los llamados "fondos buitres" sean los malos, malísimos, de esta película inmobiliaria, los datos catastrales señalan el escaso peso de las viviendas propiedad de personas jurídicas y dentro de éstas de los fondos de inversión. En efecto, si bien los datos catastrales a los que hemos tenido acceso no permiten identificar a los "fondos buitres", muestran que en 2024 el 21,3 % de las viviendas propiedad de personas jurídicas correspondía a viviendas públicas o de asociaciones y comunidades de bienes, y el 5 % a la banca o el "banco malo", de modo que las que eran propiedad de otras entidades apenas alcanzaba el 5 % del total.

En cuanto a la evolución de las viviendas propiedad de personas jurídicas, cabe destacar cómo en los últimos años culmina 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, como hemos dicho, la SAREB o "banco malo" ha ido liquidando su stock de forma opaca, en connivencia con ciertos fondos o entidades, contando todavía en 2024 con 45 mil viviendas. Pero, finalmente, según ha informado la prensa (Simón, 2025), 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. Mientras el ministro de economía en 2012, Luís de Guindos, aseguró que no costaría ni un euro al contribuyente. Con lo que 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. Aunque esto ocurrió tardíamente, después de que la SAREB hubiera aprovechado el tiempo vendiendo en silencio a inversores privados los inmuebles más atractivos, como relata el artículo titulado "Sareb: el final de una gran estafa" (Gabarre, 2025).

## **SÍNTESIS Y CONSECUENCIAS DE LAS VENTAS DE PATRIMONIO INMOBILIARIO AL CAPITAL EXTRANJERO**

De lo anterior se desprende que, tras la adhesión a la UE y la adopción del euro, la venta de patrimonio a propietarios extranjeros alcanzó cotas sin precedentes, jugando un papel importante para equilibrar la balanza de pagos del país. Y este modo de hacer caja vendiendo patrimonio tiene graves consecuencias cuando la venta se

trata de bienes raíces, como la vivienda o el territorio, y cuando se venden servicios o servidumbres directamente relacionados con ellos.

Aunque en los últimos años haya culminado la venta de patrimonio inmobiliario a propietarios extranjeros, la información catastral muestra que, en conjunto, el porcentaje de propiedad que controlan es relativamente pequeño e irregularmente repartido en la geografía del país ya que, como hemos visto, se concentra en ciertos municipios y territorios especialmente turistificados. Pero el pequeño porcentaje global no debe ocultar que este proceso de enajenación tiene consecuencias graves, que animan la especulación tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria y trastocan el panorama urbano y territorial del país. El creciente peso de 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 a los servicios y actividades locales. Se destruye así la convivencia más rica y cohesionada que albergaba el medio urbano complejo y diverso, propio de la ciudad clásica o de los pueblos. Y se promueve un éxodo inmobiliario y/o un *urbanismo nómada o itinerante* (Naredo, 2025) que, además de dar nuevas alas al "pelotazo inmobiliario", hace que la población autóctona abandone pueblos y barrios para mudar su residencia a nuevas promociones cada vez más alejadas de los lugares a los que tiene que acudir en busca de trabajo, de ocio o de servicios diversos.

*"Les está quedando un Madrid precioso, aunque no sé para quién. Para el que haya nacido aquí, o el que vino a estudiar y se quedó, o el que encontró aquí su primer trabajo y se asentó, no, para esas personas no. Para el millonario extranjero, para el que heredó la empresa familiar, para el rentista con 20 pisos en alquiler, para el que emprende con el colchón de su familia de apellido compuesto, para ellos sí. Al resto la ciudad nos echa. Más que Madrid, quién nos echa son aquellas personas que deciden sobre Madrid. Después de años viviendo en la capital, creando vínculos de amistad, pareja, teniendo hijos que han nacido aquí y siendo una vecina real, no un turista de paso o un fondo buitre, siento que en un corto-medio plazo tendré que recoger mi vida y llevarla a una ciudad que de verdad quiera tener personas que la habiten, y no simples consumidores elitistas que transiten y posteen."*

**Cristina Prados Corral.** Madrid (EL País, 29 de mayo de 2025, Opinión, cartas al director)

En el mismo sentido opina Mária Martínez-Bascuñán, en su artículo titulado "Madrid se vende" (Martínez-Bascuñán, 2025), que lamenta el cierre del Café Central —que había sido durante cuarenta años un lugar emblemático del jazz en vivo en Madrid— por no renovar el alquiler del local. Y concluye que "cuando Ayuso [Presidenta de la Comunidad de Madrid] habla de "libertad de elección", lo que está creando es un Madrid a la carta para ricos: universidades [privadas] para legitimarse, barrios para especular, cultura para fotografiar. Un Madrid donde todo se puede comprar, pero donde es cada vez es más difícil vivir".

Se produce así, en suma, un doble fenómeno. Por una parte, se genera una polarización territorial entre ciertas conurbaciones, que actúan como atractoras de población, capitales y recursos, y el resto del territorio, que se abandona y/o alberga sobre todo actividades de apropiación y vertido. Se configura, así, la llamada *España vacía* o vaciada de población, pero no de actividades extractivas y/o contaminantes que degradan en ella el suelo, el agua, la diversidad o el paisaje. Por otra parte, se observa un crecimiento explosivo en el seno de las principales conurbaciones, en las que los centros urbanos se despueblan y/o se convierten en albergues elitistas y parques temáticos para turistas, a la vez que la población de la conurbación crece en áreas cada vez más periféricas.

Una última constatación es que las pérdidas patrimoniales ocasionadas por el proceso que estamos comentando no han generado descontento ni protestas sociales significativas directamente orientadas contra la venta del patrimonio inmobiliario del país. Una vez más asistimos a protestas contra los efectos (la subida de los precios de alquiler, los desahucios, la turistificación... o el cambio climático) no contra las ventas patrimoniales que se encuentran en la base de los procesos arriba indicados. Lo cual sorprende cuando la izquierda, siguiendo a David Harvey (2004), habla repetitivamente de "*acumulación por desposesión*"<sup>5</sup> como ingrediente clave en el actual proceso de acumulación. Y es que la actual desposesión, no es una desposesión por expropiación violenta,

<sup>5</sup> Una expresión que se ha popularizado enormemente y ya puede encontrarse, también, en [https://es.wikipedia.org/wiki/Acumulaci%C3%B3n\\_por\\_desposesi%C3%B3n](https://es.wikipedia.org/wiki/Acumulaci%C3%B3n_por_desposesi%C3%B3n)

como la que caracterizó inicialmente la expansión colonial de las metrópolis cuna de la civilización industrial y el cercamiento de las fincas, sino que es una desposesión por venta, libremente consentida e incluso a veces promovida por el afán de los propietarios de hacer caja vendiendo patrimonio. Si queremos identificar bien lo que está pasando y hablar con más precisión, hemos de hablar de *venta*, evitando el término *desposesión*, más ambiguo y cargado de emotividad. Y hemos de tener en cuenta que la aceptación social del proceso de ventas de bienes patrimoniales al capital extranjero que se ha venido produciendo se apoya en dos procesos que incentivan el interés mutuo de compradores y vendedores.

Por una parte, hay que advertir que el dinero de los compradores extranjeros no suele ser fruto de un ahorro o endeudamiento penosos, sino del deseo de destinar a la compra de bienes patrimoniales la capacidad de compra sobre el mundo de la que ellos mismos disponen y que, incluso, generan con facilidad. Pues la actual tiranía corporativa se apoya en el hecho de que la creación de dinero ha escapado de las manos del estado e incluso de la banca, para permitir que las entidades privadas creen lo que acostumbro a llamar *dinero financiero* en forma de acciones o participaciones con los que pueden comprar empresas y bienes patrimoniales o retribuir a sus propios directivos y accionistas. Como puse de ejemplo hace ya bastante tiempo, Telefónica de España hizo una ampliación de acciones para comprar, por mero canje de acciones, Telefónica del Perú. Y la enorme liquidez que han venido creando los bancos centrales, en buena parte asociada a las "operaciones de salvamento", ha venido animando el pulso de la coyuntura económica y las cotizaciones bursátiles tras el pinchazo de la burbuja inmobiliario financiera en otoño de 2007, contribuyó a multiplicar la capacidad de compra sobre el mundo de numerosas corporaciones y personas que han invertido sobre todo en la compra de activos patrimoniales (empresas, acciones, terrenos, inmuebles o concesiones mineras). Se generó así una inflación de los precios de los activos patrimoniales que enriquecía a los propietarios por el mero hecho de serlo. Y, como hemos visto, la economía española ha venido siendo una importante receptora de esa inversión extranjera, con particular incidencia sobre el panorama inmobiliario.

Por otra parte, los propietarios oriundos se han venido beneficiando de la inflación de los precios de los activos patrimoniales que poseen, cuyo valor de venta crece a ritmos muy superiores a los de los precios al consumo o a los de sus ingresos ordinarios, consensuando así de buen grado su venta. Por ejemplo, cuando a un agricultor le ofrecen comprarle unos terrenos que posee en el litoral mediterráneo a unos precios tan elevados que en la vida se le habían ocurrido que valieran, es lógico que opte gustosamente por venderlos<sup>6</sup>. De ahí que estas operaciones de compra-venta no originen contestación social, se trata de una *desposesión* por venta alegremente consentida. Otro tema son los desahucios instados por la venta de viviendas sociales o de alquileres baratos a "fondos buitres" (Benítez de Lugo Guillén, 2024). En estos casos es el afán de hacer caja vendiendo patrimonio de las administraciones o entidades propietarias —animado en ocasiones por comisiones o mordidas diversas— el que incentiva las ventas que desembocan en la *desposesión* de los inquilinos de las viviendas que habitaban en régimen de alquiler relativamente barato (y en la imposibilidad de jóvenes o inmigrantes de acceder a una vivienda). Aquí la *desposesión* de los inquilinos sí suele generar protestas que denuncian la catadura moral de los políticos y gestores de las entidades que han incentivado las ventas ignorando el daño social que causan, consiguiendo en ocasiones revertir las operaciones (como fue el caso de la emblemática casa Orsola en Barcelona antes mencionado).

## **ESPAÑA PATIO DE RECREO Y, PARA COLMO, POCILGA Y ESCOMBRERA DE EUROPA**

Para concluir esta actualización sumaria de la "*España en venta*", hay que advertir que, a las pérdidas patrimoniales antes expuestas originadas por venta, se suman otras derivadas del hecho de que se han promovido servicios y actividades con notable huella de deterioro ecológico. Por una parte, la España costera e insular, al igual que algunas ciudades del interior, se ha visto azotada por el enorme crecimiento del turismo. Por otra, la España vaciada se ha visto acosada por el doble dogal del abandono de territorios y viviendas y del repunte de actividades extractivas y agrarias degradantes. Sintetizaremos estas actividades cuestionando el alocado empeño

<sup>6</sup> En cualquier caso, hay que advertir que la diferencia entre lo que se supone que valen los terrenos rústicos y su valor una vez reclasificados como urbanos genera un caldo de cultivo propicio para que proliferen intermediarios, que tratan de comprar baratos terrenos rústicos para revenderlos caros cuando se consiguen reclasificar como urbanos o urbanizables.

de saludar positivamente tanto el afán de multiplicar el número de turistas en ciertas zonas litorales, insulares o urbanas, como el de multiplicar el número de cerdos en macrogranjas en la España vaciada. Pero haremos antes una sumaria referencia al empeño de multiplicar también el extractivismo minero en la geografía hispana.

El repunte del extractivismo que se ha observado en España se ha visto asumido y potenciado por el Estado y por la Unión Europea (UE). Así lo demuestra la reciente *Hoja de Ruta para la Gestión Sostenible de las Materias Primas Minerales*<sup>7</sup>, aprobada en agosto de 2025: es un documento que se dice "plenamente alineado con las políticas y estrategias europeas" orientadas a promover la extracción en los países miembros para abastecer con recursos propios la creciente demanda de toda una serie de "materias primas críticas necesarias para la fabricación de tecnologías clave para la descarbonización, la digitalización, la defensa o el espacio". Dicho documento dice formar parte de la *Ley de Cambio Climático y Transición Energética* o la *Estrategia de Seguridad Nacional* de febrero de 2022 (que, "ante la previsión del aumento de la demanda de materias primas estratégicas, llama a una reducción de las dependencias mediante la diversificación de la producción y el suministro, el mantenimiento de reservas y el impulso a la producción e inversión doméstica"), así como de la *Estrategia de Descarbonización a Largo Plazo 2050*<sup>8</sup> y de la *Estrategia España Circular 2030*<sup>9</sup>.

Curiosamente, al favorecer el autoabastecimiento, el objetivo de aumentar la extracción de recursos no renovables se presenta como si fuera acorde con los objetivos de la "sostenibilidad" y de la "economía circular", cuando el aumento de la extracción contradice a todas luces estos objetivos. A todo esto, el repunte del extractivismo que se observa a escala planetaria no ha evitado para nada que se sigan extrayendo cada vez más combustibles fósiles y en España, que se supone que se está "descarbonizando", en 2024 aumentó el consumo de petróleo en un 4,2 % respecto al año anterior (Segovia, 2024). De esta manera, con el pretexto de promover las "nuevas tecnologías", la "transición energética" y la "seguridad", se han precipitado procesos de obsolescencia prematura y de inversión en armamentos que vienen multiplicando la extracción de minerales en Europa y en el mundo a cotas nunca vistas. Mientras, a la vez, sigue aumentando la extracción de combustibles fósiles y la emisión de los tan cacareados gases de efecto invernadero, mostrando cómo el metabolismo de la sociedad industrial sigue haciendo caso omiso de los cantos de sirena de las "políticas ambientales" y de esa *carta a los Reyes Magos* de parte de Naciones Unidas que son los Objetivos del Desarrollo Sostenible que todo el mundo dice reverenciar.

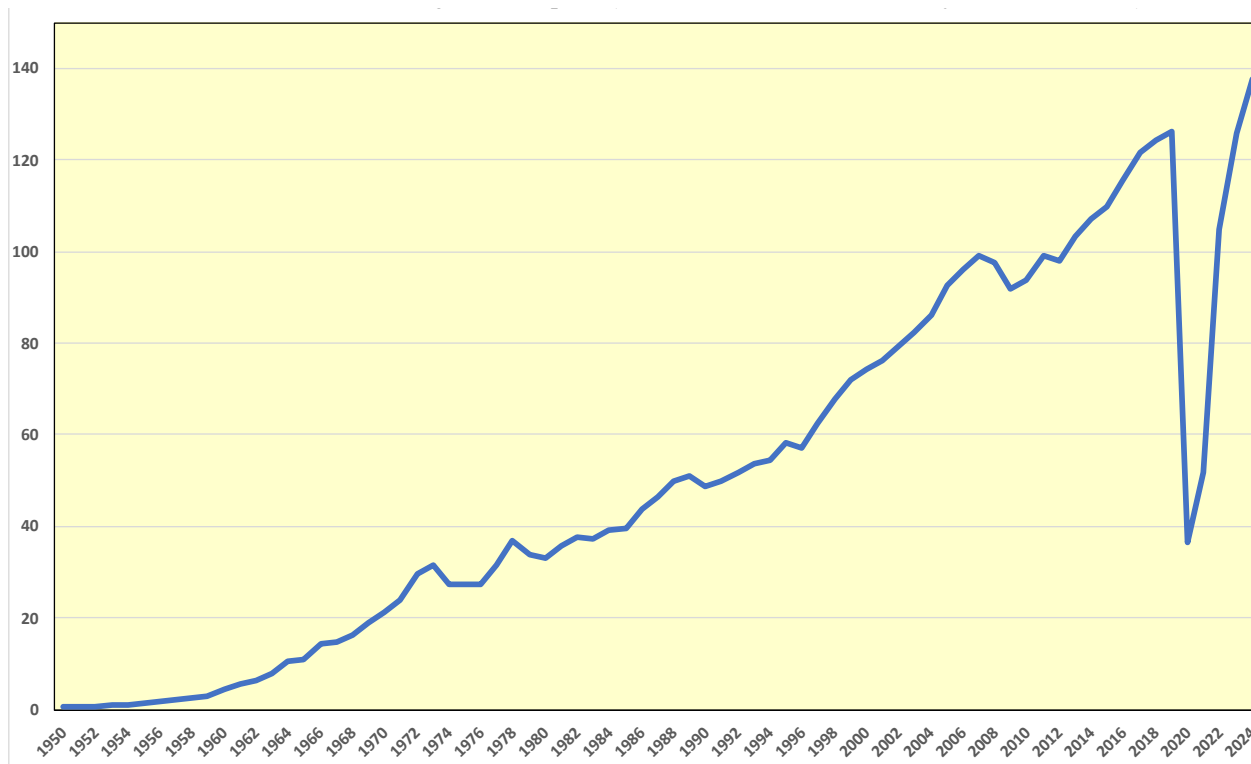
Pero ocupémonos de los temas que sintetizan la especialización en la exportación de servicios de acogida con gran impacto ecológico que asolan el país: la invasión de turistas y de cerdos. El Gráfico 5 muestra cómo el crecimiento del número de turistas solo se ha visto frenado por las crisis económicas o sanitarias: sobre todo, por las crisis petrolíferas en 1973 y 1978, por el pinchazo de la burbuja especulativa en 2008 y, más marcadamente, por la pandemia del Covid en 2020. Muestra también cómo el número de turistas extranjeros anuales roza ya los 140 millones (con una estancia media de cerca de 5 días en 2024 y de 6,57 días en junio 2025, según el INE) lo que supone 2,8 turistas por habitante y por hectárea de superficie geográfica. Con la salvedad de que la afluencia de turistas se concentra en ciertas zonas y momentos del año, y esta irregularidad espacio-temporal llega a generar fenómenos de hacinamiento y grandes impactos sobre ciertos puntos del territorio.

<sup>7</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/ministerio/planes-estrategias/materias-primas-minerales/hr-materias-primas-minerales\\_23-8-22\\_web\\_tcm30-544770.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/ministerio/planes-estrategias/materias-primas-minerales/hr-materias-primas-minerales_23-8-22_web_tcm30-544770.pdf)

<sup>8</sup> [https://ec.europa.eu/clima/sites/lts/lts\\_es\\_es.pdf](https://ec.europa.eu/clima/sites/lts/lts_es_es.pdf)

<sup>9</sup> [https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/calidad-y-evaluacion-ambiental/temas/economia-circular/espanacircular2030\\_def1\\_tcm30-509532\\_mod\\_tcm30-509532.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/calidad-y-evaluacion-ambiental/temas/economia-circular/espanacircular2030_def1_tcm30-509532_mod_tcm30-509532.pdf)

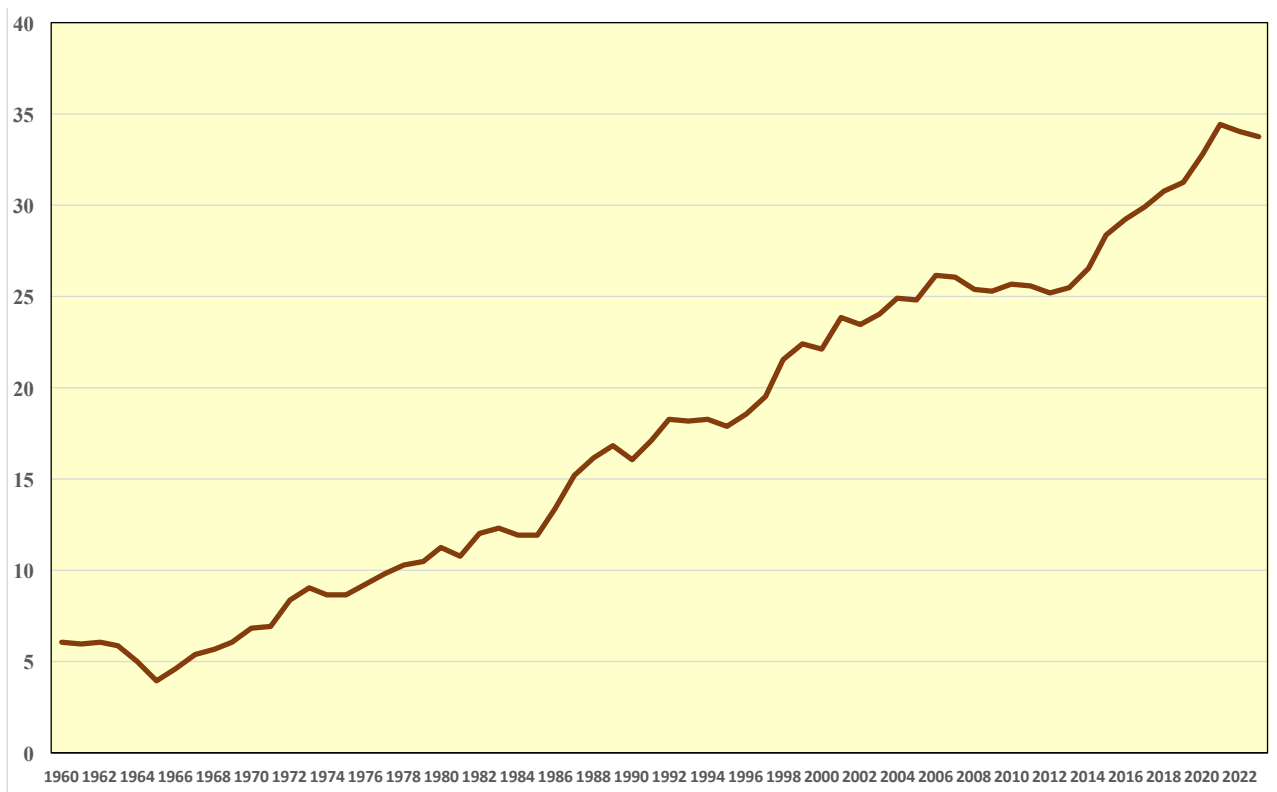
**Gráfico 5. Millones de visitantes extranjeros en España  
(con estancia de uno o más días y menos de un año)**



Fuente: Serie tomada de Carreras y Tafunell (2017) y actualizada con datos del INE.

El Gráfico 6 refleja el notable crecimiento del número de cerdos que alberga el país, que ha llegado a hacer de España el primer productor y exportador de carne de porcino de la UE. Además, el cerdo ibérico apenas alcanza a representar el 10 % de esta población de cerdos y mucho menos aún el cerdo ibérico que habita en fincas adeshadas y se alimenta en montanera de las bellotas de las encinas, formando parte de un sistema agrario ecológica y estéticamente recomendable. Sino que el grueso del censo de porcino habita en macrogranjas. Según el último Censo agrario de 2020, existían 5.305 macrogranjas que albergaban el 74 % de la población porcina, con una media de 4.189 cerdos por granja, explicando la mayoría de los más de 50 millones de cerdos que se han venido sacrificando anualmente durante el último decenio. Y si hay más sacrificios que los cerdos censados en una fecha determinada (por ejemplo, en 2023 se censaron 34 millones de cerdos), es porque se van sacrificando y la población va rotando, mostrando para los cerdos de cebo una esperanza de vida inferior a un año. Estas macrogranjas, que son las que no quieren en otros países europeos porque causan gran daño ecológico y malestar animal y humano en su entorno, son precisamente las que han ido creciendo en España a la vez que disminuían las explotaciones de menor tamaño. Este crecimiento se ha producido, sobre todo, en la España vaciada, en la que la población de cerdos ha superado con mucho a la de personas humanas. Por ejemplo, mientras que en España el número de habitantes censados supera al de cerdos, en la provincia de Huesca existen cerca de 20 cerdos por habitante. En este contexto las publicaciones oficiales se jactan del gran éxito productivo de España, que ha llegado a superar ampliamente en número de cerdos y producción de carne de porcino a Alemania, el país de las salchichas, que cuenta con el doble de población que España.

**Gráfico 6. Millones de cerdos**



Fuente: Censos ganaderos del Ministerio de Agricultura

Así, podríamos calcular las huellas de deterioro ecológico de un cerdo y un turista. En caso del cerdo albergado en macrogranjas no hay mucha variabilidad, pero en el caso del turista la dispersión es mucho mayor. Habría que precisar los medios de transporte y acogida utilizados, la amplia tipología de comportamientos, así como la duración de la estancia. Como el cálculo de esta huella no es el objeto del presente texto, dejo a la iniciativa de los lectores más especializados la posibilidad de calcularla y reflexionar sobre si son ecológicamente más dañinos los cerdos o los turistas. Valga esto para recordar que el deterioro ecológico ocasionado por este tipo de exportaciones se suma a las pérdidas directas de patrimonio acordadas por las ventas antes analizadas.

## BIBLIOGRAFÍA

Álvarez, Laura., Blanco, Roberto y García-Posada, Miguel (2020). *La inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019*, Banco de España, Artículos analíticos, *Boletín Económico* 2/2020.

Benítez de Lugo Guillén, José Mariano (2024). Los desahucios instados por los "fondos buitres", Madrid, Dykinson.

Carrascosa, Antonio y Sastre, Luís (1992). Evolución de la inversión extranjera en inmuebles en España, Banco de España, D-92002.

Carreras, Albert y Tafunell, Xavier (2017). Estadística Histórica de España, vol. II, p. 643. Fundación BBVA.

Gabarre, Manuel (2019). *Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida de los alquileres*, Madrid, Traficantes de sueños.

Gabarre, Manuel (2025) "Sareb: el final de una gran estafa", CTXT el 25 de diciembre de 2025 y reproducido en *Viento Sur* el 3 de enero de 2026

Delgado, Manuel (2020). "¿La pocilga de Europa?", Portal de Andalucía, 01-02-2020.

Jurdao, Francisco (1979, 2ª Ed. ampliada, 1990). "España en venta", Madrid, Endymion.

Harvey, David (2004). *El Nuevo Imperialismo*. Akal: Madrid.

Martínez-Bascuñán, Mária (2025). "Madrid se vende", El País, 5 de agosto de 2025.

Naredo, José Manuel (1996). La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura reciente (1985-1995), Madrid, Siglo XXI.

Naredo, José Manuel (2025). "Urbanismo con "burbujas": auge de las "operaciones" y declive del planeamiento", Ciudad y Territorio, Vol. LVII, nº 224.

Segovia, Mikel (2024). "Más petróleo, más coches, más aviones: España ya ha emitido más gases de efecto invernadero que en 2023", El independiente, 18 de diciembre de 2024.

Simón, Alfonso (2025). "El banco malo se queda con una deuda de casi 30.000 millones", El País, 2 de julio de 2025.

---

## ACERCA DEL AUTOR

José Manuel Naredo es Doctor en Ciencias Económicas y pertenece al cuerpo superior de Estadísticos del Estado. Sus investigaciones abarcan reflexiones sobre los fundamentos del pensamiento económico y análisis concretos con especial referencia a los aspectos patrimoniales y al funcionamiento de los sistemas agrarios, urbanos e industriales. Actualmente es Profesor *ad honorem* en la ETS de Arquitectura de Madrid. Ha sido galardonado con numerosos premios e investido Doctor Honoris Causa por la UNED. Su página Web: [elrincondenaredo.org](http://elrincondenaredo.org). recoge su trayectoria y sus publicaciones.