

[Menú principal](#)[Índice de Biblio 3W](#)

## **HEGEMONIA Y DECLIVE DE UN CICLO DESARROLLISTA YA DESTRONADO. URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA 1997-2007**

Maria Lluïsa Marsal Llacuna

Departament d'Arquitectura i Enginyeria de la Construcció  
Àrea d'Urbanisme. Universitat de Girona

Josep Maria Vilanova Claret

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori  
Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès.  
Universitat Politècnica de Catalunya.

Recibido: 19 de julio de 2011; Devuelto para revisión: 8 de septiembre de 2011; Nueva versión: 12 de diciembre de 2012;  
Aceptado: 20 de diciembre de 2012

---

### **Hegemonía y declive de un ciclo desarrollista ya destronado. Urbanismo y construcción en España 1997-2007 (Resumen)**

La dinámica inmobiliaria en España de la década 1997-2006 no ha sido el primer ciclo alcista que ha experimentado el país, aunque quizá será el último. El precedente más próximo se sitúa entre los años 1986-1991. Pero ésta última explosión ha sido de dimensiones nunca vistas, como también lo están siendo sus consecuencias..

El artículo revisa los trabajos publicados sobre los tres elementos que originaron y propiciaron esa fase expansiva sin precedentes: el fuerte crecimiento y la diversificación de la demanda en vivienda, un acceso fácil e ilimitado al crédito para promotores y compradores y, un marco urbanístico y territorial favorable a los excesos del sector inmobiliario. Y es sobre estos mismos elementos que se recogen las reflexiones publicadas tras el estallido de la crisis.

La base documental es el trabajo de recopilación de bibliografía reciente sobre vivienda realizado en el marco de los trabajos para el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña (2006-2010)

**Palabras clave:** vivienda, necesidades sociales, urbanismo, sector inmobiliario, sector financiero.

---

### **Hegemony and decline of an already deposed expansionist development cycle. Urban planning and construction in Spain between 1997 and 2007 (Abstract)**

The Spanish real estate boom during the decade of 1997-2006 has not been the first up cycle, although it might be the last. The closest precedent must be placed during the five-year long period of 1986-1991. But the latest boom has been of dimensions never seen before, and its present consequences are also unheard of.

This paper revisits published works on the three driving forces which originated and boosted such unforeseen expansive cycle: high and diverse housing demand, an easy and unlimited access to credit for both promoters and buyers and, an urban and territorial frame in clear favor for real state excesses. And, is on these same key issues that the post-boom published opinion works are also collected.

The study has its documental basis in bibliographical research on recent housing references, a task framed in the design works of the National Territorial Housing Plan of Catalonia (2006-2010).

**Key words:** housing, social needs, urban planning, real state sector, financial sector

---

La explosión inmobiliaria en España de la década 1997-2006 no ha sido el primer ciclo alcista que ha experimentado el país; el precedente más próximo, de un quinquenio de duración, se sitúa entre los años 1986-1991. Pero esta última explosión inmobiliaria ha sido de dimensiones nunca vistas, como también lo están siendo sus consecuencias.

Ciertamente ha habido una demanda sin precedentes, en buena medida fundamentada en una fuerte expansión demográfica que ha ido acompañada de las ventajas de acceso y de precio al dinero prestado y de una legislación urbanística más que permisiva y favorecedora.

Este texto recoge una amplia literatura que analiza desde distintas perspectivas esta década desenfadada de crecimiento. Su base documental es el trabajo de recopilación de bibliografía reciente sobre vivienda realizado en el marco de los trabajos para el Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña (2006-2010)[1].

El artículo avanza en la formulación de la explicación de los factores que han permitido y alimentado los excesos del período 1997-2007. Las causas de este crecimiento, el ciclo más especulativo y devastador de todos los vistos en España, tendrían un origen triple: una demanda menos fundamentada en la necesidad pese al gran crecimiento demográfico, un acceso nada restrictivo al crédito a pesar de unos precios de la vivienda más que alejados del nivel de renta del ciudadano y por último, unas leyes urbanísticas blandas que han permitido un despliegue casi ilimitado de operaciones residenciales.

Finalmente, llega el temido declive constructivo y consiguiente crisis económica. El artículo revisa el estado actual de los tres elementos que en su momento habían originado y propiciado la fase expansiva sin precedentes que España experimentó entre 1997-2007, ya lejana y amarga.

## Hegemonía y declive de un ciclo expansivo

Se puede analizar el período 1997-2006 del urbanismo español, al que se ha calificado como “Década Prodigiosa”[2] o “Tsunami Urbanizador”[3], desde una perspectiva estatal y en base a unos factores comunes para todo el país, aunque no se puede olvidar que el urbanismo español está muy territorializado y presenta complejas manifestaciones regionales debido a la total transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas.

El precedente de ciclo inmobiliario alcista se sitúa en el quinquenio 1986-1991. La historia se repite en el

período 1997-2006 pero con mucha más fuerza. Tras la crisis de los 90, la construcción de viviendas empieza a crecer en España con gran fuerza a partir de 1997, acelerando su ritmo cada vez más hasta finales de 2007. Burriel de Orueta presenta datos muy relevantes que evidencian tal magnitud:

“Las ‘viviendas iniciadas’ (las que mejor expresan la actividad constructiva de un período habrían pasado de 288.034 en el año 1996 a 760.179 en 2006; es decir, se ha multiplicado por 2.6 en estos últimos diez años. Crecimientos similares se observan en las viviendas visadas y en las viviendas terminadas.

El volumen total de viviendas iniciadas en España en el período 1997-2006 ha sido superior a los 5 millones y medio, casi el doble que en la década anterior 1987-1996. Estas 5.636.231 viviendas suponen una ratio anual media durante diez años de 13.3 viviendas por cada 1.000 habitantes, más del doble de las entre 5 y 7 viviendas por mil habitantes que es la tasa normal de formación de hogares en Europa.

En el conjunto de la década, 19 provincias doblan el índice medio español de 1996 y 7 de ellas lo triplican con ratios superiores a 21 viviendas por mil habitantes; sólo 2 quedan por debajo de la media de 1996. Sise considera la situación en 2006 –el último año de la década y el de máxima intensidad constructiva– son 42 las provincias que duplican la media estatal de 1996, 16 de ellas la triplican y algunas –Almería, Castellón, Guadalajara y Toledo– alcanzan valores increíbles de más de 35 viviendas por mil habitantes, cinco veces el nivel de 1996”[4].

### ***Una demanda poco fundamentada en las necesidades pese al gran crecimiento demográfico***

La demanda de vivienda fundamentada es aquella que tiene sus orígenes en la formación de nuevos hogares, bien por crecimiento demográfico bien por cambios en las estructuras familiares. Oliver Alonso, en su artículo “Demografía y vivienda en España y en las CCAA”[5], señala que sólo 300.000 de las 500.000 viviendas/año construidas en España al final de los 90 (llegando hasta 600.000 en los años 2003-2004) son justificables como demanda real de primera residencia. El resto son viviendas destinadas a inversión, segundas residencias y viviendas vacías.

Durante el período ralentizado 1992-1996 la construcción de viviendas se situó en unas 250.000 anuales, cifra muy ceñida a las necesidades reales. Algunos autores afirman que en los periodos de desaceleración inmobiliaria se genera una demanda retenida de vivienda que aflora en el siguiente ciclo alcista[6]. La demanda de vivienda que se acumula en los periodos de crisis entra de golpe en el mercado cuando las perspectivas económicas mejoran. A la mejora generalizada del mercado de trabajo se le suma una reducción del coste del dinero prestado. Este hecho ayudaría a explicar el fuerte incremento de demanda de vivienda fundamentada o principal de este último ciclo alcista.

La demanda retenida es la primera que aflora en el mercado una vez mejoran las condiciones económicas así pues este segmento demandante es el que se beneficia de mejores precios, los justo heredados del periodo anterior. En el caso de Catalunya los precios arrastrados del final del ciclo recesivo al inicio del ciclo alcista fueron de un 19,37 por ciento al respecto del precedente periodo expansivo de 1986-1992[7].

Es en los periodos de desaceleración que toman mayor importancia estrategias de intervención en el parque existente por un mayor freno de la iniciativa privada. Los déficit de vivienda se solucionan con una utilización más intensiva del parque existente a partir de la movilización del parque vacío, y completando los potenciales edificables existentes con la construcción de solares con remanentes de edificabilidad[8].

En momentos de mayor inactividad del privado también son importantes la rehabilitación y renovación urbana, mejorando los *stocks* existentes de parque antiguo o que ha envejecido prematuramente para formular vivienda asequible acompañada de programas de ayuda[9].

La demanda fundamentada o necesidad real de vivienda para el período 1997-2006 es de dos naturalezas

bien distintas, aunque dando lugar a tres grupos de demanda diferenciada. En un primer grupo se debe situar el gran volumen de inmigración al que se le ha proporcionado crédito aún con contratos más que temporales[10], pudiendo acceder sin demasiados problemas a dinero prestado para la compra de primera vivienda. Un segundo segmento incluye al residente nacional que puede acceder a una vivienda “mejorada”, proceso también llamado *filtering*[11]. Todavía en el segmento de demanda nacional, un tercer grupo respondería a la necesidad de vivienda por cambio de las estructuras familiares que, en el contexto generalizado de un mayor acceso al crédito, se han “desnuclearizado”.

Primera vivienda adquirida por población inmigrada y salto cualitativo a una mejor vivienda guardan una estrecha relación. El recién llegado busca una vivienda económica, normalmente en el centro de las grandes ciudades, foco de posibilidad de trabajo. El residente nacional que “salta” a una vivienda mejor es el que justamente desocupa el tipo de vivienda –de segunda mano–, atractivo para la población inmigrante.

El salto cualitativo no sólo se da a nivel de vivienda, hay también un cambio de municipio, desplazándose fuera de la corona metropolitana con tendencia a adquisición de vivienda nueva en las zonas de baja densidad de ciudades medias, respetando el ámbito provincial de adscripción.

Si bien esta sincronización de necesidades tiene ventajas a nivel de reutilización del parque existente y de una paliación de las pérdidas de población, presenta desventajas por lo que a la nueva vivienda suburbana no intensiva se refiere. La tendencia del residente nacional a ésta sustitución cualitativa de la vivienda provoca, a corto término, problemas de movilidad[12] y a más largo término problemas ambientales y de cohesión social de difícil solución.

La generalización de los procesos de emigración suburbana (el 16 por ciento de los residentes de la provincia de Barcelona han cambiado de municipio de residencia en los primeros cinco años del último período alcista, en distancias medianas de 29 km), la terciarización de la actividad económica (cerca a 10 puntos porcentuales en el decenio pasado), la descentralización y deslocalización (el arco metropolitano aumenta 7 puntos porcentuales en su peso en la demarcación), la movilidad residencia-trabajo o el incremento de la ocupación (más de 350.000 nuevos puestos de trabajo) y de la renta han representado el despliegue creciente de la actividad inmobiliaria en toda Catalunya y un cambio de escala de ciudad[13].

Esta suburbanización es en sí misma un cambio de modelo de ciudad que no se ha sabido aprovechar en beneficio de las ciudades medianas y pequeñas que han recibido estos nuevos aportes de población. Un crecimiento más enfocado al refuerzo de los centros urbanos de las ciudades receptoras habría podido permitir sacar más provecho de la actividad económica generada en un contexto más natural de crecimiento urbano[14].

La provincia de Barcelona puede ilustrar claramente los dos procesos, de formación de nuevo hogar y de sustitución cualitativa de vivienda, íntimamente ligados. Durante el primer quinquenio de los noventa poco más del 5 por ciento de la población había cambiado de vivienda; en el quinquenio 2001-2006 este porcentaje se sitúa ya por encima del 20 por ciento, es decir, una de cada cinco personas que en el año 2006 vivía en la provincia de Barcelona llegó a la vivienda actual en los primeros años del presente siglo[15].

Y se puede añadir que si bien al principio de la década de los noventa la formación de un nuevo hogar era la primera causa que motivaba al cambio de vivienda (el 47 por ciento), seguido por la voluntad de mejora con un 33 por ciento, en el segundo quinquenio éstas proporciones se invierten predominando los *cambios para mejorar* (casi la mitad) por delante de los cambios para la *formación de un nuevo hogar* (un tercio del total). Más recientemente, en los primeros años del presente siglo, el peso de la mejora ha bajado (el

41 por ciento) aunque aún conserva la primera posición al respecto del resto de motivaciones de cambio[16].

A diferencia de la relación que guardan los grupos de población inmigrada y de residente nacional que substituye su vivienda actual por la posibilidad de mejora, el tercer grupo de solicitantes de nueva vivienda, por cambio en las estructuras familiares, no guarda ningún tipo de relación con los dos anteriores.

El alargamiento de la esperanza y la calidad de vida permite hoy mantener durante más tiempo la independencia de las personas mayores, la mayor incorporación de los jóvenes al mercado de trabajo en épocas de bonanza económica y la fragmentación de los núcleos familiares por separación de los progenitores, son factores que contribuyen a la reducción del tamaño de los hogares.

El grupo de nuevos demandantes de vivienda por cambio de las estructuras familiares es de gran diversidad, sin poder establecer un tipo de vivienda común ni tampoco una situación urbana de preferencia aunque, muy comúnmente, ésta vivienda se sitúa en las zonas más centrales de la ciudad, especialmente para jóvenes y ancianos quienes –por razones muy distintas– prefieren las ventajas de la proximidad de servicios y oferta urbana.

El grupo de la tercera edad con acceso a vivienda en propiedad ha dado fruto a un nuevo producto bancario, una innovación hipotecaria para financiar la dependencia. Así, el sistema bancario, influido por la bonanza de precios del dinero durante el último ciclo alcista y conociendo el éxito de este producto en otros países donde el ‘copago’ social es más común que en España, diseñó la llamada ‘hipoteca inversa’. La vivienda en propiedad puede ser un buen cojín de seguridad para las personas mayores cuando, por situación de dependencia en edades avanzadas, pueden disponer de las rentas de su propia vivienda.

Un estudio hecho en la comarca de Barcelona demuestra que más de la mitad de la población perteneciente al segmento de tercera edad con vivienda en propiedad contrataría una hipoteca inversa en caso de necesidad y –preferentemente– si el ofertante fuese la misma administración pública, entendiéndose que el ‘copago’ podría quedar más unificado y mejor gestionado si todo queda en manos de instituciones públicas. Sería el Departamento o Ministerio Social que financiaría la persona dependiente a cambio de recibir la vivienda cuando el titular de la misma falleciera o recibiría de sus herederos la deuda acumulada. Este es el modelo que posibilita una interacción completa entre la política social y la de vivienda que se está siguiendo en Estados Unidos[17].

Población inmigrada, demanda no satisfecha de periodos anteriores y segregación de familias por unas mayores posibilidades económicas explicarían el crecimiento de vivienda principal, el volumen más importante de vivienda en términos absolutos.

Ahora bien, del total de viviendas construidas en España durante los años de explosión inmobiliaria –entre 500.000 y 600.000 viviendas/año– el mayor incremento, en términos relativos, corresponde a las viviendas vacías[18] aunque en valores absolutos –y como no pude ser de otra forma– el crecimiento mayor lo registran las viviendas principales.

Tanto crecimiento relativo de viviendas vacías como crecimiento absoluto de viviendas principales coinciden en un mismo ámbito territorial por razones económicas. La parte oriental de la península acumula éstos mayores crecimientos, siendo el ámbito más atractivo para la población inmigrada para la búsqueda de trabajo por ser la más desarrollada económicamente[19], a la vez que es la zona preferida para segundas residencias[20].

Que la zona oriental esté volcada a la costa explicaría el gran volumen de segundas residencias (viviendas vacías), a petición de nacionales y extranjeros. Las transacciones en euros han propiciado un crecimiento



nunca visito de compra de viviendas por parte de extranjeros, principalmente del norte de Europa. De ahí el mito, o realidad, de que el sueño de todo habitante del norte o centro europeo es disfrutar de su pensión en España.

A medida que el periodo de crecimiento demográfico avanza, toma más relieve la compra de vivienda más ligada a la inversión que no a la adquisición de la residencia principal, por lo tanto la no fundamentada y justificada por necesidad.

### ***Un acceso nada restrictivo al crédito a pesar de unos precios de la vivienda más que alejados del nivel de renta del ciudadano***

José García Montalvo[21] se pregunta sobre los elevados precios de la vivienda del último boom inmobiliario (década prodigiosa). Considerando que el sector español de construcción residencial ha sido capaz de producir en los últimos cuatro años más del 40 por ciento de las viviendas construidas de la Unión Europea con unos costes de producción reales en continua disminución, se da la paradoja de que los precios de la vivienda han aumentado un 54,1 por ciento[22].

Aunque el incremento de precios es generalizado, éste se territorializa mostrando ciertas diferencias, siendo necesario entender la disparidad territorial de precios para desarrollar medidas de oferta y demanda más ajustadas a las distintas situaciones territoriales. Por ejemplo, la condición metropolitana de la vivienda, con una renta mediana municipal alta y con mayor dotación de servicios municipales, son factores claramente inflacionistas en los precios de vivienda nueva. En contraposición a lo descrito, una mayor proporción de suelo rústico o una ratio municipal personas/hogar elevada son factores significativamente deflacionistas[23].

Por lo contrario, ni los factores climáticos ni la existencia de un importante mercado de segundas residencias en el municipio, ni la estructura de edades de la población, ni el porcentaje de viviendas de nueva construcción, ni la intensidad del movimiento pendular (*commuting*) parece que tengan un efecto significativo a la hora de explicar las diferencias municipales en los precios de la vivienda de nueva construcción[24].

También se observa que aquellos municipios que al principio del periodo alcista tenían más población, más índice de dependencia (población menor de 14 años y mayor de 65) o más viviendas iniciadas, han experimentado un incremento más importante en los precios de sus viviendas durante el período comprendido entre 1997 y el 2000. En cambio, aquellos municipios más alejados de la metrópoli (medido en términos temporales), con una edad mediana más elevada de sus habitantes, con más personas por vivienda, con una proporción superior de viviendas de protección oficial y un más alto nivel mediano de renta, han mostrado un incremento más contenido de los precios de sus viviendas[25].

El acceso generalizado al crédito durante el período 1997-2006 se refuerza con un precio del dinero muy por debajo al del período de crisis 1992-1996. Cabe recordar que si bien durante este período de ralentización los tipos de interés hipotecarios en términos reales, es decir, descontada la inflación, se situaban en torno o por encima del 11 por ciento, en los años 2003 y 2004 difícilmente han llegado al 1 por ciento[26].

En muchas ocasiones el acceso fácil a un crédito barato no ha compensado los altísimos precios de las viviendas pudiéndose afirmar que, si bien ha habido una gran parte de la demanda que ha sido satisfecha, también se han generado situaciones de excusión social por no poder cubrir la deuda y –consecuentemente– perder la vivienda y aún tener que satisfacer toda o parte de la deuda restante.

Los precios de las viviendas han ido avanzando al ritmo del ciclo desarrollista e inflacionista. Roca, Clusa y Mur ya alertan que en los años 2003-2004, en la Región Metropolitana de Barcelona, la exclusión de un

segmento importante de población que aspiraba a una primera vivienda se situaba en torno al 30-40 por ciento del total de demandantes de vivienda. Este porcentaje no habría aumentado en los años posteriores y hasta cerrar el ciclo alcista por haber un cambio de dirección a la mitad de ciclo, la demanda de vivienda a partir del 2003-2004 y hasta 2007 vira al mercado de “mejora”[27].

Si bien a grandes rasgos el sincronismo entre los aspirantes a primera vivienda y los aspirantes a una nueva vivienda mejorada ha funcionado, siendo los primeros los compradores de la vivienda de los segundos, ha habido un segmento de población cifrado al entrono del 30-40 por ciento de la población demandante de vivienda –mayormente jóvenes y inmigrantes en situación marginal– que no han podido satisfacer sus necesidades de vivienda.

Complementario a lo descrito, el segmento de población que no se ha visto excluido al acceso de vivienda ha hecho esfuerzos sin precedentes para sufragar el coste del dinero prestado para el pago de la misma[28]. Sin duda los factores financieros relacionados con las condiciones de los préstamos hipotecarios (tipo de interés, duración, etc.) y la competencia en el sector bancario han sido elementos importantes en la explicación de la aparente paradoja existente entre unos precios de producción de la vivienda en continua disminución y unos precios de venta de la vivienda en aumento. Aún así, existían indicios que apuntaban a la formación de una burbuja[29]. El ciclo expansivo inmediatamente anterior al que nos ocupa, comprendido entre 1986 y 1991, también fue calificado como periodo de burbuja inmobiliaria[30].

Históricamente, en España, los incentivos a la compra de vivienda han sido mucho más presentes que los incentivos al alquiler. Esto ha desembocado en un parque de alquiler no muy superior al 10 por ciento como media española. Aunque en la actualidad (2011) las desgravaciones por compra han finalizado por completo, cabe recordar que las leyes de presupuestos del Estado habían ido incrementando progresivamente la deducción por la compra de vivienda habitual hasta el punto de incluso llegar a desgravar, durante la década de los noventa, la compra de vivienda secundaria.

La política de fomento a la compra de viviendas había derivado en un enorme subsidio efectivo que durante los años noventa se situó entre el 20 por ciento y el 50 por ciento del precio final dependiendo de la CC.AA., el nivel de renta del comprador y el año concreto de referencia. El coste de esta política de apoyo a la compra de viviendas supuso un 2 por ciento del PIB durante los mismos años, siendo el más alto de todos los países de la Unión Europea para los que existe información[31]. Al final de los noventa se empieza a desatar una tendencia a la limitación de la desgravación que acaba con su total supresión en 2010[32]. El alquiler no ha gozado ni mucho menos de éste soporte fiscal.

El apoyo fiscal a la compra de vivienda, sumado a ciertas creencias de que el inmobiliario es negocio seguro, han resultado en una compra especulativa de parque residencial. Estas creencias, estando en el pensamiento colectivo han ido alimentando, en buena medida y sin mucho fundamento, el incremento de los precios. Podemos afirmar que con este “ruido” desinformado en boca de todos hemos ido alimentando la especulación por la necesidad misma de alimentar las rentabilidades del negocio en el que casi todo ciudadano de a pie estaba involucrado.

En efecto, existía la creencia de que en España los precios de vivienda nunca bajan. Los que soportaban ésta creencia no se debían acordar de que durante la crisis inmobiliaria de los noventa el precio de la vivienda se devaluó muy por debajo del que había sido su precio de compra, llegando a descensos muy importantes en la segunda residencia. Y ya no tanto como creencia, sino como hecho más próximo a la realidad, está bastante generalizada la actitud de que es mejor comprar que alquilar pues al final y por el mismo precio al mes “la vivienda es mía”. Afirmación que en buena medida es cierta, principalmente a razón del subsidio que recibía la compra y no el alquiler.

Así, el apoyo fiscal a la compra de vivienda y las creencias infundadas de negocio seguro explican esta desmesurada inversión en el inmobiliario español y los elevados precios alcanzados entre los años 1997-2007, muy por encima de las necesidades reales de vivienda y de sus costes reales. Al llegar a esta conclusión parece que los precios elevados de la vivienda no se fundamentarían tanto en la paradoja descrita como en una burbuja inmobiliaria.

Tal y como explica García Montalvo[33], no parece que la evolución esperada de los llamados “factores fundamentales” (demografía, tipos de interés, crecimiento de la renta per cápita, costes de la construcción o nivel de desempleo) puedan justificar el crecimiento de los precios de venta de vivienda que se han observado hasta 2007, sino más bien las altas expectativas de rentabilidad, con valores fácilmente superiores al 60 por ciento, lo que explicaría los precios inflacionistas.

Aunque la medición de dicha burbuja es compleja, en palabras de Montalvo, los dos procedimientos que el autor utiliza para su medición señalan sorprendentemente la misma cifra. Según dichos cálculos, a finales de 2002 la burbuja podría alcanzar el 28 por ciento del precio final de la vivienda y su más que probable *overshooting* negativo podría llevar a una deflación de los precios de la vivienda incluso mayor.

### ***Unas leyes urbanísticas blandas que han permitido –propiciado– un despliegue casi ilimitado de operaciones residenciales***

Casi coincidiendo con el inicio del ciclo alcista se aprueba una revisión de la Ley del Suelo, la ley 6/1998. Este nuevo texto urbanístico se centraría en la facilitación de los procesos de obtención de suelo urbanizable y su posterior urbanización. Así la no disponibilidad de suelo urbanizable en los municipios no ha actuado como limitador pues los planeamientos, acogiéndose a los principios más que generosos de la Ley 6/1998, han calificado tanto suelo urbanizable como hayan “necesitado”.

Este paraguas del “todo urbanizable” ha hecho que municipios con mayor disponibilidad de suelo rústico y menor urbanización hayan sido los que han conocido mayor crecimiento[34]. La complicidad de ciertas Comunidades Autónomas en lo descrito se hace muy evidente cuando los gobiernos autonómicos, haciendo uso del ejercicio de sus competencias en ordenación del territorio, han promocionado o no planes supramunicipales y/o regionales para la modulación autonómica de los preceptos estatales. La existencia o no de estos planes supone una coordinación o descoordinación, control o descontrol, entre municipios en la política de suelo para vivienda, entre muchos otras políticas importantes.

Si bien la complejidad y diversidad del urbanismo español permite diferencias importantes entre comunidades autónomas, el ciclo alcista se presenta con grandes similitudes en todo el territorio español. Muchas de las operaciones residenciales del periodo inflacionista se caracterizan por ser de gran tamaño y frecuentemente no previstas en el planeamiento municipal. Aunque hay diferencias entre Comunidades, las actuaciones acostumbra a ser de miles de viviendas en una sola unidad de actuación y fase y por un solo promotor[35].

En algunas zonas de España son frecuentes las propuestas de urbanizaciones de entre 2.000 y 7.000 viviendas, en general para segunda residencia y casi siempre con campo de golf. E incluso en municipios de apenas unos centenares de habitantes se plantean actuaciones urbanísticas de entre 1.000 y 2.000 viviendas que supondrían multiplicar por 5 o más la población actual y una transformación radical del actual territorio[36].

Esta manera de abordar el urbanismo residencial desenfrenado de este periodo ha generado situaciones de desequilibrio conceptual y espacial. El desequilibrio conceptual sobre vivienda se debe básicamente a no acompañar el nuevo volumen de vivienda con actividad económica que lo soporte y de acuerdo con la localización territorial que ocuparía. La oferta residencial se tendría que ajustar a la oferta económica y, a



su vez, a las necesidades de la demanda para evitar situaciones de insostenibilidad[37].

Los desequilibrios espaciales se podrían evitar o, como mínimo, paliar con la redacción de planeamiento territorial para coordinar las actuaciones en un ámbito supramunicipal, a la vez que controlase una proporción entre el tamaño de la actuación propuesta y el suelo urbano existente a nivel municipal. Otro hecho común a las actuaciones residenciales realizadas en el período desarrollista es la insignificancia de la oferta pública que acompaña a la enorme oferta privada

Es sobre todo la oferta de equipamientos la que mejor evidencia esta indiferencia respecto al residente-usuario de los mismos. El gran volumen de nuevas operaciones es de promociones de baja y mediana densidad, por ser la tipología de mayor demanda. Recordemos que los principales colectivos interesados en vivienda principal eran los recién llegados que ocuparían la vivienda usada de los nacionales que se desplazaban a mejor vivienda en localización suburbana.

Casi no sería necesario mencionar que para las viviendas secundarias y vacías la tipología que cabe esperar es la de baja densidad. De ahí la afirmación anterior de que el mayor volumen de operaciones residenciales se debe relacionar con la tipología de baja densidad, altamente ineficiente por su elevado consumo de suelo en relación a los habitantes que aloja.

El planeamiento municipal, con su preocupación centrada en la recalificación de suelos no urbanizables a urbanizables, ha olvidado que a pesar de proponer operaciones de media o poca densidad en la mayor parte de las ocasiones, estas viviendas serían utilizadas como vivienda principal por residentes nacionales que aspiraban a un salto cualitativo huyendo del centro urbano, en un entorno metropolitano.

Los planes parciales recogidos en el planeamiento municipal han sido totalmente insensibles a estas necesidades y han ofrecido al nuevo residente una oferta pública de zonas verdes y –sobretudo– equipamientos muy por debajo de lo que una vivienda principal necesita, Acogiéndose a los parámetros mínimos de cesiones de verde y equipamiento fijados por la correspondiente legislación autonómica, se ha dejado el mayor espacio posible para la promoción privada. Y si los términos cuantitativos de oferta pública han fallado por insuficientes, los cualitativos han fallado por ser insensibles al perfil de usuario de las operaciones descritas[38].

El gran negocio que supone la calificación de suelo rústico en urbanizable, con enormes plusvalías para el propietario sin mover un dedo, se agudizan con la aprobación del Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio, que más tarde pasará a ser la Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y de Transportes. Como el nombre de la propia ley indica y con la aprobación de dicha ley, el Gobierno conservador del momento asienta el principio del “todo urbanizable”.

Aunque la sentencia del Tribunal Constitucional de 2001 dejó claro que la matización autonómica de esta Ley era competencia de las CC. AA., las de Gobierno conservador trasladaron a su ley autonómica el concepto del “todo urbanizable” de forma literal e incluso algunas fueron más allá (Murcia, o Galicia que creó el “rural urbanizable”). Otras comunidades lo matizaron mucho (Castilla y León). Las de signo político distinto optaron por mantener el concepto clásico de suelo no urbanizable en el urbanismo español, como aquella clase de suelo que el planeamiento decide dejar fuera del proceso urbanizador[39].

Ya en un contexto político de distinto color, la Ley de Suelo (Ley 8/2007) intenta poner remedio a la despilfarradora y devastadora situación urbanística heredada. Se revisa y cambia la valoración del suelo urbanizable y se exige la introducción de vivienda de protección en todas las operaciones residenciales como hechos más destacables y relevantes por lo que a operaciones residenciales se refiere.

## Un período alcista ya destronado

Los excesos urbanísticos del periodo descrito han provocado –en muy buena medida– la crisis económica actual y aún vigente en todo el territorio español. La sobreoferta ha colapsado el mercado provocando no solo una ralentización de la actividad constructiva, principal motor económico del país, sino un parón brusco de ésta con una larga lista de afecciones en actividades colaterales.

A la crisis del mercado de la vivienda hay que sumarle una crisis financiera por una situación más que inestable de los bancos de muchos países[40]. Los incrementos de precios de las materias primas y la energía en los mercados mundiales no han ayudado a relajar la situación económica.

En efecto, se están pagando todos los excesos del ciclo alcista, el exceso de oferta residencial paraliza las ventas desencadenando una caída de los precios; el exceso de liquidez bancaria permitió que ciudadanos y las entidades bancarias mismas tomaran responsabilidades muy arriesgadas.

El estancamiento del mercado de la vivienda ha estancado el país, la cadena de actividades y sectores ligados a la actividad constructiva han ido cayendo progresivamente. El PIB ha dejado de crecer y ha crecido el desempleo. El aumento de precios de los productos básicos y energéticos ha acelerado la inflación e incrementado la deuda externa.

Cabe advertir que el periodo de recesión iniciado en 2007 se encuentra aún poco documentado. En este corto recorrido hasta la actualidad no se han podido identificar publicaciones serias que dibujen el estado del escenario post-expansionista. Esta falta de publicaciones se hará evidente en el desarrollo de los apartados que siguen a la presente introducción, refiriéndonos –como no puede ser de otra manera y en contraste con la sección anterior– a muy pocos autores.

Así mismo, mencionar que –en general, y no sólo para el período de recesión– se echan en falta publicaciones que expliquen el rol de los agentes inmobiliarios españoles, clarificando especialmente su lógica de funcionamiento (como se ha efectuado la compra de suelo, estado actual de dichas adquisiciones, márgenes de beneficio, etc.)

Sería bien interesante que este ‘agujero’ documental se cubriera con información sustantiva y relevante, ayudando así a comprender el rol de los actores clave del urbanismo español. Por lo que se refiere al vacío documental generalizado del período de recesión cabrá esperar un tiempo para que florezcan publicaciones interesantes al respecto.

### ***Una demanda totalmente fundamentada en la necesidad hace de la vivienda de protección una auténtica urgencia***

Cuando se hablaba de la construcción de vivienda en el período alcista no era preciso matizar que se trataba básicamente de vivienda libre. Durante el post-ciclo expansivo es significativo matizar que –si se habla de construcción de vivienda– será mayormente vivienda protegida, lo que es más que sustantivo.

Durante 2008, primer año de crisis, la evolución de los hogares fue el único parámetro que presentó una evolución positiva entre las principales variables determinantes de la demanda de vivienda[41].

El descenso de la renta disponible de las familias, junto con unos precios de las viviendas aún demasiado elevados, han continuado excluyendo jóvenes y otros colectivos poco favorecidos económicamente en el acceso a su primera vivienda.

Se cree que las tesis que algunos autores defendían hace años de que el alza de precios no es un elemento determinante en la reducción de formación de nuevos hogares, sino un factor de redistribución de los

mismos a escala territorial[42], hoy ya no son válidas.

Por otro lado, los colectivos que en el período expansivo se hubieran planteado un salto cualitativo de vivienda no lo harán por no poder vender o tener que vender a bajo precio su vivienda actual. Como cabe esperar, vivienda secundaria y vivienda de inversión no estarán en los planes económicos de los ciudadanos.

Estas pinceladas dibujarían el estancamiento del mercado de la vivienda en España desde 2008; escenario que contrasta con la cifra de excedente[43] de viviendas de nueva construcción sin vender heredadas del período anterior que en el año 2008 superaría ampliamente las 700.000 viviendas[44].

El Gobierno del país, ya en período preelectoral, viendo que la producción de vivienda de protección a través de la ejecución de planes parciales[45] había sido muy escasa y cada vez menor por la recesión constructiva, lanzó el objetivo de construir 1.500.000 viviendas protegidas en el periodo 2008-2018, y se empezó a dar cumplimiento específico a esta premisa electoral, aprobando el Real Decreto 14/2008 para introducir algunos cambios en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 aún vigente en aquel momento.

La medida de choque del millón y medio de viviendas de protección en diez años tiene un doble objetivo. En primer lugar, cubrir la demanda de vivienda más accesible dedicando la mayor parte de estas nuevas viviendas al alquiler, y en segundo lugar, dar un poco de aire al sector de la construcción. En esta misma dirección irían las ayudas del Gobierno a la realización de planes de obra pública en muchos municipios de España, medida que –aunque de corto efecto temporal– fue de gran ayuda al sector de la construcción.

La política de vivienda del Gobierno formado después de las elecciones de marzo de 2008 se materializó de forma más evidente con el Real decreto 2066/2008, el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En éste se recoge y programa parte del volumen de vivienda de protección antes mencionado, situando la cota prevista de construcción anual muy por encima de la que correspondería por una simple aplicación de la ratio 150.000 viviendas de protección/año. Adicionalmente, y como ha ocurrido en otros periodos de recesión[46], reflota la rehabilitación de viviendas cuando afloran ayudas de la administración a tales efectos. De ahí el nombre de Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

El plan recoge alguna medida innovadora, a parte de las que convencionalmente se le pueden suponer a un Plan de éstas características. Es una innovación el hecho de permitir la amortización de parte de los stocks de vivienda libre de construcción más reciente y aún expectante de venta en vivienda protegida.

Del resto de medidas más tradicionales del Plan merece destacar la confirmación de una duración mínima de 30 años en la condición de vivienda protegida, la restricción de que el esfuerzo de pago de los créditos bancarios no supere el cuarenta por ciento de los ingresos del/de los pagadores. Habría también algunas ayudas directas al pago del alquiler.

Finalmente, añadir que es un plan a desarrollar en colaboración y en acuerdo con las Comunidades Autónomas[47].

### ***Un acceso muy restrictivo al crédito pese a la mejor relación salario/precio de la vivienda***

Al igual como sucedía en el ciclo expansionista, dibujándose algunas cuestiones confusas de respuesta no inmediata como la paradoja de unos precios de producción de vivienda cada vez menores y, por el contrario, unos precios de venta cada vez mayores; en el periodo de crisis actual se esbozan paradojas similares aunque de signo opuesto.

Inicialmente, resulta incomprensible la existencia de unos enormes parques de vivienda nueva acabada sin vender cuando los precios a la baja habrían hecho esta vivienda más accesible para el ciudadano, pues éste

mantendría su salario (o mejor dicho lo incrementaría si se tuviera en cuenta el ajuste del IPC)[48]. Frente a esta paradoja tenemos que situar casi un único elemento explicativo, que es la restricción de financiación a particulares (también a empresas) por parte de las entidades bancarias[49].

Es cierto que el Euribor inicia un proceso al alza a finales del 2005, en pleno ciclo expansivo. El Euribor llega a las puertas de la crisis más alto que durante los años de bonanza. El precio del dinero más caro podría parecer que es el motivo que alejaría al aspirante a adquirir vivienda por no poder acceder al crédito. No es el motivo; los precios a la baja con los que entran las viviendas en el mercado al inicio del período de crisis compensan sobradamente un precio del dinero algo más caro que durante los derrochadores años anteriores.

La cuestión radica, pues, en un proceso mucho más selectivo por parte de bancos y cajas a la hora de decidir qué clientes y qué inmuebles financian. La falta de liquidez bancaria fuerza a esta discriminación crediticia. Dichas restricciones de financiación y la situación excluyente que desencadenan (el problema de los llamados “No Propietarios”, en palabras de Campos Echeverría[50], se desatan en el 2008 y aún continúan.

A mediados de 2011 los propietarios a los que les tocó la revisión de las cuotas de la hipoteca vieron como ésta se elevó alrededor de un cuarto de punto. No cabe decir que los aspirantes a la compra de vivienda se encontraron con un precio del dinero más caro y con las restricciones al crédito que venían siendo habituales desde 2008. Las entidades de crédito añaden más filtros a la limitación del Real Decreto de un endeudamiento de familias e individuos en un máximo del 40 por ciento de sus ingresos totales. A lo descrito conviene recordar que la formación de hogares sigue avanzado a un ritmo más acelerado que el de compra de vivienda.

El Gobierno reacciona a los ajustes aplicados por los bancos en la concesión de crédito a particulares con el Real Decreto-Ley 2/2008, de 21 de abril, de medidas de impulso a la actividad económica, donde se permite ampliar el plazo de amortización de los créditos para la compra de vivienda habitual llegándose a aceptar términos de hasta 40 años. Esta medida facilitaría sobre todo al segmento más joven de la población –siendo a su vez el que más lo precisa– pues es el único que tiene posibilidad temporal de contratar créditos de larga duración[51].

Rodríguez López en su artículo *El año de los abundantes peligros económicos y de la crisis del mercado de vivienda*, apuntaba que un descenso más acusado de los precios de la vivienda y un mantenimiento estable de los tipos de interés mejoraría la accesibilidad a la vivienda[52], todavía (en 2008) en unos niveles de esfuerzo demasiado elevados para el comprador.

Algo de esto ha sucedido sin que mejorase el acceso a la compra de vivienda, lo que reforzaría la tesis anterior de que es la restricción crediticia lo más limitante y obstaculizador en la materialización del acceso a la vivienda.

### ***Un nuevo texto urbanístico decidido a frenar totalmente los excesos en un contexto de reinversión social y económica***

Si la ley 8/2007 del Suelo, de 28 de mayo, hubiese llegado antes, quizá el desastre hubiera sido menor. Tal y como concluyen Naredo, Marcos y Carpintero en “El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles”[53] en el decenio 1994-2004 se ha construido la cuarta parte de la superficie urbana de los municipios españoles.

En algunas zonas de costa la construcción de los años de derroche inmobiliario ha más que duplicado la ‘mancha’ urbana inicial, aunque también es cierto que el impacto ha sido menor en municipios poco atractivos.

Quizá el único elemento positivo de ésta gran vorágine constructiva ha sido el hecho de que –en ocasiones– los nuevos crecimientos han permitido ‘zurcir’ piezas de ciudad que anteriormente se presentaban consteladas en la fragmentación[54].

La Ley 6/1998 del Suelo precedente y su terrible compañera, la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, se han demostrado más que nefastas pues el principio que las rige de “bajar los precios del suelo a base de posibilitar más suelo urbanizable” no alcanza para justificar que estas leyes hayan existido en la historia del urbanismo español. Ambas leyes, pero sobretodo la 10/2003, se basaban en la tesis que un “todo urbanizable” revertiría en una disminución de los precios de suelo y vivienda.

A la vista de los resultados se puede afirmar que ambas leyes –vigentes en la totalidad del ciclo expansionista– no han conseguido su propósito sino todo lo contrario. No nos tiene que extrañar que un principio antagónico al descrito sea el caballo de batalla de la nueva Ley 8/2007 del Suelo.

La nueva Ley crea únicamente dos situaciones de suelo, el ‘urbano’ y el ‘no urbano’, eliminando así toda la expectativa especulativa que conlleva el suelo urbanizable. Se espera que esta medida afecte de forma indirecta al precio final de las viviendas, pues repercute inicialmente en la valoración del suelo.

Hay quien ha alertado del peligro de la falta de financiación de las operaciones urbanísticas en suelo rústico pues ya no gozarán de expectativas de urbanización tan inmediatas, lo cual no deja de ser positivo[55].

En la línea de lo descrito, otra aportación del nuevo texto es la distinta valoración –mucho más objetiva– de solares en los casos de expropiación, siempre y cuando haya que repartir beneficios y cargas de la expropiación.

Para visualizar las innovaciones de la Ley tendrá que pasar un cierto tiempo, pues debe haber una transposición del texto en los respectivos ordenamientos urbanísticos de cada una de las Comunidades Autónomas; dado que todas las Autonomías tendrían ya transferidas dichas competencias urbanísticas desde la Constitución de 1978, tal como confirmó la sentencia del Tribunal Constitucional de 1997.

Asímismo las buenas intenciones del texto-marco urbanístico pueden quedar más o menos diluidas en dichas transposición; dependerá de la voluntad política del legislador autonómico que la fuerza de la Ley del Suelo quede más o menos agudizada. A raíz del despertar a la conciencia de que en España la crisis económica se ha producido por un exceso de confianza y a la vez que por una apuesta excesiva por el sector de la construcción, que se habla de un cambio de modelo económico que apunte a sectores más tecnológicos, más duraderos y más sostenibles.

La Ley del Suelo del 2007 no es ajena a este contexto apuntando en el articulado, y en distintas ocasiones a los principios de sostenibilidad, proponiendo un consumo más racional de los recursos naturales, un mejor balance entre suelo productivo rural y suelo urbano y una puesta en marcha de suelos urbanizables sólo cuando sea estrictamente necesario. Contribuirá en este último punto la exigencia de redacción de planeamiento supramunicipal cuando las actuaciones planificadas por un determinado municipio supongan incrementos de población superiores al 20 por ciento o calificaciones de suelo urbanizable de cuantía igual o superior.

En materia de vivienda protegida, la Ley introduce la obligación de reservar un suelo equivalente al 30 por ciento del techo total residencial para vivienda protegida. Serán las autonomías, en la transposición del ordenamiento estatal que matizaran los tipos de vivienda protegida a crear, así como el eventual incremento de estos mínimos marcados por el texto español.



Un refuerzo a las cantidades descritas de vivienda protegida obligatorias para el promotor lo constituyen los incrementos del aprovechamiento a entregar a la administración municipal con destino a la creación de patrimonios públicos de suelo. Los nuevos valores de cesión por aprovechamiento se sitúan entre un 5 y el 15 por ciento del suelo correspondiente a la edificabilidad media del nuevo sector a desarrollar. A diferencia de las viviendas protegidas fruto de la aplicación de los valores obligatorios de reserva, cifrados en un mínimo del 30 por ciento, la vivienda protegida saliente de los suelos de aprovechamiento es de titularidad pública. Serán los municipios mismos que decidirán si dedican la vivienda de protección de la que son titulares a compra o alquiler.

## Conclusiones [56]

### *Sobre la demanda de vivienda*

Hasta la irrupción del *crack* financiero-inmobiliario a partir de 2008, queda acreditado en las diversas publicaciones reseñadas la aparente paradoja de un crecimiento acelerado de la producción-oferta de viviendas desde de finales de los años noventa, con un crecimiento aún más acelerado de los precios, así como la aparición de diversos tipos de demanda de vivienda: por creación de hogares (población joven + inmigración + cambios en las estructuras familiares), por “filtering” social, y por inversión (especulativa), y los diversos impactos territoriales de estas dinámicas en determinadas zonas del país.

El escenario en el que nos encontramos ahora aún no dispone de muchas reflexiones publicadas, pero se puede apuntar que la demanda de vivienda por creación de hogares –sobre todo de la población joven– así como la existencia de situaciones de mal alojamiento heredadas y que la crisis económica general está agudizando, no sólo no han disminuido, sino que provocan un aumento de la bolsa de población con necesidades de vivienda no resueltas.

Los textos analizados ponen de relieve la sobreproducción de vivienda en los últimos años del ciclo expansivo, ahora integrantes de un volumen muy importante de *stock* sin salida que monopoliza los debates sobre la situación actual del mercado inmobiliario, pero ni todas están en las zonas de mayores necesidades de demanda, ni las tipologías de vivienda y de entorno urbano son siempre las adecuadas para canalizar aquellas necesidades.

### *Sobre la financiación de la vivienda*

Las publicaciones reseñadas aportan datos más que suficientes sobre el ciclo expansivo reciente y ponen de relieve que ha sido el exceso de financiación, –el flujo no contenido de capitales hacia el mercado inmobiliario– el causante del bloqueo del propio sector financiero, arrastrado a una situación muy complicada de devolución de sus propios créditos cuando el mercado inmobiliario se estancó, inicialmente en el segmento de segunda mano (demanda por *filtering*), para a continuación afectar de lleno a los de obra nueva y suelo.

La dinámica defensiva de las entidades, antaño crediticias, ha llevado a declarar insolventes, frente a su propia insolvencia, a la mayor parte de la demanda, de manera justificada o no, y por lo tanto, reducir drásticamente el crédito al comprador, incluso aunque tuviera las garantías públicas que comporta la financiación protegida, que sigue sin existir desde una banca pública.

Es bien cierto que la crisis económica, y su corolario de incremento de la población en paro laboral, golpea las rentas disponibles de la población y, por lo tanto, reduce la capacidad de asumir cargas financieras a medio y largo plazo como las que suponen la compra de vivienda, pero también lo es que sigue habiendo segmentos de población con recursos suficientes para acceder a una vivienda pero que no

consigue financiación, con lo que la ralentización del crédito está suponiendo la caída del número de transmisiones en el mercado residencial mucho más allá de lo que podría considerarse un “ajuste”.

Bloqueado el crédito por las entidades financieras privadas, y ausente la financiación por entidades públicas por razón de exigencias de control del déficit por parte de los mismos que generaron el *crack*, la perspectiva de seguir planteando las políticas de vivienda como aquellas que facilitan el acceso a la compra, es nula a corto y posiblemente a medio plazo. En este sentido, es una emergencia del debate político y social avanzar hacia la formulación de un modelo diferente para el futuro donde, desde los mecanismos de financiación hasta la percepción de la sociedad sobre cómo afrontar sus necesidades de vivienda, se vaya asumiendo que la respuesta es más desde la vivienda en alquiler, social o no, que en el acceso a la propiedad, tal como sucede en buena parte de los países del entorno europeo a los que deberíamos acercarnos.

### *Sobre el marco urbanístico en relación a los operadores residenciales*

Todos los textos que abordan las cuestiones referentes a la regulación de los usos del suelo, coinciden en la crítica a la desregulación establecida a partir de la Ley estatal de 1998 y posteriores modificaciones, hasta la nueva Ley de 2007 que reforma en profundidad la lógica de reconocimiento de las situaciones reales del suelo y su valoración a efectos expropiatorios, frente a la máxima potenciación de las expectativas (demasiado a menudo especulativas) del modelo anterior.

Pero los procesos urbanísticos son lentos, con efectos a medio y largo plazo, y por lo tanto no les puede ser atribuida la responsabilidad del penoso proceso de urbanización reciente en muchos lugares al texto de 1998, estas lógicas son muy anteriores en el tiempo, de hecho se puede afirmar que son tradicionales en el modelo urbanístico español, que descansa desde sus orígenes en el siglo XIX en la apropiación privada de la plusvalía del suelo urbanizado (y por supuesto las previas del urbanizable) a cambio de asumir las cargas urbanísticas públicas.

La reforma de la Ley de 2007 (Ley de Suelo) es un intento de ajustar la realidad de los usos del suelo a su valor, pero sólo a efectos expropiatorios, cuando la expropiación forzosa del suelo en actuaciones urbanísticas ha sido hasta ahora un método residual de gestión, y no parece que en el futuro más inmediato esta situación vaya a cambiar.

Mientras seguimos esperando que la administración pública tome cartas en el asunto, seguirán siendo los agentes privados los operadores reales del urbanismo, teniendo que interrogarse sobre cómo se posicionarán en el contexto actual que es radicalmente distinto al de hace bien pocos años. Si la propiedad privada del suelo, auténtico “cuello de botella” de la acción urbanística, no tiene porqué alterar significativamente su actitud, los agentes económico-inmobiliarios (promotores y constructores) sí deberán hacerlo, porque los mecanismos utilizados en el ciclo expansivo, basados en expectativas siempre alcistas de las plusvalías, exprimidas hasta el paroxismo –también por las administraciones públicas (locales)– ya no sirven. Las relaciones del inversor con la propiedad del suelo, con la administración municipal, y con los demandantes de vivienda deberán reformularse (refundarse) ante las dificultades de financiación, el ajuste de los beneficios esperables y los cambios en los tipos de demanda de vivienda.

Falta por ver si este sector “empresarial” de la promoción inmobiliaria residencial, tan dado a prácticas poco exigentes y rigurosas desde el punto de vista económico, social y ambiental, y sobre el que es deseable dispongamos pronto de trabajos de investigación y publicaciones que pongan de relieve sus características y sus prácticas reales, tiene o no capacidad de reciclarse en los nuevos tiempos. Porque si no se produce esta regeneración no quedará otra alternativa que la refundación de un sector público potente en gestión de suelos y producción inmobiliaria para dar respuesta a las permanentes y crecientes necesidades sociales de vivienda.

## Notas

[1] El Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña ha sido una iniciativa de la Secretaria de Vivienda de la Generalitat en el período 2006-2010, realizado a través de un convenio de colaboración con la Universidad Politécnica de Cataluña que aportó un equipo de trabajo dirigido por Josep M. Vilanova, doctor arquitecto y Ricard Pié, catedrático de urbanismo, del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la ETSAB, y en el que han participado otras instituciones como el Centro de Estudios Demográficos de la Universidad Autónoma de Barcelona y el Instituto DEP. Los trabajos temáticos fueron coordinados por Elisabet Amat, arquitecta, Vicenç Casals, doctor en geografía de la Universidad de Barcelona, Jordi Francesch, técnico en cartografía y GIS, y María Luisa Marsal, doctora arquitecta de la Universidad de Girona. El trabajo de recopilación y síntesis sobre la bibliografía recientes en materia de vivienda figura como Documento G en la relación de documentos de información temática y territorial que acompañan al Plan. El referido Plan ha recibido el Premio Investigación de la XI Bienal Española 2011 de Arquitectura y Urbanismo, que organiza la Secretaria de Estado de Vivienda del Ministerio de Fomento, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, la Universidad de Alcalá y la Federación Española de Municipios y Provincias.

[2] Burriel de Orueta, Eugenio L. La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

[3] Gaja, F. ‘El Tsunami urbanizador’ en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XII, núm. 270 (66), 2008.

[4] Burriel de Orueta, 2008.

[5] Oliver Alonso, J. *Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.* Barcelona: Caixa Catalunya, 2005.

[6] Roca, Josep; Clusa, Joaquim; Mur, Sara. El mercat immobiliari de la Regió Metropolitana de Barcelona i les Comarques Centrals de Catalunya. *Informe territorial de la provincia de Barcelona 2004*, Barcelona: Cambra de Comerç / Diputació de Barcelona, 2004, p.182-255.

[7] “Durante los primeros años del reciente periodo expansivo (hasta 2003), los precios de la vivienda en la provincia de Barcelona se revalorizan un 113,63 por ciento, casi 4 puntos más que en el resto de Catalunya (109,45 por ciento). Este crecimiento ha sido mucho más acusado en la Región Metropolitana de Barcelona (116,41 por ciento) en comparación con el resto de la provincia (83,86 por ciento), este hecho denota una tendencia significativa de la metrópoli barcelonesa a incrementar la diferencia de precios al respecto del resto de territorios de Catalunya” (Roca, Clusa y Mur, 2004).

[8] Esteban, J. L’habitatge a Barcelona: estat de la qüestió i alternatives. *Papers* nº 29, 1998, p. 9-22.

[9] Ferrer, A. El potencial de rehabilitació del parc d’habitatges de Barcelona. *Papers* nº 29, 1998, p. 37-45.

[10] A un endeudamiento poco sólido por parte de la población inmigrada cabe sumarle un endeudamiento excesivo, también por parte del comprador nacional. El informe referenciado alerta de que en el período de la explosión inmobiliaria el nivel y crecimiento de la deuda en España no ha sido proporcional a un incremento de la renta ni de la riqueza en general. “En el estricto ámbito de la renta, aunque el incremento ha sido superior al del conjunto de la Unión Europea, el diferencial no es suficiente para explicar el desarrollo de los pasivos financieros de los hogares españoles, lo cual se ha traducido en un empeoramiento de la ratio deuda/renta. (...) En volumen de endeudamiento España se sitúa próxima al modelo Anglosajón, con pesos de endeudamiento sobre la renta al entorno del 120 por ciento, mucho más elevados que los que muestran los países continentales de Europa. No obstante, cuando ésta endeudamiento se descompone entre los distintos componentes (diferenciando el dirigido a la compra de inmuebles del resto) el escenario que emerge es distinto. Aún que el ritmo de crecimiento del crédito hipotecario ha sido uno de los más elevados de Europa, la ratio deuda hipotecaria/renta disponible (ajustada o sin ajustar) tiende a parecerse más a la de otros países continentales de Europa i menos al modelo anglosajón comentado”. (Caixa Catalunya. Endeutament de les llars espanyoles i exposició del sistema financer. *Informe sobre la conjuntura econòmica* nº 115, juliol 2007, p. 59-73).

[11] “El fenómeno del *filtering* (filtraje o compraventa para subir en el escalón de calidad de la vivienda) es aquel por el cual las nuevas viviendas son adquiridas principalmente por los cambios de mejora, siempre que encuentren demanda para la vivienda que dejan libre y que sería más accesible para el segmento del primer acceso. En el caso de la provincia de Barcelona, el 27 por ciento de los hogares han accedido o cambiado de vivienda durante el decenio inter censal que cubriría parte del ciclo alcista, principalmente en la periferia metropolitana, con el 65 por ciento de demanda de mejora o inversión y el 35 por ciento por demanda de primer acceso. Cuantitativamente se ha absorbido toda la demanda del primer acceso”. (Roca, Clusa y Mur, 2004).

[12] “La evolución de la movilidad residencial en un periodo largo, el análisis del cambio residencial según el curso de vida, de las relaciones migratorias entre ciudades y coronas, permitirá diferenciar el papel del tamaño de las ciudades y de la distancia a la ciudad central en el proceso de dispersión territorial de la población”. (Pujadas Rubies, Isabel. *Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005. Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, núm. 13, 2009, p. 281-290).

[13] Roca, Clusa y Mur, 2004

[14] “Estas ciudades receptoras, que no tuvieron su ensanche del s. XIX podrían haber desarrollado los nuevos ensanches del s. XXI, subiendo al rango de las que sí lo hicieron (...). En definitiva, el desarrollo sostenible y socialmente cohesionado de la región y de cada uno de sus ámbitos requiere la incorporación dentro de los criterios de planeamiento de la previsible evolución de la demanda de vivienda y de techo de actividad económica bajo el criterio de minimizar la presión sobre el territorio, así como los desplazamientos residencia-trabajo. Al mismo tiempo, cabe aplicar medidas para hacer frente a los retos que plantea la evolución demográfica, tanto en términos demográficos, de integración de la población inmigrante como de tendencia al envejecimiento, por qué la inmigración suavizará mucho pero no anulará ésta tendencia”. (Monés, M. A.; Carrera, J. M. *La Barcelona Metropolitana els propers vint anys. Prospectiva de mercat de treball, demografia i habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2003).

[15] Miralles-Guasch, C.; Barnada, J. *Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la provincia de Barcelona. Papers* n° 46, 2007, p. 9-46.

[16] Miralles-Guasch, Barnada, 2007.

[17] Mascarilla, O.; Costa, J. *Riquesa immobiliària finançament de la dependència a Catalunya. Nota d'Economia* n° 85, 2006, p. 81-93.

[18] Oliver Alonso, 2005.

[19] “En términos regionales, las CC.AA. que presentan crecimientos más intensos tienden a situarse en el sur y levante de la península, más los dos archipiélagos, la Comunidad de Madrid y, en el norte, Navarra. Se trata de las Islas Canarias, las Islas Baleares, Andalucía, Murcia, la Comunidad Valenciana, y la Comunidad de Madrid, y Navarra. Mientras, las que presentan un bajo aumento en el total de nuevas familias comprende el territorio más occidental del país, con Extremadura, Galicia, Asturias y Castilla y León, a las cuales es preciso sumar Aragón. Por lo que respecta a los factores que explican esta diferente dinámica, España se puede dividir en dos grandes áreas: una más noroeste (con todas las comunidades situadas en esta franja del territorio, a excepción de Galicia, a las que hay que sumar Murcia al este) y otra más oriental, de sur a norte por el eje mediterráneo más la Comunidad de Madrid. En la primera (prácticamente coincidente con la región de menos expansión relativa del parque de viviendas), los factores demográficos son los de mayor importancia. En la segunda (donde la dinámica de la demanda inmobiliaria es más expansiva), el impulso a la creación de nuevos hogares proviene mayoritariamente de factores de cariz sociocultural y de la inmigración. Ambos grupos de regiones presentan también una característica importante, vinculada a la mayor presencia de los factores sociales y culturales, mucho más relevantes, con diferencia, en la región más al este del país, mientras que la inmigración parece estar estrechamente vinculada al mayor dinamismo económico de las diferentes CC.AA. (factor de atracción clave para los nuevos llegados), hecho que explica su mayor intensidad relativa a medida que se recorre la península de sur a norte por el levante, y en la Comunidad de Madrid”. (Burriel de Orueta, 2008).

[20] “En la década 1997-2006 el crecimiento urbanístico ha sido muy fuerte en prácticamente todo el territorio español. Pero dentro de este incremento general hay diferencias territoriales bastante marcadas y muy significativas: la actividad urbanizadora más intensa se ha producido en la costa mediterránea y en las provincias del entorno de Madrid. Los altísimos indicadores de la costa mediterránea responden fundamentalmente a la construcción de segundas residencias y urbanizaciones turísticas para la demanda española y europea. Desde Málaga a Girona los niveles de actividad urbanizadora han sido impresionantes: en el conjunto de la década se han construido más de 19 viviendas por mil habitantes -¡como media de 10 años!- en Murcia, Alicante, Castellón, Tarragona y Girona, e incluso se ha superado las 25 viviendas por mil habitantes en Almería y Málaga. En Valencia los índices relativos no son tan altos, pero las viviendas iniciadas en 2006 casi multiplican por 4 las de 1996. La única aparente excepción en los indicadores relativos es Barcelona, pero los datos absolutos nos mostrarán también allí, como en Madrid, el gran impacto territorial del urbanismo de esta década. Si se atiende al crecimiento absoluto entre principio y final del período destacan con nitidez Almería, Castellón y Murcia, con menor desarrollo turístico antes de los años 90. En cambio, en los destinos turísticos más maduros -Málaga, Granada, Alicante, Valencia, Baleares, Tarragona y Girona, así como Canarias- el incremento ha sido menor, aunque alto y por encima de la media nacional.” (Burriel de Orueta, 2008).

[21] García-Montalvo, J. *La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. Perspectivas del Sistema Financiero* n° 78, 2003, p. 1-43.

[22] “En el año 1991 el precio del metro cuadrado de nueva construcción en España se situaba en torno a los 650 euros y mantuvo un valor nominal bastante estable hasta el año 1998 (716,6 euros por metro cuadrado), lo cual implicaba caídas en términos reales, mientras a partir de este momento se inicia un crecimiento excepcional que lo llevó en el año 2003 a situarse en un registro medio, en el conjunto del territorio español, de cerca de los 1.500 euros/m<sup>2</sup>.” (Oliver Alonso, 2005).

[23] Royuela, V.; Vayá, E.; Suriñach, J. Factors explicatius de la disparitat de preus al mercat immobiliari català. *Nota d'economia* nº 72, 2002, p. 37-55.

[24] Royuela, Vayá y Suriñach, 2002.

[25] Royuela, Vayá y Suriñach, 2002.

[26] Oliver Alonso, 2005.

[27] Roca, Clusa y Mur, 2004.

[28] “El esfuerzo de las familias en relación a los precios de la vivienda de segunda mano en el municipio de Barcelona se ha situado en 6,20 salarios medios anuales durante los primeros años del ciclo alcista (3,70 el 1997) y la cuota hipotecaria mediana en el 36,10 por ciento de la renta familiar mediana (el 24,40 por ciento el 1997), después de aplicar los beneficios fiscales que representan esfuerzos y crecimientos muy importantes y ya por encima de los países europeos avanzados. La mayor parte del mercado del primer acceso que corresponde a las localizaciones suburbanas haría en 2003-2004 esfuerzos aproximados de 3,70 salarios y del 24,80 por ciento de la renta mediana, soportaría también costos crecientes de movilidad diaria al trabajo. También es cierto que los demandantes de primer acceso comparten esfuerzos económicos (especialmente con los pagos iniciales) con el resto de la familia” (Roca, Clusa y Mur, 2004).

[29] García-Montalvo, 2003; Vergés, R. Mercado residencial: libertad y equilibrio. *Arquitectos* nº176, 2005, p. 97-107.

[30] Naredo J. M. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI, 1996.

[31] García-Montalvo, 2003.

[32] El autor desarrolla un modelo de logit mixto para realizar un ejercicio de micro simulación por deciles de renta con el objetivo de evaluar la política fiscal vigente en España en materia de vivienda habitual, fundamentalmente en lo que a IRPF se refiere, con los siguientes resultados: “La deducción (en fecha 1999) en el IRPF por vivienda habitual en propiedad provoca un aumento de aproximadamente un 5,5 por ciento en la tasa de vivienda en propiedad, con una menor incidencia sobre la vivienda en propiedad situada en zonas urbanas, la cual aumenta en un 4,6 por ciento. Por deciles de renta, la incidencia sobre la tasa de vivienda en propiedad en zona urbana alta se incrementa claramente con el nivel de ingresos. Todo lo contrario ocurre con la propiedad en zona urbana media-inferior, la cual experimenta las mayores variaciones en los niveles más bajos de renta. En las zonas rurales, la actual legislación del IRPF en materia de vivienda en propiedad incide en mayor medida sobre los niveles intermedios de renta. (...) En resumen, la supresión del actual tratamiento fiscal favorable que reciben los propietarios de su vivienda daría lugar a una disminución de la tasa de vivienda en propiedad en torno al 5,5 por ciento, principalmente en las zonas urbanas, fomentándose en los mismos términos la opción de alquiler. (...) El autor también analiza los efectos estimados para la reforma del IRPF que entró en vigor con la ley 40/1998: el efecto de esta reforma del IRPF sobre la elección de tenencia parece ser escaso, estimándose en todo caso que aumenta la tasa de viviendas en alquiler en torno en un 0,74 por ciento. Sin embargo el efecto sobre la propiedad es ambiguo. Por una parte, disminuye en 1,76 por ciento el porcentaje de viviendas en propiedad en zona urbana alta, lo cual es compensado por un aumento conjunto en el porcentaje correspondiente a zonas urbanas medias-inferiores y rurales de 1,02 por ciento.” (Barrios García, Javier A.; Rodríguez Hernández, José E. Política fiscal de vivienda en España y elección de tenencia-localización de la vivienda habitual: una valoración micro econométrica. *Estadística española*, Vol. 50, núm. 167, 2008, pp. 67-100).

[33] García-Montalvo, 2003.

[34] Burriel de Orueta, 2008.

[35] Burriel de Orueta, 2008.

[36] Burriel de Orueta, 2008.

[37] Roca J.; Clusa, J.; Marmolejo, C. *Potencial urbanístic de la Regió Metropolitana de Barcelona*. Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona, 2005.



[38] Ya en 1998 Vergés Escuin lo identifica: “Las pérdidas de población de los municipios centrales y las ganancias que experimentan los periféricos a escala metropolitana confirman un fuerte movimiento de dispersión desde el centro hacia la primera corona y, probablemente, de ésta a la segunda. Las edades migratorias preferentes corresponden a los 20-34 años, es decir, hogares jóvenes que conllevan un importante potencial de natalidad. (...) Ésta variación del perfil de población genera variaciones en las necesidades de servicios urbanos con el problema de cómo repercutir éstos costes en el desarrollo suburbano y sobre qué colectividad hacerlo. Finalmente, no se tienen que olvidar los problemas de los municipios centrales que pierden los hogares más dinámicos y solventes.” (Vergés Escuin, Ricardo. *Evolució del parc d’habitatges a la Regió Metropolitana de Barcelona* (o la problemàtica de la dispersió periurbana). *Papers* nº 29, 1998, p. 55-62).

[39] Burriel de Orueta, 2008.

[40] “La Comisión de la UE considera que en 2008 los principales factores de freno para la economía española fueron la restricción crediticia, el efecto riqueza negativo derivado del descenso de precios de las acciones y de la vivienda y la dificultad de dinamizar las exportaciones ante el freno sufrido por la demanda mundial. El estímulo fiscal introducido en los presupuestos de 2009, añadido al establecido en noviembre de 2008, apoyado en la inversión pública, limitará la caída de la construcción, en concreto en el segmento no residencial. El déficit público se ampliará hasta el -6,2 por ciento del PIB en este año, mientras que el peso de la deuda pública de España en el PIB será todavía inferior al final de 2009 al de la media de la Eurozona.” (Rodríguez López, Julio. 2008b. El mercado de vivienda y crisis financiera en 2009. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, núm. 159, 2008, pp. 141-160).

[41] “Según la EPA (Encuesta de Población Activa), en el segundo trimestre de este año la variación interanual de dicha variable fue del 2,86 por ciento, lo que ha supuesto un aumento neto anual de 464.100 hogares. Esta evolución no resulta coherente con la evolución del empleo en la misma encuesta, a la vista, sobre todo, de que la posibilidad demográfica de crear un hogar no se materializa necesariamente si no va acompañada de la realidad de un empleo y de un alojamiento, en propiedad o en alquiler. La evolución del número de hogares depende más del ciclo que de la demografía, que viene a ser un marco potencial”. (Rodríguez López, Julio. 2008a. El año de los abundantes peligros económicos y de la crisis del mercado de vivienda. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, núm. 157, 2008, pp. 541-561).

[42] Roca Cladera, J. ¿Reducción de la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos? *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales XXX*, nº 115, 1998, p. 37-55.

[43] Ya en el año 2004, cuando algunos autores estimaban la finalización del ciclo alcista, se alertó que se estaba generando un importante stock de vivienda sin vender de la que, tarde o temprano, la administración se tendría que hacer cargo. “El ciclo ahora parece que se acaba (2004), habiendo amasado una gran cantidad de capital. Muchas de estas firmas (las dedicadas a la actividad constructiva) ya empiezan a esperar ventajas fiscales para convertirse en los propietarios de una gran cantidad de propiedades para explotarlas en alquiler”. (Leonart, Pere; Garola, Àlvar. *Habitatge i estratègies empresarials: l’oferta*. *Revista Econòmica de Catalunya* nº 48, 2004, p. 77-93).

[44] Rodríguez López, J. El año de los abundantes peligros económicos y de la crisis del mercado de vivienda. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº157, 2008a, pp. 541-561.

[45] “La construcción de nuevas viviendas protegidas está sufriendo en 2008 el retroceso general de la demanda y de la oferta del subsector de la construcción residencial. Las viviendas protegidas iniciadas y terminadas descendieron con intensidad en el primer trimestre de 2008 (-58,3 por ciento fue el retroceso de las iniciaciones de viviendas protegidas en enero-marzo de 2008 sobre el mismo periodo de 2007), según los datos publicados por el Ministerio de Vivienda. Evolución interanual 2008/2007 (enero-marzo) ha sido muy dispar entre las diferentes autonomías, posiblemente por lo breve del plazo para el que se dispone de información en el presente ejercicio.” (Rodríguez López, 2008a).

[46] El anterior ciclo alcista ha estado más largo de lo estimado por los autores: “La evolución del mercado inmobiliario en España entre 1987 y 2004 subraya, desde una perspectiva histórica, que el crecimiento explosivo en producción y precios en los últimos años tendría que terminar este año (2004)”. (Clusa, Joaquim; Moneo, Rafael; Mur, Sara. *El mercat immobiliari català i espanyol: globalització i final del cicle alcista?* *Revista Econòmica de Catalunya* nº 49-50, 2004, p. 190-207). Otros autores hacían predicciones similares, no tanto basados en inercias históricas como en el agotamiento de los suelos urbanizables: “Calculando la capacidad de los núcleos urbanos para generar nueva vivienda, se predice una fecha inminente de agotamiento de suelos disponibles para construcción residencial, si la construcción sigue el ritmo actual (2003).” (Jover, Agustí; Morell, Miquel; Gómez, Àngel. *Habitatge i consum del sòl*. *Revista Econòmica de Catalunya* nº 48, 2004, p. 112-126)

[47] Rodríguez López, 2008b.

[48] “En cuanto a la accesibilidad, el que en 2008 los precios medios de las viviendas creciesen solo en un 0,7 por ciento, frente al aumento superior al 5 por ciento registrado por los salarios medios por persona ocupada, dio lugar a que descendiese la relación precio de la vivienda /salario medio anual. Esto implicará que en 2009 se puede avanzar hacia una situación más ajustada del mercado de vivienda, en el sentido de aproximación de los precios de venta de las viviendas hacia los niveles de ingresos familiares dominantes en España, en especial para los hogares de nueva creación.” (Rodríguez López, 2008b).

[49] “El exceso de oferta de vivienda y el aumento del coste de capital (tipos de interés más elevados y ausencia de expectativas alcistas en los precios de las viviendas) provocaron un descenso gradual de las transacciones. La restricción crediticia derivada de la crisis financiera llevó a un "derrumbe" de dicho mercado en 2008. El comportamiento de los precios de las viviendas ha sido de descenso moderado. La desaceleración de la inflación de la economía retrasará el ajuste del mercado de vivienda. Ello no ayudará a mejorar la situación general de la economía en 2009, ejercicio que aparece cargado de interrogantes.” (Rodríguez López, Julio. Auge y derrumbe del mercado de la vivienda en España. *Economistas*, Año 27, núm. Extra 119, 2009 pp. 78-88).

[50] Campos Echevarria, J.L. *La burbuja inmobiliaria española*. Barcelona: Marcial Pons, 2008.

[51] El esfuerzo económico de la administración para desarrollar políticas que palién los efectos de la crisis tiene sus consecuencias también en endeudamiento. Hoy por hoy, ciudadanos y administración estarían muy endeudados aunque con orígenes temporales distintos. “El efecto riqueza derivado de las plusvalías inmobiliarias y la pujante actividad constructiva acentuaron la euforia consumista y el déficit exterior de la economía española. Si a esto se añade el notable déficit y endeudamiento público ocasionado por las políticas anti-cíclicas, tenemos que la economía española sufre desequilibrios sin precedentes cuyo saneamiento le exige la disciplina del euro.” (Naredo Pérez, José Manuel. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias, *Boletín CF+S* nº 44, 2010).

[52] “Dicha circunstancia contribuiría a realizar una cierta aproximación al equilibrio del mercado de vivienda, situación esta que parece lejana en el verano de 2008. Aunque las viviendas iniciadas han descendido de forma espectacular en 2008, las viviendas terminadas continúan creciendo en 2008 sobre el año anterior (se trata de viviendas iniciadas en 2006, puesto que el plazo de construcción de una vivienda se sitúa en torno a los 24 meses). Dicha circunstancia, unida al persistente descenso de las ventas de todo tipo de viviendas, podría acrecentar el conjunto de viviendas de nueva construcción no vendidas, que ya se situaba en torno a las 700.000 a fines de 2007.” (Rodríguez López, 2008a).

[53] Naredo, J. M.; Marcos, C.; Carpintero, O. *El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles*. Bolsa de Madrid 127, 2004.

[54] Marmolejo, C.; Stallbohm, M. En contra de la ciudad fragmentada: ¿hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona? *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

[55] Rodríguez López, 2008a.

[56] Este artículo se ha escrito en el marco del Proyecto de Investigación “La planificación de la vivienda en Cataluña”, del Plan Nacional de Investigación Fundamental No Orientada 2011-2013, Ministerio de Ciencia e Innovación, (CSO2010-21521-C03-01) cuyo investigador principal es el catedrático de urbanismo de la Universidad Politécnica de Cataluña D. Ricard Pié Ninot.

## Bibliografía

BARRIOS, J.; RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, J. Política fiscal de vivienda en España y elección de tenencia-localización de la vivienda habitual: una valoración microeconómica. *Estadística española*, vol. 50, núm. 167, 2008, pp. 67-100.

BURRIEL de ORUETA, E. La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. *Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.

CAIXA CATALUNYA Endeutament de les llars espanyoles i exposició del sistema financer. *Informe sobre la conjuntura econòmica* nº 115, juliol 2007, p. 59-73.

CAMPOS ECHEVARRIA, J.L. *La burbuja inmobiliaria española*. Barcelona: Marcial Pons, 2008.

- CLUSA, J.; MONEO, R.; MUR, S. El mercat immobiliari català i espanyol: globalització i final del cicle alcista? *Revista Econòmica de Catalunya* n° 49-50, 2004, p. 190-207.
- ESTEBAN, J. L'habitatge a Barcelona: estat de la qüestió i alternatives. *Papers* n° 29, 1998, p. 9-22.
- FERRER, A. El potencial de rehabilitació del parc d'habitatges de Barcelona. *Papers* n°29, 1998, p. 37-45.
- GAJA, F. 'El Tsunami urbanizador' en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006, *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. VolXII*, núm 270 (66), 2008.
- GARCIA-MONTALVO, J. La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. *Perspectivas del Sistema Financiero* n°78, 2003, p. 1-43.
- JOVER, A.; MORELL, M.; GÓMEZ, À. Habitatge i consum del sòl. *Revista Econòmica de Catalunya* n° 48, 2004, p. 112-126.
- LLEONART, P.; GAROLA, A. Habitatge i estratègies empresarials: l'oferta. *Revista Econòmica de Catalunya* n° 48, 2004, p. 77-93.
- MARMOLEJO, C.; STALLBOHM, M. En contra de la ciudad fragmentada: ¿hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona? *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.
- MASCARILLA, O.; COSTA, J. Riquesa immobiliària finançament de la dependència a Catalunya. *Nota d'Economia* n° 85, 2006, p. 81-93.
- MIRALLES-GUASCH, C.; BARNADA, J. Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la província de Barcelona. *Papers* n° 46, 2007, p. 9-46.
- MONÉS, M. A.; CARRERA, J. M. *La Barcelona Metropolitana els propers vint anys. Prospectiva de mercat de treball, demografia i habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, 2003.
- NAREDO J. M. *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI, 1996.
- NAREDO, J. M.; MARCOS, C.; CARPINTERO, O. *El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles*. Bolsa de Madrid 127, 2004.
- NAREDO J. M. *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Boletín CF+S, 44, 2010.
- OLIVER ALONSO, J. *Demografía y vivienda en España y en las CC.AA*. Barcelona: Caixa Catalunya, 2005.
- PUJADAS RUBIES, I. Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, núm. 13, 2009, p. 281-290.
- ROCA CLADERA, J. ¿Reducción de la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos? *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales XXX*, n° 115, 1998, p. 37-55.

ROCA, J.; CLUSA, J.; MUR, S. El mercat immobiliari de la Regió Metropolitana de Barcelona i les Comarques Centrals de Catalunya. *Informe territorial de la província de Barcelona 2004*, Barcelona: Cambra de Comerç/Diputació de Barcelona, 2004, p. 182-255.

ROCA J.; CLUSA, J.; MARMOLEJO C. *Potencial urbanístic de la Regió Metropolitana de Barcelona*. Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona, 2005.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. Ley de Suelo y mercado de vivienda. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº39 (152-153), 2007, p. 481-491.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. El año de los abundantes peligros económicos y de la crisis del mercado de vivienda. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº157, 2008a, pp. 541-561.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. El mercado de vivienda y crisis financiera en 2009. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº159, 2008, 2008b, pp. 141-160.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. La nueva coyuntura del mercado de vivienda. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº155, 2008c, pp. 155-176.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. Auge y derrumbe del mercado de la vivienda en España. *Economistas*, Año 27, núm. Extra 119, 2009, pp. 78-88.

ROYUELA, V.; VAYÁ, E.; SURIÑACH, J. Factors explicatius de la disparitat de preus al mercat immobiliari català. *Nota d'economia* nº 72, 2002, p. 37-55.

VERGÉS, R. Evolució del parc d'habitatges a la Regió Metropolitana de Barcelona (o la problemàtica de la dispersió periurbana). *Papers* nº 29, 1998, p. 55-62.

VERGÉS, R. Mercado residencial: libertad y equilibrio. *Arquitectos* nº176, 2005, p. 97-107.

[Edición electrónica a cargo de [Ferran Ayala](#)]

© Copyright María Lluïsa Marsal y Josep María Vilanova, 2013.

© Copyright *Biblio3W*, 2013.

Ficha bibliográfica:

MARSAL, María Lluïsa; VILANOVA, Josep María. Hegemonía y declive de un ciclo desarrollista ya destronado. Urbanismo y construcción en España 1997-2007. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 28 de febrero de 2013, Vol. XVIII, nº 1015.<<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1015.htm>>. [ISSN 1138-9796].

[Volver al índice de Biblio 3W](#)



[Volver al menú principal](#)