

EN FOTOS

España, el 'ladrillazo' que nunca se fue

El vacío sigue en muchos de los lugares que lideraron el pinchazo inmobiliario. Y se añaden nuevos



Pamplona (2005-2019) (Pablo González | nacionrotonda.com)

ALEXIS RODRÍGUEZ-RATA

26/03/2020 06:00 | Actualizado a 26/03/2020 11:19

Paisajes sin vida. Calles sin personas ni edificios. Asfaltos sin coches. Viviendas –cuando las hay– que nunca llegaron a ocuparse. O proyectos que acumulan polvo en los cajones. Todavía más en medio de la pandemia del **coronavirus**. Por eso, es mirar atrás, y preguntarse: ¿qué aprendimos con la última **crisis**? El **boom inmobiliario** vino seguido del **crac** de la **economía**. Sólo es en los últimos años que **España** ha crecido en PIB, ha reducido el paro, hasta volvía la construcción. Su evolución tras el estallido de la epidemia global es más que incierto. Pero es abrir Google Earth y ver que **el antiguo ladrillazo sigue en pie**. Y que **nunca ha llegado a detenerse del todo**.



El colectivo *Nación Rotonda*, por ejemplo, lo documenta desde hace años a través de imágenes aéreas de un país que suma *rotondas fantasmas*. Día a día. Año a año. Ya van más de mil. Hasta crear un mosaico en el que sólo hay calles y pavimento acompañados –las más de las veces– por **rotondas sin salida**.

Arcosur, Zaragoza (2009-2019) | Ávila sur (2009-2019)

ARCOSUR (2009-2019)

Zaragoza



AVILA SUR (2009-2019)

Ávila



Porque el pinchazo hundió el negocio inmobiliario de un día para otro. De manera precipitada. De una forma inesperada para la mayoría. Con graves consecuencias para muchos. Entre cierres de empresas, desempleo, migración en busca de oportunidades, desahucios que siguen. Todavía hoy se ven urbanizaciones y obras faraónicas abandonadas en medio de páramos en los que nadie vivía. Como Seseña, en Toledo. O Valdecañas, en Cáceres. Algunas, sentenciadas de derribo. Otras, entre campos de golf sin usar ni regar. Incluso en áreas protegidas.

Una etapa –si se sigue al geógrafo Oriol Nel·lo de la Universitat Autònoma de Barcelona–, que inquieta por su escala. Cada diez días entre 2000 y 2005 se urbanizaba una superficie equivalente al Eixample de Barcelona. Un total de 36,5 Eixamples cada año. Entre 1996 y el 2006 se construyó una superficie artificial de



carácter urbano equivalente a una tercera parte de toda lo construida a lo largo de la historia. Una “desmesura territorial”, según nos resume Pedro Górgolas, doctor arquitecto y profesor asociado en urbanismo y ordenación del territorio de la Universidad de Sevilla, que dio pie a la “periferia nonata”, a esos “territorios inacabados suspendidos de forma súbita tras el derrumbe del sector inmobiliario”. A la *nación rotonda*.

Aunque esta también sea una vieja conocida.

Chiloeches, Guadalajara (2005-2017) | Dos Hermanas, Sevilla (2008-2018)

CHILOECHES (2005-2017)

Guadalajara



DOS HERMANAS (2008-2018)

Sevilla





El camino a la pesadilla del pinchazo

La última burbuja inmobiliaria “no es un acontecimiento aislado en la historia reciente de España”, nos relata el propio Górgolas. Y continúa: “En los últimos cincuenta años el crecimiento económico se ha apoyado en tres booms inmobiliarios: el tardofranquista, de 1963 a 1973; el neodemocrático, de 1985 a 1992; y el vinculado al cambio de milenio, de 1997 a 2007. Lo que indica la clara dependencia de este sector”.

La pregunta, en consecuencia, es obligada: ¿estamos asistiendo al final de esta tradición especulativa o ya se comienza a escribir un nuevo capítulo de una historia interminable?

El Cañaveral, Madrid (2005-2018)

EL CAÑAVERAL (2005-2018)

Madrid



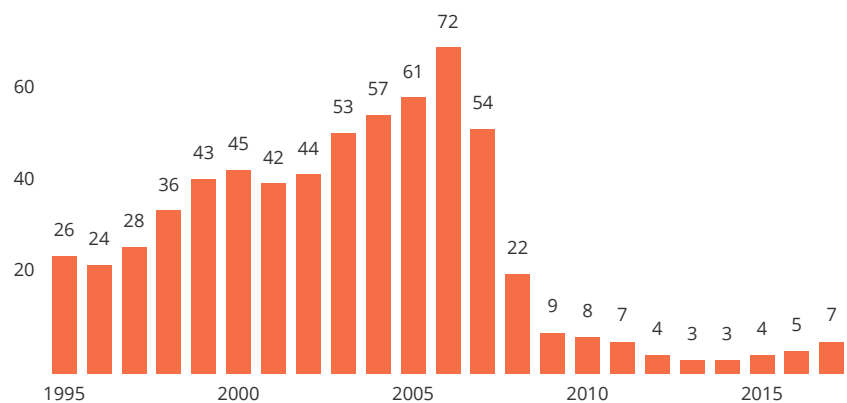
Esa crisis nos dejó un hotel a medio construir en Murcia en cuya azotea se leía (en alemán y en mayúsculas, como nos destaca el fotógrafo Rafael Trapiello, ingeniero de caminos y uno de los fundadores de *Nación Rotonda*) “Los años de vacas gordas han terminado”. Era el recuerdo del éxtasis de gasto previo y la depresión de la posterior austeridad. Un recuerdo del pasado y un aviso para el futuro.

Y es que, cuando todavía no habíamos solucionado la crisis anterior, llenado los vacíos previos sobre el territorio, curado las heridas en la tierra, los números insinúan que volvemos a revivir un viejo sueño. A otra escala. En otro tiempo. Con permiso del Covid-19.

Número de viviendas visadas, en miles

MEDIA MENSUAL

SUMA MÓVIL 12 MESES



Fuente: Banco de España. Evolución reciente del mercado de la vivienda en España, 2019.

LA VANGUARDIA



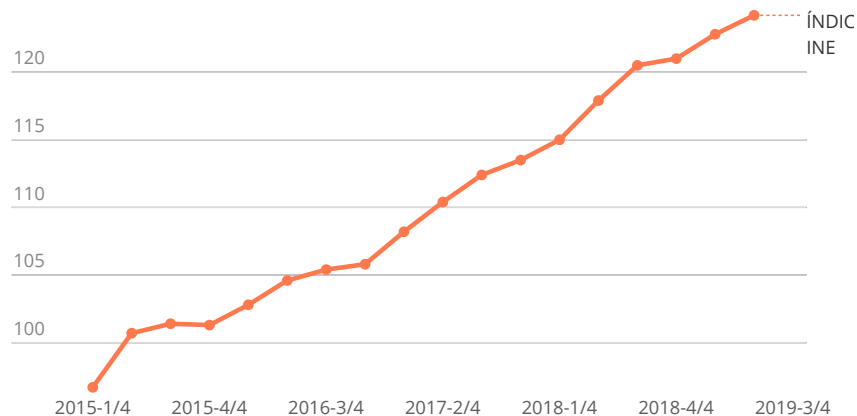
Porque como indica a *La Vanguardia* la Asociación de Promotores Constructores de España (APCEspaña), vuelve la construcción. Poco a poco. Sin *marca personal* como en el pasado (“el sector sigue muy atomizado, pero menos que en la etapa anterior al año 2007”, aseguran). Pero, al menos hasta el mes pasado, se consolidaba. Pese a que la pública Sareb (la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria) aún cuente con miles de pisos heredados de los activos tóxicos de los bancos. Y aunque sigan, todavía hoy, sea en la Sareb o fuera de esta, sin venderse gran parte de los pisos vacíos que pueblan el país.

El catedrático de Economía en la Universitat Pompeu Fabra y especialista en el sector, José G. Montalvo, de hecho, puntualiza que “con un nivel de construcción menor del 10% de los que se construía durante la burbuja, es difícil hablar de un nuevo boom de la vivienda. Las compraventas, sobre todo dominadas por la segunda mano, son solo algo más del 50% de la época de la burbuja. Si por ‘auge’ se entiende aumento del precio, sí que ha habido una clara recuperación desde 2014. Pero los precios siguen estando más de un 20% por debajo del máximo, y en los últimos meses se están desacelerando hasta el punto de empezar a caer en las zonas donde subieron más rápido. Por ejemplo, en Barcelona y Madrid”.



Índice general de precios de la vivienda

2015 - 2019 POR TRIMESTRES



Fuente: INE.

LA VANGUARDIA

Viviendas con ejecución hipotecaria iniciada

TERCER TRIMESTRE DE 2019

Categoría	Número de viviendas
TOTAL	5.775
Catalunya	1.439
Comunidad Valenciana	1.398
Andalucía	1.189
Región de Murcia	402
Comunidad de Madrid	315
Castilla-La Mancha	204
Galicia	160
Castilla y León	159
Canarias	82
Islas Baleares	74
Aragón	68
Cantabria	65
Extremadura	60
Principado de Asturias	57
Comunidad Foral de Navarra	18



La Rioja	13
País Vasco	9
Melilla	2
Ceuta	1

Fuente: **INE**.

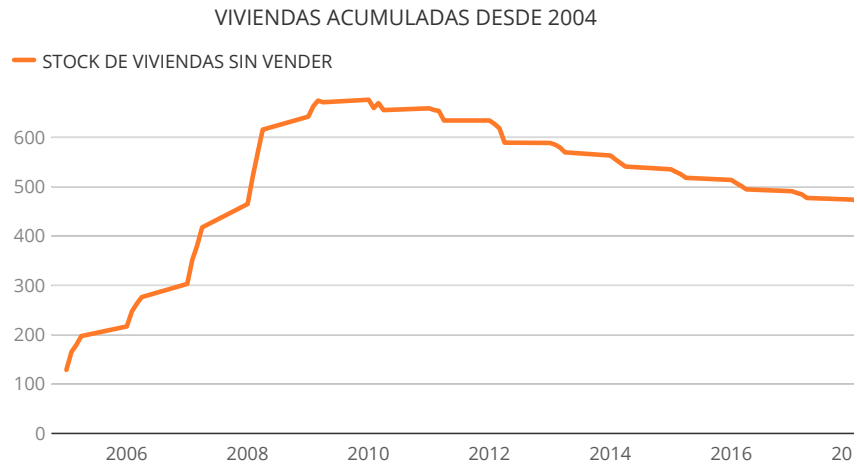
LA VANGUARDIA

Es a su vez la APCEspaña quien señala que “no hay un boom de la construcción. Llevamos cinco años con datos positivos en cuando a la actividad, pero respecto a unas cifras de partida del año 2014, de visados de viviendas nuevas, que eran de 34.000 para toda España. No obstante, todavía son niveles de actividad muy razonables que incluso están por debajo de la necesidad de vivienda nueva que existe en España si tenemos en cuenta la creación de hogares nuevos al año según el INE. En concreto, en España se han visado (inicio de construcción) 106.242 viviendas nuevas en 2019. La creación de hogares se sitúa en 122.000”.

Y es precisamente en su explicación donde reside una crítica compartida por varios de los expertos en urbanismo. Entre los que rememoran la *nación rotonda* y el *ladrillazo*. Tanto como para poner a los renovados proyectos de expansión urbana en el epicentro de una nueva duda: ¿quizá, como ya dijera el economista John Kenneth Galbraith, la memoria de los mercados es breve?, ¿quizá, como resumen otros especialistas, vivimos en la *miopía del desastre* y cuanto más nos alejamos de éste, más tendemos a repetirlo?



Evolución del stock de viviendas sin vender, en miles

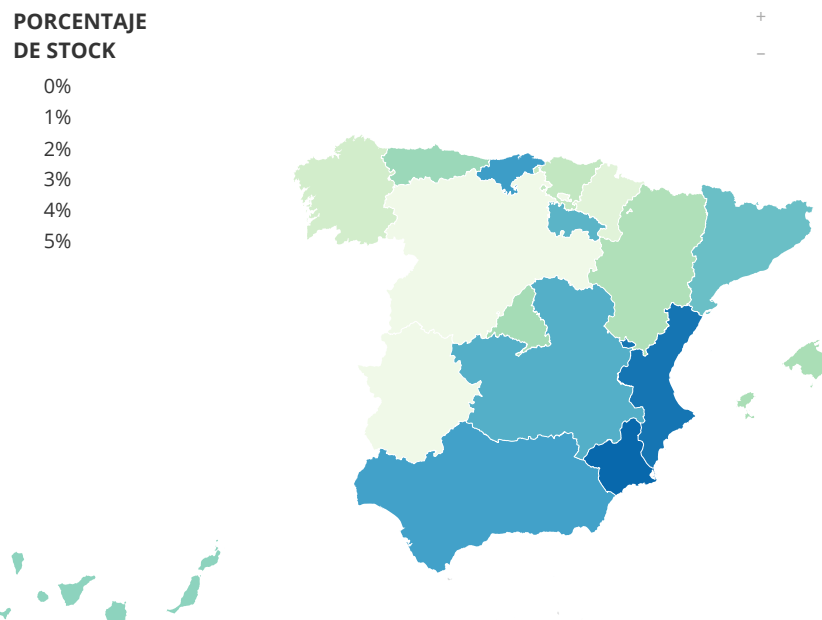


Fuente: **Banco de España. Evolución reciente del mercado de la vivienda en España, 2019.**

LA
VANGUARDIA

Estimación del stock de viviendas sin vender

PORCENTAJE SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDA DE 2017. IV TR 2018



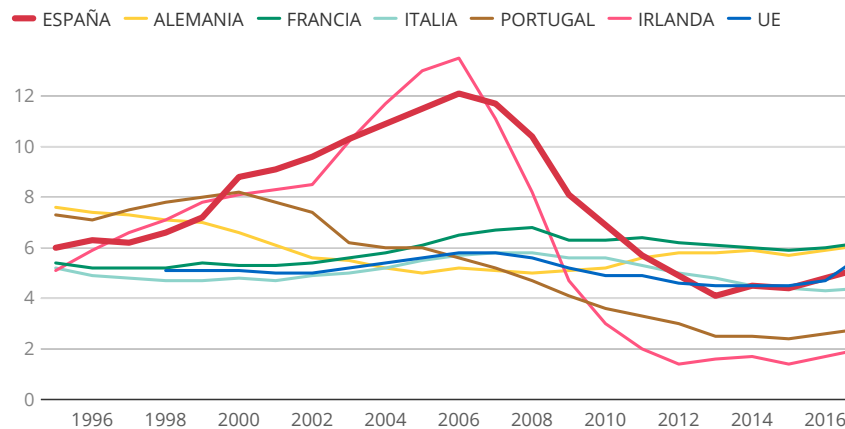
Fuente: Banco de España. Evolución reciente del mercado de la vivienda en España, 2019.

LA
VANGUARDIA

Los casos que siguen y los que vendrán

José Luis Miralles, ingeniero y profesor titular de urbanismo en la Universitat Politècnica de València, por ejemplo, resalta a *La Vanguardia* lo que él considera un problema de fondo: “Afecta el que todavía hoy sea más barato urbanizar suelo rural que no organizar y/o rehabilitar lo urbanizado, mejorar y renovar la ciudad existente ya consolidada. Es decir, también entra en juego la política de precios de lo que se puede edificar”, señala. Y continúa: “Siempre ha existido un déficit de vivienda para quien no ha podido pagarla. Sigue existiendo. Aunque sobren viviendas.”

Comparación internacional de inversión en vivienda, en porcentaje del PIB



Fuente: Banco de España. Evolución reciente del mercado de la vivienda en España, 2019.

LA
VANGUARDIA

De hecho, los datos hablan en el mismo sentido. Toda España se vio afectada por la fiebre inmobiliaria en su pasado más reciente. Aunque sobre todo las grandes aglomeraciones urbanas



españolas, con Madrid y Barcelona a la cabeza, seguidas por las islas y el litoral mediterráneo. Es donde se ve mejor el rastro de lo dejado a medias. Hoy en día la construcción vuelve a estos lugares. Aunque a otros niveles. De forma más modesta. Pero vuelve, como ilustran las fotografías incluidas en este reportaje, con conocidas *líneas* incluso sobre territorios poco antes inexplorados.

“La recuperación inicialmente se centró en Barcelona, Madrid, partes de Málaga, Baleares y Canarias. Luego se fue expandiendo en mancha de aceite a las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid y a otras ciudades grandes, como Valencia o Zaragoza, que tomaron el relevo. Pero en estos momentos el ciclo está cambiando y aquellos sitios donde primero empezaron a subir los precios se están desacelerando muy rápido, mientras otros han tomado, de forma momentánea, el relevo. Muchas ciudades no han recuperado nada de los precios de la vivienda desde 2014 o aún siguen mostrando caídas de precios”, nos detalla Montalvo.

La Manjoya, Asturias (2004-2017) | Magraners, Lleida (2008-2018)

LA MANJOYA (2004-2017)

Asturias



MAGRANERS (2008-2018)

Lleida



Precisamente, el economista Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario de España, advertía en el Congreso de los Diputados, en el 2017, durante la comisión de investigación sobre la crisis financiera, del riesgo de una (nueva) burbuja en el sector inmobiliario, si bien “quienes en este momento están aportando más dinero en España, no están siendo los bancos sino los fondos de inversión. Son fondos extranjeros los que están comprando suelo, e incluso construyendo como promotores”.

**Marina D'Or, Oropesa del Mar, Castellón (2002-2017) |
Pamplona (2005-2019)**

MARINA D'OR (2002-2017)

OROPESA DEL MAR





PAMPLONA (2005-2019)

Navarra



Advertía, así, de proyectos nuevos que se parecen a los antiguos, de norte a sur y de este a oeste. O como señala, a su vez, Trapiello, de *Nación Redonda*, de “[imágenes aéreas que] siguen transmitiendo lo absurdo en España. No sólo por el antes y el después, sino por unas soluciones urbanísticas que me parecen muy surrealistas. Estamos preocupados por las identidades territoriales, pero hacemos ciudades sin identidad, donde la foto es siempre la misma, ahora con menos huecos”.

Salamanca (2007-2019)

Salamanca (2007-2019)



Salamanca (2007-2019)

Salamanca



Hay miles de casos para 8.000 municipios totales en España. Miles de dibujos en los planos en los que se adivinan vías que nadie pisa y que todavía menos se viven; vías que incluso hay quien duda en si alguien acabará por hacerlas suyas. En una representación, “cómica” para algunos y “trágica” para otros, que –según se atribuye a Mark Twain– viene a ensalzar eso de que “la historia no se repite, pero muchas veces rima”.

**EMERGENCIA SANITARIA****Netanyahu aboca Israel a una crisis constitucional en plena epidemia**

El Gobierno cierra las sinagogas pese a la resistencia de los judíos ultraortodoxos

