

Scripta NovaREVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA
Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona.

ISSN: 1138-9788

Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. XX, núm. 539

1 de julio de 2016



El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital

Ruben Camilo Lois González¹
Universidade de Santiago de Compostela

María Jose Piñeira Mantiñan¹
Universidade de Santiago de Compostela

Sònia Vives Miró²
Universidade de Santiago de Compostela

El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital (Resumen)

Desde hace varias décadas, la Geografía ha manifestado un interés especial por el proceso de urbanización y el estudio de los sistemas urbanos creados por el mismo. De hecho, en España han sido numerosos los autores que insisten en que se ha generado una realidad metropolitana compleja, donde la ciudad clásica y sus periferias amplias definen las claves de la organización del espacio del país. Este proceso ha sido el resultado, en el fondo y en la forma, de las dinámicas capitalistas, que responden a las lógicas del circuito secundario de acumulación, bien caracterizadas a partir de la obra de K. Marx por geógrafos como D. Harvey. El resultado de un capitalismo expansivo y desregulado ha sido una aceleración sin precedentes de la expansión urbana y de las dinámicas de artificialización del suelo. En esta contribución, se repasa la bibliografía geográfica y urbanística más importante que ha caracterizado la burbuja inmobiliaria, los actores que han impulsado y se han beneficiado del mismo, los resultados del crecimiento expresadas en cientos de miles de viviendas nuevas e infraestructuras

¹ Publicación basada en el Proyecto “Sistema de Indicadores para el análisis de las dinámicas urbanas y metropolitanas en España a comienzos del siglo XXI” del Plan Nacional de I+D+I del Ministerio de Ciencia y Innovación (Ref. CSO2010-16298).

² Esta investigación ha recibido financiación del proyecto “Geografías de la crisis: análisis de los territorios urbano-turísticos de las Islas Baleares, Costa del Sol y principales destinos turísticos del Caribe y Centroamérica (CSO2012-30840) del Plan Nacional de I+D+I del Ministerio de Ciencia y Innovación, y cofinanciación del fondo FEDER, de la *Direcció General d’Universitats, Recerca i Transferència del Coneixement, de la Conselleria d’Educació, Cultura i Universitats de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

lujosas por todo el territorio, y las conclusiones que debemos obtener de nuestro análisis para que acciones semejantes no se repitan en el futuro, y se afirme un urbanismo destinado a atender las necesidades de la mayoría de la población.

Palabras clave: urbanización difusa, áreas metropolitanas, sistema urbano policéntrico, circuitos de acumulación de capital, España.

The urbanization process in Spain (1990-2014). Interpretations from the Geography and from the theory of capital circuits (Abstract)

For several decades, the Geography has demonstrated a special interest for the process of urbanization and the study of the urban systems that are result of it. In fact, in Spain numerous the authors insisted that there has been generated a metropolitan complex reality, where the classic city and its wide peripheries define the keys of the organization of the space of the country. This process has been the result, in the heart and in the form, of the capitalist dynamics of accumulation, which answer to the logics of the secondary circuit of accumulation, well characterized by K. Marx and geographers like D. Harvey. The result of an expansive and deregulated capitalism has been an acceleration without precedents of the urban expansion and of the dynamics of artificialización of the soil. In this contribution, the geographical and urban bibliography more important that has characterized boom developer and the real-estate bubble has been revised, the actors who have stimulated and have benefited from the same one, the results of the growth expressed in hundreds of thousands of new housings and luxurious infrastructures for the whole territory, and the conclusions that we must obtain of our analysis in order to do not repeat similar acts in the future, and to develop an urbanism destined to attend to the needs of the majority of the population.

Key words: urban sprawl, metropolitan areas, polycentric urban system, circuit of capital, Spain.

El estudio de la Geografía urbana tiene una amplia trayectoria en nuestra disciplina y siempre ha prestado una enorme atención a la dinámica de crecimiento urbano³. El mismo implica aumentos demográficos en los núcleos principales, concentración económica, un modo de vida particular y sobre todo la artificialización del suelo, es decir, la ocupación del suelo para la construcción de viviendas, infraestructuras y equipamientos. Este proceso ha interesado a la Geografía urbana porque le permite avanzar en un análisis a diferentes escalas: se profundiza en el conocimiento del espacio interior de la ciudad y, al mismo tiempo, se comprende mejor la evolución del sistema urbano a escala regional o nacional⁴. Por eso, cuando la burbuja inmobiliaria en España comenzó a presentar síntomas alarmantes y después de su estallido en 2008, han sido numerosos los colegas de diversas universidades que han caracterizado muy acertadamente el fenómeno y han analizado su impacto en el agravamiento de la crisis económico-financiera en nuestro país. Entre los mismos, se encuentran profesores de la Universidad de Valencia (en particular, y en dos vías complementarias, J. Romero y E. Burriel), de Barcelona y Lleida⁵. Como se puede observar⁶, la mayoría de los análisis

³ Carter, 1976; Bosque, 1986; Capel, 2002, 2005 y 2013; Lois, González y Escudero, 2012.

⁴ Hall, 1996; Capel, 2003; Piñeira, 2010.

⁵ Bellet, 2007; Brandis, 2007 y 2010; Burriel, 2008 y 2009; Ocaña, 2009; Murray y Blázquez, 2009; Romero, 2010; Piñeira, 2010; Nel.lo, 2011; Gómez, 2011; Troitiño, 2011; Lois y Piñeira, 2011; Rullán 2011 y 2012.

⁶ Entre otros, O. Nel.lo y C. Bellet; y en un plano más teórico, Capel, 2013), Málaga (C. Ocaña y M^aL. Gómez), Madrid (sobre todo D. Brandis y M.A. Troitiño), Santiago de Compostela y, muy especialmente, Mallorca (en torno al núcleo liderado por O. Rullán

proceden de territorios donde las manifestaciones del crecimiento urbano especulativo y descontrolado han sido más intensas⁷.

La expansión urbana, en un proceso perfectamente descrito por los autores clásicos⁸, está directamente relacionada con la teoría de los circuitos de capital, en concreto a la reproducción ampliada de los circuitos de capital⁹, mediante la cual el exceso de dinero circulante se ha dirigido al circuito secundario de capital. Así, la relación directa que existe entre la urbanización y los procesos de acumulación de capital, se justifica en la medida en que si se movilizan masas de capital fijo para la construcción de viviendas y grandes infraestructuras, se pospone la aparición de problemas de exceso de capacidad. Es lo que explica que si en 1997 el sector de la construcción suponía el 4,7 por ciento del PIB, diez años después alcanzaba el 9,3 por ciento, un incremento que condujo a una expansión urbana financiada mediante promociones masivas llevada a cabo para dar facilidades a una demanda heterogénea (primera o segunda residencia, habitantes locales y foráneos, etc.) encuadrada en el concepto ampliado de clase media y de sociedad de propietarios¹⁰.

Sin embargo, contribuciones realizadas desde la Geografía y otras disciplinas sociales, revelan que la crisis inmobiliaria en España ha desembocado en otra general y de modelo. Los fabulosos negocios de la promoción y la construcción han conducido a suspensiones de pagos, quiebras y, en el mejor de los casos, encogimiento de las empresas de estos sectores. El tsunami urbanizador¹¹ se ha llevado por delante al tradicional sistema de Cajas de Ahorro, implicadas directamente en la financiación especulativa de la urbanización residencial y de grandes obras públicas¹². En consecuencia, la facilidad de concesión de créditos hipotecarios ha tornado en fuertes restricciones de acceso a los mismos, en el aumento notable de la morosidad y en el crecimiento dramático del número de desahucios.

La crisis extendida desde 2009 hasta la actualidad ha acabado con un modelo bien analizado por la Geografía. Por eso, a lo largo de este artículo se realizará una aproximación al tema, prestando especial atención a la aproximación de carácter teórico que formuló D. Harvey¹³, denominándola teoría de los circuitos del capital, y que se traslada como esquema aplicable a la realidad española. De este modo, se atiende a la sugerencia formulada por colegas como J. Romero, E. Burriel, C. Ocaña y O. Rullán de profundizar en los planteamientos analíticos del intenso y especulativo proceso urbanizador español y de su bancarrota actual. La contribución se estructura en apartados que siguen la secuencia indicada hasta ahora. Se partirá de una explicación teórico-conceptual de los modelos de crecimiento del capitalismo tardío, a partir de la teoría de circuitos de capital. A continuación, se abordarán las particularidades de la dinámica del crecimiento urbano español, utilizando diversa bibliografía sobre el tema, para posteriormente analizar los aspectos geográficos del modelo de crecimiento generado; esto es, aquellos elementos de la burbuja inmobiliaria que la Geografía puede explicar o contribuir a explicar mejor. Finalmente, a modo de conclusión se reafirmará la importancia del análisis geográfico para corregir un modelo de crecimiento errado y para influir en la toma de decisiones de los gestores públicos, necesitados de un nuevo paradigma urbanístico,

⁷ EEA, 2006 y 2010; Greenpeace, 2010 y 2011; Lois y Piñeira, 2011.

⁸ Marx, 1867 {2000}; Harvey, 1985.

⁹ Harvey, 1985; Davies, 1989, Rullán, 2012.

¹⁰ Romero, 2010; López y Rodríguez, 2010.

¹¹ Gaja, 2008.

¹² Rullán, 2012.

¹³ Harvey, 1985.

sostenible y que corte de raíz la exagerada especulación y la corrupción que ha traído consigo la fase de expansión urbana de los últimos decenios.

La expresión espacial en la onda larga de acumulación del capitalismo tardío

Este apartado del texto pretende: por una parte, contextualizar el capitalismo tardío, ya que es el período objeto de estudio, según el paradigma de las ondas largas de acumulación de capital y, por otra, analizar el papel que ha jugado la producción de espacio urbano dentro de los circuitos de capital que han imperado en el régimen de acumulación de este capitalismo tardío.

Las ondas largas de acumulación en el capitalismo histórico

Muchos han sido los autores que se han preguntado y que han debatido sobre el funcionamiento del capitalismo y sus crisis a lo largo de su historia. Los precursores de las teorías de las ondas largas en la economía capitalista fueron los marxistas Parvus, Kautsky, Van Gelderen¹⁴. Parvus, fue el primero en exponer la teoría de las ondas largas, ya que “definía sus fases ascendentes por la expansión del mercado mundial”¹⁵. Esta tesis sería “retomada por Van Gelderen buscando comprobarla con evidencias empíricas”¹⁶. Parvus en 1913, mediante el análisis de las variaciones de precios, elaboró una interpretación afirmando que las nuevas tecnologías eran uno de los desencadenantes de las ondas largas¹⁷. Por su parte, Kautsky, relacionaba las fluctuaciones de los precios con las de producción de oro¹⁸.

A estas interpretaciones les siguieron las de Kondrátiev y Schumpeter¹⁹. Kondrátiev, en 1925, planteó “la existencia de ciclos económicos con una duración aproximada de 40-50 años [...]”²⁰. Son los denominados ciclos kondrátiev, los cuales se componen de dos fases: una ascendente, de expansión económica (fase A) y una descendente, de recesión (fase B). Según esta perspectiva, “en el transcurso de los dos últimos siglos se han sucedido un total de cuatro ondas largas, correspondiendo lo ocurrido desde los años setenta con el inicio de la fase B del cuarto Kondrátiev y la transición hacia un quinto [...]”²¹. Así el capitalismo habría conocido cuatro ondas largas a lo largo de su historia: 1) desde finales del siglo XVIII hasta 1847; 2) de 1847 hasta principios de la última década del siglo XIX; 3) de finales del siglo XIX hasta la Segunda Guerra Mundial; 4) de la postguerra hasta la actualidad²². Por su parte, Schumpeter justificó la existencia de ciclos económicos en base a las innovaciones tecnológicas que se iban introduciendo periódicamente en el sistema productivo²³.

Otros autores imprescindibles que explican la crisis del capitalismo actual desde la perspectiva de las ondas largas son Mandel y Arrighi. Mandel describió la cuarta onda larga

¹⁴ Mandel, 1975.

¹⁵ Almeida, 2008, p. 38.

¹⁶ Ibidem

¹⁷ Mandel, 1975.

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ Mandel, 1986

²⁰ Méndez, 2004, p. 79.

²¹ Ibidem, p. 80.

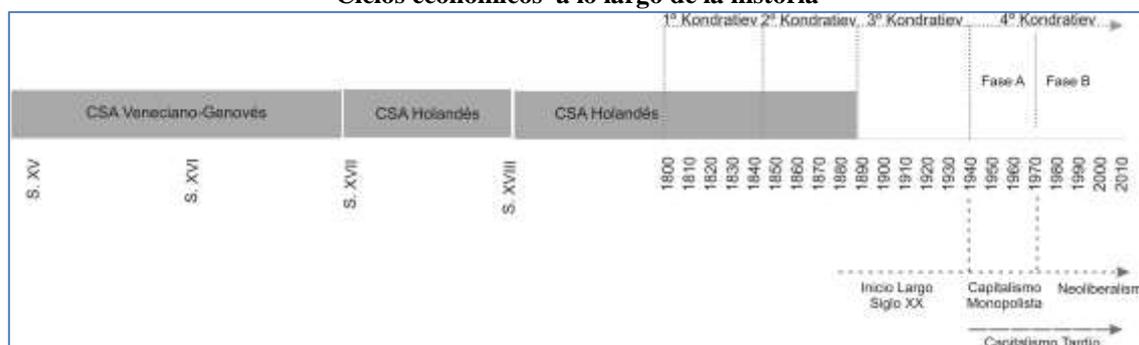
²² Guillén, 1993.

²³ Méndez, 2004.

como *capitalismo tardío*²⁴ y mantuvo abiertos varios frentes de debate. Así, con Kondratieff polemizó “demostrando que ciclos y ondas largas no constituyen sinónimos, justo porque mientras aquellos contienen una temporalidad regular estas tienen una temporalidad flexible que puede ser mayor o menor”. Con los schumpeterianos también debatió “insistiendo en que la innovación tecnológica depende de las oscilaciones de la tasa general o media de ganancia, no de empresarios individuales”. Además, “con la escuela regulacionista discutió insistiendo en que la recuperación de la onda larga depresiva no procede de una determinación endógena al sistema sino de una determinación exógena basada en la relación de fuerzas económico-política de la mundialización”²⁵.

Arrighi²⁶, por su parte, expuso que la dinámica del capitalismo histórico como sistema mundial estuvo conducida por sucesivos Ciclos Sistémicos de Acumulación (CSA), que fueron modificando los modelos económicos, y transformando el sistema político y hegemónico que los protagonizó. Cada uno de estos ciclos respondió a una etapa donde una potencia hegemónica, mediante la organización de sus relaciones políticas y productivas, se aseguró la expansión del control sobre el espacio económico mundial.

Figura 1.
Ciclos económicos a lo largo de la historia



Fuente: elaboración propia.

Así, el primero fue el ciclo veneciano-genovés, que tuvo lugar desde el siglo XV hasta principios del XVII, el segundo fue el ciclo holandés, que se desarrolló hasta finales del siglo XVIII, el tercero fue el británico, que abarcó todo el siglo XIX, y finalmente, el cuarto y último es el de Estados Unidos, que se consolidó durante el siglo XX²⁷. Este último comenzó con la Gran Depresión de 1873-1896 y la expansión financiera de finales del siglo XIX. Durante dicho periodo, las estructuras del régimen de acumulación organizado alrededor del Imperio británico (de capitalismo industrial) fueron progresivamente eliminadas a la vez que se asentaban las bases del capitalismo monopolista o fordista que alcanzó su punto de saturación a principios de los 1970, cuando se pusieron las bases del neoliberalismo²⁸ y dio comienzo la tercera fase del siglo XX (la fase financiera).

Finalmente, cabe señalar que la cuarta onda larga definida por Mandel, el *Capitalismo Tardío*, coincide con las dos últimas fases del largo siglo XX de Arrighi. Este periodo ha sido ampliamente caracterizado en España, entre otros, por Isidro López y Emmanuel Rodríguez

²⁴ Mandel, 1975.

²⁵ Mandel, 2013, p. 5.

²⁶ Arrighi, 1999.

²⁷ Ibidem.

²⁸ Harvey, 2005.

quienes en su trabajo analizan las debilidades del modelo de desarrollo económico que reinó en nuestro país desde 1994 hasta principios de 2008. López y Rodríguez²⁹ afirman que por debajo del potente resplandor de la riqueza financiera latía una situación mayoritaria de desposesión, desigualdad y precariedad. Desde su punto de vista lo más inquietante de la coyuntura actual no se encuentra en la mayor o menor prontitud de una recuperación, que probablemente insistirá en las fórmulas financieras o inmobiliarias de años pasados, sino en el estallido de una crisis social importante. Una situación en la que las luchas en torno a la distribución de la riqueza se vuelven decisivas.

Circuito secundario de acumulación y dimensión territorial el capitalismo tardío

Para entender las nuevas realidades urbanas que se han ido afirmando en España en las últimas décadas, es necesario reflexionar sobre la incidencia que las políticas de acumulación y los circuitos de capital han tenido en los procesos de crecimiento de las ciudades. De hecho, Harvey, siguiendo a Marx, se refiere a la existencia de tres circuitos de acumulación de Capital³⁰. La base de todo esto la constituye el circuito primario de capital: la producción de valor y excedentes, y su interrelación con el consumo de mercancías y la reproducción de la fuerza de trabajo. Por un lado se producen las mercancías que permiten al capitalista sacar su excedente, y por otro, su consumo hace posible la reproducción de la fuerza de trabajo. A partir del trabajo, el operario también ahorra. De esta relación, se obtienen los excedentes de capital que son invertidos en el sistema financiero (en forma de beneficios empresariales o ahorro) y en el Estado (en forma de impuestos). El sistema financiero capta los excedentes de los capitalistas y el ahorro, y lo transforma en nuevos productos financieros que permiten una reinversión en los diferentes circuitos capital (primario, secundario y/o terciario)³¹. Por consiguiente, puede afirmarse que la dinámica de acumulación del sistema capitalista consiste en la reinversión de los excedentes que se han generado, pues de lo contrario la lógica de acumulación deja de funcionar y los excedentes se devalúan. En esta infinita necesidad de encontrar sectores rentables, el capitalista se enfrenta a varias barreras para su libre expansión: el trabajo y los salarios, los medios de producción y los recursos, el nivel adquisitivo y la tasa de beneficio³². En primer lugar, “si el trabajo es escaso y los salarios son altos, o bien el trabajo debe ser disciplinado [...] o bien se deben encontrar nuevas fuerzas de trabajo mediante la inmigración, la exportación de capital o la proletarización de elementos de la población [...]”³³. En segundo lugar, los capitalistas tienen que descubrir “nuevos medios producción en general y nuevos recursos naturales en particular, [...] tarea que es a menudo el objetivo de los esfuerzos imperialistas y neocoloniales”³⁴. En tercer lugar, si no hay suficiente poder de compra, deben encontrar nuevos mercados mediante la expansión del comercio exterior, promover de nuevos productos y estilos de vida, y crear instrumentos crediticios. En el caso de que la tasa de beneficio sea demasiado baja, la salida será la regulación estatal, la monopolización y las exportaciones de capital³⁵. Cuando dichas barreras no se superan, no se rentabiliza el excedente y se bloquea la acumulación de capital. Es por ello que este modelo refleja una tendencia a generar crisis de sobreacumulación, pues cuando

²⁹ López y Rodríguez, 2010.

³⁰ Harvey, 1982.

³¹ Harvey, 1978.

³² Harvey, 2008.

³³ Ibidem, p. 24.

³⁴ Ibidem, p. 24.

³⁵ Ibidem.

existen dificultades para colocar los excedentes de capital (las plusvalías), se satura el mercado, caen los precios y las tasas de beneficio, al tiempo que se registra un exceso del trabajo y aumenta la tasa de explotación de la fuerza laboral, lo que genera una crisis del sector. El resultado es que la crisis toma la forma de un excedente de capitales que no puede ser invertido³⁶.

Sin embargo, los beneficios generados se pueden reinvertir tanto en el circuito secundario como en el terciario. El circuito secundario de acumulación está constituido por la producción de capital fijo y el fondo de consumo. El capital fijo está formado por la producción de bienes duraderos y de entorno construido, siendo el ejemplo más paradigmático la construcción de infraestructuras. El fondo de consumo se refiere a bienes de consumo duradero (como cocinas, lavadoras, máquinas) y de entorno construido que actúa como marco físico para el consumo (por ejemplo, viviendas). La formación de capital en activos fijos y el fondo de consumo es lo que se llama circuito secundario del capital³⁷. Su razón de ser es la de alargar el ciclo de acumulación, colocando los excedentes de capital para lograr beneficios a largo plazo, y así retrasar la crisis sistémica. Este circuito tiene dos implicaciones fundamentales. En primer lugar, que el capital fijo es inmóvil, es decir, que el valor incorporado a la mercancía no se puede mover sin ser destruido. Y en segundo lugar, que la inversión en el entorno construido implica la creación de un paisaje físico entero con fines de producción, circulación, intercambio y consumo³⁸. Aquí los circuitos de capital producen espacio; por tanto, es donde se sitúa el papel de la ciudad en el capitalismo, al convertirse en un mecanismo de absorción de excedentes de capital e integrarse en el circuito de acumulación³⁹. Este fenómeno es el que Harvey ha llamado solución espaciotemporal (*space-time fix*) y la idea básica es que “los excedentes de fuerza de trabajo y capital derivados de la sobreacumulación en un sistema territorial determinado, pueden ser absorbidos por el circuito secundario mediante: a) desplazamientos temporales para invertir en proyectos a largo plazo o gastos sociales (como enseñanza e investigación) que retrasan la reentrada de capital en la circulación; b) desplazamientos espaciales con apertura de nuevos mercados, nuevas capacidades de producción y nuevas posibilidades (recursos, fuerza de trabajo, condiciones sociales) en otros lugares; o c) alguna combinación de a y b”⁴⁰. Es decir, se genera una expansión geográfica al tiempo que se retrasa la crisis de sobreacumulación.

Finalmente, y para completar la circulación del capital general, se debe tener en cuenta que la reinversión de excedentes también puede ser absorbida por el tercer circuito de capital. Éste comprende, por una parte, la inversión en ciencia y tecnología y, por otra, los gastos sociales que se relacionan principalmente con los procesos de reproducción de la fuerza de trabajo. Este último se puede dividir en inversiones dirigidas a la mejora cualitativa del trabajo (la inversión en educación y salud por medio del cual se mejorará la capacidad de los trabajadores a participar en el trabajo proceso) y la inversión en la represión de la fuerza de trabajo por medios ideológicos, militares y otros⁴¹.

El proceso en el que el capital cambia de circuito, del productivo a la producción del entorno construido o al terciario, con la finalidad de aplazar la emergencia de la crisis de

³⁶ Ibidem.

³⁷ Harvey, 1985.

³⁸ Bauzá, 2009.

³⁹ Vives, 2013.

⁴⁰ Harvey, 2004, p. 115.

⁴¹ Harvey, 1985.

sobreacumulación, se ha llamado *capital switching*⁴². En otras palabras, cuando los problemas de sobreacumulación empiezan a aflorar en la esfera de la producción, la inversión es sustancialmente "cambiada" hacia el entorno construido, en un intento de eludir los síntomas inmediatos de la sobreacumulación⁴³. Este cambio de capital hacia el entorno construido se ve facilitado por una serie de instituciones, en particular el sistema de crédito y el Estado⁴⁴. Por un lado, la expansión del crédito constituye un elemento imprescindible para la inversión en el circuito secundario. Así, la inversión en el entorno construido ha ido ligada a la financiarización de la economía, un proceso que consiste en la articulación de la renta por medios más financieros que salariales, y la articulación de la economía por medios de valorización más monetaria que productiva⁴⁵. Y por otro lado, el Estado ejerce un rol de impulsor del *capital switching* hacia el entorno construido, que en la fase del capitalismo tardío se manifiesta a través de un nuevo tipo de gobernanza urbana, el llamado empresarialismo urbano⁴⁶. Éste tiene por finalidad el logro de una dinámica de producir espacio urbano en coherencia con los procesos globales de reestructuración económica y configura su expresión territorial mediante políticas dirigidas fundamentalmente a la promoción urbana y el desarrollo del mercado inmobiliario. Es lo que se conoce como *boosterism*, el impulso del marketing urbano y la imagen de las ciudades como reclamo a los inversores en la competitividad interurbana global⁴⁷. Este nuevo rol de la ciudad neoliberal se incorpora en la toma de decisiones urbanas a los agentes privados y las élites urbanas. Se multiplican así los partenariados público-privados, de manera que cada vez más los "gobiernos locales se comportan como promotores urbanos"⁴⁸. De acuerdo con Harvey⁴⁹, en las últimas décadas las ciudades cada vez se gestionan más como si fueran negocios antes que responder a las necesidades de los ciudadanos. De hecho, los ayuntamientos han pasado de ser gestores de la distribución de bienes y servicios colectivos a ser promotores económicos inmersos en una lógica de mercado.

España durante la etapa del capitalismo tardío, al igual que otros países europeos como Irlanda, Gran Bretaña, Francia o Italia, optó por la solución espacial de especializar su economía en el circuito secundario⁵⁰, dando lugar a un modelo de desarrollo basado en la especulación financiero-inmobiliaria. Sin embargo, el modelo en España adquiriría singularidad debido a que la expansión del crédito ha devenido la base para el "swicht" del capital hacia el entorno construido.

De esta manera, la financiarización ha afectado ampliamente la dinámica de expansión del circuito secundario en España⁵¹, en concreto a través de la liberalización de la legislación hipotecaria, que es la que ha hecho posible la financiarización del suelo y su integración en los circuitos globales de capital mediante los títulos hipotecarios⁵². Asimismo los bajos tipos de interés posibilitaron excelentes condiciones para la compra de inmuebles y el emprendimiento de proyectos de urbanización y construcción.

⁴² Harvey, 1982.

⁴³ Christophers, 2011.

⁴⁴ Smith, 1984.

⁴⁵ Observatorio Metropolitano, 2011.

⁴⁶ González Ceballos, 2007.

⁴⁷ Ibidem.

⁴⁸ Ibidem, p. 10.

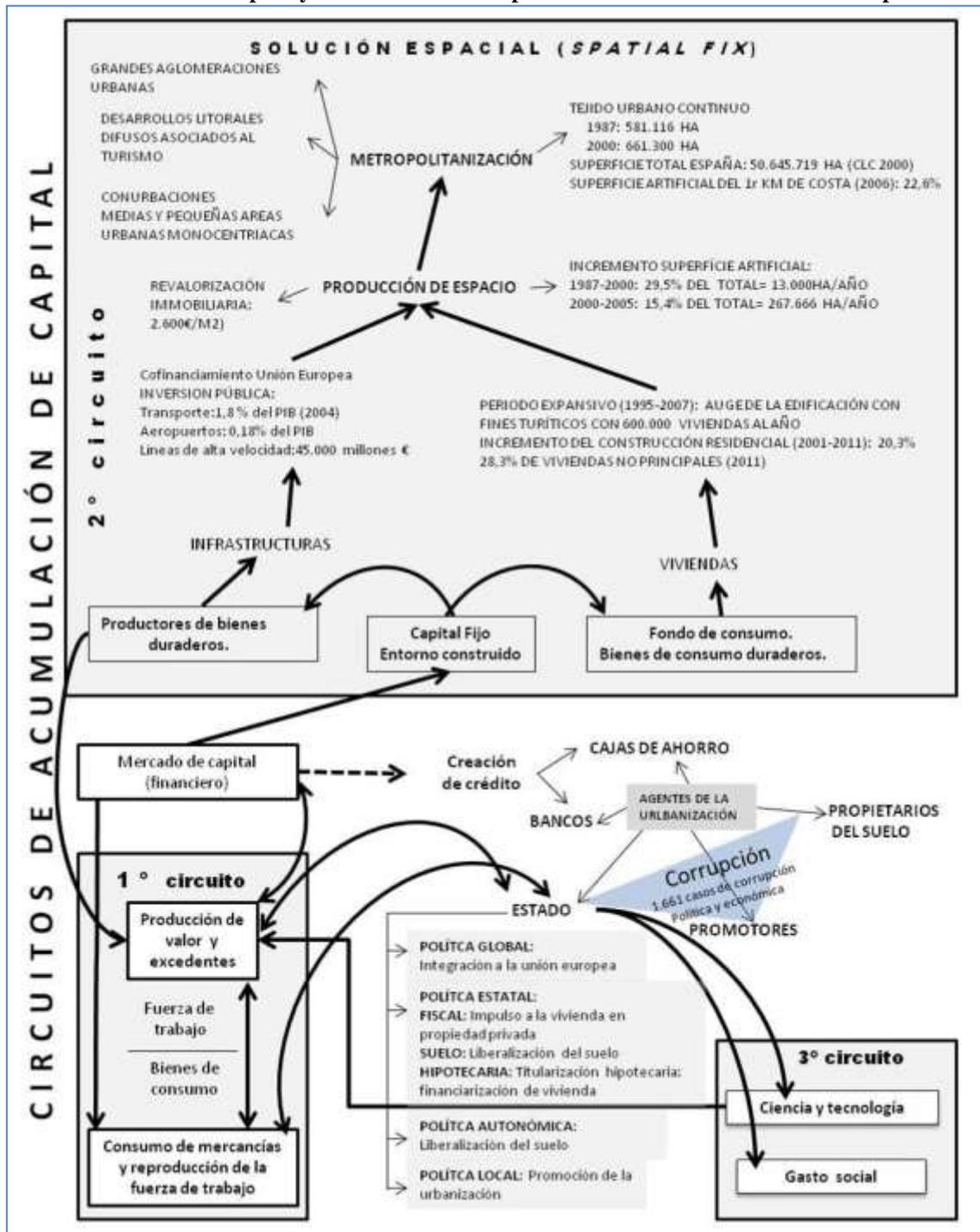
⁴⁹ Harvey, 1989.

⁵⁰ López y Rodríguez, 2010.

⁵¹ Coq-Huelva, 2013.

⁵² Vives y Rullan, 2014.

Figura 2.
Los circuitos de capital y su incidencia en los procesos de crecimiento urbano en España



Fuente: Elaboración propia a partir de Harvey, 1982:408.

Puede afirmarse que el modelo español estuvo guiado por la brújula del lucro que polarizó el espacio en núcleos atractores de población, capitales, recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres. Fue, además, un modelo que apostó por la urbanización difusa (urban sprawl), la cual separaba y expandía por el territorio diferentes piezas de la ciudad, y exigía potentes infraestructuras de transporte para comunicarlas y asegurar su funcionamiento. Además, homogeneizó las tipologías edificativas, abstrayéndose

de las condiciones y materiales del entorno⁵³. En definitiva, constituyó un modelo de desarrollo rápido e incontrolado, que transformó las realidades urbanas existentes, al favorecer procesos de metropolitanización que modificaron por completo los paisajes, las dinámicas económicas y las relaciones sociales de dichos espacios; y que ha provocado que España fuese uno de los países más afectados por el estallido de la crisis en 2008. Desde entonces el país ha visto descender el volumen de viviendas iniciadas, que no llegan al 10 por ciento de las registradas en 2006 en plena euforia constructiva; así como el número de transacciones que en el periodo 2007-2010 han caído un 53,60 por ciento, porcentaje superado únicamente por Irlanda (-68,21 por ciento)⁵⁴.

Las particularidades del modelo de acumulación español: la artificialización del suelo a través de la especulación inmobiliaria y la realización de grandes obras públicas

La crisis del 2008 ha puesto en evidencia las líneas de falla de la economía y los problemas estructurales de fondo. Según T. Evans⁵⁵ la depresión se debió a dos factores principales: en primer lugar, al colapso del crédito comercial, cuando la zona euro dependía especialmente del comercio internacional; y, en segundo lugar, los problemas que tuvo que enfrentar el sector bancario, los cuales condujeron a un colapso en la provisión de créditos para las empresas no financieras. Además, en España, donde el crecimiento había estado relacionado con el boom inmobiliario, el estallido de la burbuja de los precios de la vivienda desembocó en una contracción del sector de la construcción y sacó a la luz los procesos de financiarización del suelo (sobre todo a partir de los títulos hipotecarios), así como la aparición de nuevas formas de apropiación de la renta urbana, que transformaron las relaciones entre los agentes del suelo. Ante esta coyuntura, el gobierno puso en marcha nuevos programas fiscales que no pudieron evitar el incremento de la deuda y de la prima de riesgo. Un término este último con el que la población se ha ido familiarizando y que en el ámbito de la economía financiera establece un cálculo sobre la capacidad que tiene una nación para asumir sus obligaciones en el mercado de la deuda⁵⁶. Los mercados globales tratan a los países como cosas o empresas que deben responder con solvencia y crean un indicador de confianza, que expresa lo que cuesta de más pagar la deuda a esa nación respecto a las economías consideradas *perfectas* o *de referencia* (normalmente Estados Unidos y para el caso europeo Alemania). Esta forma particular de interpretar la Geografía económica global posee una virtud: mide desde la perspectiva cerrada del gran capitalismo internacional cómo marcha una economía y qué modelo de generación de riqueza presenta para el futuro (con los intereses de la deuda a diez años).

Recapitulando en el tiempo, se observa que en la década de los 1950 y 1960, el capital apostó por los sectores punteros de la industria y los servicios, consiguiendo indudables beneficios en nuestro país, si bien con trazos cuando menos particulares, tales como la presencia de un sector de la construcción con tendencia a la hipertrofia desde las tareas de reconstrucción de la postguerra⁵⁷. El mismo todavía crecería más en un contexto de urbanización acelerada, que se caracterizaba también por: un importante auge de la edificación con fines turísticos, que se establecería sobre una ocupación apenas controlada de amplios espacios litorales; una notable

⁵³ Naredo, 2010, Naredo y Montiel, 2011.

⁵⁴ DoI & Haffner, 2010.

⁵⁵ Evans, 2011.

⁵⁶ Conthe, 2004; Gudynas, 2005; Iranzo, 2008; Calvo y Lois, 2012.

⁵⁷ Romero, 2010.

inversión en obras públicas (embalses, carreteras, etc.), que heredaba la tradición de la dictadura de Primo de Rivera en cuanto al fomento de infraestructuras como clave para el crecimiento y la cohesión nacional⁵⁸. Gracias a ello, numerosas empresas de construcción se consolidaron, y algunas dieron paso a las grandes promotoras inmobiliarias; sus directivos entraron en numerosos consejos de las Cajas de Ahorro (y algunos bancos), y en una etapa de ausencia de libertades, consiguieron infiltrarse en los gobiernos locales para favorecer sus intereses.

Así pues, puede afirmarse que la integración de la economía capitalista española en el contexto europeo y occidental, se realizó con un sector inmobiliario y de la construcción poderosos, que además contaban con un respaldo social muy importante. Dicho respaldo se basaba en la consideración de que la compra de un bien inmueble era la mejor inversión que se podía realizar, más segura que la adquisición de acciones en bolsa o los depósitos bancarios a plazo fijo. De este modo, los modestos hogares de trabajadores y asalariados que a duras penas habían adquirido un piso en los 1950, 1960 y 1970, seguían la revalorización de su precio en el mercado inmobiliario. Calculaban que si la situación económica general mejoraba podrían comprar otro más amplio o bien situado, e incluso realizar el sueño de acceder a una segunda residencia en la costa. Apenas se podía cuestionar una burbuja especulativa en la que la mayoría de las clases medias y trabajadoras creían.

Dicha coyuntura se mantuvo en décadas posteriores, de modo que en el periodo 1993-2008, el de mayor crecimiento económico, bajo el slogan *España va bien*, el modelo de desarrollo se basó en destinar grandes sumas de capital al sector de la construcción, un importante lobby que implicaba a propietarios, promotoras, bancos y cajas de ahorro, y empresas del sector. Expresado en términos geográficos, puede afirmarse que la artificialización del suelo (ocupación del mismo para fines residenciales, empresariales o de grandes obras públicas a expensas de espacios naturales y/o agrarios, y expresión literal tomada del inglés a partir de los datos del Corine)⁵⁹ fue el motor del progreso económico y un importantísimo generador de empleo. Así lo demuestran los datos ofrecidos por el Corine Land Cover, que registraron un incremento de 3.470 km de superficie artificial entre 1987-2006, pasándose de 6.700 km a 10.170 km, lo que supuso la creación de 50 ha. artificiales al día. No obstante, el ritmo de artificialización fue más moderado entre 1987-2000 con un total de 1.700 km², lo que representó un aumento de 36ha/día; que en 2006-2006 cuando se generaron 1.770 km² y 81ha/día⁶⁰. De esta forma, España se situó entre los países donde más creció la superficie urbanizada, junto con Irlanda y Portugal. Los tejidos urbanos y las infraestructuras fueron las que conformaron el grueso de la superficie artificial. Los tejidos urbanos pasaron de representar 581.116 hectáreas en 1987 a 661.300 en 2000, al tiempo que la superficie destinada a infraestructuras (autopistas, autovías y terrenos asociados) registró un incremento del 148,8 por ciento. Un porcentaje que en el caso de las instalaciones deportivas y recreativas alcanzó un 134 por ciento, un 115 por ciento para zonas en construcción (115 por ciento), y un 59 por ciento para las zonas industriales o comerciales. Los años posteriores, concretamente el periodo 2000-2005, mantuvieron la misma tendencia en cuanto a la artificialización del suelo. Los tejidos urbanos siguieron siendo los protagonistas, si bien fueron los de carácter discontinuo los que pesaron más con un incremento del 9 por ciento, mientras que los de tipo compacto se limitaron a un 3 por ciento. Por su parte, las redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados, registraron un incremento del 166 por ciento; y las zonas en construcción un 173 por ciento. Crecimientos más moderados se constatan en las

⁵⁸ Ortúñez, 2014.

⁵⁹ OSE, 2006 y 2012; Molini y Salgado, 2010.

⁶⁰ Rullán, 2012.

superficies artificiales de zonas de industria y comerciales (19 por ciento), así como en aeropuertos, mientras que en el caso de las escombreras y vertederos se observó una disminución de las superficies (22 por ciento)⁶¹. Por último, cabe señalar durante dicho periodo se hizo patente la artificialización sufrida por la costa, hasta el punto de que a escala nacional la superficie artificial del primer kilómetro de costa supone un 22,6 por ciento con respecto a la superficie total de dicha franja, y ha crecido en torno a un 8 por ciento en la franja costera de 1 km y en un 11 por ciento en la de 10 km.

Finalmente, al margen de las consideraciones estrictamente urbanísticas y financieras, cabe señalar que todo el período de intensificación del crecimiento edificativo en España coincidió con los años en los que el país se benefició plenamente de su integración en las instituciones europeas, particularmente en la UE. El hecho de formar parte de la periferia meridional de Europa, entre el eje atlántico y el mediterráneo reforzó las dinámicas de crecimiento expansivo y artificialización del suelo por varias razones⁶². La primera, el hecho de que España estuviese menos desarrollada, según diversos indicadores, que el promedio de la UE le hizo beneficiarse de cuantiosas ayudas encuadradas tanto en los Fondos Estructurales como de Cohesión. Todo el Sur del continente, y en especial la Península Ibérica, recibió una lluvia de millones para mejorar las infraestructuras de comunicación, construir nuevos equipamientos, diversificar la economía rural, reconvertir viejas ciudades y áreas industriales, entre otros ejes de intervención. Con el dinero europeo se construyeron miles de edificios no estrictamente residenciales y vías de todo tipo. Todo esto, en un contexto en el que se materializaban ayudas muy poco condicionadas, para proyectos apenas evaluados con rigor. La segunda razón, tiene que ver con el incremento de turistas y residentes europeos en el litoral mediterráneo español y las Canarias, una tendencia que se acentuó desde el momento en el que nos integramos en la Europa unida. Las expectativas generadas por este proceso animaron la edificación de nuevas áreas, la recuperación residencial de muchos pueblos próximos a la costa, con lo que la ideología de crecimiento a ultranza se reforzó de manera explícita. Sin duda, la UE favoreció el desarrollo y la mejora notable de los indicadores económicos del país, al tiempo que reforzaba el modelo español de progreso con más obras, urbanizaciones residenciales y, sobre todo, la construcción de infraestructuras y equipamientos (desde las estructurantes a las locales, ya que los fondos comunitarios respaldaban la mayoría de las intervenciones).

Sin embargo, en 2008 este modelo español (inmobiliario y especulativo) se derrumbó, y en la actualidad no se han encontrado sectores alternativos en los que fundamentar una senda de progreso económico futuro. Cabe entonces preguntarse si la teoría de circuitos de capital elaborada por K. Marx y adaptada a la Geografía por D. Harvey explica perfectamente esta crisis, que ellos asociarían a un período depresivo subsiguiente al modelo de la segunda fase de acumulación capitalista⁶³. En este sentido, no es casualidad que los países europeos más especializados en el circuito secundario sean en los que crisis actual ha tenido un mayor impacto⁶⁴. Una circunstancia que en el caso español puede trasladarse a las regiones el arco mediterráneo, las más afectadas por el estallido de la burbuja inmobiliaria, que han visto desaparecer el capital que financió su urbanización masiva, y han perdido el interés para las entidades financieras, promotoras y compradores, los cuales actualmente sólo procuran salvarse en un contexto donde el mercado de la vivienda no funciona y el desempleo ha subido a cifras escandalosas. Resulta evidente, pues, que el sistema productivo español debe

⁶¹ OSE, 2006.

⁶² European Commission, 1994.

⁶³ Harvey, 1985; Davies, 1989; Rullán, 2012.

⁶⁴ Fernández Durán, 2006.

buscar sectores punteros que tiren del crecimiento a corto y medio plazo, probablemente recurriendo a una nueva fase de acumulación de capital y reinversión. Pero por el momento, el debate se centrará en aplicar la teoría de circuitos del capital actualizada a comprender el ascenso y caída del conglomerado inmobiliario español, desde una Geografía que revaloriza su papel explicativo.

Los agentes de la producción del espacio urbano

En función del cuadro que se acaba de establecer, es posible realizar un rápido repaso sobre los protagonistas de los procesos de crecimiento urbano llevados a cabo en España en los últimos veinticinco años, tomando como referencia las clasificaciones elaboradas a nivel internacional y en España⁶⁵. El primer grupo a identificar en esta secuencia son los propietarios del suelo. Éstos procuran obtener el máximo de rentabilidad de los terrenos, a partir de su consideración en los planes municipales como urbanizables⁶⁶. Han sido numerosas las ocasiones en las que promotoras inmobiliarias han optado por hacerse con amplios terrenos donde actuar, ya que de este modo pueden adquirir una posición de fuerza sobre las autoridades locales y los redactores del Plan en lo referido a la clasificación del suelo o a la posibilidad de firmar un convenio urbanístico. Un factor que ha sido determinante para analizar el incremento de la corrupción política en la administración local española, directamente relacionada con prácticas de presión por parte de los urbanizadores sobre alcaldes o concejales de municipios en crecimiento para modificar el Plan de Ordenación en favor de sus intereses.

A ello se añade el hecho de que las promotoras se beneficiaron en todo momento de una financiación asequible. Desde mediados de los 1990, y por recomendación de los distintos gobiernos que se sucedieron en España⁶⁷, el crédito fluyó hacia el sector inmobiliario. Se construía en buenas condiciones, se vendía a un precio interesante y se obtenían notables plusvalías. En toda esta etapa el capital se dirigió masivamente a la urbanización, de la que se beneficiaron multitud de empresas constructoras de diferente tamaño, independientes, asociadas o integradas en una promotora.

Otro actor fundamental de este proceso fue el sistema financiero, tanto bancos como cajas de ahorro. En un contexto de abundancia de capital, estas entidades respaldaron la promoción, las obras de edificación y concedieron numerosos créditos hipotecarios a los compradores, en un negocio que controlaron de principio a fin. El valor del suelo se incrementó de manera general, los beneficios de inmobiliarias y constructoras también, el precio de viviendas, adosados y apartamentos subía año tras año, y las cuentas de resultados del sistema financiero expresaban ganancias en un círculo virtuoso de acumulación de capital y riqueza, que sin embargo escondía la magnitud de una burbuja especulativa que estallaría desde 2007-08 introduciendo la especificidad *española* a la crisis económica europea y mundial de los últimos años.

En este esquema interpretativo de los actores de la urbanización, sólo resta puntualizar que el sector público, en sus diferentes niveles, fue cómplice del proceso. Los ayuntamientos porque actuaron como unos promotores urbanos más, ya que obtenían pingües beneficios de las licencias de obras, el IBI y otros impuestos a la urbanización. Las administraciones

⁶⁵ Capel, 1983; Knox, 1994.

⁶⁶ Rullán, 2012; Burriel, 2008; Ocaña, 2009.

⁶⁷ Rullán, 2012.

autonómicas porque se aliaron con los grupos empresariales defensores de la liberalización del suelo, bajo el criterio de que la urbanización generaba riqueza y empleo, y que unos criterios estrictos de control de la artificialización del suelo eran muy difíciles de cumplir en un contexto inmobiliario expansivo. Por último, la administración central también tuvo su importante parte de culpa, ya que desde mediados de los 1990 optó por vincular el modelo de crecimiento económico español con la liberalización del suelo y el auge de la construcción, a pesar de las voces que advertían del fuerte componente especulativo y destructor de toda esta dinámica⁶⁸.

La producción de viviendas

La promulgación del Decreto Boyer⁶⁹ determinó un impulso del sector de la construcción sin precedentes. Con el mismo se sustentó el estímulo de la compra privada de la vivienda gracias a la reducción de los intereses bancarios, el acceso fácil a las hipotecas, la descongelación de los alquileres y la desgravación fiscal por la adquisición de una vivienda (tanto si iba a ser ocupada como si no). A partir de entonces, la clase media se convirtió en objetivo para los promotores inmobiliarios, al igual que los jóvenes quienes vieron las puertas abiertas a la adquisición inmobiliaria gracias a las cuentas ahorro vivienda. Con ellas, los menores de 35 años obtenían intereses por encima de los que se ofrecían en el mercado, y su única obligación era comprar un inmueble en un plazo máximo de 6 años⁷⁰. En este contexto, la construcción de viviendas se vislumbraba como el factor de dinamización de la economía española, por lo que había que eliminar todas las barreras y continuar construyendo atractivos resorts para turistas, y urbanizaciones en las periferias urbanas, puesto que la población con rentas más altas prefería vivir en ellas.

En consecuencia, se convirtió en urbanizable todo aquel suelo que no tenía un valor especial para ser protegido y se registró un incremento vertiginoso del volumen de viviendas: se pasó de 17,1 millones de viviendas en 1991 a 23,4 millones en 2006, año en el que se registra el mayor volumen de viviendas de nueva construcción (cuadro 1). En el periodo 1991-2006 las provincias que vivieron una actividad constructiva más intensa fueron las de Madrid y Valencia, con más de 400.000 viviendas nuevas; Málaga, Murcia, Tarragona, Girona y Baleares en el litoral Mediterráneo con valores en torno a las 200.000; y Asturias, Cádiz, Granada, Sevilla, Castellón, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, Pontevedra, A Coruña, Toledo, Zaragoza y Cáceres con valores comprendidos entre las 100.000-150.000 viviendas.

Cuadro 1.
Evolución del volumen y precio de la vivienda en España (1991-2014)

Viviendas	1991	2001	2006*	2011	2014*
Nº Total	17.220.399	20.946.554	23.493.772	25.208.622	25.492.335
Principales	11.736.376	14.184.026	16.508.248	18.083.692	19.113.128
Secundarias	2.923.615	3.360.631	6.985.524	3.681.565	6.379.207
Vacías	2.475.639	3.106.422		3.443.365	
Nueva construcción	161.066	475.059	664.923	51.956	29.883
Precio m2	692,7	992,7	1.990,5	1.701,8	1.463,1

Fuente: Estadísticas de Vivienda del Ministerio de Fomento, Censo de Población y Vivienda y Padrón de Habitantes (*) del Instituto Nacional de Estadística.

⁶⁸ Asociación de Geógrafos Españoles y Colegio de Geógrafos, 2006; Greenpace, 2010.

⁶⁹ Decreto Boyer, 1985.

⁷⁰ Rodríguez, 2009.

En ese periodo, la vivienda pasó a convertirse en el activo central de las familias, hasta el punto que Comunidades Autónomas como las de Castilla y León, Castilla-La Mancha o Extremadura, donde los contingentes poblacionales se reducían de forma notable, el volumen de viviendas seguía creciendo en torno a un 20-25 por ciento. Y aunque es cierto que había una demanda de viviendas principales como consecuencia de la transformación de los hogares y la llegada de población inmigrante, esta fracción orientada a la primera vivienda no era tan elevada como para justificar el gran volumen de oferta existente⁷¹. El resultado de este boom edificativo fue que en el año 2006 los activos inmobiliarios en España suponían aproximadamente el 70 por ciento del patrimonio total de la economía, al tiempo que existían 510 viviendas por cada mil habitantes (superando la media europea de 468,4)⁷². No obstante, provincias como las de Soria y Ávila llegaron a registrar valores muy superiores (800-900 viviendas/1.000 habitantes), al igual que las Cáceres, Zamora, Segovia, Huesca, Teruel, Tarragona y Castellón donde se superaban las 700 viviendas/1.000 habitantes. Este auge constructivo estuvo acompañado de un incremento del precio del m² de vivienda, de modo que si en el año 2009 en tan sólo 9 provincias españolas sus precios estaban entre 1.000-1.400€/m², en 2007 eran 34 las provincias que alcanzaban ese valor, llegándose a superar los 2.600€/m² en Madrid, Barcelona, Vizcaya y Guipúzcoa⁷³.

En los años de plena euforia, y atendiendo a los datos del Censo de viviendas del 2001, de las 20.946.554 existentes, un total de 6.467.053 (32,3 por ciento) eran no principales, correspondiendo un 51,97 por ciento de las mismas a viviendas secundarias y un 48,03 por ciento a las que permanecían vacías. Las provincias que tenían un mayor volumen de viviendas no principales eran algunas costeras (Tarragona, Alicante, Castellón), Madrid y Barcelona, así como las del área de influencia de la capital como Guadalajara, Segovia, Cuenca, Ávila, Soria y Cáceres, en las que el porcentaje superaba el 40 por ciento. En cuanto a las provincias que registraban un mayor porcentaje de viviendas vacías destacaban Castellón, Cáceres y Lugo con valores superiores al 19 por ciento, y con un 17-19 por ciento A Coruña, Valencia, León, Zamora, Ourense, Baleares, Alicante, Jaén y Badajoz, coincidiendo con sectores de despoblación rural o territorios con expectativas de crecimiento de la demanda inmobiliaria.

Pero esta coyuntura de prosperidad, como ya se comentó, se vino abajo a partir de 2008 cuando el estallido de la burbuja inmobiliaria derivó en una crisis financiera y económica. La banca, cuya liquidez provenía en gran medida de los mercados de capital, se encontró en una situación muy vulnerable, además de convertirse en la propietaria de la mayoría de viviendas vacías. Como consecuencia, se produjo un colapso del crédito, el parón en el sector de la construcción (frente a 664.923 viviendas nuevas en 2006, en 2011 tan sólo se contabilizaron 51.956 y continuaron bajando en los años siguientes hasta situarse en 29.883 en 2014), una merma en las transacciones de viviendas, cayendo un 32,5 por ciento entre 2007-2008, y el aumento del desempleo que llegó a afectar a 5,6 millones de personas en 2011, lo que supuso una tasa de paro 24,6 por ciento⁷⁴, si bien desde entonces ha mostrado una ligera recuperación situándose en torno al 23,7 por ciento en 2014⁷⁵. En estas circunstancias, desde el año 2008 se produjo un espectacular aumento del volumen de ejecuciones hipotecarias (pasando de 58.686 en 2007 a 80.749 en 2014, si bien en 2012 se llegaron a registrar 91.622), de lanzamientos judiciales o desahucios ordenados por los Tribunales Superiores de Justicia

⁷¹ Mata, 2007.

⁷² Fernández y Cruz, 2013.

⁷³ Ministerio de Fomento, 2012.

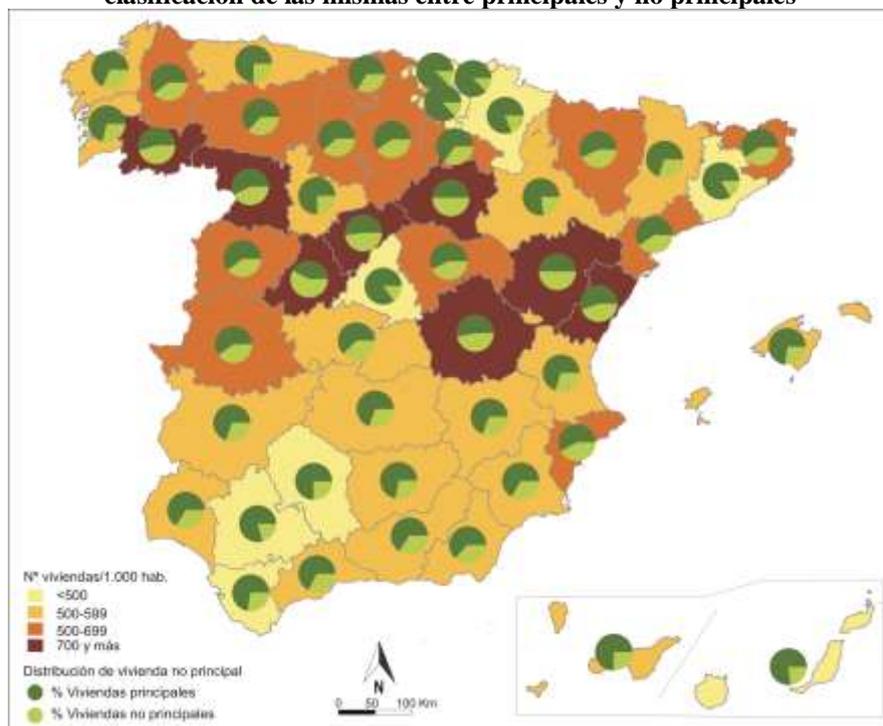
⁷⁴ EPA, 2011.

⁷⁵ EPA, 2014.

(pasando de 26.700 a 68.091 en 2014), al tiempo que se produjo una acumulación del stock de viviendas nuevas que se cifró en 626.670 a finales del 2011 y que en la actualidad se ha conseguido reducir en un 14,5 por ciento (535.734 viviendas en 2014). Y es que cada vez menos población podía hacer frente a la compra de una vivienda a pesar de que los precios habían descendido en un 27,5 por ciento desde 2008, ya que éstos todavía seguían siendo elevados (1.463,1€/m²), sobre todo si se tiene en cuenta las restricciones crediticias que se aplicaron tras el estallido de la crisis. La hipoteca de la vivienda llegó a suponer el 76,77 por ciento de la deuda total del hogar familiar⁷⁶, y en numerosas ocasiones se produjo la paradoja de que muchas habían superado el valor de la vivienda, puesto que según estimaciones del gobierno en el periodo de pujanza se registró una sobrevaloración de su precio por parte de la banca de un 30 por ciento. De ahí que el Estado lanzase la propuesta de obligar a que los bancos a hacerse cargo de un porcentaje de la diferencia existente entre el precio de la vivienda a embargar y la deuda hipotecaria contraída por el cliente⁷⁷.

En todo caso, las provincias que en 2006 registraban los mayores volúmenes de viviendas por habitantes continuaban en la misma situación en 2014, a pesar de que desde el 2010 las estadísticas ya mostraban una absorción del stock de vivienda nueva (-1,1 por ciento). No obstante, los casos más llamativos eran los de Ávila y Soria (figura 3) donde más del 50 por ciento de las viviendas eran no principales, así como los de Segovia, Cuenca y Ourense donde dicho porcentaje superaba el 45 por ciento.

Figura 3.
Distribución provincial del número de viviendas por cada 1.000 habitantes y clasificación de las mismas entre principales y no principales

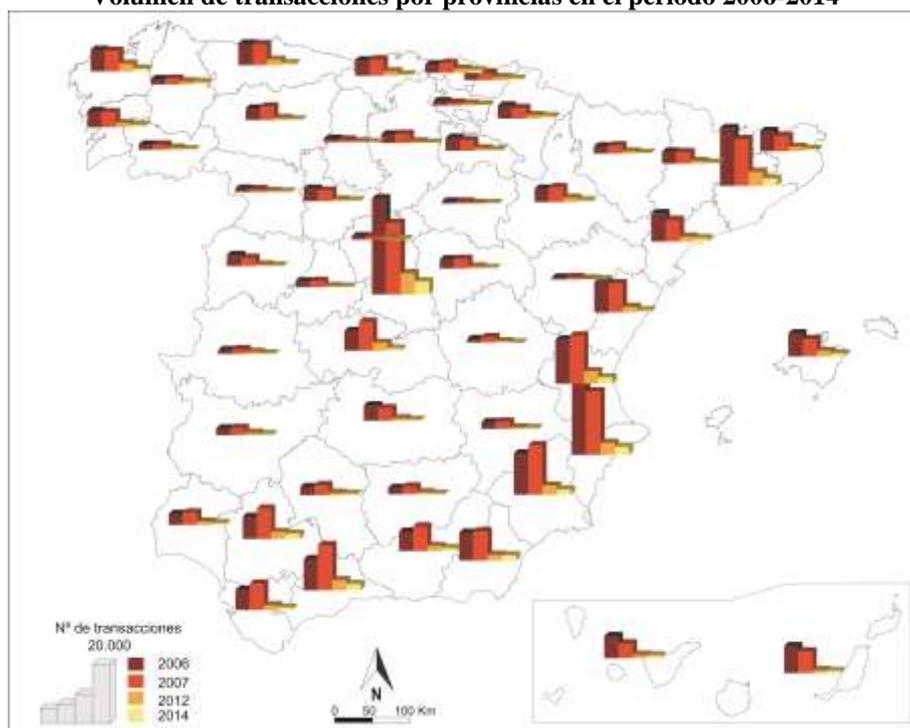


Fuente: Censo de población y viviendas 2011. INE.

⁷⁶ Banco de España, 2011.

⁷⁷ Portillo, 2012.

Figura 4.
Volumen de transacciones por provincias en el periodo 2006-2014



Fuente: Ministerio de Fomento.

Desde entonces, poca ha sido la mejoría experimentada en el ámbito inmobiliario. Aunque la reducción del stock de vivienda alcanzó sus mayores valores en 2012 (-6,9 por ciento), en el 2013 y 2014 ha vuelto a estancarse (-3,3 por ciento, -4,9 por ciento, respectivamente). Por otra parte, desde el 2006 las transacciones de vivienda experimentaron una reducción en torno al 54,9 por ciento en prácticamente la totalidad de las provincias españolas (figura 4), si bien dicho porcentaje fue más moderado en Granada (52 por ciento); Zaragoza, Las Palmas, Segovia, Soria y Badajoz (48-49 por ciento); Málaga, Madrid y Vizcaya (30 por ciento) y Guipúzcoa donde no pasó del 27,5 por ciento. No obstante, cabe señalar que en estos últimos años son las transacciones de vivienda usada las que adquieren un mayor protagonismo al representar el 85 por ciento de las viviendas escrituradas por los notarios en 2014, al tiempo que cada vez son más los compradores extranjeros (principalmente ingleses, franceses y rusos) los que se deciden acceder al mercado inmobiliario en nuestro país, pasando de suponer tan sólo un 5 por ciento en 2009 a alcanzar el 16,7 por ciento en 2014⁷⁸.

La producción de infraestructuras

El proceso de artificialización del suelo que estamos analizando contó con otra vertiente de enorme importancia: la creencia de que la realización de grandes infraestructuras de comunicación e importantes obras públicas constituía un factor imprescindible de desarrollo. En este caso, una necesidad del capital, inmovilizar muchos recursos acumulados para obtener buenas rentabilidades a medio y largo plazos, se vinculó a una ideología explícita de fomento de grandes obras. En consecuencia, en el periodo 1987-2006 la superficie artificial destinada a redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados sufrió un incremento del 446 por ciento,

⁷⁸ Ministerio de Fomento, 2015.

mientras que en el caso de las zonas portuarias y aeroportuarias dicho porcentaje se situó en un 31,8 por ciento y 30,5 por ciento, respectivamente⁷⁹.

En España se llegó a presumir de uno de los mayores incrementos de kilómetros disponibles de autovías y autopistas, de la mejor red en construcción del tren de alta velocidad, de la modernización integral de numerosos puertos y terminales aeroportuarias, y del impulso dirigido a todo tipo de grandes dotaciones y equipamientos. Normalmente, la UE cofinanciaba estos proyectos que han contribuido a redefinir el sistema urbano español y a introducir otro elemento más en el proceso especulativo de creación de riqueza, donde grandes empresas con miles de empleados recibieron importantes encargos de obras mientras fluyó el dinero con facilidad. El Estado central y las Comunidades Autónomas contribuyeron a la realización de este esfuerzo constructor en un período en el cual no importaba el déficit público. De nuevo, dificultades generadas en el exterior llevaron a una brusca contracción del gasto, a la crisis de las principales compañías de obra pública, al aumento del desempleo y a plantear una pregunta que no se había formulado de manera explícita en la etapa precedente: cuántas de estas actuaciones eran realmente necesarias y rentables, y cuántas no. Sin embargo, al final del período expansivo la organización territorial de España, su Geografía de dominante urbana, han cambiado en profundidad

Por consiguiente, puede afirmarse que la crisis en la que actualmente se encuentra inmerso el país, no sólo obedeció a la burbuja inmobiliaria, sino que también está relacionada con la proliferación de actuaciones en materia de infraestructuras de transporte -que supusieron un gasto público enorme-, y con la deuda que las administraciones fueron adquiriendo por dicho motivo.

Figura 5.
Plan de Infraestructuras viarias 1984-1993



Fuente: Atlas Geográfico Nacional (IGN).

Por lo que respecta a las carreteras, el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte del año 2004⁸⁰ insistía en que la red existente en los años 1980 debía ser mejorada y modernizada. Sin lugar a duda los fondos europeos fueron una gran ayuda. España ocupó,

⁷⁹ OSE, 2012.

⁸⁰ Ministerio de Fomento, 2004.

junto con Francia y Alemania, uno de los primeros puestos de la Unión Europea en porcentaje de PIB destinado a este tipo de infraestructuras, pasando de suponer un 0,5 por ciento-0,6 por ciento en 1980 a un 1,7 por ciento-1,8 por ciento en 2004, cuando la media de Europa estaba en 0,85 por ciento-1 por ciento. Desde entonces las intervenciones se dirigieron a convertir la red radial de vías rápidas en una malla que facilitase la movilidad interregional, y como no, mejorase el tránsito a los países vecinos de Portugal y Francia. El resultado fue que actualmente España cuenta con 15.965 km de vías rápidas, lo que hace de esta red una de las de mayor dimensión absoluta en Europa. Sin embargo, también se produjeron “errores de cálculo” a la hora de construir algunas vías rápidas que en teoría iban a tener un gran volumen de tráfico y que al final no fue así. Es el caso de la autopista de Cartagena a Vera (Almería) o la de Madrid a Toledo por la que transcurren 3.142 y 2.231 vehículos/día, respectivamente, ocupando los últimos puestos en el ranking de intensidades medias diarias en autopistas⁸¹.

Por su parte, el gasto público destinado a los aeropuertos en el periodo 2000-2009 fue proporcionalmente mucho mayor al registrado por ejemplo en Francia y Alemania, con un 0,18 por ciento del PIB, triplicándolos en valor⁸². En 2011 España contaba con 50 aeropuertos y se preveía tener 60 en 2020. De los 47 aeropuertos públicos 26 eran deficitarios, pues no atendían la demanda suficiente (oscilando entre los 1,3 millones de pasajeros de Asturias y los 2.781 de Huesca-Pirineos registrados en 2011), poniéndose así en cuestión el gasto realizado en la construcción de alguno de ellos. Es el caso del aeropuerto de Ciudad Real, en el que se invirtieron 1.100 mill/€ (de los que el 40 por ciento fue aportado por Caja Castilla-La Mancha -intervenida por el Estado-), y a pesar de tener la pista central mayor de Europa se quedó sin vuelos comerciales; un caso similar a lo que aconteció con los de Albacete y Reus. La causa de estos desajustes que buscarla en el ansia de los gobiernos locales y autonómicos por tener un aeropuerto, obviando toda lógica de ordenación territorial para la localización de los mismos. Así, por ejemplo, el aeropuerto internacional de la región de Murcia se encuentra a 35 km del de Murcia-San Javier; y en torno a Vitoria existen 5 aeropuertos a menos de 100 km, además del de la propia ciudad.

Figura 6.
Red de autovías y autopistas en 2012



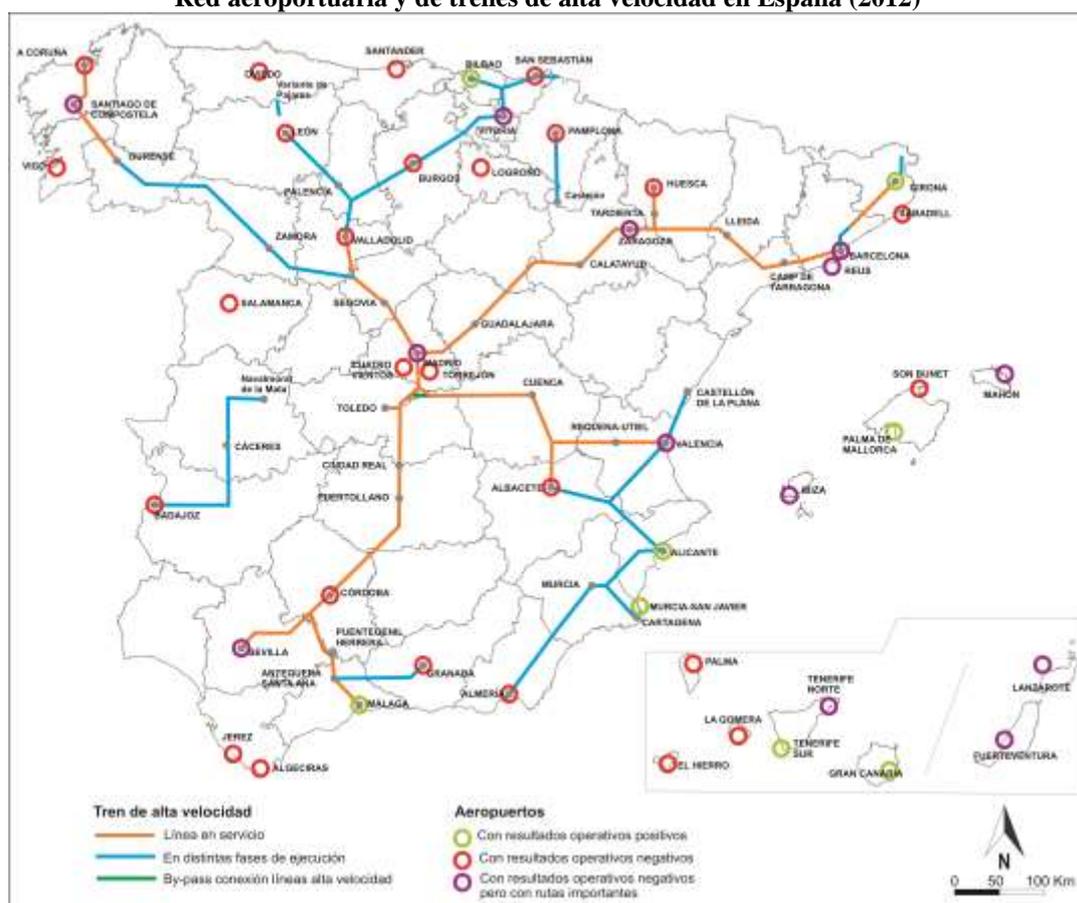
Fuente: Ministerio de Fomento.

⁸¹ Ministerio de Fomento, 2011.

⁸² OECD, 2011.

En cuanto a la red ferroviaria, debemos señalar que la introducción de las líneas de alta velocidad supuso un coste de 45.000 millones de euros. Para darnos una idea del estado de partida, podemos indicar que en los años 1980 la velocidad máxima que alcanzaban los trenes era de 160 Km, un valor que en Inglaterra o Alemania tenía la circulación regular en el año 1930⁸³. Según datos de ADIF, desde que en 1992 se inauguró la primera línea de alta velocidad Madrid-Sevilla se pusieron en servicio 2.900 km, se están construyendo 1.500, y 900 se encuentran en proyecto. Sin embargo, los expertos ya empiezan a poner en duda la rentabilidad del AVE, pues además de que su mantenimiento supone un coste de 2.665 millones de euros anuales, tan sólo se han registrado 20 millones de usuarios, el mismo volumen que registra la línea París-Lyon. La falta de pasajeros ha llevado a cerrar la línea Toledo-Albacete que tan sólo utilizaban nueve personas al día, y se está cuestionando la línea Santiago de Compostela-Ourense, inaugurada en 2012, porque en su primer trimestre de vida ha tenido una media de 68 pasajeros por tren.

Figura7.
Red aeroportuaria y de trenes de alta velocidad en España (2012)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Finalmente, nos referiremos a las instalaciones portuarias. Según datos ofrecidos por Greenpeace⁸⁴, el fin de la burbuja inmobiliaria no supuso el final del crecimiento desproporcionado de los espacios reservados a puerto, sino que se siguió observando una “burbuja infraestructural”, con un exceso de proyectos sin justificación económica, con alto coste medioambiental y asociados a la especulación del suelo. Los puertos del Estado ocupaban más de 200 km, pero 20 de las 28 autoridades portuarias existentes tenían previstos

⁸³ Senserrich, 2012.

⁸⁴ Greenpeace, 2011.

proyectos de ampliación. En 2010 el Ministerio de Fomento invirtió 911 millones de euros en grandes obras portuarias, una inversión aprobada cuando en 2009 el transporte marítimo internacional ya se había reducido un 4,5 por ciento, y se situaba en un nivel inferior al de 2007. Como malas prácticas llevadas a cabo podemos destacar el puerto de Gijón-El Musel que ha sido intervenido debido a la ampliación del puerto exterior que costó 700 millones de euros, con más de 200 millones de sobrecoste; y el puerto exterior de A Coruña, que dista tan sólo 20 km del de Ferrol, todavía sin finalizar, a pesar de haberse invertido más de 1.000 millones en el mismo.

Conclusiones

A modo de conclusión, podemos señalar que tanto la burbuja inmobiliaria como todas estas operaciones de mejora de infraestructuras a las que nos acabamos de remitir, han llevado al país a un estado de serias dificultades económicas, con una deuda pública que pasó de los 436.984 M€ en 2008 a los 966.181M€ en 2013 y que supone el 92,10 por ciento del PIB. Como consecuencia, tanto el estado central como los gobiernos autonómicos y locales, sobre todo los de la orla costera mediterránea se han visto abocados a definir nuevas estrategias de gobierno con el fin de reducir su déficit comprometido, reducir el stock de viviendas vacías existentes y ahorrar en el mantenimiento de infraestructuras de comunicación.

A lo largo de este artículo hemos intentando plasmar la repercusión que el modelo neoliberal, propio del capitalismo tardío, ha tenido en el desarrollo de las ciudades y áreas urbanas españolas. Con este objetivo, se ha comenzado elaborando una caracterización teórica de las ondas largas del desarrollo y, en especial, nos ha interesado, centrarnos en la cuarta, comúnmente denominada *capitalismo tardío*. Dentro de la misma, tuvo lugar el boom y la consiguiente formación de la burbuja inmobiliaria española, siguiendo paso por paso las caracterizaciones que desde K. Marx hasta D. Harvey realizaron sobre el circuito secundario de acumulación. Por eso, todo el análisis y descripción concreta que se ha abordado, parte de la asunción de estas lecturas clásicas del sistema económico, de sus repercusiones territoriales, que sin duda explican a la perfección lo que ha sucedido en el territorio español de dominante urbana en los últimos decenios del siglo XX y los inicios del XXI.

En concreto, hemos observado como a raíz de la fase de crecimiento económico que se registró en nuestro país desde los años 1980 se favoreció la inversión del capital excedentario en el circuito secundario de capital, donde el sector de la construcción fue el protagonista. Los datos analizados, nos han permitido demostrar como en dicho periodo ha imperado la lógica de los mercados, cuando todo se redujo al beneficio económico y en la que se llegó a banalizar la complejidad de la planificación territorial y urbana en torno a la razón costo/beneficio y la tasa de retorno de capital invertido. Se trató de un modelo que tuvo entre sus beneficiarios principales las entidades financieras, los constructores, los promotores inmobiliarios y las administraciones, aunque también podemos incluir a aquellas personas que animadas por el contexto de prosperidad y por las ventajas fiscales y crediticias que se promovían, invirtieron sus capitales más o menos modestos en la compra de inmuebles.

Sin embargo, con el estallido de la crisis fue cuando se pusieron de manifiesto los puntos débiles de dicho modelo. En primer lugar podemos hablar de una crisis del urbanismo y una desregulación del crecimiento urbano, ya que la ordenación del territorio y la planificación del crecimiento edificativo pasaron a estar en manos de agentes privados cuyo objetivo principal era un enriquecimiento inmediato; y esto aunque las administraciones siguiesen contratando

expertos y técnicos para elaborar sus documentos de planificación municipal, territorial, sectorial, del paisaje, etc. Unos documentos que lejos de ser herramientas coercitivas a la artificialización indiscriminada del suelo, fueron muchas veces utilizados con finalidades espurias a su objetivo inicial. Desde la perspectiva que otorga el presente, se debe afirmar que en un buen número de casos fueron los promotores inmobiliarios los que realmente guiaron el crecimiento de nuestras áreas urbanas, los que *negociaron* con las entidades locales y autonómicas las vías de desarrollo del territorio (básicamente la construcción de grandes complejos residenciales y obras públicas), y los que obtuvieron pingües beneficios gracias a procesos de recalificación y reclasificación del suelo. Junto a ellos aparece una coalición de intereses que ha tratado de estudiarse y que engloba tanto a propietarios del suelo como entidades financieras y a las propias empresas constructoras (cuando éstas no eran al mismo tiempo compañías centradas en el negocio inmobiliario). Un juego que además desembocó en una sobrevaloración del suelo, cuyo precio –ante una expropiación o la hora de pedir un préstamo a un banco- no era el real sino el que potencialmente se podía conseguir en el futuro gracias a su recalificación⁸⁵.

De forma paralela se fue gestando una crisis financiera que permaneció oculta durante algún tiempo, donde los bancos prefirieron difundir productos de rentabilidad inmediata a la vez que peligrosos. Unos bancos y Cajas de Ahorro que, por supuesto, recurrieron a prácticas fraudulentas para ejecutar los créditos hipotecarios. Una vez estallada la crisis, muchos compradores de viviendas de la burbuja empezaron a temer dificultades para pagarlas o simplemente pasaron a engrosar las listas de morosos hipotecarios. Lo que había sido una supuesta fuente de riqueza para los particulares y la banca se ha convertido en un grave problema, que se manifiesta en desahucios, miles de viviendas vacías, edificios sin finalizar, sectores urbanizados sin ocupar, etc. El circuito secundario de acumulación capitalista ha terminado convirtiendo los productos financieros estrella de la fase expansiva en *activos tóxicos*, de los que es preferible desembarazarse cuanto antes. Este proceso no sólo afecta a los nuevos espacios residenciales, sino también a grandes infraestructuras de transporte, algunas de las cuales (aeropuertos como el de Castellò o Ciudad Real, las autopistas radiales de Madrid, etc.), se han convertido en ejemplos de la producción de espacios artificializados por un simple deseo de rentabilidad (política y/o económica) inmediata que ha conducido directamente a la quiebra.

Finalmente, debemos referirnos a crisis de gobernanza. Las diferentes administraciones no sólo obviaron las malas prácticas que se estaban llevando a cabo por parte de las entidades financieras y promotores inmobiliarios, sino que además entraron en su juego. Ante un contexto económico teóricamente favorable, y aprovechando las numerosas ayudas que procedían de fondos europeos, las entidades públicas apoyaron el modelo de desarrollo urbano expansionista y desregularizado, que acabó desembocando en un stock de viviendas sin precedentes y en la creación de infraestructuras cuyo mantenimiento se está cuestionando. Corrupción y endeudamiento de las arcas públicas son el resultado de una política mercantilista y especulativa, que ha provocado numerosos recortes en los servicios públicos, para costear los efectos de la crisis sobrevenida por esas prácticas. Llegados a este punto, debemos preguntarnos qué queda de la sociedad posmoderna, asociada al consumo, a las Tecnologías de la Información y Comunicación, a la cultura y al estado del bienestar; cuáles van a ser los mecanismos que nos saquen de la crisis y sobre todo, cómo van a afrontar las administraciones la gestión y planificación de las nuevas realidades urbanas que se gestaron con el modelo expansionista, cuyo fin como bien señala C. Ocaña⁸⁶ estuvo marcado

⁸⁵ Rullán, 2012.

⁸⁶ Ocaña, 2009.

por un escenario de cambio financiero y no por la preocupación de desenvolver una política del suelo o vivienda coherente a las necesidades de la mayoría.

Bibliografía

ADIF. *Líneas de alta velocidad*. [En línea]. <www.adif.es>. [1 de octubre de 2014].

ASOCIACIÓN DE GEÓGRAFOS ESPAÑOLES Y COLEGIO DE GEÓGRAFOS (2006): *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*. [En línea]. Madrid: AGE y Colegio de Geógrafos. www.geografos.org/iniciativas/30-iniciativas/nueva-cultura-del-territorio/235-manifiesto-por-una-nueva-cultura-del-territorio.html. [19 septiembre de 2014].

ALMEIDA, Eduardo. Se está abriendo una nueva onda larga recesiva. *Marxismo vivo* [En línea]. 2008, nº 19. <www.archivoleontrotsky.org>. [11 de agosto de 2014]. ISSN: 1806-1591es

ARRIGHI, Giovanni. (1999): *El largo siglo XX*. Madrid: Ed. Akal, Cuestiones de antagonismo, 1999. 456 p.

BANCO DE ESPAÑA (2011): *Encuesta financiera de las Familias*. [En línea]. <www.bde.es>. [5 de septiembre de 2014].

BAUZÀ, Alicia. El aeropuerto de Palma de Mallorca. La puerta que abre el proceso de compresión espacio-temporal de la Isla. In VV.AA. *Ciudades, culturas y fronteras en un mundo en cambio*. Sevilla: Junta de Andalucía, 2009, p. 259-276.

BELLET SANFELIU, Carmen. Los nuevos espacios residenciales. Estructura y paisaje. In DELGADO, Carmen. (Coord.). *Espacios Públicos/Espacios Privados. Un debate sobre el territorio*. Bilbao: Asociación de Geógrafos Españoles, 2007, p. 93-130.

BOSQUE MAUREL, Joaquín. El espacio urbano. Evolución y cambio en Geografía urbana. In GARCÍA BALLESTEROS, Aurora (Coord.). *Teoría y práctica de la Geografía*. Madrid: Ed. Alhambra Universidad, 1986, p. 259-284.

BRANDIS GARCÍA, Dolores. Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo". In DELGADO, Carmen. (Coord). *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*. Bilbao: Asociación de Geógrafos Españoles, 2007, p. 25-53.

BRANDIS GARCÍA, Dolores. Los grandes desarrollos residenciales de la periferia de Madrid: de la burbuja a la crisis inmobiliaria. In DELGADO, Carmen (Coord.). *Espacios y paisajes urbanos: reflexionar sobre su presente para proyectar su futuro*. Bilbao: Asociación de Geógrafos Españoles, 2010, p. 1-18.

BURRIEL DE ORUETA, Emilio. La década prodigioso del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, Vol, XII, 270 (64). <www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>. [19 septiembre de 2014]. ISSN: 1138-9788.

BURRIEL DE ORUETA, Emilio. Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, . [En línea]. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona, n° 54. 2009, p. 33-55. http://ddd.uab.cat/pub/dag/02121573n54/02121573n54p33.pdf_error_estat_espanyol. [19 septiembre de 2014]. ISSN: 0212-1573

CALVO, Anxo. y LOIS, Rubén. Regulatory Risk and Foreign Investments Developed in Latin America. In SCHLUNZE, Rolf, AGOLA, Nathaniel, BABER, William (Ed.). *Spaces of International Economy and Management. Launching New Perspectives on Management and Geography*. New York: Ed. Palgrave-Macmillan, 2012, p. 95-113.

CAPEL SÁEZ, Horacio. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los libros de la Frontera, 1983, 143 p.

CAPEL SÁEZ, Horacio. *La morfología de las ciudades, Tomos. I, II y III. Tomo I. Sociedad, cultura y paisaje urbano. Tomo II. Aedes, facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios. Tomo III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ed. El Serbal, Col. "La Estrella Polar", 2002, 2005, 2013.

CAPEL SÁEZ, Horacio. *La cosmópolis y la ciudad*. Barcelona: Ed. El Serbal, Col. "La Estrella Polar", 2003, 28 p.

CARTER, Harold. *The Study of Urban Geography*. London: Ed. Arnold. 1976, 420 p.

CHRISTOPHERS, Brett. Revisiting the Urbanization of Capital, *Annals of the Association of American Geographers*. [En línea]. United Kingdom: Taylor & Francis, 2011, 101:6, p. 1347-1364. www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00045608.2011.583569. [5 de septiembre de 2014]. ISSN: 1467-8306.

CONTHE, Manuel. Inversiones en infraestructura y Riesgo regulatorio”, *Universia Business Review-Actualidad Económica*. [En línea]. Madrid: Portal Universia, n° 003, Tercer Trimestre de 2004, p. 124-135. <http://www.redalyc.org/pdf/433/43300310.pdf>. [11 de agosto de 2014]. ISSN 1698-5117.

COQ-Huelva, Daniel. Urbanisation and Financialisation in the Context of a State Rescaling: The Case of Spain, *Antipode*. [En línea]. November 2013, vol. 45, p. 1213-1231. <<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/anti.12011/abstract>>. [11 de agosto de 2014]. ISSN: 1467-8330.

DAVIES, WAYNE K. D. Towards a Conceptual Integration of the Urban Systems Literature. In BOURNE, Larry., FERRER, Manuel, D'ENTREMONT, Alban. (Eds.). *The Changing Geography of Urban Systems. Proceedings of the IGU "Urban Systems in Transition" Conference*. Pamplona: Ed. Universidad de Navarra, 1989, p. 61-86.

DOL, K. & HAFFNER, M. Housing statistics in the European Union. [En línea]. La Haya: Ministry of the Interior and Kingdom Relations/OTB Research Institute for the Built Environment. Delft: Delft University of Technology, 2010, 150 p. <http://www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf>. [19 septiembre de 2014].

EEA. EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (2006): *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*. [En línea]. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2006. <http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_10_2006.pdf>. [19 septiembre de 2014].

EEA. EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (2010): *The European environment – state and Outlook 2010 (SOER 210). Land Use*. [En línea]. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2010. <www.eea.europa.eu/soer/europe/land-use>. [5 de septiembre de 2014].

ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA. EPA, 2011, 2014. <www.ine.es>. [19 septiembre de 2014].

EUROPEAN COMMISSION. *Europa 2000+. Cooperación para la ordenación del territorio europeo*. Luxembourg: European Commission, 1994.

EVANS, Trevor. La crisis de la Zona Euro. In CUNNIAH, Dan. Crisis: causas, perspectivas y alternativas”. *Boletín Internacional de la Investigación Sindical*, 2001, vol 3 (I), p. 105-123.

FÉRNÁNDEZ DURÁN, Ramón. El tsunami urbanizador español y mundial. *Boletín CF+S, Arquitectura del siglo XXI: más allá de Kioto*. [En línea]. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, 2006, n°. 38/39. <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n38/arfer.html>>. [19 septiembre de 2014].

FERNÁNDEZ TABALES, Alfonso. & CRUZ, Estrella. Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía. *Eure*, 2013, vol. 39, n°. 116, p. 5-37. ISSN 0250-7161.

GAJA, Fernando. (2008): “El ‘tsunami uebanizador‘ en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006 *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, n°. 270 (66). Barcelona: Universitat de Barcelona. <www.ub.es/geocrit/sn/sn-270-66.htm>. [19 septiembre de 2014]. ISSN: 1138-9788.

GÓMEZ MORENO, Mª Luisa. Los procesos interactivos del tejido social como causa del urbanismo expansivo de la Costa del Sol. In GOZÁLVEZ, Vicente. y MARCO, Juan Antonio (eds.). *Urbanismo expansivo, de la utopía a la realidad*. Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles, Colegio de Geógrafos y Universidad de Alicante, 2011, p. 307-319.

GONZÁLEZ CEBALLOS, Sara. Trepano por la jerarquía urbana: nuevas formas de gobernanza neoliberal en Europa. In Vivas, Pep, Ribera, Ramón y González, Francesc. (Coords.). *Ciudades en la sociedad de la información*. Barcelona: UOC Papers, 2007, n° 5, p. 6-12.

GREENPACE. *Destrucción a toda costa. Informe de Greenpace sobre el estado del litoral español*. Madrid: Greenpace España, 2010, 168 p.

GREENPEACE. *Destrucción a toda costa. La destrucción sistemática de nuestro litoral*. Madrid: Greenpace España, 2011, 112 p.

GUDYNAS, Eduardo. (2005): “La necesidad de una calificación alternativa del riesgo país”, en GUDYNAS, E. (comp.). *El otro riesgo país. Indicadores y desarrollo en la economía global*. [En línea]. Montevideo: Ed. Coscoroba, 2005, p. 47-70. <www.economiasur.com/riesgopais>. [11 de agosto de 2014].

GUILLEN, Arturo. (1993): “La teoría de las ondas largas en la explicación de las crisis económicas”. *Problemas del Desarrollo*. [En línea]. México, 1993, vol XXIV, nº 92. <www.revistas.unam.mx/index.php/pde/article/download/32732/30028>. [11 de agosto de 2014]. ISSN: 0301-7036.

HALL, Peter. *Las ciudades del mañana*. Barcelona: Ed. del Serbal, 1996, 217 p.

HARVEY, David. *The urban process under capitalism: a framework for analysis*. Oxford: Blackwell, 1978.

HARVEY, David. *Limits to capital*. Oxford: Blackwell, 1982, 478 p.

HARVEY, D. *The Urbanization of Capital. Studies on the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press, 1985, 239 p.

HARVEY, David. El nuevo imperialismo: Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión.” *Revista Viento Sur*. [En línea]. Madrid, 2004, nº 447. <www.vientosur.info/spip/spip.php?article126>. [11 de agosto de 2014]. ISSN : 1133-5637.

HARVEY, David. *A brief history of neoliberalism*. New York: Oxford University Press, 2005, 247 p.

HARVEY, David. The right to the city. *New Left Review*. [En línea]. London, 2008, nº 53, p. 23-40. <<http://newleftreview.org/II/53/david-harvey-the-right-to-the-city>>. [19 septiembre de 2014]. ISSN 0028-6060.

IRANZO, Silvia. *Introducción al riesgo-país*. Documentos Ocasionales. Madrid: Banco de España, 2008, 99 p.

KNOX, Paul L. *Urbanization. An Introduction to Urban Geography*. New Jersey: Ed. Prentice Hall, 1994, 600 p.

LOIS GONZÁLEZ, Rubén C. y PIÑEIRA MANTIÑÁN, M^a José. Urban development processes in Spain –from consolidated cities to urban regions with and overdensified housing market”, en MIERZEJEWSA, Lidia y WADOWICKA, Magdalena (Ed.): *Contemporary Problems of Urban and Regional Development*. Poznan: Ed. Bogucki, 2011, p. 61-71.

LOIS GONZÁLEZ, Rubén C., GONZÁLEZ PÉREZ, Jesus M. y ESCUDERO GÓMEZ, Luis A. *Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Madrid: Ed. Biblioteca Nueva, 2012, 456 p.

LÓPEZ, Isidro. y RODRÍGUEZ, Enmanuel. *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Ed. Traficantes de Sueños, 2010, 503 p.

MANDEL, Ernest. *El capitalismo tardío*. México: Era, 1975, 397 p.

MANDEL, Ernest. *Las ondas largas del desarrollo capitalista. La interpretación marxista*. Madrid: Siglo XXI, 1986, 115 p.

MANDEL, Ernest. El debate internacional sobre las ondas largas del desarrollo capitalista: un balance intermedio”. *Sin Permiso: República y socialismo también para el siglo XXI*. [En línea], 2013, nº 12, p. 33-57. [11 de agosto de 2014]. ISSN 1886-3507.

MÉNDEZ, Ricardo. *Geografía económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Barcelona: Ariel Geografía, 2004, 400 p.

MARX, Karl. *El Capital*. Madrid: Ed. Akal, 1987 [2000], 3183 p.

MATA OLMO, Rafael. (2007): *Auge inmobiliario y evolución de los usos del suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Lección inaugural curso 2007-2008. [En línea]. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, 2007. <www.uam.es>. [5 de septiembre de 2014].

MINISTERIO DE FOMENTO. *Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte*. [En línea]. Madrid, 2004, 184 p. <www.fomento.gob.es>. [1 de octubre de 2014].

MINISTERIO DE FOMENTO. *Informe 2009-2010 sobre el sector de las autopistas de peaje en España*. [En línea]. Madrid, 2011, 216 p. <www.fomento.gob.es> [1 de octubre de 2014].

MINISTERIO DE FOMENTO. *Estadística de precios del suelo 2012*. <www.fomento.gob.es>. [27 de octubre de 2002].

MINISTERIO DE FOMENTO. *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Anual 2014* [En línea] Madrid, 2015, 98 p. <www.fomento.gob.es>. [27 de octubre de 2002].

MOLINI, Fernando, y SALGADO, Miguel. (2010). Superficie artificial y viviendas unifamiliares en España, dentro del debate entre ciudad compacta y dispersa. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. Madrid: AGE, 2010, nº 54, p. 125-147. ISSN 0212-9426.

MURRAY, Ivan y BLÁZQUEZ SALOM, Macià. El dinero, la aguja del tejido de la globalización. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. Madrid: AGE, 2009, nº 50, p. 43-80. ISSN 0212-9426.

NAREDO, José M. El modelo inmobiliario Español y sus consecuencias. *Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*. [En línea]. París: Institut d'Urbanisme de Paris- París, 1, 2010. <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>>. [5 de septiembre de 2014].

NAREDO, José M. y MONTIEL, Antonio. El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano. Barcelona: Icaria, 2011, 176 p.

NELLO, Oriol. Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad. In ROMERO, Joan y FARINÓS, Joaquín. (eds.). *Ordenación del territorio y desarrollo territorial*. Asturias: Ed. Trea, 2004, p. 261-285.

NELLO, Oriol. El planeamiento territorial en Cataluña. *Cuadernos Geográficos*. [En línea]. Granada: Universidad de Granada, 2011, nº 47, p. 131-167. <www.ugr.es/~cuadgeo/docs/articulos/047/047-006.pdf>. ISSN: 0210-5462. [5 de septiembre de 2014].

OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA (OSE). *Cambio de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad*. [En línea]. Madrid: Mundi-Prensa Libros, 2006, 485 p. <www.sostenibilidad-es.org/informes/informes-tematicos/cambios-de-ocupacion-del-suelo-en-espana>. [5 de septiembre de 2014].

OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA (OSE) (2012): *Sostenibilidad en España 2012. Informe especial. Energía sostenible para todos*. [En línea]. Madrid: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, 2012, 346 p. <<http://www.sostenibilidad-es.org>>. [5 de septiembre de 2014].

OBSERVATORIO METROPOLITANO. *La crisis que viene. Algunas notas para afrontar esta década*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2011, 144 p.

OCAÑA OCAÑA, M^a Carmen. Urbanización y vivienda, negocio financiero y conflicto social”. In FERIA, José M.; GARCÍA, Antonio, y OJEDA, Juan F. (Eds.), *Territorios, sociedades y políticas*. Sevilla: Universidad Pablo de Olavide y Asociación de Geógrafos Españoles, 2009, p. 349-368..

OECD (2011): *Trends in Transport Infrastructure Investment 1995-2009*”. *International Transport Forum. Statistics Brief*. [En línea]. París: International Transport Forum, 2011, 7 p. <<http://internationaltransportforum.org/>>. [1 de octubre de 2014].

ORTÚÑEZ, Pedro P. (2014): “La política de inversiones en infraestructuras ferroviarias en la España de Primo de Rivera”. *XI Congreso Internacional de la Asociación Española de Historia Económica*. [En línea]. Madrid: Colegio Universitario de Estudios Financieros, 2014, 16 p. <www.aehe.net/xicongreso/pdfs/s4_ortunez.pdf>. [19 de diciembre de 2014].

PIÑEIRA MANTINÁN, M^a José. Expansion and crisis in the neoliberal town planning process in Spain. *Rivista Semestrale di Studi e Ricerche di Geografia*. Roma: Università de la Sapienza, 2010 Col, XXII, nº 1, p. 53-70. ISSN 1125-5218.

PORTILLO, Juan. *El gobierno calcula que la banca sobrevaloró la vivienda hasta un 30 por ciento*. [En línea]. El País. <www.elpais.es>. [5 de marzo de 2012].

REAL DECRETO LEY 2/1985 (Decreto Boyer) del 30 de abril, sobre medidas de política económica. Madrid: BOE, 1985. <www.boe.es>. [5 de septiembre de 2014].

RODRÍGUEZ ALONSO, Raquel. La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos”. *Boletín CF+S*. [En línea]. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, 2009, nº 47/48, p. 125-172. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n47/arrod_5.html>. [5 de septiembre de 2014].

ROMERO GONZÁLEZ, Joan. Construcción residencial y gobierno del territorio de España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias”. *Cuadernos Geográficos*.

[En línea]. Granada: Universidad de Granada, 2010, nº 47., p. 17-46. ISSN: 0210-5462. [5 de septiembre de 2014].

RULLAN SALAMANCA, Onofre. La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español. *Ciudad y Territorio*. Madrid: Ministerio de Fomento, 2011, Vol. 42, nº 168, p. 279-297. ISSN: 1133-4762.

RULLAN SALAMANCA, Onofre. Urbanismo expansivo en el Estado Español: de la utopía a la realidad". In GOZÁLVEZ, Vicente. y MARCO, Juan A. (Eds.), *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI*. Alicante: Asociación de Geógrafos Españoles y Universidad de Alicante, 2012, p. 165-209.

SENSERRICH, R. (2012): *El AVE es rentable. A veces*. [En línea]. El Diario. <www.eldiario.es> [26 de mayo de 2012].

SMITH, Neil. *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. New York: Basil Blackwell, 1984, 344 p.

TROITIÑO VINUESA, Miguel A. (2011): "Territorio, patrimonio y paisaje: desafíos de una ordenación y gestión inteligentes". *Ciudad y Territorio*. Madrid: Ministerio de Fomento, 2011, Vol. 43, nº 169-170, p. 59-72. ISSN: 1133-4762.

VIVES, Sonia. (2013): *L'espai urbà del capitalisme. La construcció del projecte neoliberal de Palma*. Tesis doctoral dirigida por Onofre Rullán Salamanca. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears, 2013, 405 p.

VIVES MIRÓ, Sonia y RULLAN, Onofre. La apropiación de rentas del suelo en la ciudad neoliberal española". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*. Madrid: AGE, 2014, nº 65, p. 387-408.

© Copyright Rubén Lois, 2016.

© Copyright María José Piñeira, 2016

© Copyright: Sònia Vives, 2016

© Copyright *Scripta Nova*, 2016.

Ficha bibliográfica:

LOIS, Rubén; PIÑEIRA, María José; VIVES, Sònia. El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de julio de 2016, vol. XX, nº 539. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-539.pdf>>. ISSN: 1138-9788.