

# BOOM INMOBILIARIO Y DETERIORO AMBIENTAL

**José Manuel Naredo**

Doctor en Ciencias Económicas  
Miembro fundador de la Asociación  
Hispano Portuguesa  
de Economía de los Recursos Naturales y  
Ambientales (AERNA)

**L**os enunciados tan a la moda de la *sostenibilidad ecológica* y de la *desmaterialización* económica no han aplacado hasta el momento los crecientes requerimientos de agua, energía y materiales de la economía española, ni recortado sus secuelas de deterioro ecológico, que se mueven gobernados por el simple pulso de la coyuntura económica. Ello se debe en buena medida al fuerte peso que tienen en la economía española actividades con grandes requerimientos materiales e incidencias territoriales, como son el negocio inmobiliario y la construcción de viviendas e infraestructuras, colaboradora necesaria de ese negocio. Este peso culmina con el *boom* inmobiliario que vive la economía española desde hace algo más de un lustro, que se une al de obras públicas financiadas en parte con el maná de los fondos europeos: la construcción se ha erigido, así, en la verdadera industria

nacional, cuyo peso económico se sitúa bien por encima de la media europea, pese a que en España haya ya más viviendas y kilómetros de autopista per capita que en los otros países de la UE.

El negocio inmobiliario viene derivando en nuestro país de añadir varios ceros al valor de los terrenos por el mero hecho de hacerlos urbanizables, teniendo los políticos la lleve de este negocio. La historia urbanística de Madrid está plagada de ejemplos que van desde la compra y recalificación del antiguo "cinturón verde", que hizo la fortuna de Banús al instalar sobre él los barrios del Pilar y de la Concepción, pasando por la recalificación de los diversos "triángulos de oro", cuarteles, conventos..., y zonas ferroviarias, hasta la doble carambola de recalificaciones lograda con la antigua y la nueva ciudad deportiva del Real Madrid y las numerosas "operaciones" en curso. Ejemplos como estos re-



*La construcción de edificios e infraestructuras se ha difundido por el territorio peninsular a modo de melanoma sin control. Foto: Roberto Anguila. Naturmedia.*

corren toda la geografía nacional, alcanzando su cenit en las "zonas turísticas" del litoral y cobrando una importancia económica sin precedentes<sup>1</sup>. Tales ejemplos marcan un continuismo digno de mejor causa, al igual que el empeño franquista de atar a las personas al carro de la propiedad y el endeudamiento inmobiliario, haciendo de ellas "gente de orden". Empeño que se mantuvo también con la democracia, haciendo de España el país con menor porcentaje de viviendas en alquiler de toda la UE y extendiendo el virus de la especulación inmobiliaria por todo el cuerpo social, por obra y gracia de

<sup>1</sup>En otra ocasión estimé las plusvalías medias anuales originadas por las recalificaciones de suelo del último quinquenio, entre 100 y 150 mil millones de euros (a precios de 2003), lo que las hace cobrar un protagonismo indiscutible en la economía y la política españolas: la importancia de esta cifra salta a la vista si se compara con la renta disponible bruta y el total de salarios pagados en España (589 y 347 mil millones de euros, respectivamente, en 2002, según la Contabilidad Nacional).



las fuertes revalorizaciones de los precios de los inmuebles ocurridas en los últimos tiempos, apoyada en una financiación inusualmente copiosa y barata. Pues la intensidad y duración sin precedentes del presente *boom* inmobiliario viene alimentada por los medios de financiación también sin precedentes que le otorga la flamante posición de dominio adquirida por la economía española bajo el paraguas del euro. A esta liquidez se unió un marco institucional propicio a la inversión inmobiliaria y al reparto de las plusvalías entre propietarios, promotores y ayuntamientos, que desembocó en casos tan sonados como el de Marbella.

Un rasgo diferencial del presente *boom* inmobiliario es el mayor afán en comprar viviendas como inversión, unido a la mayor presencia de compradores extranjeros. Cuando las gestoras de inversiones ofrecen, junto a los productos financieros, productos inmobiliarios que

se pueden comprar sobre el papel, viéndolos por *internet*, vemos que el mercado inmobiliario español compite con los mercados financieros a la hora de atraer el ahorro de los potenciales inversores. Así, la crisis bursátil de los últimos años, unida a las sucesivas rebajas del tipo de interés, han sido desastrosas para el territorio peninsular, ya que han generado un huracán de dinero presto a invertirse en ladrillos y cemento, al que se añade otro de fondos estatales y comunitarios plasmados en potentes infraestructuras que, lejos de “vertebrar” el territorio, suelen acentuar sus segregaciones y desequilibrios. La construcción de edificios e infraestructuras se ha difundido así por el territorio peninsular a modo de melanoma sin control: la proliferación de grúas, y la escasez de árboles, ofrecen hoy en nuestro país un paisaje bien singular en Europa.

El problema ecológico estriba en que la construcción es una activi-

**La crisis bursátil de los últimos años, unida a las sucesivas rebajas del tipo de interés, han sido desastrosas para el territorio peninsular, ya que han generado un huracán de dinero presto a invertirse en ladrillos y cemento**

dad muy exigente en energía y materiales y tiene una gran incidencia territorial. Pero el problema ecológico se deriva también de que el presente *boom* inmobiliario está instalando un modelo territorial, urbano,

constructivo..., y un estilo de vida, que resulta mucho más exigente en recursos y pródigo en residuos y en daños ecológico-ambientales que los previamente existentes. Y a la vez que la eficiencia en el uso del suelo decae con el actual modelo urbanístico -que exige cada vez mayores servidumbres indirectas- se infla el porcentaje de viviendas secundarias y desocupadas.

Además hay que subrayar una coincidencia desafortunada: justo cuando las circunstancias señaladas desataron sobre nuestro territorio lo que se ha calificado de *tsunami* inmobiliario, se erosionaron las tenues barreras del planeamiento facilitando su materialización más indeseable en el ámbito territorial, urbanístico y constructivo. O, también, a la vez que el huracán de liquidez dispuesto a invertirse en inmuebles amplió notablemente el diferencial de precios entre el suelo rústico y el metro cuadrado construido, la legislación estatal y autonómica tendió a desregular los usos del suelo, otorgando al llamado

“agente urbanizador” la posibilidad de urbanizar a su antojo el territorio, salvo que estuviera especialmente protegido. Todo arranca de no haberse tomado en serio por el Estado las políticas sobre el territorio, el urbanismo y el medio ambiente en el momento de su descentralización, cediendo graciosamente las competencias en estas materias a los gobiernos regionales y locales, sin haber establecido criterios e instrumentos previos de orientación y control. Los vientos descentralizadores y desreguladores dominantes acabaron generando un contexto propicio a la extensión de la urbanización dispersa que separa, además, piezas y funciones urbanas -que sólo pueden conectarse después con medios motorizados-, a la vez que desatiende la conservación y mejora de la ciudad, como proyecto de vida colectivo, y del propio patrimonio inmobiliario. De ahí que la rehabilitación y readaptación del patrimonio inmobiliario en suelo y edificaciones sea la gran asignatura pendiente que hace que

el uso ineficiente, el abandono y la destrucción de ese patrimonio sean moneda común, junto a la trepidante construcción nueva (generadora de plusvalías). Y a la vez que a ésta presiona con fuerza sobre determinadas zonas, se abandonan y despueblan otras acentuando los desequilibrios territoriales hasta extremos inusuales en Europa.

Los modelos territoriales, urbanos y constructivos dominantes contribuyen, así, a engullir, degradar o abandonar los asentamientos tradicionales, haciendo que la explosión urbana y sus servidumbres afecten al medio rural, utilizado como mera zona de abastecimiento y vertido. Pero también el mismo medio rural se ha visto directamente modificado por las reglas del juego económico imperantes: éstas, además de desencadenar la crisis de la “sociedad agraria tradicional” con sus secuelas de la emigración y el abandono de los pueblos, transformaron el propio metabolismo de los sistemas agrarios originando pérdidas y deterioros patrimoniales, que

*La proliferación de grúas, y la escasez de árboles, ofrecen hoy en nuestro país un paisaje bien singular en Europa. Foto: Roberto Anguita. Naturmedia.*





*España es récord en viviendas secundarias y desocupadas, a la vez que sigue siéndolo en destrucción del patrimonio inmobiliario por demolición y ruina.*

Así las cosas, las preocupaciones ecológicas han de trascender en nuestro país de los problemas de contaminación y de protección de especies y espacios, para ocuparse del propio metabolismo de la economía española y de la pinza de deterioro territorial que ocasiona la evolución en curso de los sistemas agrarios y sistemas urbanos. En lo que concierne a estos últimos tampoco cabe apelar simplemente al urbanismo "ecológico" o a la construcción "bioclimática". España ha cubierto sobradamente el "déficit" de viviendas con relación a la población, pero no las necesidades de vivienda de ésta, habida cuenta que las espectaculares subidas de precios se han simultaneado con una presencia cada vez más reducida de "vivienda social". Así, España es récord en viviendas secundarias y desocupadas, a la vez que sigue siéndolo en destrucción del patrimonio inmobiliario por demolición y

**El mosaico de calidades y usos del territorio y sus valores patrimoniales a preservar ha de concretarse -junto a los instrumentos de gestión- con el apoyo consensuado de la población a todos los niveles. Lograr este consenso requiere promover procesos de participación e información transparente**

han sido ignorados o banalizados por los enfoques económicos dominantes. Entre estas pérdidas figura en primer lugar la de las culturas y modos de gestión tradicionalmente adaptados a las características edafoclimáticas de los territorios, que mantenían las pautas de diversidad biológica y de paisaje específicas de las distintas agriculturas que han venido albergando el territorio peninsular. Es evidente que la "sociedad agraria tradicional", habituada a convivir con rendimientos bajos e irregulares, con penurias y desigualdades manifiestas, distaba mucho de ser perfecta. Pero, al igual que los modelos urbanos y constructivos imperantes contribuyeron más a destruir que a mejorar la ciudad clásica y la arquitectura vernácula, la modernización agraria contribuyó más a destruir que a mejorar los sistemas agrarios y los modos de vida tradicionales.

La doble degradación territorial que acusa el medio rural originada tanto por intensificación o abandono de la actividad agraria, como por servidumbres de la propia explosión

urbana, hace que el campo deje de ser la reserva de naturaleza que en su día fue, para convertirse en un espacio cada vez más degradado y carente de interés estético. Lo cual induce a proteger los jirones de naturaleza o de sistemas agrarios tradicionales que aún subsisten, elevándolos a la categoría de "parques". Pero el mero aislamiento de esos espacios no asegura su conservación si no se modifican las tendencias de degradación que recorren el resto del territorio (como bien ilustran los desastres por vertido o desecación ocasionados en Doñana y Las Tablas de Daimiel por actividades desarrolladas en el entorno). Sobre todo cuando dicha política de "parques", en vez de mejorar, acostumbra a eliminar las actividades y asentamientos que habían coevolucionado secularmente con el medio natural y originado la singularidad de sus paisajes, sustituyéndolos por presiones turísticas y "naturalísticas" degradantes y artificializadoras de los hipotéticos espacios "naturales" a conservar. En suma que esa política de conservación parcelaria está abocada al fracaso mientras se practique de espaldas tanto a las actividades tradicionales, como a las nuevas. Pues no cabe plantear la conservación de modo parcelario y al margen de los usos en territorios tan humanizados como los que se observan en Europa.

<sup>2</sup> Un ejemplo en este sentido ha sido desarrollado por el gobierno de Euskadi, a base de tomar en alquiler a precios de mercado viviendas desocupadas, o escasamente utilizadas, y de realquilarlas a precios subvencionados a personas necesitadas (esta política de vivienda social se ha revelado más inmediata, más barata económicamente y menos dañina ecológicamente que la de comprar suelo y construir viviendas nuevas).

ruina. El principal problema a resolver tendrá que ver con la gestión de un patrimonio inmobiliario de mala calidad, sobredimensionado e ineficientemente utilizado. La situación actual pide a gritos políticas que, a diferencia de las actuales, propicien la rehabilitación frente a la construcción nueva, la arquitectura acorde con el entorno frente al estilo universal imperante, la vivienda como bien de uso frente la vivienda como inversión, la vivienda social frente a la vivienda libre, la vivienda en alquiler frente a la vivienda en propiedad, la rentabilización a través de rentas y no plusvalías... El problema estriba en que este cambio amenazaría los negocios inmobiliarios en curso, contribuyendo a desinflar la *burbuja*. Tal vez haya que esperar a que ésta se desinfla por sí misma para que vengan momentos más propicios para el cambio. Con todo cabe anticipar las siguientes orientaciones generales relacionadas con la construcción, el urbanismo y el territorio.

El primer reto futuro desde el ángulo de la sostenibilidad y de la habitabilidad urbanas no estribará tanto en mejorar la calidad de la construcción y el urbanismo nuevos como, sobre todo, en gestionar la ciudad y el patrimonio construido, rehabilitándolos y reconvirtiéndolos sobre nuevas bases, ya que los elevados ritmos de construcción nueva están dotando a nuestro país de un patrimonio urbano a la vez sobredimensionado y de mala calidad urbanística y constructiva. Y desde el punto de vista territorial el principal reto estribará en reorientar las ingentes dotaciones de suelo ya comprometido como urbano o urbanizable, que en el litoral mediterráneo supera varias veces al suelo ya construido.

Sabiendo que el presente auge inmobiliario acabará declinando por sí mismo, se plantea la tarea de reconducir las tendencias actuales desde la masiva recalificación de suelo y construcción nueva hacia la gestión y rehabilitación de la ciudad y el patrimonio inmobiliario, con los menores daños económi-

cos, sociales y ecológicos posibles. Conseguir que el presente *boom* inmobiliario desemboque en un "aterrizaje" lo más "suave" posible exige volver a rentabilizar el patrimonio inmobiliario mediante rentas (de alquileres) y no mediante plusvalías (de ventas), contando con un marco institucional propicio para ello que trasciende el campo del urbanismo, afectando a temas como la fiscalidad o la seguridad jurídica. Pues se trata de replantear la financiación de los ayuntamientos y de ofrecer nuevas fuentes de rentabilidad a los inversores-propietarios potenciando los alquileres, para evitar que, cuando el presente *boom* se enfríe, traten de obtener liquidez precipitando las ventas y forzando el derrumbe de los precios. El objetivo anterior se debe complementar con el de potenciar la vivienda social, no mediante nuevas promociones, sino reutilizando para este fin el enorme stock de inmuebles y viviendas desocupadas o secundarias<sup>2</sup>.

Por último, los objetivos más directamente relacionados con el urbanismo se podrían resumir en el de crear ciudad y no urbanizaciones u "operaciones" urbanísticas tanto o más inconsistentes cuanto pretenciosas y extravagantes. Y para retomar la ciudad como proyecto el nuevo urbanismo debe apoyarse, en primer lugar, en un núcleo administrativo políticamente responsable de ese proyecto,

capaz de orientarlo y de crear la normativa necesaria, en segundo lugar, en un sistema de información que permita el diagnóstico y seguimiento integrado de las calidades y usos del territorio y del patrimonio construido, así como del funcionamiento y las servidumbres de la ciudad y de los problemas de sus habitantes y, en tercer lugar, en un proceso de participación ciudadana que interaccione con el núcleo administrativo y con el sistema de información antes mencionados, ya que no cabe revitalizar la ciudad como proyecto sin contar con los ciudadanos. Este marco es el que permitiría definir, con amplio respaldo social, los objetivos específicos del urbanismo que hacen referencia al modelo de ciudad, a la calidad y diversidad del tejido urbano o la reducción de los impactos ambientales más negativos.

Conseguir que el presente boom inmobiliario desemboque en un "aterrizaje" lo más "suave" posible exige volver a rentabilizar el patrimonio inmobiliario mediante rentas (de alquileres) y no mediante plusvalías (de ventas).




Hemos visto que la conjunción de determinados intereses inmobiliarios con la pujante demanda de compradores nacionales y extranjeros ha provocado el *tsunami* de edificios e infraestructuras que ha venido recorriendo el territorio y dañando ecosistemas y paisajes singulares e, incluso, el patrimonio inmobiliario preexistente. A ello ha contribuido la dejación de los poderes públicos en sus competencias sobre la ordenación integrada del territorio. Para suplir esta carencia habría que establecer un marco institucional que permita gestionar el conjunto del territorio como un stock limitado, atendiendo a sus orientaciones, sus calidades y valores patrimoniales a salvaguardar, que debería de apoyarse también en las tres patas antes mencionadas: núcleo administrativo responsable con instrumentos adecuados de regulación, información de diagnóstico y seguimiento y proceso de participación que precise y respalde la nueva disciplina acordada.

En lo que concierne al núcleo administrativo responsable, habría que superar la actual dispersión de competencias redefiniendo órganos supra-municipales y supra-regionales, que establezcan instrumentos y directrices para gestionar en régimen de escasez el territorio, con sus diversas calidades y elementos de patrimonio natural y cultural. Es-

te objetivo debería de ser prioritario a nivel estatal y de la UE. Pues, por ejemplo, los municipios del litoral o próximos a las grandes aglomeraciones de población, deberían de recibir directrices y compensaciones orientadas a primar la conservación de sus recursos naturales y no solo presiones de demandantes y promotores que apuntan a explotar y destruir dichos recursos. El hecho de que los ingresos de los municipios dependan hoy sobre todo de la expansión urbana y de las plusvalías generadas, no solo atenta contra la conservación patrimonial, sino también contra de la equidad. De ahí que las compensaciones económicas sean un instrumento a utilizar conjuntamente en favor de la conservación y la equidad.

La simple información sobre los desarrollos urbanísticos previstos en el conjunto del territorio constituye el primer paso para desactivar previsiones de crecimiento que rayan en el absurdo: un municipio puede prever desarrollos que multipliquen varias veces su parque de viviendas hasta colmatar de edificios e infraestructuras su territorio, pero resulta un sinsentido que todos los municipios y regiones lo hagan a la vez. De ahí que la consideración agregada de las desmesuradas previsiones actuales sería el primer paso para evidenciar la necesidad de recortarlas consensuadamente. Además ha de

conocerse bien la naturaleza de los espacios y ecosistemas cuya destrucción representa a menudo una pérdida patrimonial irreversible, que no aparece registrada en contabilidad económica habitual. La información sobre los umbrales a partir de los cuales la explotación o deterioro de los recursos naturales desemboca en pérdidas irreversibles, es fundamental para establecer la capacidad de carga del territorio y regular los usos atendiendo al principio de precaución.

Pero la jerarquía de criterios llamados a regular la ordenación del territorio no puede apoyarse solo en criterios técnico-científicos. El mosaico de calidades y usos del territorio y sus valores patrimoniales a preservar ha de concretarse -junto a los instrumentos de gestión- con el apoyo consensuado de la población a todos los niveles. Lograr este consenso requiere promover procesos de participación e información transparente sobre los posibles escenarios territoriales, hasta definir objetivos de conservación e instrumentos de gestión ampliamente consensuados. Este consenso democrático, amplio y transparente -que difiere de aquel otro habitualmente elitista y reservado propio de las "operaciones" urbanísticas- es el que debe respaldar la nueva disciplina del territorio y el urbanismo de la que tan necesitado se encuentra nuestro país. 

*La legislación estatal y autonómica otorgó al llamado "agente urbanizador" la posibilidad de urbanizar a su antojo el territorio. Foto: Javier Rico Naturmedia*

