

LA BURBUJA INMOBILIARIO-FINANCIERA Y SUS CONSECUENCIAS ECOLÓGICAS

José Manuel Naredo

Universidad de Verano de la UCM

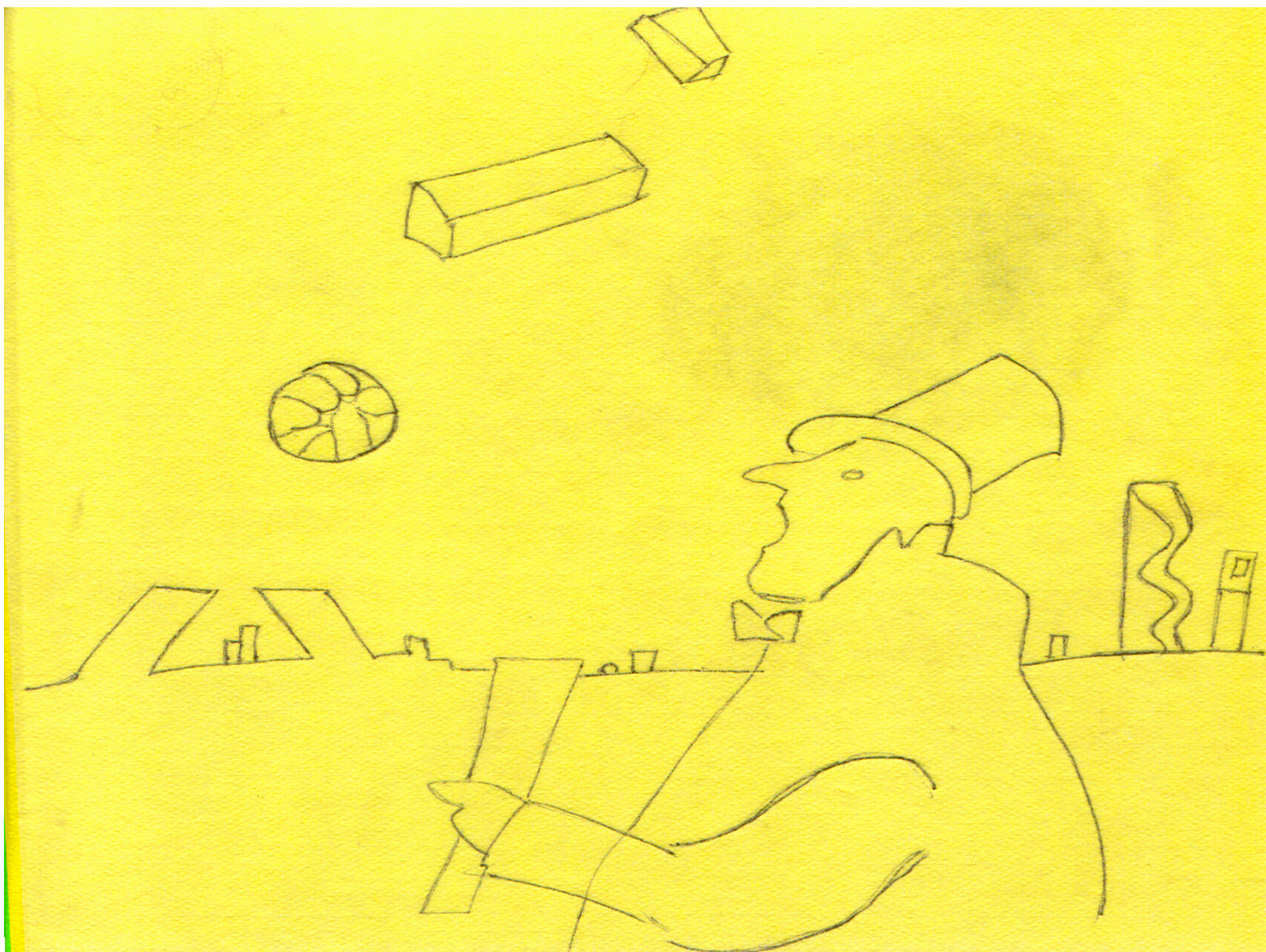
El Escorial, 21 de julio 2009

Plan de la intervención

- **Naturaleza de la burbuja**
- **Consecuencias materiales**
- **Consecuencias territoriales**
- **Consecuencias económicas y sociales**
- **¿Alternativas?**

Los propietarios de suelo y vuelo maravillados por la subida del ladrillo
Manuel Alcorlo, 2004





José Manuel Naredo

**La burbuja
inmobiliario-financiera
en la coyuntura
económica reciente
(1985-1995)**

Economía



Siglo Veintiuno de España Editores, S.A.



ENSAYOS

**Patrimonio inmobiliario
y balance nacional de la
economía española
(1991-2004)**

José Manuel Naredo
Oscar Carpintero
Carmen Marcos



FUNDACIÓN DE LAS CAJAS DE AHORRO

ESTUDIOS
DE LA FUNDACIÓN

SERIE ECONOMÍA Y SOCIEDAD

PATRIMONIO INMOBILIARIO Y BALANCE NACIONAL DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (1995-2007)

José Manuel Naredo
Óscar Carpintero
Carmen Marcos



FUNDACIÓN DE LAS CAJAS DE AHORRO



CUADERNOS DE I+D+I

Autores:
José Manuel Naredo Pérez (C coordinador)
Óscar Carpintero Redondo
José Félix San Román
Antonio San Roquejo
José María Cussó Montaña

5

El agua virtual y la huella hídrica
en la Comunidad de Madrid

Relación entre cotización de acciones y ampliaciones de capital en la Bolsa de Madrid

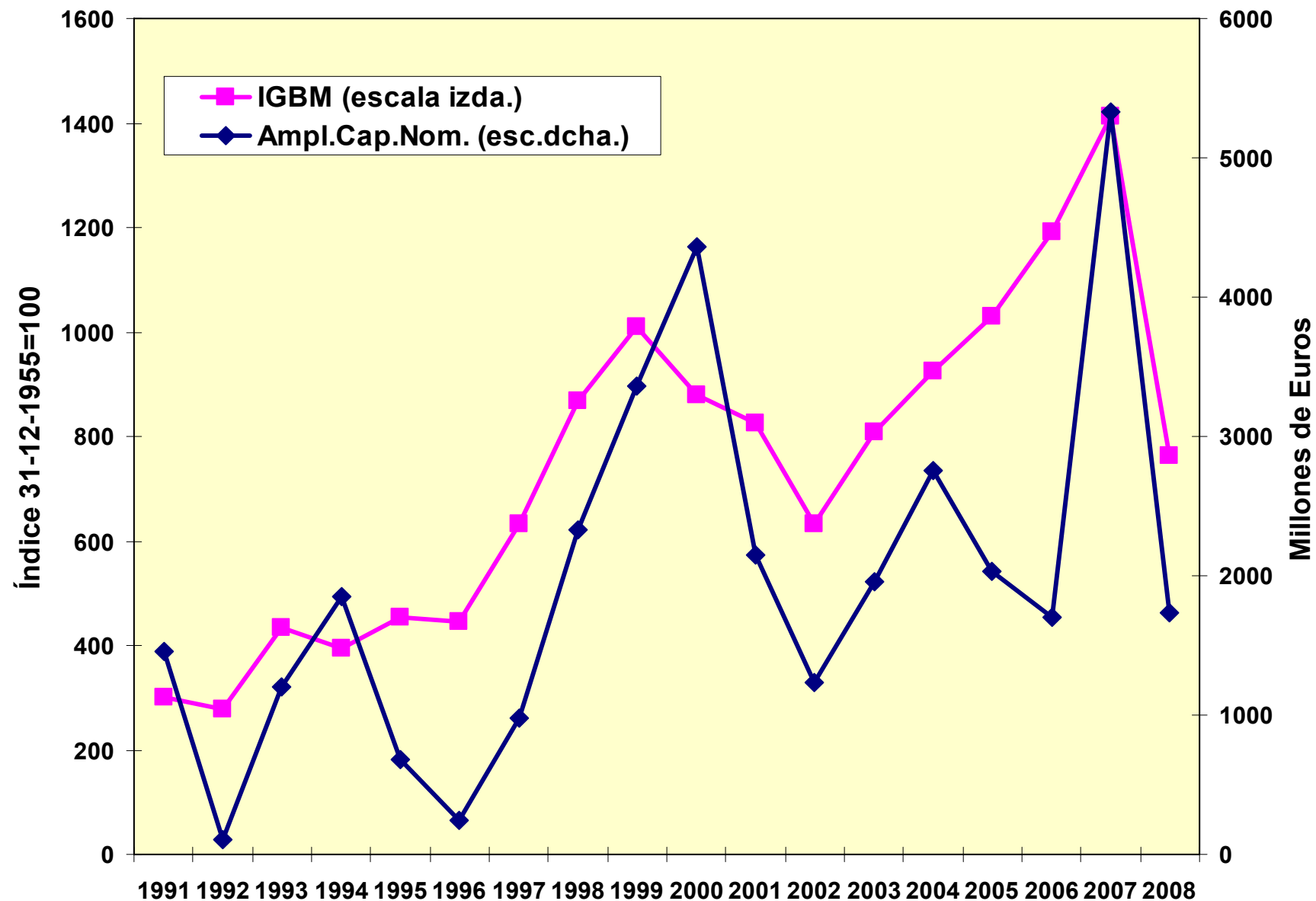
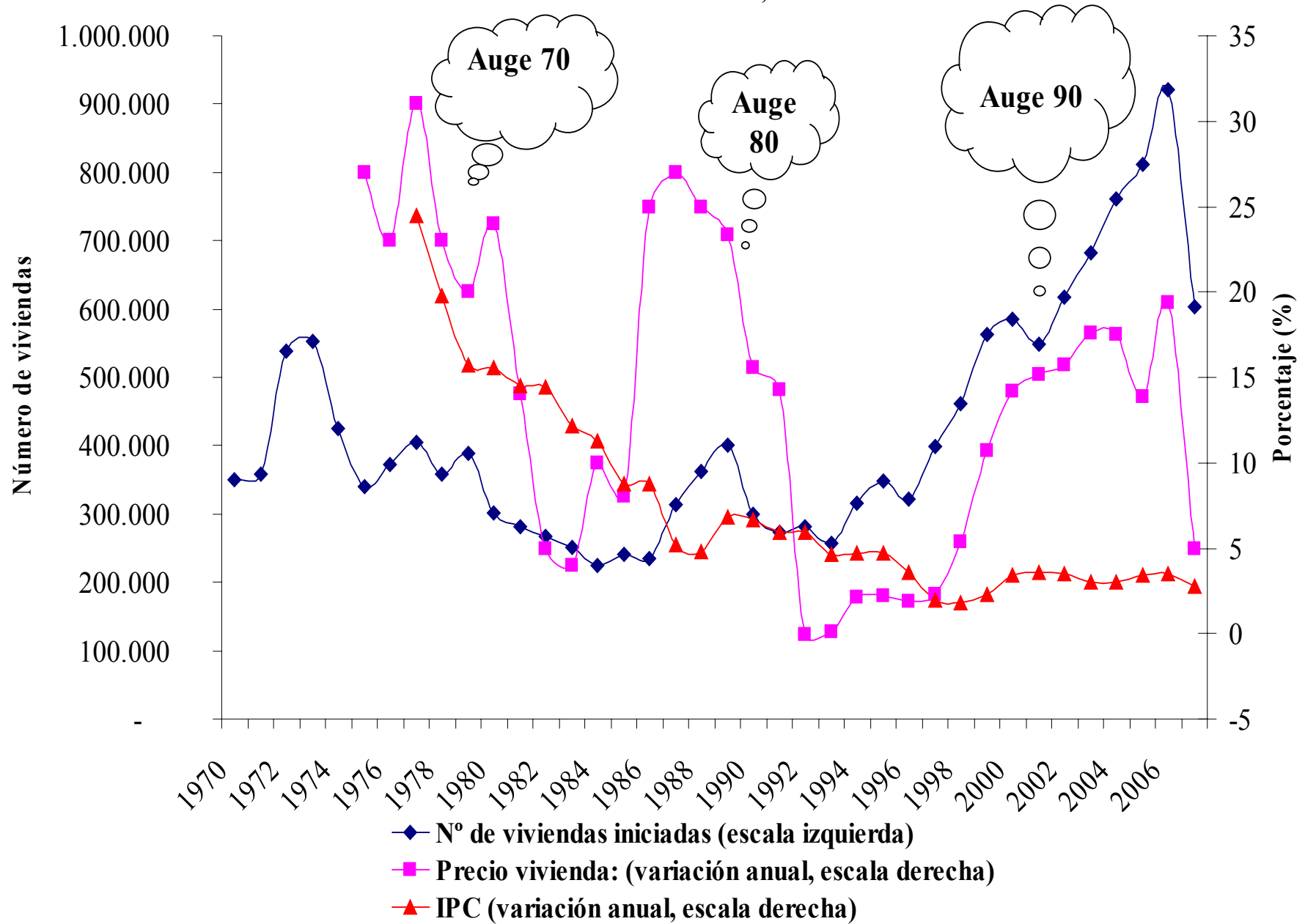
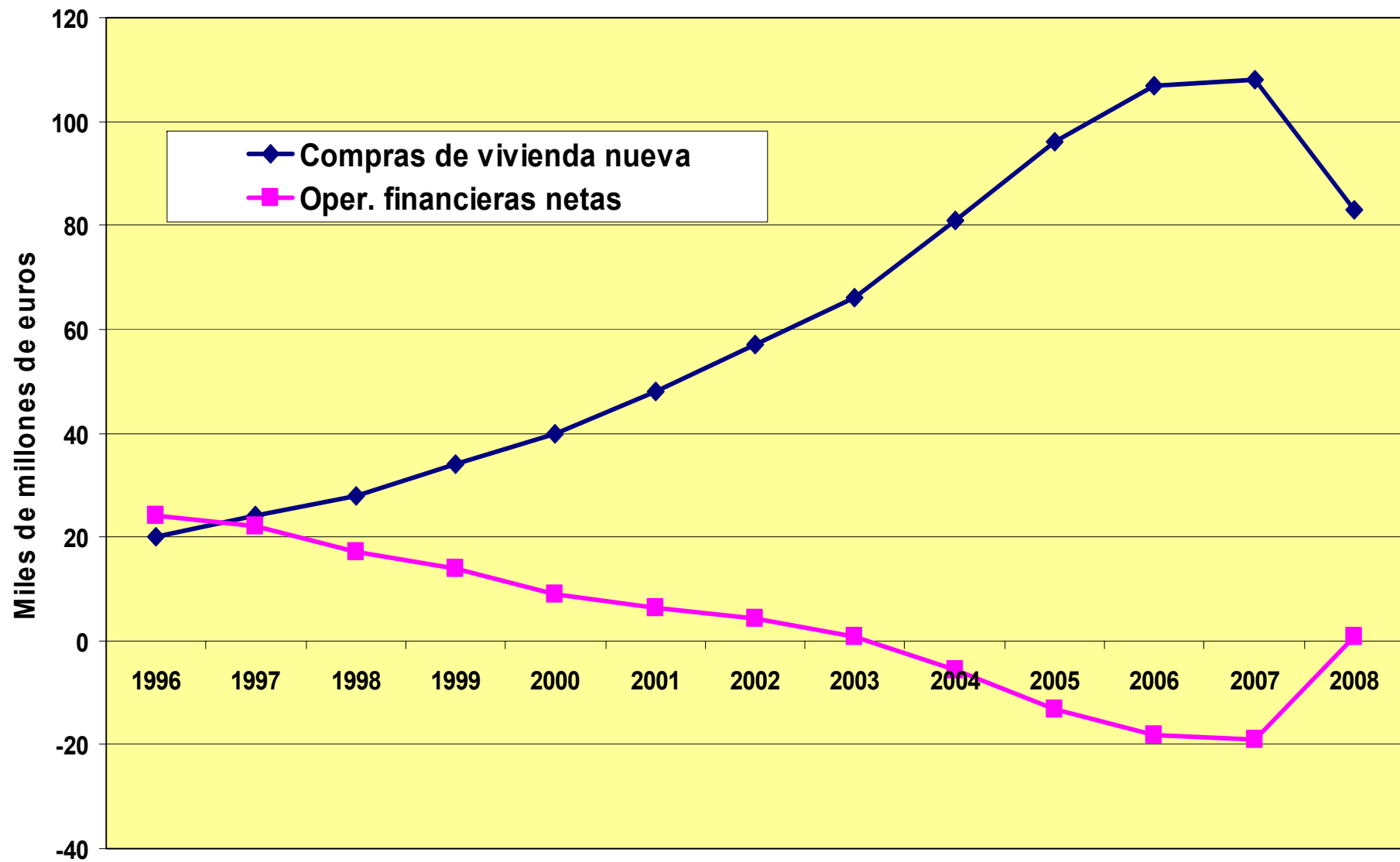


Gráfico III.1.2.1.
CICLOS INMOBILIARIOS, 1970-2007



Inversión en vivienda y desinversión financiera de los hogares

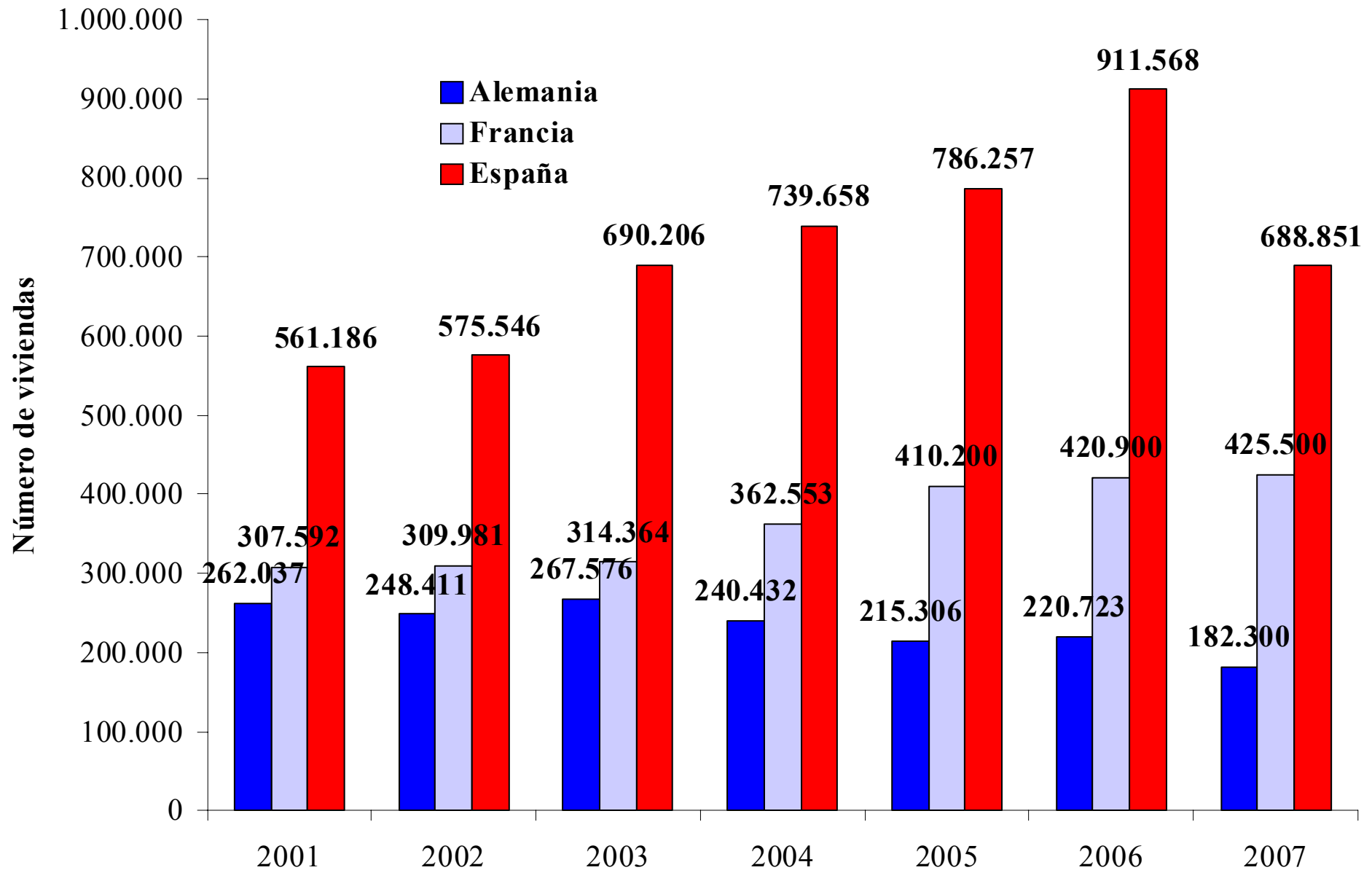


Distintos sistemas urbanos

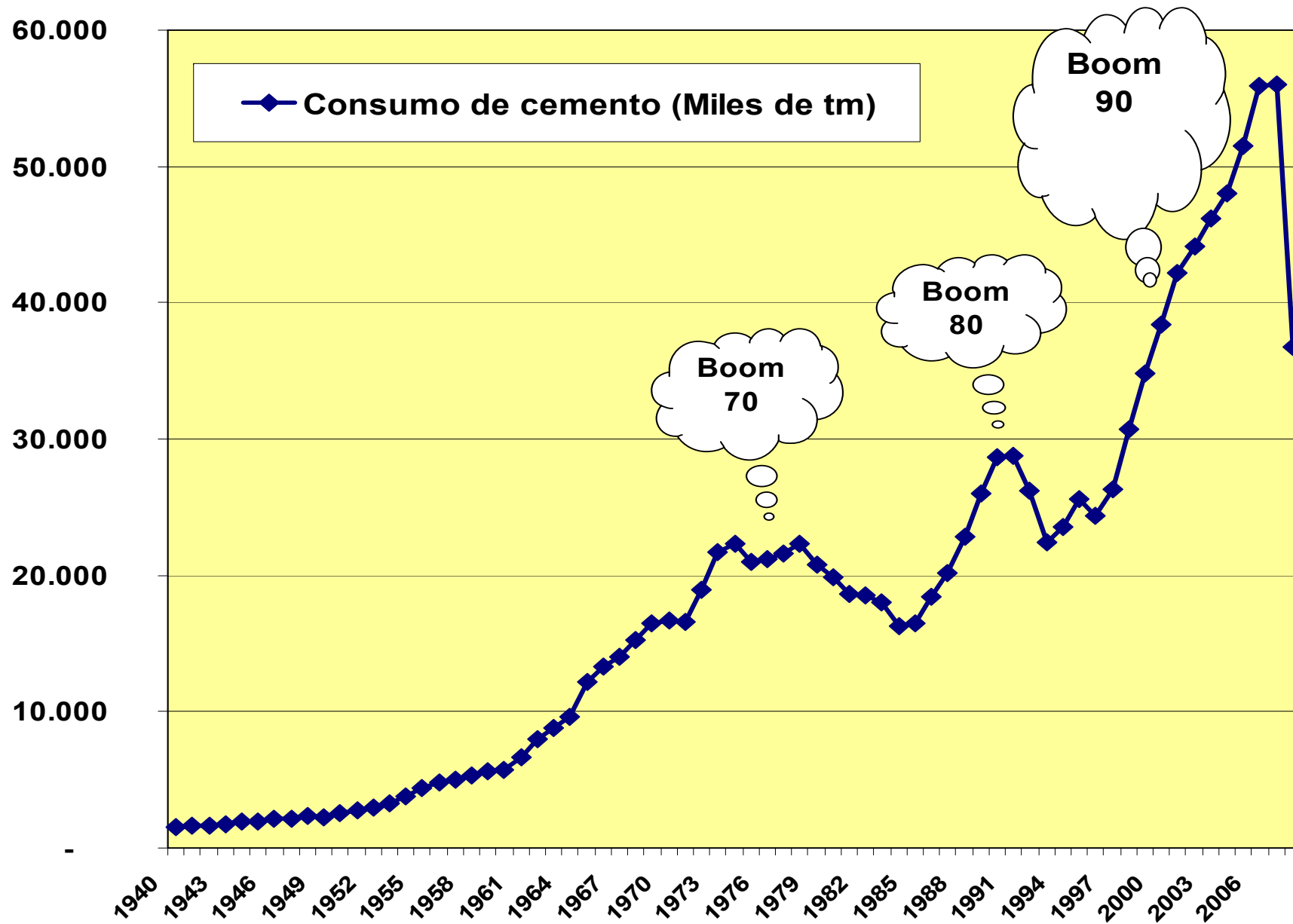
Consecuencias de las reglas del juego económico imperantes

- Dos modelos inmobiliarios en Europa: 1- promueve el alquiler y la vivienda social, fuertes regulaciones de la propiedad y actividad inmobiliaria; 2-promueve la vivienda libre y en propiedad, escasas regulaciones.**
- El 1º tiende a conservar el patrimonio construido; el 2º a hacer construcción nueva para obtener plusvalías de la recalificación de suelos.**
- El 1º es más sensible a la demografía y la renta disponible de los hogares; el 2º al pulso de la coyuntura económica.**
- España ejemplifica el 2º de estos modelos y por eso ha vivido el reciente *boom* inmobiliario con más intensidad que los otros países de nuestro entorno (mayores riesgos).**

Gráfico III.1.2.3.
ESPAÑA SUPERA A ALEMANIA Y FRANCIA CONJUNTAMENTE EN VIVIENDAS
INICIADAS, 2001-2007



Consumo de cemento (Miles de tm)



Ej. datos Encuesta de productos de 2005: tm de hormigón preparado

• ANDALUCIA	37.737.027
• ARAGON	5.161.447
• ASTURIAS(PRINCIPADODE)	3.412.517
• BALEARES(ISLAS)	3.628.456
• CANARIAS	5.821.163
• CANTABRIA	2.585.196
• CASTILLAYLEON	9.659.517
• CASTILLA-LAMANCHA	9.942.313
• CATALUÑA	26.587.430
• COMUNIDAD VALENCIANA	23.652.211
• EXTREMADURA	3.467.979
• GALICIA	10.748.049
• COMUNIDADDEMADRID	22.418.717
• REGIONDEMURCIA	11.400.322
• COMUNIDADFORALDENAVARRA	2.325.732
• PAISVASCO	5.404.737
• LARIOJA	1.209.427
• <u>TOTAL</u>	185.162.240

Intensidad energética de algunos materiales de construcción

Cemento: 120 kep/tm

Acero: 650 kep/tm

Aluminio: 1.200 kep/tm

Balance de materiales por tipos de mercancías de la Comunidad de Madrid

Millones de toneladas anuales

	1984		2001		2005	
	Entradas	Salidas	Entradas	Salidas	Entradas	Salidas
Materiales construcción	5,7	2,0	10,2	5,2	25,1	9,7
Alimentos y bebidas	3,8	1,3	8,0	3,1	8,6	4,0
Combustibles	4,3	1,1	6,7	1,0	10,5	1,2
Productos siderúrgicos	1,8	0,3	2,2	1,2	2,7	1,6
Productos elaborados	3,5	1,1	10,7	10,6	12,4	13,7
Materias primas	3,2	0,0	0,6	0,3	1,6	1,8
Otros sin clasificar			2,0	0,9	3,0	0,8
TOTAL	22,3	5,8	40,4	22,4	63,9	32,0

Fuente: J.M.Naredo y J.Frias.(1988) y (2009)

Requerimiento de materiales de la Comunidad de Madrid

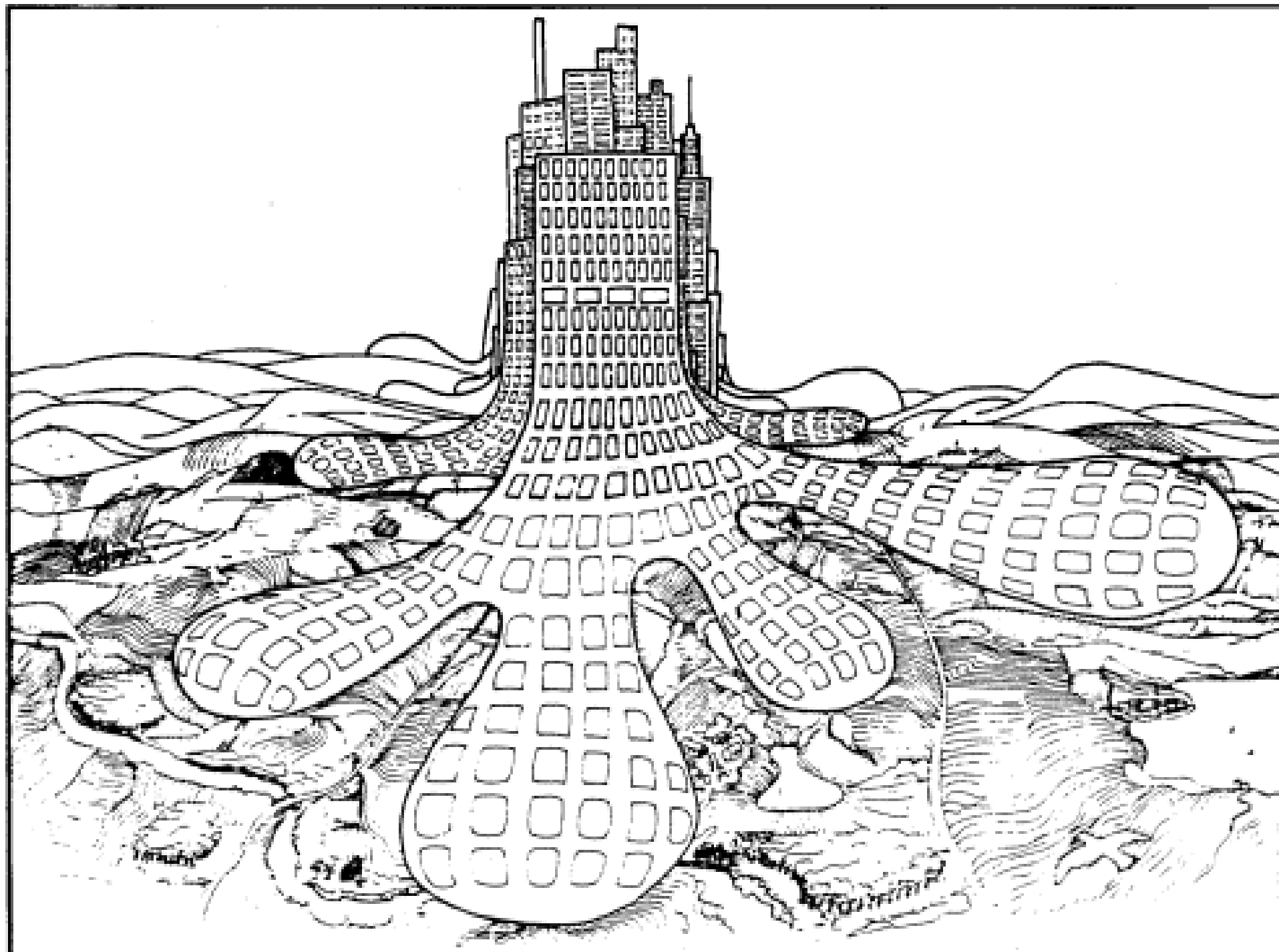
- **1984** (4,7 M hab.) 32,4 millones de tm 6,9 tm/hab.
- **2001** (5,4 M hab.) 68,5 millones de tm 12,7 tm/hab.
- **2005** (5,8 M hab.) 94,6 millones de tm 16,3 tm/hab.

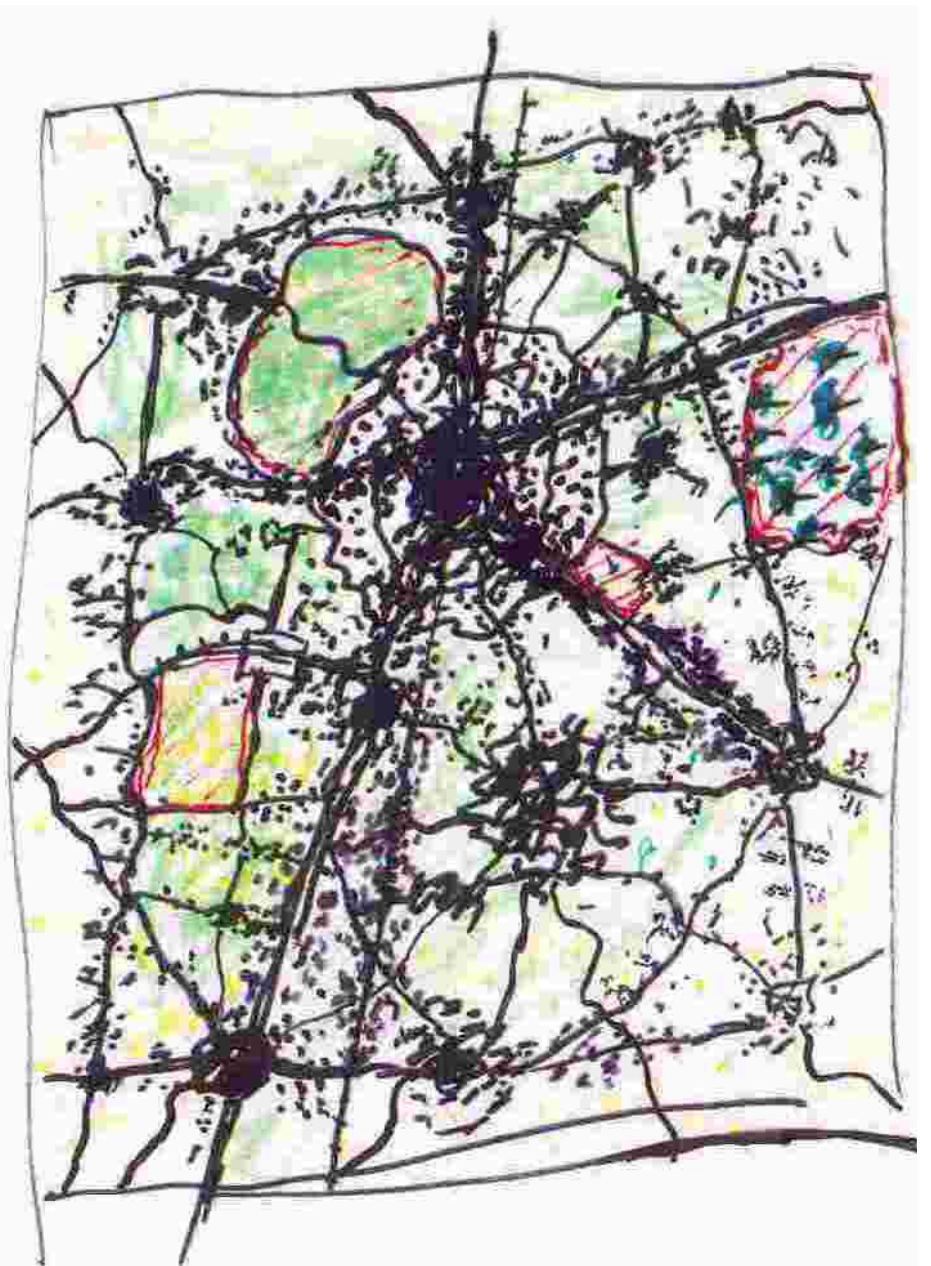
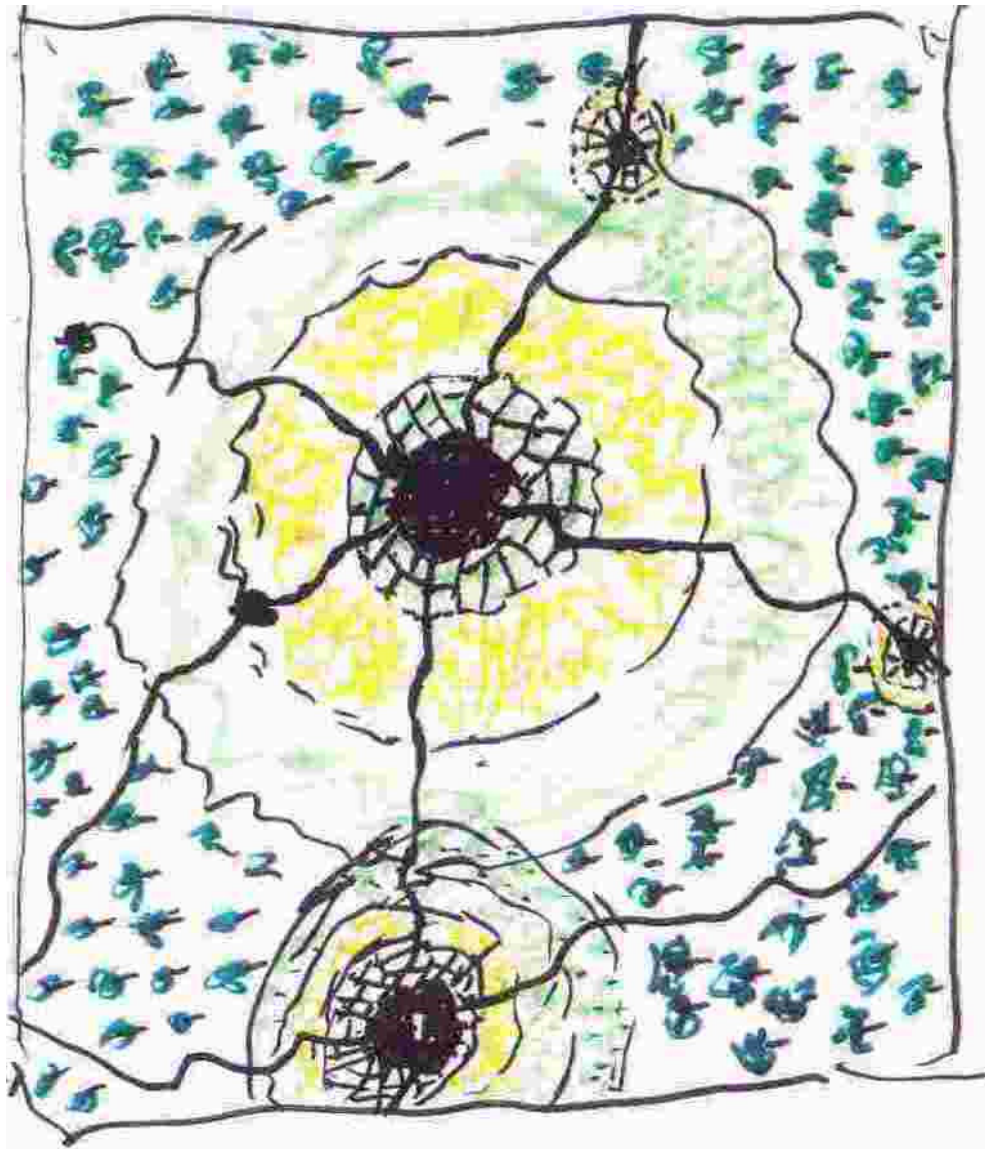
- | • Crecimientos: | <u>T o t a l</u> | <u>Anual per capita</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| • 1984-2001 (Pobl. 14,9%) | Materiales 111,4% | 3,6 % |
| • 2001-2005 (Pobl. 7,4%) | Materiales 38,1% | 6,5 % |

CONSECUENCIAS TERRITORIALES, URBANAS Y CONSTRUCTIVAS

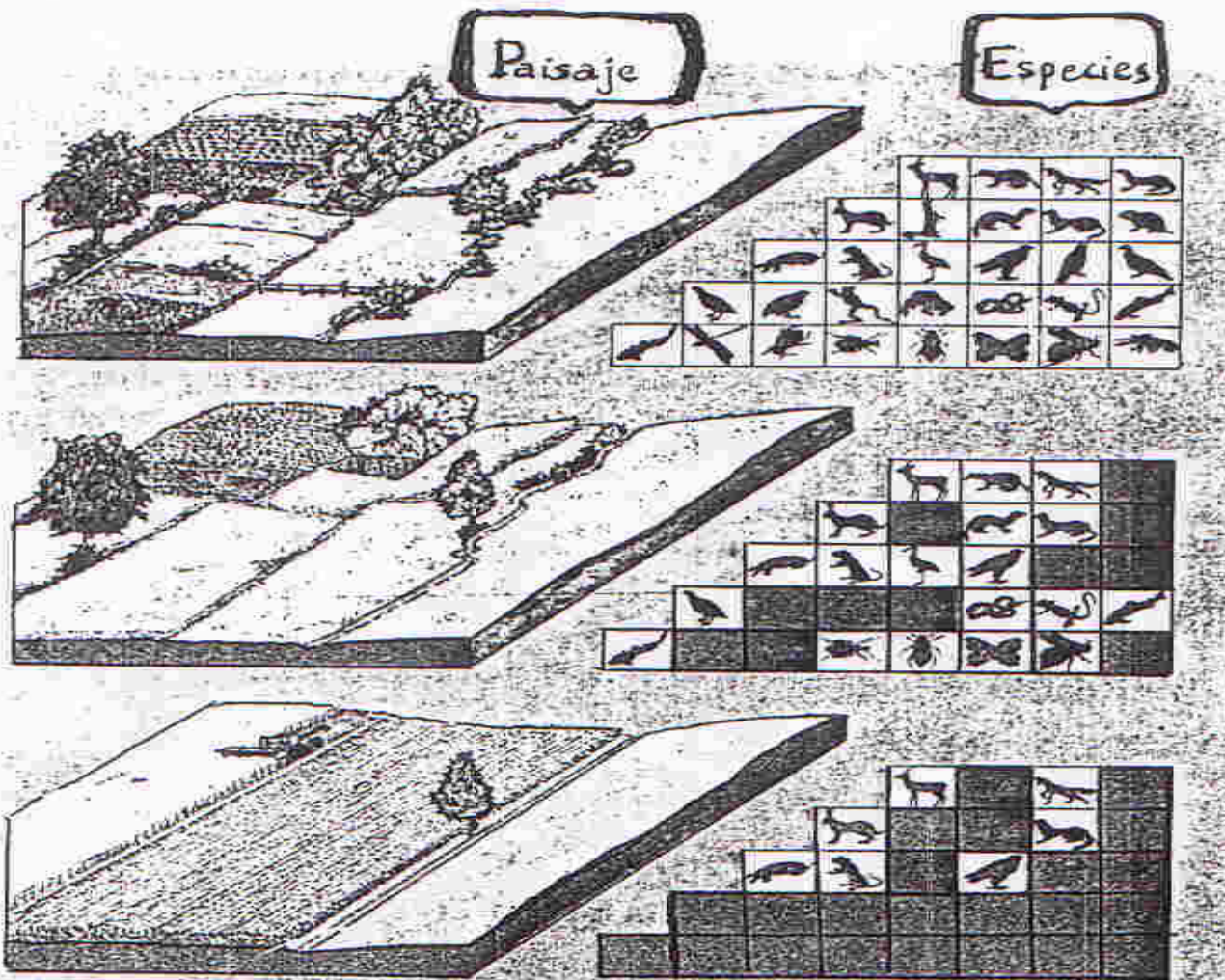
Consecuencias de las reglas del juego económico imperante (en ausencia de frenos institucionales):

- **Ordenación territorial:** El territorio se escinde en *núcleos* atractores de población capitales y recursos y *áreas* de abastecimiento y vertido; o también en *islas de orden y mares de entropía*.
- **Urbanismo:** Se impone la *conurbación difusa*.
- **Construcción:** Se impone el *estilo universal*





Relación entre espacio rural y diversidad faunística

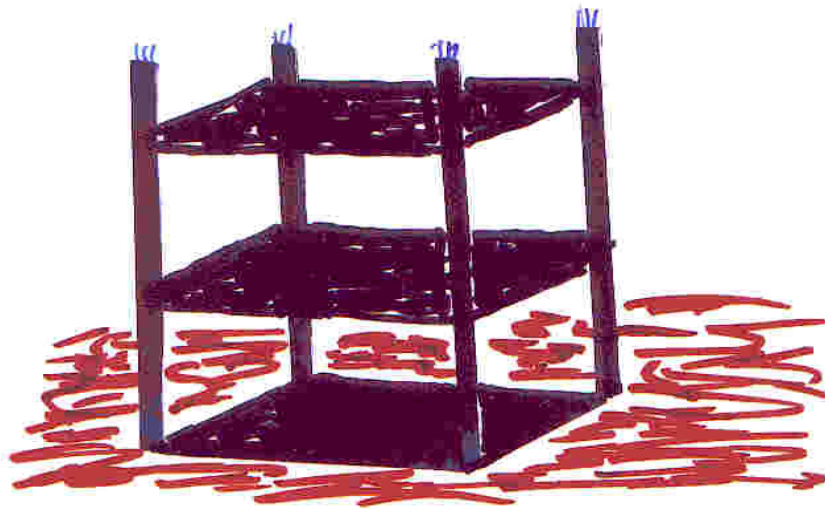


Topodiversidad ↔ Biodiversidad





Fundamentos estructurales del "Estilo Universal"



Requisito: energía fósil barata y abundante.

- Nuevo nomadismo (Δ movilidad)
- Construcción industrializada (diseño repetitivo)
- > Se construye para vender y obtener beneficio





Síntesis: Analogía entre el comportamiento del *melanoma* y del modelo de la *conurbación difusa*

M e l a n o m a

1. Crecimiento rápido e incontrolado

2. Metástasis en diferentes lugares

3. Indiferenciación de las células malignas

4. Destruye los tejidos adyacentes

Conurbación difusa

1. Desarrollo urbano movido por afán de lucro ilimitado

2. La *conurbación difusa* envía trozos de ciudad a puntos alejados

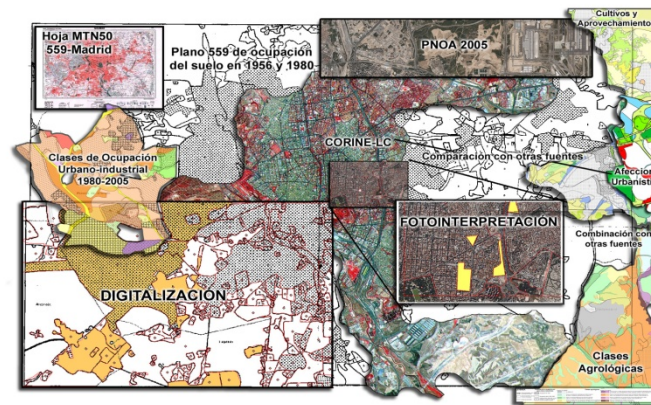
3. El *estilo universal* unifica las tipologías constructivas

4. El *estilo universal* y la *conurbación difusa* destruyen el entono territorial y urbano

CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE (SECRETARÍA GENERAL PARA EL TERRITORIO
Y LA BIODIVERSIDAD) Y LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESTUDIO SOBRE LA OCUPACIÓN DE SUELO POR USOS URBANO-INDUSTRIALES, APLICADO A LA COMUNIDAD DE MADRID

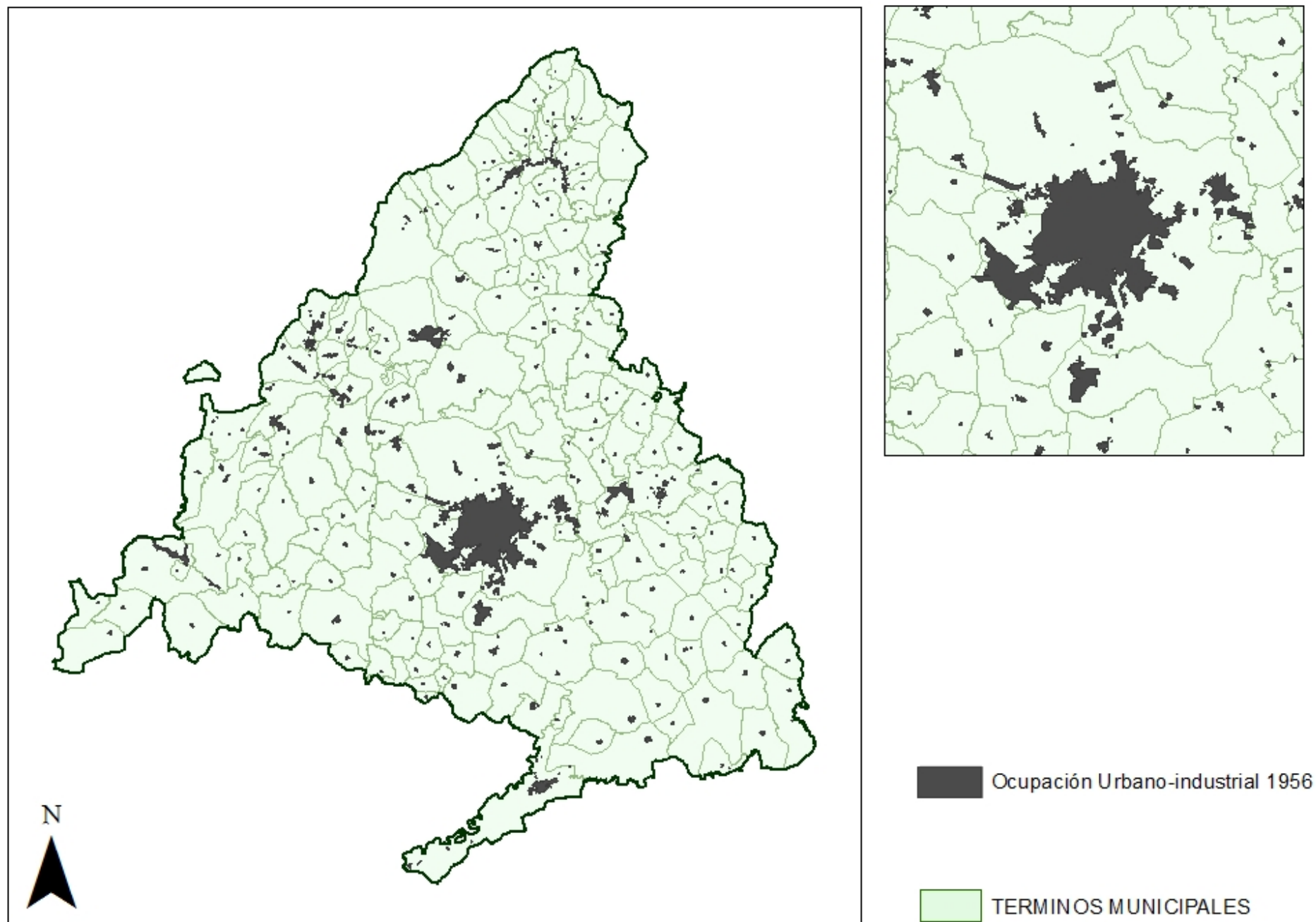


JUNIO 2008

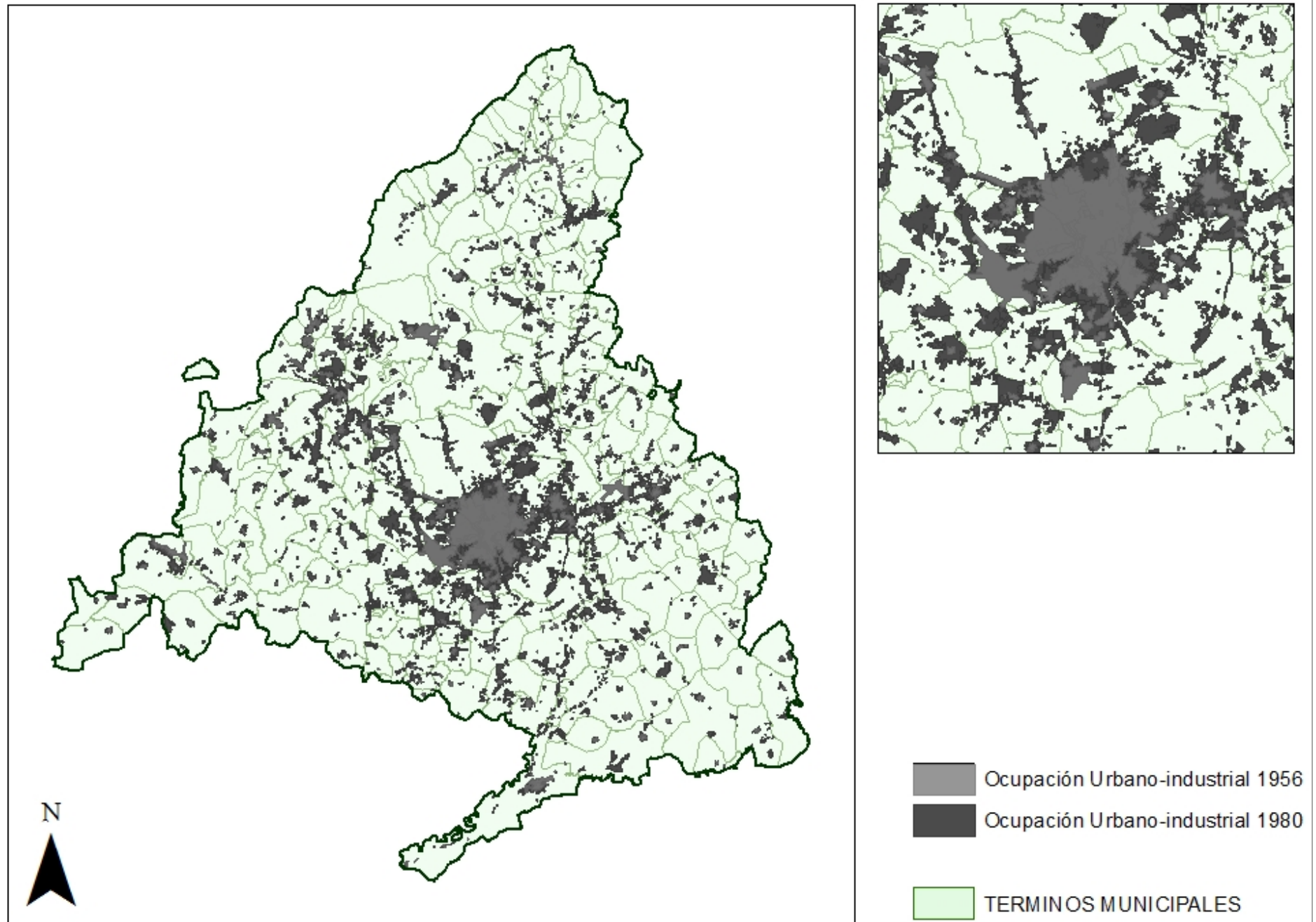
**EL TRABAJO ESTA EDITADO EN LA
RED EUROPEA *EUKN* y se puede consultar
en la siguiente dirección de internet:**

http://www.eukn.org/espana/themes/Urban_Policy/Urban_environment/Land_use/in_030_EstudioOcupacionSuelo-CAM_ES_1331.html

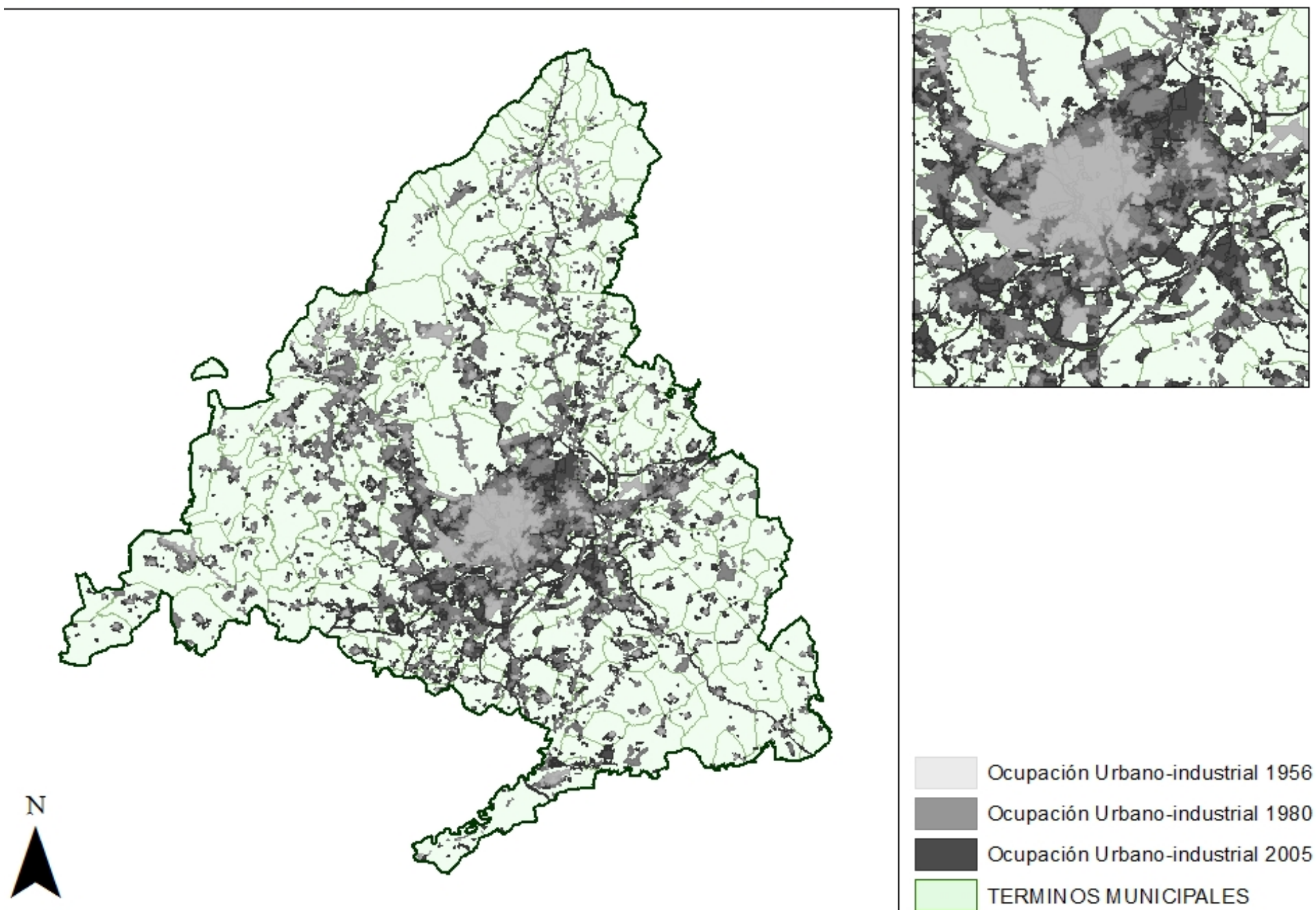
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANO-INDUSTRIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID



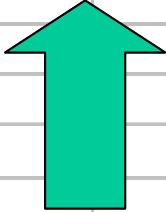
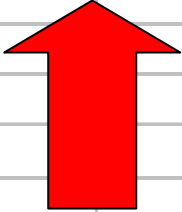
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANO-INDUSTRIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID



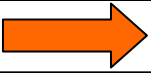
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN URBANO-INDUSTRIAL EN LA COMUNIDAD DE MADRID



Cuadro 1.1: Evolución de la ocupación de suelo por usos urbano-industriales directos e indirectos (1956-2005)

Años Cl ocu	1956		1980		2005		Δ 1956 - 1980		Δ 1980 - 2005	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	1980/1956	ha	2005/1980
1-2 Res	13.142	50,61	46.639	49,49	69.382	44,31	33.497	3,55	22.743	1,49
3 Ind	1.137	4,38	9.223	9,79	16.887	10,78	8.086	8,11	7.664	1,83
4 Verd	2.260	8,70	3.941	4,18	7.451	4,76	1.681	1,74	3.510	1,89
5 Equi	6.624	25,51	11.696	12,41	22.942	14,65	5.072	1,77	11.246	1,96
6 Cant	183	0,70	8.496	9,02	13.642	8,71	8.313	46,43	5.146	1,61
7 Esc	227	0,87	2.917	3,10	2.576	1,65	2.690	12,85	-341	0,88
8 Prom	14	0,05	5.482	5,82	17.713	11,31	5.468	391,57	12.231	3,23
9 Emb	2.382	9,17	5.842	6,20	5.987	3,82	3.460	2,45	145	1,02
01 ocu	25.969	100,00	94.236	100,00	156.580	100,00	68.267	3,63	62.344	1,66
Pobl	2.325.028	x	4.803.152	x	5.821.054	x	2.478.124	2,07	1.017.902	1,21
Viv	532.358	x	1.710.371	x	2.701.628	x	1.178.013	3,21	991.257	1,58
ocu dir	23.163	89,2	71.499	75,9	116.662	74,5	 			
ocu ind	2.806	10,8	22.737	24,1	39.918	25,5				
01 ocu	25.969	100,0	94.236	100,0	156.580	100,0				
01 ocu	25.969	3,2	94.236	11,7	156.580	19,5				
00 no ocu	776.627	96,8	708.360	88,3	646016	80,5				
SG	802.596	100	802.596	100	802.596	100				

Cuadro 2: Intensidad de la ocupación. Superficie ocupada por habitante y

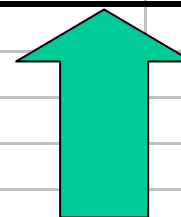
	m ² per capita			Ratios	
	1956	1980	2005	80/56	05/80
1-2 Res	57	97	119	1,72	1,23
3 Ind	5	19	29	3,93	1,51
4 Verd	10	8	13	0,84	1,56
5 Equi	28	24	39	0,85	1,62
6 Cant	1	18	23	22,47	1,32
7 Esc	1	6	4	6,22	0,73
8 Prom	0,1	11	30	189,55	2,67
9 Emb	10	12	10	1,19	0,85
01 ocu	 112	 196	 269	1,76	1,37
ocu dir	100	149	200	1,49	1,35
ocu ind	12	47	69	3,92	1,45

Madrid (municipio) Cuadro 1.1: Evolución de la ocupación de suelo (1956-2005)

	1956		1980		2005		Δ 1956 - 1980		Δ 1980 - 2005	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	ratio 80/56	ha	ratio 05/80
1-2 Residencial	7545	50,9	11898	45,2	13921	38,2	4352	1,6	2024	1,2
3 Industrial	710	4,8	1789	6,8	2305	6,3	1080	2,5	516	1,3
4 Verde y deportivo	1947	13,1	2387	9,1	3913	10,7	440	1,2	1526	1,6
5 Equipamientos	4359	29,4	6782	25,7	9986	27,4	2423	1,6	3204	1,5
6 Canteras	27	0,2	1103	4,2	1114	3,1	1076	41,2	11	1,0
7 Escombreras	227	1,5	1734	6,6	1015	2,8	1507	7,6	-720	0,6
8 Promoción	0	0,0	218	0,8	3718	10,2	218	nc	3501	17,1
9 Embalses	0	0,0	439	1,7	439	1,2	439	nc	0	1,0
Ocupado	14815	100,0	26349	100,0	36411	100,0	11534	1,8	10062	1,4
Población	2003333		3188297		3155359		1184964	1,6	-32938	1,0
Viviendas	447703		1095209		1447773		647507	2,4	352564	1,3

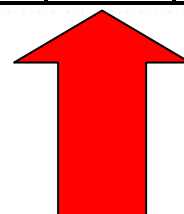
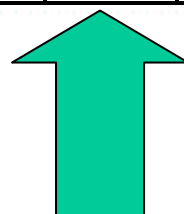
Cuadro 1.2. Evolución de la ocupación del suelo por usos urbano-industriales, agregación

	1956		1980		2005	
	ha	%	ha	%	ha	%
Ocupación directa	14561	98,3	22856	86,7	30126	82,7
Ocupación indirecta	254	1,7	3494	13,3	6286	17,3
Ocupación total	14815	100,0	26349	100,0	36411	100,0
Ocupado	14815	24,5	26349	43,6	36411	60,2
No ocupado	45645	75,5	34111	56,4	24049	39,8
Superficie total	60460	100,0	60460	100,0	60460	100,0



Cuadro (2.2.2.4)1. Transformaciones internas operadas en el medio urbano

	Stock usos 1980		Consumo de suelo sobre suelo ocupado		Formación de suelo sobre suelo ocupado		Formación de suelo sobre suelo no ocupado		Stock usos 2005	
	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	(%)
1. Residencial	47001,9	49,7	490,8	5,1	4447,1	46,1	18774,9	30,1	69733	44,4
2. Industrial y com.	9232,9	9,8	554,2	5,7	1237,2	12,8	8962,6	11,2	16878,6	10,8
3. Verde y deportivo	3939,3	4,2	96,8	1,0	1326,6	13,7	2277,4	3,7	7446,5	4,7
4. Equipamientos e instituciones	11689,9	12,4	865,2	9,0	1497,1	15,5	10808,1	17,0	22929,9	14,6
5. Canteras y extractivas	8491,7	9,0	1609,6	16,7	70,7	0,7	6682,5	10,7	13635,3	8,7
6. Escombreras y basureros	2915,7	3,1	2175,9	22,6	376,3	3,9	1458,2	2,3	2574,3	1,6
7. Terrenos en promoción	5478,1	5,8	3852,8	39,9	680	7,0	15398,5	24,7	17703,7	11,3
8. Embalses	5839,4	6,2	3,1	0,0	13,4	0,1	133,9	0,2	5983,6	3,8
Suelo ocupado	94588,9	100	9648,3	100	9648,3	100	62296,1	100	156885	100

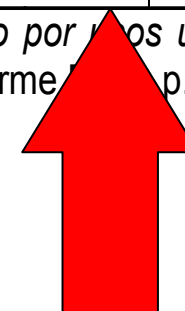
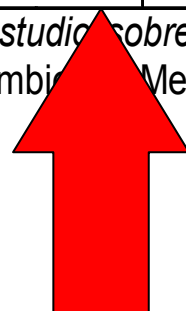
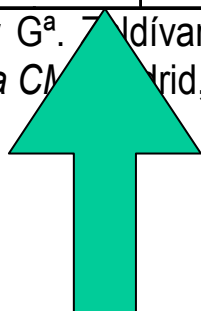


Cuadro (2.2.2.3) 2

Composición de los cultivos y aprovechamientos afectados por el proceso de urbanización y de abandono en la Comunidad de Madrid

	Stock 1980 (ha)	%	Consumo de suelo por usos urbanos (ha)	%	Consumo de suelo por usos agrarios (ha)	%	Formación de suelo (ha)	%	Varia- ción 80-05 (ha)	% de varia- ción del stock	Stock 2005 (ha)	%
1.Regadío	32413,3	4,6	4399,1	7,1	11245,7	3,7	7427,9	2,4	-8217	-25,4	24196,3	3,7
2.Labor seco	200937	28,4	27330,5	43,9	60924,8	20,0	34451,9	11,3	-53803,4	-26,8	147134	22,8
3.Leñosos seco	47271,9	6,7	2720,5	4,4	23090,9	7,6	15385,4	5,0	-10425,9	-22,1	36846	5,7
4.Prados-Pastos	113571	16	11677,7	18,7	71692,5	23,5	26663,9	8,7	-56706,3	-49,9	56864,8	8,8
5.Matorral- Pastizal	165426	23,4	7015,3	11,3	79826,2	26,1	66429,5	21,8	-20412,1	-12,3	145014	22,5
6.Frondosas	49062,8	6,9	1265,9	2,0	19314,6	6,3	46172	15,1	25591,5	52,2	74654,3	11,6
7.Coníferas	54993	7,8	638,9	1,0	24751,1	8,1	14299	4,7	-11091,1	-20,2	43901,8	6,8
8.Mixtos	20297,5	2,9	359,7	0,6	9789,9	3,2	43968,8	14,4	33819,1	166,6	54116,7	8,4
9.No productivo	24011,5	3,4	6888,3	11,1	4714,6	1,5	50552,1	16,6	38949,2	162,2	62960,7	9,8
Total no ocupado (1+2+...+9)	707985	100	62296,0	100	305350	100	305350	100	-62296,0	-8,8	645689	100

Fuente: Naredo, J.M. y G^a. Fernández, R. (coord.) (2008) *Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales aplicado a la CM de Madrid*, Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, Informe p.75.



Cuadro (2.2.2.3) 1

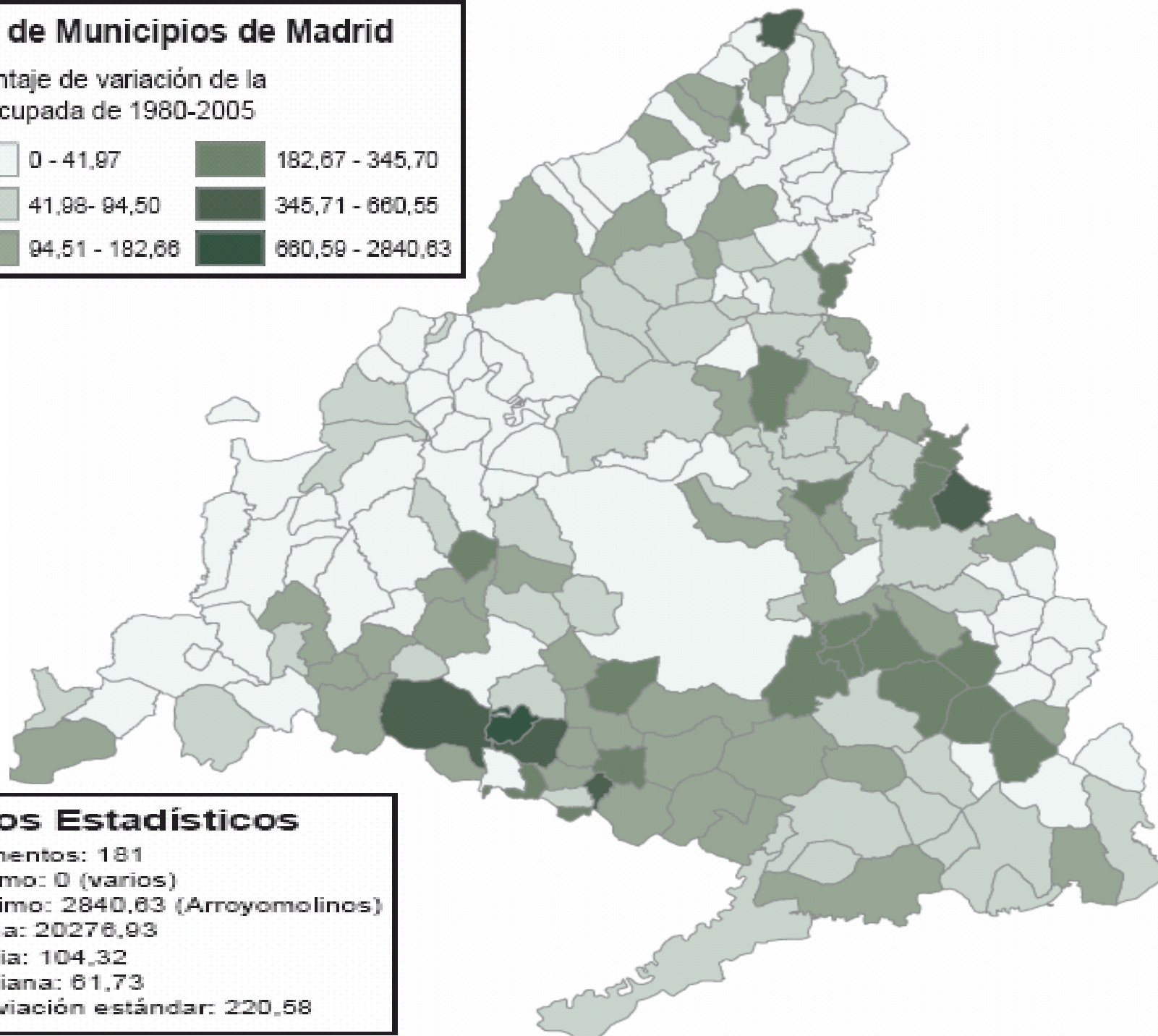
Composición porcentual del suelo disponible atendiendo a su calidad agrológica y del suelo afectado por la ocupación urbana y sus servidumbres en la Comunidad de Madrid

	Stock 1956	Ocup. 56-80	Stock 1980	Ocup. 80-05	Stock 2005
Clases I, II y III	42,0	56,3	40,9	69,4	38,3
Clase IV	13,9	12,7	14,0	11,9	14,2
Clase V	0,9	1,9	0,9	0,9	0,9
Clase VI	28,8	25,3	29,1	16,0	30,3
Clase VII	13,5	3,7	13,3	1,7	15,5
Clase VIII	0,7	0,1	0,7	0,1	0,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Naredo, J.M. y G^a. Zaldívar, R. (coord.) (2008) *Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales aplicado a la CM*, Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, Informe Final, p.75.

Mapa de Municipios de Madrid

Porcentaje de variación de la
sup. ocupada de 1980-2005

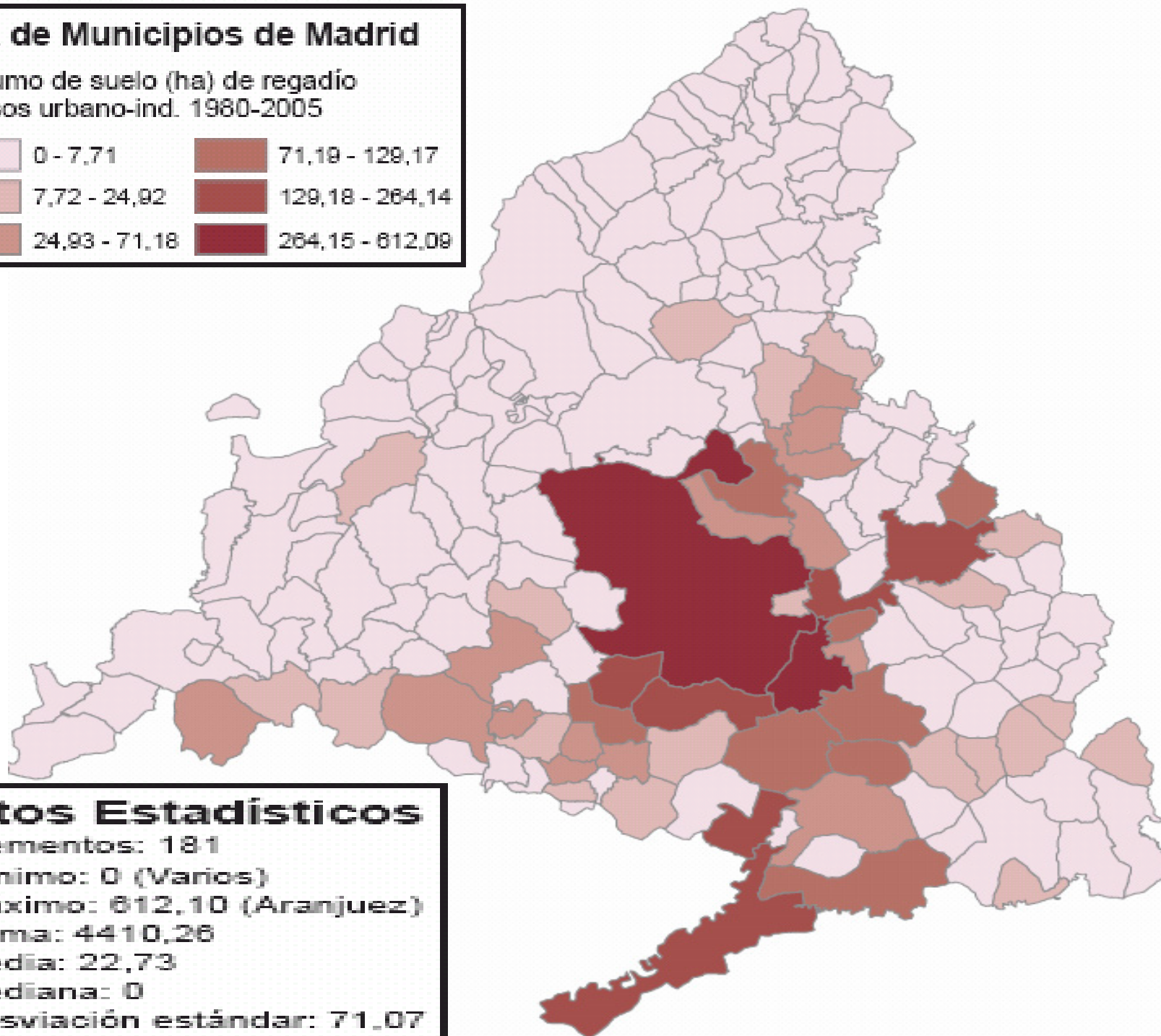
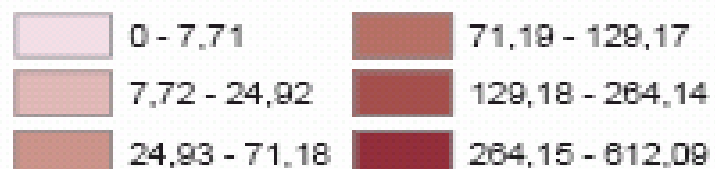


Datos Estadísticos

Elementos: 181
Mínimo: 0 (varios)
Máximo: 2840,63 (Arroyomolinos)
Suma: 20276,93
Media: 104,32
Mediana: 61,73
Desviación estándar: 220,58

Mapa de Municipios de Madrid

Consumo de suelo (ha) de regadío
por usos urbano-ind. 1980-2005



Datos Estadísticos

Elementos: 181

Mínimo: 0 (Varios)

Máximo: 612,10 (Aranjuez)

Suma: 4410,26

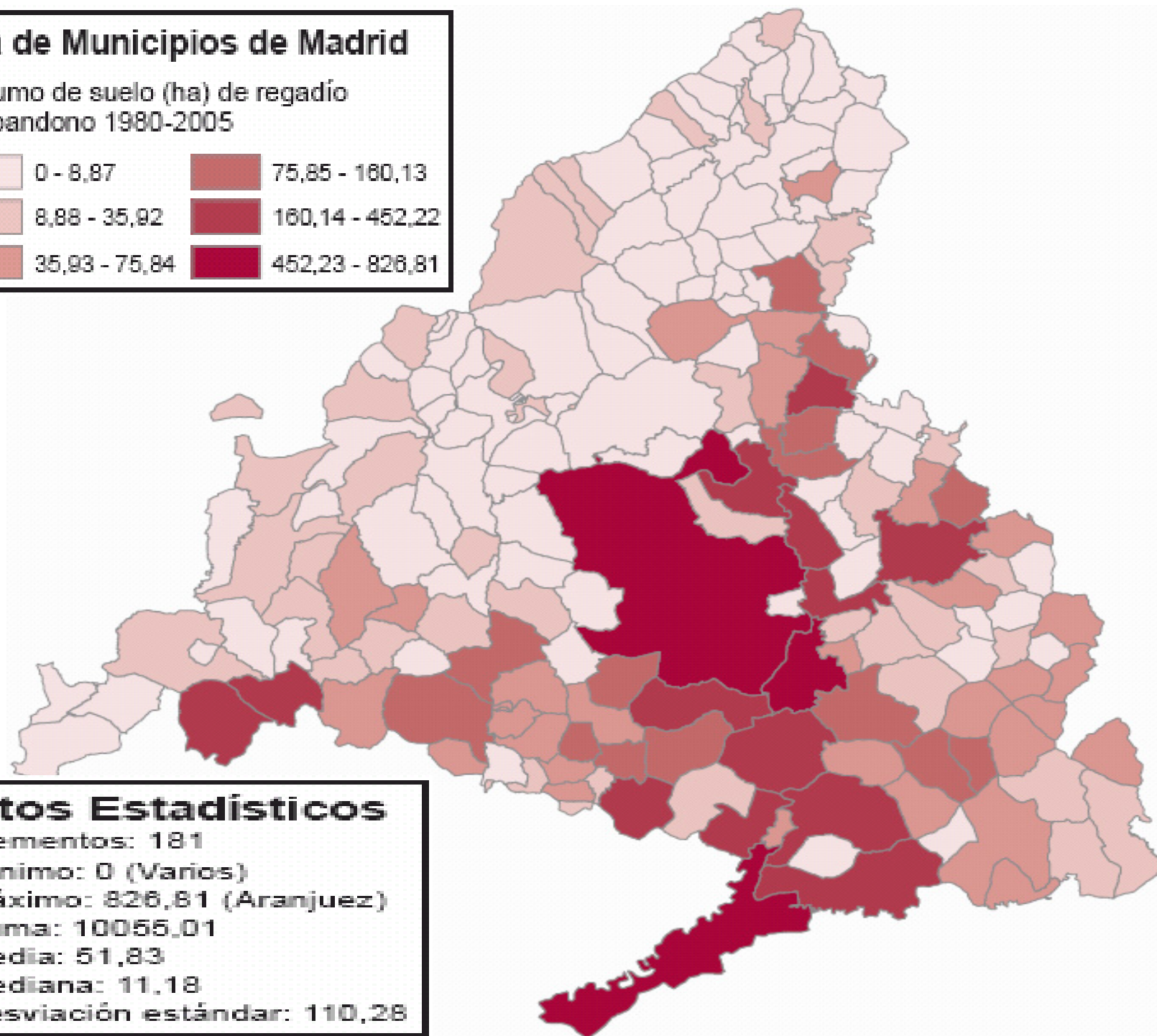
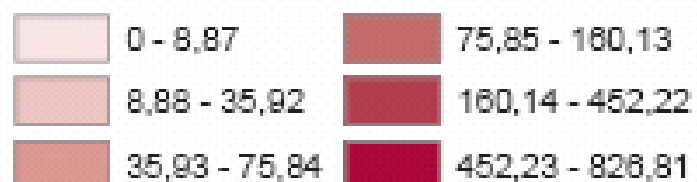
Media: 22,73

Mediana: 0

Desviación estándar: 71,07

Mapa de Municipios de Madrid

Consumo de suelo (ha) de regadío
por abandono 1980-2005



Datos Estadísticos

Elementos: 181

Mínimo: 0 (Varios)

Máximo: 826,81 (Aranjuez)

Suma: 10055,01

Media: 51,83

Mediana: 11,18

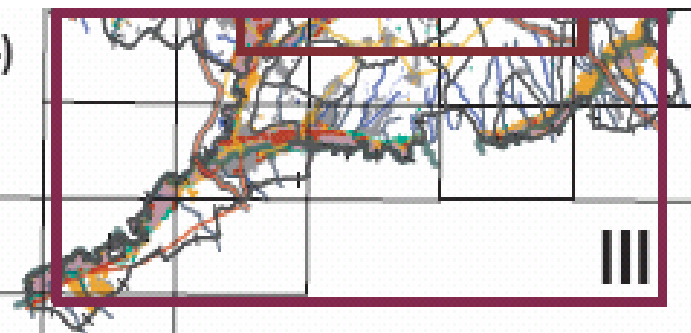
Desviación estándar: 110,28

1:1.000.000 (DIN A4)

0 10.000 20.000 40.000
Metros

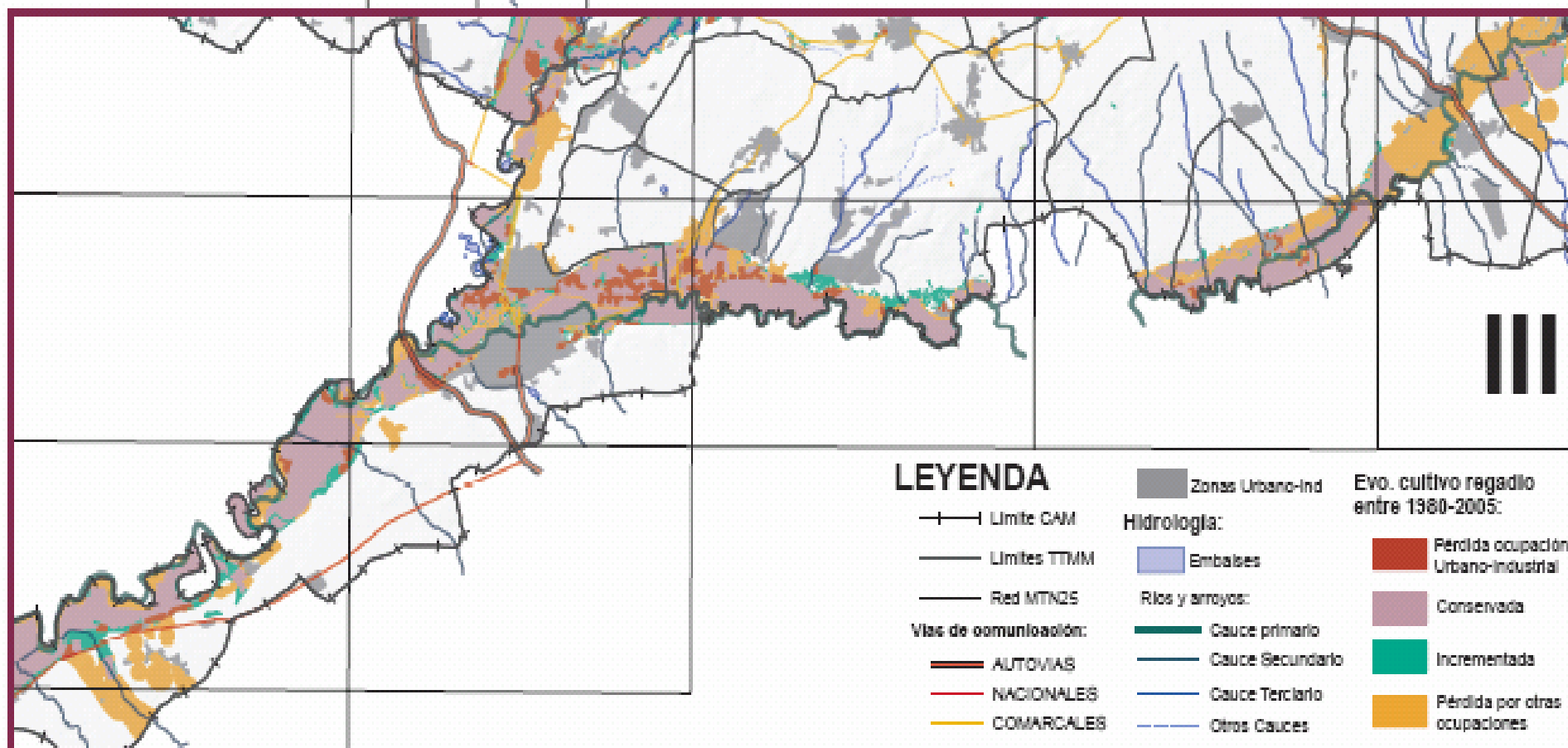
UTM Datum Europeo 1950 Huso 30 N

Mapa realizado por José Manuel Nando Pérez y Manuel García Huelat
a partir de los "Mapas de cultivos y otros aprovechamientos" y el
"Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales de UMAPU"



1:320.000

0 3.000 6.000 12.000
Metros



LEYENDA

- +— Limite CAM
- Limites TTMM
- Red MTN25
- Vías de comunicación:
 - AUTOVIAS
 - NACIONALES
 - COMARCILES

Hidrología:

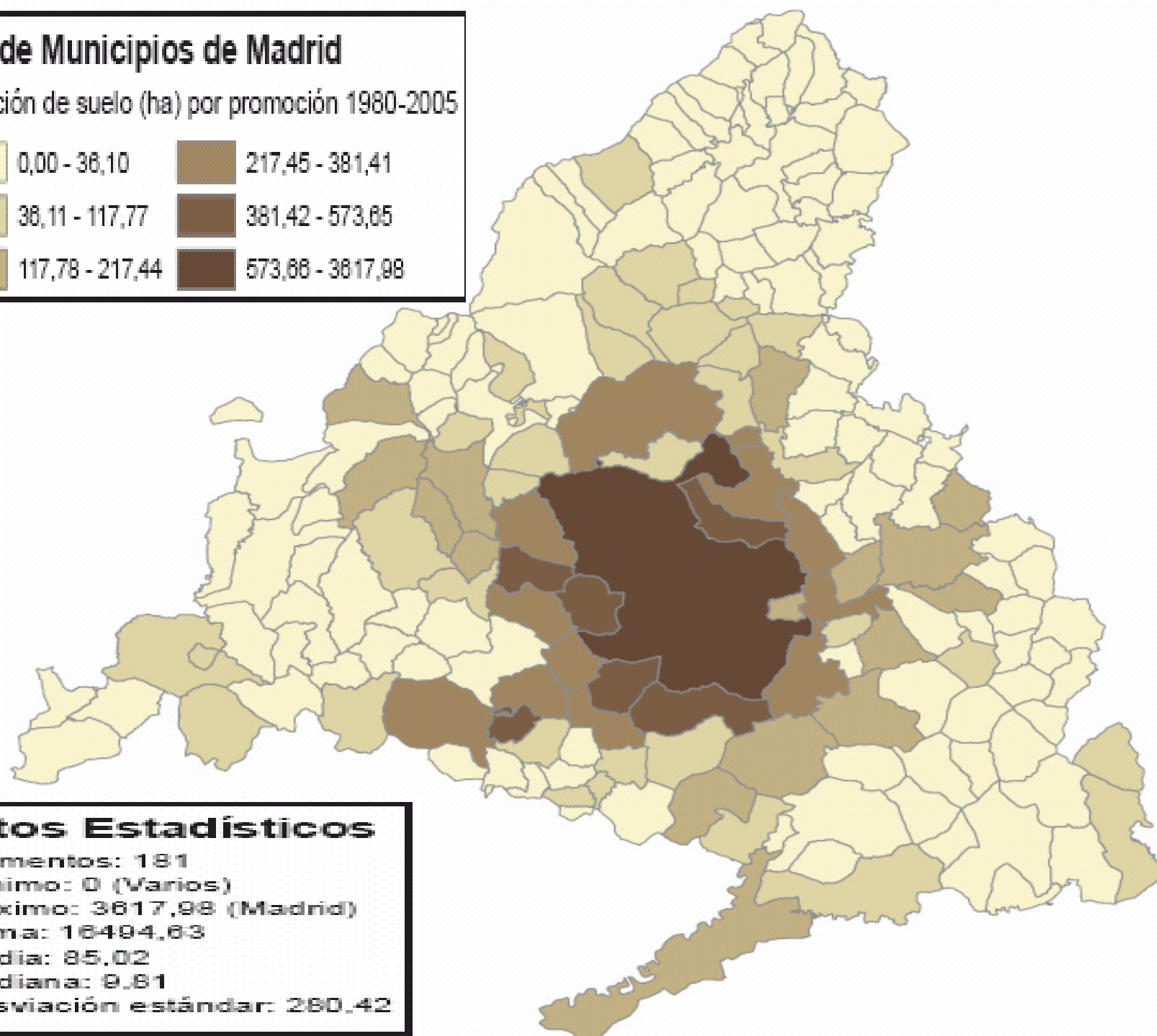
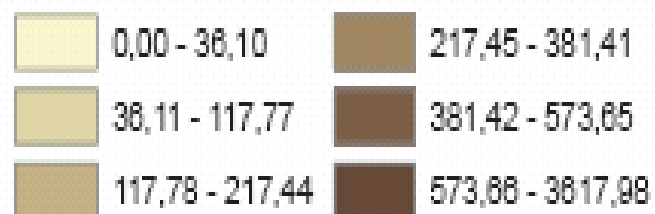
- Embalses
- Ríos y arroyos:
 - Cauce primario
 - Cauce Secundario
 - Cauce Terciario
 - Otros Cauces

Evo. cultivo regadío entre 1980-2005:

- Pérdida ocupación Urbano-industrial
- Conservada
- Incrementada
- Pérdida por otras ocupaciones

Mapa de Municipios de Madrid

Formación de suelo (ha) por promoción 1980-2005

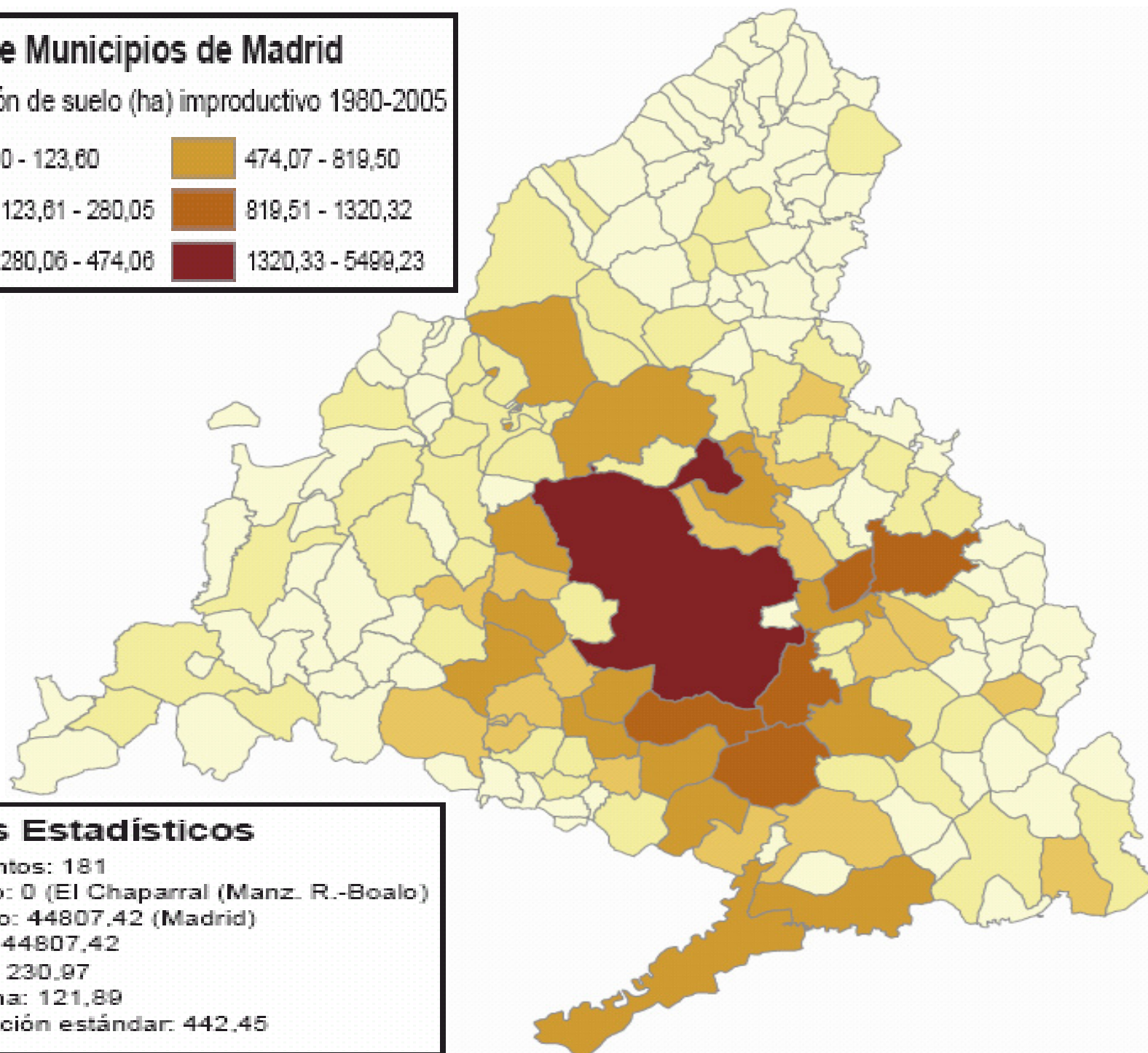


Datos Estadísticos

Elementos: 181
Mínimo: 0 (Varios)
Máximo: 3617,98 (Madrid)
Suma: 16494,63
Media: 85,02
Mediana: 9,61
Desviación estándar: 280,42

Mapa de Municipios de Madrid

Formación de suelo (ha) improductivo 1980-2005



Datos Estadísticos

Elementos: 181
Mínimo: 0 (El Chaparral (Manz. R.-Boalo))
Máximo: 44807,42 (Madrid)
Suma: 44807,42
Media: 230,97
Mediana: 121,89
Desviación estándar: 442,45





ES OBLIGATORIO SEGUIR TODAS
LAS NORMAS DE SEGURIDAD



PROHIBIDO EL PASO A TODA
PERSONA AJENA A LA OBRA

www.agconstrucciones.com



DEMOLICIONES

Tlf.: 91 571 46 82

MECANISMOS ECONÓMICOS



CONSECUENCIAS ECONÓMICAS

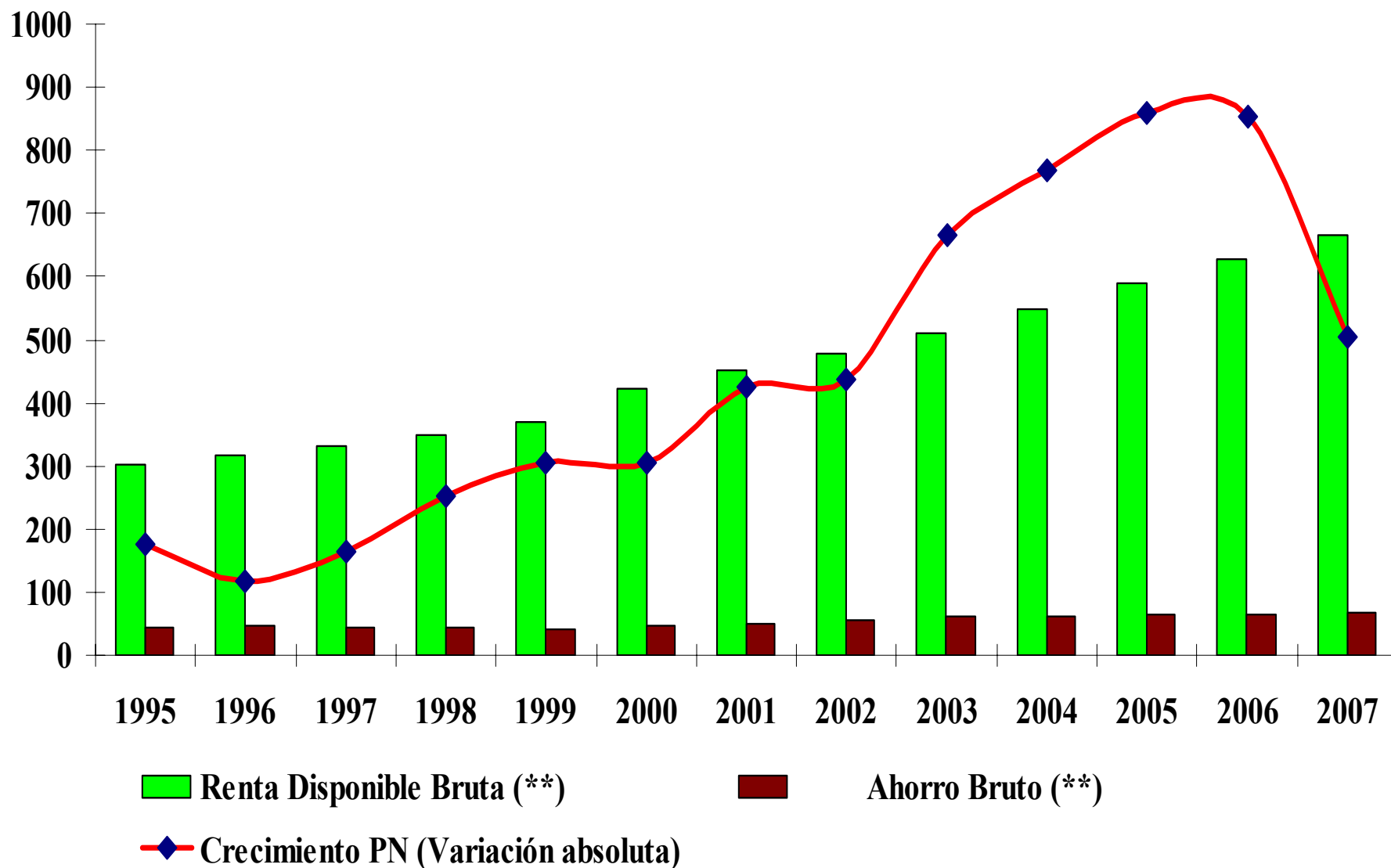
Importancia de los desarrollos de suelo comprometidos en la Región de Madrid

- Suelo afectado ≈ 30.000 ha
- Superficie edificable ≈ 100 millones de m^2
 - N° de viviendas programadas ≈ 570.000
 - Plusvalías estimadas (a precios de 2005, descontando costes de construcción y promoción)
 ≈ 200 mil millones de euros
 ≈ 33 billones de pesetas
- PIB de la C. A. de Madrid en 2005: 168 mil millones de euros
- Salarios pagados en la C.A. de Madrid en 2005: 89 mil millones de euros

CONSECUENCIAS ECONÓMICAS

VARIACIONES PATRIMONIALES DE LOS HOGARES EN RELACION CON SUS FLUJOS DE RENTA Y AHORRO, 1995-2007

Miles de millones de euros



**Cuadro III.1.2.6. Porcentaje de personas declarantes
del impuesto de bienes inmuebles urbanos según
el número de bienes inmuebles que poseen**

Nº de recibos por persona	% de personas declarantes	% del valor de los bienes declarados	% de personas declarantes
	1992	1992	2006
1 recibo	65,8	40,6	65,1
2 recibos	20,6	22,1	21,0
3 recibos	7,3	12,0	7,8
4 recibos	2,9	6,8	3,3
5 o más recibos	3,4	18,5	2,8
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: IBI- Catastro

**Ratio en porcentaje más frecuente de pagos por deudas (PD)
con relación a la renta disponible (RD) y porcentaje
de hogares con ratio superior al 40 por 100**

Percentiles de Renta	Ratio PD/RD en %		% de hogares con ratio $\leq$ 40 %	
	2002	2005	2002	2005
Total	14,5	17,0	6,7	11,7
≤ 20	30,5	38,0	29,7	49,2
20-40	20,5	24,8	12,8	21,7
40-60	16,7	20,4	4,8	9,7
60-80	13,1	15,7	2,8	5,7
80-90	10,8	12,0	2,4	3,0
90-100	7,8	7,9	1,5	1,6

Fuente: EFF, Banco de España.

Algunas conclusiones

- Crisis global de larga duración (en España +)**
- Diagnósticos y tratamientos inadecuados que demoran la reactivación y la orientan a encadenar burbujas...**
- Pero más preocupante que el deterioro económico es el deterioro social y ecológico**

¿¿¿Alternativas???

Consecuencias

- Refundación oligárquica del poder: (*neo*) caciquismo disfrazado de democracia
- “Tercera fase” de acumulación capitalista: las empresas más poderosas promueven lucrativos megaproyectos de dudoso interés social y adquieren las propiedades del capitalismo local y del Estado
- Consecuencia: Los beneficios empresariales y el crecimiento económico no suponen ya mejoras generalizadas de la calidad de vida de la mayoría de la población, que tiene que sufragar el festín de plusvalías, comisiones y deterioros originados



Economía, poder y megaproyectos

ECONOMÍA
—  —
NATURALEZA



Federico Aguilera
José Manuel Naredo
(eds.)

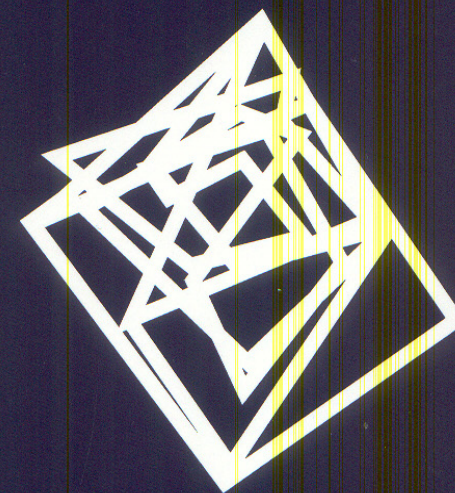


José Manuel Naredo Luces en el laberinto

AUTOBIOGRAFÍA INTELECTUAL

ALTERNATIVAS A LA CRISIS

[Reflexiones con Óscar Carpintero
y Jorge Riechmann]



Alternativas...

-Refundación oligárquica del poder
con fachada liberal y democrática
(democracia *representativa*: consenso
reservado y elitista)

-Refundación democrática del poder con
ejercicio pleno de la ciudadanía bien
informada (democracia *participativa*:
consenso amplio y transparente)











**Se ha producido un desplazamiento
del problema: Desde la *escasez* de
viviendas hacia *exceso* y *desocupación* de
las mismas**

**Principal problema que nos ha dejado
la pasada coyuntura alcista:**

**¿Qué hacer con un *stock* de vivienda
sobredimensionado y de mala calidad?**

**Las soluciones exigen empujar el marco
institucional hacia las antípodas del actual para
orientar el metabolismo económico hacia la
habitabilidad y el uso eficiente del patrimonio
inmobiliario:**

**Desde la vivienda como inversión hacia
la vivienda como bien de uso**

**Desde la realización de plusvalías hacia
el cobro de rentas**

**Desde la construcción nueva hacia la
rehabilitación, reutilización y ocupación del
patrimonio ya construido**

Desde la vivienda libre hacia la vivienda social.....

Estrategia de transición

en favor de la “sostenibilidad” y la “habitabilidad”

Protocolo de mínimos

---o0o---

- Considerar el metabolismo económico (con sus dimensiones urbanas, industriales,...o agrarias) como proyecto (“visión integrada”, “cambio de lógica”)
- Implantar sistemas de información, núcleos administrativos responsables (normativa), proceso de participación (“compromiso público institucional”)