

ETNOGRAFÍA DE UNA “BURBUJA”. **Una aproximación al auge y declive del sector de la construcción en el sur de la provincia de Alicante**

Javier Eloy MARTÍNEZ GUIRAO

Universidad de Murcia (España)

j.eloymartinez@um.es

ETHNOGRAPHY OF A “BUBBLE”. An approach to the rise and fall of construction sector in the south of the province of Alicante

Resumen: En las últimas dos décadas se han dado en España un enorme auge económico basado en el sector inmobiliario, en un primer momento, seguido de una importante y larga crisis económica, posteriormente, que han tenido consecuencias para la población. En este artículo nos centramos en uno de los territorios donde se han vivido ambas situaciones con mayor intensidad, la comarca de la Vega Baja del Segura, al sur de la provincia de Alicante, para describir y analizar de manera diacrónica todo este proceso. Adoptamos para ello una perspectiva etnográfica que hace uso de información producida en un trabajo de campo.

Abstract: In the last two decades it have been in Spain in first a huge economic boom based on the real estate sector, followed later by an important and long economic crisis, which has had consequences for the population. In this article we focus on one of the territories where people have lived both situations with greater intensity, the region of the Vega Baja del Segura, in the south of the province of Alicante, to describe and analyze this process diachronically. We adopted an ethnographic perspective to it that makes use of the information produced in a fieldwork.

Palabras clave: Burbuja inmobiliaria. Construcción. Crisis. Desempleo. Etnografía
Housing bubble. Construction. Crisis. Unemployment. Ethnography

Introducción

En algunos momentos de la historia, en diferentes lugares del mundo, han tenido lugar situaciones económicas propias de las economías de libre empresa que se han denominado “burbujas”, económicas, financieras, especulativas, etc. Caracterizadas como momentos de euforia, alimentadas por la especulación y las subidas de precios, que persisten durante años, han permitido auges económicos que han llevado a muchos enriquecerse en breves periodos de tiempo, para posteriormente desencadenar en un colapso de la economía, llevando a la ruina a buena parte de la población.

Entre los ejemplos más conocidos, y probablemente el primero documentado, se encuentra la burbuja de los tulipanes que se dio en los Países Bajos en el siglo XVII, basada en la compra-venta de bulbos de tulipanes. Tras ella se sucedieron otras como la del oro de Luisiana o la burbuja de los mares del sur, en el siglo XVIII (Galbraith, 2009). Ya en el siglo XX, mucho se ha hablado de los felices años 20 y del *crack* de 1929, o de la burbuja inmobiliaria de Japón de finales de la década de 1980 donde el valor del palacio imperial de Tokio llegó a superar el de toda California o Canadá (Bustelo, 2009: 23).

En España se vivió durante más de una década, entre 1995 y 2007, una situación similar, relacionada con el sector de la construcción, que derivó en la crisis actual. Durante estos años se edificó en gran parte del territorio, con tal magnitud e intensidad que algunos estudiosos han convenido en calificar a este proceso como un “tsunami urbanizador” (Gaja 2003, García 2005, Fernández 2006, Amat, 2013). Éste, y el posterior estallido de la burbuja inmobiliaria, han tenido consecuencias sin precedentes en nuestro país, y necesariamente han sido temas abordados por numerosos autores y diversas perspectivas desde las ciencias sociales, en diferentes lugares¹.

Uno de los lugares donde más se construyó y donde más se han notado los efectos de la crisis económica es la comarca de la Vega Baja del Segura, al sur de la provincia de Alicante. Podríamos considerar, por ello, que se trata de una zona epicéntrica del estallido de la burbuja inmobiliaria. Con una extensión de 957 Km² y 399.540 habitantes (INE, 2014)², está formada por 27 municipios: Albaterra, Algorfa, Almoradí, Benejúzar, Benferri, Benijófar, Bigastro, Callosa de Segura, Catral, Cox, Daya Nueva, Daya Vieja, Dolores, Formentera del Segura, Granja de Rocamora, Guardamar del Segura, Jacarilla, Los Montesinos, Orihuela, Pilar de la Horadada, Rafal, Redován, Rojales, San Fulgencio, San Isidro, San Miguel de Salinas y Torreveja.

Tradicionalmente ha basado su economía en la agricultura, pero ésta se fue desplazando por el sector de la construcción, en muchos casos asociado al turismo residencial, con una continua recalificación de suelo agrícola sobre el que se edificaba.

La construcción fue el motor económico de la comarca, con una relevancia aún mayor que en el resto de España. Empleó a gran parte de la población y dinamizó la economía, y conllevó una serie de cambios (medioambientales, económicos, sociales y culturales), cuyas ventajas y debilidades se han hecho estructurales en la comarca, y, del mismo modo que favorecieron el desarrollo económico en su día, actualmente constituyen todo un lastre a la

1 Entre ellos destacan los siguientes trabajos: Gaja (2003), Navalón (2003), Díaz (2004), Leal (2004), García (2005), Gonzável, Larrosa y Martín Serrano (2005), Murray, Rullán y Blázquez (2005), Fernández (2006), Mazón (2006), Ponce y Ramos (2006), Mata (2007), Burriel (2008), Delgado (2008), Díaz y Lourés, (2008), Hernández, Moltó y Rico (2008), Mantecón (2008), Valenzuela y Salom (2008), Burriel, (2009), Cutillas (2009), Giménez y Díez (2009), Tormo (2009), Torres (2010), Cases y Marroquí (2011), Fernández y Cruz (2011), Molinero y Baraja (2011), Rodríguez y López (2011), Salom (2011), Amat (2011, 2013), González-Martín, Pumares y Rojas (2012), y Mateo y Montanyà (2014).

2 Padrón municipal, 1 de enero de 2014. <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe260&file=inebase&L=0> (Fecha de consulta, 14 de enero de 2015).

hora de “salir de la crisis”. Cambios relacionados con el hecho de sustentar la economía en la incesante edificación, sobre todo, de viviendas; la implicaciones en el paisaje; la continua especulación inmobiliaria que retroalimentaría una escalada de los precios; la atracción de numerosos trabajadores al sector, tanto españoles como inmigrantes, muchos de los cuales abandonaban otros sectores económicos o sus años de formación académica, seducidos por los altos salarios; la corrupción que se instauraría y sería aceptada durante muchos años culturalmente dentro de la normalidad; y la realización de gravosas obras públicas que luego habría que mantener.

El estallido de la burbuja conllevó una paralización total del sector en la comarca y la condena a la desaparición de las empresas y al desempleo a sus trabajadores, dejó huellas en el paisaje a modo de edificaciones abandonadas y expoliadas, intentos fallidos de paliar la situación con obras públicas y una confusión e incertidumbre a la hora de reorientar esta actividad que perdura hasta nuestros días, aunque se den indicios de una leve recuperación en algunas zonas.

En este artículo abordamos algunas de estas cuestiones de manera diacrónica, desde el *boom* de la construcción que dinamizó la economía de la zona y dio trabajo a sus habitantes hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria, y la situación actual del sector de la construcción.

Para ello nos basamos en un trabajo de campo con observación participante, entrevistas abiertas y grupos de discusión³. Planteamos el texto de manera etnográfica, dando voz especialmente a los informantes y observadores cualificados, es decir, a aquellos, que por su situación laboral han tenido la posibilidad de conocer de primera mano la realidad comarcal (técnicos y concejales de empleo, técnicos y concejales de urbanismo, alcaldes, directores de entidades financieras, etc.). Hemos tratado de establecer, además, un diálogo continuo entre los niveles macrosociales y los microsociales, entre las estadísticas oficiales, los testimonios de nuestros informantes⁴ y la observación, para describir y analizar cómo se ha dado todo este proceso en la Vega Baja del Segura.

El “boom” de la construcción

Desde 1995 a 2007 tuvo lugar en España lo que algunos han denominado el “boom de la construcción”, es decir, un fenómeno que basaba la economía en la incesante edificación de viviendas (Rodríguez y López, 2011: 47), que tendría su momento álgido entre 1998 y 2003, años que los que España se construyeron casi el 40% de las viviendas edificadas en toda la Unión Europea (Cajas de Ahorro Confederadas, 2003, citado en Díaz, 2004: 8). Se trataba de un *boom* que superaba ampliamente a otros auges que se dieron en el sector en épocas anteriores, como los de los periodos de 1970-1974 y 1986-1991 (Burriel, 2008). El número de viviendas iniciadas se multiplicaba cada año, y entre 1993 y 2006 la cifra se elevó de 200.000 a 863.000 (Rodríguez y López, 2011: 48).

La Comunidad Valenciana, condicionada por su ubicación litoral y la afluencia del turismo, ocupó un lugar preferente dentro del territorio nacional. En ella fueron iniciadas más de 1 millón de viviendas durante el periodo 1995-2007, es decir el 15% de todas las viviendas edificadas en España.

Igualmente, según los datos del Ministerio de Fomento, se emitieron casi 300.000 visados, que suponían 184 millones de metros cuadrados a edificar destinados a uso residencial,

3 Parte de la información fue obtenida por el autor en un proyecto subvencionado por la convocatoria de ayudas para el Fomento de Empleo (orden de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo de la Generalitat Valenciana, Pactos Territoriales para el Empleo, DOCV de 30 de diciembre de 2010), de acuerdo con el Plan de la Generalitat para el Impulso de la Economía y la Creación de Empleo, y solicitado por el Consorcio para el Desarrollo Económico de la Vega Baja (CONVEGA).

4 Agradecemos la colaboración desinteresada de los informantes que aparecen en el artículo.



Gráfico 1. Visados. Evolución del número de viviendas iniciadas en España durante el auge de la construcción.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

y 220.000 licencias municipales para 130 millones de metros cuadrados y más de 800.000 viviendas⁵.

Con las variaciones propias de las metodologías de obtención de cada uno de los datos, lo cierto que es que todos los indicadores nos muestran un crecimiento progresivo, donde cada año se incrementaba el número de edificaciones y viviendas con respecto al anterior, que a su vez, ya presentaba unas cifras muy elevadas.

Si el peso del sector de la construcción en la Comunidad Valenciana con respecto a España era elevado, todavía más lo fue el de la provincia de Alicante dentro de la región. Durante el periodo de auge de la construcción (1995-2007), se iniciaron casi medio millón de viviendas⁶, es decir aproximadamente la mitad de todas las que se comenzaron a edificar en la Comunidad Valenciana.

Se concedieron más de 150.000 visados para edificaciones de uso residencial para construir más de 64 millones de metros cuadrados.

Como sucedía con la región autónoma, todos los indicadores muestran un ciclo alcista de gran auge en la construcción con un incremento progresivo, con pequeños altibajos, pero siempre con un número elevadísimo de viviendas edificándose. Se observa un leve retroceso tras el año 2003, que se nota especialmente en el número de visados para edificaciones de uso residencial, pero en menor medida en el número de viviendas, de forma similar a la

5 Las licencias urbanísticas corresponden a las licencias que es necesario solicitar a los ayuntamientos para realizar cualquier obra mayor, y transmiten información sobre las edificaciones que se inician y de las viviendas que hay en cada una de ellas. Los visados son los informes que realizan los aparejadores o arquitectos técnicos en los colegios profesionales para la edificación.

6 Se han utilizado los datos obtenidos del Ministerio de Fomento, los cuales no coinciden exactamente por los publicados por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, aunque sí lo hacen de manera aproximada.



Gráfico 2. N° de viviendas a construir en la provincia de Alicante (visados). Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

comunidad autónoma. Aunque en todo caso se mantiene en niveles similares a años anteriores. Posiblemente sugiriera síntomas de agotamiento del suelo y del sector, que en cierto modo trataría de paliar con más edificaciones en altura, es decir, bloques de apartamentos. Este hecho se haría ya más evidente en los años 2006 y 2007.

De estos síntomas de agotamiento también eran conscientes algunos de nuestros informantes, al menos así nos lo han contado, que trabajaban en aquel momento en cajas de ahorros y bancos, o en la promoción inmobiliaria y construcción, pero no esperaban, o no querían esperar, que fueran a derivar finalmente en el estallido de la burbuja inmobiliaria:

Nadie se esperaba algo así... no sé si hablamos de 2008, pues que en 2007 se dice que ya se veía venir y tal, pero se veía venir un enfriamiento del sector, un enfriamiento moderado, se veía que las ventas ya no fluían como antes y demás, pero algo que viéndolo nos hubiéramos podido adaptar, no sé si perfectamente, con los ajustes normales que hay en cualquier tipo de recesión. Pero lo que nos sorprendió fue la virulencia del tema. De repente el sistema dejó de funcionar (Director de entidad financiera, ámbito comarcal⁷, zona litoral⁸).

El *boom* de la construcción se vivió de una manera especial en la Vega Baja. Fueron años en los que toda la economía del territorio giró en torno al sector. Entre 1991 y 2001, cuatro municipios de la comarca estaban entre los 10 primeros de España en visados por habitante.

⁷ Hemos clasificado a los informantes en dos subgrupos: los de ámbito local, cuando la información que nos transmiten, por sus características se refieren a un municipio de la comarca, y los de ámbito comarcal, cuando la información es sobre la comarca en general.

⁸ A nivel analítico, siguiendo la terminología de Huete (2009), podríamos dividir la comarca en tres zonas, en función de la distancia con la costa: zona litoral, zona prelitoral (hasta 20 km. de la costa). y zona de interior (a más de 20 km.).

Torreveja se situaba en el primer puesto, Guardamar del Segura en el segundo, Rojales en el quinto y Pilar de la Horadada en el noveno (Navalón, 2003: 271-272). Entre 2001 y 2007 la tendencia fue similar, y la comarca era uno de los lugares del país donde se concentraba un mayor número visados (Ministerio de Fomento, 2005, 2008):.

Con el boom urbanístico fue una locura, los años 2000-2001 eran expedientes, 600 o 700 expedientes, miles y miles de viviendas anuales que se construían, [...] durante el boom urbanístico mi compañera y yo que teníamos unos cuantos años menos, ahora mismo decimos, si tuviésemos ahora el trabajo que teníamos entonces moríamos, porque con los años las capacidades, tendrás más conocimiento, sabrás enfocar las cosas mejor, pero esa capacidad... Hemos tenido que venir por las tardes a poder sacar trabajo, porque era impresionante. Pilas de proyectos de obras, un disparate, miles y miles y miles de viviendas anuales (Técnico, ámbito local, zona litoral).

Ya en época de crisis, a nivel provincial, en el año 2008 la comarca ocupaba el primer lugar entre las comarcas de la provincia de Alicante, con un 21,1% del número de visados en general, y el segundo en metros cuadrados y viviendas a construir (COOAT⁹, 2008: 12).

La continua escalada de los precios de las viviendas

Este incesante aumento en la construcción, se vio retroalimentado por una escalada sin precedentes en los precios de las viviendas, tanto de nueva construcción como en una revalorización de lo edificado. Factores como el crecimiento del empleo y la renta, los bajos tipos de interés y la facilidades de las entidades bancarias para la concesión de préstamos, la demanda internacional de adquisición de viviendas en los lugares turísticos, el blanqueo de dinero negro, la sustitución de inversión en bolsa por inversión en vivienda y las reformas en los impuestos (Naredo, Carpintero y Marcos, 2002, citados por Díaz y Lourés, 2008: 79-80), explicarían este fenómeno.

La vivienda y el suelo se convirtieron en el principal activo de inversión de los ahorros de las familias, además de fuente de especulación. Con subidas de precios del 16% anuales entre 1998-2002 y del 30% anual entre 2002 y 2006, se concebía como una valor seguro, y aún más con la entrada de España en el Euro, que alejaba el peligro de una eventual devaluación de la moneda local (Rodríguez y López, 2011: 47-48). Además de la seguridad, su gran rentabilidad reforzaba la idea de la tenencia en propiedad¹⁰, por lo que más como lugar de hábitat era entendida como medio de inversión que seguiría aumentando su valor aun estando vacía (Díaz y Lourés, 2008: 79-80). De este modo la “segunda vivienda” se fue generalizando, y veces la tercera o incluso la cuarta, en los hogares españoles, y por extensión en la comarca.

Durante estos años sus ciudades se convirtieron en lo que Roch (2013) denominó como la “ciudad inmobiliaria”:

“La ciudad inmobiliaria gira en torno a la gestión, evolución, extensión y modelado de un campo diferenciado de precios de habitación que cubre toda la aglomeración y que debe reunir una serie de características y condiciones para convertirse en un verdadero espacio de acumulación seguro y estable. ¿Acumulación de qué? Básicamente de rentas familiares que se convierten

9 Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante.

10 Para el año 2003, España ocupaba, junto a Grecia, el primer puesto de la Unión Europea de viviendas en propiedad, con un 83% frente a la media europea del 64% (*European Mortgage Federation*, 2004). (Díaz y Lourés, 2008: 79-80).

a través de ese espacio y las viviendas en él construidas en patrimonio inmobiliario familiar” (Roch, 2003: 117, citado por Díaz y Lourés, 2008: 80).

En la Vega Baja del Segura se vivió esta época con especial intensidad:

Aquí todo el mundo invertía, hasta gente joven, mediana y los abuelitos que tenían 3 casas e iban a por la cuarta porque, ¡hombre!, porque había hecho una operación, la primera la vendieron bien, pero es que con lo que ganaron en la primera les dio para construirse otras dos, y con esas dos ya, ‘he pensado que ahora la voy a vender’, y entonces esto era eso..., ¡una locura! Entonces cualquiera era superinversor, los albañiles eran promotores, grandes gestores de negocios, los ahorradores pasaron a ser una especie de especuladores en el sector inmobiliario y los promotores eran semidioses, y los compradores de casas ¡pues claro!, con una nominita y poca estabilidad y demás, ¡pues por supuesto que pensaban que esto era también jauja y nunca se iba a desinflar la burbuja! Entonces todo el mundo empezó a ser imprudente, y pecó de imprudente el que pedía, y pecó de imprudente el que lo daba. Pecaron de imprudentes las autoridades, el legislador, que no legisló y permitió que se inundara de miel el suelo. ¡No perdón!, reguló el suelo de una forma que al final se creó especulación y que subiera de precio, no fue nada medida. ¡Bueno!, el hecho de que hubiera tanto dinero en el mercado tiene su responsabilidad y eso es una decisión también monetaria, económica, y que al final es que con la alternativa de invertir en el ladrillo, y ¡bueno!, pues toda la cadena de interesados e intereses que había. Desde las tasadoras que hacían todo lo que querían hacer, cuanto más mejor, para ganar más dinero, pues las inmobiliarias ni te cuento, un pirateo increíble, increíble, ¡cómo engañaban a todo el mundo!, las comisiones que ganaban no creo que sean..., inmobiliarias había, bueno, cada manzana una, ¿no? Y bueno pues toda la cadena hasta llegar al particular que también quería tener muchas casas, invertir, revenderlas y ganar pasta, que al final todo eso se acumuló y se reventó y se quedó un stock de viviendas en manos de todos éstos, de las entidades financieras, de los promotores y de los particulares. Un dinero ahí digamos que bloqueado y sin poder retornar al circuito económico, en el momento que colapsara, falta liquidez y la gente no pudo atender su compromisos, y esto es lo que pasó” (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

El sector de la construcción como motor económico

No hay duda de que durante muchos años el sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario, apoyados por políticos y empresarios, contribuyeron enormemente en la creación de empleo, la actividad turística y la recaudación fiscal, constituyendo uno de los principales modos de “acumulación de capital del urbanismo neoliberal” (Smith, 2004: 99, citado por Díaz y Lourés, 2008: 79).

Así lo demuestran los datos sobre la tasa del desempleo, que bajó en España entre los años 1998 y 2006 de un 18,6% a un 8,51% (INE, 2006, 2007)¹¹.

¹¹ Los datos sobre la tasa de paro varían de una fuente a otra. Como referencia hemos usado los *Anuario Estadístico de España 2006* y el *Anuario Estadístico de España 2007 (INE)*. Los mismos anuarios también presentan diferencias en función del año que consultemos, ya que usan diferentes metodologías. En estos anuarios, a los datos anteriores a 2005 se les ha aplicado un factor de corrección para adaptarlos a la metodología EPA-2005 y a la definición de desempleo del Reglamento 1897/2000 de la Comisión Europea. Los hemos escogido por recoger el periodo de tiempo que nos interesa para nuestro análisis y usar la misma metodología. Los datos de

La ocupación subió de 10,8 millones de personas en 1998 a 16,6 millones en 2002, y 19,7 millones en 2006.

En la construcción se pasó de 1,38 millones de ocupados en 1998 a 1,98 en 2002 y 2,54 en 2006. El incremento fue mayor que en el resto de sectores, y es significativo ver cómo la agricultura es el único sector que descendió paulatinamente en población ocupada.

El número de empresas dedicadas exclusivamente a la construcción en España, pasó de 300.641 en 2001, a 427.269 en 2006 (Ministerio de Fomento, 2001, 2006)¹².

Desde el año 2004 (primer año del que hay datos estadísticos) hasta el 2007 se realizaron una media de 833.309 transacciones inmobiliarias anuales.

Los datos de la provincia de Alicante siguen una pauta similar. El desempleo se mantuvo durante los años 2002 y 2007 sobre el 10% (INE, Encuesta de Población Activa), las empresas dedicadas a la construcción empleaban cada vez un mayor número de personas, y el porcentaje de población ocupada en el sector se incrementó del 8,83% al 14,8% entre los años 1998 y 2006 (Díaz y Lourés, 2008: 83).

Según datos de la Diputación de Alicante (2014), en el año 2002, en la provincia había un total 9.588 empresas, de las cuales un 25% eran del sector de la construcción.

Con una influencia aún mayor que en el resto de España, el sector de la construcción se convirtió en el principal motor económico de la comarca.

El paro registrado se redujo desde 1995 hasta principios del siglo XXI a la mitad, pasando de 10.868 parados en diciembre de 1995 a 4.836 en ese mismo mes del año 2000, con un ligero aumento entre 2002 hasta diciembre de 2005, que situaría el número de parados en 6.408 (SEPE, 2014).

El sector de la construcción movilizaba toda una industria y servicios auxiliares en actividades como la fontanería, electricidad, carpintería, cristalería, pintura, mobiliario, electrónica, textil, etc.

aquí la construcción era el empuje, aquí, pues como en toda la Vega Baja, el motor de la construcción... el yesaire, el pintor, el escayolista, el alicatador, el fontanero, el electricista... Es decir, es que movía una pasada de recursos humanos, materiales... se movía todo con la construcción y funcionaba todo como la seda, parecía” (Técnico, ámbito local, zona prelitoral).

esto era la ruta del mueble, entonces lo que es el tema de la construcción, eso arrastra una cantidad de empresas, arrastra al mueble, arrastra confección, de aquí a Dolores era una zona que estaba el mueble, electrodomésticos, cortinas, todo lo que necesitabas para comprarte un piso y llenarlo. Y eso se ha empobrecido pero fue un bajón, se cerraron empresas de muebles con cantidad de gente trabajando, se cerraron muchísimas... (Político, ámbito local, zona prelitoral).

Los ingresos de estos negocios eran enormes, la lógica capitalista de mercado imperaba y se pensaba que cualquiera podía enriquecerse. Fueron apareciendo “nuevos ricos”, así como una mentalidad basada en la ostentación. Las construcciones faraónicas se erigían como símbolos de la prosperidad económica, a veces impulsadas por la propia administración en forma de obras públicas, otras como lujosas viviendas particulares, o incluso por las propias empresas, como se puede apreciar en la fotografía anterior, que trataban de edificarlas como sedes de sus negocios y como imagen de su marca y de su éxito.

Aunque la construcción era algo generalizado en toda la Vega Baja del Segura, algunos

empleo que usan son los obtenidos a través de la Encuesta de Población Activa.

12 Estructura de la construcción. Año 2001 y Estructura de la construcción. Año 2006.

municipios del litoral y prelitoral, presentaban una actividad aún mayor y se convertían en lugares de reclamo de numerosos trabajadores de la comarca que acudían a trabajar en el sector:

En la última década todo relacionado con la construcción y los servicios derivados. [...] La gente salía a trabajar a Torrevieja, la costa, las urbanizaciones de Rojales, Alicante y nuevas urbes que se hicieron alrededor (Técnico, ámbito local, zona de interior).

Aquí el que levantaba azulejos a los dos días era jefe de cuadrilla, se pagaba un autónomo y decía yo soy constructor. [...] Entonces se cogían dos oficiales de primera, dos de segunda y dos peones y se iban a la costa a edificar, hablaba con una contrata y decía: ‘¡venga!, te doy 40 chalets para que hagas’. Y esa persona ganaba muchísimo, porque, ¡claro!, llegaba esa gente que encima les pagaba bien, es que se pagaba muy bien. Entonces esa persona ganaba muchísimo. Por eso aquí, grandes empresas de construcción yo ahora mismo no conozco muchas, pero gente así se creó muchas. Que ahora ya no son nada, ni constructores, ni... (Político, ámbito local, zona prelitoral).

Como señalan algunos autores (González-Martín, Pumares y Rojas, 2012), el sector de la construcción se convirtió en el “sector de la oportunidad laboral”. La fuerte demanda de mano de obra contribuyó a la subida progresiva de los salarios, que fue constante en los diferentes sectores económicos tanto a nivel nacional como autonómico, impulsados por el dinamismo económico que conllevaba la construcción. Según la *Encuesta del Costes Laborales* del INE, los costes en sueldos y salarios se incrementaron en España entre el año 2001 y 2007 un 22% y casi un 27% en el sector de la construcción, y en la Comunidad Valenciana un 20% y un 19% respectivamente.



Foto 1. Parte de la fachada del edificio de Tabisem en Torrevieja, una empresa de materiales de construcción.

Fuente: autor.

Pero, sobre todo, era esencial la enorme oferta de empleo que durante estos años se dio en el sector en la comarca. Estos factores provocaron, por un lado, un desplazamiento de trabajadores de otros sectores económicos al sector de la construcción, del mismo modo que frenaron otras posibles actividades innovadoras o diversificadoras. Además, contribuyeron a un abandono formativo temprano, de aquellos estudiantes que veían la posibilidad de obtener beneficios económicos inmediatos con su incorporación al mercado laboral dentro de la construcción. Este grupo de sujetos, que solamente se han dedicado a estas actividades a lo largo de sus trayectorias laborales, afirman nuestros informantes, constituye actualmente un problema a la hora de la reinserción laboral:

¡claro!, porque eso lo que supuso es que hay una generación que no se ha formado no ha continuado estudios porque resulta que ¿tú para qué estás estudiando?, yo estoy ganando 2.100 euros al mes a destajo... ¡Vaya me mato a trabajar!, pero se sacaban 2.100 euros y ¡claro!, eso se lo dices a un muchacho con 19 o 20 años y ¡Ya te digo lo que hace...! ¡Adiós estudios que me voy a currar! Y me mato a currar pero tú sabes: mi buen coche, mi buena nómina. Nos hemos quedado ahora con una gente que no tiene formación de ningún tipo y desde luego sin ingresos, sin trabajo y sin perspectiva, porque no tienen formación (Técnico, ámbito local, zona prelitoral).

La gente que está parada, la mayoría, yo diría que un 80% son gente que se dedicaba a la construcción cuando la burbuja inmobiliaria. Entonces son gente que ahora se ha quedado con muy baja preparación y no puede optar a otro tipo de trabajo, ahí está el gran problema de este municipio (Político, ámbito local, zona prelitoral).

La gran masa de trabajadores se fue a ese sector, se dejó el colegio, el instituto, no terminaron ni siquiera la obligatoria para dedicarse a trabajar, gente que estuvo trabajando y ganando tres mil euros al mes. Yo sé de gente que ha ganado tres mil euros al mes sin tener ni siquiera el graduado escolar. ¡Claro!, ¡acaba la construcción y se acaba eso! Esa gente se metió en una hipoteca, se metió en familia, en tener hijos, ahora se han quedado sin la casa, muchos sin coche, y con hijos. Y claro, esa crisis social está ahí. Y la gente que no tiene esas cargas se ha buscado la vida fuera o aquí de otra manera, volver a estudiar u otra opción, pero los que ya tienen esas cargas económicas y familiares, ¿qué haces?... (Político, ámbito local, zona litoral).

La mano de obra autóctona pronto se volvió insuficiente para responder a la demanda, que comenzó a ser cubierta por trabajadores inmigrantes (González-Martín, Pumares y Rojas, 2012), especialmente de países de África, Latinoamérica y Europa del Este:

En las empresas auxiliares de la construcción yo sé que trabaja algún marroquí, y búlgaros y personas del Este. De las personas del Este he visto a muchos que se han dedicado al transporte y en empresas relacionadas con la construcción, y a veces están mucho mejor cualificados que los españoles... (Técnico, ámbito local, zona prelitoral).

Los rápidos beneficios que generaba el sector propiciaron, en diferentes niveles, el enriquecimiento de parte de la población, desde promotores, constructores, arquitectos, aparejadores, albañiles, propietarios y trabajadores de inmobiliarias de compra-venta, hasta ciudadanos que, dedicándose a otros trabajos, decidían especular o invertir en viviendas, en terrenos o locales,

Cuando empezó a construirse pues el tema de la construcción, aquí la gente que trabaja en la construcción, hay gente que ha ganado mucho dinero, porque fue muchos años y se ganaba bien entonces (Político, ámbito local, zona prelitoral).

Todos los mercados internacionales le prestaban mucho dinero a España, fluía mucho, había mucho dinero. Y entonces ese dinero había que invertirlo. Y, por otro lado, estaba la economía muy activa y el sector de la construcción boyante. Ante la falta de alternativas en otro tipo de inversiones, pues se invertía mucho en inmuebles y crecía el precio, y entonces ¡pues claro!, eso era un incentivo para todo el mundo (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

Hasta un panadero que tenía dinero decía, ¡esto es la bomba en este pueblo!, y se a ponía construir. Estos son los que peor han terminado con la crisis. Incluso gente más cualificada que se dedicaban a eso, empresas fuertes han caído por la crisis. ¡Imagínate el que no tenía ni idea de esto! Ha invertido sus ahorros en comprar un local para construir cuatro casas y te ha pillado la crisis. De esos han caído muchísimos, muchísimos (Técnico, ámbito local, zona litoral).

Los ingresos por la construcción se reinvertían en construcción a escala mayor, o en la compra de viviendas sujetas a sus respectivos préstamos hipotecarios, y en numerosos gastos en utensilios que podían ser considerados como de lujo, coches de alta gama, televisores, en mayores gastos en días y épocas de ocio o vacacionales, etc. Los sucesos posteriores tras el estallido de la burbuja han demostrado que la inclinación hacia el ahorro no fue suficiente para muchos y el endeudamiento fue excesivo:

Muchas veces, los trabajadores de la construcción de esta zona, además de que no han sabido administrar sus negocios ni gestionarlos han invertido en cosas que ahora se han depreciado muy rápido. El que se ha comprado el BMW X5 y ahora lo ha tenido que vender porque no tiene para pagar el seguro, aún ha perdido poco... pero el que ha invertido todo en suelo o en posibles promociones futuras o le ha pillado con las promociones sin vender, se ha encontrado ahora en una situación nefasta (Técnico, ámbito local, zona de interior).

La gente se ha metido en más cosas de las que podía y los embargos y eso también, cosas más feas todavía. ¡Pues eso!, que te quedas sin casa, y gente en situaciones pues realmente desesperadas, de no tener ningún ingreso, tener hijos, tener la hipoteca, tener a veces el coche... (Técnico, ámbito local, zona prelitoral).

Gente que estaba ganando un disparate, ganaban 3.000 euros al mes, gente que se metió en la construcción en aquella época y ganó mucho dinero, ¿qué hicieron? Compraron... que vivías en un pisico, te habías casado y vivías allí, y decías: 'como ahora estoy ganando dinero me compro un bungalow'. Ahora hay bungalows que cuestan la mitad de precio, y esa gente que hizo eso, con la caída del boom no podía pagar el bungalow, pero tampoco podía volver a su piso porque lo había vendido a cambio de él. Esa gente está viviendo ahora mismo con la madre, con la suegra, con los padres, porque se metieron en más de lo que luego podrían haber pagado. Cuando vino la crisis y se

quedaron parados se vieron pagando hipotecas de 600-700 euros y no les daba ni siquiera el paro para poder pagar la hipoteca. Es un gran problema de Almoradí, hay muchas familias, pero muchas... (Político, ámbito local, zona prelitoral).

El papel de las instituciones en la burbuja inmobiliaria

Uno de los factores que incidieron en el *boom* de la construcción fue el de los posicionamientos políticos y la aprobación de legislaciones que eliminaban barreras y fomentaban el desarrollo del sector. Efectivamente, las instituciones españolas han jugado un importante protagonismo en el desarrollo de este modelo económico apoyado en el auge del sector de la construcción.

En este sentido la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU)¹³ de 1994 favoreció la desregulación de los usos del suelo y la edificación en el litoral, además de la concentración del suelo urbanizable en un pequeño número de empresas que crecieron rápidamente en tamaño e influencia (Díaz, 2004: 8; Díaz y Lourés, 2008: 81-82).

En ese año, 2005, se aprobó una nueva ley, la Ley Urbanística Valenciana (LUV), que aunque conservaría las mismas tipologías de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable, ordena los municipios mediante el PGOU¹⁴ e introduce algunas diferencias con la ley anterior (LRAU)¹⁵. Se trataría de una ley de carácter neoliberal, mediante la cual todo sería urbanizable, pasando de “un modelo municipal planificado a un modelo liberalizado, donde el suelo urbanizable puede volver a acoger una mezcla de tipologías de usos del suelo y en el que se simplifica el proceso de actuación” (Tormo, 2009: 135-136).

Esta legislación favoreció que las administraciones locales se vieran inmersas en la continua espiral de recalificaciones y de venta del territorio (Amat, 2013: 101):

Tenemos un plan general del año 86, al que se le ha ido realizando modificaciones puntuales. La última es la 103, y eso quiere decir que hay una dispersión sobre la normativa urbanística. [...] Son todo modificaciones puntuales, hasta 103 modificaciones, el plan general preveía sólo hasta cuatro (Político, ámbito local, zona litoral).

Para Díaz y Lourés, (2004, 2008: 81) la ley valenciana ha sido una de las leyes urbanísticas aprobadas por una comunidad autónoma que más impacto ha tenido en el territorio.

Al igual que la administración pública, las entidades financieras tuvieron un papel muy destacado en el auge inmobiliario. Éstas se encargaron de canalizar los recursos financieros y enfocarlos hacia el sector, concediendo préstamos desde a promotores, constructores o empresas de materiales, hasta a los propios compradores de las viviendas que se edificaban, que algunos adquirirían como lugar en el que residir, pero que muchos lo hacían a modo de inversión o especulación económica:

Nuestra relación con la construcción era financiar tanto al promotor como al cliente final que compraba la casa. Entonces teníamos como clientes a todo tipo de promotores. Porque en ese momento había todo tipo de promotores.

13 Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana.

14 Plan General de Ordenación Urbana.

15 Como afirma Tormo (2009: 136), “en primer lugar se debe identificar el suelo urbano, o sea, el urbanizado, y posteriormente es necesario señalar el suelo no urbanizable, es decir, el que no se puede urbanizar por motivos geológicos, paisajísticos y ambientales, entre otros. El resto del suelo del municipio se cataloga como suelo urbanizable, o sea, con esta ley todo es urbanizable. Para la urbanización del suelo urbanizable es necesario aprobar un Plan de Actuación Integrada (PAI), y varios Planes Parciales”.

Básicamente, en España en ese momento cualquiera era un promotor. Entonces en esa zona había grandes promotores con una facturación de millones de euros, decenas de millones de euros y pequeños promotores que habían surgido, pues, porque se ganaba y de repente notaban el ansia de la promoción inmobiliaria. Como pensaban que sabían se metían a promotores, y, cuando los promotores entregaban las viviendas, entonces ofrecíamos la subrogación a los clientes que les compraban a ellos la vivienda. La subrogación es el contrato del préstamo, el traspaso, digamos, de la deuda al cliente. Y bueno, pues aparte de financiar estos dos tipos de clientes directamente, pues luego había toda una economía alrededor de la construcción, básicamente toda casi giraba en torno a la construcción, a todos los proveedores de material, material de todo tipo para construcción, también los financiábamos. Financiábamos, por ejemplo, el cobro de las cantidades que les debían por los servicios prestados, los materiales y demás de éstos a los promotores. [...] Las empresas de materiales de construcción vendían a los promotores. Nosotros financiábamos a los promotores para que pudieran pagar por todo lo que conllevaba la construcción y, a su vez, también podemos financiar y financiábamos a empresas de servicios a la construcción de materiales y servicios diversos, todo lo que se movía alrededor. Materiales de construcción, material eléctrico, y demás. Y como además, seguro que los albañiles, los empleados particulares de todas las empresas de la zona también eran clientes de la banca..., entonces ¡claro!, toda una economía en gran medida empleada en la construcción, ¿cuál era el papel de las entidades financieras? Pues total, es decir, es como si estuviéramos en el norte de España en momentos de explotación del carbón, toda la economía giraba alrededor del carbón, pues las entidades financieras están ahí, facilitando el flujo de dinero (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

Así, el crédito concedido por las entidades financieras se fue canalizando cada vez más hacia la construcción, que pasó de recibir en España del 37,5% del total en 1995, al 61,5% en diciembre de 2006 (Mateo y Montanyà, 2014: 313). En la Vega Baja, donde toda esta dinámica se hallaba acentuada, las entidades bancarias participaron del crecimiento desmedido de la burbuja inmobiliaria:

Bueno, pues básicamente... los bancos estuvimos... rápidamente teníamos que canalizar todo ese flujo de dinero, y digo rápidamente, la rapidez con la cual había que mover ese recurso y sumado a esa característica humana, que no sólo tenemos los bancarios, que es la codicia, pues hizo que nos metiéramos en una espiral las entidades financieras donde al final teníamos unos objetivos que se multiplicaban y cada vez, que si cada año queríamos ganar más, y más, y más, y eso crecía exponencialmente, ¿no? Y al final es que nos metimos en una espiral muy rápida de expectativas económicas y búsqueda de resultados y demás. Pero igual que todo el mundo, al final es que también todo subía, como subían tanto los precios, cada vez necesitaban más dinero para financiar una promoción y se generaba una cadena. Los suelos subían, el coste de la construcción subía y nosotros pues financiábamos, no financiábamos muchas más promociones cada año, lo que sí que la cuantía de ese movimiento económico era mayor, y al final pues todo se iba dimensionando. Y al final pues se cogió una inercia que, ¡claro!, al final se mostró peligrosa. Y cuando se cortó el flujo de dinero, que da origen a todos esos recursos que deberían

seguir activos, pues nos paramos en seco, esto es una máquina, y si la paras en seco, colapsa (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

La euforia por el rápido crecimiento económico, las facilidades para enriquecerse y la seguridad en el valor del suelo llevaron a una inclinación hacia posturas menos prudentes y a una desestimación de los posibles riesgos a la hora de endeudarse. Los promotores tratando de multiplicar cada vez más sus edificaciones, los propietarios adquiriendo el mayor número posible de viviendas a modo de inversión, y las entidades concediendo créditos en situaciones cada vez más comprometidas. De este modo, como hemos comprobado, se fue produciendo un endeudamiento progresivo, tanto de las empresas, que invertían sus beneficios en el mismo sector, como de los grupos domésticos. Como señala Cuadrado-Roura (2010, citado en Mateo y Montanyà, 2014: 314), el esfuerzo de las familias a la hora de comprar una vivienda, teniendo en cuenta la ratio entre el precio y los ingresos anuales, aumentó de 3 años de salario en 1983 a 17 años en 2008. Las entidades financieras fueron desplazando la garantía de los préstamos, de las propias situaciones económicas de los sujetos que los solicitaban al valor seguro de aquello que financiaban: la vivienda y el suelo. Así, proliferaron las llamadas “hipotecas basura”:

¿Que se daban hipotecas basura? Sí, había hipotecas basura. Pero al final básicamente se perdió la regla bancaria máxima que es fijarte más en, a la hora de analizar un riesgo, en el proyecto que hay detrás cuando es un proyecto económico de una empresa o en la garantía del reembolso del dinero que prestas. La garantía de reembolso viene del análisis económico o de capacidad de regenerar ingresos que bien tiene una empresa, bien un particular. Y entonces, por esa espiral-círculo vicioso donde nos metimos, pues al final, y a esa velocidad que nos llevaba y la competencia que nos apretaba mucho, y demás, pues yo creo que se fue relajando contemplar esos detalles clave, la certeza que podíamos tener de que esa persona a lo mejor estabas prestándole un dinero iba a ser capaz de devolvérselo, frente a la garantía de lo que estábamos financiando. La garantía de una operación de préstamo pues son todo eso que puedes tomar además de la confianza que tienes en que te devolverán el dinero por las características económicas. Y en el caso de los hipotecarios, pues era la casa. Como había una confianza en la sociedad, no sólo en la banca, de que las casas no podían bajar de precio, entonces era un valor seguro. En el peor de los casos, pues mira seguramente si este señor no me paga el préstamo siempre tendremos para cobrar la casa, que como las viviendas suben, y suben, y suben, pues en el peor de los caso recuperaremos todo o casi todo. Y esa era la filosofía. Bueno y no era ninguna tontería porque mirabas históricamente eso porque había pasado siempre, y al final es que eso era una idea que todo el mundo tenía clarísima, y cuando venían a pedirte un préstamo y tú decías ‘hombre, mire es que usted piense que...’, porque nosotros claro que advertíamos a los clientes a veces de que lo que estaban pidiendo tenía sus riesgos. Pero bueno, yo me acuerdo de que todo el mundo repetía como un San Benito: ‘No, van a subir, no pueden bajar de precio’. Eso era una certeza absoluta que tenían todos: los que pedían el dinero y los que se lo dábamos. Porque esto es una cadena, en mi opinión, es una cadena de codicia, de codicia humana. Y los bancos estaban formados por personas que teníamos ese pecado, igual que cualquier otro. ¡Claro!, somos alguien que maneja mucho dinero y entonces nuestra codicia pues puede multiplicarse como catalizador de un problema así. Pero esto hubiera sido imposible sin la codicia del señor que venía a pedir, ese promotor que había decidido que para

construir x casas a la orden de cualquiera, de un promotor por ejemplo, pues él ya tenía suficientes conocimientos porque había visto un poco cómo se hacía esto y ahora iba a ser promotor, y te pedía dinero. Y a los que les decíamos que no, porque a alguno le tienes que decir que no, pues estos se indignaban y tal, y salían y esto ya te repetían que las casas no pueden bajar de precio (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

El estallido de la burbuja inmobiliaria y el “efecto dominó”

El sector de la construcción había comenzado a perder fuerza a lo largo del año 2006, pero tuvo que darse una crisis económica internacional para que el sistema colapsara. El desencadenante sucedería en el verano de 2007 en Estados Unidos, con el problema de las hipotecas *subprime* que afectó al sistema bancario internacional, que en España originaría el estallido de la burbuja inmobiliaria (Clemente y García, 2009; González-Martín, Pumares y Rojas, 2012):

Bueno, yo estaba de vacaciones, y era agosto, y entonces resulta que en Estados Unidos una empresa llamada Lehman Brothers empezó a tener problemas..., y eso afectó a una serie de fondos de inversión importantes. Y bueno, a mí por supuesto me sorprendió totalmente, nos sorprendió totalmente que surgiera una crisis como la que surgió, y a la vuelta nadie esperaba que esto fuera a ser así, pero tuvo un efecto contagio en los mercados, se cerró el grifo del dinero, que era el que mantenía en funcionamiento todo esto, y entonces el sistema colapsó [...] Nos pilló a todos sin haber tomado las medidas oportunas y sin



Foto 2. Cartel de obra parada. Catral, 2012

Fuente: grupo de investigación Eculge

haber ido desinvirtiendo, habíamos invertido porque era la mejor opción, y pensábamos ir desinvirtiendo en un tiempo razonable, en cuestión de años, pero en cuestión de seis meses, cuestión de un año la ventas pasaron a ser cero. Me acuerdo que los promotores de repente vendían cero, y daba igual el precio. Entonces ¡claro!, al final eso fue una cadena. Si los promotores no vendían no te podían devolver el dinero, si a nosotros no nos devolvían el dinero las entidades extranjeras que nos prestaban el dinero a las entidades españolas dejaron de tener confianza y nosotros fuimos atendiendo los compromisos con aquéllos mientras pudimos y como pudimos. Como mucho se iba renovando, pero no entraba dinero para mantener la economía en funcionamiento, y de ahí la crisis de liquidez, la crisis económica, y luego la crisis financiera que viene detrás es una crisis de liquidez, en la que no teníamos dinero para mantener la entidad y seguir prestando. El banco no presta, ¡claro!, los bancos no tienen, no les prestan a ellos. Entonces, si se veían venir, se veía venir una desaceleración normal que bueno, pues habría opiniones sobre si iba a ser más o menos rápida y tensa, pero no el cataclismo que vino, eso era imprevisible. Si hubiera sido previsible, los primeros interesados en salirse cuando antes de este tipo de inversiones hubiéramos sido nosotros, y no lo hicimos. Sí que fuimos... yo me acuerdo que de lo que se financiaba en 2007 a lo que se financiaba en 2008, en 2007 fue decayendo y en 2008 y hasta que esto reventó ya iba a menos. Nuestros departamentos de riesgos no eran tan permisivos a la hora de autorizar operaciones. Lo que pasa es que llevábamos una inercia que no se cortaba en tres días. Y cuando quisimos reaccionar era tarde (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

De momento, la escalada continua en la edificación que había sido progresiva desde la década de 1990, se detuvo bruscamente y se dejó de construir.

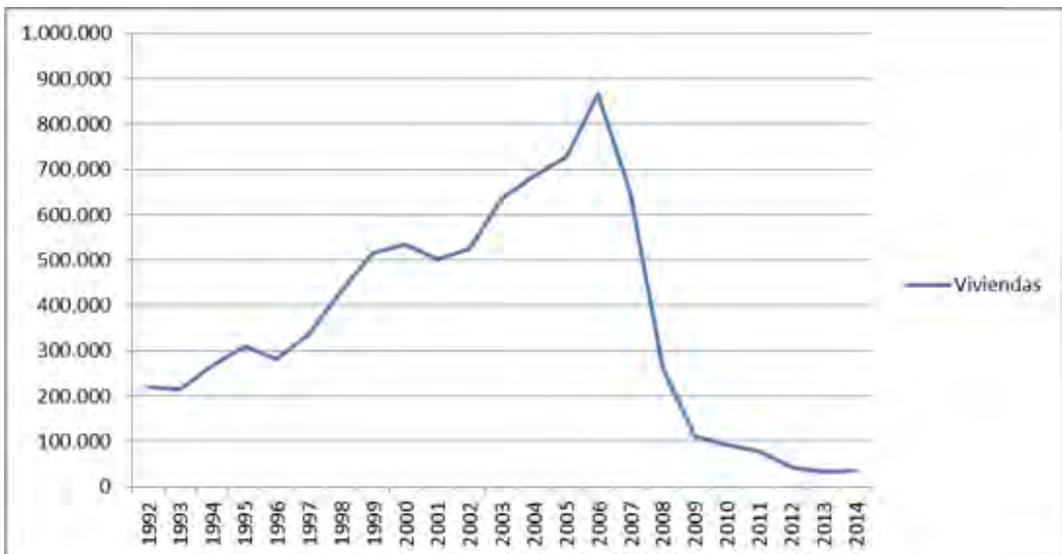


Gráfico 3. Evolución del número de viviendas iniciadas en España: auge de la construcción y estallido de burbuja inmobiliaria.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento. 2014

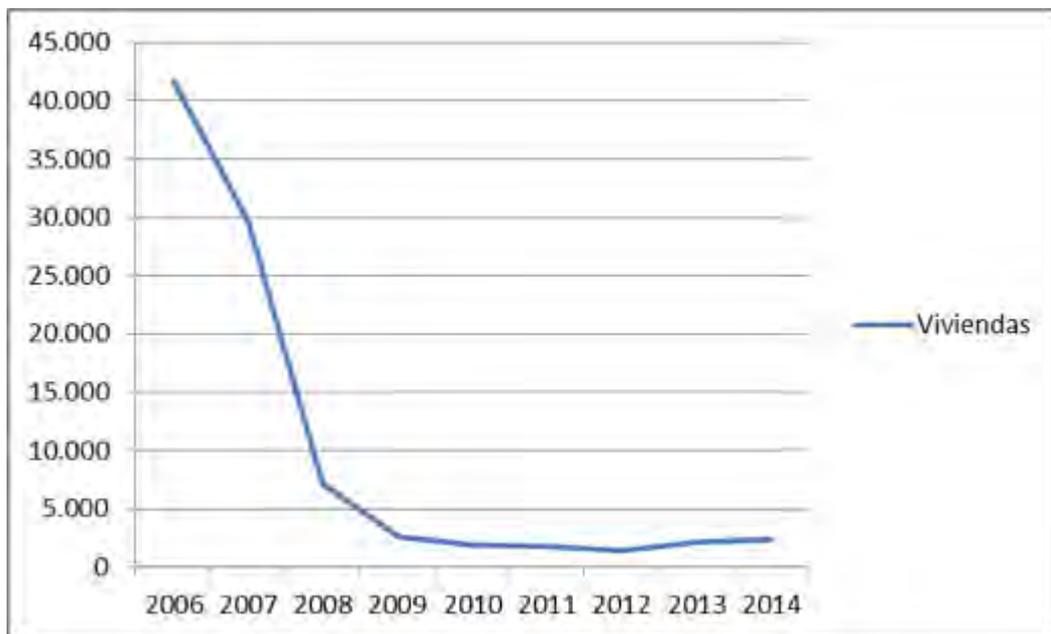


Gráfico 4. Nº de viviendas a construir en la provincia de Alicante (visados).
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

En España se pasó de 651.427 visados para la construcción de viviendas en el año 2007 a 110.849 en 2009. En la Comunidad Valenciana de 93.607 visados a 11.464 y en la provincia de Alicante de 29.690 a 2.632.

Igualmente, los visados para edificaciones de uso residencial se redujeron en la Comunidad Valenciana, de 12.932 en 2007 a 2.920 en 2009, con una rebaja de la superficie a construir de 12.751.000 m² en 2007 a 1.505.000 m² en 2009. Las licencias se reducirían de 17.539 a 2.376 en ese periodo, y los metros cuadrados a construir de 12.751.000 a 1.505.000. Mientras que el número de viviendas con licencia bajó de 81.298 a 8.709.

En lo que respecta a la provincia de Alicante, la reducción del número de visados para edificaciones de uso residencial ya fue importante en el año 2007, en el que se bajó de las 8.908 del año 2006 a 3.675. Si bien este descenso no fue tan relevante si nos fijamos en la superficie a construir, lo que sugiere un aumento en la magnitud de las promociones. Teniendo en cuenta estos datos la caída más fuerte se aprecia durante el “estallido” de la burbuja inmobiliaria. Así, se pasó de 3.675 visados en 2007 a 968 en 2009, y como dato más ilustrativo se redujo la superficie a construir de 4.569.443 m² a 510.691 m² en apenas dos años.

Del mismo modo que sucedió con la escalada de precios durante los años de la burbuja, los precios comenzaron a caer de manera continua. Los factores podríamos considerar que serían los mismos pero a la inversa. Es decir, el aumento del desempleo y por tanto la disminución de la renta de los ciudadanos españoles, la subida de los tipos de interés, el corte de la financiación por parte de las entidades bancarias, y la drástica reducción de adquisición de viviendas de europeos del centro y del norte, quienes dejaban de ver la inversión inmobiliaria en España como un valor seguro, al mismo tiempo que sus compatriotas tenían enormes dificultades para vender sus viviendas, que se iban devaluando aceleradamente.

De este modo, durante el periodo 2007-2014 los precios de las viviendas se devaluaron, en total, en más de un 30%, tanto en España, como en la Comunidad Valenciana.

El desempleo en el país creció bruscamente hasta niveles alarmantes sin que los diferentes gobiernos pudieran frenarlo. El número de parados pasaría de 1.846.100, con una tasa de desempleo del 8,23%, en el año 2007, a 4.153.600 en 2009, con una tasa del 17,86% en 2009, y continuaría aumentando hasta alcanzar en 2013 los 6.051.100 desempleados, y una tasa del 26,09%.

En el año 2009 España ya era el país con mayor tasa de paro de toda la Unión Europea, sólo viéndose superada por Grecia a partir del 2013.

La mayoría de los nuevos desempleados en los primeros años de crisis fueron del sector de la construcción y de la industria asociada a ella. De los 2.300.000 puestos de trabajo que se perdieron entre el primer trimestre de 2008 y el primero del 2011, el 52% estarían relacionados directamente con la construcción, mientras que el 34% corresponderían a la industria de materiales de construcción y de otros sectores vinculados al mobiliario de viviendas como el textil o el mueble (Vázquez, 2012: 13).

De 456.358 empresas que había en España en el sector de la construcción en 2007 se pasaría a 320.083 en 2013. Igualmente se produce una reducción del número de trabajadores de estas empresas y muchas de ellas pasaron a sobrevivir sin ningún asalariado¹⁶.

El estallido de la burbuja en la comarca

El estallido de la burbuja inmobiliaria afectó sobremedida a la comarca, que vio incrementarse considerablemente el desempleo, especialmente en el sector, en la industria y los servicios que habían surgido en torno a él, pero también debido al efecto dominó en otras actividades económicas. Puesto que uno de los problemas comarcales es la escasa diversificación económica y había basado toda su actividad en torno a la construcción:

Pero que eso ha pasado aquí y mucho, es que aquí todo estaba basado en la construcción, es que Rojales era el núcleo, el epicentro de la burbuja inmobiliaria. Rojales, Torrevieja, más que Elche, Elche tenía otra industria, o Crevillente, pero es que nosotros estamos en el núcleo, entre Quesada y Torrevieja. Ahí ha trabajado gente durante 20 años ganando mucho dinero... (Técnico, ámbito local, zona prelitoral).

Como hemos comprobado en nuestro trabajo de campo, las promociones se quedaban sin vender, sin edificar, o incluso se detenían las obras y se dejaban a medio construir. Las entidades financieras cesaron de dar créditos retroalimentando el problema de las deudas impagadas, y el efecto dominó hizo extenderse la situación por toda la comarca:

Yo desconozco el porcentaje de cada entidad. He oído que algunas entidades sí que se volcaban más en el sector de la construcción, pero estábamos todos, cuando todo empezó a caer y empezaron los primeros concursos de acreedores en Orihuela y nos sentábamos en las grandes mesas ovaladas de los edificios, eran las sedes de los promotores que parecían mausoleos, ahí estábamos todas las entidades, todas. Y yo recuerdo pues que las entidades principales, las tres, cuatro o cinco, BBVA, Santander, la CAM, el Sabadell algo menos..., tenían un peso todas muy importante. Es decir BBVA no estaba invirtiendo menos en promotor que la CAM, ni que el Santander, había casos ¿no?, pero en los grandes productos, ahí estábamos todos [...] ¿Qué pasó después?, pues que

¹⁶ Aunque la crisis tuvo repercusiones en toda la población, debido a las representaciones ideológicas que generizan el trabajo, y otorgan la categoría de trabajo masculino a aquel que se desarrolla en el sector de la construcción, los primeros que perdieron sus puestos de trabajo fueron los hombres (Martínez Guirao y Téllez, 2016).

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	22.946	23.891	23.221	18.230	10.799	8.487	9.652	8.752	10.147	10.654	11.442
Vivienda nueva	10.728	11.618	11.869	9.665	6.142	3.085	2.605	1.754	1.892	1.616	1.836
Vivienda de segunda mano	12.218	12.273	11.352	8.565	4.657	5.402	7.047	6.998	8.255	9.038	9.606

Tabla 3. Transacciones inmobiliarias en la comarca

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

no a todos nos afectó la caída de ese negocio por igual. Los que tenían más negocios alternativos, y no dependían tanto del sector de construcción, como eran entidades más implantadas en el territorio nacional e internacional, aunque cayera la Vega Baja, Levante, media España por el sector de la construcción no les afectó y pudieron continuar. Los bancos invierten de una manera muy similar (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

Las transacciones inmobiliarias, que habían dinamizado la economía, se redujeron a una tercera parte entre 2006 y 2009, y en 2014, aunque con una ligera recuperación, seguirían estando muy por debajo de la época de la burbuja. Si en años anteriores la proporción entre transacciones que se hacían entre vivienda nueva y de segunda mano estaba casi al 50%, en 2014, debido a que se dejó de construir, por cada transacción de vivienda nueva se harían nueve de vivienda de segunda mano.

La prensa se hacía eco de la difícil situación de la Vega Baja que, en poco tiempo, lideró el desempleo en el sector de la construcción en la Comunidad Valenciana, y que había afectado a todas las localidades, e incluso más a las de interior, las cuales abastecían de mano de obra a todo el litoral, donde se construyeron segundas viviendas asociadas al turismo residencial. De modo que municipios como Torrevieja y Orihuela que, según el anuario económico de La Caixa, presentaban a principios de la década del 2000 índices de paro inferiores al 5%, entre los más bajos de toda España, habían invertido su situación¹⁷ y al finalizar el año 2014 eran del 36,9% y del 25,4% respectivamente.

Los informantes, de manera unánime, independiente de si preguntábamos sobre alguna localidad concreta o sobre la comarca en general, nos transmitían la idea de la importancia que había tenido el sector de la construcción y, por tanto, de la gravedad con la que la crisis estaba incidiendo en la población. Sirvan de ejemplo algunas de estas citas:

Hay 1.400 parados en el municipio de Redován y a pesar de los planes de empleo que ejecutamos no podemos erradicar ese ritmo creciente que comenzó en el 2007. Aquí empezamos en el 2007 con solamente 360 parados y estamos sobre los 1.400 [...] nosotros dependemos de la construcción (Técnico, ámbito local, zona de interior).

Aquí la mayoría de la gente estaba trabajando en la construcción, y hay muchos parados ahora, ¡claro!...hombres... ¡claro!... (Técnico, ámbito local, zona de prelitoral).

¹⁷<http://www.diarioinformacion.com/vega-baja/2010/01/08/vega-lidera-paro-sector-construccion-comunidad/967615.html> (Fecha de consulta: 12/5/2014).

El 80% de las personas de este municipio se han dedicado al sector de la construcción o anexos a ese sector [...] están muy profesionalizados en ese sector por lo que el desempleo les afecta bastante (Técnico, ámbito local, zona de interior).

Ahora mismo tenemos más de 700 desempleados cuando antes de la crisis, a mediados del 2007 rondábamos los 200, aquí ha sido una convulsión total, debido principalmente a que los hombres del municipio en un 70% estaban dentro del mundo de la construcción (Técnico, ámbito local, zona de prelitoral).

En apenas seis años el número de desempleados se multiplicó por seis, incrementándose de 6.408 parados en 2005 a 38.227 en 2011, manteniéndose en niveles muy altos en 2014 con 34.995.

El hecho de que la mayor parte de los desempleados procedieran del sector de la construcción generaría un problema de difícil solución, que lastraría las posibilidades de recuperación económica, especialmente en lo relacionado con la formación de los trabajadores. Por un lado, los más jóvenes, que dejaron de estudiar para trabajar en la obra, ahora están retomando los estudios, aunque con las dificultades que suele implicar el retorno al hogar de los padres que abandonaron años atrás. Por otro, los que tienen una edad de entre 45-50 años, que han dedicado casi toda su vida a trabajar en las edificaciones, muchos con familias que mantener, son los que presentan más dificultades a la hora de reconducir su trayectoria laboral y reincorporarse al mercado de trabajo. La edad se ha vuelto un obstáculo, a veces insalvable, agravando la situación de personas que suelen tener familias a su cargo:



Foto 3. Cartel anunciante de una plataforma de parados de más de 40 años que aparecía en la fachada de un edificio de Callosa de Segura. 2015.

Fuente: autor

El problema principal es que muchos hijos o familiares se dejaban de estudiar pronto porque había un dinero fácil y un trabajo seguro y acababan como peones, estructuristas, ferrallistas... [...] ahora el problema lo tenemos con toda la población que viene de la construcción que no tiene cualificación. Y los jóvenes aún se pueden salvar, pero los mayores de 45 es complicado (Técnico, ámbito local, zona de prelitoral).

Hace falta formación, tanto para hombres jóvenes como para desempleados mayores, porque se fueron muy jóvenes a trabajar (porque había construcción) y se iban sin formación ninguna, ahora están en el paro y no tienen formación (Técnico, ámbito local, zona de interior).

La persona de 40-45 años para adelante es difícil que se pueda reciclar profesionalmente, en todo caso profesionalizarse más en su sector, en cosas novedosas (Técnico, ámbito local, zona de interior).

En ocasiones, y de manera coyuntural, han podido acceder a puestos de trabajo en lugares relativamente cercanos a la comarca, como fue en el trabajo de reconstrucción de los daños causados por el terremoto de Lorca del 11 de mayo del 2011.

Ante las dificultades presentes en estos municipios, muchos optan por emigrar a otros países, en los que necesiten mano de obra en el sector, pero la mayor parte de ellos vuelven a encontrarse con problemas relacionados con su formación, esta vez por la necesidad de dominar idiomas que no habían tenido la oportunidad de aprender anteriormente, con la urgencia del momento que no se corresponde con los años necesarios para su aprendizaje:

Por otra parte también estamos buscándoles trabajo en el extranjero, para trabajar en Suiza por ejemplo necesitan el alemán, para la zona de Suiza que tenemos contacto donde hay trabajo, en la construcción, ahora mismo llevando máquinas quitanieves, pero necesitan el alemán, y aquí la gente no sabe alemán, les estamos dando un curso intensivo de alemán para prepararlos y que a partir de marzo se puedan ir. También tenemos contacto con Francia para que puedan trabajar; hay trabajo en Francia sobre el pladur, [...] para el curso de alemán se apuntó mucha gente, no solamente de aquí del municipio sino de alrededores también dejamos que se apunten porque a lo mejor el perfil que necesitan en Suiza para trabajar no está aquí, por ejemplo necesitaban montadores de tejados, aquí sí hay gente especializada pero otro oficio puede que no, siempre teniendo preferencia a los del municipio (Técnico, ámbito local, zona de interior).

La reformulación de la construcción

Todo el conjunto de viviendas a medio construir, urbanizaciones sin viviendas y promociones y planes parciales aprobados, constituyen lo que algunos autores (Gaja, 2008; Amat, 2013: 191) han denominado “urbanismo durmiente”, que está a la espera de que cambien las circunstancias y las operaciones en su momento inviables se puedan llegar realizar.

Desde diferentes ámbitos se viene hablando, en los últimos años, sobre una posible reactivación de la construcción y reformulación del sector, teniendo en cuenta las características del mercado actual, donde las transacciones inmobiliarias continúan en las viviendas de segunda mano y en el litoral, las perspectivas de futuro y las posibles demandas de viviendas. La prensa se ha hecho eco de ello y ha ido informando sobre algunas de estas cuestiones.



Foto 4. Parcelas con estructuras en venta. Algorfa. Septiembre 2015

Fuente: autor

Según publicaba el *Diario Información* el 24 de enero de 2012¹⁸, en la Vega Baja se vendieron en 2011 más 9.200 viviendas, de las cuales, la mayoría eran de segunda mano. Afirmaba la *Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas de Torreveja y la Vega Baja* (Procosta) que esta actividad supuso unos 65 millones de euros de ingresos para la administración en impuestos directos, a lo que habría que añadir los ingresos en los ayuntamientos por las plusvalías, al tratarse en su mayor parte de viviendas de segunda mano. En este sentido, los efectos en el empleo no eran todavía visibles puesto que solamente el 5,3% de estas viviendas eran nuevas. Las ventas para el año 2011 se concentraban en los municipios de primera línea litoral y Rojales, sumando entre ellos el 81% de estas transacciones.

Para el año 2012, desde esta asociación se preveía una edificación de 1.000 viviendas distribuidas en 15 promociones, cifra muy inferior a las que se daba en la época de auge inmobiliario, pero que indicaba síntomas de recuperación del sector, sobre todo si se comparaba con los años precedentes. Se auguraban como potenciales compradores a ciudadanos nórdicos europeos y rusos, quienes pedían además un producto muy específico que cumpliera unos mayores parámetros de calidad, y para ellos iban principalmente dirigidas las nuevas promociones.

Nuestros informantes confirmaban la idea de cierta reactivación en el sector, especialmente en el municipio de Torreveja y en urbanizaciones asociadas a campos de golf. Junto a la edificación de nuevas viviendas, algunas promotoras habrían adquirido obras sin terminar con la intención de finalizarlas y ponerlas en venta. Un hecho significativo es que ciertas entidades bancarias hayan creado oficinas dedicadas exclusivamente a la promoción inmobiliaria:

No lo sé exactamente, no trabajo por allí mucho ese tema... todavía..., todavía porque en mi entidad ya hemos creado la oficina de promoción, especializada para ir buscando ya los proyectos mejores. Si antes no se podía este año sí

18 <http://www.diarioinformacion.com/vega-baja/2012/01/24/sector-construccion-vega-sale-letargo-vender-9290-casas-2011/1215263.html> (Fecha de consulta: 8/8/2014).

se puede y se debe invertir, con mucho cuidado, con muchas garantías, pero ya estamos invirtiendo (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

Se han quedado edificios en estructura, o viviendas que no han continuado porque se quedaron sin dinero. Y ahora estas empresas que siguen construyendo están comprando esas estructuras. A la persona que la tiene parada y no le saca nada y ¡está de deudas hasta aquí!, le vendrá bien vender eso, ¡claro!, más económico, al que lo compra tienen el proyecto de obras presentado, hasta con licencia normalmente, y se hace un cambio de titular con la documentación que se requiere, se cambia la titularidad y entonces esa nueva empresa termina la obra (Técnico, ámbito local, zona litoral).

Se trataría, en todo caso, de edificaciones en entornos con una demanda potencial importante, como la primera línea de playa donde las viviendas, construidas en altura, se ubican a escasos metros de ella y tienen vistas al mar,

En Torre Vieja mismo se está vendiendo ya bastante, extranjeros, son los extranjeros los que están comprando. Hombre yo sé de una promoción que se va a vender muy bien porque en un sitio singular, en primera línea, 20 viviendas que se va a empezar ya y se va a vender bien, y fue de un promotor que le pilló la crisis, no pudo acabarlas, la adjudicó el banco y ahora se la ha vendido a otro promotor que sí puede terminarlas porque estaba saneado y eso pues ya tiene ventas y se va a vender muy bien... Son pisos caros (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

Se buscan enclaves más atractivos, ésta que te digo está en la costa, en primera línea. La vivienda mejor y el sitio un poco más selectivo. No valen ya esas casas pequeñas, sin vistas, ese hormiguero, no, esa construcción no creo que se repita (Técnico, ámbito local, zona litoral).

También se vuelve a apostar por la construcción de baja altura con viviendas unifamiliares o pareadas, pero igualmente situadas cerca de reclamos turísticos como el mar o los campos de golf.

Estas nuevas viviendas estarían generalmente dirigidas a extranjeros europeos, en especial a británicos, escandinavos y rusos, y tratarían de mantener unos parámetros de calidad comparativamente superiores a los estándares de las que se construyeron mayoritariamente durante el *boom* inmobiliario,

Estuve hablando con unos suecos que también habían comprado allí, suecos, alemanes, ingleses. Rusos también, es que es otro rollo porque son torres más altas y apartamentos muy domóticos, y es algo que ha tenido muy buena venta (Político, ámbito local, zona litoral).

Los compañeros que tienen que ir a hacer la revisión de la vivienda para la concesión de la licencia de la primera ocupación sí me han comentado: ¡vaya diferencia!, ¡qué casas más bonitas!, ¡qué bien!, ¡qué buena calidad! Unas más grandes y otras a lo mejor más medianitas pero no como antes (Técnico, ámbito local, zona litoral).

Los nuevos compradores potenciales

Además de los compradores de viviendas tradicionales, se está abriendo un nuevo escenario en el que se han ido incorporando ciudadanos de nacionalidades que en otros tiempos eran minoritarios, y un caso de especial relevancia es el de los procedentes de la Federación de Rusia. No cabe duda de que en los últimos años, los ciudadanos de esta nacionalidad se han convertido en unos de los primeros compradores potenciales. Por la zona han proliferado todo tipo de carteles de promociones inmobiliarias en lengua rusa, que suelen compartir espacio con el inglés.

Un estudio realizado recientemente por Prokopenko (2014: 374-415) confirmaba la tendencia actual de los ciudadanos de nacionalidad rusa a comprar inmuebles en España y en concreto en la Costa Blanca.

En el primer trimestre del año 2013 la rusa ya era la segunda nacionalidad de compradores extranjeros de viviendas en España, sólo por detrás de la británica. Las estadísticas incluso los situaban por encima de los británicos en cuanto su preferencia por la compra de vivienda nueva, con un 57,34% frente a un 51,9%.

La provincia de Alicante se conformaba como principal destino de estos compradores, y dos de cada tres inmuebles que adquieren lo hacen en este territorio.

Dentro de la provincia de Alicante, dos municipios de la comarca fueron los primeros en ventas en el año 2012, y tres se situaron entre los cinco primeros. Torrevieja fue el primer destino con 605 viviendas vendidas, Orihuela el segundo con 202 y Guardamar del Segura el quinto con 108. Esta tendencia se mantuvo en el año 2013 con 636 inmuebles vendidos en Torrevieja y 193 en Orihuela.

El perfil del comprador ruso es variado, y responde en parte a los esquemas anteriores de los compradores de otras nacionalidades, como los precios de la vivienda y de la vida, el clima, la playa, etc., pero a esto habría que añadir un nuevo tipo, es decir, aquéllos que se desplazan a España en edad laboral con la intención de cambiar su lugar de residencia a lo que ellos consideran un país “desarrollado” y dentro de la Unión Europea, lo que les ofrece unas garantías en cuanto a la seguridad y la calidad de vida. De este hecho nos hablaban nuestros informantes y comentaban que muchos de estos nuevos compradores se trasladaban con sus familias, las cuales cambiaban su lugar de residencia, pero manteniendo sus trabajos en sus países de origen, lo que los obligaba a un desplazamiento continuo:

Los rusos bajaron pero ya están comprando, y hablamos de un producto del segmento medio-alto, ahora no se están construyendo apartamentos de 100.000 euros. Hasta donde yo sé están construyendo de 200.000, 300.000, 400.000, 500.000, y ¡claro!, pues hay países del Este que vienen, y es gente que las condiciones de vida son ahora mismo bastante difíciles, pero ya no sólo por el tema económico que están un poco de bajón, sino por las condiciones de vida, de seguridad y de todo esto. Entonces pues me dicen los promotores que se están trasladando familias enteras a vivir aquí. Tienen a lo mejor los negocios allí, pero se vienen con la familia. Por eso es un tipo de construcción ahora de tres dormitorios y cosas así, no el pequeño apartamento, que también los hay de 1 y de 2, más dirigido jubilados y pensionistas que se vienen aquí..., y ¡claro!, con ese nivel de calidad, hay nórdicos, hay ingleses, hay rusos, tuvieron su boom en otro momento y flojearon y ahora parece que están volviendo (Director de entidad financiera, ámbito comarcal, zona litoral).

La crisis de Ucrania y la devaluación del rublo en el año 2014 han creado un escenario con un futuro incierto, que se confirma con el descenso de compra de inmuebles de ciudada-

nos rusos en España que se dio en el segundo trimestre de 2014, y que los situarían de nuevo en tercer lugar tras los británicos y franceses (Prokopenko, 2014: 473).

En la comarca, a modo de ejemplo, destacan las construcciones que se están realizando en la urbanización de Punta Prima, en primera línea frente al mar, por sus elevados precios y por ser de un lujo superior a la media de la zona. Enfocadas, en buena medida, a la venta a ciudadanos rusos, tienen piscinas comunitarias exteriores climatizadas y con jacuzzi, con la intención de que sean usadas durante todo el año, parque acuático para niños, gimnasio comunitario o bar dentro de la misma zona de piscinas.

En todo caso la compraventa de viviendas a clientes de nacionalidad rusa, al igual que sucede con los europeos del centro y del norte de Europa, está vinculada al turismo residencial.

A modo de reflexiones finales

La debilidad estructural de la comarca, al haber basado su economía en el turismo residencial y en la construcción, la sitúa en una posición muy débil en el escenario actual de incertidumbre. En un mundo globalizado, al igual que sucedió durante el *boom* y el estallido de la burbuja inmobiliaria, el devenir de la comarca de la Vega Baja está expuesto a acontecimientos que se producen muy lejos de sus fronteras, y sobre los que sus habitantes no tienen ningún control. Incertidumbres actuales como las posibles consecuencias del *Brexit* en los turistas residenciales británicos, el terrorismo yihadista o la fortaleza de la economía rusa y la de otros países emergentes, condicionan la recuperación del sector de la construcción y la salida de la crisis.

No obstante, pese a los intentos de reactivación del sector, del mismo modo que ha sucedido tras otras burbujas económicas, lo que sí resulta evidente es la necesidad de un cambio en el modelo de desarrollo, sobre todo, por el agotamiento que se ha producido del propio suelo. Casi la totalidad del litoral y buena parte de la zona prelitoral están edificados, ejerciéndose una fuerte presión urbanística sobre zonas protegidas. El deterioro medioambiental como consecuencia del exceso de la construcción, la corrupción generalizada, y las huellas a modo de viviendas sin acabar o expoliadas, han dañado la imagen turística, y el turismo en su modelo residencial se ha mostrado insuficiente para dinamizar la economía de la zona. Y estos aspectos podrían ser determinantes para la vida en la comarca, y por tanto, resultan de especial interés para profundizar en otros trabajos.

Bibliografía

- Amat, X. (2011). La expansión urbanizadora en el interior alicantino. Indicadores e incertidumbres. En Gozávez, V. y Marco, J.A. (eds.). *Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad. XXII Congreso de Geógrafos Españoles* (pp. 29-40). Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles.
- Amat, X. (2013). *La resiliencia del territorio alicantino. Una interpretación geográfica ecocrítica*. Tesis doctoral. Alicante: Universidad de Alicante.
- Burriel, E. L. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). En *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XII, 270.
- Bustelo, P. (2009). “Japón”. En Bustelo, P. (coord.). *Economía contemporánea de Asia oriental*. Barcelona: Editorial UOC.
- Cases, A. y Marroquí, N. (2011). Crisis de una forma de vida tradicional. La Vega Baja del Segura. En *Revista GeoGraphos*, 2, 10, 1-17.
- Clemente López, J. y García Mainar, I. (2009). La crisis y los indicadores del mercado de trabajo. En *Cuadernos del Mercado de Trabajo*, 2, 23-33.

- Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante (COOATA): <http://www.coaatalicante.org/contenido/presentacion.asp>
- Cuadrado Roura, J. R. (2011). Reactivar la construcción: objetivo imprescindible para reactivar la economía. En *Lo que hay que hacer con urgencia*, Madrid: Actas.
- Cutillas Orgilés, E. (2009). El espacio social de Torrevieja en el contexto geodemográfico valenciano. eN *Revista Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 49, 209-236.
- Delgado, C. (2008). "Urbanización sin fronteras". El acoso urbanístico a los espacios naturales protegidos. En *Boletín de la AGE*, 47, 271-310.
- Diario Información (2010). El sector de la construcción de la Vega sale del letargo tras vender 9.290 casas en 2011. En *Diario Información*, 24 de enero de 2012. Recuperado de <http://www.diarioinformacion.com/vega-baja/2012/01/24/sector-construccion-vega-sale-letargo-vender-9290-casas-2011/1215263.html>.
- Diario Información (2010). La Vega lidera ya el paro en el sector de la construcción de toda la Comunidad. En *Diario Información*, 8 de enero de 2010. Recuperado de <http://www.diarioinformacion.com/vega-baja/2010/01/08/vega-lidera-paro-sector-construccion-comunidad/967615.html>.
- Díaz, F. (2004). La Costa Blanca: el crecimiento a ninguna parte. En *IX Jornadas de economía crítica sobre perspectivas del capitalismo a escala mundial : ¿más destrucción económica y más regresión social?* Madrid, 25 a 27 de marzo de 2004. Madrid: Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.
- Díaz, F. y Lourés, M. L. (2008). La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca. En *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, XL, 155, 77-92
- Diputación de Alicante: <http://www.dip-alicante.es>
- Fernández, R. (2006). *El tsunami urbanizador español y mundial*. Barcelona: Virus editorial.
- Fernández, A. y Cruz, E. (2011). Territorio y actividad constructora: del "tsunami" a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. En *Boletín de la AGE*, 79-110.
- Gaja, F. (2003). El suelo como excusa, el desarrollismo rampante. En *Papeles de la Fundación de Investigaciones Marxistas*, 20, 55-66.
- Gaja, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. En *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, extra 12, 270.
- Galbraith, J.K (2009). *Breve historia de la euforia financiera*, Barcelona: Ariel.
- García, J. (2005). Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio. En *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, XXXVII, 144, 273-286.
- Giménez, P. y Díez, D. (2009). Contexto rural y crecimiento urbanístico en el traspás del Benidorm: un análisis crítico al actual modelo de desarrollo territorial. En Feria, J.M., García, A. y Ojeda, J.F. (eds.). *Territorios, sociedades, políticas* (pp. 275-285). Sevilla: Universidad Pablo de Olavide.
- González Martín, B.; Pumares Fernández, P.; y Rojas Tejada, A. J. (2012). El impacto de la crisis de la construcción en las relaciones intergrupales dentro del sector. En *Revista Gazeta de Antropología*, 28, 2.

- González, V., Larrosa, J.A.; Martín Serrano, G. et al (2005). “Les territoires du tourisme littoral du et les pouvoirs locaux dans la province d’Alicante (Espagne)”. *Rives méditerranéennes*, n° 20, pp. 39-62.
- Hernández, M., Moltó, E. y Rico, A.M. (2008). Las actividades turístico-residenciales en las montañas valencianas. En *Ería*, 75, 77-97.
- Huete, R. (2009). *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Alicante: Universidad de Alicante. http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176918&menu=resultados&idp=1254735976595
- INE (2006). *Anuario Estadístico de España 2006*.
- INE (2007). *Anuario Estadístico de España 2007*.
- INE (2014). *Padrón municipal*. <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe260&file=inebase&L=0>
- INE (2016). *Encuesta de Costes Laborales*. http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736045053&menu=resultados&idp=1254735976596
- INE (2016). *Encuesta de Población Activa*.
- Leal, J. (2004). El diferente modelo residencial de los países del Sur de Europa: el mercado, las viviendas, las familias y el Estado, En *Arxius*, 10, 11-37.
- Martínez Guirao, J. E. y Téllez, A. (2016). El efecto de la crisis y el desempleo desde una perspectiva de género. En *Cuestiones de género: de la igualdad y la diferencia*, 11, 351-372.
- Mata, R. (2007). *Auge inmobiliario y evolución de los usos del suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Madrid: Universidad Autónoma del Madrid.
- Mantecón, A. (2008). *La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*. Barcelona: Editorial Icaria.
- Mateo, J. P. y Montanyà, M. (2014). Acumulación del capital y burbuja inmobiliaria en España. *XIV Jornadas de Economía Crítica. Perspectivas económicas alternativas* (pp. 291-317). Valladolid.
- Mazón, T. (2006). Los límites del turismo residencial: el caso de Torre Vieja. En *Estudios turísticos*, 165, 77-96.
- Ministerio de Fomento (2001). *Estructura de la construcción. Año 2001*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Fomento (2005). *Atlas estadístico de la construcción en España 2005*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Fomento (2006). *Estructura de la construcción. Año 2006*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Fomento (2007). *Estructura de la construcción. Año 2006*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Fomento (2008). *Atlas estadístico de la construcción de España 2008*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Moliner, F. y Baraja, E. (2011). Urbanización del espacio rural en Castilla y León. Transformaciones, situación y perspectivas. En González, V. y Marco, J. A (eds.). *Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad. XXII Congreso de Geógrafos Españoles* (pp. 449-462). Madrid: Asociación de Geógrafos Españoles.

- Murray, I., Rullán, O. y Blázquez, M. (2005). Las huellas territoriales del deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística en Baleares. En *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX, 190.
- Naredo, J. M., Carpintero, O. y Marcos, C. (2002). Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis. En *Cuadernos de Información Económica*, 171, 26-56.
- Navalón, R. (2003). Desarrollo turístico y mercado inmobiliario en la comarca del Bajo Segura (Alicante). En *La ciudad: nuevos procesos, nuevas respuestas* (pp. 263-274). León: Universidad de León.
- Ponce, G. y Ramos, A. (2006). La ciudad suburbana en los territorios del turismo litoral en la provincia de Alicante. En *VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, Islas Baleares, España.
- Propopenko, Y. (2014). *Evolución del flujo turístico ruso y su importancia económica: el caso de la Costa Blanca*. Tesis doctoral. Instituto Universitario de Estudios Turísticos. Universidad de Alicante. España.
- Roch, F. (2003). La ciudad inmobiliaria y el precio de la vivienda. En *Papeles de la FIM*, 20, 115-129.
- Rodríguez López, E. y López Hernández, I. (2011). Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010). En *Revista de Economía Crítica*, 12, 39-63.
- Salom, J. (2011). Procesos territoriales y transformaciones recientes del sistema urbano valenciano. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XV, 356.
- Torres, E. (2003). El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos. En *Estudios Turísticos*, 155-156. Madrid: Instituto de Estudios Turísticos, Ministerio de Economía.
- Tormo, J. (2009). La presión urbanística en las comarcas interiores alicantinas. En *Revista Papeles de Geografía*, 49-50, 133-146.
- Valenzuela, M. y Salom, J. (2008). Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias. En Alario, M. (coord.). *España y el Mediterráneo: una reflexión desde la geografía española: Aportación Española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional* (pp. 49-56). Madrid: Fomento.
- Vázquez, A. (2012). ¿La recuperación de la economía española, una cuestión territorial? El papel de las empresas y de los espacios innovadores. En *Revista de Estudios Empresariales de Cartagena*, 1, 5-26.