



MADRID NO ES ESPAÑA

LA METRÓPOLIS GLOBAL Y SUS CONTRADICCIONES

Emmanuel Rodríguez López

Almudena Sánchez Moya

Pablo Carmona Pascual

José Manuel Naredo

CUADERNOS DE ESTRATEGIA núm. 5

Introducción.

Madrid no es

España

En 2007, el Observatorio Metropolitano, colectivo de investigación militante en el que participaban varios miembros de la revista *Zona de Estrategia*, publicó *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio y desigualdad*.¹ Una recopilación de investigaciones realizadas fuera del marco académico con un propósito común: entender la ciudad de Madrid como un objeto político.

Tradicionalmente, ha sido un lugar común decir que Madrid se confunde con España. El lugar común desarrollado y sintetizado vendría a decir que Madrid no tiene una cultura urbana propia, ni histórica ni adquirida. Las distintas etapas de la construcción y desarrollo del aparato de Estado agotarían el significado de Madrid como ciudad. Esta visión constituye una especie de consenso cultural amplio. El arco de este consenso, que va desde la «soberbia» del «centralismo madrileño» hasta las muy folclóricas representaciones del pueblo de Madrid de vacaciones por la península ibérica, es parte muy importante, por no

¹ Observatorio Metropolitano de Madrid, *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2007.

decir constituyente, del costumbrismo autonómico. Y tanto los nacionalismos históricos como el nacionalismo español se han complacido en la imagen de un Madrid que, todo él, es España. Por un lado y por el otro, se ha tenido, y se sigue teniendo, interés en un relato lo más plano posible sobre la ciudad. En buena medida, *Madrid ¿la suma de todos?* se concibió contra esta negación interesada de la complejidad contradictoria de Madrid como ciudad.

En ese momento, a mediados de la primera década de este siglo, Madrid estaba viviendo su mayor transformación desde la Transición a la democracia, y aunque solo fuera por el nuevo ambiente de consumo desbocado propio del punto álgido de la mayor burbuja inmobiliaria de Europa, los cambios resultaban extremadamente visibles. Sin embargo, quitando a los pioneros de la crítica urbana de principios de los años ochenta y noventa como, entre otros, José Manuel Naredo, que aporta un artículo a este volumen, nadie consideraba que nada de lo que sucedía en la ciudad fuera digno de una reflexión política orientada a la acción. La política de movimiento entonces, aun muy influida por el ciclo antiglobalización con sus grandes momentos de las contracumbres de Praga o Génova, se movía en unos parámetros relativamente ajenos al análisis de la ciudad como territorio específico de las luchas. Pero tampoco la política de la izquierda institucional producía un discurso propio que recogiese las transformaciones que Madrid estaba experimentando.

En ese sentido el subtítulo *¿la suma de todos?*, era un *detournement* intencionado, dirigido a vaciar de significado el eslogan del Partido Popular de Esperanza Aguirre, entonces subido a la nueva condición global de Madrid y a un ciclo inmobiliario financiero absolutamente desbocado. El PP de Aguirre instaló una larga hegemonía del PP de Madrid sobre la ciudad y la región, gracias a un par de militantes del PSOE involucrados en el «Tamayazo». Hoy Isabel Díaz Ayuso capitaliza esta hegemonía, si bien con una forma de nacionalismo-victimismo varias octavas por debajo de la intensidad política de Aguirre. Si Esperanza Aguirre aplastó a la izquierda mediante un ciclo inmobiliario y de

inversión en infraestructuras en el pico de su potencia, el PP de Madrid de Ayuso molesta a la izquierda «progre» con su versión cañí de la guerra cultural.

El PP de Ayuso no deja de gestionar y capitalizar una hegemonía conquistada por otros, de la misma manera que la economía patrimonial gestiona y monetiza los activos inmobiliarios generados durante la burbuja. En cualquier caso, el PP de Madrid, aunque no sintiera la más mínima inclinación a escribir sobre ello, sí que había pensado sobre el uso político que quería dar al territorio madrileño: un mapa de recursos económicos que capitalizar en forma de una red clientelar sobre la que se ha basado su hegemonía en Madrid mientras, a la vez, vende un discurso de liberalismo económico y desregulación propiamente madrileño, que antagoniza directamente con los intentos socialdemócratas del PSOE. Ayuso, a diferencia de Aguirre, como hija de un contratista de material sanitario, ya venía socializada en la red clientelar del Partido Popular de Madrid y, por tanto, lleva el mandato de reproducir y ampliar la tupida red de intereses creados en torno al Partido Popular regional. Siendo este un partido-Estado que no deja de ser algo parecido a nuestro PRI, o en ejemplos más cercanos, nuestra CiU en Cataluña, nuestro PNV en País Vasco o nuestro PSOE en Andalucía, partidos todos ellos que han utilizado sus largos mandatos para conformar redes clientelares tan grandes como la administración de la que estuvieran a cargo.

El resultado de aquel voluntarioso esfuerzo investigador, que se plasmó en *Madrid ¿la suma de todos?*, junto con un trabajo de síntesis política llamado *Manifiesto por Madrid*,² que prefiguraba el estallido del 15M y el posterior ciclo municipalista, fue descubrir que Madrid había hecho su transición desde la folclórica villa y corte, con su ejército de funcionarios y cargos de la administración, hasta la ciudad global plenamente insertada en los flujos de capital y personas que definían entonces la globalización. No hacía falta ir a Génova, a Seattle o a Praga, quién

² Observatorio Metropolitano de Madrid, *Manifiesto por Madrid*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2009.

quisiera hacer política a partir de las grandes contradicciones y desigualdades de la globalización neoliberal podía hacerlo sin salir de Madrid.

Pero Madrid además de haberse convertido en el tipo de ciudad global que Saskia Sassen había definido en sus trabajos pioneros, también se ajustaba perfectamente a la definición de máquina de crecimiento.³ El concepto de máquina de crecimiento había sido desarrollado por la geografía crítica norteamericana a partir del estudio del crecimiento de las ciudades norteamericanas, especialmente las que nacieron en la expansión hacia el oeste de EEUU con la construcción del ferrocarril. Estas nuevas ciudades ya estaban subordinadas a la especulación en el mercado inmobiliario y utilizaban la construcción de infraestructuras como manera de propulsar el mercado inmobiliario. El crecimiento físico, económico y demográfico de la ciudad era el núcleo sobre el que se articulaban los intereses del nuevo estrato dominador de las ciudades. El crecimiento entendido como una variable neutral [*value-free*] era el valor supremo en torno al que se construían grandes coaliciones de intereses, que de otra manera habrían antagonizado. El Madrid de principios de los años dos mil, con su burbuja inmobiliaria desbocada, su construcción maníaca de infraestructuras y su depredación constante del territorio era una máquina de crecimiento «de libro».

En realidad, no había oposición alguna entre ser ciudad global y ser máquina de crecimiento. Las ciudades globales no existen en el espacio etéreo de los flujos financieros y comerciales transnacionales, sino que se instalan y se forman en un territorio concreto en el que se desarrollan unos ecosistemas físicos, sociales y políticos propios. Los gestores de la ciudad neoliberal han tenido como misión histórica la maximización de los rendimientos financieros de la acumulación por desposesión, es decir, la

³ Ver J. R. Logan y H. Molotch, «La ciudad como máquina de crecimiento» en Observatorio Metropolitano (ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2015.

depredación de esos mismos territorios y ecosistemas. En un entorno de capitalismo financiero posindustrial, el beneficio creciente siempre implica una tensión creciente de la reproducción social.

Que esa tensión creciente se transforme en conflicto y movimiento depende de muchos factores, en el caso del Madrid posterior al pinchazo de la burbuja, de esa tensión nació el 15M madrileño. Pero si bien las causas de la algarada fueron claramente de orden global, la forma de la respuesta se puede enmarcar en ciertas peculiaridades del localismo castizo. En concreto, la forma de insurgencia preferida históricamente por el pueblo de Madrid ha sido el motín, es decir, una explosión breve pero intensa de rechazo a toda autoridad que termina en una vuelta casi también total al orden. El 15M madrileño se puede ver perfectamente como un largo amotinamiento de casi dos años, seguido de unos cuantos más de ciclo institucional en los que se opera la vuelta al orden sin dejar rastro de la rebelión.

Hoy, en 2026, nos volvemos a acercar a Madrid, veinte años después, para ver qué queda de aquel análisis después de toda una serie de acontecimientos políticos, que incluyen el «auge y caída» de la generación política del 15M, la consolidación del movimiento de vivienda o la irrupción de la guerra cultural de Vox, pero también del despliegue a nivel global de una crisis persistente de rentabilidad del capital, que se intentaba, y aun se intenta, superar por las vías de la acumulación financiera y el consumo voraz de territorio. En realidad, de alguna manera, nos hemos visto obligados a volver sobre el objeto, en vista de que Madrid sigue sin ser un objeto susceptible de análisis político, ni para la academia, ni para los partidos, ni para los movimientos. Madrid vuelve a darse por sentado como un apéndice aproblemático de España.

Concepto este el de «España» que tampoco ha sido revisado y puesto al día en tanto provincia de la Unión Europea bajo tutela alemana. Quizá, como se pudo ver en el *procés* soberanista catalán, por conveniencia para todas las partes políticamente implicadas, tanto «españolistas»

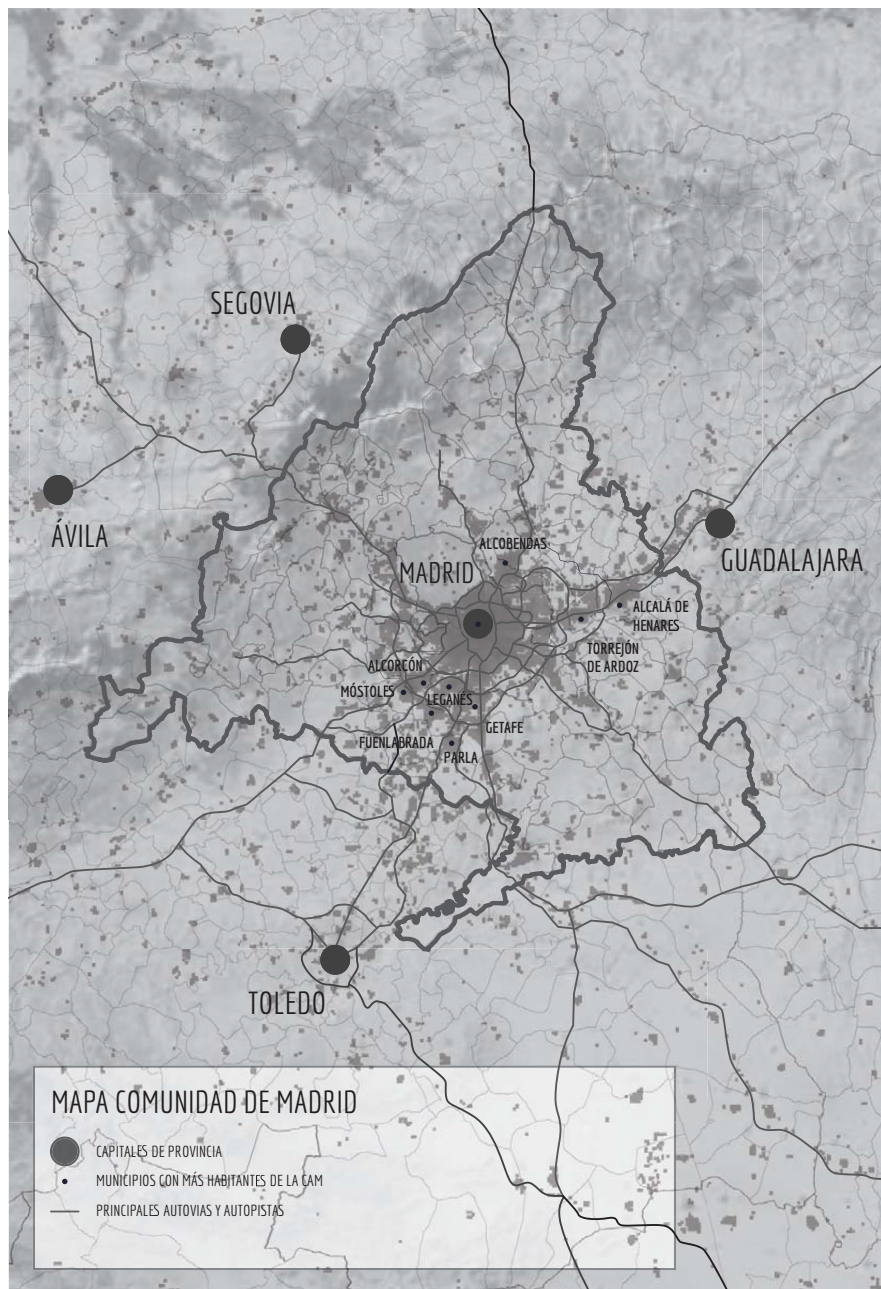
como «indepes» necesitaron del concepto de España y ambos estuvieron de acuerdo en torno a su plena vigencia. También, indirectamente, estuvieron de acuerdo en la conveniencia de subsumir a Madrid en España sin hacerse muchas más preguntas.

En 2026, sin embargo, en plena crisis del modelo de la globalización neoliberal, y en una Europa que después de la brutal austeridad posterior a la crisis de 2008, es la perdedora visible del combate competitivo entre Estados Unidos y Asia, pero que, paradójicamente se cohesiona en su posición defensiva, quedan dos opciones políticas. Una es volver a intentar repescar el Estado nación, a la manera de las nuevas extremas derechas europeas, como lugar del repliegue nativista de unas poblaciones europeas envejecidas y asustadas. La otra es de una vez entender que cualquier posibilidad de liberación aunque sea parcial del yugo del tardocapitalismo financiero-inmobiliario, tiene que tener lugar en las ciudades que, a diferencia de los Estados nación, son ecosistemas físicos materiales y no espacios ideológicos delimitados por fronteras, igualmente ideológicas, protegidos con toda la fuerza militar de la nación, contra el empuje de los muchos pueblos a los que Europa, y sus descendientes, han condenado a la subalternidad durante trescientos años de ciclo colonialista e imperialista.

Volvemos, pues, en estas páginas sobre los temas y diagnósticos de aquel *Madrid ¿la suma de todos?* con parecidas intenciones. En concreto, para tener un mapa actualizado de cercanía de lo que sucede en nuestro entorno inmediato, replicable en otras ciudades, en un momento de fuerte desorientación política y de crisis irreversible del capitalismo occidental, ya convertida en crisis ecológica. Y, desde ahí, lanzar algunas hipótesis que puedan orientar las luchas urbanas del decenio que viene. La «fortuna» de Madrid en la esfera global no ha hecho más que consolidarse, delimitando una posición específica a caballo entre la seguridad económica de la Unión Europea y el dinamismo de América Latina. Lejos quedan los niveles de crecimiento estratosférico de los primeros dos mil. No

obstante, acompasadas con la nueva fase de estancamiento global, estas tendencias, redimensionadas por la nueva coyuntura, se siguen volcando en ese «Leviatán» que es el mercado inmobiliario madrileño, lugar donde se reproducen los ejes de dominación y explotación que siguen definiendo a la metrópolis global.

Con el ánimo de actualizar el diagnóstico, este volumen incluye cinco contribuciones. Las dos primeras de Emmanuel Rodríguez tratan sobre la historia reciente de la región metropolitana como una ciudad global emergente, paradójicamente en situación de relativa independencia económica respecto del resto de España. También analiza la estructura social y las contradicciones de clase que se siguen de esta concentración en la ciudad de inversiones y de centros de decisión empresarial de carácter global. Almudena Sánchez Moya, en «La crisis como oportunidad», analiza Madrid como una auténtica máquina de crecimiento urbano, que ha permitido convertir la región en una conurbación gigantesca además de un terreno óptimo para la inversión inmobiliaria. Por su parte, Pablo Carmona disecciona la nueva figura de Isabel Díaz Ayuso. Tanto en términos de estilo de gobierno como de sus políticas públicas, Ayuso representa una reinención exitosa de la tradición política de los neoliberales madrileños. El volumen se cierra con un artículo de José Manuel Naredo que considera el papel de la inversión de extranjeros en vivienda como uno de los factores fundamentales en el relanzamiento inmobiliario reciente.



La ciudad global y sus crisis.

El «éxito» de Madrid

Emmanuel Rodríguez López

Madrid crece, se hincha y lo hace de forma rápida, acelerada. A día 1 de enero de 2026, la población de la Comunidad de Madrid había ya rebasado ampliamente el umbral de los siete millones de habitantes. Concretamente se calculaba en 7.170.906.¹ Esta cifra tenía cierto carácter simbólico. En la última década la región metropolitana, básicamente comprendida dentro de los límites de la comunidad autónoma, había incorporado casi 800.000 nuevos «vecinos»,² algo menos del millón largo que creció en la década gloriosa del gran ciclo financiero inmobiliario de los dos mil (1998-2008), pero desde luego una cifra espectacular, sobre todo si se compara con el estancamiento e incluso la ligera disminución de la población entre 2010 y 2016.

El incremento del número de habitantes de una ciudad o una región, especialmente en los países ricos, es muchas veces esgrimido como el mejor indicador del éxito de la misma. En línea con este tipo de métricas, el optimismo con Madrid se ha manifestado en la proyección, mitad deseo mitad realidad, de una metrópolis de 10 millones de

¹ INE, Encuesta continua de población, resultados provisionales, a 1 de enero de 2026.

² A 1 de enero de 2016, la población de la CAM era de 6.411 mil habitantes. INE. Encuesta continua de población, serie 1971-2024.

habitantes, centro económico de una región que desborda los límites de la península ibérica y se sitúa a caballo entre continentes: Europa, África y América.³ La pregunta que inevitablemente surge, tanto en lo que se refiere al desarrollo demográfico reciente como al desmesurado objetivo de los diez millones, remite necesariamente a las razones de este «logro», siempre en el contexto de un país cada vez más envejecido y de un continente (Europa) que parece condenado a la irrelevancia internacional.

El propósito de este artículo es analizar este éxito aparente de Madrid. La respuesta dibujará necesariamente un paisaje de claroscuros que se proyectan tanto hacia dentro como hacia fuera de la región metropolitana.

Del Madrid global a la crisis de 2008

En los años dos mil, uno de los experimentos colectivos de investigación que precedieron a esta revista, con el nombre algo pomposo de Observatorio Metropolitano de Madrid, trató de estudiar las rápidas transformaciones de la región metropolitana en aquel entonces. El resultado fue un largo estudio de más de 600 páginas,⁴ así como algunos panfletos dirigidos a la intervención política.⁵ La hipótesis de estos trabajos era que la explosividad del Madrid de la década de los dos mil debía tener su razón de ser en la nueva posición que la ciudad había adquirido en el marco de la globalización neoliberal que arranca a finales de la década de 1970.

La premisa era esencialmente lineal. Con cierto retraso respecto a otras regiones metropolitanas, pero de una forma imprevista, Madrid se había consolidado como

³ Véase al respecto el libro de Fernando Caballero, *Madrid DF. Por qué Madrid debe consolidarse como la gran ciudad global de sur de Europa*, Madrid, Arpa, 2024.

⁴ Observatorio Metropolitano de Madrid, *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2007.

⁵ El más importante y que tuvo mayor recorrido fue Observatorio Metropolitano de Madrid, *Manifiesto por Madrid*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2009.

una «ciudad global». Este concepto, entonces ampliamente en boga entre los gestores urbanos y los diseñadores de rankings de ciudades pro *business*, había sido sistematizado por la socióloga Saskia Sassen a finales de la década de 1990.⁶ La ciudad global remitía a una configuración territorial específica, estrechamente asociada a la globalización financiera. Correspondía con aquellos «nodos» internacionales con capacidad de operar como centros de decisión y gestión de los grandes flujos globales de capital en una economía altamente internacionalizada y con fuerte predominio de las finanzas.

El referente empírico del modelo de Sassen fueron las grandes plazas financieras y económicas de la época (Londres, Nueva York, Tokio), pero el marco conceptual se podía aplicar a otras muchas ciudades. Con una vocación fundamentalmente analítica, Sassen cifraba las características definitorias de la ciudad global en una fuerte concentración de sedes de multinacionales, un mercado financiero de carácter global, una nueva preponderancia de lo que en inglés se reúne bajo las siglas FIRE —finanzas, seguros y sector inmobiliario— y, en consecuencia, la condición de este tipo de ciudad como *hub* o intercambiador internacional de comunicación y transporte de mercancías, capitales y trabajadores de alto nivel.

En esta línea, que podemos considerar en paralelo a los estudios de la nueva geografía crítica de matriz marxista (Harvey, Smith, etc.⁷), las formas de desarrollo desigual asociadas a la globalización financiera tendían a favorecer la concentración de determinadas funciones en un puñado de grandes ciudades, lo que claramente desbordaba los marcos regulatorios del Estado nación. La ciudad global correspondía con una especie geográfica nueva, distinta

⁶ Saskia Sassen, *La ciudad global*. Nueva York, Londres, Tokio, Buenos Aires, Eudeba, 1999. También de la misma autora *Contrageografías de la globalización*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2003.

⁷ Dentro de esta corriente, cuyo autor más relevante es David Harvey y su teorización sobre la geografía capitalista véase su texto clásico *Los límites del capital*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2024; o más recientemente sus trabajos reunidos en el volumen *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*, Madrid, Akal, 2007.

a la de la ciudad-capital de los viejos imperios mundiales (como lo fueron París o Londres) y de la ciudad industrial del gran ciclo fordista (Chicago, Turín, etc.). Evidentemente, que estos nuevos centros de mando global coincidieran con las viejas capitales metropolitanas, con antiguos centros industriales o con grandes ciudades administrativas operaba simplemente como la condición previa para la nueva red de jerarquías urbanas en cuyo ápice se elevaba ahora la ciudad global.

El Madrid de los dos mil parecía encajar en el esquema explicativo de Sassen. Desde mediados de la década de 1990, con un prólogo bastante significativo durante el primer ciclo financiero-inmobiliario español, entre 1986 y 1991,⁸ Madrid había experimentado una auténtica explosión económica y demográfica. El aspecto más visible fue la configuración de un nuevo paisaje social y urbano, que para muchos volvió casi irreconocible esa misma ciudad que habían conocido en los años setenta y ochenta.

Por considerar solo algunas dimensiones: en el lapso de poco más de una década, entre 1996 y 2008, la región creció en cerca de un millón y medio de personas,⁹ el volumen del PIB se dobló, el empleo aumentó en más de un 60 % superando el umbral de los tres millones de trabajadores¹⁰ y el número de residentes extranjeros rebasó el millón, cuando en 1995 no alcanzaba los 100 mil.¹¹ De forma casi fulminante, la ciudad, al menos sus espacios más representativos, perdieron su lustre castizo, casi provinciano, en

⁸ En esos años Madrid experimentó ya un importante crecimiento económico, asociado a la incorporación del país a la Comunidad Económica Europea y al *big bang* tanto de su mercado financiero como bursátil. Véase al respecto José Manuel Naredo, *La burbuja inmobiliario financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*, Madrid, Siglo XXI, 1996.

⁹ Concretamente 1,4 millones de personas desde los 5,18 millones de 1995 a los 6,38 de 2009. Cifras Población total empadronada de Comunidad de Madrid, Instituto Estadística de la CAM.

¹⁰ En 1995 la Comunidad de Madrid no alcanzaba los dos millones de empleos, en 2008 esta cifra superaba ya los 3,3 millones. Véase series de Contabilidad Regional de Madrid, «Empleo total», INE.

¹¹ Estadística del padrón continuo, «Población extranjera por nacionalidad, comunidades, año y sexo», serie 1998-2022.

pos de la proyección internacional de la neourbe. Madrid adquirió, de hecho, un tono cosmopolita e internacional, que representaba tanto a su nueva clase ejecutiva ligada a las finanzas y las grandes multinacionales instaladas en la región, como a su nuevo proletariado multinacional de servicio. Desde la alta cocina hasta los bares de barrio, la ciudad se había asimilado al nuevo molde global.

La transformación del paisaje urbano resultó también espectacular. De forma correlativa al crecimiento económico se construyeron algunos edificios representativos del nuevo poder corporativo: rascacielos, ciudades empresa, construcciones emblemáticas que jalonaron la principal avenida de la ciudad (la Castellana) así como las autovías del norte y el oeste de la región. No obstante, la gran transformación se produjo sobre todo en extensión. Madrid y sus satélites metropolitanos, definidos por el desarrollo industrial del último franquismo, literalmente se desbordaron, generando un continuo urbano de alrededor de 80-100 km entre el eje sur-suroeste y el norte-noreste. Estos desarrollos urbanos colmataron buena parte de los espacios vacíos en el gigantesco municipio de la capital, al tiempo que las dos primeras coronas de la región prácticamente se cimentaron con el municipio central.¹² El parque urbano se incrementó en 800.000 nuevas viviendas, en una región metropolitana¹³ que a efectos estadísticos quedaba comprendida en los límites más bien estrechos de la Comunidad Autónoma, pero que obviamente se desbordaba sobre las provincias limítrofes.¹⁴

¹² Aproximadamente, entre 1995 y 2008, la construcción de infraestructuras y viviendas ocupó más de 50.000 hectáreas de suelo vacante, cerca del 7 % de la superficie de la Comunidad de Madrid, algo así como un crecimiento del 50 % de la superficie construida desde el Neolítico hasta la década de 1990.

¹³ Véase para un desarrollo exhaustivo del ciclo, Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña» en Observatorio Metropolitano, *Madrid ¿la suma de todos?...*

¹⁴ Los límites de la región metropolitana de Madrid son en un sentido geográfico distintos a los de la Comunidad Autónoma. Por un lado, la región no debería incluir los tres ángulos del triángulo que forma la provincia, todavía dominados por un paisaje aparentemente rural (la comarca

Junto a las viviendas, el sistema radial de vías rápidas se duplicó, al tiempo que la metrópolis madrileña se convirtió en una de las regiones del mundo con mayor número de kilómetros de autovía del planeta. En los márgenes de los más de mil kilómetros construidos de carreteras de alta capacidad se instalaron literalmente centenares de polígonos industriales, plataformas logísticas y centros comerciales.¹⁵ El flujo de mercancías dirigido a apaciguar la insaciable glotonería de las emergentes clases medias de la ciudad, que muchas veces vivían en los nuevos desarrollos suburbanos, se sirvió sin restricciones de estas infraestructuras creadas al efecto. Subido a un automóvil que condujera sobre cualquiera de las 13 vías rápidas que desembocaban en Madrid en 2008, la ciudad comenzaba a unos 40 ó 50 kilómetros antes de llegar al célebre «Kilómetro 0», simbólicamente ubicado en la Puerta del Sol.

Al igual que ahora, la explicación del éxito de Madrid derivó rápidamente en campo predilecto de las batallas políticas del momento. Desde las élites y burguesías con centro de operaciones en la costa mediterránea o cantábrica (desde los nacionalismos catalán, gallego, vasco o valenciano) se acusaba al centralismo eterno del Estado borbónico y al favoritismo inversor del Estado gobernado durante casi todo el periodo por el PP. A su vez, desde el gobierno madrileño, detentado por el PP desde 1995 y de la mano de la «muy liberal» Esperanza Aguirre (presidenta de la CAM entre 2003 y 2012), Madrid se publicitaba

de la Sierra Norte, ciertos segmentos de la Sierra Oeste colindantes con la provincia de Ávila y el extremo sureste de la provincia), aunque estas comarcas están salpicadas por abundantes urbanizaciones y segundas residencias que dependen inevitablemente de los flujos pendulares con la metrópolis. Sin embargo, la región metropolitana incluye, ya desde principios de la década de 2000, el extremo este del corredor del Henares que incura en la provincia de Guadalajara (con municipios como la propia capital provincial y la población industrial de Azuqueca de Henares) y la comarca de la Sagra, que forma el norte de la provincia de Toledo (Illescas, Seseña, etc.).

¹⁵ Para un panorama general de estos desarrollos se puede leer el ya citado: Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña...».

y se defendía ardientemente como un caso ejemplar del éxito de las políticas de bajos impuestos y libertad de empresa.¹⁶ El debate político actuaba, como suele ocurrir, como una densa cortina de humo que impedía ver lo que realmente estaba pasando.

El rápido crecimiento de Madrid discurrió en paralelo —por no decir que fue su motor— al rápido crecimiento del conjunto de la economía española entre 1995 y 2008. Un periodo que a la postre deberíamos considerar como la edad dorada de la reciente democracia española, cuando el país creció a mayor ritmo que cualquier otra de las grandes economías europeas, incorporó cuatro millones de trabajadores extranjeros y se construyeron siete millones de viviendas. La región metropolitana de Madrid fue entonces uno de los puntos calientes de este largo ciclo inmobiliario-financiero asociado a la explosión de los precios de la vivienda y de una oleada de construcción aparentemente sin límites.¹⁷ De hecho, Madrid fue la plaza financiera y empresarial desde la que en buena medida se gestionó el flujo de capitales que acudía al mercado inmobiliario español, así como las abundantes plusvalías que este generó. En parte, esto explica el éxito de la región y el hecho de que durante este tiempo Madrid creciera alrededor de medio punto porcentual por encima de la media española, ganando año a año una mayor participación sobre el PIB nacional.

Como se ha visto, la clave del éxito madrileño difícilmente se podía apuntar como un logro de su inteligente clase política. Su enorme crecimiento se debía a la rápida concentración en la región de centros de decisión económica y financiera. La capacidad de la región para procesar y absorber las rentas y beneficios del ciclo inmobiliario

¹⁶ Véase el capítulo de este monográfico Pablo Carmona Pascual, «Ayuso o el proyecto político de los liberales madrileños», *Cuadernos de Estrategia*, núm. 5.

¹⁷ Para una interpretación de este periodo, me remito a nuestro trabajo: Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2010.

español era una parte de la explicación, pero lo fundamental se debía la consolidación de Madrid como ciudad global emergente. El proceso se remontaba algo más atrás de los años dos mil. La internacionalización de la economía madrileña comenzó en la década de 1990, cuando las políticas de liberalización europeas, regidas por las prescripciones del Tratado de Maastricht, impulsaron a un tiempo la unificación de los mercados europeos y una nueva ronda de liberalizaciones de sectores antes considerados estratégicos (telecomunicaciones y energía principalmente). La privatización de las grandes empresas de servicios en España coincidió con las oportunidades de compra de empresas públicas también privatizadas en otros países, especialmente en América Latina. En esos años, Telefónica, los dos grandes bancos españoles (Santander y BBVA) y las grandes empresas energéticas del país (Iberdrola, Endesa, Repsol) se lanzaron a una activa expansión internacional comprando, a veces a precios de saldo, las empresas de esos mismos sectores en Argentina, México, Brasil, Perú, Ecuador, etc. En poco tiempo, estas empresas se convirtieron en gigantes multinacionales con participaciones enormes en sus respectivos sectores, ya no solo en España sino también en América.¹⁸ La clave territorial para nuestro propósito era que la gran mayoría de estas empresas tenían su sede u operaban principalmente desde Madrid. En esta ciudad disponían de sus cuarteles centrales y sus edificios más representativos, donde un ejército de consejeros, ejecutivos, financieros, ingenieros, informáticos, consultores y profesionales de todo tipo hacían rodar la expansión internacional de las *spanish corporations*.

La expansión de este pequeño grupo de grandes multinacionales españolas con sede en Madrid imprimió una fuerte tracción a la consolidación de las funciones directivas de la región metropolitana en un ámbito mucho

¹⁸ Sobre esta oleadas de inversiones, véase: William Chislett, *La inversión española directa en América Latina: retos y oportunidades*, Madrid, Real Instituto El Cano Estudios Internacionales y Estratégicos, 2003. También en un sentido crítico Emil Sader (comp.), *El ajuste estructural en América Latina. Costes sociales y alternativa*, Buenos Aires, Clacso, 2001.

más amplio que el de la península ibérica. En la misma dirección, la predilección por Madrid de las grandes multinacionales globales como sede regional —a veces solo para España y en ocasiones para el sur el continente o la totalidad de Europa— se reforzó en este movimiento de internacionalización de la economía madrileña. Los flujos de inversión extranjera o hacia el extranjero del capital español reflejan la centralidad de Madrid: entre 1995 y 2005 aproximadamente el 50 % de la inversión extranjera directa se fijó en Madrid¹⁹ y una cifra aún mayor de los flujos de inversión al exterior fue operada por aparatos empresariales con sede en la ciudad.

Ligado a estos flujos de inversión, el sector financiero de la región creció también de forma notable. La Bolsa de Madrid, que experimenta su primer estallido en los años ochenta, se consolidó como una plaza financiera de relevancia europea (oscilando entre la cuarta y la quinta posición del continente), pero también para América Latina.²⁰ Los grandes bancos tradicionales con sede o base de operaciones en la ciudad (Santander, Caja Madrid, el BBVA) se vieron además acompañados por toda una pléyade de grandes empresas de seguros, fondos de distinto tipo, sedes de bancos europeos, nuevas firmas de banca privada, etc. Madrid quedó así consolidado como centro de negocios con un importante mercado bursátil, pero también con innumerables *dark pools*: espacios de negociación opacos a la regulación pública que normalmente coincidían con las salas de juntas de estas empresas.

La proyección internacional de la ciudad quedó completada con una serie de infraestructuras dirigidas al efecto. La más importante fue el aeropuerto de Barajas, remodelado y ampliado con la construcción de la nueva terminal (T-4) inaugurada en febrero de 2006. El

¹⁹ Datainvox, *Inversión Extranjera Directa, serie 1995-2005*, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

²⁰ El LATIBEX, un mercado creado en 1999, para acciones de empresas latinoamericanas y españolas pero cotizadas en Madrid y con horario europeo, se convirtió en los dos mil en el tercer mercado de la región después de México y Sao Paulo.

aeropuerto ocupaba ahora una extensión de 4.000 hectáreas, prácticamente lo mismo que el área urbana englobada dentro de la primera circunvalación metropolitana, la M-30. A resultas de estas mejoras, el aeropuerto se convirtió en el principal centro laboral de la región (más de 25 mil empleos directos en 2008), al tiempo que el número de pasajeros superaba en esos años la barrera de los 50 millones. Por otra parte, el rápido despliegue de la red de trenes de alta velocidad, que a finales de la década puso a España a la cabeza de Europa en este tipo de vías, hizo de Madrid el centro de la nueva red ibérica de transporte de ejecutivos, profesionales y turistas, colocando a Zaragoza y Valencia a menos de dos horas de distancia, y a Sevilla, Barcelona y Málaga a menos de tres. A ello se añadió el IFEMA, la institución ferial, fundada en la década de 1980, pero que en los años 2000 experimentó una fuerte expansión confirmando a la ciudad como la segunda plaza del mundo, después de Londres, en turismo de negocios. Otra serie de instituciones menores se dedicaron también a la promoción internacional de la ciudad, aun cuando Madrid no lograra convertirse en sede de ningún hito tan significativo como las Olimpiadas de Barcelona de 1992.

De forma correlativa a este historial de éxitos económicos, en la década que media entre 1995 y 2005, el empleo creció alrededor de un 60 %, al mismo tiempo que se produjo una profunda transformación de la composición social de la ciudad. El número de trabajadores se incrementó de forma notable en todas las ramas de actividad salvo en la agricultura. Pero los aumentos fueron mucho menores en aquellos sectores a los que tradicionalmente se asociaba su imagen. Por ejemplo, el empleo en las administraciones públicas solo se elevó en un 7 % y el empleo industrial, aunque también creció, lo hizo en una cantidad todavía inferior.²¹ Los verdaderos protagonistas en la espectacular expansión del empleo fueron los sectores de la

²¹ Datos de Contabilidad Regional de Madrid, INE. Para un análisis detallado de estos cambios se puede consultar Emmanuel Rodríguez, «Nuevos diagramas sociales. Renta, explotación y segregación en el Madrid global» en *Madrid ¿la suma de todos?...*, pp. 95-164.

construcción y los servicios, especialmente algunas ramas como el comercio, la hostelería y los servicios a las empresas, que durante este periodo se duplicaron.

La proyección global de la ciudad produjo así un fuerte crecimiento del empleo profesional y de alta remuneración en los equipos directivos de las multinacionales y las grandes empresas, en sus cuerpos medios, pero también en toda clase de actividades de consultoría de I+D, servicios informáticos, ingenierías y arquitectura, publicidad, márketing y un largo etcétera de actividades. La clase profesional directiva de la ciudad,²² asociada a la nobleza de Estado y a figuras como el funcionario, el médico o el profesor, estaba dejando paso al financiero, el ejecutivo, el abogado de los grandes despachos y el consultor de las firmas internacionales. Debido a la escala de su proyección, dimos entonces el nombre de *global class* al ápice de esta nueva clase directiva,²³ una suerte de fracción local de la nueva burguesía global especializada en la gestión y dirección de los flujos de capital y decisión internacional.

Debajo de ella, muchas veces como aspirantes a ser parte de la misma, creció también el sustrato mucho más amplio de la clase media profesional. Las grandes empresas así como los servicios avanzados a la producción se habían convertido en el sector de empleo más dinámico para profesionales de todo tipo, algunos ambiciosos y con vocación de llevar a cabo una carrera de éxito; otros, sin embargo, condenados a desarrollar su vida laboral entre continuos cambios de empresa y como eternos cuadros medios de la nueva economía madrileña. Los altos salarios que se percibieron en aquel periodo se concentraron en este sector, mientras que los «supersalarios» —ampliados por bonus, participaciones, contratos blindados, etc.— quedaron como prerrogativa de la *global class*.

²² Tomamos aquí el término a partir de su uso autocrítico por la nueva izquierda estadounidense, véase Barbara Ehrenreich y John Ehrenreich, *Ni arriba ni abajo. Auge y caída de la clase profesional*, Barcelona, Verso, 2023.

²³ Véase de nuevo Emmanuel Rodríguez, «Nuevos diagramas sociales...».

En el polo opuesto y a la vez necesario de la formación de la nueva clase profesional del Madrid global, creció también otra figura imprescindible para entender esta nueva formación social: el *nuevo proletariado de servicio*.²⁴ Su rápida expansión se reflejó sobre todo en los sectores de empleo de mayor crecimiento: hostelería, servicios de mercado, servicios personales, empleados de la nueva industria del ocio, etc. Esta nueva clase obrera de los servicios se dedicaba (y se dedica) a las funciones de mantenimiento y «servidumbre», menos cualificadas y peor pagadas, del Madrid global. Se trataba, en primer lugar, de la seguridad y la limpieza de las nuevas y flamantes sedes empresariales, así como de todo el ejército de oficinistas y empleados de bajo nivel que trabajaban en ellas. Pero, sobre todo, el nuevo proletariado estaba formado por la inmensa masa de empleos creados para el servicio y la satisfacción de la *global class*, así como de la nueva y la vieja clase media profesional, y el creciente turismo internacional. Dependientes de comercio, cajeras y reponedores de supermercado, camareros, cocineros, limpiadoras, empleadas de hogar, gericultoras, puericultoras, trabajadoras sexuales, animadoras culturales, conductores, transportistas o empleados de la logística sostenían con su trabajo los crecientes niveles de consumo del Madrid global, así como las innumerables necesidades de reproducción, consumo y estatus de los sectores más pudientes. Al mismo ritmo que la ciudad adquiría un nuevo aire cosmopolita y de sofisticación, las mercancías y «experiencias» disponibles, y con ellas los servicios personales y las profesiones asociadas, se multiplicaron a una velocidad trepidante. En 2008 había en la región casi un millón de trabajadores empleados en el comercio y la hostelería, 335 mil en la construcción, más de cien mil en transportes, al tiempo que 350 mil hogares recurrían al empleo doméstico.²⁵

²⁴ Término igualmente acuñado y explicado en Emmanuel Rodríguez, «Nuevos diagramas sociales...».

²⁵ Contabilidad Regional de España, Comunidad de Madrid, «Empleo total», 2008.

Otra característica congruente con el ascenso internacional de Madrid fue la internacionalización de su población. Ya fuera en los consejos de dirección de las multinacionales, en las consultoras que se expandieron en el periodo, en las innumerables obras de infraestructuras o de las nuevas promociones inmobiliarias o en los trabajos de limpieza, cuidados u hostelería, la mayoría de los nuevos trabajadores provenía de fuera de Madrid, ya fuera con origen en otras regiones españolas,²⁶ como sobre todo del extranjero. De hecho, la parte mayor del crecimiento del empleo en Madrid entre 1995 y 2008, se nutrió de trabajadores extranjeros. En 2008, estos constituían aproximadamente el 20 % de la población ocupada, si bien cubrían alrededor del 70 % de los nuevos empleos creados. La marcada diferencia de clase del Madrid global se expresaba también en la procedencia de los trabajadores foráneos: mientras entre la *global class* el predominio era de europeos y estadounidenses, entre el nuevo proletariado de servicio la inmensa mayoría provenía de tres regiones del planeta: una minoría de Europa del Este (Rumanía principalmente), otra minoría africana (con predominio marroquí) y una mayoría hispanoamericana procedente de casi todos los países de la región.²⁷

Este proletariado de servicio mostraba, por tanto, un perfil migrante, susceptible de distintas estrategias de gobierno que basculaban entre su integración y su

²⁶ En esos años se empezó a consolidar el tópico de la vampirización de Madrid sobre el resto de España, que ya no solo aspiraba a un campesinado excedentario, como ocurría en las décadas de 1960 y 1970, sino sobre todo al talento joven de las ciudades de provincias, que se instalaba en la ciudad por sus mejores sueldos y oportunidades laborales.

²⁷ En 1996 el número de extranjeros en la CAM no alcanzaba los 100 mil. En 2008 esa cifra superaba el millón: algo más de un tercio de los cuales eran europeos, entre los que se contaban casi 190 mil rumanos; casi la mitad eran latinoamericanos, entre los que había 139 mil ecuatorianos, 67 mil colombianos, 58 mil bolivianos y 55 mil peruanos; por su parte, los africanos eran poco más del 10 % del total, de los que 77 mil eran marroquíes. Explotación del padrón continuo, «Evolución de la población extranjera residente en la Comunidad de Madrid», serie 1986-2025.

racialización, apenas compensada por la procedencia mayoritaria de su principal componente, que compartía la misma lengua y algunos rasgos culturales con la población nativa (dentro de la ambigua y siempre nebulosa «hispanidad»). El componente femenino de esta migración, en correspondencia con el tipo de empleos en los que se ocupaban, era otra de las características sociales relevantes de este nuevo proletariado. Entre los hispanoamericanos sobresalían efectivamente las mujeres: migrantes que engrosaron fundamentalmente las filas del empleo en el servicio doméstico, la hostelería, el comercio y el trabajo sexual; sectores mayoritariamente feminizados y con niveles de remuneración bastantes inferiores a la media, además de tasas de precariedad mucho mayores.

En línea con la persistente segregación espacial en la historia de la ciudad, el nuevo proletariado de servicio ocupó el mismo nicho urbano que el antiguo proletariado industrial: el Madrid obrero levantado desde la última mitad de la década de 1950 hasta mediados de los años setenta, esto es, los distritos y municipios colindantes del este y el sur de la región. La inmigración supuso, por otro lado, un inesperado maná para los propietarios envejecidos de estas viviendas, que vieron cómo ellos o sus herederos podían alquilar o vender a buen precio unos inmuebles que corrían el riesgo de devaluarse al mismo ritmo que se producía su degradación material, debido a las pésimas calidades constructivas con las que se levantaron. La gran ola especulativa que conllevó el largo ciclo financiero inmobiliario español, y concretamente madrileño, entre 1995 y 2008, tuvo en la demanda de esta inmigración uno de sus principales motores. Esto dio también continuidad a un fenómeno específico de las ciudades con mercados inmobiliarios poco regulados y con escasa participación pública en el parque de vivienda: los recién llegados pagaron las rentas y las plusvalías inmobiliarias de los antiguos propietarios según un particular patrón de extracción de ingresos, que duplicaba la explotación de esta población, en tanto detraía una parte mayor de sus ya parcos salarios para el pago de alquileres. La fijación del nuevo proletariado de servicio en el viejo cinturón industrial reforzó, de

este modo, la gran línea de segregación social regional que se dibuja de suroeste a noreste atravesando la mitad del municipio de Madrid, con sus prolongaciones en la primera y segunda coronas metropolitanas.²⁸

Más allá, en cualquier caso, del inevitable «inconveniente» de las desigualdades generadas en estos años,²⁹ el Madrid global de finales de los años dos mil se presentó al mundo como un rutilante ejemplo de éxito. La ciudad era de hecho tanto el escaparate de la economía española embarcada en la euforia final del largo ciclo financiero-inmobiliario, como el centro gestor del ciclo. Madrid parecía haber dejado atrás su condena como decadente capital de un Estado en declive: ni la imagen de una amodorrada ciudad administrativa dominada por los funcionarios ministeriales, ni la de la emergente metrópolis industrial del tardo-franquismo, ni desde luego el viejo tópico del poblachón manchego,³⁰ tenían ya mucha capacidad de explicar lo que

²⁸ En 2003, por ejemplo, la renta per cápita del Oeste metropolitano, la subregión más rica de la comunidad autónoma, que incluye los municipios de Pozuelo, Boadilla del Monte, Las Rozas y Majadahonda era casi el doble (un 81 % más), que la del Sur metropolitano que comprende municipios como Getafe, Leganés o Fuenlabrada. Al mismo tiempo la población del Oeste era solo un cuarta parte que la del Sur: 253 mil habitantes frente a más de un millón. Instituto Estadística de Madrid, Renta per cápita por áreas geográficas de la CAM, 2003.

²⁹ Entre 1995 y 2002, Madrid experimentó una notable ampliación de la brecha salarial entre el sector mejor y peor remunerado, al tiempo que esta se reducía en el conjunto de España. Véase INE, Encuesta de Estructura Salarial, 1995, 2002. Esta brecha se amplifica, de hecho, cuando se tienen en cuenta otras partidas de ingreso relativas a rentas patrimoniales (como plusvalías inmobiliarias o alquileres), tal y como manifiesta la creciente disparidad en la región del sector más rico respecto al más pobre y también respecto a lo que podríamos llamar clase media baja. Para un análisis en detalle me remito de nuevo a Emmanuel Rodríguez, «Nuevos diagramas sociales...», pp. 109-113 y 141-144.

³⁰ El tópico del «poblachón manchego» se atribuye a Azorín y a la idea de un Madrid abotargado y dormido, de finales del siglo XIX, a medio camino entre el paisaje rural circundante y la dinámica de corte y de los funcionarios gubernamentales afincados en los edificios ministeriales. Fue también repetidas veces empleado contra el conservadurismo de sus viejas clases medias en las primeras décadas del franquismo y

había sucedido en el centro de la península. El gobierno de las finanzas y el ansia devoradora de suelo de las promotoras y las administraciones daba el tono de la prosperidad del nuevo Madrid multinacional. Al mismo tiempo para los estetas cosmopolitas y buscadores de experiencias, frívolos y frívolas de las tendencias en moda, gastronomía o cualquier otra cosa, Madrid entró entonces en la liga de las Mecas internacionales, en la que creadores de distinto tipo (cantantes, diseñadores, chefs, etc.) trataban de publicitarse a través de eventos internacionales, restaurantes con estrellas Michelin, exposiciones de arte y pasarelas de moda.

Necesariamente, la forma y el estilo de gobierno de la ciudad dieron también su propio vuelco. Este vino marcado por la doble administración de la derecha popular, que se hizo primero con el ayuntamiento capitalino en 1989 y luego con la Comunidad de Madrid en 1995, un poder que no soltó más que temporal y parcialmente en 2015. Los largos años de explosión económica estuvieron así dominados por el Partido Popular: Esperanza Aguirre (presidenta desde 2003) gobernó con un estilo nuevo, hecho de atlantismo neoliberal mezclado con un casticismo irreverente y chulesco.³¹ La clave de su éxito estaba en que este estilo coincidía en parte con la forma económica de una ciudad que parecía ofrecer oportunidades de progreso y de ascenso rápido al nuevo trabajador profesional urbano.³² Consecuentemente, la nueva clase media urbana se reconoció con estúpida autocomplacencia en esa imagen meritocrática, que supuestamente premiaba el esfuerzo y el trabajo, porque en cierta medida correspondía con la expansión del sector de las consultorías, el empleo en las grandes empresas o las finanzas.

luego literariamente por figuras tan narcisistas como merecidamente olvidadas como Francisco Umbral.

³¹ Sobre la ideología y el estilo de la derecha madrileña véase Pablo Carmona Pascual, Almudena Sánchez Moya y Beatriz García Dorado, *Spanish Neocon. La revolución conservadora en la derecha española*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2012.

³² Para un desarrollo de todos estos aspectos véase en este mismo volumen el artículo de Pablo Carmona Pascual, «Ayuso o el proyecto político de los liberales madrileños».

El Partido Popular supo leer, como nadie, este desplazamiento interno en la composición de las clases medias madrileña del segmento funcionarial (en 2008, los empleados públicos en la región eran aproximadamente 400 mil) hacia el sector profesional privado que trabajaba para el Madrid global (que ya en 2008 eran *grosso modo* 550 mil).³³ Para esta fracción de la clase media, aupada por casi 15 años de crecimiento ininterrumpido y oportunidades crecientes, las rebajas fiscales, la promoción de la enseñanza privada y concertada, de los seguros médicos privados o de los fondos de pensiones respondía al mismo lenguaje empresarial con el que habían forjado sus proyectos de vida. La predilección por los espacios suburbanos protagonizados por la vivienda unifamiliar (chalet o adosado) y los nuevos ensanches urbanos de manzana cerrada, con servicios comunitarios, cerraba este círculo de una forma de vida que parecía corresponder con las promesas del Madrid global y el estilo neoliberal del gobierno popular.³⁴

Frente a esta forma de gobierno, la izquierda de la región sometida históricamente a una eterna lucha fraccional, tanto dentro la federación madrileña del PSOE como de IU, se mostró incapaz de oponer ningún proyecto alternativo a los populares. Sus viejas bases en el cinturón «rojo», cada vez más envejecidas, se estaban entonces diluyendo en el salto de sus hijos a los nuevos ensanches urbanos y el abandono de sus viejos barrios a los nuevos inmigrantes. Pero sobre todo, las izquierdas fueron incapaces de conseguir su reconocimiento político entre este nuevo proletariado de servicio casi recién llegado. Aunque la memoria por la defensa de los servicios públicos consiguió detener en parte la erosión de los mismos, la izquierda no mostró durante esta larga década capacidad alguna para organizar ni una

³³ Estas cifras, tomadas de Contabilidad Regional y la EPA, deben considerarse como simples aproximaciones estadísticas. Un análisis en profundidad exigiría una aproximación mucho más detallada.

³⁴ Para un aproximación antropológica e ideológica a esta forma de vida asociada a este modelo de urbanización véase Jorge Dioni López, *La España de las piscinas. Cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político*, Madrid, Arpa, 2021.

oposición consistente, ni una idea alternativa de gobierno al voraz y exitoso Madrid global.

La crisis urbana que no fue (2008-2011)

La crisis que se inició en 2008 modificó radicalmente la trayectoria del astro madrileño. En apenas unos meses, el arco ascendente de la región se invirtió bruscamente hasta el punto de amenazar con despeñar y esparcir en pedazos todo lo conseguido en la década pasada. La crisis económica dio así un giro de 180 grados a la fortuna de Madrid. Hacia 2010, en apenas dos años de crisis, la situación parecía tener solo un parangón posible con la crisis urbana de finales de los años setenta y principios de los años ochenta. Aquella crisis marcó también el final de otro largo ciclo de crecimiento, basado entonces en una industrialización y urbanización aceleradas, cuando la capital pasó de ser una ciudad administrativa de apenas un millón y medio de habitantes hacia 1950 a una metrópolis industrial con más de 4,5 millones en 1973. La crisis de los años setenta destruyó buena parte de la base industrial creada en los 15 años previos, al tiempo que desató una crisis social y urbana de magnitudes prácticamente bíblicas.

La secuencia de la crisis de 2008 fue más o menos como sigue: la caída de la banca de inversión estadounidense y el estallido de la burbuja inmobiliaria global tuvieron su correlato en el colapso del entramado financiero que había logrado tapar con cemento y alquitrán varias decenas de miles de hectáreas de la costa española y del área metropolitana madrileña. El frenado en seco de los precios de los inmuebles correspondió al colapso de la demanda: las familias ya altamente endeudadas dejaron de comprar, al tiempo que los bancos dejaron de hacer llegar el crédito tanto a los hogares como a las constructoras. El resultado fue una caída en cadena de las inmobiliarias y de las entidades financieras que habían financiado las compras de suelo y las promociones de vivienda. Las quiebras destruyeron por completo al sector de las promotoras y se llevaron por delante la mayor parte de las cajas de ahorro, que habían estado comprometidas en los desarrollos

locales. Prácticamente todas las grandes empresas inmobiliarias con sede en Madrid quebraron, al igual que Caja Madrid, el tercer grupo bancario español, que mediante un proceso de fusiones y rescates acabó en manos de La Caixa una década después.³⁵

Las quiebras tuvieron su correlato necesario en el colapso de los mercados financieros. El IBEX, el principal índice español y que sirve tradicionalmente como indicador de la solvencia de las grandes multinacionales con sede en Madrid, se desplomó en un increíble 60 % tan solo entre 2008 y 2010, dejando a las joyas de la corona del capitalismo español flotando a precios de saldo.³⁶ Pasados unos pocos años, los grandes gestores de fondos (principalmente BlackRock) se convirtieron en los principales accionistas del IBEX, al tiempo que algunas de las grandes multinacionales españolas fueron absorbidas por empresas extranjeras (las principales, Endesa que acabó en manos de la italiana Enel e Iberia integrada en el grupo IAG comandado por British Airways).

A resultas de ello la inversión en la región se hundió, cayó en más de un 20 % entre 2008 y 2009 y algo más en los años siguientes, permaneciendo hundida durante cinco o seis años.³⁷ El dinero del exterior dejó de afluir, mientras la construcción quedó prácticamente paralizada. Solo a duras penas se terminaron algunas de las promociones residenciales y de las obras públicas iniciadas antes de 2008. Correlativamente, el PIB decreció un par de puntos porcentuales entre 2008 y 2009, y solo recuperó los niveles de 2008 a precios corrientes siete años después, en 2015.³⁸ Los daños en el empleo fueron rápidos y pro-

³⁵ Sobre el desarrollo de la crisis en España se puede leer nuestro trabajo: Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo...*

³⁶ Las caídas fueron de un máximo de casi 16 mil puntos en septiembre de 2007 al mínimo de 7.200 puntos de febrero de 2009 y al nuevo mínimo de mayo de 2012 de apenas 6 mil puntos. El umbral de los 16.000 puntos solo se recuperó en el otoño de 2025, casi veinte años después.

³⁷ La formación bruta de capital pasó del 24 % en 2008 al 18 % en 2009 y se mantuvo en estos niveles hasta 2014. Véase INE, Contabilidad Regional de Madrid, serie 2000-2023.

³⁸ *Ibidem*.

fundos. Entre 2008 y 2013 se perdieron más de 400 mil empleos, el 35 % de lo creado en la década anterior. En la construcción, el sector estrella en España y también en Madrid, con más empleados que la industria manufacturera, el número de trabajadores cayó a la mitad en pocos meses y no volvió a recuperarse desde entonces. Las pérdidas también fueron notables, si bien algo menores, en la industria (que se dejó 70 mil empleos) y el comercio y la hostelería (120 mil). El resto de sectores que comandaron el crecimiento del empleo en la década prodigiosa de los dos mil —como los servicios a las empresas y profesionales— sencillamente se estancaron.³⁹

La pérdida de empleo y el alto endeudamiento, especialmente de los sectores sociales que entraron tarde al mercado de la vivienda y que tenían una posición salarial y laboral más frágil, minó rápidamente la atmósfera de prosperidad, ascenso social e inclusión en la sociedad de propietarios, que se habían asentado como la base de un modelo social de éxito relativo. La prolongación de la crisis durante casi una década acabó también por destruir toda idea de que la Gran Depresión se trataba de un episodio temporal y pasajero. El aspecto más dramático fue la oleada de ventas a precios de saldo, abandonos, desahucios y ejecuciones hipotecarias, que dejó a unos 150 mil hogares sin vivienda,⁴⁰ muchos de ellos formados por jóvenes y/o inmigrantes que compraron en los últimos años del ciclo, y que vieron cómo su vivienda se devaluaba muy por debajo del precio al que la habían comprado.

También dramática fue la situación de las administraciones públicas. Estas, especialmente los grandes ayuntamientos de la región, se habían endeudado para acometer las gigantescas obras de infraestructuras —a veces necesarias y otras sencillamente aberrantes—, que se suponía servirían para «poner en el mapa» a sus respectivas localidades: museos, palacios de exposiciones, polideportivos,

³⁹ *Ibídem.*

⁴⁰ Solo entre 2009 y 2014 se produjeron en Madrid alrededor de 50 mil ejecuciones hipotecarias. Véase Poder Judicial de España, Estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias.

autopistas, eventos deportivos, nuevos ensanches urbanos, etc. La presunción de la eufórica inversión pública en suelo e infraestructuras de la década anterior descansaba en la creencia, a la postre ingenua, de que la financiación no era un problema: cualquier obra se podría financiar cómodamente gracias a la elevación tributaria que promovería la revalorización del parque inmobiliario local y el crecimiento económico y demográfico. El ayuntamiento de Madrid gobernado entre 2003 y 2014 por el antiguo presidente de la Comunidad, Alberto Ruiz Gallardón, fue seguramente el ejemplo paradigmático de esta formulación de la ciudad empresa o del nuevo *boosterismo* español.⁴¹

Apodado con el alias de «El Faraón», Gallardón promovió obras públicas de ambición solo comparable a las grandes pirámides: el nuevo ayuntamiento de la capital ubicado en el caro y remodelado Palacio de Correos, las instalaciones deportivas de Caja Mágica para la candidatura a las Olimpiadas de 2012 y 2016 y, sobre todo, el enterramiento parcial del primer anillo metropolitano, la M-30, que supuso la construcción de 43 kilómetros de túneles urbanos. Solo esta obra, adjudicada a las grandes constructoras nacionales, costó alrededor de 6.000 millones de euros, aunque los costes de la deuda prácticamente duplicaron la cifra. Los más de 11 mil millones que Madrid pagaría por el soterramiento de la autopista suponían aproximadamente algo más del doble de los presupuestos municipales de 2011 cuando se concluyeron las mismas.⁴²

⁴¹ *Boosterism* en inglés es un término ya generalizado en los estudios urbanos, que viene a significar la promoción de una ciudad o población con el objetivo de mejorar la percepción pública de la misma. La voz se acuña con el actual significado en Estados Unidos, en relación con las políticas municipales de ese país, dirigidas a atraer nueva población y animar el incremento de los precios del suelo. El término español «desarrollismo» es, en este caso, más limitado.

⁴² A 31 de diciembre de 2012, la deuda del Ayuntamiento de Madrid sobrepasó la cifra de los 7.424 millones de euros. Era entonces el consistorio más endeudado de España tanto en términos absolutos como relativos. Deuda viva de las administraciones locales, ejercicio 2012, Ministerio de Hacienda.

Para casi todos los grandes ayuntamientos de la región, con independencia del signo político, la crisis resultó en un desastre financiero. La paralización de las obras y la reducción de la base fiscal ahogó, durante prácticamente una década, la posibilidad de hacer frente a nuevas inversiones y, en ocasiones, a la capacidad fiscal de los municipios para seguir haciéndose cargo de los servicios públicos más elementales, como la recogida de basuras o el mantenimiento del alumbrado.⁴³ La periferia de muchas de las poblaciones de la región, antes animada por el rápido alzado de los esqueletos de hormigón, el trasiego de los camiones hormigonera y la «alegría» de las familias que iban a inaugurar sus nuevas viviendas llaves en mano, quedó congelada en el tiempo en medio de un paisaje de descampados, promociones a medio terminar, calles apenas pavimentadas, viviendas vacías sin vender y un obvio estado de deterioro de todo lo que no se consiguió terminar.

El gobierno de la crisis a escala europea se mantuvo firme durante los años decisivos según la tradicional lógica de la prescripción neoliberal de la austeridad fiscal y monetaria frente a los excesos de gasto de los años buenos. La política de austeridad hundió todavía más la economía europea, al tiempo que impuso por doquier la receta de los recortes presupuestarios y las ayudas condicionadas al pago de la deuda.⁴⁴ La política de recortes

⁴³ En el punto álgido de la crisis, en 2012, se llegó incluso a barajar la posibilidad de «cerrar» un número indeterminado de ayuntamientos, demasiado pequeños o considerados inviables, al tiempo que el Estado proponía hacerse cargo de algunos de sus servicios, tal y como se reflejó en las discusiones previas a la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de 2013, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. La presión sobre las cuentas municipales por parte del Estado precipitó el ahogo financiero de los municipios, que en aquellos años dejaron de prestar algunos servicios básicos (alumbrado, regularidad de la recogida de basuras, inversiones fundamentales, etc.).

⁴⁴ Esta política se impuso en España con una modificación del artículo 135 de la Constitución en agosto de 2011, que fue apoyada por los principales partidos. La modificación del artículo establecía la obligación de la devolución de las deudas por encima de cualquier otro criterio. La política de austeridad promovió la especulación con los bonos de los países más frágiles en los mercados de deuda, lo que llevó finalmente a los

presupuestarios se trasladó tanto a las administraciones locales como a las administraciones autonómicas. La Comunidad Autónoma de Madrid, que ya entonces gestionaba alrededor del 60 % del gasto público de todas las administraciones con competencias en la región, así como los servicios de salud y educación, trasladó sin ambages la corriente de austeridad que atravesó en aquellos años al conjunto del continente y especialmente al sur de Europa. Aunque los niveles de déficit nunca fueron excesivos, muy inferiores a los de otras regiones, el gobierno madrileño desencadenó una oleada de recortes en los ya de por sí parcos presupuestos de educación y salud.

La muy neoliberal Esperanza Aguirre aplicó en esta ocasión una versión apenas atemperada de la *doctrina del shock*.⁴⁵ aprovechó la crisis para acelerar la desinversión y las privatizaciones en el sector público, así como las transferencias al sector privado, con iniciativas como el proyecto de crear un nuevo «mercado sanitario», donde proveedores públicos y privados compitieran con el fin de rebajar el gasto público, al tiempo que inevitablemente se deterioraba la calidad del servicio.⁴⁶ En el capítulo de educación, la política de Aguirre consistió básicamente en ofrecer nuevas facilidades a la enseñanza concertada y privada frente a los centros públicos, que en muchos casos se convirtieron en el «refugio» último de los sectores menos favorecidos. Si

default, seguidos de draconianos rescates, de Grecia, Portugal e Irlanda, así como parcialmente de España. Solo a partir de 2012 se ensayó en el continente una política de compras masivas de deuda por parte del Banco Central, con una inyección de liquidez casi sin restricciones. Fue lo que entonces se llamó *quantitative easing* (QE) o flexibilización cuantitativa.

⁴⁵ Véase el conocido libro de Naomi Klein, *La doctrina del shock. El auge del capitalismo del desastre*, Barcelona, Paidós, 2007.

⁴⁶ Antes de la crisis, la comunidad había diseñado una hoja de ruta extremadamente ambiciosa dirigida a remodelar el servicio público de salud, con el Plan de Infraestructuras Sanitarias de 2004-2007, luego ampliado en el Plan de 2007-2011. Estos planes ampliaron la red hospitalaria con ocho nuevos hospitales, gestionados por medio de un modelo de financiación privada, basado en consorcios entre constructoras españolas y multinacionales sanitarias. A la larga estos hospitales resultaron, sin embargo, bastante más caros que los hospitales públicos.

Madrid era, ya antes de las crisis, la comunidad autónoma con un mayor porcentaje de población con seguros médicos privados y de familias con hijos en la enseñanza concertada y privada (en este caso junto al País Vasco), al tiempo que el gasto público en ambas partidas era de los más bajos del país, la crisis acentuó todavía más esta tendencia.⁴⁷

Hacia 2011, no quedaban ya muchas dudas de que la Gran Recesión se había convertido en una crisis social sin paliativos manifiesta en el deterioro paulatino de las condiciones de vida, el rápido crecimiento del desempleo, la acelerada devaluación de los patrimonios domésticos basados en la propiedad de vivienda, el enorme peso de las deudas contraídas (especialmente las hipotecarias) y la erosión de los servicios públicos. Quedaba por saber si esta crisis social podía tener una traducción política de algún tipo, que afectara a las capacidades de gobierno ya fuera a nivel del Estado o de la propia región de Madrid.

En aquellos años de crisis, los trabajos del Observatorio Metropolitano dieron prioridad a analizar las posibles líneas de fractura de lo que entonces llamábamos el «modelo Madrid». De forma muy sucinta, las dos zonas calientes, que llegamos a reconocer, se situaban, por un lado, en las contradicciones de la clase media madrileña —su erosión a largo plazo, la fragilidad del propio «modelo de crecimiento», etc.— y, por otro, en las nuevas y viejas periferias habitadas ahora por el nuevo proletariado de servicio.⁴⁸ Sobre la posibilidad de esta última

⁴⁷ El gasto público en educación por alumno era en 2009 un 30 % más bajo que la media estatal, al tiempo que el número de alumnos en el sistema público era de poco más de la mitad de la población escolar, un 38 % en la ciudad de Madrid. Este sistema, además de resultar más caro para las familias, que abonaban la diferencia en la enseñanza privada y con las llamadas «cuotas» en la concertada, convertía a la escuela en una máquina de segregación todavía más eficaz. Para un análisis de la época, véase Federación de Enseñanza CCOO, *La educación en España. Situación, problemas y propuestas*, Madrid, CCOO, 2010; o el informe del MECT, *Datos y cifras de la educación española 2010-2011*, Madrid, MECT, 2012.

⁴⁸ Véase al respecto el ya citado: Emmanuel Rodríguez, «Nuevos diagramas sociales...»; o el texto colectivo firmado por Emmanuel Rodríguez, Beatriz García y Óscar Muñoz, «Del Madrid global a la crisis urbana.

hipótesis gravitaba la memoria de la crisis urbana del Madrid de finales de los años setenta y comienzos de los años ochenta, en la que el protagonismo de los barrios pasó el testigo del movimiento vecinal y sus conquistas a la crisis industrial, el desempleo juvenil y la heroína. También en esta posibilidad pesaba (¡y de qué forma!) el ejemplo de las revueltas de los «excedentarios» urbanos en las grandes ciudades estadounidenses —a partir de los ejemplos de los *riots* de Los Ángeles de 1992 y luego de la década de 2000— y francesas, de la mano de las episódicas revueltas de las llamadas *banlieues* (1996, 2006, etc).⁴⁹ Los precedentes de las décadas de 1990 y 2000 a nivel internacional habían mostrado ciudades asediadas por los mismos «monstruos» que habían surgido de las enormes desigualdades y la desmedida violencia del gobierno urbano. ¿Había elementos en el Madrid de la primera década de 2010 que pudieran desencadenar experiencias parecidas?

La lógica de las protestas de 2011 fue sin embargo notablemente distinta a la fractura prevista en las zonas más vulnerables de la ciudad. La gigantesca oleada de movilizaciones que a partir de mayo de ese año se extendió por las principales ciudades españolas se debería entender antes dentro del marco de la «crisis de las clases medias», que de la «explosión de las periferias». Los jóvenes y no tan jóvenes que ocuparon las plazas de los grandes municipios de la región lo hicieron sin destruir nada, sin apenas enfrentarse a la policía, sin vandalismo ni saqueos. Sencillamente se limitaron a pedir democracia.

Hacia la implosión social» en *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2011, pp. 123-177. También Observatorio Metropolitano de Madrid, «Viejas y nuevas periferias en la ciudad neoliberal: seguridad y desigualdad social» en S. García y D. Ávila (coords.), *Enclaves de riesgo*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2015.

⁴⁹ Sobre las *banlieues* y su comparación con los guetos de EEUU se pueden leer los trabajos de Loïc Wacquant, *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias, Estado*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2007; y *Castigar a los pobres. El gobierno neoliberal de la inseguridad social*, Barcelona, Gedisa, 2010.

A pesar de la masividad, la transversalidad y la simpatía con la que la sociedad se reconoció en el 15M, el perfil dominante de aquella «insurrección pacífica» correspondía a una figura generacional y de clase muy específica. Se trataba de jóvenes o «tardojóvenes», que se habían incorporado al mercado laboral principalmente en la década de los dos mil o ya en plena crisis, de formación también predominantemente universitaria y por supuesto nativos. Muy sucintamente esta era la generación de reemplazo de los sectores profesionales que en la región madrileña tenían su mayor concentración de todo el país. Para estos jóvenes, las posibilidades de empleo y progreso social habían quedado truncadas ya antes de la crisis debido a un cúmulo de factores fácilmente reconocibles: la precarización y proletarización del empleo profesional en el sector privado, que se había ido saturando en los últimos años del ciclo inmobiliario, al tiempo que se cerraban las posibilidades de llevar a cabo una carrera profesional exitosa; el cierre del empleo público, y especialmente de las posiciones asociadas al empleo profesional, abrumadoramente copado por la generación de la Transición, principal beneficiaria de la expansión del gasto público de las décadas de 1980 y 1990; el fuerte encarecimiento del mercado de la vivienda, que planteó a esta generación costes de entrada muy superiores a los de sus padres; y, por último, la consiguiente devaluación de los títulos educativos en un mercado profesional cada vez más restringido.⁵⁰ La combinación de estos factores empujó a esta generación a flotar en una prolongada minoría de edad (postergación de la emancipación, dependencia familiar, etc.), que la crisis amenazaba con convertir en permanente.

Los contenidos de la protesta, que apuntaban a la corrupción de la clase política y su pleitesía a las políticas de austeridad, reconocían implícitamente la condición de la generación de los padres como una «generación tapón»,

⁵⁰ Para una explicación social del 15M se puede leer mi trabajo: Emmanuel Rodríguez, *La política en el ocaso de la clase media. El ciclo 15M-Podemos*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2016.

que en parte impedía el progreso de los hijos.⁵¹ Se acusaba a un país que no sabía aprovechar su talento y que condenaba a sus jóvenes a la dependencia, la pobreza y la emigración, en una suerte de movimiento inverso a la gran cantidad de trabajo no cualificado o semicualificado que el país había requerido en la década de 2000. La reivindicación de democracia, manifiesta en el nombre de una de las plataformas promotoras y que se convirtió en lema del primer 15M, ¡democracia real ya!, tenía también algunos contenidos sociales, que coincidían con una cierta idea de quiebra del pacto social intergeneracional. En buena medida, democracia quería decir no solo o no tanto un incremento de la participación ciudadana y del control popular en el gobierno, como unos representantes honestos volcados en el servicio público y un país capaz de reconocer el mérito (tanto en el trabajo como en el estudio) y de premiarlo debidamente: la democracia reivindicada tenía mucho de meritocracia liberal y de buen gobierno social. Estas cuestiones marcaron todas las experiencias políticas del periodo, incluidos los partidos y plataformas electorales que trataron de dar continuidad al 15M. La crisis política, en definitiva, se expresó dentro del marco de las líneas de fractura de la clase media española en tanto figura social mayoritaria y principal estabilizador social del país: una quiebra que se experimentó principalmente en términos generacionales.⁵²

El protagonismo de los hijos de la clase media concedió al 15M un amplio consenso social —al fin y al cabo en esa generación estaba representada la imagen de futuro del país imaginado por los medios de comunicación y por la clase profesional gestora—, pero también dirigió

⁵¹ Aunque de forma intermitente, el debate generacional sigue una línea discontinua que se abre en el 15M. Recientemente esta discusión se ha articulado en torno a la generación del *baby boom*, los nacidos en las décadas de 1950 y 1960, señalados como la generación más privilegiada en la historia del país. Véase al respecto el libro de Analía Plaza, *La historia de España a través de los boomers*, Barcelona, Planeta, 2025. También Josep Sala i Cullerell, *Generación tapón. La herencia ruinosa de los próceres de la democracia*, Barcelona, Garbuix Books, 2021.

⁵² Emmanuel Rodríguez, *El efecto clase media. Crítica y crisis de la paz social*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2022.

las protestas sobre los raíles de las necesidades de un perfil social muy determinado. Algunos de los aspectos sociales, que de forma más evidente la crisis abrió en canal, como el rápido crecimiento del desempleo, la presión de la deuda de las familias o el deterioro de los servicios públicos, o bien quedaron relegados a un segundo plano o bien fueron pasados por el filtro ideológico y cultural — aunque fuera a nivel inconsciente— del segmento social juvenil y posuniversitario que lideraba las protestas. Así, por ejemplo, las cuestiones de tipo sindical relativas a la defensa de los puestos de trabajo o a la organización de los desempleados tuvieron en Madrid un papel muy secundario. Aun cuando se convocaron varias huelgas generales y hubo cierta organización de los parados en algunas regiones, el protagonismo de los sindicatos o de cualquier otra forma autónoma de organización de los trabajadores fue prácticamente nulo. De forma parecida, la defensa de los servicios públicos, que en la región tuvo una presencia significativa durante estos años con las llamadas mareas verde (educación) y blanca (sanidad) estuvo protagonizada menos por los usuarios que por los propios trabajadores, y sin sorpresa también por los segmentos más jóvenes y más precarios, como los interinos, que muchas veces coincidían con el perfil del activista tipo del 15M.

Por último, el movimiento de vivienda, que seguramente fue la expresión «sindical» más acabada del movimiento también acabó siendo protagonizado y dirigido por este segmento social. De este modo, aun cuando la mayor parte de los casos de desahucio pertenecían indudablemente a los sectores más vulnerables de la sociedad, que podríamos calificar como la población más excedentaria y redundante, ahora expulsada también del nuevo proletariado de servicio, la figura que ejerció las portavocías y el protagonismo público de grupos como la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), fue también ese mismo activista 15M de origen en la clase media juvenil y de formación universitaria.⁵³ Paradójicamente, la PAH

⁵³ Para una discusión más larga sobre estos asuntos me remito de nuevo a E. Rodríguez, *El efecto clase media...*; y *La política en el ocaso...*

fue, sin embargo, organizada en principio por familias de propietarios migrantes, fundamentalmente de Ecuador, sometidas a partir de 2008 a la losa de unas hipotecas que resultaban impagables.

Considerada a partir del protagonismo político de la fractura en la reproducción de las clases medias, la pregunta que pivota al considerar la crisis de 2008 en la hasta entonces desbordante región metropolitana de Madrid, es por qué las periferias urbanas se mantuvieron relativamente tranquilas durante este largo periodo de crisis. La respuesta no resulta del todo obvia. De todos modos, aquí resulta preciso considerar con algo de detalle la propia historia reciente de la «periferia madrileña».

En el mapa de la región metropolitana, los distritos del este y el sur de la capital, con su prolongación en los municipios de la primera y segunda corona metropolitana,⁵⁴ forman el corazón del Madrid industrial que se construye principalmente en las décadas de 1960 y 1970, aun cuando sus raíces se puedan encontrar en el siglo XIX. Se trata de lo que en los años setenta se denominó el cinturón obrero de Madrid: un amplio espacio urbano producto de la acumulación de viviendas de autoconstrucción más o menos consolidadas con la agregación de grandes promociones de vivienda obrera entre finales de los años cincuenta y principios de los años setenta. Durante los años de la Transición a la democracia, esta fue la gran zona caliente de la ciudad: allí nació el nuevo movimiento obrero que protagonizó el cambio político, así como el llamado movimiento vecinal como extensión urbana de las luchas de fábrica. Desde las primeras elecciones municipales de 1979 este ha sido el principal caladero de los votos de la

⁵⁴ Por hacer una enumeración sistemática: los distritos de La Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde, las dos Vallecas, Vicálvaro y San Blas, así como los municipios de Alcorcón, Móstoles, Leganés, Fuenlabrada, Getafe, Parla, Pinto, Valdemoro, Rivas, Coslada, San Fernando, Torrejón y Alcalá de Henares. Sin duda hay una prolongación del Madrid obrero hacia el norte, que se refleja en los distritos de Tetuán y Fuencarral y en los municipios de Alcobendas y de San Sebastián de los Reyes, pero estos son más bien «islas» dentro del marco de la fuerte segregación norte / sur y oeste / este de la región.

izquierda madrileña y el espacio emblemático de una cultura obrera que ha tratado de persistir en la figura entre mítica y real del *barrio*.⁵⁵

La historia social y política de este espacio es el resultado de una serie de tendencias contradictorias, que le son constitutivas: una historia tanto de segregación y expulsión como de integración y conquistas sociales. Mal contruidos, pésimamente urbanizados y en principio con dotaciones inexistentes, además de poco conectados con el centro de la ciudad, estos barrios fueron, sin embargo, progresivamente integrados y asimilados en términos de transporte, urbanización y servicios con el resto de la ciudad. El motor de este movimiento fueron las movilizaciones casi continuas que se produjeron desde principios de la década de 1970 hasta mediados de la década de 1980, nucleadas alrededor de las asociaciones de vecinos y promovidas también por los sindicatos.⁵⁶ Las luchas por los colegios, los institutos, los centros de salud, el alumbrado, los servicios de recogida de basuras, una urbanización decente e incluso, en ocasiones, la propia remodelación desde cero de sus barrios constituyen todavía un ejemplo de éxito social.⁵⁷ Durante las décadas de 1980 y 1990, los

⁵⁵ La identidad de una parte de este amplio territorio se ha anclado en la idea de «barrio», fuertemente arraigada en zonas como Vallecas, los Carabancheles o San Blas, así como en muchos de los distritos obreros de las ciudades colindantes.

⁵⁶ Sobre el movimiento vecinal existe una abundante bibliografía escrita en la época, por ejemplo: CIDUR, *Las Asociaciones de Vecinos en la encrucijada. El movimiento vecinal en 1976-1977*, Madrid, 1977; J. García Fernández y M. D. González Ruiz, *Presente y futuro de las Asociaciones de Vecinos*, Madrid, PECOSA, 1976; M. Castells, *Ciudad, democracia y socialismo*, Madrid, Siglo XXI, 1977; T. Rodríguez Villasante, *Los vecinos en la calle*, Madrid, Ediciones de La Torre, 1976; VVAA, *El movimiento ciudadano ante la democracia*, Madrid, Cenit, 1977; Asociación de Vecinos Meseta de Orcasitas, *Orcasitas del barro al barrio*, Madrid, 1986.

⁵⁷ La más significativa fue la llamada Operación de Remodelación de Barrios que supuso la reorganización de 28 barrios del municipio de Madrid y la construcción de casi 36 mil viviendas dirigidas a alojar a unas 150 mil personas. Véase sobre la época Pablo Carmona Pascual y Emmanuel Rodríguez López, «Barrios: planificación, inmigración y movimiento vecinal (1939-1986)» en Observatorio Metropolitano, *Madrid*

gobiernos de izquierdas de estos municipios, pero también muchos de sus sucesores populares (al igual que sus predecesores tardofranquistas), siguieron esta política de dotaciones y de conexión a través de obras como la ampliación del metro o la creación de autopistas, que respondían tanto a las demandas vecinales como a la posibilidad de fidelizar su voto. A pesar así de las deficiencias todavía patentes en la calidad de las viviendas y del urbanismo de estas zonas, el resultado final ha sido un amplio conjunto de piezas urbanas que, salvo algunas excepciones, están bien integradas en la trama metropolitana. Considerados en conjunto, los barrios obreros de Madrid no han llegado a configurarse como un espacio de exclusión, al modo de una colección de guetos segregados del resto de la ciudad —tal y como ocurre con muchas promociones de vivienda social (las HLM⁵⁸) de las grandes ciudades francesas—. Antes al contrario, la relativa cercanía al centro y la calidad de los servicios de algunos de estos barrios ha facilitado su gentrificación a caballo de las fuertes revalorizaciones inmobiliarias de las décadas de 2000 y 2020.

Esta historia de éxito social relativo de la ciudad obrera no debería, sin embargo, esconder que es también la confirmación de la fuerte fractura social que divide Madrid por medio de una línea no dibujada, pero obviamente reconocible, que va del suroeste al noreste. Incluso

¿la suma de todos?..., pp. 333-390. Y específicamente: J. Leal y C. Tobio, *La remodelación de barrios (seamos realistas pidamos lo imposible)*, Madrid, Arquitectura y Vivienda, 1986.

⁵⁸ Las *Habitations à loyer modéré* (HLM) o viviendas de alquiler moderado conforman la parte principal del sistema de vivienda social en alquiler en Francia: más de 4 millones de viviendas para una población estimada de unos 10 millones. Construidas desde la década de 1950, marcan el paisaje de las periferias de las grandes ciudades francesas, conformado por bloques de hormigón de baja calidad constructiva. Las HLM han alojado a las sucesivas oleadas de inmigrantes primero del sur de Europa y luego de las antiguas colonias francesas del norte de África y el África subsahariana. Habitualmente mal conectadas con el resto de la trama urbana, las *banlieues* configuran espacios segregados y con un fuerte control policial, tal y como se puede verificar en el extrarradio de París, Marsella, Lyon, etc.

con sus nuevos servicios y dotaciones, la ciudad obrera no ha dejado de ser nunca el reflejo pálido y degradado de la ciudad del norte, mayoritariamente rica y de clase media. De otra parte, a pesar de las conquistas vecinales y de la rápida dotación de servicios de estos espacios gracias a las luchas vecinales, el Madrid obrero sufrió la crisis industrial desencadenada a mediados de los años setenta con una intensidad devastadora. Entre finales de esta década y la siguiente, una generación entera se «perdió» entre el desempleo industrial y la heroína, que seguramente llevó a una muerte prematura a unos 100 mil jóvenes en aquellos años, alrededor de 20 mil solo en Madrid.⁵⁹

Posteriormente, la transición hacia una economía de servicios ligada al Madrid global y el largo ciclo inmobiliario-financiero de 1995-2007 transformó, en algunos casos de forma radical, el paisaje social de estos barrios, pero no selló completamente las huellas de la crisis urbana precedente. Mientras aquellas zonas más pobres, que habían sido el núcleo de concentración de los problemas sociales durante la década de 1980 (marginalidad, cárcel, heroína) mantuvieron su población rejuvenecida por una natalidad todavía alta,⁶⁰ otras sin embargo se movieron en consonancia con las grandes transformaciones de la región. La inversión educativa de las familias de clase obrera en sus hijos —las FP superiores, pero sobre todo la formación universitaria—, permitió a los supervivientes de los años ochenta su incorporación laboral a la nueva economía de servicios y, a veces incluso, su integración en la clase media profesional. La vivienda en propiedad, que fue el fundamento de la política franquista,⁶¹ permitió además a estos obreros propietarios y a sus hijos disponer de una cierta base patrimonial para «dar el salto» más allá de sus

⁵⁹ Para un desarrollo véase de nuevo Pablo Carmona Pascual y Emmanuel Rodríguez López, «Barrios...», especialmente el epígrafe «Los años del pico. Epílogo para una generación exterminada», pp. 383-389.

⁶⁰ En 2010, barrios como Orcasur o Pan Bendito, o en menor medida los dos Orcasitas, seguían siendo espacios predominantemente de población nativa, con un importante contingente de minoría rom o gitana, y muchas veces bastante más joven que la media.

⁶¹ Véase de nuevo Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo...*

viejos barrios. Como se ha tratado de explicar, en muchos casos las generaciones nacidas en los años sesenta y setenta se instalaron en los nuevos ensanches urbanos, a veces colindantes a los barrios obreros, que se empezaron a construir la década de 1980 y masivamente desde finales de los años noventa. Cuando en ese mismo momento, la inmigración extraeuropea empezó a llegar en masa a Madrid, acabó encontrando en estos barrios su lugar de residencia definitiva. Y fue esta, y no ninguna política de vivienda social, la que en buena medida financió el vuelo de sus hijos a los nuevos ensanches por medio del pago regular de las rentas de alquiler o de la compra de una vivienda por lo general mal construida y de poco valor.

En los años dos mil, la mayor parte de los viejos barrios obreros se convirtieron así en el receptáculo de la nueva inmigración, que fue colonizando las zonas abandonadas por los hijos ya mayores de la antigua clase obrera. De forma muy esquemática, la población de estos barrios se hizo más compleja, repartida casi a partes iguales entre la primera población obrera ya muy envejecida, los segmentos nativos más pobres que no pudieron salir del barrio y los nuevos inmigrantes extraeuropeos. En ocasiones, la diferencia social era sobre todo generacional: jóvenes, fundamentalmente los nuevos migrantes, y mayores, los antiguos migrantes del éxodo rural «nacional».

Por supuesto, los cambios en la composición social del viejo cinturón obrero de la ciudad reforzaron una vez más la vieja línea de segregación social, aun cuando esta empezara a desplazarse algunos cientos de metros hacia el sur, por la propia dinámica de incorporación de algunos de estos barrios al Madrid central (lo que ocurrió con el distrito de Arganzuela y las zonas más pegadas a la orilla sur del río Manzanares). En cualquier caso, el cinturón obrero siguió siéndolo con la incorporación del nuevo proletariado de servicio, de origen extranjero.

La Gran Depresión iniciada en 2008 impactó de nuevo de forma diferencial en la región. Mientras se paralizaban obras en todo Madrid y se cerraban algunos negocios en el centro y en el norte, la mayoría del desempleo se

localizó en el sur y este de la región, al igual que también las ejecuciones hipotecarias y los desahucios. Sobre el guión aprendido de París, Los Ángeles y otras grandes ciudades, se podría haber esperado que estos trabajadores excedentarios, en su mayoría jóvenes y enérgicos fueran los protagonistas de una oleada de disturbios, violencia urbana, saqueos, destrucción de mobiliario público, etc. Pero nada de esto ocurrió. Antes al contrario, mientras el centro de Madrid estallaba en protestas, los barrios de la periferia permanecieron relativamente tranquilos.

Seguramente, el factor de estabilización más obvio fue el retorno de una parte importante de los nuevos inmigrantes que llegaron a Madrid en los años dos mil y volvieron a sus países en los años de crisis. Entre 2000 y 2008, el saldo migratorio de la región fue de unas 100 mil entradas netas al año. En 2009, en cambio, el flujo migratorio se detuvo en seco, para invertirse en los cinco años siguientes con un saldo negativo de casi 30 mil personas al año.⁶² De hecho, entre 2010 y 2014 medio millón de personas abandonaron la Comunidad de Madrid con destino al extranjero, alrededor de 200 mil eran migrantes latinoamericanos que volvieron a sus países de origen, otros lo hicieron camino de Europa del Este y del norte de África.⁶³

El retorno de una parte de los migrantes era en cierto modo esperable. En 2010, esta era una población que llevaba relativamente poco tiempo en la ciudad. La vuelta a sus países de origen fue además un movimiento buscado por las políticas públicas. En junio de 2008, la Unión Europea aprobó la llamada «directiva del retorno», que promovía la vuelta de los inmigrantes indocumentados, llamada eufemísticamente «voluntaria» a sus países de origen.⁶⁴ Trascurrido el plazo para volver voluntariamente, la directiva

⁶² Instituto de Estadística de la CAM, Estadística del Movimiento Migratorio de la Comunidad de Madrid. Saldo migratorio total de la Comunidad de Madrid, serie 1988-2021.

⁶³ Instituto de Estadística de la CAM, Estadística del movimiento migratorio de la Comunidad de Madrid,

⁶⁴ Se trata de la directiva de retorno 2008/115/CE, aprobada por el Parlamento europeo el 18 de junio de 2008.

proponía la reclusión de los migrantes en los centros de internamiento ya existentes hasta su deportación en un periodo máximo de 18 meses (en España eran 40 días). La directiva de retorno obedecía a una política contracíclica en un periodo que ya se preveía de contracción económica y fuerte aumento del desempleo. A partir de 2008, se aplicó así en España y también en Madrid una política de deportación más o menos explícita, que tuvo en las redadas policiales su instrumento más funesto y visible. En esos años las intervenciones policiales en las bocas de metro y en los intercambiadores de transportes del sur, este y centro de la ciudad, dirigidas a identificar inmigrantes indocumentados, fueron prácticamente continuas. Estos mecanismos de control, que también fueron contestados por el 15M, generaron un terror calculado entre la población migrante (especialmente entre los jóvenes), a la que literalmente se le hizo la vida imposible con el fin de que volviera a sus países.⁶⁵

El carácter reciente de la ola migratoria contribuyó también a facilitar el viaje de vuelta. La salida de Madrid y España fue también un modo de escapar de las deudas contraídas por aquellos que en los últimos años del ciclo inmobiliario (2005-2008) terminaron enredados en las compras hipotecarias o en el sistema de avales cruzados característicos de un negocio inmobiliario cada vez más fraudulento.⁶⁶ En cualquier caso, considerado en números absolutos, alrededor de 800.000 migrantes llegados en los dos mil permanecieron en la ciudad durante la década de los dos mil diez. Salvaron como pudieron los años malos y se convirtieron en un elemento fundamental y permanente de la economía y de la sociedad madrileñas.

⁶⁵ Valga aquí el caso de organizaciones como las Brigadas Vecinales de Observación de Derechos Humanos (BVODH) que, desde 2011 hasta casi el final de la década, denunciaron los controles policiales basados en el perfil racial. Una parte de su actividad está todavía disponible *on line* en su página: www.brigadasvecinales.org.

⁶⁶ Durante los últimos años del ciclo, hacia 2006-2008 se produjo un fuerte incremento de compras por parte de extranjeros. Una parte nada desdeñable de las compras se realizó en condiciones hipotecarias draconianas, por no decir fraudulentas, que luego fueron denunciadas legalmente por la PAH y distintas entidades como ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (www.adicae.es).

Hay, por último, otro factor que explica por qué las periferias no fueron el lugar donde estalló la crisis social a partir de 2008. Los hijos de estos inmigrantes nacidos en la región y que en su mayoría fueron reconocidos como nacionales, eran en esos años todavía demasiado pequeños como para experimentar como sujetos activos los peores efectos de la crisis y protagonizar una nueva oleada de protestas. Por ser claros: el joven desempleado, hijo o nieto de migrantes, de las periferias francesas o inglesas; o los jóvenes afroamericanos del gueto estadounidense no tenían todavía ninguna contraparte en la región de Madrid. Sencillamente esta figura no existía o todavía no tenía relevancia suficiente en las periferias de la región.

En definitiva, Madrid salvó los años de la Gran Recesión sumido en un estancamiento económico relativo, pero sin experimentar la revolución democrática que prometió el 15M. Las protestas de 2011 fueron encauzadas finalmente hacia plataformas políticas: Podemos a nivel estatal y las candidaturas municipalistas a nivel local. Durante cuatro años, entre 2015 y 2019 el ayuntamiento estuvo de hecho gobernado por una de estas candidaturas encabezada por una abogada laboralista, casi anciana, prestigiada por su pertenencia a la generación de la Transición, Manuela Carmena. Su gobierno en clave continuista y «responsable» no consiguió forjar la base para cambio político alguno.⁶⁷ No obstante, a escala de la comunidad autónoma, la izquierda perdió, una vez más, la oportunidad de hacerse con el gobierno debido a la incapacidad de los partidos tradicionales para entender el desplazamiento de la situación que había provocado el 15M.⁶⁸ Como era

⁶⁷ Esta continuidad en materia de urbanismo se analiza en Almudena Sánchez Moya, «La crisis como oportunidad. Madrid: la permanente reinención del negocio inmobiliario», cap. 3 de este mismo volumen. El tono y el estilo del gobierno de Carmena está ejemplarmente analizado en el «diario» de una de sus concejales críticas: Montserrat Galcerán, *Activistas en Cibeles. Apuntes para futuros municipalistas*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2022.

⁶⁸ La primera fue en 2003 con el famoso caso del tamayazo, cuando los populares consiguieron comprar los votos de dos diputados regionales del PSOE, que había ganado las elecciones. El segundo fue en 2015,

previsible sobre estas claves, el vendaval político pasó sin llevarse consigo al sistema de partidos y sin romper realmente con el gobierno largo del PP, que en 2019 recuperó el ayuntamiento. La lucha entre las distintas fracciones de la clase media, dividida sobre todo por la línea generacional señalada, resultó insuficiente para convertir la crisis del Madrid global en un cambio perdurable en la región.

La recuperación del Madrid global

En 2015, la Comunidad de Madrid había recuperado completamente el PIB que tenía en 2008. Habían pasado algo más de siete años desde que la crisis estallara: siete años de estancamiento. Sin embargo, en el quinquenio que discurrió entre 2015 y 2019, la economía de la región creció alrededor de un 3,5 % anual, niveles comparables a los de los años 2000.⁶⁹ Este incremento estaba medio punto por encima de la media española: Madrid crecía una vez más de forma «desproporcionada», incrementando de forma sostenida su participación en el conjunto del PIB nacional (del 18 a casi el 20 %). El cierre económico provocado por la pandemia de covid en 2020 pareció revertir este progreso, pero la reapertura de los dos años posteriores volvió a elevar rápidamente los principales indicadores económicos. Entre 2015 y 2024, la economía madrileña creció en más de un 20 % acumulado. Con datos del segundo trimestre de 2025, había en la región alrededor de 3,58 millones de personas trabajando, 400 mil más que el máximo de 3,15 millones del tercer trimestre de 2008 y casi un millón más desde los mínimos de 2014.⁷⁰ Todo indicaba que el «éxito de Madrid» estaba repitiéndose de nuevo: el motor de la ciudad global se había reactivado. Pero ¿se trataba realmente del mismo patrón que en los

cuando IU se dividió entre quienes quisieron apoyar a Podemos y quienes prefirieron mantener una candidatura propia. Estos últimos presentaron la candidatura IU-Comunidad de Madrid, pero se quedaron a las puertas del 5 % de los votos, que caso de contar en Podemos o en el PSOE hubieran desalojado a los populares del gobierno autonómico.

⁶⁹ Contabilidad Regional de Madrid, serie 2000-2023, INE.

⁷⁰ Encuesta de Población Activa, serie 2002-2025, INE.

años dos mil? Algunos indicadores parecen mostrar tanto el seguimiento de la trayectoria que guió el crecimiento desde la década de 1990, como algunas diferencias.

El crecimiento de Madrid durante las décadas de 1990 y 2000 se basó en su condición de nodo decisional en el marco del boyante proceso de globalización neoliberal, que catapultó a la ciudad gracias a las sedes multinacionales y el dinamismo de su sector financiero. La crisis detuvo en seco el crecimiento, pero apenas mermó la posición de la ciudad como *hub* intercontinental entre Europa y América y como gran metrópolis del ahora altamente endeudado sur europeo. Las quiebras empresariales se concentraron, de hecho, en el sector inmobiliario y en el amplio subconjunto de la banca semipública (las cajas de ahorro). Sin embargo, mal que bien, y a pesar de las compras masivas de las gigantescas corporaciones de gestión de activos, las grandes empresas del IBEX 35 mantuvieron su actividad, así como su centro de operaciones en la ciudad. Y lo mismo hicieron la multitud de sedes de multinacionales que convirtieron la ciudad de Madrid en el centro decisional para sus negocios en España, la península ibérica, el sur de Europa o incluso de todo el continente europeo.⁷¹

La economía de aglomeración formada por las grandes y pequeñas consultoras de todo tipo (finanzas, tecnología, ingeniería, investigación, etc.) no experimentó, de hecho, más que un ligero estancamiento entre 2009 y 2014. A partir de ese último año, tanto la facturación como el número de empleados del variopinto sector de los servicios a las empresas volvió a crecer con fuerza, con un crecimiento acumulado del negocio del 70 % entre 2013 y 2023 y más de 670 mil empleados en ese último año.⁷²

⁷¹ La Comunidad de Madrid tenía registradas en 2024 15.548 empresas de capital extranjero, el 43,5 % del total nacional. Se trataba en su mayor parte de sedes de multinacionales. Estas daban empleo a más de un millón de personas en la región. Véase *La inversión extranjera en Madrid, 2024. Actualización de marzo de 2025*, Ayuntamiento de Madrid.

⁷² De forma muy gruesa este segmento es lo que Contabilidad Nacional considera dentro de las categorías M y N reunidas bajo el término «Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares», y que incluye al amplio conjunto de

De igual modo, se puede detectar una rápida recuperación de la entrada de capitales a la región. La caída de la inversión extranjera directa en los años duros de la crisis, terminó compensándose con la aceleración de una nueva oleada de inversiones a partir de 2015 y sobre todo de 2020. Entre 2021 y 2024, Madrid recibió casi 80 mil millones de euros en operaciones de inversión directa del extranjero. Si se compara esta cifra con la que recibió el resto del territorio, Madrid recibió el 60 % de la IED total en España.⁷³ Esta inversión se concentró además en los sectores en los que las multinacionales españolas con sede en la región son más fuertes: la energía, la construcción, las finanzas, pero también la industria manufacturera, la información y las comunicaciones.

Otro indicador interesante sobre la nueva proyección internacional de Madrid se puede reconocer en la actividad de su principal infraestructura de transportes: el aeropuerto de Madrid-Barajas, desde hace algunos años rebautizado como Adolfo Suárez. Este cerró el año 2024 con algo más de 66 millones de viajeros y 420 mil operaciones realizadas.⁷⁴ Estas cifras colocaban al puerto aéreo madrileño en la primera posición de largo del país. Pero, lo que es más sorprendente, confirmaban a Madrid-Barajas como uno de los aeropuertos más importantes de Europa, solo por detrás de Londres-Heathrow, y casi a la par de París-De Gaulle y del aeropuerto de Ámsterdam. En los últimos años, Madrid se ha mantenido entre los 20 primeros aeropuertos del mundo por tráfico de pasajeros.⁷⁵ En

las consultorías de alto nivel pero también los servicios a las empresas como seguridad o limpieza. En conjunto este sector facturaba en 2023 algo más del 14 % del Producto Interior Bruto madrileño, más que la facturación combinada de todas las administraciones públicas y los sectores educativo, sanitario y de servicios sociales, si bien con un menor número de empleados. Véase Contabilidad Regional de Madrid, serie 2000-2023, y 2020-2023.

⁷³ Véanse las estadísticas de la Secretaría de Estado y Comercio, Data Invex, Análisis de Inversiones Exteriores, series 1990-2024, Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

⁷⁴ AENA, *Informe Anual 2025*, AENA, 2025.

⁷⁵ Según la Airports Council International (ACI) World, que revisa las operaciones de 2.800 aeropuertos, entre 2022 y 2024, Madrid ha os-

comparación con 2010, Madrid-Barajas ha crecido en más de un 50 % en número de pasajeros transportados. Como era de esperar, estas cifras se sostienen principalmente gracias a las conexiones europeas, pero sobre todo a la posición de Madrid como intercambiador internacional entre América Latina y Europa. El aeropuerto de Barajas, con más de 200 rutas internacionales y más de 800 vuelos internacionales a la semana, sigue siendo hoy el principal centro de empleo de la región. Alrededor de 40.000 personas trabajan en sus instalaciones, lo que incluye no solo a trabajadores de las líneas áreas y de la propia infraestructura, sino a los empleados de multitud de negocios dedicados a la restauración, la logística, la seguridad, etc.⁷⁶

Hasta aquí la explicación parece casi calcada de la trayectoria del Madrid global de los años dos mil. Hay sin embargo algunos aspectos que, por su desarrollo en estos últimos años, presentan una cierta novedad, y la paradoja es que lejos de desviar la trayectoria de la región como ciudad global, parecen confirmarla. El elemento más visible es sin duda el auge del turismo con destino a Madrid. El año 2025 se abrió con la noticia de que en 2024 la ciudad de Madrid había superado los 11 millones de turistas,⁷⁷ con unos gastos de 17 mil millones, aproximadamente el 6-7 % del PIB regional (algo más del 10 % del PIB del municipio), unas cifras alejadas de las de Cataluña con casi el doble de turistas o los dos archipiélagos donde su impacto económico es 3 ó 4 veces superior en relación con el tamaño de su economía. En cualquier caso, se trata de cifras espectaculares. La ciudad se ha

cilado entre el puesto 15 y el 19 en el ránking mundial de aeropuertos por número de pasajeros.

⁷⁶ Sobre la necesidad por parte del sector de recalcar el impacto económico del aeropuerto, se puede leer, por ejemplo, este informe más bien propagandístico de INECO, *El modelo español de transporte aéreo. Un análisis de su eficiencia y sostenibilidad*, 2025.

⁷⁷ Así por ejemplo en esta noticia, «Madrid logra récord histórico de turistas, 11 millones, que gastan un 21 % más», *El Economista*, 17 de enero de 2025. El INE en su rúbrica «Movimientos turísticos en fronteras», situaba la cifra de turistas internacionales en la Comunidad de Madrid en 8,8 millones, lo que suponía un 20 % más que hace una década.

convertido recientemente en un poderoso atractor turístico global, además de nacional.

En este aspecto más que en otro, las administraciones, y especialmente el Ayuntamiento de Madrid, han resultado especialmente conscientes de la aportación económica del turismo y han tratado de potenciar una imagen atractiva de una ciudad, que hasta hace relativamente poco tiempo resultaba seguramente anodina en comparación con los destinos de sol y playa o los grandes conglomerados patrimoniales de otras ciudades.⁷⁸ En la década de 2000, Madrid no figuraba, de hecho, como una ciudad de destino turístico internacional. La mayor parte del turismo en Madrid era de paso, aun cuando algunos de sus atractivos eran bien conocidos y, ya en la década de 2000, el Ayuntamiento apostó por la configuración del llamado «eje cultural» del Paseo del Prado que comprendía las principales pinacotecas de la ciudad: el Museo del Prado, el Reina Sofía y el Thyssen. Existía también entonces un importante turismo de negocios, centrado en las grandes ferias internacionales y en la gran infraestructura de eventos y congresos, el IFEMA, que en los años 2000 llegó a aportar hasta un 1 % del PIB regional. Todavía hoy este capítulo sigue siendo relevante y algo más del 15 % del turismo debería incluirse en la rúbrica del turismo de reuniones y negocios.⁷⁹

No obstante, lo ocurrido en la década de 2010 obedece a una dinámica nueva; y en la que los elementos de planificación y *branding* urbano han jugado un papel secundario, especialmente si se considera el fracaso reiterado de la ciudad a la hora de, por ejemplo, obtener una

⁷⁸ El Ayuntamiento elabora regularmente planes de turismo, en los que cifra con detalle el impacto económico del turismo en la ciudad. El último es el *Plan Estratégico de Turismo 2024-2027*, Ayuntamiento de Madrid.

⁷⁹ Según cifras del Ayuntamiento, en 2023 se llevaron a cabo 53.560 eventos con 2,6 millones de participantes. Además, Madrid albergó 2.715 congresos con un total 280.000 participantes, lo que generó un impacto económico del turismo de reuniones de 2.327 millones de euros Véase *Plan Estratégico de Turismo 2024-2027...*

candidatura olímpica.⁸⁰ La explosión del turismo madrileño parece tener motivos más complejos y variados que el turismo de negocios o el presunto éxito de las campañas publicitarias en otros países.

A la hora de entender la expansión del turismo con destino en Madrid, resulta difícil considerar la variedad de dimensiones que la ciudad proyecta. La visita a sus principales pinacotecas (Prado, Thyssen, Reina) puede ser uno de los principales complementos de muchos visitantes, pero dista de agotar lo que se busca en Madrid. En los últimos tiempos el turismo se ha diversificado con impactos variables sobre el tejido social y urbano de la ciudad. Por considerar solo algunas dimensiones de los atractivos de Madrid: operadores enfocados al turismo asiático organizan autobuses cuya principal parada es el desembarco en los centros comerciales de lujo de la región;⁸¹ peninsulares de todos los puntos cardinales van a visitar también la ciudad para pasar una o dos tardes en los populares espectáculos musicales que han sustituido a los teatros y cines de la Gran Vía madrileña; *foodies* de medio mundo van a comer a sus 26 restaurantes con estrella Michelin o a la multitud de «neotabernas» o restaurantes «étnicos» que ofrecen «experiencias gastronómicas» a precios variados; grupos de jóvenes de provincias, y no tan jóvenes, se emborrachan en espantoso ridículo en las fiestas de soltero/a que cada noche invaden algunos barrios de copas del centro.⁸² El gran número de eventos deportivos sirven

⁸⁰ Alberto Ruiz Gallardón intentó en dos ocasiones presentar a Madrid como candidatura olímpica, en un reflejo de lo que los juegos significaron para Barcelona en 1992. Madrid se postuló así en 2012, 2016 y con mayor preparación en 2020. Pero en todas las ocasiones fue eliminada.

⁸¹ Madrid dispone de varios centros comerciales de gran lujo enfocados a este tipo de visitantes, entre los más conocidos están la Galería Canalejas, el centro ABC Serrano, La Finca Grand en Pozuelo y el entramado de la llamada Milla de Oro del Barrio de Salamanca. Normalmente estos centros ofrecen tiendas de marcas exclusivas, restaurantes Michelin, aparcamientos propios, seguridad constante y espacios reservados.

⁸² Desde 2015, este tipo de fiestas han ocupado titulares de prensa de forma reiterada, y provocado cambios en las normas regulatorias, así como denuncias de hosteleros que han prohibido ese tipo de celebra-

igualmente de punto de encuentro para amantes del fútbol, el baloncesto, el tenis, etc. Y Madrid sigue siendo además una de las mecas del turismo rosa internacional, por su noche y sus garitos, pero sobre todo por su semana de fiestas del Orgullo que desde hace veinte años suele reunir a más de un millón de personas. A Madrid, por tanto, se acude a hacer casi de todo: negocios, comprar, comer, foliar, ver espectáculos de calidad variable, emborracharse o drogarse sin temor a juicio alguno.

El impacto económico del turismo se manifiesta en distintos ámbitos, pero de forma obvia en la restauración, el ocio y la hostelería.⁸³ La evolución, por ejemplo, del sector hotelero ha resultado espectacular, a caballo del incremento del número de «pernoctaciones» en establecimiento reglados, que ha pasado de 10 millones en los años 2000 o 17 millones en 2008, a algo más de 26 en 2024.⁸⁴ Con el fin de responder a este crecimiento, Madrid disponía en 2023 de alrededor de 2.000 establecimientos hoteleros, que iban desde los modestos cámpines municipales hasta los nuevos hoteles de cinco estrellas de superlujo. De hecho, el crecimiento de los hoteles ha marcado la pauta de crecimiento del sector: estos han pasado de 419 en 2008 a 560 en 2024, impulsados por la fuerte expansión de los hoteles de 4 y 5 estrellas, que han añadido 52

ciones en sus establecimientos. No obstante, hay toda una gama de negocios enfocados a este tipo de eventos: desde salas de fiesta hasta empresas de alquileres de coches como minibuses o limusinas.

⁸³ En 2022, la hostelería supuso 9.678 millones de euros y los llamados servicios recreativos 6.819 millones, juntos sumaban el 8 % del PIB regional, y empleaban a casi 300.000 personas. Obviamente esto no da una dimensión del turismo, que debería incluir también los gastos de transporte, y otros consumos y servicios. También habría que considerar que buena parte de los servicios de hostelería, restauración y servicios recreativos son consumidos por los residentes. En cualquier caso, estas cifras ofrecen una imagen de la importancia del turismo en la región. Contabilidad Regional de Madrid, datos provisionales 2022, Instituto de Estadística de Madrid.

⁸⁴ Efectivamente en 2020, las pernoctaciones bajaron por debajo de los 7,5 millones para recuperarse rápidamente en 2021 y 2022. Véase «Total pernoctaciones en establecimientos hoteleros», serie 1995-2024, DESVAN. Banco de Datos Estructurales del Instituto de Estadística de Madrid.

y 11 instalaciones respectivamente. Madrid dispone hoy de más de 100 mil plazas hoteleras, lo que refleja un crecimiento del 30 % desde que estallara la crisis en 2008, a las que hay que añadir al menos otras 40 mil plazas en hostales y pensiones de distinto tipo.⁸⁵

Animado por el auge turístico, se ha registrado una radical modificación del paisaje comercial del centro de la ciudad, cuyas avenidas están desde hace ya un par de décadas dominadas por las grandes franquicias internacionales, al tiempo que en sus calles con menor tráfico se puede transitar por una mezcla variable de restaurantes, gastrobares, tiendas de souvenirs castizos, boutiques de ropa moderna y extrafalacia, delicatessen alimentarios y un largo etcétera que se explica, al menos en parte, por la presencia del consumidor visitante. Como en otras ciudades, la expansión de las viviendas de uso turístico, destinadas al alquiler temporal, ha jugado su papel en el vaciamiento residencial de algunos barrios del centro y en la subida de los precios del alquiler.⁸⁶ Al considerar, no obstante, los impactos recientes del turismo hay que situarlo siempre en una región con más de siete millones de habitantes y en la que las transformaciones más severas quedan limitadas, al menos por ahora, a algunos barrios del centro. Nada que ver, por tanto, con la dramática situación de ciudades como Málaga o Barcelona.

Menos evidente y menos visible, pero con efectos sociales seguramente más relevantes que la explosión turística, ha sido la reactivación del flujo migratorio internacional sobre la ciudad. En 2015, el saldo migratorio de la Comunidad alcanzó de nuevo una cifra positiva, para situarse por encima de los 100.000 en 2019, detenerse en los años de pandemia (2020-2021) y volver a rebasar esa cifra en 2022. Aun cuando el saldo con el resto de comunidades autónomas ha solido fluctuar de ligeramente

⁸⁵ «Establecimientos hoteleros», DESVAN. Banco de Datos Estructurales del Instituto de Estadística de Madrid.

⁸⁶ El INE seguramente infraestimaba la cifra con una estimación de unas 20 mil VUT en la Comunidad de Madrid a finales de 2024. Estadística de viviendas turísticas en España, noviembre de 2024, INE.

negativo a moderadamente positivo, la cuenta de entradas y salidas con el extranjero se ha mostrado en este tiempo consistentemente positiva, alcanzando la cifra de 150 mil personas tan solo en 2023.⁸⁷ La llegada de extranjeros es, de hecho, lo que explica el nuevo salto demográfico de la región, que ha pasado de 6,43 millones en 2015 a 7,17 en 2026.⁸⁸ Madrid ha pasado así a ser, de nuevo, el lugar de residencia de más de un millón de personas con nacionalidad extranjera, después de que el retorno a los países de origen en los años de crisis y las nacionalizaciones redujeran esta cifra a menos de 800 mil en 2015. En 2025, alrededor de 1,7 millones residentes en la Comunidad de Madrid habían nacido en el extranjero, el 24 % de la población total: una parte de los mismos (alrededor de 700 mil) había obtenido la nacionalidad española y la otra era bien de origen reciente o de aquellos continentes para los que la nacionalidad resulta más inasequible (África y Asia).

Entre aquellos que el padrón municipal registra como extranjeros estaban algo más de 300 mil europeos y poco menos de 100 mil marroquíes, la parte mayor la componían, sin embargo, los 400 mil latinoamericanos llegados en los últimos 5 o 6 años,⁸⁹ y que sumados a sus compatriotas nacionalizados sumaban un total de más de un millón de madrileños nacidos en la América hispanohablante. El patrón de esta nueva oleada migratoria era similar al de los años dos mil: los recién llegados trabajan en los peores trabajos del sector servicios, en la hostelería, la restauración, el servicio doméstico, la limpieza de edificios, actividades de ocio, trabajo sexual, etc. Se añadían así a la larga fila del proletariado de servicio. Pero también aquí se registra una modificación sustancial.

Desde mediados de la década de 2010, se detecta la entrada de un segmento poblacional de origen latinoamericano y alto poder adquisitivo que se instala en la región, no precisamente para trabajar, como para aprovechar las

⁸⁷ Instituto de Estadística de Madrid, Migraciones y cambios de residencia, series 2000-2021 y 2021-2023.

⁸⁸ Estadísticas de Padrón Continuo, INE.

⁸⁹ Estadísticas de Padrón Continuo, INE.

ventajas de vivir en una ciudad europea bien conectada con América Latina, pero sin los enquistados problemas que padece la región. Madrid se ha convertido, así, en un poderoso atractor para fortunas que hablan español. Una élite estrecha pero significativa de mexicanos, venezolanos, cubanos, argentinos y otros países ha establecido una residencia permanente en la ciudad.

En la prensa este fenómeno se ha dado a conocer con un sobrenombre también americano: la *miamización de Madrid*.⁹⁰ La comparación con Miami (Florida) resulta pertinente, aunque solo resulte válida a medias. La ciudad del Caribe estadounidense, hoy dominada por el uso de un español antillano, se nutrió de una primera migración cubana tras la Revolución de 1959 y luego por sucesivas migraciones de cubanos pobres, que dieron el perfil de su clase trabajadora. En las últimas décadas ha sido también destino turístico de las clase medias pudientes de Venezuela, Colombia, México y los países del Caribe, así como residencia temporal o permanente de una parte de la élite hispanoamericana, cuya parte más visible son las figuras mediáticas de la música y la producción cultural en español americano.⁹¹ Miami brilla así como una ciudad estadounidense pero cuyas élites empresariales y culturales hablan en castellano.

El Madrid latinoamericano también tiene una larga historia, que se puede rastrear tan atrás como la década de 1970,⁹² o incluso antes, pero que solo en los años 2020

⁹⁰ Desde principios de 2020, pero especialmente desde 2024, las comparaciones con Miami han sido recurrentes en la prensa tanto nacional como internacional con titulares del tipo: «Cómo se convirtió Madrid en la “Miami de Europa” y cómo afecta a quienes viven allí» (BBC, 27 de marzo de 2024); «Los super-ricos latinos convierten Madrid en una “Nueva Miami”» (*Euronews*, 28 de marzo de 2024); «Los latinos ricos convierten a Madrid en la “Miami de Europa” y al Retiro en el “Central Park”» (*El Economista*, 6 de diciembre de 2024).

⁹¹ El número de personalidades de la cultura en español con residencia en Miami es prácticamente innumerable: Shakira, Messi, Gloria Estefan, Jennifer López, Alejandro Sanz, Enrique Iglesias, etc.

⁹² En la década de 1970 y sobre todo de 1980 se registra un flujo de exiliados de Chile, Argentina y otros países, que fundamentalmente

se ha convertido en un fenómeno claramente palpable y con efectos económicos relevantes. Como sucedió en el origen del Miami hispano, la parte más notoria es la de algunos grandes empresarios —como el célebre Carlos Slim, fortuna indecorosa del Forbes 500 e íntimo amigo del expresidente Felipe González— que han establecido su residencia en la ciudad, así como opositores y exiliados cubanos y venezolanos, que han encontrado en Madrid un apoyo y cobertura explícita por parte del doble gobierno de los populares de Ayuso (Comunidad) y Almeida (Ayuntamiento). No obstante, la fuerza gravitatoria de este fenómeno dista de agotarse en un puñado de grandes fortunas o de «gusanos» y «escuálidos» según los nominativos infamantes de los regímenes cubano o bolivariano.

La migración de población adinerada se ha extendido al amplio conjunto de las clases medias de carácter profesional y directivo que encuentra en Madrid una ciudad europea, que habla su misma lengua, tiene costumbres parecidas, presenta índices de seguridad absolutos —al menos comparados con las grandes metrópolis hispanoamericanas— y permite un acceso relativo a una educación y a una sanidad con buenos estándares y a precios muy por debajo de los de EEUU. Las consecuencias económicas y también políticas de esta migración no resultan difíciles de calibrar.

Esta clase profesional o empresarial hispanoamericana ha tenido, en primer lugar, un importante impacto en el mercado inmobiliario, especialmente en los segmentos de mayor valor, habitualmente referidos como «de lujo». Manifiesto es el caso de empresarios y fortunas mexicanas, seguidos no muy lejos de venezolanos y argentinos, que se han convertido en los principales compradores extranjeros en el segmento de este tipo de inmuebles en barrios como Salamanca, Chamberí, el Viso, la Moraleja, etc.⁹³ La

huyen de las dictaduras que se implantan en la región. Esta primera migración, formada básicamente por exiliados, va a dar lugar a otra de carácter fundamentalmente económico a partir de la década de 1990.

⁹³ Un breve recorrido por la hemeroteca virtual de los años 2024 y 2025 puede recoger titulares como: «Nueva ola de inversores mexicanos en Madrid: se lanzan a por el “ladrillo” y entran en deuda» (*El Economista*,

residencia en Madrid de estas fortunas ha venido además incentivada por las facilidades públicas otorgadas a estos «inmigrantes», como la llamada *golden visa*, que concedía automáticamente el permiso legal a quienes compraran un inmueble por valor de más de 500 mil euros⁹⁴ o la desgravación del impuesto de patrimonio al 100 %, que también para residentes extranjeros garantiza la Comunidad de Madrid. De hecho, una parte importante de la inversión extranjera directa en Madrid parece obedecer, sin lugar a sorpresas, a este tipo de transacciones inmobiliarias.⁹⁵

Pero los residentes hispanoamericanos no solo compran inmuebles, han sido también un elemento fundamental en la reactivación del sector de compras de «lujo», radicado en los mismos barrios en los que compran vivienda, así como en la provisión de servicios especializados para esta población. Seguramente el caso más llamativo es el creciente número de estudiantes hispanoamericanos que realizan estudios en alguna de las 6 universidades públicas o de las 12 universidades privadas de la región.⁹⁶ También la Comunidad de Madrid ha facilitado este tipo de incorporaciones por medio de una equiparación de las

2 de septiembre de 2024); «¿Por qué el comprador mexicano de lujo apuesta por la capital?» (*El Mundo*, 26 de octubre de 2025); «Los mexicanos lideran la compra extranjera de vivienda en los barrios más caros de Madrid» (*Diario de Madrid*, 26 de octubre de 2025).

⁹⁴ La *golden visa* duró desde su creación en 2013 hasta abril de 2024. Permisit a estos compradores tanto la residencia como el permiso de trabajo, así como la reagrupación familiar. Durante esta década, unas 15 mil personas se vieron beneficiadas por esta medida que fue empleada, principalmente, por inmigrantes chinos, rusos y latinoamericanos. Véanse las noticias e informes publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

⁹⁵ Entre 2014 y 2023, Madrid recibió 20 mil millones de euros en inversiones inmobiliarias, aproximadamente el 10 % de la inversión extranjera directa durante ese periodo. Véase *La inversión extranjera en Madrid, 2024...* p. 39.

⁹⁶ En el curso 2024-2025 se alcanzó de hecho una inscripción récord de estudiantes latinoamericanos con 4.200 matriculados, una cifra sin embargo todavía pequeña en relación con los cerca de 400.000 alumnos universitarios que había en la Comunidad de Madrid.

tasas de los estudiantes latinoamericanos a las de nacionales y europeos.

De hecho uno de los aspectos más fascinantes de la migración latinoamericana, o más concretamente hispanoamericana, es la de su incorporación social y política a la sociedad madrileña. Este millón largo de madrileños con origen en las repúblicas americanas, que conforman alrededor del 20 % de la población madrileña, constituyen hoy uno de los elementos clave a la hora de considerar el futuro social de la región. Y estos efectos se derraman por toda la escala social, desde las élites regionales hasta el más bajo proletariado de servicio.

Así las cosas, la pregunta por el futuro del Madrid global incorpora una multitud de interrogantes que tienen que ver con la capacidad de esta ciudad para seguir siendo un nodo relevante en el marco de una economía global hoy en proceso de rápida transformación, pero también por factores como el radical cambio social de la composición de su población, tanto en términos de empleo o residencia como de su propio origen. Estas cuestiones son la materia del próximo artículo de este volumen.

Sociología de la crisis futura.

Las líneas de fractura del Madrid global

Emmanuel Rodríguez López

Gobernada desde hace algo más de dos décadas por el ala más liberal del Partido Popular —representada por el tándem sucesorio Aguirre / Ayuso—, Madrid se quiere presentar hoy al mundo con la imagen de una sociedad abierta, receptiva al talento y la energía exterior, que sabe premiar el mérito y el trabajo duro: el sustrato propicio para acoger la capacidad de emprender y generar riqueza. Los críticos de Madrid suelen invertir esta imagen con argumentos que destacan las obvias desigualdades sociales de la región metropolitana, el deterioro de los servicios públicos —cada vez más especializados en los sectores menos pudientes—, la inviabilidad ecológica del monstruo metropolitano o, en otro registro, la crueldad e insustancialidad de una vida urbana sometida al anonimato, la falta de comunidad o tradición, ambas continuamente destruidas y negadas por esa gigantesca máquina de crecimiento urbano.

Otra modalidad común de la crítica es la que apunta a la centralidad económica de Madrid, que arruina y vacía las periferias, genera su prosperidad contra el resto de España y se apropia de las posibilidades de riqueza de un país achicharrado por el centralismo capitalino.

Esta crítica ha sido a menudo resumida con el «Madrid se va», que sirvió de título a un archicitado artículo del entonces alcalde de Barcelona, Pasquall Maragall. La conocida pieza se escribió en el año 2001, justo cuando la capital empezaba a posicionarse como ciudad global,¹ con un gobierno propio, pero sobre todo con una proyección económica cada vez más separada de la suerte del resto del país. Desde entonces esta crítica —así como la contracrítica por parte de los gobiernos populares de la región— se ha proyectado en todos los debates sobre la vertebración territorial del país, en un baile endiablado que absorbe casi cualquier otra posibilidad de pensar sobre Madrid.

De una parte, los nacionalismos y regionalismos periféricos acumulan sus argumentos contra una ciudad que consideran depredadora del talento joven de provincias, «robado» a quienes legítimamente costearon los primeros y decisivos años de su formación; contra la capital que concentra las inversiones del Estado, que reinventa con nuevos mimbres el centralismo borbónico; que igualmente absorbe la mayor parte de la inversión extranjera, según el conocido efecto de capitalidad; además de las fortunas nacionales, que se instalan en Madrid debido al *dumping* fiscal del gobierno autonómico comprometido en bonificar los impuestos de sucesiones y transmisiones. El largo etcétera de lamentaciones contra el monstruo madrileño repite invariablemente el tópico del agravio periférico respecto de la megalópolis cancerosa.

De otra parte, estas acusaciones han animado a los gobiernos de la región a producir anticuerpos a la altura de la crítica. Desde hace ya unas décadas, se ha incubado y luego desarrollado una suerte de nuevo «regionalismo» madrileño, basado en la defensa del «Madrid federal», cargado, como suele ocurrir en las «guerras entre territorios», a partes iguales de revanchismo y victimismo. La línea de defensa de los «derechos de Madrid» incide en su condición como el mayor aportador a las arcas del Estado, un modelo de éxito basado

¹ Pasquall Margall, «Madrid se va», *El País*, 27 de febrero de 2001.

en la proyección exterior y ese argumento típicamente ideológico de la derecha local que defiende Madrid como un espacio de libertad económica sin parangón frente al exceso fiscal, burocrático y regulatorio de otras comunidades autónomas.

Convertidas hoy en las líneas de frente de la competencia interterritorial de los distintos gobiernos autonómicos, estas retóricas escamotean sin embargo lo fundamental: la proyección del Madrid global desde finales de la década de 1990 no ha sido el resultado de unas políticas públicas inteligentes, así como tampoco de las ventajas económicas asociadas a la capitalidad burocrática. El Madrid global es ante todo el resultado de una serie de transformaciones que se realizan a escala global y que encuentran en esta ciudad un nodo óptimo para la concentración de aparatos de decisión que hasta entonces apenas habían tenido escala «nacional». El conjunto de los desplazamientos económicos y sociales —en los que participan desde las corporaciones españolas que adquieren talla global en la década de 1990 hasta los modestos migrantes que se instalan en la ciudad provenientes de medio mundo— es lo que se ha tratado de explicar en las páginas precedentes. Parece más o menos obvio que la creciente especialización de Madrid en esas funciones directivas de carácter global ha estado detrás de su éxito y que el «Madrid se va» obedece principalmente a una lógica similar a la de los nuevos arreglos espaciales que ha generado la globalización neoliberal. Este Madrid exitoso se explica así en paralelo al Londres financiero y próspero que se suele oponer al norte inglés, industrial y decadente; al Nueva York de las finanzas globales renacido de la crisis de los años setenta y ochenta; al Miami capital extrarregional de las élites y la cultura en español americano; al Fráncfort centro financiero europeo; al Singapur nodo tecnológico y decisonal del sureste asiático, y a ese larguísimo etcétera que constituye a ese grupo formado por una pocas decenas de «ciudades globales».

Desde luego, el futurible «Madrid de los diez millones», que se ha publicitado en fechas recientes,² y su urgente articulación con el resto del país seguirán siendo la gran cuestión relativa a la vertebración del Estado y de lo que podríamos llamar la necesidad de «proyecto de país». Las preguntas que legítimamente se deberían considerar en ese debate es si en el marco de la economía global, por muy profunda que sea la crisis de la globalización neoliberal,³ hay alguna alternativa ibérica (¿Lisboa? ¿Barcelona?) que pueda capturar algunas de las funciones que concentra Madrid con la misma intensidad y éxito y, así mismo, cómo se articula un sistema de reparto (fundamentalmente fiscal) de la riqueza madrileña, que resulte justo al resto del país.⁴ Sea como sea, estas preguntas son las propias de aspirantes a gestores y a políticos profesionales. En lo que sigue de este artículo se plantea una pregunta mucho más sombría y con menos aprovechamiento para la gestión política: se trata de considerar de nuevo las contradicciones sociales del «modelo madrileño», que son susceptibles de estallar en la próxima crisis económica y que son además fundamentales en los posibles cambios de dirección hacia una mayor democracia e igualdad en la región.

La discusión es así enteramente otra. Se trata de abordar la desigualdad interna de la región: la formación de distintos segmentos y clases, la propia constitución contradictoria y frágil de los mismos, las potencialidades latentes de su politización, de su constitución en definitiva como sujetos contrahegemónicos. El núcleo de este análisis descansa, en última instancia, en la cuestión de la gobernabilidad. ¿Cómo se gobierna esta ciudad, y cuáles son las bases materiales, antes que ideológicas, de esta forma de gobierno? En definitiva, ¿cuáles son las posibles fracturas del «modelo Madrid»?

² Véase Fernando Caballero, *Madrid DF. Por qué Madrid debe consolidarse como la gran ciudad global del sur de Europa*, Madrid, Arpa, 2024.

³ Recomendamos aquí la lectura del segundo monográfico de esta revista: *El declive del neoliberalismo. La crisis de la solución a la crisis*. Cuadernos de Estrategia, núm. 2, 2024.

⁴ Este es, por ejemplo, el debate que plantea el libro de Fernando Caballero, *Madrid DF...*

Una sociedad tripartita

Por avanzar una respuesta a estas preguntas, la larga paz social de Madrid—fundamento de los gobiernos largos (tres décadas) del Partido Popular— parece haber estado asentada en la capacidad para proporcionar una movilidad social ascendente, por relativa que esta sea, a amplios segmentos de la población. La cobertura ideológica de esta forma de gobierno, empapada por los típicos lexemas neoliberales —libertad, propiedad, prosperidad basada en el trabajo, meritocracia, etc.—, tiene aquí su base material incontestable. En este sentido, la hipótesis podría ser: mientras la ciudad siga bombeando oportunidades para los principales componentes de su espectro social —desde los jóvenes profesionales a los inmigrantes recién llegados—, la paz tenderá a seguir siendo la norma, tanto en términos de ese eufemismo que recibe el nombre de «seguridad ciudadana» como de las posibles articulaciones políticas alternativas. De hecho, como se ha tratado de explicar en las páginas precedentes, el gran momento de ruptura política de la región, que se produjo en 2011, está asociado a los procesos de desclasamiento de las clases medias, que la crisis de 2008 aceleró y desveló de forma incontestable. De forma parecida, en el marco de una economía global sometida a crecientes incertidumbres, la próxima gran crisis tendrá seguramente una nueva traducción urbana: esta abrirá a buen seguro las grandes contradicciones sociales que se pueden observar por debajo de la superficie del Madrid global. La investigación sobre estas líneas constituye, por tanto, una tarea de prospección sobre el futuro.⁵ Este trabajo de minería debería proporcionarnos los materiales con los que seguramente se pueda forjar una política capaz de trascender la normalidad institucional. Una vez más se trata de hacer una pequeña aportación a la teoría de la crisis.

⁵ Véase el avance en este sentido de Nuria Alabao y Pablo Carmona, «El gobierno de la decadencia en Europa. Crisis, integración y nueva derecha radical», *Cuadernos de Estrategia. El declive del neoliberalismo*, núm. 2, 2024.

Por comenzar con lo más obvio. Madrid es una ciudad extraordinariamente desigual. Como sucede en casi todos los grandes nodos decisionales de la economía global, su estructura tiende a la polarización entre un estrato de altos y muy altos salarios, y una masa de trabajadores más o menos precarios. Se trata de la consabida dinámica de polarización entre la *global class*, formada por financieros y altos ejecutivos, además de la clase profesional asociada, y los trabajadores mal pagados de los servicios personales y de mercado, que progresivamente se asemejan a formas de nueva servidumbre doméstica. Entre ambos hay por supuesto un estrato intermedio constituido por la vieja clase obrera más o menos cualificada y el conjunto de segmentos sociales que incluye a los técnicos, los trabajadores de oficina de bajo nivel, el bajo funcionariado, etc., todos ellos sin grandes expectativas de carrera, al menos en los términos más exitosos de la clase profesional.

Este esquema de tres hojas —*global class* / clase profesional gestora, clase trabajadora cualificada y proletariado de servicio— requiere considerar otras dos cuestiones. La primera es que los dos sectores de empleo más dinámicos de la región son, por un lado, los de las finanzas, la abogacía, los seguros y los servicios profesionales a las empresas (desde el I+D y las consultorías técnicas hasta la publicidad y el márketing) y, por otro, los grandes agregados del trabajo de servicios: hostelería, restauración, comercio, etc. Las administraciones públicas, o los trabajadores de la sanidad y la educación, tradicionales nichos de empleo de las clases medias, muestran curvas de crecimiento mucho menores. De hecho, por paradójico que parezca a quienes todavía piensen en la ciudad como la vieja capital administrativa que fue, Madrid es una de las comunidades autónomas con un menor porcentaje de funcionarios y empleados públicos.⁶ La segunda cuestión a considerar es que el otro gran

⁶ El porcentaje de asalariados en el sector público de la región era, en el tercer trimestre de 2025, el 13,9 %, mientras que la media nacional era el 15,8 %. Solo La Rioja y Cataluña tenían unos porcentajes inferiores. Véase INE, Encuesta de Población Activa, Ocupados por situación profesional, sexo y comunidad autónoma, 3^{er} trimestre de 2025.

sector, que habitualmente conforma el nicho de empleo de las clases medias, formado por los profesionales independientes y los pequeños empleadores tiene en la región una proporción también bastante inferior a la del resto del país.⁷ Esta estructura social se reproduce fundamentalmente dentro de una población asalariada, o en expectativa de serlo, que constituye casi el 90 % de la población ocupada.⁸

En la tabla 2.1 se muestran algunos grupos estadísticos, que con trazo grueso corresponden con este esquema tripartito, y en los que la ocupación se muestra en relación con el nivel de estudios. Como se puede intuir, esta correlación entre ocupación y estudios a la hora de definir las grandes líneas de clase en la región metropolitana tiene un valor más orientativo que prescriptivo. Entre los trabajadores de servicios personales hay un componente notable de trabajadores con altos niveles de cualificación, muchos de ellos con formación universitaria, que difícilmente se podrían incluir dentro de la rúbrica del «proletariado de servicio». Y entre las llamadas clases trabajadoras cualificadas hay también un importante contingente de trabajadores con educación superior, así como otro formado por autodidactas y educados en el oficio (sobre todo, entre los trabajadores de más edad). Por supuesto, en todos los epígrafes suele haber una fuerte sobrecualificación. En cualquier caso, el esquema simplemente trata de expresar ciertas correspondencias: los «técnicos y profesionales, científicos e intelectuales» suelen requerir como prerrequisito de «casta» largos años de formación universitaria, mientras que los empleados de oficina y los trabajadores cualificados de la industria suelen necesitar también algún título de formación profesional específica, así como

⁷ El porcentaje de trabajadores por cuenta propia y empleadores era, en la Comunidad de Madrid, de un 11,7 % y un 3,2 % respectivamente, frente a un total nacional del 14,6 % y el 4,3 %. INE, Encuesta de Población Activa, Ocupados por situación profesional, sexo y comunidad autónoma, 3^{er} trimestre de 2025.

⁸ Concretamente el 88,3 % frente a una media española del 85,4. INE, Encuesta de Población Activa, Ocupados por situación profesional, sexo y comunidad autónoma, 3^{er} trimestre de 2025.

la formación secundaria. Correlativamente, la mayoría de los trabajadores de los servicios personales (como el empleo doméstico), la restauración (camareros, trabajadoras de hoteles, ayudantes de cocina) o las ocupaciones elementales de distinto tipo están asociados a una formación y un entrenamiento más o menos corto, aun cuando una parte importante de estos trabajadores estén también ampliamente sobrecualificados.

Tabla 2.1. Posible esquema tripartito de la estructura social de la región metropolitana de Madrid, 2025

	Ocupados por ocupación % respecto del total		Activos por nivel de formación alcanzado, % respecto del total	
Global class y clase media profesional	Directores y gerentes	5,2 %	Educación superior	51,5 %
	Técnicos y profesionales, científicos e intelectuales	26,4 %		
Clases trabajadoras cualificadas	Técnicos y profesionales de apoyo	14,9 %	Segunda etapa de educación secundaria con orientación profesional / Segunda etapa de educación secundaria, con orientación general	8,3 % / 16,4 %
	Empleos contables y otros empleos de oficina	10,3 %		
	Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción	7,9 %		
	Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	4,6 %		
Proletariado de los servicios	Trabajadores de los servicios de la restauración, personales, protección y vendedores	19,3 %	Primera etapa de educación secundaria y similar	18,5
	Ocupaciones elementales	10,7 %	Educación primaria	4,8 %
	Otros (militares, agricultores, etc.)	0,7 %	Analfabetos / estudios primarios incompletos	0.5 %

Fuente: EPA, Tercer trimestre de 2025.

En el bello mundo de la teoría y los modelos sociales, la estructura salarial madrileña debería corresponder parcialmente con este esquema tripartito —siempre en un mercado de trabajo donde casi el 90 % de los trabajadores son asalariados— y curiosamente en parte así lo hace. El hecho confirmatorio más destacado es la alta concentración de trabajadores con altos y muy altos salarios en la región. Tanto es así que los llamados superasalariados (con remuneraciones superiores a los 600 mil euros anuales) son casi exclusivamente un fenómeno madrileño.⁹ Se trata, sobre todo, de financieros, altos ejecutivos de empresas, socios profesionales de despachos, estudios, etc., así como los consejeros de las grandes corporaciones del IBEX 35 típica y periodísticamente asociados a salarios millonarios.¹⁰ No obstante, obtendríamos una imagen por completo distorsionada si no señaláramos que debajo de este estrecho segmento de superasalariados hay otro sector mucho más amplio formado por trabajadores de alta remuneración, que componen el grueso de los altos profesionales y directivos de las consultoras, las empresas y el sector público (funcionarios de alto nivel, gestores, políticos profesionales, etc.). De hecho, como se puede ver *infra* en la tabla 2.2, los trabajadores con buenos salarios (más de 60 mil euros)

⁹ La Agencia Tributaria, a nivel de toda España, establece un número muy reducido de declarantes con retribuciones superiores a los 601 mil euros. Registra solo 14 mil declarantes, apenas el 0,06 % del total, aunque sus retribuciones salariales constituían el 1,22 % de la masa salarial declarada (y una media unas 20 veces superior a la media de todos los declarantes) y el 25 % de los rendimientos del capital mobiliario (los activos financieros de distinto tipo). Aunque la AEAT no desagrega en su web los datos por comunidades autónomas, la explotación del Instituto de Estadística de Madrid de estos datos señala que un porcentaje importante de estos declarantes (superior al 30 %) tienen su residencia en Madrid. Véase AEAT, Estadística sobre IRPF por tramos de rendimiento, 2023.

¹⁰ La CNMV ofrece un informe anual sobre los consejeros de las grandes empresas cotizadas. En 2024, el número de miembros de alta dirección de estas empresas (116) era 916 y su remuneración media era de 759 mil euros por cabeza. El 60 % de estas empresas tiene su sede en Madrid. Véase Comisión Nacional del Mercado de Valores, *Informes de gobierno corporativo de las sociedades cotizadas*, ejercicio 2024.

constituyen, efectivamente, una proporción significativa de la población laboral de la región que comprende a casi el 10 % de los declarantes según la agencia tributaria. Sin lugar a mucha sorpresa, estos aparecen concentrados en los barrios burgueses del municipio de Madrid y las expansiones suburbanas del oeste metropolitano.¹¹

Tabla 2.2. Declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas por tramos de rendimiento

Total declaraciones	Menos de 6.010,00 euros	De 6.010,01 a 12.020,00 euros	De 12.020,01 a 18.030,00 euros	De 18.030,01 a 21.035,00 euros	De 21.035,01 a 30.050,61 euros	De 30.050,62 a 60.101,21 euros	Más de 60.101,21 euros
3.897.784	711.984	361.868	343.289	294.735	712.475	1.079.087	394.346
100,0 %	17,9 %	9,1 %	8,6 %	7,5 %	17,8 %	27,1 %	9,9 %

Fuente: Instituto de Estadística de la CAM, Explotación regional del IRPF, 2023.

Por debajo de este segmento, la estadística tributaria muestra lo que podríamos considerar como la «clase media plena»: comprende casi al 30 % (27,1) de todos los declarantes (entre los 30 y los 60 mil euros anuales) con datos de 2023. Este es el cuerpo de población con unas rentas relativamente acomodadas —merece recalcar aquí que en las estadísticas del IRPF por tramos de renta se incluyen no solo los salarios, sino también pensiones, rentas por activos financieros y por bienes inmuebles—. Este grupo de declarantes formado principalmente por los

¹¹ El Instituto de Estadística de la CAM ofrece resultados desagregados por municipios y áreas estadísticas, y este tramo de renta está obviamente sobrerrepresentado en los municipios más ricos de la región. De este modo, si este grupo constituye casi el 9,9 % de los tramos de renta para el conjunto de la Comunidad, en Pozuelo de Alarcón son casi el 25 % de los declarantes, en Las Rozas el 22,7 % y en Majadahonda el 22,6 %. Véase Instituto de Estadística de la CAM, Explotación regional del IRPF, 2023.

tramos medios y bajos de la clase profesional y también de la clase trabajadora cualificada de mayores ingresos constituye seguramente el sector sobre el que gira la estabilidad social y política de la región.

No obstante, los datos más reveladores se muestran en los siguientes tramos de renta. *Grosso modo* la estadística tributaria (véase de nuevo la tabla 2.2), muestra un amplio grupo de declarantes entre los 18 mil y los 30 mil euros, que comprende al 25 % del total. Este amplio grupo, que en ocasiones puede identificarse con el segmento inmediatamente superior de las clases trabajadoras, y que en el caso de hogares con doble sueldo —y en la estadística presentados con declaraciones separadas— puede disponer de un nivel de estatus similar al de la «clase media plena» constituye, sin embargo, una suerte de posición liminal entre los segmentos de renta alta y aquellos otros en situación de incertidumbre. En términos de clase, este amplio grupo no presenta cohesión: está formado por un complejo conjunto de posiciones que incluyen a los profesionales más proletarizados o en proceso de formación, una parte importante de los pensionistas de la región, los trabajadores con mejor suerte del proletariado de servicio, así como un amplio grupo de trabajadores más o menos cualificados, técnicos de distinto tipo, funcionarios de bajo nivel, etc. Un conglomerado, por tanto, bastante incoherente de trayectorias profesionales y situaciones laborales, que en algunos casos representan una estabilización relativa, en otros responden al inicio de la carrera profesional y en otros al final de una vida laboral o una descualificación profesional motivada por una multitud de razones (obsolescencia profesional, discapacidad, vejez, etc.).

En cualquier caso, el dato más chocante que se muestra en la tabla es el gran número de declarantes con rentas inferiores a los 18 mil euros brutos —lo que en términos salariales sería poco más que el salario mínimo interprofesional— y que supone el 36,6 % del total, además de un segmento sustancial (17,9 %) que registra ingresos de menos de 6.000 euros anuales. Este amplio grupo de la población parece reunir a la mayor parte de los desempleados

que hacen declaración, un gran número de trabajadores intermitentes que solo llegan a trabajar una parte del año, buena parte de los subempleados involuntarios (que trabajan a tiempo parcial aun cuando querrían trabajar más), a los trabajadores de baja remuneración y a los pensionistas con menos derechos. En conjunto, comprende a la mayor parte del proletariado de servicio de la región. De hecho, aun cuando incluye otras muchas situaciones, este tercio largo de los declarantes reúne principalmente a los sometidos a las condiciones de mayor precariedad, temporalidad e infrarremuneración. Sin lugar a sorpresa, la mayor proporción de este tipo de trabajadores se concentra en los municipios y distritos del sur de Madrid.¹²

La estadística tributaria constituye solo una aproximación a la estructura de ingresos de la sociedad madrileña, de hecho infravalora el número de personas con bajos ingresos (debido a que la gran mayoría no están obligados a presentar declaraciones), al tiempo que no llega a registrar la economía sumergida (que se da en todos los tramos de ingreso, pero que en términos absolutos es mayor en los grupos de ingresos más altos). En cualquier caso, la radiografía que presentan las estadísticas tributarias se pueden confirmar con datos de otras fuentes. Así, por ejemplo, la Encuesta de Estructura Salarial, con datos de 2023, muestra por un lado que el salario medio en Madrid está entre los más altos del país (solo superado por el País Vasco). Y al mismo tiempo que la «ventaja» de Madrid está concentrada en los tramos salariales más altos, el cuartil y el decil superiores, donde la región se muestra imbatible, con porcentajes que son respectivamente un 17 y un 20 % superiores a los de la media nacional. Correlativamente, los salarios más bajos (del cuartil y el decil de menores salarios) son apenas unos puntos superiores a los de la

¹² Así, por ejemplo, en la subárea estadística del sur de la CAM, estos grupos de bajos ingresos constituyen el 42 % de los declarantes, siendo el 50 % en Parla, el 45 % en Fuenlabrada o el 43 % en Leganes. Por contraste, en el oeste metropolitano este tipo de declarantes está por debajo del 30 % y en los municipios más ricos está incluso por debajo del 20 %. Véase Instituto de Estadística de la CAM, Explotación regional del IRPF, 2023.

media nacional y están por debajo de las medias de otras comunidades (como Navarra, País Vasco o Baleares). La horquilla o la distancia, por tanto, entre los salarios más altos y los más bajos es bastante superior en Madrid a la media española, al igual que a la de la gran mayoría de las comunidades autónomas.¹³

Caso de que demos por buena la división tripartita de la sociedad madrileña y que parece confirmarse según los tres parámetros brevemente analizados —ocupación / situación profesional, nivel de estudios e ingresos—, merece ahora la pena considerar cada grupo por separado. La pregunta que se plantea aquí es si cada uno de estos grupos tiene entidad suficiente como para ser considerada como una clase social en sentido lato, con una posición estructural y una experiencia coherentes, lo que la colocaría en proceso de afirmarse como un sujeto social y político propiamente dicho. O si por el contrario seguimos en una situación más parecida al mar fluido y heterogéneo de la sociedad de clases medias, en el que las trayectorias se experimentan como resultado de fuerzas aleatorias y del mérito individual, según las narrativas neoliberales al uso. Por avanzar algo, la consolidación de estos grupos como clases sociales —en cierto modo como clases *en sí y para sí*— sería el síntoma más evidente de que la fractura social se estaría convirtiendo en fractura política. Por eso, aquí es preciso prestar especial atención al análisis de la consistencia interna de cada uno de estos grupos-clase, de sus contradicciones internas, de su división en distintas fracciones y de las luchas competitivas entre estas mismas fracciones, lo que debería ofrecer igualmente algunas pistas sobre la gestación de los movimientos subterráneos que siempre preceden a las crisis.

La clase media profesional y sus fracciones

En el cuadro descrito, la *global class* y la clase media profesional se presentan como las principales candidatas a

¹³ Véase INE, Encuesta de Estructura Salarial, Resultados nacionales y por comunidades autónomas, 2023.

conformarse como un sujeto político propiamente dicho. Dentro de este amplio grupo neoburgués, asociado a la economía global, se dirimen todos los ámbitos decisivos de la ciudad. No solo se trata del grupo de mayores ingresos, cuya centralidad política resulta indiscutible, al igual que su predominio social y moral manifiesto en su capacidad para marcar el pulso cultural y servir de espejo oficioso del Madrid global. Efectivamente, si Madrid dispone de algo así como una *clase dominante* esta corresponde con su *global class* o en su defecto con la clase media profesional que la rodea.¹⁴

Sin embargo, de una forma ciertamente contraintuitiva, esta clase dista mucho de ser un colectivo homogéneo. La propia ambigüedad de los términos que aquí empleamos, que oscilan entre la *global class* y la clase profesional, revela que hay un segmento propiamente directivo (en las empresas, en las consultorías, en la alta política) y otro subordinado (la clase profesional). Por otra parte, esta clase, seguramente demasiado amplia, lleva largo tiempo experimentando un proceso de desafiliación y caída, que ha estado en la base de la crisis política que se vivió en 2011.¹⁵ Sea como sea, partimos de la hipótesis de que esta clase constituye el ideal aspiracional de la sociedad madrileña y, en tanto principal beneficiaria de la proyección del Madrid global, es también la principal portadora de las retóricas de libertad y mérito que los administradores políticos de la región han sabido proyectar como el tono ideológico por antonomasia de la sociedad madrileña.

¹⁴ El concepto de clase dominante es extremadamente insidioso y ambiguo, hasta el punto de que resulta analíticamente complejo. Si en la vieja sociedad industrial, la burguesía podía todavía representar esta posición, hoy resulta mucho más difícil repetir este término, al menos sin explicarlo, debido a la compleja interrelación entre élites locales, corporaciones y agentes transnacionales, administraciones públicas y la propia solidez o no de la sociedad civil. En cualquier caso, en Madrid, la *global class* y el ápice de la clase media profesional se conjugan de forma variable en todos los segmentos decisivos. Para una aproximación al concepto y sus problemas se puede leer el texto clásico de Wright Mills, *La élite del poder*, Ciudad de México, FCE, 2013.

¹⁵ Véase de nuevo para una explicación social del 15M, E. Rodríguez, *La política en el ocaso de la clase media...*

En lo relativo a su posición social subjetiva y a la modelación de su experiencia, desde prácticamente su formación en los años sesenta y setenta, pero sobre todo desde su consolidación como pivote social de la ciudad en las décadas de 1980 y 1990, esta clase ha tratado de segregarse (en todos los sentidos) del resto de la ciudad, con el fin de materializar su propia idea de una ciudad separada y propia. Como ha sucedido en otras grandes ciudades, y según un patrón conocido, la clase media profesional ha experimentado un largo viaje de separación social, por el que ha tratado de dejar atrás tanto los barrios socialmente abigarrados de los municipios consolidados como la dependencia de servicios públicos progresivamente masificados y deteriorados.¹⁶

Por un lado, y desde fechas tempranas, se registra un fuerte movimiento migratorio de esta clase hacia espacios urbanos propios y cada vez más homogéneos. Así se verifica en la explosión de las áreas suburbanas del arco norte y oeste desde los años setenta, justo cuando este segmento social se confirmaba como una clase con cierta autoconciencia, dando lugar a un proceso canceroso de consumo del territorio, tal y como se puede reconocer en el crecimiento en mancha de aceite de las promociones de chalets pareados o adosados que hoy constituyen el paisaje urbano típico de este área suburbana.¹⁷ En el ciclo de los años dos mil, esta modalidad recibió un nuevo impulso con los nuevos desarrollos urbanos de manzana cerrada y servicios comunitarios privados que fueron la base de los nuevos ensanches urbanos de Madrid y de

¹⁶ El modelo de esta gran migración de los centros urbanos a los nuevos suburbios segregados lo constituye el llamado *white flight* de la clase media blanca de Estados Unidos a partir de la década de 1950. Esto provocó, en un corto periodo de tiempo, la decadencia de los centros urbanos y la descomposición de los antiguos barrios de matriz étnica, que fueron estudiados en el conocido trabajo (casi una elegía a una forma de vida desaparecida) de Jane Jacobs, *Muerte y vida de las grandes ciudades estadounidenses*, Madrid, Capitán Swing, 2011.

¹⁷ Véase también el artículo de Almudena Sánchez Moya, «La crisis como oportunidad. Madrid: la permanente reinención del negocio inmobiliario», incluido en este volumen.

los grandes municipios de la región metropolitana. Arquétipicamente conocidos por un acrónimo técnico, PAU (Programa de Actuación Urbanística), estos desarrollos consisten básicamente en un conjunto superpuesto de urbanizaciones en altura con servicios privados (piscina, gimnasio, jardines, etc.).¹⁸

Correlativamente, este segmento social ha tratado también de garantizarse medios de reproducción social propios, distintos y mejores que los que proporcionan los sistemas públicos, que en la región también han experimentado un proceso de deterioro paulatino en las últimas décadas. La base material de este fenómeno descansa en los procesos de financiarización que de forma capilar han ido invadiendo las economías domésticas y que de una forma sucinta podríamos resumir bajo el dominio de una progresiva dependencia del patrimonio y de los activos financieros como proveedores de rentas y seguridad.¹⁹ Madrid presenta, de hecho, la mayor proporción de población y hogares que recurren a servicios privados, por lo general con subvención pública, tal y como manifiesta que casi la mitad de los niños y adolescentes estén matriculados en centros concertados y privados,²⁰ que un 37,5 % tenga seguro médico privado²¹ o que casi

¹⁸ Para una análisis de estos barrios y de las formas de vida a los que dan lugar me remito de nuevo a Jorge Dioni López, *La España de las piscinas...*

¹⁹ Véase para el caso español Isidro López y Emmanuel Rodríguez, *Fin de ciclo...*

²⁰ Sobre un total de 1,26 millones de alumnos matriculados en enseñanza no universitaria, el sector público solo cubría al 53,6 % de esa población, mientras que el sector concertado matriculaba al 28,1 % y el privado al 18,3 %. Véase Dirección General de Bilingüismo y Calidad de la Enseñanza. Consejería de Educación, Ciencia y Universidades, *Datos y Cifras de la Educación 2024-2025*, diciembre de 2024. Madrid era la segunda comunidad autónoma, solo después del País Vasco, por penetración del sector privado y concertado en la educación.

²¹ Madrid es la comunidad autónoma con mayor porcentaje de población con seguro médico privado: de hecho, ese 37,5 % de población con seguro privado se debe comparar con el 26 % de la media nacional en 2024. Véase Fundación Idis, *Observatorio del sector sanitario privado 2025*, abril de 2025.

el 20 % sea titular de fondos de pensiones privados.²² La parte mayor de estos clientes de compañías de seguros médicos y servicios educativos concertados es obviamente la clase media profesional.

De modo parecido, esta clase, especialmente el segmento de más edad, constituye el núcleo de la sociedad de propietarios madrileña. La vivienda en propiedad es una característica indisociable de las clases medias en España y en el caso de muchos hogares esta no se reduce a la vivienda principal, sino también a segundas y terceras propiedades, que operan como segundas residencias²³ o que son destinadas a vivienda en alquiler, y por las que reciben unos ingresos regulares en forma de rentas. En la estructura de ingresos de estas acomodadas clases medias hay siempre que considerar las rentas financieras provenientes de sus propiedades inmobiliarias. Así, por ejemplo, el principal beneficiario del espectacular encarecimiento de los alquileres que se desencadena a partir de 2016 y sobre todo de 2020 es este mismo segmento de las clases medias consolidadas.²⁴

²² Aunque media docena de provincias (casi todas ellas notablemente más envejecidas: Segovia, Soria, Teruel, Huesca por mencionar las cuatro primeras) cuentan con un porcentaje mayor de población con fondos de pensiones individuales, Madrid representa el mayor volumen de capitalización de esos fondos, con casi un cuarto del total nacional. Para más información véase: INVERCO, *Las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones. Informe 2024 y perspectivas 2025*, Madrid, 18 de febrero de 2025.

²³ El fenómeno de la segunda residencia en forma de chalets y «casas de campo» es, de hecho, la forma urbana característica de los pueblos de ambas vertientes de la Sierra de Guadarrama, significativamente rebautizada por buena parte de su población como la Sierra de Madrid. Según el Censo de Viviendas de la Comunidad de Madrid de 2022, la región disponía de 381 mil viviendas unifamiliares, el 13 % del total, de las cuales algo menos de la mitad se encuentran ubicadas en los tres sectores de la sierra (oeste, central y norte), la mayor parte como segundas residencias, aunque es cada vez más corriente la utilización de las mismas como vivienda principal.

²⁴ Para una discusión sobre esta cuestión, véase el trabajo de Pablo Carmo-na Pascual, *La democracia de propietarios. Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2022.

Considerada más allá de sus divisiones internas, la clase media profesional madrileña aparece así como el habitante típico de los ensanches y extensiones suburbanas del norte y oeste de la región. Su ciudad ideal son los «espacios residenciales» en forma de aglomeraciones de chalets o de desarrollos en manzana cerrada, que derivan en formas de vida más propias de la «urba»,²⁵ que de un barrio tradicional: una vida centrada en la carrera profesional y la reproducción familiar, con la consecuente dependencia del automóvil privado que organiza el desplazamiento pendular entre el trabajo, el centro comercial y la vivienda. Una vida igualmente garantizada en la que los sistemas públicos entran en combinación variable con formas de provisión de servicios privada o público-privada y en la que el patrimonio juega un papel determinante, tanto en la estructura de ingresos como en la centralidad de la herencia como institución familiar.²⁶ El predominio de esta forma de vida no agota obviamente el repertorio de opciones de la clase media profesional. Así lo muestra su persistencia en los barrios de mayor renta del municipio de Madrid (Salamanca, Retiro, Chamberí), que responde con un estilo de consumo propiamente urbano, pero acomodado y seguro, con servicios que, por lo general, se consideran dentro del segmento de lujo, y que tan atractivo resulta a expatriados ricos de otras partes del mundo. Tampoco contradice las dinámicas de gentrificación de algunos viejos barrios obreros colindantes con el centro de la ciudad, que hoy se han convertido en lugares predilectos para los segmentos más jóvenes y precarizados de las clases medias, los cuales se

²⁵ La «urba» diminutivo corriente de «urbanización» se puede considerar como el concepto «emic» (punto de vista «nativo») de esa forma de vida entre iguales, que socializa en los servicios privados del complejo o del centro comercial cercano y se desplaza fundamentalmente con medios de transporte privados y motorizados (moto en la juventud, coche en la madurez) por oposición al centro urbano o al barrio obrero.

²⁶ Véase para un desarrollo de estas «prerrogativas» de la clase media, E. Rodríguez, *El efecto clase media. Crítica y crisis de la paz social*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2022, especialmente «La figura del propietario: la formación del capitalismo popular en España», pp. 129-147.

podrían clasificar dentro del rango de las llamadas clases creativas.²⁷ Sea como sea, en todos los casos parece reconocerse una tendencia a la construcción de espacios semiprivatizados, social y culturalmente homogéneos.

Naturalmente, esta forma de vida rezuma ideología por todas partes. Tanto en la morfología del territorio suburbano, dominado por el unifamiliar o por el bloque cerrado, como en los tradicionales barrios ricos, la clase media profesional expresa un sentido de conquista de su posición por derecho propio, que invariablemente corresponde con sus méritos en el trabajo y en el estudio —consideremos siempre las credenciales universitarias como condición de esta clase—. El fuerte sentido meritocrático, que justifica y refuerza su posición, ha sido también la base de la incontestable hegemonía de la derecha popular, que representa a esta clase con niveles de adhesión a la búlghara, más propios de una república socialista popular que de un régimen pluralista.²⁸ Efectivamente, el gobierno largo del Partido Popular ha tenido su base social en la inquebrantable adhesión de la clase media bien establecida, a la que ha respondido con una política consecuente, satisfaciendo sistemáticamente su deseo de segregación, ya sea favoreciendo la enseñanza concertada y subvencionando la privada, facilitando la suburbanización de la región (con autovías, leyes y planes de liberalización de

²⁷ Efectivamente, jóvenes profesionales vinculados a los sectores de la comunicación, la cultura, el llamado tercer sector, etc., suelen ser la punta de lanza de este tipo de procesos de colonización urbana. El uso aquí de clase creativa, enfrentada a una degradación del modelo ideal de la clase media profesional, es, sin embargo, casi el opuesto al de su divulgador Richard Florida, como elemento vital y vivificante de las ciudades contemporáneas. R. Florida, *La clase creativa. La transformación de la cultura, el trabajo y el ocio en el siglo XXI*, Barcelona, Paidós, 2010.

²⁸ En las elecciones a la Comunidad de Madrid de 2023, el PP de Isabel Díaz Ayuso ganó con el 47,32 % de los votos, pero lo verdaderamente sorprendente fue la uniformidad del voto en los barrios ricos del municipio de Madrid y en los municipios del arco suburbano norte-oeste. Allí la media del voto a la derecha se mantuvo muy por encima del 60 %, siendo corrientes porcentajes del 70-80 % en las secciones censales de mayor renta.

suelo, etc.), reduciendo los impuestos autonómicos a estos sectores o bonificando los impuestos de patrimonio, transmisiones y sucesiones. La retórica de la libertad de elección —de lugar de residencia, de colegio, de médico— se ha convertido así en el lenguaje que vincula esta clase a su representación política.

De hecho, la clase media profesional asociada a la proyección del Madrid global constituye la mejor realización material de una forma de gobierno propiamente neoliberal. Beneficiaria de las oportunidades laborales y económicas que se concentran en la región metropolitana, esta clase social ha experimentado su particular momento social con la habitual autocomplacencia de los nuevos ricos, que remiten su éxito a su propio mérito, al tiempo que se han vuelto manifiestamente ciegos a las condiciones que lo hicieron posible. La particular miopía de este bloque hegemónico neoburgués se proyecta con especial crueldad sobre el proletariado de servicio, que en buena medida crece a su sombra, como la nueva servidumbre que le garantiza prácticamente todo: el cuidado de sus niños y ancianos, la limpieza de sus hogares, un ocio asequible y variado, e incluso unas rentas regulares en un mercado de alquiler saturado.

Pero como se ha señalado, este amplio segmento social carece de homogeneidad: muestra también fisuras y divisiones, que amenazan su propia consistencia como una clase propiamente dicha. De una parte, el ápice de este grupo, formado por la *global class* de altos ejecutivos, estrellas mediáticas y millonarios de distinto tipo constituye realmente una clase social propia, con niveles de segregación y protección mucho mayores. Desde las urbanizaciones de lujo como La Moraleja o Puerta de Hierro, el segmento social más rico de la ciudad se constituye realmente como un mundo aparte, más propio de una nueva aristocracia financiera que de la clase media profesional. De otra parte, esta clase media está surcada por toda una serie de divisiones que tienen que ver con la edad, la situación profesional, la propia profesión, el empleo en el sector público o privado, el mayor o menor patrimonio

acumulado, las herencias recibidas, las rentas disponibles, etc. Estas divisiones determinan ligeras variaciones en la percepción e incluso pequeñas divisiones políticas. Se reconoce así un sector minoritario de la clase profesional, autoubicado en la izquierda, y que está condicionado según líneas de edad (más jóvenes), profesión (profesiones vinculadas al servicio público como profesores y sanitarios) y sector de empleo (tercer sector e industria cultural). Paradójicamente esta izquierda de la clase media profesional es, hoy por hoy, la única izquierda realmente existente en Madrid tras la debacle de la izquierda obrera en las décadas de 1980 y 1990. Entre este segmento social, los partidos de izquierda de la región reclutan la mayoría de sus cuadros.

Sin embargo, el aspecto más contradictorio de este bloque no se define por su presunta división política, como alrededor del problema recurrente de su reproducción, manifiesto en la tendencia a la precarización y la proletarianización de los sectores más redundantes de la clase media profesional. La desafluencia opera, sobre todo, en la secuencia generacional. En las últimas décadas, los recién incorporados al mercado laboral han observado una fuerte devaluación de sus credenciales universitarias, un manifiesto deterioro de las condiciones laborales en un número creciente de profesiones²⁹ y un encarecimiento sostenido de la vivienda tanto en la compra como en el alquiler. Síntomas de los crecientes problemas en el recuento de las clases medias profesionales son la emancipación tardía, la dependencia familiar y las bajas tasas de natalidad de los más jóvenes. Y sin embargo, también aquí, hay un factor que opera como contratendencia a la proletarianización de los hijos de las familias acomodadas y propietarias. Esta es, sin duda, la herencia, clave también fundamental en el gobierno neoliberal de la región. En los próximos años, la mayor masa patrimonial de la historia

²⁹ La digitalización, el desarrollo de las TIC y ahora de la inteligencia artificial han abundado en las últimas dos décadas en la obsolescencia de muchos nichos profesionales de las clases medias como el periodismo, la traducción, la contabilidad, el análisis de datos, etc.

del país, acumulada por la generación que vivió la Transición y aprovechó los grandes ciclos financiero-inmobiliarios de la democracia (entre 1986 y 1992 y entre 1997 y 2008), será transmitida en herencia a sus vástagos. Paradójicamente, esta transferencia patrimonial permitirá la reproducción de esta clase social por medios que difícilmente se pueden apuntar en la cultura del esfuerzo y del mérito.³⁰

Seguramente, sin embargo, la posibilidad de un devenir rentista de las clases medias en crisis³¹ no se pueda considerar como una contratendencia suficiente a estas líneas de crisis. En la Gran Recesión iniciada en 2008, los problemas de reproducción y la creciente desafiliación social de las clases profesionales actuaron como un factor de aceleración política. Es posible que estos problemas vuelvan a reproducirse en próximos episodios de crisis. La tendencia a la inestabilidad y a la proletarianización de segmentos de la clase profesional va a jugar en Madrid, como en otras partes del mundo,³² un papel importante en la crisis en curso.

Las «clases trabajadoras»: un lugar de contradicciones

El segundo grupo a considerar es mucho más incoherente que la clase media profesional. La indicación que hemos elegido («clases trabajadoras cualificadas») no deja

³⁰ El fenómeno ha sido objeto de cierto debate público en medios con titulares como «La Gran Sucesión de los “baby boomers”: sus hijos heredarán más riqueza y también desigualdad» (*El País*, 28 de abril de 2024); «Las herencias de los “boomers” van a concentrar aún más la riqueza en los que ya son los más ricos» (*eldiario.es*, 13 de noviembre de 2024); «La era de la “heredocracia”: el motor oculto de la desigualdad» (*El orden mundial*, 9 de septiembre de 2025).

³¹ Véase de nuevo E. Rodríguez, *El efecto clase media...*, especialmente el epígrafe «Recomposición o ruptura: las nuevas figuras de la clase media», pp. 285-306; y también Carmona Pascual, *La democracia de propietarios...*

³² Véanse al respecto las reflexiones de quienes acuñaron el concepto por primera vez en EEUU, Barbara Ehrenreich y John Ehrenreich, *Ni arriba ni abajo. Auge y caída de la clase profesional*, Barcelona, Verso, 2023.

de ser extremadamente imprecisa. Y ciertamente lo que hay debajo de la clase media profesional es un complejo crisol de trabajadores con distintas posiciones, que incluye asalariados y autónomos, trabajadores del sector privado y del sector público, obreros manuales y empleados de oficina, trabajadores de la industria y de los servicios. La frontera más evidente con respecto de la clase media profesional —seguramente el rasgo que más les unifica— es la menor importancia de las credenciales educativas y especialmente la ausencia del requisito de la formación universitaria para la práctica de su trabajo. En cualquier caso, se trata de una clase «cualificada», que desempeña una profesión o un oficio, que corresponde con ciertos nichos de empleo, así como con ciertas garantías laborales y niveles de remuneración superiores a las del proletariado de servicio.

En la tabla 2.1 se incluía dentro de las «clases trabajadoras cualificadas» grupos en principio dispares. En primer lugar, aparecía el segmento más próximo a las clases medias profesionales, el amplio grupo de los «técnicos y profesionales de apoyo», que cubre una variedad enorme de sectores y campos: ingeniería, salud y farmacia, apoyo a la educación, administración, informática, servicios jurídicos, etc. En este caso, la diferencia con los profesionales titulados es de grado, de formación y calidad del título, de autoridad y de responsabilidad. En cualquier caso, este grupo es colindante con las clases medias profesionales. En ocasiones, estas ocupaciones están confundidas con el amplio grupo de los trabajadores de oficina de cualificación media, dedicados en su mayoría a las tareas de contabilidad, administración, secretaría, recepción, al tiempo que también incluye a una parte de los empleados adscritos a operaciones de venta y marketing. Dentro de este grupo, se incluye el sector relativamente amplio de los funcionarios y empleados públicos de la administración y la atención al público. E igualmente se podrían incluir aquí los empleados de algunos servicios públicos como bomberos, policías, etc. Sumadas todas estas categorías constituyen algo más del

25 % de la población ocupada en la región.³³ *Grosso modo* y con algunas excepciones corresponden con lo que tradicionalmente se conocía como el sector subordinado de los empleados de cuello blanco.

En este modelo tripartito, dentro de las «clases trabajadoras cualificadas» se recoge asimismo lo que queda de la vieja clase trabajadora industrial, con exclusión de su sector menos cualificado y sometido a una mayor temporalidad (especialistas, peones, etc.), con el añadido de los trabajadores de oficio de la construcción, la logística y los transportes. Se trata de los grupos que la «clasificación de ocupaciones»³⁴ reúne bajo los rótulos de «Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción» y «Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores». Dentro de estos grupos están, por un lado, los oficios de la construcción y la industria (como electricistas, soldadores, mecánicos, carpinteros, etc.) y, por otro, los «operadores» de maquinaria y transportistas de todo tipo. Demográficamente se trata, no obstante, de un grupo en recesión, que constituye apenas el 10 % de la población ocupada madrileña. Su descenso responde al desplazamiento histórico de las ocupaciones manuales en la industria y similares a las ocupaciones «medias» en los servicios, normalmente saltando una generación y mediando una fuerte inversión educativa en los hijos.

En la geografía metropolitana, las clases trabajadoras cualificadas ocupan un espacio claramente distinto al de la clase media profesional, aun cuando existan territorios de contacto y un cierto hojaldramiento de todos los grupos sociales en los centros urbanos y algunos barrios históricos. Las clases trabajadoras fueron los primeros ocupantes de los distritos y barrios del sur y el este de la

³³ Véase tabla 2.1 y EPA, Ocupados por ocupación, 3^{er} trimestre, 2025.

³⁴ A la hora de considerar la clasificación de ocupaciones a las que nos referimos merece la pena leer con cierto detalle el documento de Clasificación Nacional de Ocupaciones 2011 (CNO2011), que sirve de base estadística para el INE, y la Encuesta de Población, disponible *on line* en https://www.ine.es/daco/daco42/clasificaciones/cno11_notas.pdf. Como se puede cotejar de esta lectura, dentro de las clases trabajadoras cualificadas se han incluido los grupos 3, 4, 7 y 8.

ciudad, con prolongación a algunas zonas del norte (Tetuán, Fuencarral, Hortaleza), y también de las ciudades del amplio semicírculo de la corona metropolitana que va desde el norte hasta el suroeste. Se trata de un territorio que característicamente enhebraba el llamado cinturón obrero de Madrid, formado no solo por la mitad de los distritos de la capital, sino también por una docena de ciudades que superan o rondan los 100 mil habitantes: Móstoles, Alcalá de Henares, Leganés, Fuenlabrada, Getafe, Alcorcón, Torrejón de Ardoz, Parla, Alcobendas, San Sebastián de los Reyes, Pinto-Valdemoro y Coslada.

Tradicionalmente la forma de este territorio de las clases trabajadoras era nítidamente urbana y se organizaba en torno al «barrio» como lugar —hoy con resonancias casi míticas— de ocio y provisión de servicios. La «vida de barrio», como referente para la formación de una identidad caracterizada por unas costumbres, ciertos lugares e incluso un habla determinada (marcada por ciertos casticismos y en parte identificada con el llamado *cheli*³⁵), fue un rasgo específico de la clase obrera de Madrid entre las décadas de 1950 y 1980.³⁶ El barrio fue también el espacio de politización fundamental de la clase obrera en la historia reciente de la ciudad, tal y como se ha mencionado al hablar de la crisis urbana de los años setenta y del desarrollo del movimiento vecinal.

³⁵ El *cheli* heredero del casticismo *chulapo* quedó referido a partir de los años setenta como el habla juvenil de los chicos y chicas del centro y los barrios de Madrid. Aun cuando sigue dejando un rastro en el habla de la ciudad, hoy por hoy, está sin embargo prácticamente diluido en el acento dominante, pretendidamente neutro, de la región metropolitana. En las décadas de 1980 y 1990 hubo un notable interés por esta jerga con varios diccionarios recogidos por voces tan presuntamente ilustres como el inefable Francisco Umbral y el cantante Ramoncín.

³⁶ El barrio, con referencias continuas a los más castizos (como Lavapiés, las Vallecas y los Carabancheles), ha sido un tópico recurrente en la literatura madrileña: desde las novelas de Pío Baroja y Azorín de principios del siglo XX o el realismo social de los años sesenta (con Martín Santos como su mejor representante) hasta la novela reciente que reivindica las raíces de «barrio» para las figuras más dispares.

No obstante, esta identidad entre barrio y clase trabajadora lleva ya varias décadas erosionándose, produciendo nuevas formas sociales, que solo vagamente recuerdan a la «vida de barrio» y que de hecho buscan una asimilación —tanto estética como experiencial— con los espacios residenciales de las clases medias profesionales. Como ha sucedido con estas últimas, amplios segmentos de las clases trabajadoras han migrado desde sus antiguos barrios hacia espacios urbanos con otras morfologías y más adaptados a otras formas de vida. El punto esencial de este desplazamiento ha sido el abandono de los hijos de la vieja clase trabajadora, especialmente de aquellos con más recursos, formación y más integrados en los sectores técnicos y de trabajo de oficina, de los barrios con peores dotaciones, servicios, urbanismo o calidades constructivas, que han sido recolonizados por los nuevos inmigrantes del proletariado de servicio.

En este proceso, se ha construido una nueva modalidad de ciudad que reproduce en parte el modelo de los PAU y las urbanizaciones de la clase media, pero que se distingue del mismo por sus dependencias del sector público y por sus peores calidades. De hecho, los nuevos ensanches de las clases trabajadoras se han construido por lo general en las zonas adyacentes a sus viejos barrios y municipios, en un proceso de extensión de las periferias más allá incluso de la Comunidad de Madrid. Con precisión casi de cirujano, la gran línea de la segregación social se mantiene, dejando el norte-oeste, con sus encinares, pies de sierra y aires frescos para la clase media profesional; y el sur-este con sus secarrales, cantiles y todas las instalaciones sucias del metabolismo madrileño (escombreras, depuradoras, basureros, incineradoras) para las clases trabajadoras. De este modo, desde la década de los dos mil, se ha consolidado una tercera, e incluso una cuarta corona metropolitana, que se extiende por el mismo arco noreste-suroeste, pero que ahora se prolonga hacia las provincias de Guadalajara y la comarca de La Sagra en Toledo. Este movimiento sigue, además, el de los polígonos industriales y logísticos que buscan terreno más barato y en mejores condiciones.

Dominados por las manzanas cerradas y a veces incluso por las promociones de unifamiliares, si bien más densos y con peores equipamientos y servicios, estos ensanches para las clases trabajadoras pretenden reproducir la forma de vida de las zonas residenciales suburbanas de la clase media profesional. La «vida de barrio» que se organizaba alrededor de los mercados, tiendas y bares locales es, desde hace algún tiempo, intercambiada por la visita regular a los gigantescos centros comerciales, que han crecido colgados de las autovías madrileñas. Estos sirven como verdaderos centros de reunión de los nuevos ensanches, lugares de compra y ocio, y verdaderos refugios climáticos en los duros inviernos y en los tórridos veranos. La vida en los ensanches de «clase trabajadora» es también una vida dominada por el transporte privado.

Otro aspecto que marca la distancia entre las clases trabajadoras y la clase media profesional es su menor «autonomía» respecto de los servicios públicos. Entre este segmento social, el acceso a la enseñanza concertada y sobre todo a los seguros médicos privados es mucho menor que entre la clase media profesional. De un lado, la memoria sigue teniendo un peso: en Madrid la expansión de los recursos (colegios, institutos, hospitales) que han servido de base a un Estado de bienestar más o menos universal fueron el resultado de la presión del movimiento obrero y el movimiento vecinal. De otro, por ingresos y seguridad en los mismos, las clases trabajadoras difícilmente podrán completar el tránsito hacia la aseguración privada o subvencionada, aun cuando muchos de estos barrios estén trufados de colegios concertados —por lo general mediocres y de una calidad muy inferior a los públicos—.³⁷

³⁷ Hoy existen numerosos rankings de colegios en los que la patronal y los padres preocupados por la educación y la distinción escolar de sus hijos hacen valoraciones exhaustivas sobre los centros escolares. La web más popular de este tipo es micole.net, que recoge valoraciones de centros de toda España y en la que se pueden ver puntuaciones de centros de toda la región. En una visita a esta web se puede certificar como colegios concertados del sur y este del municipio y de las ciudades colindantes tienen, en demasiadas ocasiones, valoraciones mucho más bajas que los centros públicos cercanos, lo que dejaría a los

De hecho, este acceso diferenciado a las garantías (en un caso subvencionado y semiprivado, y en el otro casi enteramente público) marca otra importante barrera de clase frente a los sectores profesionales.

Aunque en términos de autoubicación social lo que aquí llamamos clases trabajadoras cualificadas se apuntan mayoritariamente dentro de la clase media e incluso tengan una preferencia por insistir según la calificación del CIS en que son hogares de clase media-media,³⁸ lo cierto es que esta inclusión en la clase media se produce en una posición subordinada. Su capacidad para desarrollar una forma de vida privada, asegurada por partida doble (gracias al Estado y a las provisiones financieras) y centrada en el hogar y la reproducción familiar no parece ni de lejos lograda, al menos en comparación con la clase media profesional.³⁹ De ahí también que los procesos de desafiliación y caída de las clases trabajadoras, o simplemente el miedo a la misma, sean mucho más dramáticos que entre las clases medias profesionales.

En lo que se refiere a su posición política, las clases trabajadoras cualificadas han experimentado un desplazamiento que alterna entre la indiferencia y el resentimiento, un conformismo conservador y una suerte de reacción antielitista. En origen, esta clase ha sido el resultado histórico de la movilidad ascendente de la vieja clase obrera, prácticamente toda ella de origen migrante,

centros concertados con la única ventaja de seleccionar al alumnado menos problemático, esto es, de operar como segregadores educativos, pero sin garantizar ninguna otra ventaja real. Véanse especialmente los mapas de micole.net

³⁸ Así, por ejemplo, el 38,4 % de la población española se declara de clase media-media y el 15,2 % media-baja; entre los «técnicos y profesionales de apoyo» esos porcentajes suben al 39,7 y el 17 %; entre los empleados administrativos al 45,8 y el 18,1 %; entre los operadores/as de instalaciones y máquinas y ensambladores/as todavía suben más al 43,1 y el 19,7; y solo entre obreros cualificados y artesanos los porcentajes son inferiores a la media 28,4 y 16,6 % respectivamente. CIS, Barómetro de noviembre 2025.

³⁹ Véase para una argumentación más desarrollada E. Rodríguez, *El efecto clase media...*

a través del estudio, a los trabajos técnicos y a los empleos administrativos y de servicios con una cualificación relativa. En años recientes, así como en el largo ciclo de los dos mil, la economía de la ciudad ha dispuesto de crecientes oportunidades de empleo en estos sectores.⁴⁰ La proyección del Madrid global ha facilitado ampliamente el desarrollo del empleo técnico y auxiliar en casi todas las ramas (consultorías, grandes empresas, en el sector de la salud, la educación y la abogacía), facilitando la transición social de los hijos de la clase obrera industrial en declive desde la década de 1990. A pesar de los salarios bajos y la precariedad relativa, al menos el trabajo de oficina, de despacho o de laboratorio ha experimentado un fuerte desarrollo en estas últimas décadas.

No obstante, esta trayectoria dista de garantizar un futuro solvente. En los años de recesión muchas de estas ocupaciones se muestran redundantes, tal y como ocurrió con el sector de la construcción y en parte con la logística tras la crisis de 2008. También es este sector el que experimenta en primera persona, al lado del proletariado de servicio, la degradación de los servicios públicos de salud y educación de los cuales depende. Por eso, en estos segmentos sociales se cruzan corrientes diversas, como un resentimiento que apunta tanto hacia arriba (hacia la clase profesional, a la que tratan de igualar confirmando una y otra vez la rigidez de las barreras de entrada) como hacia abajo (al proletariado de servicio), por los efectos de saturación de los servicios públicos y de una inseguridad ciudadana supuestamente incrementada.

Se entiende así que, si bien las clases trabajadores fueron el bastión de la izquierda, hasta el punto de hacer intercambiables la imagen del cinturón obrero con la

⁴⁰ Entre 2015 y 2025, la EPA muestra, por ejemplo, un crecimiento del 30 % en el número de ocupados calificados dentro del grupo de «Técnicos; profesionales de apoyo» y del 30 % entre los «Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina». Juntos, estos dos grupos constituyen el 25 % de los ocupados, alrededor de 900 mil trabajadores. Véase EPA, Ocupados por ocupación, Comunidad de Madrid, serie 2011-2025.

del cinturón rojo,⁴¹ hoy la homogeneidad interna de este segmento es mucho menor. Por un lado, entre el amplio sector de técnicos y empleados se tiende a emular a las clases medias profesionales, aun cuando laboralmente están subordinadas a las mismas y sus ingresos sean significativamente menores; su posición política bascula así entre la indiferencia, la adhesión a la izquierda o la asimilación a las posiciones de la clase media profesional. De otra parte, la vieja clase obrera industrial ha experimentado una fuerte y continuada merma debido a las sucesivas reconversiones y deslocalizaciones, lo que ha minado de forma irreversible su base sindical y la adhesión de la clase trabajadora a los viejos partidos de izquierda, hoy básicamente alimentados por la fracción «de izquierdas» de la clase media profesional. Así mismo el pequeño segmento de autónomos y pequeños empleadores de talleres, oficios y transportes, eternamente agobiado por su posición subordinada en el mercado, el control burocrático y la presión tributaria parece más proclive a prestar oídos a las retóricas de la nueva derecha.⁴² Por tanto, ni social ni políticamente, las clases trabajadoras cualificadas muestran algo parecido a una unidad.

La heterogeneidad laboral y también política de las clases trabajadoras se presenta, de todos modos, como uno de los grandes interrogantes del futuro político de la región. En cualquier caso, en este amplio conjunto social, la pluralidad y probablemente la capacidad de contrastar políticamente distintos argumentos

⁴¹ Las primeras mayorías de izquierda de la democracia tanto en el Ayuntamiento de Madrid como en la Comunidad estuvieron basadas en el voto de las clases trabajadores. Todavía hoy el sur y el este concentran los barrios y municipios donde la hegemonía de los populares se encuentra en disputa y donde son frecuentes los gobiernos municipales de la izquierda.

⁴² De hecho, la única clase ocupacional en la que Vox es claramente líder en expectativa de voto es la de los «operadores/as de instalaciones y máquinas y ensambladores», que en parte (alrededor del 30 %) está compuesta por autónomos y pequeños empresarios del transporte y la instalación, con un tercio de los votos en los últimos estudios del CIS. Véase CIS, Barómetro de noviembre 2025.

se opone de parte a parte a la característica idiocia de la clase media profesional.

El proletariado de servicio

En una lectura ceñida al guión más o menos corriente de la literatura sobre estructura social, lo que aquí llamamos «proletariado de servicio» debería aparecer como una fracción subordinada, casi irrelevante, de la clase obrera, o si se prefiere del amplio conjunto de las clases trabajadoras. Sin embargo, en las economías ricas altamente financiarizadas, como Madrid, esta irrelevancia se ve continuamente desmentida por el inmenso ejército de trabajadores y trabajadoras que sostienen tanto la maquinaria económica, como la reproducción de su clase gestora. En el Madrid global, son estos trabajadores quienes limpian las sedes de las empresas, cuidan sus jardines, mantienen la seguridad de los recintos; quienes cuidan a niños y ancianos, tanto en las viviendas de las familias más acomodadas y en las carísimas residencias privadas, como en las cochambrosas residencias públicas de la región; quienes trabajan de camareras, de cocineros, de cajeras, de repenedores, de vendedores en grandes cadenas, en pequeñas tiendas, en *call centers*, como *riders* y como conductores de uber y similares; quienes lo hacen en la industria de la «noche», en el ocio, en el trabajo sexual, de animadoras, prostitutas, azafatas y trabajadores de casino. Y así un larguísimo etcétera de ocupaciones mal pagadas y que en principio requieren poco entrenamiento.⁴³

Lo que distingue radicalmente a esta clase es su posición *al servicio* de otros, que contratan sus prestaciones sin concederles la autoridad o la experticia que vemos en otros trabajos del sector servicios (por ejemplo, consultores, médicos, profesores, pero también mecánicos,

⁴³ En la Clasificación Nacional de Ocupaciones de 2011, el proletariado de servicio se concentra en los grupos 5 «Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores» y 9 «Ocupaciones elementales», que en Madrid sumaban 1,058 millones de trabajadores en el tercer trimestre de 2025. INE, EPA, «Ocupados por ocupación» Comunidad de Madrid, tercer trimestres de 2025.

fontaneros o cualquier trabajador de «oficio»). Por eso, el proletariado de servicio constituye algo parecido a una nueva servidumbre. El hecho de *estar al servicio* está explícitamente implicado en la relación laboral. Y esto se redobla por al menos otras dos condiciones específicas de este tipo de trabajos: 1) se trata de los empleos peor pagados, con mayores tasas de precariedad y temporalidad de todo el espectro laboral;⁴⁴ y 2) se trata de ocupaciones características de los sectores más empobrecidos de la población nativa y de la inmigración reciente y más descualificada. En la definición del proletariado de servicio es, por tanto, imprescindible conjugar la ocupación con la condición laboral de los trabajadores —aquí evidentemente no entran los dueños de pequeñas tiendas o negocios de restauración ni los trabajadores cualificados de estos sectores con salarios medianos, así como tampoco la llamada «ayuda familiar» en microempresas y pymes—.

Al considerar las condiciones de este trabajo y de quien se ve obligado a realizarlo, el sustantivo «proletario» encaja mucho mejor que cualquier eufemismo del tipo «trabajadores de los servicios» o «clase trabajadora de los servicios». En sentido lato, se trata, por lo general, de una población que las más de las veces solo posee su fuerza de trabajo (o su prole), que no dispone de cualificación (o que al menos esta no aparece como requisito de la relación laboral), que tampoco tiene patrimonio o este se reduce a su vivienda principal, y que muchas veces no dispone de los derechos de ciudadanía, tal y como ocurre con los 700 mil extranjeros extracomunitarios que trabajan en la Comunidad de Madrid y que por lo general ocupan estos trabajos. No por casualidad, estos sectores de empleo están, por lo general, fuertemente feminizados.⁴⁵

⁴⁴ Tal y como confirman todas las fuentes: Encuesta de Estructura Salarial, Encuesta de Población Activa, etc.

⁴⁵ Entre los trabajadores del grupo 5, «Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores», el número de mujeres era en Madrid más de un 50 % superior al de los hombres, 409 mil frente a 270 mil; y en el grupo 9 «Ocupaciones elementales» era casi el doble, 243 mil frente a 135 mil. Al mismo tiempo, el trabajo industrial y con maquinaria estaba fuertemente masculinizado con proporciones

La composición social de esta clase verifica su condición social proletaria. Dividida casi por la mitad entre nacionales y extranjeros, los primeros son sin duda los más pobres entre la población nativa, herederos de la reproducción por abajo de los segmentos más descualificados de las clases trabajadoras, que por lo general no han logrado la promoción a través del estudio ni de cierta acumulación patrimonial. Este constituye el sector «nacional» del proletariado de servicio, «perdedor» de las grandes crisis recientes, con un estatuto de pauperismo que efectivamente se hereda y se transmite de generación en generación consolidando un segmento, cada vez más redundante, de trabajadores pobres.⁴⁶ La otra mitad está constituida, en el caso de Madrid, por una amplia capa de trabajadores inmigrantes extracomunitarios (principalmente hispanoamericanos y africanos), formada especialmente por los recién llegados que son reclutados invariablemente en este tipo de trabajos.⁴⁷ Una diferencia con los sectores nativos que contribuye también a la división interna del proletariado de servicio, es que estos últimos tienen, por lo general, menos edad, así como mayor formación y cualificación que sus compañeros en este mismo tipo de segmentos.

En tanto clase en potencia —esto es, que puede en determinadas condiciones devenir *para sí*—, el proletariado

de hasta 90 / 10. Véase EPA, «Ocupados por ocupación» en la CAM, tercer trimestre 2025.

⁴⁶ En el estudio de esta fracción de las clases trabajadoras merece la pena considerar la larga serie de los Informes Foessa. Véase al respecto el último, publicado recientemente por la Fundación FOESSA, *IX Informe Foessa sobre exclusión y desarrollo social en España*, Madrid, Cáritas, 2025.

⁴⁷ La EPA no ofrece datos desagregados que crucen clase de ocupación y nacionalidad, sin embargo si los ofrece a escala del conjunto del Estado. Así se observa que el 59 % del 1,5 millones de trabajadores extranjeros provenientes de América Latina trabajaba en las categorías 5 y 9 («Trabajadores de los servicios de restauración, personales...») y «Ocupaciones elementales»), al igual que lo hacía el 64 % de los 800 mil extranjeros no europeos y no latinoamericanos (en su mayoría magrebí y subsaharianos) y el 49 % del 1,3 millones de ocupados con doble nacionalidad (que en su mayoría son hispanoamericanos). Véase EPA, «Ocupados por ocupación y nacionalidad», tercer trimestre de 2025.

de servicio se define por su oposición respecto a la clase profesional y su separación manifiesta de las clases trabajadoras cualificadas. En lo que se refiere a la clase media profesional y a la *global class*, que contrata o se sirve recurrentemente de sus servicios, hay realmente poca ambigüedad: el proletariado de servicio surge como estrato laboral diferenciado al servicio de esta clase —sea residente en Madrid o esté de paso como turista con recursos—. La posición subordinada del «personal de servicio» se manifiesta de forma cruda en el empleo doméstico o en las tareas de asistencia más íntimas (como el cuidado de niños y ancianos), pero se encuentra de forma más o menos atenuada en cada relación de servicio en la que la prestación exigida y la subordinación manifiesta va más allá del acto de consumo. En un sentido obvio, estamos ante una relación jerárquica que tiene su inevitable correlato antropológico.⁴⁸

Pero si la particular cultura de la jerarquía está implícita en la relación de servidumbre, el proletariado de servicio está también subordinado a las clases medias propietarias a través de otro factor: la extracción de rentas de alquiler. Uno de los elementos constituyentes del proletariado de servicio, especialmente aquel de origen extranjero, es su dificultad de acceso a la propiedad de vivienda y, por ende, la necesidad de recurrir al alquiler como forma de proporcionarse un techo. En la Comunidad de Madrid, casi el 20 % de los hogares vive en una vivienda de alquiler,⁴⁹ esto es, medio millón de hogares y alrededor de 1,5

⁴⁸ El consumo de servicios personales implica una relación de servicio que desborda el marco cliente-trabajador. En un sentido que se manifiesta especialmente cuando lo que se compra es propiamente una prestación personal, el servicio implica casi siempre un acto de subordinación, que según los estilos del comprador puede hacerse patente de distintas formas: con una tendencia al sadismo, manifiesto en la costumbre de la queja y el reproche por la más mínima inconformidad; con una muestra de paternalismo aristocrático, en ocasiones chabacano; o por medio de una suerte de timidez de quien considera que el propio acto de servicio implica una suerte de humillación apenas disimulada.

⁴⁹ Concretamente, el 19,86 % vivía en alquiler frente al 73,54 % que vivía en una vivienda de su propiedad, al tiempo que el 5,5 % restante disponía de su vivienda en régimen de cesión o de otro tipo. Véase la ex-

millones de personas. Una parte no pequeña del proletariado de servicio, sobre todo de origen extracomunitario, vive de alquiler y paga una renta regular, usualmente a un propietario privado de origen nacional y con recursos muy superiores a los suyos.⁵⁰ A los bajos salarios se unen así los pagos de alquiler. Se completa así lo que deberíamos calificar como una situación de hiperexplotación de clase.

El proletariado de servicio está también separado de las clases trabajadoras cualificadas, aun cuando esté mezclado físicamente con estas en lo que fueron sus antiguos «barrios». Su posición tiende aquí también a ser distinta a la del trabajador con cierta cualificación. A imitación de sus jefes y gestores de la clase profesional, los trabajadores cualificados han intentado, como se ha visto, seguir su éxodo hacia la vida familiar de las periferias suburbanas en los ensanches urbanos específicamente diseñados para ellos. En los barrios con peores conexiones y peor construidos, solo ha permanecido la vieja clase obrera atrapada y relegada a la nueva condición proletaria, muchas veces formada por los ya muy viejos o los demasiado pobres, que se mezclan con la nueva inmigración. La heterogeneidad proletaria, que se produce por abajo, no reduce por tanto la segregación producida por la marcha de quienes han progresado. De hecho, la fracción de migración reciente de este proletariado de servicio es

plotación del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, sobre la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas del INE, 2021.

⁵⁰ No se dispone de datos desagregados para la Comunidad de Madrid, pero a escala de España, el 56,4 de los hogares en los que todos sus miembros son extranjeros vive de alquiler (solo el 35,8 % son propietarios, los cuales en no poca medida son de origen europeo y de la inmigración latinoamericana relativamente pudiente), esta cifra baja al 10 % en los hogares donde todos sus miembros son españoles. A la vez, el porcentaje de hogares en alquiler es mucho mayor en los hogares de ingresos bajos, al tiempo que la propiedad y las segundas residencias (de las que dispone el 15,5 % de la población) son casi prerrogativa de los hogares de elevados ingresos. A la luz de la reciente ola de inmigración a partir de 2021, estos indicadores para Madrid son con seguridad más acusados. Véase INE, Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas, 2021.

explotada también por las viejas clases trabajadoras que han prosperado, al ocupar en régimen de alquiler o incluso comprar sus envejecidas casas a precios que solo responden a la espiral especulativa empujada por la ausencia de políticas públicas de vivienda.

Otro rasgo distintivo de este proletariado de servicio es su completa dependencia de los servicios públicos para su reproducción, el recurso casi único a la educación y la sanidad públicas (como hacen las clases trabajadoras), pero también en lo que se refiere a su movilidad. En Madrid, seguramente más que en las poblaciones turísticas o en los distritos agroindustriales del sureste y suroeste español, este proletariado es completamente dependiente de la red de metro y de cercanías que diariamente les lleva de sus barrios y municipios del sur y el este hacia el centro y el norte de la ciudad, donde mayoritariamente trabajan al servicio de las clases pudientes y el turismo. De hecho, es el proletariado de servicio quien protagoniza el masivo movimiento pendular en los vagones atestados y que con demasiado retraso los llevan desde sus residencias a sus centros de trabajo, y en dirección contraria al terminar su jornada. La carencia de vehículo privado —en cierto modo, su inutilidad para aquellos que trabajan en el centro— y la extrema dependencia para todo del transporte público es otra de las condiciones del proletariado de servicio madrileño.⁵¹

Entre el proletariado de servicio y las clases trabajadoras asimiladas a las clases medias, otra de las líneas posibles de separación es seguramente el racismo explícito o latente. En efecto, aunque las clases trabajadoras cualificadas están trufadas por un componente importante y creciente de origen extranjero, y especialmente hispanoamericano, la tentación del racismo o del nativismo frente al proletariado de servicio ofrece esa suerte de patética

⁵¹ Un simple dato puede ayudar a dar cierta entidad estadística a lo que se puede corroborar simplemente usando el transporte público madrileño: a escala nacional, los hogares formados por extranjeros son los que menos disponen de transporte privado. Hasta casi un 37 % no tienen un vehículo privado frente al 20 % de los hogares españoles. Además en el caso de Madrid esta cifra es seguramente más alta. INE, Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas, 2021.

compensación simbólica basada en la superioridad sobre el que está más abajo. Al fin y al cabo, este es siempre el recién llegado, el que presenta mayores niveles de alienación respecto a la población ya asentada (en su mayoría también migrante aunque no reciente).

Considerada la posición social, relativamente aislada, del proletariado de servicio, la cuestión es si este puede llegar a convertirse en el insospechado sujeto político de las crisis futuras. Sobre la respuesta a esta pregunta gira, en realidad, la posibilidad de una *recomposición de la clase* en la región metropolitana de Madrid. Y aunque existen algunos ejemplos recientes de desplazamiento de esta composición hacia la organización política,⁵² ciertamente este no es un terreno de expectativa política que encuentre una respuesta fácil. Durante la Gran Recesión iniciada en 2008, las periferias permanecieron, como se ha visto, relativamente tranquilas frente a la explosión del 15M en el centro de la ciudad. Una de las razones que se han aducido aquí es que ni en España ni en Madrid este nuevo proletariado estaba suficientemente asentado; que este todavía constituía una realidad social «inmadura», «reciente» o en proceso de constitución.

Desde cierta perspectiva, la hipótesis de la irrupción por abajo de un nuevo sujeto popular está estrechamente ligada a la consolidación de su fracción migrante como elemento nuclear, protagonizada por lo que en países como Francia se conoce como «segundas generaciones».⁵³ La propia condición de «segundas» parece hablar por sí misma:

⁵² Son legión, por ejemplo, las organizaciones comunitarias integradas por este tipo de proletariado de servicio en las grandes ciudades de EEUU. Y es también significativo que el primer alcalde socialista de una gran ciudad de ese país, Zohran Mamdani, ganara las elecciones con un programa «de pobres» específicamente dirigido a ese sector: gratuidad del transporte público, congelación del precio de los alquileres y economatos municipales. Véase la web de campaña de Mamdani, <https://nycabm.com>; y *The Mamdani Post* en el que se recogen análisis y proyectos del alcalde.

⁵³ Este es, en cierto modo, el presupuesto de los primeros trabajos del Observatorio Metropolitano, tal y como se desprende de la lectura de algunos de los capítulos de *Madrid ¿la suma de todos?...*

se refiere a una población ya nacional —formada por nacidos y educados en Francia—, pero que ha heredado el estatuto migratorio de los padres, según la particular lógica de «racialización» de su condición social. Tal racialización les condena a una posición marginal en el mercado laboral y residencial, así como a una continua postergación de sus oportunidades de progreso social.⁵⁴ Sometidos a un estricto control policial y al estigma de no ser reconocidos plenamente como franceses, estos sujetos parecen marcados por la persistencia del estatuto colonial (de «indígenas» según la terminología de la República francesa). Y, sin embargo, se han constituido como una de las figuras políticas centrales de ese país: el periférico, el *banlieusard*.⁵⁵

En un sentido siquiera parecido, la consolidación en Madrid de una «segunda generación» migrante y con ella de un amplio proletariado o subproletariado racializado aparece aquí como una de las posibles condiciones para la construcción de un sujeto político potencialmente nuevo. Sobre la verificación de esta hipótesis operan, sin embargo, una serie de contratendencias que al menos en parte bloquean o limitan esta posibilidad. De hecho, el propio éxito económico de la ciudad y el origen fundamentalmente latinoamericano de su inmigración, parecen apuntar a una «asimilación» de esta población de residencia

⁵⁴ Sobre la construcción de las segundas generaciones en Francia se puede leer el trabajo de Said Boumama, *De las clases peligrosas al enemigo interior*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2024.

⁵⁵ La bibliografía sobre la articulación política de la *banlieue* es amplísima. Merecería en primer lugar acercarse a la producción de las organizaciones históricas de los barrios como el Mouvement de l'Immigration et des Banlieues (MIB) o de una de sus sucesoras el Front Uni des Immigrations et des Quartiers Populaires (FUIQP). Seguramente es interesante leer los manifiestos iniciales de los Indigènes de la République (IR), o ensayos como el reciente —un elogioso himno al rap de periferia— de la ampliamente traducida Louisa Yousfi, *Seguir siendo bárbaro*, Barcelona, Anagrama, 2024. También se pueden leer los trabajos de Loïc Wacquant que compara las *banlieues* francesas con los guetos estadounidenses como *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias, Estado*, Buenos Aires, Siglo XXI, 2007; o el marco más general de Emmanuel Todd, *Les luttes de classes en France au XX^e siècle*, París, Seuil, 2021.

reciente, más que al enquistamiento de un proletariado fuertemente racializado.

El rasgo que quizás parece diluir esta posibilidad es el proceso de mestizaje más o menos rápido que se está produciendo entre la población nativa y la población extranjera. Por tramposo que resulte el concepto de mestizaje, el considerable número de matrimonios entre españoles y extranjeros, y la aparición de una generación que tiene progenitores de ambos orígenes (en los estudios se habla de una generación dos y media⁵⁶) revela que esta es una tendencia sólida. El hecho además de que la migración latinoamericana no esté únicamente arrinconada en los segmentos más proletarizados, sino que esté presente en todo el arco social que va desde la *global class* hasta las clases trabajadoras cualificadas, señala que este proceso se produce en todas las líneas sociales. La homogamia en Madrid (la formación de hogares entre iguales) se confirma dentro de la clase y sobre todo entre personas del mismo nivel educativo, pero resulta ciega, al menos parcialmente, a las diferencias de origen.⁵⁷

Hay también algunas evidencias que parecen indicar que los hijos de extranjeros migrantes, especialmente los hispanoamericanos y educados en España, tienden a tener casi las mismas posibilidades laborales que sus homónimos de clase «nativos». De hecho, según la «clase ocupacional», que ha servido de base para definir la organización social tripartita en Madrid, la probabilidad neta de escapar de la parte más baja de la estructura ocupacional es notablemente mayor en la segunda generación que en la primera: tanto es así que esta desigualdad de oportunidades respecto a los nativos se cierra para las mujeres de origen latinoamericano, si bien entre los hijos varones de

⁵⁶ Por ejemplo, María Miyar-Busto, «De la ausencia a la sólida presencia de inmigrantes: sus orígenes e integración en España», *Panorama Social*, núm 41, junio de 2025

⁵⁷ Hay un número creciente de estudios sobre la homogamia entre nacionales y extranjeros en España. El porcentaje de matrimonios mixtos entre nacionales y extranjeros que se realizan cada año está actualmente por encima del 20 %. Para una primera aproximación se puede consultar la Estadística de Matrimonios, que elabora regularmente el INE.

africanos (marroquíes y subsaharianos) la diferencia de oportunidades se mantiene de forma significativa respecto a los nacionales.⁵⁸ Esta cuestión constituye, de hecho, la variable fundamental a la hora de verificar la formación de una «segunda generación», encerrada en determinados barrios y con oportunidades sociales menguantes. Caso de que los hijos de extranjeros sigan, al menos en una parte significativa, la trayectoria de los hijos de la vieja clase obrera promocionados por el estudio, estaríamos asistiendo menos a la formación de un proletariado racializado,⁵⁹ que a la integración de clase y ascenso social relativo según el viejo patrón de movilidad social ascendente que se ha descrito. Sin embargo, si las desventajas y la falta de oportunidades se heredan entre generaciones —como en parte ocurre entre determinados segmentos de la inmigración africana— se podría hablar de la formación de un proletariado racializado. La fuerte segregación escolar de la población migrante podría también contribuir al despliegue de este escenario.⁶⁰

⁵⁸ Véase el monográfico: *De hijos de inmigrantes a protagonistas sociales: la segunda generación en España*, en *Panorama Social*, núm 41, junio de 2025; especialmente Jacobo Muñoz Comet, «La segunda generación de inmigrantes en el mercado de trabajo español»; y también en el mismo volumen María Miyar-Busto, «De la ausencia a la sólida presencia de inmigrantes: sus orígenes e integración en España».

⁵⁹ La racialización implica no solo que la población reconozca una diferencia en algún rasgo relativo al fenotipo (como el color de piel) o, de forma mucho más significativa para el caso español, una distancia étnica y cultural. La racialización se construye por medio de otorgar a ese grupo social una posición deshonrosa u ominosa, que se expresa de forma constante y continua como un mecanismo de cierre social y subordinación. En relación con la clase, un proletariado racializado es una clase trabajadora sistemática subordinada a través de la herencia continua de los rasgos raciales. La racialización implica, por tanto, una operación añadida sobre la etnicidad ordinaria, que se transforma en una categoría estigmatizada y subordinada. En el caso español este sería el caso típico de los gitanos. Véase L. Wacquant, *Racial Domination*, Cambridge, Polity Press, 2024 [ed. cast.: de próxima publicación por Traficantes de Sueños].

⁶⁰ Madrid destaca por ser una de las comunidades autónomas con mayor presencia de la escuela privada y concertada y por ser una de las regiones con mayor segregación escolar por niveles de renta de Euro-

Otro factor determinante en este proceso, se encuentra en las políticas públicas, que facilitan el acceso relativamente rápido a la ciudadanía para los migrantes latinoamericanos frente a los africanos, así como también las formas de gobierno y las retóricas de integración que ha practicado el gobierno largo de la derecha madrileña. Desde Esperanza Aguirre, pero sobre todo recientemente con Isabel Díaz Ayuso, el gobierno de los migrantes se ha elaborado según una estrategia de integración subordinada —podríamos decir de clase más que de «raza»—, que promete a los extranjeros disciplinados y asimilables —fundamentalmente hispanoamericanos y de Europa del Este— una vía de progreso en el Madrid global.

El hecho más relevante vuelve a ser aquí la promoción de Madrid como capital de Hispanoamérica. La sistemática defensa de Ayuso de la migración americana corresponde tanto con el flujo de inversiones y trabajadores en la región, como con la apuesta de convertir Madrid en la gran capital de la «hispanidad», donde «se hablan todos los acentos del español» o donde los hispanoamericanos, como cualquier otro residente y visitante de España, se encuentran en «su casa».⁶¹ En esta misma línea se debe

pa. Consecuentemente, la población de origen extranjero de menores recursos es relegada a los centros públicos de los barrios, convertidos cada vez más en «colegios gueto». Sin embargo, esta segregación está mucho más orientada por niveles de renta que por cualquier criterio racial o de origen. Otra paradoja es que los centros públicos siguen cumpliendo un papel fundamental en la elevación escolar de esta población: la Comunidad de Madrid presenta de hecho una de las menores tasas de abandono escolar de toda España. Véase, para más desarrollo, CCOO y Observatorio de la Segregación Escolar, *Segregación escolar, un problema de justicia social sin resolver*, Madrid, 2025.

⁶¹ En el nuevo impulso demográfico de la ciudad a partir de 2021, este tipo de declaraciones han sido una constante y han enfrentado, de momento con bastante éxito, a la presidente de la Comunidad con la nueva posición antiinmigratoria (también contra los latinoamericanos) de Vox. Véanse titulares como: «Ayuso defiende un Madrid “que entiende su pluralidad”, con “todos los acentos del español” y sin “manipular la historia”» (*Europa Press*, 8 de junio de 2025); «Ayuso, contra el “efecto expulsión” de Vox: “Alguien tendrá que limpiar en sus casas”» (*El País*, 13 de noviembre de 2025); «Ayuso sitúa Madrid

reconocer la apuesta por convertir el 12 de octubre, «Día de la Hispanidad», en una fiesta de integración de la comunidad hispanoamericana en el Madrid global.⁶²

Frente a esta estrategia, la racialización de la inmigración y el estímulo de la cuestión de la inseguridad ciudadana, que normalmente se le asocia, parece acotada a la inmigración africana, tratada en ocasiones públicamente como problemática e inasimilable. Esta cumple, de hecho, una función de espejo negativo frente a la «inmigración buena» (la latinoamericana). La estrategia policial de control e identificación sistemática de los jóvenes se ceba así sobre los de origen africano, así como, en un segundo orden, sobre el subproletariado juvenil de todo tipo. Potencialmente, la presión sobre estos colectivos, que ha dado ya varios titulares de muertes por abuso policial,⁶³ podría actuar como ocurre en EEUU y en Francia como un revulsivo para la politización juvenil. Pero conviene insistir que en Madrid, los migrantes de origen norteafricanos y subsaharianos son una estrecha minoría y que por otra parte, aunque con menos intensidad, muestran un alto porcentaje de matrimonios mixtos, al tiempo que también en sus hijos (y especialmente en sus hijas) se observa una mejora significativa respecto de sus padres a la hora de escapar

como segunda morada de los hispanos: “No son turistas ni inmigrantes, están en su casa”» (*20 Minutos*, 17 de julio de 2025).

⁶² Desde 2023, las celebraciones del Día de la Hispanidad han ido cogiendo mayor vuelo con presupuestos que se han ido incrementando año tras año, y con una carga ideológica cada vez más evidente. La fiesta consiste básicamente en una serie de desfiles donde asociaciones de distintos países organizan bailes y carrozas a modo de un gigantesco Carnaval. No obstante el evento más relevante son los conciertos nocturnos con estrellas de la música en español y que han ido aumentando de caché en años sucesivos. La fiesta se acompaña de eslóganes de unión entre los hablantes en español («la fiesta que nos une»), todos ellos herederos del imperio universal y de la labor civilizatoria de la monarquía católica como hecho fundante de la modernidad.

⁶³ Es el caso de Abderrahim Akkouch, de origen marroquí, asfixiado en Torrejón de Ardoz por un policía borracho fuera de servicio el 17 de junio de 2025; o del senegalés Mame Mbaye, que trabajaba como mantero y que murió de parada cardíaca después de una carrera policial el 15 de marzo de 2018.

de las posiciones laborales menos cualificadas.⁶⁴ La hipótesis de las «segundas generaciones» y de la racialización del proletariado de servicio dista, por tanto, de poder confirmarse, aun cuando en una situación de crisis podría dar lugar a resultados diametralmente opuestos a la tendencia a la integración descrita.

Madrid 2050, a modo de epílogo

Mientras se escribía este artículo se dio a conocer la última entrega de los informes Foessa.⁶⁵ Desde la década de 1970, los estudios de la Fundación Foessa, dependiente de Cáritas, han sido un referente fundamental en la sociología del cambio social en España. Los últimos informes FOESSA se han centrado en analizar los fenómenos de exclusión, pobreza y marginación social que parecen confirmarse como el correlato oscuro de la senda de éxito relativo de la economía española. El IX Informe de 2025 partía de una hipótesis que es congruente con lo que hemos visto hasta ahora: la hegemonía cultural y social de la clase media española estaría, por primera vez, en curso de invertir su trayectoria de éxito, sometida a un proceso de descomposición por abajo, que comprende principalmente la desafiliación de jóvenes, clases trabajadoras, no propietarios y una parte de la inmigración.⁶⁶

En 2022, la Fundación FOESSA publicó también un trabajo específico sobre la Comunidad de Madrid.⁶⁷ La metodología de este informe resulta relevante en muchos sentidos, pero sobre todo muestra cómo las sociedades ricas, integradas por unas clases medias todavía amplias, piensan hoy la cuestión social. El estudio partía del concepto de integración, como el eje determinante de las relaciones

⁶⁴ Véase Jacobo Muñoz Comet, «La segunda generación de inmigrantes en el mercado de trabajo español...».

⁶⁵ Fundación FOESSA, *IX Informe Foessa sobre exclusión y desarrollo social en España*, Madrid, Cáritas, 2025.

⁶⁶ *Ibidem*.

⁶⁷ Fundación FOESSA, *Informe sobre exclusión y desarrollo social en la Comunidad de Madrid. Resultados sobre la encuesta de integración y necesidades sociales 2021*, Madrid, Fundación Foessa / Cáritas, 2022.

sociales. Este se definía a su vez por la posición relativa de los individuos / familias respecto de una serie de bienes que podríamos llamar de «integración» y que se reconocen según una serie de parámetros de tipo económico (acceso al consumo, empleo, ingresos), político-social (derechos políticos, capacidad efectiva de participación política, acceso a educación, vivienda y salud) y relacional (relaciones familiares, ausencia o apoyo de lazos sociales, etc.). En conjunto el sumatorio de distintas carencias en estos ejes determina el mayor o menor grado de integración social de un individuo o una unidad doméstica. De igual modo, lo que el informe señalaba como «integración plena» correspondía con la ausencia de carencias en estas tres dimensiones (económica, político-social y relacional), lo que en definitiva parece coincidir con la imagen ideal de una clase media desahogada, con ingresos, acceso a los bienes sociales fundamentales, reconocimiento político y bien establecida socialmente; una «clase media plena»,⁶⁸ que según lo visto en la estructura social madrileña parece corresponder con las generaciones mayores de la clase media profesional.

A partir de estos parámetros, el informe FOESSA establecía que «en 2021, el 42% de la población de Madrid se encuentra en una situación de integración plena, el 35,8 % en una situación de integración precaria, el 10,2 % en una situación de exclusión moderada y el 12,1 % en una situación de exclusión severa».⁶⁹ Esta imagen no era muy distinta a la del resto del país, e incluso en indicadores como riesgo de pobreza o pobreza severa, los niveles madrileños parecían menores a los del conjunto. Según FOESSA, apenas un quinto de la población no alcanzaba los niveles de integración estandarizados, mientras el 36 % de la población presentaba niveles de integración relativos y el 42 % parecía bien establecido. Sin mucha sorpresa la población en exclusión severa correspondía en su mayoría con hogares cuyo cabeza de familia no tenía ingresos y estaba

⁶⁸ Emmanuel Rodríguez, *El efecto clase media. Crítica y crisis de la paz social...*

⁶⁹ Fundación FOESSA, *Informe sobre exclusión...*, p. 13.

en situación de desempleo de larga duración; en casi la mitad de los casos esta población era también extranjera. Al mismo tiempo, la población con exclusión moderada correspondía con los perfiles de la figura del proletariado de servicio: bajos ingresos, precariedad y ausencia de patrimonio.

El aspecto más relevante de este informe estaba en la tendencia al deterioro que incluso reconocía en medio de una situación económica aparentemente boyante. Esto se manifestaba especialmente en lo que se refiere a los problemas de acceso a la vivienda y los gastos «excesivos» (que afectan a más de un 20 % de la población), la pobreza severa, el derecho a la salud y la exclusión política.⁷⁰ La crisis social madrileña avanzaba así como una crisis de «integración», atemperada en los periodos de crecimiento como el actual, en los que los empleos precarios y con peores salarios eran en parte ocupados por migrantes recién llegados, y necesariamente acelerada en los periodos de crisis, cuando se destruía una gran cantidad de empleo.

También mientras se acababa de escribir este artículo, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, convocó el encuentro «Madrid Foro Urbano Internacional». La pregunta que atravesó este ciclo de conferencias fue la de imaginar Madrid hacia el año 2050.⁷¹ El objetivo era tratar de avanzar en las soluciones urbanas para una ciudad que hoy parece condenada a crecer y a consolidar su posición

⁷⁰ El estudio también muestra una sociedad cada vez más desigual en relación con los indicadores más comúnmente empleados. Así «el indicador S80/S20 —que recoge la razón entre los ingresos del 20 % de la población con mayores ingresos y el 20 % con menores ingresos— refleja una subida de 0,2 puntos, pasando de 5,6 en 2008 a 5,8 en 2020, mientras que el índice de Gini —el principal indicador para la medición de la desigualdad— aumenta en la Comunidad de Madrid desde 2008 del 31,9 al 32,9». *Ibídem*, p. 28.

⁷¹ El proyecto «Madrid 2050» se había creado en marzo de ese mismo año también a iniciativa del COAM y con la colaboración de más de 70 instituciones públicas, departamentos universitarios y agentes de distinto tipo. El presupuesto de esta iniciativa era animar la imaginación sobre la ciudad futura, al tiempo que se pensaban y promovían posibles soluciones urbanas a sus problemas.

internacional. Tal y como se ha señalado, la región metropolitana, o al menos la parte comprendida en los límites de la Comunidad de Madrid, superó los siete millones de habitantes en 2024. Es probable que de seguir esta curva de crecimiento durante 7 u 8 años más, Madrid rebase los ocho millones de habitantes.⁷² Las necesidades en términos de vivienda, infraestructuras, transportes, etc., parecen sin duda enormes, y quizás haya que dar la bienvenida a que el acomodado y casi siempre pretencioso gremio de la arquitectura y del diseño urbano se entregue a imaginar respuestas y «soluciones».

No obstante, el problema de Madrid y su viabilidad como un modelo social exitoso no vendrá de la mano de las soluciones técnicas —o al menos no lo hará de forma determinante—. La clave de todo parece residir en la capacidad o, de forma menos determinista, en la oportunidad de que esta ciudad siga teniendo un papel relevante en la dirección y gestión de ciertos flujos financieros e informacionales de escala transnacional. El futuro de Madrid está determinado por su condición como ciudad global.

Mucho antes de 2050, es probable que la ciudad experimente una crisis o una serie de crisis económicas severas motivadas por un capitalismo global gripado y hoy gravemente cuestionado por toda clase de factores —desde los procesos de regionalización y el auge de los nuevos nacionalismos proteccionistas hasta la crisis climática—, una geopolítica internacional cambiante que justo apunta en dirección opuesta a la que se orienta la ciudad (Asia, no América Latina) y un contexto nacional y europeo condicionado por la pérdida de relevancia económica y política a escala global. Ciertamente, las inercias que hoy dan

⁷² Las proyecciones del Instituto de Estadística de Madrid o del INE predecían que la Comunidad de Madrid alcanzaría los ocho millones hacia 2038 ó 2039, en tanto consideraban que el saldo migratorio positivo se iba a moderar necesariamente en la segunda mitad de la década de 2020, algo que no está necesariamente probado y que depende básicamente del empleo que siga generando la región. Véase INE, *Proyecciones de hogares. Resultados por comunidades, provincias y ciudades autónomas, serie 2024-2039*; e Instituto de Estadística de la CAM, *Proyecciones de población y hogares, serie 2024-2039*.

fuerza al Madrid global obedecen a una tendencia que se mide en décadas, antes que en años. Como espacio de decisión y punto nodal de una serie de flujos complejos (multinacionales europeas, españolas y latinoamericanas, flujos financieros y turísticos entre continentes, o incluso su proyección internacional por agentes no estrictamente económicos), la capacidad de resistencia a la desarticulación o a la crisis del modelo global en el que Madrid ha crecido en este tiempo es mayor que la de otras regiones con especializaciones más dependientes de determinados sectores o industrias, como el turismo o ciertas líneas de producción.

Sea como sea, Madrid difícilmente logrará escapar a las tendencias que la atraviesan de parte a parte. Y ya se trate de la profunda crisis de la economía europea, la pérdida de relevancia del sur del continente dentro de la Unión Europea, el cierre del hemisferio occidental a la nueva Doctrina Monroe estadounidense o incluso el envejecimiento de la población circundante y de los países que le sirven como reservorio de mano de obra (América Latina o Marruecos),⁷³ el Madrid de 2050 será bastante distinto a la imagen a la que hoy nos hemos acostumbrado. Menos como capital de un Estado que se ha convertido en una provincia europea de rango modesto, que como un enclave económico exitoso, Madrid va a atravesar estas transformaciones con un mayor o menor éxito, o con mayor o menor dramatismo, según su capacidad para seguir siendo un nodo decisional de escala transcontinental.

Más allá de la mejor o peor suerte del Madrid global, podemos asegurar que la posibilidad de dar la vuelta a la tendencia al deterioro de los servicios públicos, la

⁷³ El envejecimiento de la población española y europea y la caída del índice de fertilidad (el número de hijos por mujer) es una tendencia mundial. Así, por ejemplo, este índice ha caído en la región de América Latina y el Caribe de 2,6 en el año 2000 a 1,8 en 2023, por debajo ya de la tasa de reemplazo. En Marruecos esa caída ha sido del 2,8 al 2,2 en el mismo tiempo. El mundo, salvo la franja de África tropical, se va a quedar progresivamente sin jóvenes, que son por lo general quienes protagonizan las migraciones. Véase Banco Mundial, Tasa de fecundidad, serie 1960-2023.

creciente segregación y desigualdad a escala metropolitana, la marginación o exclusión de una parte cada vez mayor de su población no va a pasar por la iniciativa de la actual clase política, así como tampoco de sus grandes agentes económicos. El único elemento decisivo, en esta dirección, será la capacidad de sus sectores populares, recién inmigrados o de vieja inmigración, de hacer de esta ciudad algo distinto a lo que es hoy en día.

La crisis como oportunidad.

Madrid: la permanente reinención del negocio inmobiliario

Almudena Sánchez Moya

Unas notas sobre la formación de la metrópolis madrileña

La principal característica del modelo de desarrollo territorial madrileño es su histórica subordinación al mercado inmobiliario. Esta dinámica ha convertido el suelo y el entorno construido en el principal activo de la ciudad, priorizando su valor de cambio y su rentabilidad económica por encima de su valor de uso y, obviamente, de casi cualquier otra consideración social o ambiental.¹

Desde sus orígenes, Madrid ha estado vinculado a la industria inmobiliaria y al territorio como principal motor de desarrollo,² a su lugar estratégico como capital

¹ Frente a este modelo, existe otra forma de planificar que entiende el territorio como un bien común y que trata de vincular el urbanismo con la redistribución territorial, la justicia espacial o el derecho a la ciudad. Para profundizar sobre esta forma de entender el planeamiento se puede leer a autores como Reclus, Kropotkin, Geddes, Goodman, Mumford, Harvey, Ward, Lefebvre, Max-Neef, Elizalde, Bookchin o Soja.

² La centralidad de la industria inmobiliaria en el caso español, y en particular en el madrileño, no fue fruto del libre albedrío de los mercados, sino de un curso histórico muy particular que hunde sus raíces en el franquismo. Para profundizar sobre esta cuestión ver: J. M. Naredo, y

administrativa y como lugar privilegiado para el «pelotazo urbanístico», siempre en connivencia con sus élites. Desde que, en 1561, Felipe II la convirtiera en capital del reino, Madrid no ha dejado de crecer. Esto ha dado lugar a una urbe desordenada, desigual, que tiende a obviar la calidad de vida de los recién llegados, de aquellos más pobres que, tras cada proceso migratorio, han tenido que pelear por abrirse un hueco en la ciudad.³

La ciudad experimentó su expansión más intensa durante el franquismo, periodo en el que casi triplicó su población⁴ con la llegada de dos millones de nuevos habitantes, procedentes principalmente de la migración rural.⁵ Fue entonces cuando se asentaron las bases de un modelo inmobiliario⁶ centrado en el papel de la vivienda «protegida» como motor de los desarrollos urbanos y la excepcionalidad de la planificación urbana convertida en regla.

La dictadura franquista apostó, en efecto, por una fuerte intervención pública en materia de vivienda, pero

A. Montiel Márquez. *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011.

³ Madrid es una ciudad inacabada, rota, cuyas carencias se plasman en una insuficiente e inadecuada ordenación urbana. Véase A. Teixidor y L. Felipe, «Madrid región metropolitana: un cambio necesario en tiempos poco propicios» en VVAA, *Otro urbanismo es posible. Siete miradas sobre Madrid*, Madrid, Fundación Sindical de Estudios y Comisiones Obreras de Madrid, GPS, 2007.

⁴ En 1940 la población de la provincia era de 1.574.150 habitantes y en 1975 había ascendido a 4.319.904 habitantes.

⁵ Véase para el caso madrileño J. M. Siguan, *Del campo al suburbio*, Madrid, CSIC, 1959, o M. Gaviria, *Vivienda social y trabajo social*, Madrid, Popular, 1991.

⁶ Para José Manuel Naredo, existen dos modelos inmobiliarios que arrojan consecuencias diferentes. Uno con gran peso del alquiler y/o la vivienda social, otro con predominio de la vivienda libre y en propiedad. El primero tiende más a conservar el patrimonio construido, el segundo tiende a hacer construcción nueva para obtener plusvalías de la recalificación de suelos. El primero evoluciona más de acuerdo con la demografía y la renta disponible de los hogares, el segundo con el pulso de la coyuntura económica. J. M. Naredo y R. García Zaldívar, *Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales, aplicado a la Comunidad de Madrid*, Biblioteca CF+S, 2008.

siempre a través de constructoras privadas y la generalización de la vivienda obrera en propiedad. Recuérdense en este sentido la conocida sentencia del primer ministro de Vivienda de la dictadura, José Luis Arrese: «Queremos un país de propietarios, no de proletarios». La construcción masiva de vivienda fue financiada en gran medida con recursos públicos y esto implicó un importante trasvase de rentas hacia un puñado empresas privadas, que conformaron el germen del actual sector inmobiliario, indisolublemente ligado a las élites del momento.⁷ El objetivo principal era construir el mayor número posible de viviendas para la nueva población urbana, con la intención de aminorar los grandes problemas habitacionales que experimentaba la ciudad. La rápida urbanización de la ciudad convirtió así el mercado inmobiliario de Madrid en uno de los principales espacios de acumulación del emergente capitalismo español.

Este fuerte crecimiento urbano, apoyado en la vivienda protegida y en la progresiva expansión de la promoción privada, se materializó en la construcción de grandes polígonos de alta densidad en la periferia urbana, con escasa atención a la calidad constructiva y a su integración territorial.⁸ Se configuró así un modelo territorial basado

⁷ Esta estrategia se basó en el sistema de subvenciones públicas y ayudas a la financiación establecido por la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, los Decretos del mismo año sobre vivienda social, la reforma de la ley de 1956, la Ley de Urgencia Social de 1957 y la Ley de Viviendas Subvencionadas de 1957, donde el ministro de Vivienda de este periodo, José Luis Arrese, confió «la construcción de viviendas sociales a la empresa privada». Ver F. Roch Peña, «El sector privado y la construcción de viviendas sociales» en C. Sambricio (ed.), *Un siglo de vivienda social 1903-2003 (tomo II)*, Madrid, Nerea, 2003, pp. 170-173.

⁸ Los nuevos protagonistas (Urbis, Constructora Peninsular, etc.) exigían rentabilidad, y ello suponía cambiar los modelos arquitectónicos probados. De esta forma, la morfología urbana planificada se fue adaptando para obtener la mayor rentabilidad posible, en particular mediante bloques en H de hasta 13 plantas. Para profundizar sobre esta cuestión ver C. García Vázquez, «La obsolescencia de las tipologías de vivienda de los polígonos residenciales construidos entre 1950 y 1976. Desajustes con la realidad sociocultural contemporánea», *Informes de la Construcción*, núm. 67, 2015.

en la concentración metropolitana y en el protagonismo del complejo urbanizador-inmobiliario.

El momento álgido de este periodo se conoce como el primer *boom* inmobiliario español (1960-1973). Durante estos años, la planificación urbana ocupó un papel paradójico. Aunque se desarrolló una importante legislación e importantes planes rectores, los desarrollos urbanos se produjeron en una permanente excepcionalidad en relación con el planeamiento previsto. De hecho, el propio régimen fue incapaz de ordenar y poner freno a los intereses inmobiliarios. El planeamiento fue continuamente modificado para dar espacio a las sucesivas operaciones inmobiliarias, muchas de ellas relacionadas con la promoción de vivienda,⁹ que requerían de esta excepcionalidad para mejorar su rentabilidad. Se trata de un fenómeno con importantes efectos: esta primera ola de urbanismo salvaje ha marcado el crecimiento de la ciudad hasta el día de hoy.

La llegada de la democracia y sus intenciones de justicia social y espacial tampoco fueron capaces de revertir esta tendencia.¹⁰ Pese a importantes experiencias como los barrios en remodelación,¹¹ el resultado final de

⁹ J. M. Naredo, «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», Comunicación en el Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010), publicado en *SinPermiso*, 2020.

¹⁰ Como ejemplo de buenos propósitos, entre 1978 y 1980 la COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid) realizó «la revisión completa del marco jurídico del planeamiento municipal, como instrumento de contención de la especulación del suelo, de reequipamiento de los barrios y reequilibrio de la ciudad, de estructuración de la periferia, y de formalización del conjunto de programas de análisis y diagnóstico», que fueron el soporte técnico y jurídico del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1985, cuyo objetivo básico era «la recuperación social de la ciudad como lugar de la vida colectiva en favor de los intereses populares mayoritarios»; «la protección del patrimonio edificado, del empleo industrial, el freno de la terciarización del Centro y la limitación del acceso en automóvil al mismo, la defensa de los espacios abierto, el reequipamiento de la ciudad, la lucha contra la segregación social y la reducción de los desequilibrios espaciales». Para profundizar más ver F. Terán Troyano, «Coplaco» en *Madripedia: Enciclopedia Madrid S.XX*, 2002.

¹¹ El Programa de Barrios en Remodelación de Madrid, que se desarro-

las primeras décadas de democracia distó mucho de lo que podría haber supuesto una verdadera inversión de esta particular forma de desarrollismo urbano. Las luchas vecinales lograron también una importante mejora en las condiciones de habitabilidad y el reconocimiento de la llamada «deuda social», pero la política urbana no llegó a asentar un modelo diferente. De especial relevancia fue la incapacidad de crear un parque de propiedad pública¹² y con ello revertir las políticas de vivienda, centradas en la propiedad privada, que se habían implementado durante la dictadura con el fin facilitar los aprovechamientos y el uso intensivo del suelo, altamente lucrativos para los propietarios y las empresas constructoras.¹³ Los gobiernos

lló entre 1976 y 1988 fue una gran actuación pública de renovación urbana impulsada por las presiones de las asociaciones de vecinos para sustituir chabolas, UVAs, poblados de absorción y grandes polígonos públicos por nueva vivienda social «en el mismo sitio», bajo el lema «vivienda digna, aquí y ahora». Se construyeron así 38 mil viviendas, sobre unas 800 hectáreas, en 28 ámbitos de la periferia obrera. Véase J. Vinuesa, T. Sánchez-Fayos y A. Oliete. «La operación de remodelación de barrios en Madrid», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. 68, 1986, pp. 71-87 o R. López Lucio, «Madrid 1979-1999. Perfiles de una transformación urbana desconocida», *Urban*, núm. 4, 2000, pp. 106-123

¹² Menos de un 2 % de las viviendas en promoción oficial se cedieron en alquiler; el resto se construyó como viviendas en propiedad con largos periodos de amortización y fuertes subvenciones. Eso significó que una intervención masiva financiada con recursos públicos acabó transformándose en un gran proceso de privatización del patrimonio residencial.

¹³ Para hacer compatible la expropiación de los antiguos propietarios del terreno (incluyendo juntas de compensación, pequeños propietarios, etc.) con el coste de urbanizar y construir decenas de miles de viviendas nuevas, los planes y proyectos de remodelación tendieron a elevar densidades y edificabilidad. Estos barrios se convirtieron así en una especie de laboratorio de técnicas de «aprovechamiento urbanístico» que luego se generalizarán en los nuevos ensanches: aumento de alturas, compacidad de las manzanas y concentración de derechos de edificación como moneda de cambio para cuadrar la operación económica. Ver, por ejemplo, R. López de Lucio, «Los nuevos tejidos residenciales. La supresión del suburbio y el cambio de paradigma de ordenación de la ciudad: del bloque abierto a los “nuevos ensanches”»,

democráticos terminaron así por solidificar esta tendencia, que lubricó el modelo urbano neoliberal, donde la regulación urbanística se orienta principalmente a facilitar la valorización inmobiliaria, más que a construir un parque residencial que garantice el derecho a la vivienda. En el caso madrileño este hecho resulta manifiesto ya en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) de 1985,¹⁴ así como en sus posteriores revisiones.

Por otra parte, con la creación del Estado de las Autonomías, Madrid se constituye como comunidad uniprovincial. A nivel regional, esta etapa se caracterizó también por una dinámica expansiva, de puesta en valor de terrenos limítrofes a la metrópolis, declinando el protagonismo hacia la consolidación de la región, que tampoco llegó a ser nunca ordenada de forma conjunta. Más allá de documentos, como *Una estrategia para la zona sur metropolitana* (1988), la Comunidad actuó sobre todo a través de las infraestructuras de transporte, que son verdaderamente los elementos que han vertebrado la región (radiales de acceso, desdoblamientos, Cercanías). Estas operan como un verdadero «plan regional» *de facto*: cosen la primera corona a la capital, refuerzan los ejes de entrada y dejan en segundo plano cualquier intento de ordenar el conjunto metropolitano como un sistema coherente. El planeamiento y desarrollo urbano quedó así en último término

en *Madrid 1979-1999: la transformación de la ciudad en veinte años de ayuntamientos democráticos*, Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, 1999, pp. 131-157.

¹⁴ Al final de este periodo se asientan las políticas procrecimiento que orientarán el ciclo posterior. Es probable que el momento clave de esta decantación fuera, como señala Carlos Sambricio, cuando el gobierno de Felipe González se decidió por un modelo neoliberal, a través de «agilizar las licencias de obra» y una serie de medidas a favor del sector inmobiliario. El mismo año que se aprobaba el plan, el gobierno socialista dio a conocer el denominado «Decreto Boyer», mediante el cual «se sacrificaban algunos principios tradicionalmente defendidos por el urbanismo de izquierda». Básicamente el Decreto Boyer supuso la liberalización de la normativa sobre inversiones extranjeras, la desgravación por inversión en vivienda y la supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos (única medida franquista firmada a favor de los no propietarios).

para los municipios. Cabe señalar que, todavía hoy, el Consorcio de Transportes de Madrid, creado en el año 1985, sigue siendo el único órgano de cogestión de la región. El elemento que más decantó la tendencia posterior fue la aprobación, el 30 de abril de 1985, del Real Decreto-ley 2/1985, sobre medidas de política económica, más conocido como «Decreto Boyer».¹⁵ Las consecuencias de este decreto se hicieron patentes también en el ciclo inmobiliario financiero que comenzó en 1986.

Tras la primera década de democracia, se desencadena así lo que deberíamos considerar como el segundo *boom* inmobiliario (1986-1992). La incorporación de España a la Comunidad Económica Europea supuso una nueva oleada de flujos financieros, inversiones públicas y expectativas de crecimiento que encontraron en Madrid uno de sus principales espacios de materialización. El suelo urbano, la edificación y, sobre todo, las infraestructuras se convirtieron en canales privilegiados de absorción de capital, no tanto mediante la producción masiva de nueva vivienda —como sucederá después—, como a través de una reconfiguración profunda de las lógicas de intervención urbana y del papel mismo del planeamiento. En ese momento, Madrid comenzaba también a convertirse en una ciudad global. Su futuro aparecía ya vinculado a «su capacidad para conservar su actual rol de principal sede financiera y corporativa a nivel nacional, de base de operaciones para el Mediterráneo suroccidental (e incluso el Magreb), muy ligado a la operatividad de sus sistemas de transporte, en particular la red de trenes rápidos (AVE) y sus aeropuertos internacionales y transcontinentales».¹⁶

A escala regional, este periodo contribuyó decisivamente a consolidar a la Comunidad de Madrid como un espacio metropolitano funcional, aunque no como un

¹⁵ Para profundizar sobre esta cuestión ver, por ejemplo, E. Rodríguez López e I. López Hernández, *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano 1959-2010*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2010.

¹⁶ Ver R. López de Lucio, «Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid», *Urban*, núm. 8, 2011, pp. 124-161.

territorio planificado de forma coherente. La acción autonómica se articuló, de nuevo, a través de grandes inversiones en infraestructuras viarias y de transporte, financiadas en buena medida con fondos europeos (Plan Felipe),¹⁷ que reforzaron la accesibilidad y la integración física del área metropolitana. Sin embargo, estas infraestructuras operaron más como catalizadores de la expansión urbana que como instrumentos de ordenación territorial, promoviendo una vez más un crecimiento disperso, fragmentado y fuertemente dependiente del automóvil.¹⁸ El suelo comenzó además a ser tratado explícitamente como un recurso estratégico para atraer capital y población de rentas medias y altas, anticipando la lógica de competencia intermunicipal que se intensificará en el ciclo siguiente.¹⁹ Entre las principales actuaciones, que se definen en este periodo, destacan los PAU (Planes de Actuación Urbanística), las llamadas estrategias territoriales y la aparición del agente urbanizador en la LRAU de 1994.²⁰

¹⁷ Se trata ahora de convertir Madrid en un espacio capaz de atraer inversiones exteriores. La M-40 y la M-50 que pronto van a inaugurar territorios inéditos del municipio se convertirán en el almacén de los desarrollos inmobiliarios posteriores. F. Roch Peña, «Agentes sociales y tendencias urbanísticas: hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad», Conferencia dentro del Ciclo Ciudades del siglo XXI, Barcelona, 26 de octubre de 2002.

¹⁸ Para profundizar sobre esta cuestión ver VVAA, «Los PAUs madrileños una polémica abierta», *Revista Urbanismo*, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, núm. 24, 1995; y J. Marcos García y J. Ruiz Sánchez, «Los PAUs de Madrid» en *A, ante, bajo... Tras Madrid*, Madrid, Club de Debates Urbanos, 2003, pp. 245-248.

¹⁹ Se redactaron así el Plan Regional de Estrategia Territorial de 1995 (PRET 1995) y el Plan Estratégico Director Regional de Ordenación (PEDRO 1996), la Ley de Medidas de Política Territorial de la CAM 9/1995 y la definitiva Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 que cambia el panorama legislativo.

²⁰ El denominado «agente urbanizador» es una figura jurídico-urbanística que introduce una ruptura significativa en la tradición del planeamiento público al desvincular la iniciativa urbanizadora de la propiedad del suelo y transferirla a operadores privados con capacidad financiera y técnica.

Madrid en la década prodigiosa del neoliberalismo (1997-2007)

Como se ha visto, durante los últimos años del franquismo y la transición, se fueron forjando las bases para el despliegue del modelo neoliberal español y, particularmente, madrileño. El nuevo periodo que se abre a partir del final de la crisis de 1992, y que se puede comprender como un nuevo gran ciclo inmobiliario financiero (1997-2007), vino marcado por ciertas líneas de continuidad con el periodo anterior, si bien arropado ahora por la hegemonía ideológica del neoliberalismo.

En este sentido, la ciudad neoliberal²¹ se puede describir según un modelo de producción, gestión y gobierno urbano en el que el mercado y la lógica de la competencia sustituyen progresivamente los principios redistributivos y el interés general como ejes de la acción pública. La ciudad deja de concebirse como un espacio de derechos y de reproducción de la vida para ser tratada como un activo económico, orientado a atraer inversión, capital financiero y turismo. La política queda así subordinada a la especulación inmobiliaria. Sus características definitorias son la desregulación y el crecimiento. Y el mecanismo central de producción consiste en la privatización de la riqueza colectiva: la transferencia masiva de recursos públicos de las administraciones a determinadas oligarquías privadas según una lógica que a veces recibe el nombre de *empresarialismo urbano*. La principal consecuencia social de la ciudad neoliberal es la tendencia a la dualización y segregación espacial. Todo ello además en un marco de creciente competencia global entre ciudades,²² entendido a partir de la mejor o peor inserción internacional y la construcción de una imagen de marca capaz de atraer inversiones, empresas y talento.²³

²¹ Para un desarrollo del concepto ver S. Sassen, *La ciudad global*. Nueva York, Londres, Tokio, Universidad de Buenos Aires, 1997 y D. Harvey, *Breve historia del neoliberalismo*, Madrid, Akal, 2007.

²² S. Sassen, *La ciudad global...* Para el caso de Madrid: E. Rodríguez López e I. López Hernández, *Fin de ciclo...*

²³ R. Méndez, «Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid» en R. Hidalgo y M. Janoschkam, *La ciudad neoliberal: Gentrificación y ex-*

Crecimiento

El apogeo de este modelo tuvo su esplendor en el *boom* inmobiliario de 1997-2007. En esta década se construyeron en Madrid más de 500 mil viviendas,²⁴ al tiempo que se recalificaron 45 mil hectáreas de suelo: un tsunami urbanizador, como lo llamó Ramón Fernández Durán,²⁵ recorrió el territorio. Para promover estos crecimientos, se realizaron enormes transferencias de capital público, por lo general destinado a las infraestructuras necesarias para este despliegue, así como una profunda transformación en el planeamiento urbanístico en dirección a una mayor desregulación y flexibilización. Todo ello obtuvo una financiación estable, barata y abundante, que se debe a la entrada del país en la UE.²⁶ El ciclo se cerró, como ya es conocido, con una crisis, también sin precedentes.

Aparentemente, la nueva política desarrollista vino promovida por el crecimiento poblacional, los cambios en el tamaño de los hogares y las mejoras en la calidad urbana. De fondo, sin embargo, estaban las dinámicas especulativas, las necesidades locales de financiación y la especialización inmobiliaria de la economía española. De hecho, los crecimientos producidos no se explican únicamente por las necesidades demográficas. A diferencia del ciclo desarrollista de la dictadura, que se apoyó en la necesidad de dar un alojamiento digno a las personas procedentes de la migración rural y a una población que se multiplicó por tres, durante el periodo que va desde 1985 a 2007 la población de Madrid creció «solo» 1,3 millones de personas, más de

clusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2014, pp. 217-232.

²⁴ Según datos de E. Burriel de Orueta, «La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006)», *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. XII, núm. 270 (64), 2008.

²⁵ R. Fernández Durán, *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona, Virus, 2006.

²⁶ Para ver la importancia de la adhesión al euro en el precio de la vivienda y las dinámicas inmobiliarias ver: M. Gabarre, *Tocar fondo. La mano invisible detrás de las subidas de alquiler*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2019.

la mitad en la parte final del ciclo, entre 2001 y 2007. Este incremento estuvo protagonizado, en gran medida, por la población migrante internacional,²⁷ atraída por la oferta de trabajos precarios en la construcción, los servicios personales, la logística y el empleo doméstico.

Sin embargo, frente a este crecimiento demográfico notable, pero mucho menor que en los años de la dictadura, el suelo clasificado creció exponencialmente, al mismo tiempo que se incrementaba el número de viviendas y el precio de las mismas. El *boom* de los precios de la vivienda resulta crucial a la hora de entender la importancia sociopolítica que tuvo este ciclo en el contexto madrileño. El precio medio del m² en vivienda libre creció entre los 1.240,85 €/ m² de 1997 y los 3.736,4 €/ m² de 2008,²⁸ esto es, el precio de las viviendas se triplicó. Las grandes frases como «la vivienda nunca baja», que entonces se repetía sin cesar en las tertulias televisiva, alimentaron esta espiral especulativa. Pero la burbuja fue mucho más que un efecto ideológico de la supuesta querencia por la propiedad de la sociedad española. Los tipos de interés excepcionalmente bajos facilitaron un flujo de crédito continuo tanto a promotores como a las familias. Esta política de tipos bajos vino promovida a escala europea por la firma del Tratado de Maastricht en 1992 y la entrada efectiva en la zona euro en 2002. Y se trató de una política dirigida explícitamente a aumentar el precio de los activos financieros e inmobiliarios, en un escenario de abundante liquidez y fácil acceso al crédito.

La subida sostenida de los precios de la vivienda, en una sociedad mayoritariamente propietaria, generó lo que se conoce como efecto riqueza, o más específicamente,

²⁷ Entre 2000-2007 la población extranjera de la CAM pasó de 166 mil habitantes a 870 mil, esta dinámica de crecimiento se mantuvo hasta 2010, llegando a los 1,1 millones de habitantes. Los principales sectores de trabajo de esta población fueron aquellos de baja cualificación y alta precariedad, especialmente en la construcción, los servicios personales, la logística y el empleo doméstico.

²⁸ Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, «Precio medio del m² de la vivienda libre nueva en el municipio de Madrid», Desvan, Banco de datos estructurales.

como *keynesianismo de precio de activos*.²⁹ Las fuertes revalorizaciones patrimoniales produjeron, efectivamente, una sensación generalizada de enriquecimiento. La revalorización —o la simple expectativa de revalorización— del patrimonio inmobiliario producía importantes plusvalías en el momento de la venta, pero sobre todo facilitaba el acceso al crédito hipotecario y al consumo, sobre la base del crecimiento continuo de los patrimonios que servían de aval. En una sociedad de propietarios —el 80 % de los hogares poseía al menos una vivienda en propiedad—, la burbuja inmobiliario-financiera generó efectos de una notable capilaridad social. La euforia basada en el enriquecimiento casi generalizado generó un enorme consenso social a pesar del efecto polarizador que concentraba en los patrimonios más altos los beneficios extraordinarios. En cualquier caso, si las amplias clases medias de la ciudad se vieron favorecidas por las revalorizaciones patrimoniales en su condición de propietarias, para el pequeño sector no propietario (aproximadamente el 20 % de la población) la vivienda se volvió cada vez más inaccesible y exigió mayores esfuerzos económicos.

En conjunto, entre 1997 y 2008 se terminaron 627.497 vivienda de obra nueva, con una media de 53 mil viviendas/año en la Comunidad de Madrid y unas 25 mil viviendas/año solo en el municipio capitalino, que sin embargo presenta para estos años una población solo ligeramente creciente.³⁰ Más allá de Madrid, la construcción se concentró, principalmente, en la primera corona metropolitana (oeste, sur y sureste metropolitano) y en la Sierra Norte y la Vega alta del Jarama y la Hoya de Villalba.³¹

²⁹ Para profundizar sobre el concepto de keynesianismo de precio de activos ver E. Rodríguez López e I. López Hernández, *Fin de ciclo...*

³⁰ En 1997 la población del municipio de Madrid era de 2.860.882 habitantes, en 2008 eran 3.213.271. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Datos de población de la Comunidad de Madrid, serie 1996-2011.

³¹ R. López de Lucio, «Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid», *Urban*, núm. 8, 2011, pp. 124-161.

En términos físicos, el aumento del parque de vivienda construida fue acompañado de un fuerte proceso de ocupación o artificialización de suelo, objeto de importantes críticas y estudios,³² con un incremento anual del suelo ocupado del 6,78 %.³³ En línea con lo que ocurrió en el resto de España, la ocupación del suelo por las infraestructuras aumentó más que los tejidos urbanos. En lo que se refiere a la morfología del nuevo tejido urbano, se construyó principalmente una trama urbana difusa y, desde mediados de los años noventa cada vez más discontinua, con la consiguiente insostenibilidad ambiental que acompaña a este tipo de morfologías.³⁴

Otro elemento significativo del ciclo inmobiliario en Madrid fueron las desproporcionadas clasificaciones de suelo para su urbanización o futura urbanización, por parte de las administraciones locales, que en algunos casos llevaron el planeamiento local a los límites de su capacidad. Las modificaciones de los usos del suelo y su transformación en suelo susceptible de ser urbano o urbanizado es uno de los indicadores que mejor expresa el modelo

³² Véase J. M. Naredo y R. García Zaldívar (coord.), *Estudio sobre la ocupación de suelo por usos urbano-industriales, aplicado a la Comunidad de Madrid*, Convenio Específico de Colaboración entre el Ministerio de Medio Ambiente (Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad) y la Universidad Politécnica de Madrid, Madrid, 2008; Observatorio de la Sostenibilidad en España, *Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad*, Madrid, Ediciones Mundi-Prensa, 2006; Félix Arias Goytre (dir.), *La expansión de la urbanización en la metrópoli madrileña 1958-1999*, Madrid, 2022.

³³ Comunidad de Madrid, *Evolución de la ocupación del suelo en la Comunidad de Madrid 1956-2005*, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, 2020.

³⁴ Como botón de muestra se puede señalar que «el requerimiento de materiales aumentó en el conjunto del periodo de 1984 a 2005 un 191,98 % mientras que la población solo creció un 23,40 %. El aumento del consumo por habitante fue de 136,23 %. Así, mientras la población creció un 14,9 % de 1984 a 2001, el requerimiento de materiales lo hizo en un ¡111,4!». Ver Alexandra Delgado Jiménez, *Evolución y crisis de la región metropolitana de Madrid 1985-2007. Análisis de las diversas perspectivas para la transformación del gobierno urbano: una revisión crítica del planeamiento*, Madrid, Universidad Politécnica de Madrid, 2012.

territorial subyacente: anticipa el consumo de suelo, activa dinámicas especulativas, fija el patrón urbano, orienta la localización del crecimiento y condiciona durante décadas las posibilidades del territorio. En la práctica, clasificar suelo equivale a comprometer territorio a largo plazo, ya que la reversión es política y jurídicamente muy difícil. Cada hectárea comprometida implica así la construcción de futuras infraestructuras, servicios, consumos y mantenimiento urbano. Aunque estos costes no siempre son visibles en el momento de la clasificación, se materializan después como cargas públicas permanentes. La clasificación de suelo genera además expectativas de desarrollo, que de inmediato se transforman en enormes beneficios para los propietarios de suelo, de forma independiente a su materialización. Es lo que Antonio Valero y José Manuel Naredo llamaron la «regla del Notario».³⁵

En conjunto, entre 1993 y 2003, el suelo comprometido en la Comunidad de Madrid se incrementó en un 47 %, frente a un crecimiento poblacional que en ese mismo periodo se situó en torno al 12 %. Prácticamente ningún municipio de la región metropolitana quedó al margen de este proceso. Se definieron así al menos dos grandes áreas de expansión: el arco noreste —especialmente el Corredor del Henares— y la periferia sur, incluyendo municipios limítrofes con Castilla-La Mancha. El 16 % de los municipios de la Comunidad de Madrid duplicaron la superficie de suelo ocupado e incluso algunos, como Arroyomolinos, llegaron a multiplicar por nueve la superficie clasificada durante este periodo. En ausencia además de una estrategia territorial, el crecimiento acumulado del suelo comprometido actuó como una forma de planificación regional implícita. La suma de decisiones municipales, orientadas por las infraestructuras existentes y las expectativas de crecimiento, configuraron un patrón territorial reconocible: ejes, coronas, efectos frontera, casi siempre sobre un modelo de baja densidad, grandes piezas monofuncionales y fuerte dependencia de las infraestructuras.

³⁵ Ver A. Valero y J. M. Naredo (coord.), *Desarrollo económico y deterioro ecológico*, Madrid, Visor Libros, 1999.

El marco legislativo y fiscal vigente generó también una fuerte dependencia estructural de los municipios respecto de la actividad urbanística, que proporcionaba una parte importante de su financiación, ya sea directa o indirectamente. Por un lado, en efecto, la obtención de recursos a través de los aprovechamientos urbanísticos —mediante cesiones de suelo, edificabilidad u otros retornos ligados a la transformación urbanística— constituye una forma de financiación indirecta asociada a la propia producción de ciudad. Por otro, esa dinámica se refuerza con una recaudación directa procedente de impuestos y tasas vinculados a la urbanización y la edificación, como el ICIO, la plusvalía municipal, el IBI o las licencias urbanísticas, que convierten el crecimiento urbano en una fuente central de ingresos para las haciendas locales. Frente a la insuficiente financiación municipal, esta arquitectura fiscal ha transformado la recalificación de suelo y la promoción de nuevas viviendas en una auténtica estrategia de supervivencia presupuestaria, más que en una respuesta a necesidades territoriales o demográficas. Al mismo tiempo, ha fomentado la competencia entre municipios por captar crecimiento, población y promociones inmobiliarias, reforzando el urbanismo como instrumento de financiación local y debilitando su función como herramienta de planificación pública orientada al interés general.³⁶

La dependencia de las haciendas locales del crecimiento convirtieron a los municipios en auténticas *máquinas de crecimiento*,³⁷ cada vez más devoradoras de suelo y

³⁶ Para profundizar en la importancia de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales y su relación con el modelo territorial ver «El bloqueo de la democracia municipal en el “régimen” español» en Observatorio Metropolitano, *La apuesta municipalista*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2014. También J. M. Naredo, «Un tema clave: el modelo de financiación local y su relación con los distintos modelos inmobiliarios», *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, núm. 129, 2015, pp. 53-55.

³⁷ La «máquina de crecimiento» o *growth machine*, según la teoría formulada por Logan y Molotch, concebía a los gobiernos locales, en su alineación con los grandes propietarios, los promotores y el sector financiero, con el propósito de maximizar el valor del suelo y de impulsar el desarrollo urbano. Ver J. R. Logan y H. Molotch, «La ciudad

extremadamente dependientes del encarecimiento de los precios inmobiliarios y la expansión de la base demográfica. La fortaleza de las economías urbanas pasó a evaluarse principalmente en función de las rentas inmobiliarias, lo que implicó, en todos los niveles de gobierno, una preponderancia del valor de mercado del suelo por encima de cualquier otra función social o ecológica. De hecho, este modelo territorial donde todos querían crecer, implicaba a su vez un urbanismo difuso,³⁸ un crecimiento a saltos de distintas piezas de ciudad, con enormes requerimientos de infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento. El Madrid de los dosmil dio lugar así a un modelo periurbano basado en el coche, el adosado, la piscina, el campo de golf y el centro comercial.

Liberalización: legislación y planificación

La desregulación urbanística fue una de las claves de este modelo urbano. La pieza central del proceso de la nueva ronda de desregulación fue la Ley del Suelo de 1998 y su declinación territorial en la Ley de la Comunidad de Madrid de 2001 (LSCM).³⁹ La ley de 1998 fue conocida como

como máquina de crecimiento» en Observatorio Metropolitano (ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2015.

³⁸ El urbanismo difuso o *urban sprawl* designa un patrón de crecimiento caracterizado por la expansión extensiva y de baja densidad del tejido urbano, la separación funcional de usos, la dependencia del automóvil y un consumo de suelo desproporcionado respecto al crecimiento demográfico. Sobre su implantación en el territorio español, se puede leer J. Dioni López, *La España de las piscinas*, Madrid, Editorial Arpa, 2021.

³⁹ El conjunto legislativo promulgado en este sentido a nivel estatal comprende la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 8/2007 del suelo y el Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la ley del suelo, la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, Sentencia derogatoria 164/2001 del Tribunal Constitucional. En legislación autonómica hay que mencionar la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid y sus modificaciones sucesivas. Para un análisis detallado de cada una de ellas ver A. Delgado Jimenez, *Evolución y crisis de la región metropolitana de Madrid 1985-2007...*

la «del todo urbanizable», debido a la facilidad que concedía para convertir todo suelo no protegido en urbanizable, es decir, en susceptible de ser edificado, salvo que hubiera condiciones excepcionales que justificasen su protección. La base ideológica de la ley fue, como siempre, imputada a la «necesidad de bajar los precios de la vivienda», en esta ocasión interviniendo sobre uno de los factores principales que componen el precio de la vivienda: la oferta de suelo. Según una buena explicación periodística de esta ley: «En primer lugar, se aumenta el terreno urbanizable, con el fin de que el mercado del suelo se convierta en un negocio rentable. En segundo lugar, empresas privadas, al ver que el mercado ofrece grandes beneficios, invertirán en él y construirán muchas viviendas. Finalmente, y al haber una mayor oferta de viviendas, se conseguirá que los precios del mercado inmobiliario se reduzcan».⁴⁰ La realidad, no obstante, demostró unos resultados completamente opuestos a los supuestos objetivos iniciales. Muy al contrario de lo previsto, los precios no hicieron más que subir. Los propietarios de suelo obtuvieron beneficios a la medida de las expectativas generadas.

En el caso madrileño, la ley del suelo de 2001 permitió la puesta en práctica del marco estatal. Esto facilitó el compromiso de suelo, al tiempo que se intentaron aliviar las cargas redistributivas asociadas —como fue la eliminación de la cesión del 1 % del presupuesto de inversiones a la renovación urbana de áreas degradadas⁴¹—. Muchos de estos crecimientos se tramitaron a través de figuras de planeamiento general. La mitad de ellos fueron elaboradas bajo la doctrina de la ley del suelo regional, pero casi una tercera parte⁴² se hizo de forma casi automática, a través del cambio legislativo aprobado en la citada ley.

⁴⁰ J. Bollain, «Vivienda: 25 años de especulación y sin políticas públicas», *ctxt.es*, 20 de febrero de 2022.

⁴¹ COAM, *Urbanismo. Madrid 2008. Debates y criterios de la Comisión de Urbanismo del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid*, Madrid, Fundación Arquitectura COAM, 2008.

⁴² Grandes bolsas de suelo, que el planeamiento general había decidido excluir de la urbanización (en 2001 el SNUC suponía el 29 % de la superficie total de la región, 233.000 hectáreas), pasaron casi automáticamente

El principal éxito de esta legislación fue ideológico y estuvo en su narrativa de crecimiento ilimitado, capaz de absorber los grandes flujos de capital tanto a nivel local como global. Además, tanto la ley estatal como la ley autonómica fueron objeto de sucesivas modificaciones en una dirección todavía más laxa, que beneficiaba al sector inmobiliario, mediante la autorización de usos en zonas no permitidas;⁴³ la reducción⁴⁴ y monetización⁴⁵ de las cesiones de infraestructuras y equipamientos locales; avalar megaproyectos, como «Eurovegas»;⁴⁶ o abordar

a ser susceptibles de desarrollarse, sin más requisito que el de tramitar un Plan de Sectorización. Ver Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña» en Observatorio Metropolitano (ed.), *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio y desigualdad*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2007.

⁴³ Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la administración de la Comunidad de Madrid, cuya modificación del artículo 29 de la Ley 9/2001, permitió la autorización de la construcción de dos campos de golf en la finca pública El Encín, sobre suelos agrícolas, protegidos por el PGOU de Alcalá de Henares y destinados a la investigación agroambiental del IMIDRA.

⁴⁴ Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas «que redujo las cesiones destinadas a redes generales de 70 m² / 100 m²c (20 m² para zonas verdes y espacios libres, 30 m² para red de equipamientos sociales y servicios, 20 m² para red de infraestructuras) a 20 m² / 100 m²c en suelos urbanos no consolidados y urbanizables, eliminando estas cesiones para los suelos de uso industrial. Es decir, se dejaron de obtener 100 m² / 100 m²c de cesiones para equipamientos dotacionales. En el suelo industrial también se eliminaron las cesiones para redes locales para zonas verdes, equipamientos e infraestructuras, manteniendo únicamente las plazas de aparcamiento (1,5/100 m²c)». Aportaciones al anteproyecto de Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, Plataforma Ecologista Madrileña.

⁴⁵ La ley 6/2013, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, permite monetizar las cesiones de redes locales de equipamientos e infraestructuras. La monetización permite, en lugar de la cesión de una parte del suelo para equipamientos, «compensar» a través del pago de los supuestos costes de ese suelo. Esto suele redundar naturalmente en menores instalaciones y servicios públicos.

⁴⁶ La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo junto con Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas y la creación de nuevas actuaciones territoriales como los Proyectos de Alcance Regional o los Centros Integra-

importantes desregulaciones en materia de vivienda, disminuyendo las cargas a la iniciativa privada en las cesiones de suelo para servicios dotacionales o permitiendo su enajenación, como es el caso, por ejemplo, del desmantelamiento del IVIMA.⁴⁷

El resultado de esta legislación redundó en el modelo periurbano ya descrito, sin planificación ni coordinación estructurada. Seguramente el caso más emblemático de esta liberalización legislativa a nivel municipal fue el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 1997), referente estatal de la nueva tipología de planes basada en el crecimiento y la competitividad. Pese a haber sido diseñado en un marco legislativo anterior a los cambios normativos señalados, se caracterizó por llevar al límite el crecimiento de la ciudad, dejando poco suelo no urbanizable, salvo el ya protegido. El PGOUM clasificó grandes bolsas residenciales (los PAU), así como la estructuración de grandes proyectos estratégicos para el fomento de la competitividad como fueron la prolongación de la Castellana —que dio lugar a las

dos de Desarrollo, fueron el armazón legislativo del proyecto de hoteles y casinos «Eurovegas» en el norte de Alcorcón.

⁴⁷ La Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas modificó el artículo 91 para permitir que entre la iniciativa privada en la construcción de viviendas de integración social (VIS). Al mismo tiempo, los cambios en ese artículo permitieron eliminar la obligación de que los promotores cedieran suelo para la construcción de viviendas de integración social (VIS) y el nuevo apartado 3 bis eliminaba la condición de dotación y de demanialidad a las VIS y de los suelos destinados a su construcción. Esta modificación demandada, desde hacía años, por el sector inmobiliario madrileño, desembocó en la venta de 32 promociones de vivienda social del IVIMA, a fondos de inversión, en 2013 (2.935 viviendas sociales, muchas habitadas, 3.084 garajes, 1.865 trasteros y 45 locales) a Azora Gestión. La operación supuso la enajenación del 10 % del IVIMA y contribuyó, de esta forma, a su desmantelamiento. Para intentar remediar la situación, en 2015 se creó la Agencia de la Vivienda Social (AVS) —que integra el Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS)— y del Parque de Viviendas de Emergencia Social. La AVS ha tenido que desembolsar 107 millones por la recompra de 1.700 viviendas al fondo de inversión al que se las vendió en 2013.

Cuatro Torres, Valdebebas y la Operación Chamartín—, el Madrid Ciudad Olímpica, la llamada recuperación del Casco Antiguo, la Operación Prado-Recoletos, la ampliación del Aeropuerto de Madrid-Barajas, Madrid Río, la Operación Calderón y la reforma de la M-30.⁴⁸

Infraestructuras de movilidad y construcción de la metrópolis madrileña

Las infraestructuras son uno de los principales elementos a la hora de comprender como el capitalismo se territorializa. Quien mejor ha estudiado este proceso es David Harvey, con su concepto de *circuitos secundarios de acumulación*.⁴⁹ Estos se refieren al desplazamiento del capital excedente desde la producción industrial hacia la inversión en el entorno construido, especialmente en infraestructuras, vivienda y sistemas urbanos. Cuando el circuito primario entra en crisis, el capital encuentra en el espacio un ámbito privilegiado para su valorización a largo plazo, fijándose en forma de carreteras, redes de transporte, infraestructuras energéticas, hidráulicas y logísticas, así como en grandes desarrollos urbanos. Estas inversiones no solo absorben excedentes, sino que reconfiguran materialmente el territorio, creando las condiciones físicas y funcionales necesarias para el despliegue del modelo territorial neoliberal. Las infraestructuras de comunicación y las infraestructuras «metabólicas» —aquellas que sostienen los flujos de energía, agua, residuos y mercancías— actúan así como vectores de mercantilización del espacio, facilitando la expansión urbana, la movilidad forzada, la competencia territorial y la integración de nuevos suelos en los circuitos de valorización. En el contexto español, este proceso descrito se aplica de forma paradigmática. En España, el territorio ha sido el campo de pruebas y el espacio de maduración de grandes

⁴⁸ Para un análisis más detallado sobre el PGOU de 1997 ver, por ejemplo, E. Santiago Rodríguez, «Una lectura de las políticas de suelo y los modelos urbanísticos madrileños desde mediados de los años 1990: de la liberalización a la resaca inmobiliaria», *Geopolítica(s)*, vol. 3, núm. 1, 2012, pp. 83-116.

⁴⁹ David Harvey, *Los límites del capital*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2023.

empresas de construcción y promoción, que luego les sirvió como aval para su salto internacional.⁵⁰

Bajo el pretexto del déficit histórico de infraestructuras arrastrado desde el franquismo y la necesidad de descongestionar el tráfico, España, y en particular Madrid, se enfrascaron entonces en una vorágine constructiva. A finales de la década de 2000, España se había convertido en el país europeo con más kilómetros de autovía por habitante y la Comunidad de Madrid en uno de los mejores ejemplos internacionales de hipertrofia infraestructural.⁵¹ Como ya se ha explicado, la única ordenación del territorio realmente existente en la región urbana madrileña ha sido la que ha determinado la sucesiva construcción o ampliación de infraestructuras. A modo de ejemplo, en las dos legislaturas de gobierno autonómico del PP con Alberto Ruiz Gallardón como presidente (1995-2003), se construyeron cerca de 600 km de carreteras de alta capacidad: la nueva M-45; la terminación de la M-50; la primera fase de la conversión en autovía de la M-501, que más tarde veremos en detalle; la M-100; la nueva autovía al parque temático de la Warner y San Martín de la Vega (M-506); y las nuevas radiales de peaje (R-2, R-3, R-4 y R-5), alternativas a sus respectivas autovías nacionales radiales.

Estas vías rápidas contribuyeron a la construcción de una extensa malla viaria que, al priorizar la movilidad motorizada,⁵² ocupa suelo de forma masiva y frag-

⁵⁰ Para profundizar sobre esta cuestión, ver: E. Torres Villanueva, «Las grandes empresas constructoras españolas. Crecimiento e internacionalización en la segunda mitad del siglo XX», *ICE, Revista de Economía*, núm. 849, 2012.

⁵¹ J. Bárcena y F. Segura, «El mito de las infraestructuras», *El Ecologista*, núm. 30, 2002.

⁵² «Los patrones de movilidad se vieron profundamente alterados. Entre 1996 y 2018 el número total de viajes diarios a nivel regional aumentó un 51 %, mientras que el número de trayectos en vehículo privado lo hizo un 108 %. Entre 1997 y 2021 —periodo en que el crecimiento de población rondó el 30 %— el parque de vehículos de la región se incrementó un 85 %». A. Sevilla-Buitrago, «Madrid en el siglo XXI: una región en busca de plan» *Revista Arquitectura*, núm 387, Vol. II, 2024.

menta los ecosistemas, al tiempo que revaloriza suelos periféricos previamente aislados. Además, durante este periodo, se esbozaron las bases de un anillo exterior, mal llamado «M-70», que conectaría las capitales de las provincias y comarcas limítrofes (Ávila, Segovia, Guadalajara, Tarancón, Toledo, Maqueda), demarcando el carácter expansivo de la región y su futura articulación funcional.

Otro de los cambios significativos de este periodo fue la utilización del transporte público para el desarrollo de la urbanización de la ciudad. Históricamente el transporte público acostumbraba a llegar *a posteriori* de la urbanización, generalmente tras importantes movilizaciones vecinales. En las décadas de 1990 y 2000, sin embargo, la construcción de vías férreas y de metro se convirtió también en un instrumento de producción de ciudad. Desde finales de los años noventa se consolidó una planificación estratégico-comercial con estaciones en baldíos aún sin urbanizar (como por ejemplo Barajas pueblo en la L8 o Manuela Malasaña en la L12), así como proyectos con un intencionado efecto inmobiliario (Metrosur, tren Warner/San Martín, Arganda). En este capítulo es también imprescindible recordar la estación del AVE en Guadalajara, situada en la pequeña localidad de Yebes sobre unos terrenos recalificados de la familia política de Esperanza Aguirre y por los que habrían obtenido 197 millones de euros.

De hecho, otro elemento central para comprender la dinámica de crecimiento y expansión de la ciudad de Madrid ha sido el tren de alta velocidad. El llamado AVE extiende el área funcional de Madrid más allá de la CAM, induciendo desarrollos urbanos y el encarecimiento del suelo en las provincias vecinas (Guadalajara, Toledo, Segovia, Cuenca). Yebes (Guadalajara-Yebes) y Palazuelos (Segovia) son ejemplos de urbanizaciones masivas ligadas al anuncio o la llegada del AVE. No obstante, el AVE ha tenido un resultado bastante plural en tanto transporte a escala regional, condicionado a la centralidad y accesibilidad de las estaciones, con estaciones de escasa utilización como la de Yebes, que claramente son incapaces de competir con el tren de cercanías; o con ciudades como Toledo y Ciudad Real o, incluso

en menor medida, Segovia, que tienen un uso consolidado. Aquellas que están un poco más alejadas con tiempos de trayecto de una hora, como Valladolid o Cuenca, han tenido más dificultades para su uso cotidiano, pero en cualquier caso han vertebrado un movimiento pendular de dos o tres días a la semana, muy compatible con las actuales dinámicas de teletrabajo. Como luego se verá, estas transformaciones en las formas de trabajo y acceso al transporte están modificando enormemente las dinámicas regionales.

Finalmente, otra de las infraestructuras de transporte clave en este crecimiento ha sido la ampliación de Barajas (T-4), que elevó la capacidad del aeropuerto a 50 millones de pasajeros/año y 120 movimientos/hora, acompañado además del desarrollo de la ciudad aeroportuaria y nuevas conexiones (Metro y Cercanías). Barajas es, hoy por hoy, el primer aeropuerto español por tráfico de pasajeros, carga aérea y operaciones. Su estrategia está especialmente enfocada a la conexión entre América Latina y Europa y en particular al despliegue estratégico de la privatizada Iberia, que opera casi la mitad de los vuelos a este continente.

Las infraestructuras invisibles del metabolismo urbano

Las infraestructuras invisibles del metabolismo urbano son aquellos sistemas que permiten que una ciudad funcione, consuma recursos y gestione sus residuos. Bajo el brillo de las nuevas urbanizaciones, autovías, líneas y estaciones de metro y terminales aeroportuarias, opera así un aparato oculto formado por graveras, cementeras, vertederos, incineradoras, depuradoras, centrales térmicas, líneas y embalses que abastecen y recogen los residuos de la metrópolis. Estas infraestructuras dibujan una geografía desigual: en Madrid se concentran en el arco sureste con importantes consecuencias sociales y ambientales para esta zona. El Sureste es el área donde están instaladas la mayor parte de las infraestructuras «sucias» de la región: los principales vertederos (San Fernando, Vaciamadrid, Valdemingómez), la incineradora (Valdemingómez), las graveras (el 80 % en el tramo del Jarama entre San

Fernando y Aranjuez y muchas dentro del Parque Regional del Sureste), las cementeras, las centrales térmicas y el complejo militar de La Marañosa. Además soporta las huellas sonoras de mayor impacto (Torrejón/Barajas), comprende más de la mitad de los suelos contaminados de la provincia y su situación podría verse agravada por un eventual aeropuerto en Campo Real. Pero pese a ese lastre, el Sureste es también reserva de suelo para grandes desarrollos urbanos.

Es importante subrayar que la Comunidad de Madrid⁵³ es uno de los territorios con mayor huella ecológica de España, la región con menor biocapacidad por habitante y mayor déficit ecológico,⁵⁴ con un gasto «de alimentos y materiales 20 veces superior a su biocapacidad».⁵⁵ Madrid encabeza así la lista de comunidades autónomas más contaminantes, al consumir y generar una contaminación casi veinte veces superior (19,9) a la capacidad de recarga de los recursos naturales (biocapacidad) de su territorio, mientras que la tasa global de España es de 2,6 veces,⁵⁶ un fenómeno asociado a los altos procesos de urbanización, que caracterizan a Madrid como la región de mayor presión urbana de España.

Otros de los elementos clave para el desarrollo urbano es el abastecimiento hídrico. El agua es una importante materia prima para el crecimiento. Durante este periodo, la sequía llevó a la región a cierto límite hídrico, en especial en los años 2005 y 2006, cuando se tuvo que inyectar agua al

⁵³ El estudio más completo sobre el metabolismo socioeconómico, de este periodo, de la Comunidad de Madrid es J. M. Naredo y J. Frias, «El metabolismo socioeconómico de la Comunidad de Madrid, 1996-2010», en O. Carpintero (dir.), *El metabolismo económico regional español*, Madrid, FUHEM Ecosocial, 2015.

⁵⁴ Natalia Gullón (coord.), *Análisis de la huella ecológica de España*, Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 2007.

⁵⁵ Para profundizar sobre esta cuestión: N. Morán y M. Simón (coord.), *Estrategia de alimentación saludable y sostenible 2018-2020*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 2018.

⁵⁶ A. Serrano, «Madrid es la comunidad con un ritmo de vida menos sostenible ambientalmente», *El Mundo*, 22 de noviembre de 2007.

sistema desde el acuífero de Madrid.⁵⁷ El abastecimiento de aguas madrileño procede fundamentalmente de un sistema de embalses situados en las cabeceras de los ríos de la Sierra (principalmente Lozoya, Jarama, Guadarrama y Manzanares). Este sistema, gestionado por la empresa pública del Canal de Isabel II,⁵⁸ presenta una elevada dependencia de la irregularidad climática. No obstante, el consumo doméstico por habitante, que alcanzó valores muy elevados a finales del siglo XX, ha experimentado un descenso progresivo desde comienzos de los años 2000 gracias a mejoras tecnológicas, cambios normativos y campañas de ahorro, si bien este descenso se ha visto parcialmente compensado por la expansión del suelo urbanizado.

El problema aquí no es solo cuanto crece la ciudad, sino cómo: la urbanización dispersa y la vivienda unifamiliar triplican o cuadruplican los consumos por habitante frente al consumo medio de la población que vive en bloques;⁵⁹ del mismo modo, las praderas y campos de golf

⁵⁷ El acuífero terciario detrítico o, como se le conoce, el acuífero de Madrid, es un enorme pantano subterráneo, cuya extensión es de 2.600 kilómetros cuadrados y que alcanza profundidades de hasta 3.000 metros (los primeros 800 para uso de abastecimiento); se extiende por todo el territorio madrileño, las cuencas del Manzanares, Jarama, Guadarrama y Aldea de Fresno, y permitiría abastecer de agua a todo Madrid en periodos largos de sequía.

⁵⁸ Esta cuestión es de especial importancia, ya que el Canal de Isabel II debe emitir informes relacionados con el abastecimiento y el saneamiento, sin este informe favorable no se puede aprobar un desarrollo. En 2010 se intentó privatizar el Canal de Isabel II, el Gobierno regional planteó abrir hasta un 49 % de su capital a inversores privados, con el argumento de obtener ingresos y mejorar su eficiencia. Finalmente gracias a la importante movilización social y los riesgos evidentes de la privatización de un servicio esencial y monopolístico se revirtió este proceso. Ver Plataforma contra la privatización del CYII, *Más claro agua. El plan de saqueo del Canal de Isabel II*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2017.

⁵⁹ Según el estudio *Consumo doméstico de agua en la Comunidad de Madrid*, las viviendas unifamiliares presentan consumos muy superiores a los de los bloques residenciales. El consumo medio se sitúa en 630 litros / vivienda día en viviendas unifamiliares, frente a 290 litros / vivienda día en viviendas plurifamiliares, lo que supone entre un 110 % y un 120 % más por vivienda. Por supuesto, las piscinas incrementan

(con un consumo aproximado de un hm³/año por campo) elevan la demanda y degradan el ciclo hídrico (impermeabilización, más escorrentía, menos infiltración). La gestión del agua no puede desvincularse así del planeamiento urbanístico. El desarrollo de un urbanismo difuso y de baja densidad incrementa la demanda estructural mediante tipologías residenciales intensivas en consumo, mayores superficies ajardinadas y redes de abastecimiento más extensas y costosas. La corrección de esta tendencia pasa menos por aumentar la oferta hídrica y más por reorientar el modelo territorial hacia tejidos urbanos más compactos, eficientes y compatibles con una gestión sostenible del recurso.

Finalmente conviene señalar el impacto que tiene la urbanización en otro recurso limitado como son los espacios naturales. La CAM conserva un patrimonio natural notable⁶⁰ pero la presión sobre este es permanente debido al crecimiento residencial y la fragmentación del territorio provocada por las infraestructuras en los bordes de los espacios naturales y en los corredores ecológicos. Para proteger valores ecológicos estratégicos —ecosistemas de alta montaña, encinares, cursos fluviales, cortados y vegas— frente a la expansión urbana se aprobaron los PRUG del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama (Decreto 18/2020) y del Parque Regional del Sureste (Decreto 9/2009), que buscaban fijar un marco para evitar recalificaciones encubiertas, estableciendo límites claros al crecimiento urbano en entornos ya muy tensionados por su proximidad al área metropolitana de Madrid. No obstante, en el ámbito serrano (entorno de la Cuenca Alta del Guadarrama) persisten controversias por propuestas de nuevas conexiones viarias (como el cierre norte de la M-50) que

el consumo de agua de forma importante, también con notables diferencias si estas son colectivas o familiares. Ver F. Cubillo *et al.*, *Microcomponentes y factores explicativos del consumo doméstico de agua en la Comunidad de Madrid*, Cuadernos I+D+I, Canal de Isabel II, 2018.

⁶⁰ La región cuenta con nueve espacios naturales protegidos que suman 120.877 ha, aproximadamente el 15,06 % del territorio. Si además se considera la Red Natura 2000, la superficie con esta figura alcanza un 9,85 % de territorio adicional.

afectarían a espacios sensibles como El Pardo. También en los bordes del Parque Nacional persisten las amenazas, por crecimientos, accesibilidad y usos recreativos, que hacen que la gestión y protección del entorno sigan siendo determinantes. Por su parte, en el Parque del Sureste, la presión se asocia sobre todo a la reactivación y avance de grandes desarrollos urbanos (Los Berrocales, Los Ahijones, Valdecarros), con potenciales efectos acumulativos sobre el espacio natural y sus corredores, debido a aumento de demanda de suelo, movilidad e infraestructuras asociadas, que el PROG no ha podido resolver. Más allá de los parques, sigue siendo clave reforzar la conectividad de sistemas como las vegas y riberas (Jarama/Tajuña) y las grandes masas forestales periurbanas (El Pardo-Casa de Campo). Pero la principal presión estructural sobre los espacios naturales de Madrid continúa siendo la urbanización y sus infraestructuras asociadas.

De hecho, uno de los casos más controvertidos de amenaza sobre estos espacios durante este periodo fue el desdoblamiento de la M-501, una infraestructura viaria ejecutada en los años 2000 que afectó a varios espacios incluidos en la Red Natura 2000 y especialmente a la ZEPA Encinares del río Alberche y río Cofio. El proyecto fue impugnado por Ecologistas en Acción y otras organizaciones, dando lugar a un intenso litigio que culminó en una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Este declaró el incumplimiento de la normativa ambiental por una evaluación insuficiente de impactos y alternativas. Sin embargo, cuando se produjeron estos pronunciamientos la obra ya estaba ejecutada. No se podía revertir la actuación, quedando el caso como un precedente emblemático de los límites y bloqueos en el control ambiental.

Los efectos del planeamiento: las grandes operaciones urbanas en la ciudad de Madrid

Como se ha visto, el modelo inmobiliario español se ha establecido sobre unas reglas que propiciaron burbujas especulativas. Dentro de esta lógica, las grandes «operaciones urbanísticas» cumplen un papel especialmente

relevante a la hora de crear un clima de grandes expectativas y una narrativa sobre los enormes beneficios sociales aparejados. Las grandes «operaciones urbanísticas» han sido tanto la guía y el escaparate del ciclo inmobiliario como el principal aval a la política del «todo vale» con el fin de facilitar el progreso del país.

Entre las principales operaciones en Madrid durante este periodo destacan la faraónica reforma de la M-30, responsable del fuerte endeudamiento municipal de las últimas décadas; el nuevo eje financiero con la prolongación de la Castellana (Operación Chamartín) y el Centro Dotal 4 Torres (más conocido como las Torres del Real Madrid); el eje cultural Prado-Recoletos; las operaciones vinculadas con la candidatura olímpica de Madrid 2012 (Estadio Olímpico, ahora Estadio Riyadh Air Metropolitano del Atlético de Madrid, y la Caja Mágica); las pequeñas operaciones de remodelación y privatización de espacio público, como la de Tirso de Molina, Santa Ana, Mercado de la Cebada, San Ildefonso, Callao; los grandes procesos de colmatación de la ciudad, principalmente el desarrollo de los PAU de Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Carabanchel y Arroyofresno —con campo de golf incluido—, el PAU de Vallecas subsumido en el Ensanche de Vallecas y el complejo Valdebebas asociado a la ciudad deportiva del Real Madrid (ciudad aeroportuaria, IFEMA, Ciudad de la Justicia, nuevo Barajas); la operación Campamento; y finalmente la puesta en disposición de la mayor reserva de suelo para los ocho desarrollos residenciales del Sureste (Ensanche de Vallecas, Cañaveral, Ahijones, Berrocales, Atalayuela, Valdecarros, Cerros y Dehesa).

Si como veíamos, la construcción de ciudad no puede ser entendida sin el proceso de privatización, la privatización ha comprendido también el patrimonio público en un sentido amplio, que va desde el suelo público, hasta las instalaciones de empresas públicas o incluso de clubes de fútbol. Este es el caso de los terrenos y propiedades del Real Madrid (en especial las cuatro torres y el complejo de Valdebebas) y del Atlético de Madrid (reforma de la M-30).

El principal argumento ideológico en todas estas operaciones ha estado, siempre, en el supuesto objetivo de incrementar masivamente la oferta de vivienda asequible para evitar el éxodo de la población joven a otros municipios. El modelo y las dimensiones de estas iniciativas han ido, sin embargo, cambiando enormemente en estos años. El PGOUM de 1997 presenta notables modificaciones respecto a su precedente de 1985 (al que se acusaba de «escasez» de suelo urbanizable clasificado). En 1997 se transforma profundamente el carácter de los Programas de Actuación Urbanística (PAU). De las 7.011 viviendas que se proponían para los seis PAU en 1985 se pasó a más de 70.000 en 1997. Al mismo tiempo, el porcentaje inicial de vivienda protegida, superior al 75 %, equivalente al de los Consorcios, se ha ido reduciendo progresivamente a favor de la vivienda libre.

También se modificó el sistema de ejecución: del sistema de expropiación se pasó al de compensación. Esto ha llevado a un modelo de gestión totalmente privada, produciendo notables distorsiones (al alza) en los precios finales, incluidos los de las viviendas protegidas.⁶¹ Finalmente, los primeros desarrollos aprobados quedaron a partes iguales entre vivienda protegida (VPO), vivienda de precio tasado (VPT) y vivienda de precio libre (VL). En los desarrollos posteriores el porcentaje de VPO se redujo al 30 %. La vivienda pública ha ido así menguando progresivamente, si en 1987 suponía la mitad de la vivienda construida, en 2003 el 90 % correspondería a vivienda libre (VL) y el 10 % a vivienda protegida (VPO). En el Madrid de los años dos mil, solo el 5,6 % de las peticiones de VPO eran satisfechas,⁶² al tiempo que muchas de las viviendas construidas en este ciclo permanecieron largo tiempo sin ocupar.

⁶¹ S. Ortiz Núñez, «Actuaciones urbanísticas en el área metropolitana de Madrid durante la democracia: planeamiento y vivienda social», *Revista M*, núm. 3 (1), 2006, pp. 6-7.

⁶² Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña...», p. 292.

Otra de las características fundamentales de estos desarrollos es la escasa densidad.⁶³ Los PAU se han construido, por lo general, con una morfología de manzana cerrada rodeada de infraestructuras, grandes avenidas y una gran superficie comercial como casi único espacio de abastecimiento. Han propuesto así un nuevo espacio social liso y uniforme sustancialmente distinto al de la ciudad clásica. Pero el mayor acierto de los PAU, como bien señala Fernando Caballero,⁶⁴ es que se han convertido en el estilo de vida aspiracional de las clases medias y populares. Un modo de vida que representa la libre elección, que tanto defiende el Partido Popular, pero que da respuesta a todos los estratos sociales y culturales. Según esta cantinela ideológica, cada uno es «libre» de elegir su modo de vida y la morfología urbana que lo facilita.

Esquema del pelotazo urbanístico

Entre estos nuevos desarrollos residenciales, se puede analizar brevemente el caso del Valdebebas, debido a su singularidad como proceso especulativo que implicó una gran operación de recalificación de suelo de un club deportivo. En 1999-2001, el Real Madrid vendió los terrenos de la antigua ciudad deportiva de la Castellana, recalificados para uso terciario. Las enormes plusvalías generadas en esta venta sirvieron también al Ayuntamiento como justificación (que ya poseía 4 hectáreas) de la operación Cuatro Torres y de la auto-adjudicación de una de las torres en el reparto de edificabilidades. Al mismo tiempo, estos beneficios permitieron saldar la deuda histórica del club de fútbol, al tiempo que se le concedía comprar terrenos en Valdebebas a precio rústico. Por último, un convenio entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid dio lugar a la modificación del Plan General mediante un Área

⁶³ Se pasa de densidades en torno a 35 viv/ha (Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro) a 25 viv/ha (El Cañaveral, Los Ahijones, Los Berrocales, Valdecarros). Ver *ibidem*, p. 290.

⁶⁴ «La revolución conservadora del urbanismo» en F. Caballero, *Madrid DF. Por qué Madrid debe consolidarse como la gran ciudad global del sur de Europa*, Madrid, Arpa, 2024.

de Planeamiento Remitido en la Castellana y un Plan de Sectorización en Valdebebas. El resultado fue que el valor del suelo, que en 2001 el Real Madrid había comprado con el propósito de edificar la nueva Ciudad Deportiva, en 2006 se había multiplicado por ocho.⁶⁵

En definitiva, el modelo neoliberal se ha implementado mediante políticas de desposesión que han implicado la privatización de suelo público, de instalaciones de empresas públicas, de clubs deportivos, etc.⁶⁶ Esto es lo que se conoció como «cultura del pelotazo», manifiesta en casi todas las grandes operaciones urbanísticas de la ciudad, y en las que se puede reconocer casi siempre la connivencia de las administraciones. Lejos de ser un movimiento antiestatista, el neoliberalismo madrileño ha practicado un intervencionismo activo, siempre bajo dos premisas: la de crear el «clima óptimo de negocios o inversión» y la de favorecer y garantizar la integridad y la solvencia de las instituciones financieras sin importar en absoluto las consecuencias.

El acceso del bloque inmobiliario al poder político, que está detrás del neoliberalismo urbano, ha contribuido, de este modo, a materializar los enormes beneficios de las grandes constructoras e ingenierías españolas, como ACS, FCC, Ferrovial, Sacyr, Metrovacesa, Plarquin o Arranz Consultores. Estas empresas han encontrado en la expansión periférica, la urbanización masiva y la obra pública asociada a los nuevos desarrollos urbanos su principal motor de crecimiento. Su negocio ha resultado igualmente indisociable de un ambiente de corrupción,⁶⁷ beneficios particulares y especulación institucional, con ejemplos como las torres Kio y las del Real Madrid, el tamayazo y casos como Guateque, Gürtel y Malaya, que hablan de una práctica cotidiana que se debe sumar a la «especulación legalizada».⁶⁸

⁶⁵ Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña...», p. 297

⁶⁶ Desde la Plataforma por el Derecho a la Ciudad se hace un trabajo detallado y actualizado de archivo de gran parte de estos pelotazos urbanísticos de la ciudad, a través del «Mapa de los horrores urbanos».

⁶⁷ E. Burriel de Orueta, «La “década prodigiosa” del urbanismo español...».

⁶⁸ Ramón Fernández Durán, *El tsunami urbanizador...*

Si en este cuadro, se incluye el efecto riqueza que generó el ciclo de crecimiento de los precios inmobiliarios en las clases propietarias mayoritarias, se entiende así su connivencia o ese fenómenos social que podríamos dar el nombre de «ceguera moral colectiva». Durante este periodo y de forma casi acrítica, la mayor parte de la población de Madrid aceptó las tesis socioeconómicas de corte neoliberal. El marco del neoliberalismo urbano quedó así cerrado en torno a los siguiente puntos: (1) el descrédito del planeamiento como herramienta de redistribución, (2) la preferencia social por un modelo urbano difuso centrado en la experiencia individualizada, (3) el consentimiento de prácticas corruptas a favor del empresarialismo urbano,⁶⁹ (4) los importantes problemas de acceso a la vivienda, y (5) el mantra de «la vivienda nunca baja». En estos años, parece que nadie quería quedarse fuera de la fiesta de la expansión del crédito y de las oportunidades inmobiliarias. Pero al final, la fiesta se terminó, particularmente para las clases más vulnerables que vivieron una ola de ejecuciones hipotecarias y de desahucios, alimentada por el desempleo, la caída del sector de la construcción y la precarización de sus condiciones laborales.

La gran recesión. La crisis de 2008 (2008-2014)

El ciclo de 1997-2007, la década prodigiosa, se cerró en efecto con una crisis sin precedentes. En 2006 eran ya muchos los síntomas de agotamiento del mercado. El Banco

⁶⁹ Como dice R. Górgolas hay «tres aspectos relevantes de la conducta social en aquellos años: (i) la deslegitimación generalizada del planeamiento urbano como ejercicio colectivo para configurar un futuro urbano expresivo del interés general de la ciudadanía; (ii) la preferencia social por un modelo territorial difuso, licuado y fragmentado, que se ha mostrado especialmente idóneo para acomodar las tendencias mixofóbicas que caracterizan una sociedad extremadamente individualizada; y (iii) el consentimiento de actitudes y comportamientos éticamente reprobables alentados por el “empresarialismo urbano”». R. Górgolas, «La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social», *EURE*, vol. 45, núm. 136, septiembre de 2019, pp. 163-182.

de España llevaba alertando desde 2002 acerca de la sobrevaloración de la vivienda, aun cuando todavía entonces era dado a eufemismos como «reabsorción paulatina y ordenada» o «*soft landing*». En junio de 2007, el precio de la vivienda había alcanzado ya 9,1 veces la renta bruta de los hogares y el esfuerzo anual superaba el 56 % de los ingresos. Justo entonces estalló la burbuja, arrastrada por la crisis financiera internacional que se extendió a raíz del pinchazo de las «hipotecas subprime» estadounidenses. Poco después se desató la llamada «sequía de crédito», derivada de las dificultades financieras de la banca para hacer frente al notable endeudamiento exterior (próximo al medio billón de euros). Ahora el capital exterior reclamaba la devolución de las deudas contraídas en los años buenos del ciclo, a la vez que el aumento de la morosidad, los impagos provocados por la crisis y el derrumbe de las cotizaciones inmobiliarias y bursátiles recortaban severamente sus ingresos. En definitiva, como escribe José Manuel Naredo: «El panorama económico se situó en las antípodas del “aterrizaje suave” tan anunciado por los analistas afines a los intereses del sector financiero-inmobiliario y/o solidarios con la irresponsabilidad gubernamental de haber permitido que se siguiera financiando la burbuja (otorgando créditos a largo plazo) con cargo al endeudamiento exterior (con créditos a corto) [...] llevando a la economía española a una crisis de grandes proporciones».⁷⁰

El efecto dominó de las bancarrotas empezó, de hecho, en las empresas de construcción. Así, por ejemplo, en el verano de 2008, la principal inmobiliaria del país, Martinsa-Fadesa, se declaró en quiebra, protagonizando la mayor suspensión de pagos de la historia económica de España. Se estima que la deuda del grupo era de más de siete mil millones de euros. En esos años, quebraron la mitad de las inmobiliarias⁷¹ y echaron el cierre un gran

⁷⁰ J. M. Naredo, *La economía en evolución. Historia y perspectivas de las categorías básicas del pensamiento económico*, Madrid, Siglo XXI, 2015, p. 276

⁷¹ L. Doncel, «La crisis obliga a cerrar 40.000 agencias inmobiliarias en un año», *El País*, 14 de enero de 2008.

número de empresas constructoras. Poco después el aumento del desempleo y los impagos hipotecarios dieron paso a la primera gran ola de desahucios.

Ante la continua caída de precios, el gobierno de Mariano Rajoy, de la mano de Luis de Guindos, apostó por rescatar al sector financiero a través de la creación del *banco malo*, la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), un mecanismo público-privado dirigido a absorber los activos inmobiliarios tóxicos de los bancos rescatados, gestionarlos y venderlos a largo plazo, lo que implicaba trasladar el riesgo del sistema financiero al conjunto del sector público. De esta forma, si en los años buenos de la década dorada se destinó poco a políticas redistributivas y a la mejora urbana, en los años malos los costes derivados del fracaso del ciclo se trasladaron de inmediato a la población más vulnerable. Pero este sector social no solo fue el principal afectado de los desahucios y las políticas abusivas, el conjunto de la sociedad tuvo también que hacerse cargo de las deudas adquiridas por el sector financiero, poniendo en riesgo de forma permanente la deuda pública.⁷² *A posteriori*, el coste final del rescate bancario ha acabado por superar los 140 mil millones de euros.⁷³ Además, SAREB supuso una oportunidad perdida a la hora de transformar los activos inmobiliarios rescatados en un verdadero parque público de vivienda. SAREB priorizó en todo momento la venta de sus activos, con el fin de sanear balances financieros, por encima de cualquier política social a largo plazo.

Entre 2008 y 2014, se calcula que se realizaron 708 mil desahucios,⁷⁴ casi dos tercios de ejecuciones hipotecarias y un tercio de lanzamientos de alquiler. Uno de los

⁷² F. Martín, «La deuda pública, disparada por el rescate a SAREB en plena pandemia, sitúa las arcas públicas en gran vulnerabilidad, según AIREF», *Comité de Abolición de las Deudas Ilegítimas*, 21 de agosto de 2021.

⁷³ Carlos Sánchez Mato, «El coste final del rescate bancario superará los 140.000 millones de euros», *Matoeconomía*, 17 de julio de 2025.

⁷⁴ A partir de los datos recogidos en PAH, «Desde 2008 se han producido 1.002.000 desahucios», 28 de enero de 2020.

principales problemas que agravó enormemente la situación fue la ley hipotecaria española, según la cual el *propietario* desahuciado por no pagar, pierde su vivienda, la cual es subastada, sin que se condone la hipoteca de esa vivienda que no posee. A la hora de considerar la perversidad del sistema, conviene reconocer que en el 90 % de los casos de las viviendas desahuciadas, las inmobiliarias de los bancos acreedores suelen concurrir a las subastas y acaban adjudicándose las viviendas a precio de saldo. Se entiende así que una de las principales luchas del movimiento por la vivienda fuera por la dación en pago y la condonación de la deuda.⁷⁵

Como era previsible, en Madrid, el desempleo y los desahucios afectaron a la población de forma desigual. Los desahucios se concentraron principalmente en los municipios y distritos del sur y este del área metropolitana, caracterizados por menores niveles de renta, mayor precariedad laboral y un elevado peso de la vivienda adquirida durante el auge inmobiliario.⁷⁶ No obstante, además de los distritos de Puente de Vallecas, Villaverde, Usera y Carabanchel, o de los municipios de Parla, Fuenlabrada, Móstoles o Getafe, los desahucios también fueron relevantes en los nuevos desarrollos periféricos construidos entre 2000 y 2007 —los PAU y los ensanches recientes— en los que hogares jóvenes, con hipotecas elevadas y escasa capacidad de ahorro, resultaron especialmente vulnerables a la crisis económica. De hecho, los municipios más afectados fueron los del sector sur de la tercera corona metropolitana y el conjunto de las provincias limítrofes. Así, por ejemplo, en Illescas, Torrijos, Ocaña o Guadalajara los desahucios crecieron entre un 500 % y un 750 %. En contraste, los distritos centrales y del norte, con mayor renta

⁷⁵ Para profundizar sobre el impacto de los desahucios en este periodo ver A. Colau y A. Alemany, *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Cuadrilátero de libros, 2012. Para comprender el ciclo en su conjunto: P. Carmona Pascual, *La democracia de propietarios. Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2022.

⁷⁶ C. Huerga, «El mapa de los desahucios en Madrid», *Diario público.es*, 10 de marzo de 2015.

y mercados de vivienda más consolidados, registraron una incidencia significativamente menor;⁷⁷ y en muchos casos se trató de transacciones inmobiliarias truncadas por la caída del ciclo y no sobre viviendas principales de hogares sin alternativa habitacional.⁷⁸ De forma correlativa, el desempleo afectó en mayor medida a los territorios con mayor concentración de desahucios, así como a la segunda y tercera coronas metropolitanas, en especial al sureste. Estas zonas experimentaron también un mayor descenso de precios que otras áreas con mayor valor residencial.⁷⁹

En términos de planeamiento, la construcción experimentó una parada en seco. Los escándalos urbanísticos (Malaya, Seseña, Ciempozuelos...), la caída de precios, así como el contexto social, que dio visibilidad a las luchas por la vivienda y el territorio hizo que el futuro de muchos planes urbanísticos se volviese extremadamente incierto. Tanto es así que la necesidad de recalificar de suelo, en términos regionales, no se ha retomado prácticamente hasta la actualidad.

⁷⁷ Un ejemplo sería Pozuelo de Alarcón, que siendo el municipio que más crecimiento en ejecuciones hipotecaria había tenido de toda la CAM, con un 894,74 %, en términos absolutos contaba solo 378 ejecuciones hipotecarias. Compárese, por ejemplo, con Illescas que acumuló 4.557 ejecuciones hipotecarias.

⁷⁸ La tasa de desempleo se elevó del 6,4 % al 18,5 %, en tan sólo cuatro años, duplicándose esta cifra en menores de 25 años, mientras que superó el 25 % entre los extranjeros. Las dinámicas de desempleo tuvieron más incidencia en el conjunto de la región que en la ciudad de Madrid. Ver R. Méndez, «Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid», en R. Hidalgo y M. Janoschkam, *La ciudad neoliberal...*, pp. 217-232.

⁷⁹ También en este caso la crisis inmobiliaria golpeó con más fuerza a los sectores sociales y urbanos más desprotegidos, tal y como muestran algunas evidencias. Por un lado, la venta de viviendas se redujo de forma general, pero fue inferior en la capital (un 40,3 % menos) que en el resto de la aglomeración (un 43,7 % menos). Los segmentos del parque inmobiliario de mayores precios fueron los que menos se resintieron en términos relativos frente a las viviendas de los grupos sociales de menor renta, localizadas sobre todo en el sector sur y este de la periferia metropolitana. *Ibídem*, pp. 217-232.

El impacto de la crisis fue muy desigual también dentro del sector inmobiliario. Si hasta 2008 la mayor inversión y beneficios estaba en el sector de la construcción, en particular en la obra nueva, y su crecimiento iba en paralelo a las actividades inmobiliarias, a partir de la crisis esta tendencia cambió radicalmente desplomándose la parte del sector vinculada a la construcción, pero no aquella relacionada con la actividad inmobiliaria, que tras una ligera contracción en 2008, no ha dejado de crecer. Otro de los cambios sustanciales se produjo en la financiación del sector. Ante el cierre inicial del crédito, se habilitaron, como veremos, otras formas de atracción de capitales a través de fondos y financiación extranjera.

En términos generales, la crisis produjo así: (1) una fuerte desposesión de las clases más vulnerables —en forma de desahucios, precarización, recortes de servicios públicos—, (2) una fuerte contracción del sector de la construcción —prácticamente se dejó de construir—, (3) una creciente concentración de la actividad en el patrimonio construido, primero en la adquisición de fondos y luego en su valorización y rehabilitación —alquileres, *primer*, etc.—, y (4) la reconversión del sector inmobiliario, principalmente a través de nuevos agentes y nuevas formas de financiación.

La crisis como oportunidad

Desde la óptica de la inversión inmobiliaria, y pasada la ola de quiebras y de destrucción de capital, la crisis se puede entender también como un espacio de oportunidad. Con un parque sobredimensionado, el colapso de la demanda solvente y una caída generalizada de los precios, el patrimonio construido y especialmente, en el caso madrileño, aquel ubicado en el centro histórico presentaba entonces precios de saldo.⁸⁰ Por sus características —su centralidad, conectividad y valor simbólico— estos lugares tenían un alto potencial de revalorización. Es lo

⁸⁰ Esto es lo que conocemos como renta capitalizada, que es lo que el propietario de un suelo o inmueble efectivamente obtiene hoy —vía alquiler, precio de venta del inmueble en su estado actual o uso productivo directo— capitalizado a una tasa de interés de mercado

que Neil Smith llama diferencia potencial de renta,⁸¹ que en este caso se presentaba de forma obvia por la situación excepcional de colapso de los precios. Estos activos fueron rápidamente detectados por el capital financiero, en especial internacional, como una oportunidad de inversión; y comenzó en consecuencia a comprar viviendas y edificios de forma sistemática.

Las dos grandes operaciones del capital internacional en Madrid tuvieron lugar en el verano de 2013. En julio, el Ayuntamiento de Madrid —gobernado entonces por Ana Botella— adjudicó al fondo estadounidense Blackstone, a través de su vehículo Magic Real Estate, una cartera de 1.860 viviendas de protección oficial pertenecientes a la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo (EMVS) por valor de 128,5 millones de euros, lo que equivalía a un precio medio de compra de 69.000 euros por vivienda.⁸² La distribución geográfica del lote —Carabanchel, Centro, Villa de Vallecas y Villaverde— no fue accidental: se trataba precisamente de los distritos donde la caída de precios había sido más intensa, es decir, los de mayor diferencial entre renta capitalizada y renta potencial. El Tribunal de Cuentas constató posteriormente que los responsables políticos habían incurrido en una negligencia grave al no impedir el perjuicio patrimonial. El Tribunal estimó que el Ejecutivo de Botella podría haber obtenido 151 millones de euros más por ese mismo lote.⁸³

⁸¹ Para explicar los procesos de gentrificación, Neil Smith utiliza el diferencial de renta (*rent gap*), la brecha entre la renta del suelo capitalizada actualmente (lo que el suelo produce bajo su uso presente, deteriorado y desinvertido) y la renta potencial que ese mismo suelo podría generar si se destinara a su uso más lucrativo posible. Cuando esa brecha es suficientemente grande, el capital encuentra rentable invertir, desplazando usos y habitantes previos. Para profundizar sobre este concepto y sus efectos ver: N. Smith, *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2012.

⁸² Europa Press, «Madrid vende 1.860 viviendas a Blackstone por 128,5 millones: sale una media de 69.000 euros por piso», *elEconomista.es*, 24 de julio de 2007.

⁸³ S. Pérez Mendoza, «Los puntos negros de la venta de 3.000 viviendas sociales a un fondo buitre que señala el juez que ha archivado la causa», *El diario.es*, 11 de enero de 2019.

Apenas un mes después, en agosto de 2013, la Comunidad de Madrid ejecutó una operación de magnitud aún mayor: la venta de 32 promociones del antiguo IVIMA —casi 3.000 viviendas del Plan Joven en régimen de alquiler— al fondo Goldman Sachs-Azora por 201 millones de euros, mediante la sociedad instrumental Encasa Cibeles, creada expresamente para la operación.⁸⁴ La venta fue declarada nula por los tribunales contencioso-administrativos en 2018, nulidad confirmada por el Tribunal Supremo en 2021, con restitución parcial de 1.721 viviendas en septiembre de ese año.

En conjunto, estas dos operaciones significaron el traspaso de aproximadamente 5.000 viviendas públicas madrileñas a fondos de inversión estadounidenses por valor de unos 330 millones de euros en el plazo de pocas semanas, en el momento en que los precios residenciales tocaban sus mínimos. No fueron las únicas. En 2016, el fondo israelí Value Base LTD realizó 71 compras a la SAREB escrituradas en un único día, todas en la Comunidad de Madrid.⁸⁵ Las ventas del IVIMA y la EMVS son la evidencia empírica más precisa de cómo las administraciones públicas de la región actuaron como correa de transmisión entre desinversión pública y reinversión financiera privada.

Las reformas institucionales

Entre 2009 y 2014 el Estado español construyó, de forma acelerada y bajo la presión europea, la arquitectura normativa que convertiría la crisis inmobiliaria en una oportunidad para el capital financiero, especialmente aquel de origen internacional. Los principales instrumentos de esta transformación fueron: las SOCIMIs, que buscaban garantizar una estructura fiscal favorable; la SAREB, ya analizada; la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que

⁸⁴ D. G. Castillejo, «Madrid pagará 1,3 millones para zanjar el conflicto por la compra de 3.000 pisos del antiguo IVIMA», *Noticias para municipios*, 24 de octubre de 2025.

⁸⁵ A. García, C. Torrecillas y A. Maqueda, «CaixaBank y Blackstone, los dos mayores caseros del país, suman cerca de 41.400 viviendas alquiladas», *Civio*, 2 de abril de 2024.

liberalizó el mercado del alquiler y afianzó el control de los arrendatarios; la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como una serie de leyes menores.

Con el fin de atraer capital al mercado inmobiliario, la Ley 11/2009 creó las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), equivalente español de los REITs anglosajones. La reforma de esta ley en 2012 estableció además un tipo del 0 % en el Impuesto sobre Sociedades, eliminando la obligación de diversificación de cartera y rebajando el capital mínimo exigido para cotizar.⁸⁶ Un punto de inflexión todavía más determinante fue la creación, ya mencionada, de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), a través del Real Decreto-ley 24/2012 de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que reguló el marco general de funcionamiento de la sociedad de gestión de activos. Entre 2012 y 2013, la SAREB adquirió un paquete de 200 mil activos problemáticos, de los cuales la mitad eran inmuebles.⁸⁷ De golpe, se creó así la mayor sociedad de activos inmobiliarios del país. Para los fondos internacionales —que desde 2008 esperaban la creación de algún mecanismo de entrada a gran escala— la SAREB fue algo así como una gigantesca puerta abierta. Las gestoras Aliseda y Anticipa —filiales de Blackstone— se encargaron de la gestión del 45 % de los activos de la sociedad e Hipoges —dependiente del fondo KKR— se hizo cargo del otro 55 %. Los propios servicios encargados de gestionar y liquidar el stock nacional eran ya capital extranjero.

Este armazón financiero-societario fue complementado por un conjunto de reformas sectoriales. Por un lado, la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 4/2013, promulgó un conjunto de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler, que transformó radicalmente las relaciones de arrendamiento en favor

⁸⁶ N. Fernández y M. Romero, «Las socimi y el mercado inmobiliario», *Cuadernos de Información Económica. Economía y finanzas españolas*, núm. 253, 2016, pp. 61-66.

⁸⁷ O. F. Civieta, «10 preguntas y respuestas para que entiendas qué es y para qué sirve la Sareb», *La Marea*, 21 de abril de 2023.

del arrendador, reduciendo los plazos de los contratos y eliminando protecciones frente a cambios de propietario: si el contrato no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo adquirente —típicamente un fondo— podía desalojar al arrendatario sin respetar el plazo pendiente. Esto fue clave para que los fondos que compraban carteras de edificios alquilados pudieran «limpiar» los inmuebles y relanzarlos posteriormente a precios de mercado. También se aceleró el procedimiento de desahucio y se vinculó el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si este no atendía el requerimiento de pago o no comparecía para oponerse, el secretario judicial podía dar por terminado el juicio y ordenar el lanzamiento.

Por otro lado, la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas abrió el patrimonio edificado existente a la inversión privada, eliminando cargas urbanísticas sobre suelos ya urbanizados y habilitando el acceso de operadores privados a la financiación pública para rehabilitación.⁸⁸ A tal fin, la ley operó en tres registros simultáneos. En el plano urbanístico, modificó el artículo 16 de la Ley de Suelo de 2008 para rebajar del 30 % al 10 % la reserva mínima de suelo destinada a vivienda protegida en actuaciones sobre suelo ya urbanizado. En el plano financiero, introdujo la «Memoria de viabilidad económica» como instrumento que subordinaba el diseño de las operaciones a su rentabilidad, abriendo la puerta a que empresas constructoras y de servicios energéticos entraran en los procesos «aportando capital propio a cambio de nueva edificabilidad o densidad y rentabilizando cambios de uso». En el plano de la gobernanza comunitaria, modificó la Ley de Propiedad Horizontal para suprimir los regímenes de unanimidad o mayorías cualificadas que podían bloquear las actuaciones, de modo que las obras exigidas o autorizadas administrativamente ya no dependieran del acuerdo unánime de los propietarios. La ley operó así a favor del sector inmobiliario al reducir las cargas de vivienda

⁸⁸ A. De la Cruz Mera, «La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. 46(179), 2014, pp. 29-30.

protegida sobre suelo urbano, facilitar la entrada de capital externo en operaciones de rehabilitación a cambio de edificabilidad adicional y debilitar la capacidad de veto de los vecinos. Con ello creaba las condiciones normativas para que barrios con patrimonio edificado degradado —precisamente aquellos donde el diferencial entre renta capitalizada y renta potencial era mayor— se convirtieran en terreno abonado para la reinversión financiera.

Finalmente, otras medidas, como la Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores institucionalizó la *Golden Visa*, vinculó la obtención del permiso de residencia en el espacio Schengen a la compra de inmuebles por importe mínimo de 500.000 euros, buscando atraer inversores de «alto standing».

La reactivación del mercado inmobiliario en Madrid

Estas reformas tuvieron también una traducción a escala regional. Madrid trató de reorganizar y dinamizar su tocado sector inmobiliario mediante una combinación de estrategias. Por un lado, impulsó la rehabilitación urbana y el turismo, tratando de atraer inversión privada. Por otro, flexibilizó todavía más la planificación urbanística. Por último, reorientó el mercado hacia el alquiler, según un modelo de recuperación selectiva que permitió la progresiva reactivación económica del sector, si bien con efectos desiguales sobre el territorio y la estructura social urbana.

En medio del estancamiento de las obras y la caída generalizada de los precios de la vivienda, muchas voces empezaron a señalar la rehabilitación como opción de futuro. «La rehabilitación se presenta como uno de los nichos más sanos», según decía la empresa de construcción, promoción y rehabilitación ACR Grupo.⁸⁹ Madrid adoptó, no obstante este discurso de una forma ambivalente, con una política fiscal contradictoria, que continuaba priorizando la vivienda nueva. Solo contempló el uso puntual y discrecional de la fiscalidad local para fomentar las

⁸⁹ S. López Letón, «La burbuja que embriagó a España», *El País*, 27 de septiembre de 2015.

actuaciones de rehabilitación, lo que revela la ausencia de un enfoque integral, coherente y estable de apoyo a la misma como actividad económica prioritaria.⁹⁰ En esta dirección creó instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP), así como programas posteriores como el Plan Madrid Recupera (MAD-RE). Con estas medidas se intentó reforzar la intervención integral en los barrios existentes, la eficiencia energética, la accesibilidad y la regeneración de espacios públicos, dirigiendo la financiación pública y una serie de subvenciones al propósito de mantener la actividad en el sector de la construcción, por encima de cualquier otro principio de equidad social o reequilibrio territorial.⁹¹ Estos instrumentos fueron en muchos casos funcionales a la dinámica de gentrificación de los espacios centrales que llevaba en marcha desde la década de 1980.

La estrategia de rehabilitación pasó también por convertir usos residenciales, fundamentalmente en el centro histórico, en terciario hotelero o alojamiento turístico. Particularmente, se buscó priorizar el «alto standing», mucho menos afectado por la crisis,⁹² y sobre todo el sector *prime* o de lujo. El ejemplo paradigmático de esta tendencia fue la llamada Operación Canalejas,⁹³ una intervención ur-

⁹⁰ Ver C. Bueno Maluenda, «Fiscalidad de la rehabilitación y la regeneración urbana. El ejemplo de las SOCIMI» en J. Tejedor Bielsa (ed.), *Rehabilitación y regeneración urbana en España. Situación actual y perspectivas*, Departamento de Hacienda y Administración Pública. Gobierno de Aragón, 2013.

⁹¹ J. Leal Maldonado y D. Sorando Ortín, «Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas» en J. Tejedor Bielsa (ed.) *Rehabilitación y regeneración...*

⁹² «Los distritos caros se han defendido mejor tras la crisis inmobiliaria, en el sentido de que cayeron menos de precio y subieron más pronto, y a una tasa mayor, comparados con los de precios medios, y sobre todo con los que consideramos de precios relativamente más bajos». Euroval, «Evolución de los precios de la vivienda en los distritos de Madrid capital, desde la crisis de 2008 a la actualidad», 25 de agosto de 2023.

⁹³ Un resumen periodístico de esta operación se puede leer en L. de la Cruz, «Operación Canalejas, una larga historia de urbanismo a la carta: de rebajar la protección a provocar el corte del Metro», *eldiario.es*, 20 de octubre de 2024.

banística de dudosa legalidad, que incluía la construcción de un hotel de lujo (el Four Seasons Madrid), residencias de lujo asociadas (*branded residences*) y una galería comercial de marcas internacionales con capital mayoritariamente extranjero (fondos y operadores globales).

De hecho, el sector hotelero resultó ser un nicho de negocio especialmente relevante durante este periodo, en buena medida por su resiliencia comparada con otros negocios inmobiliarios como las oficinas o los *retailers*. El turismo en Madrid, a la contra de la tendencia general, creció a partir de 2008 de manera significativa y casi permanente. El turismo es una de las actividades más extractivistas sobre el espacio urbano que se pueda imaginar, ya que aprovecha aquello que es común a todos —el patrimonio, la historia y la cultura, la calle o las dinámicas sociales—, con el fin de capturarlo en beneficios capitalizados principalmente por empresas de servicios.⁹⁴ En concreto, la inversión inmobiliaria hotelera durante los primeros años se concentró en activos singulares de máxima calidad, por lo general situados en el centro de la capital. Posteriormente se produjo también la entrada de fondos, constituyéndose, en 2014, Hispania, la primera SOCIMI del sector hotelero. A partir de ese momento, Madrid se confirmó como un importante destino de la inversión hotelera.

De otra parte, la implantación generalizada de las plataformas digitales, como Airbnb entre 2011 y 2012, permitió transversalizar la estrategia, en términos de clase, a través de la conversión de viviendas particulares en alojamientos turísticos. El alquiler turístico resultaba de hecho mucho más rentable que el alojamiento tradicional.⁹⁵ Ciertamente antes de 2012, las Viviendas de Uso Turístico (VUTs) eran prácticamente desconocidas en Madrid.

⁹⁴ Para profundizar más sobre esta cuestión, ver, por ejemplo, C. Cabrerizo, «La apuesta madrileña por el turismo», sesión Nociones Comunes - Traficantes de Sueños, *SoundClud*, 2025.

⁹⁵ Véase J. Gil y J. Sequera, «Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid», *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, núm. 41, septiembre-diciembre de 2018, pp. 15-32.

Make Madrid Great Again (2015-2026)

En 2015, la Cámara de Comercio de España consideró que la «recuperación» económica ya se había consolidado.⁹⁶ España estaba creciendo de nuevo al ritmo más alto de la Eurozona, sobre la base de una combinación de factores externos favorables (petróleo barato, euro débil, política monetaria expansiva del BCE) y una transformación interna del mercado de trabajo que hizo posible crear más empleo pero más precarizado,⁹⁷ fundamentalmente en el sector servicios impulsado por el *boom* de la actividad turística. La máquina de la economía española parecía haberse puesto de nuevo en marcha.

Madrid encabezó este nuevo ciclo de crecimiento apenas interrumpido por el covid-19 y que ha durado hasta la fecha de publicación de este volumen. Consolidada, de nuevo, como una ciudad global de primer orden en el sur de Europa, en la metrópolis madrileña se articularon tres vectores complementarios de internacionalización. En el plano financiero-inmobiliario, la metrópolis volvió a convertirse en destino prioritario del capital institucional transnacional: desde 2015 Madrid figura sistemáticamente entre las dos o tres ciudades europeas preferidas por inversores institucionales, con un crecimiento de los precios residenciales del 22,6 % en 2024, el más elevado del continente.⁹⁸ En el plano económico-productivo, la Comunidad de Madrid ha llegado a concentrar casi el 20 % del PIB español, siendo sede del 72 % de las grandes empresas nacionales y actuando como nodo de gestión del capital latinoamericano en Europa. En el plano demográfico, la ciudad ha atraído

⁹⁶ Cámara de Comercio de España, «La economía española consolida la recuperación en 2015», *Cámara de Comercio de España*, 25 de febrero 2016.

⁹⁷ La reforma laboral de 2012 impulsó de hecho la «competitividad» española, a través de la llamada «moderación salarial», eufemismo técnico que implica un empobrecimiento real de la fuerza de trabajo que luego alimentará directamente la vulnerabilidad habitacional: trabajadores con empleos más precarios y salarios reales menores y con menor capacidad de hacer frente a unos gastos por vivienda crecientes.

⁹⁸ Ver, por ejemplo, CBRE / Urban Land Institute. *Emerging Trends in Real Estate Europe*, Londres, ULI Europe, ediciones 2022, 2023, 2024.

un flujo creciente de profesionales cualificados y nómadas digitales, impulsados, entre otras cosas por la Ley de Startups de 2022, y por su posición como principal destino de la nueva emigración latinoamericana de clase media y no solo de trabajadores de servicios poco cualificados.⁹⁹

*Levantando el vuelo, de la mano de Ahora Madrid*¹⁰⁰

El año 2015 fue seguramente un momento de inflexión. Políticamente fue el año en el que la capital madrileña recibió el gobierno de Manuela Carmena y Ahora Madrid. El cambio político había sido el resultado de las movilizaciones de 2011 y del esfuerzo acumulado de los movimientos sociales hasta entonces. Sin embargo, en lo que se refiere a las líneas generales de la política urbanística, el gobierno de Ahora Madrid no supuso un giro significativo. Antes al contrario, Manuela Carmena, de la mano de su concejal de urbanismo Jose Manuel Calvo, desatascó todo tipo de operaciones urbanísticas que, por cuestiones judiciales, económicas o incluso por la contestación social, no habían logrado arrancar. De hecho, el gobierno de Carmena se mostró extremadamente eficaz a la hora de solucionar problemas a los promotores, casi siempre a cambio de minucias: en ocasiones una ligera rebaja de la edificabilidad o de la introducción de algunas modificaciones más o menos «vendibles» como mejoras ante la ciudadanía. En ningún caso se cumplió, sin embargo, el compromiso electoral de «elaborar una auditoría y paralizar las operaciones urbanísticas especulativas, de expolio de suelo y patrimonio público» en curso.¹⁰¹

De este modo, se dio continuidad a la ya citada Operación Canalejas,¹⁰² así como a la reforma de la Pla-

⁹⁹ Para profundizar sobre esta cuestión, ver M. González-Leonardo, J. Recaño y A. López-Gay, «Selectividad migratoria y acumulación regional del capital humano cualificado en España», *Investigaciones Regionales / Journal of Regional Research*, núm. 47, 2020, pp. 113-133.

¹⁰⁰ Agradezco a Rodrigo López Calvo su disposición para aportar y revisar este epígrafe.

¹⁰¹ Ver Ahora Madrid, *Programa Electoral*, 2015.

¹⁰² Madrid Ciudadanía y Patrimonio, «Complejo de edificios de Canalejas», 24 de mayo de 2015.

za de España —proyecto de la anterior alcaldesa Ana Botella— que bajo el lema, cargado de retórica ecologista, «*Welcome Mother Nature, Good Bye Mr. Ford*», se adjudicó en 2017 por 62 millones de euros, con el objetivo de revalorizar el área y convertirla en un recinto ferial permanente. Según esta línea de urbanismo de «consenso», se dio curso también a la remodelación del estadio Santiago Bernabéu,¹⁰³ que permitió al club elevar 12 metros la altura del estadio, instalar una cubierta retráctil y generar nueva edificabilidad terciaria, si bien su uso para eventos está ahora judicializado por los vecinos.¹⁰⁴ Especialmente controvertidas fueron además dos operaciones contra el patrimonio de la ciudad, que implicaron la destrucción del Taller de Precisión de Artillería (TPA)¹⁰⁵ y de las Cocheras de Metro de Cuatro Caminos.¹⁰⁶ En ambos casos hubo también una impugnación judicial posterior. También se hizo posible la ultimación de la Operación Mahou-Calderón —otro de los pelotazos históricos de la ciudad—,¹⁰⁷ la Quinta

¹⁰³ Ayuntamiento de Madrid, «Carmena reivindica el urbanismo de consenso en la presentación del nuevo Santiago Bernabéu», *Diario de Madrid*, 2 de abril de 2019.

¹⁰⁴ A. Sánchez-Martín, «La jueza procesa al Real Madrid por el ruido de los conciertos en el estadio Bernabéu», *El País*, 22 de enero de 2026.

¹⁰⁵ El Taller de Precisión de Artillería (TPA), edificio industrial del siglo XIX en Chamberí, pertenecía al Ministerio de Defensa. El 27 de noviembre de 2015, el Pleno municipal aprobó, apenas seis meses después de la llegada de Carmena, con el voto favorable de la mayoría de Ahora Madrid, junto a PP y Ciudadanos, su demolición, así como la construcción de 355 viviendas de lujo sobre suelo público. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid anuló posteriormente el plan por incumplimiento de las cesiones de suelo para vivienda protegida; el Tribunal Supremo ratificó dicha anulación.

¹⁰⁶ Sobre las Cocheras de Cuatro Caminos, primeras cocheras del metro madrileño, construidas en 1918 y parte del patrimonio industrial obrero de la ciudad, el área de Desarrollo Urbano Sostenible aprobó inicialmente un plan de demolición en junio de 2017, que tramitó hasta enero de 2019. Daba así luz verde a la construcción de 443 viviendas y una torre de 31 plantas sobre los terrenos de Metro; la operación contó de nuevo con la oposición interna de concejales del propio Ahora Madrid y de asociaciones patrimoniales, y tampoco escapó a la impugnación judicial posterior.

¹⁰⁷ La operación Mahou-Calderón salió adelante tras la anulación judicial del plan parcial mediante la tramitación de un nuevo plan que, con

Torre de la Castellana (Torre Caleido) que albergaba sobre suelo público oficinas, un hospital y una universidad privados, el Paseo de la Dirección¹⁰⁸ y los Desarrollos del Sureste.¹⁰⁹

En esta misma línea, se podrían mencionar igualmente el importante número de planes especiales para posibilitar el cambio de uso de ciertos edificios a uso hotelero o la implantación de grandes supermercados (Mercadona, etc) en patios de manzana. Pero la operación de mayor envergadura de este gobierno fue la Operación Chamartín, rebautizada como Madrid Nuevo Norte: un proyecto de transformación de tres millones de metros cuadrados (en su gran mayoría de propiedad pública) en el norte de la ciudad, bloqueado desde 1993 y promovido por el consorcio Distrito Castellana Norte (BBVA y San José). El equipo Carmena renegoció el acuerdo, redujo las viviendas previstas de 17.000 a 10.500, asumió los costes de las obras del Nudo Norte e introdujo mejoras en vivienda protegida y zonas verdes, a cambio de aliviar algunas cargas de la operación. En cualquier caso, renunció

pequeñas rebajas de la edificabilidad y sin la presencia de las denostadas torres, pero con una solución para la cubrición de la M-30 mucho más ventajosa para los promotores. Esta fue aprobada con mucha menos resistencia vecinal. Para más información ver, por ejemplo, J. C. Arias, «Mahou-Calderón, otro pelotazo urbanístico permitido por Carmena», *IzquierdaDiario.es*, 3 de marzo de 2016.

¹⁰⁸ Para profundizar sobre esta cuestión ver M. Galcerán, «La política urbanística y algunas de sus claves: el Paseo de la Dirección y el Taller de Precisión de Artillería» en *Activistas en Cibeles. Apuntes para futuros municipalistas*, Madrid, Traficantes de Sueños. 2022, pp. 70-86.

¹⁰⁹ Respecto a los Desarrollos del Sureste, el gobierno de Carmena renunció a intentar modificar sustancialmente el grueso del Plan de 1997 del Partido Popular, tal y como se pretendía en el programa de Ahora Madrid. Para ello se apoyó en la existencia de un Plan Director, no vinculante, sobre el cual elaboró una propuesta que agrupaba y reducía la edificabilidad proyectada previamente, incorporaba protecciones medioambientales y trataba de promover los desarrollos desde parámetros más sostenibles. La tramitación fue, sin embargo, declarada nula por el TSJM en febrero de 2019 por defectos de procedimiento, y el recurso de casación fue retirado ya por el gobierno de Almeida, que reactivó los desarrollos en sus dimensiones originales.

a cuestionar el expolio de suelo público y la naturaleza territorialmente segregadora de la operación. Curiosamente, tampoco consiguió llevarlo a votación antes de las elecciones de mayo de 2019; así que fue el nuevo gobierno del PP quien lo aprobó provisionalmente por unanimidad el 29 de julio de 2019, de nuevo con el voto favorable de Más Madrid.¹¹⁰

En conjunto, todas las operaciones del gobierno de Ahora Madrid sumaron 3,5 millones de metros cuadrados.¹¹¹ Con eslóganes de «participación ciudadana», retórica de género, discursos de sostenibilidad o bajo la sencilla excusa de que simplemente «no podíamos hacer nada», se desbloquearon muchas de las grandes operaciones inmobiliarias heredadas del ciclo especulativo anterior. Con su vuelta al gobierno en 2019, el Partido Popular simplemente se dedicó a rematarlas.

Turismo, gentrificación y Madrid Central

Como se ha señalado, el turismo ha sido uno de los elementos centrales en la recuperación económica de Madrid. El despegue de Madrid como destino turístico de primer orden ha sido el resultado de una confluencia de factores en la que la acción municipal ha jugado un papel más de catalizador que de impulsor estratégico. Apostando por una imagen pública cosmopolita, vinculada en gran medida a los grandes eventos, Madrid se ha convertido también en una Meca del turismo rosa, conocido internacionalmente por su masivo WorldPride.

En este sentido, el nuevo gobierno del PP, con Martínez Almeida a partir de 2019, ha apostado por una estrategia de turismo de alto gasto, alineada con la visión de Madrid como ciudad global de primer nivel. La atracción de congresos de gran formato o la aprobación del Plan

¹¹⁰ Para profundizar sobre esta cuestión ver Comisión de Ordenación del Territorio de Ecologistas en Acción, *Operación Chamartín: una losa para Madrid. Suelo público, negocio privado*, Ecologistas en Acción, 2023.

¹¹¹ P. García y D. Domínguez, «¿Carmena frena el ladrillo? 8 operaciones de 3,5 millones de m² salen adelante», *El Independiente*, 4 de julio de 2018.

Estratégico de Turismo 2024-2027¹¹² —que fija como objetivo consolidar Madrid entre los tres destinos europeos con mayor inversión hotelera— han completado un modelo en el que la promoción pública actúa como soporte de la turistificación liderada por el capital privado de alta gama. El resultado es que Madrid ha pasado de recibir 7,8 millones de viajeros en 2013, a 10,2 millones en 2018 y 11,2 en 2024.¹¹³ En este último año la ciudad disponía de 39 hoteles de 5 estrellas (el 17 % de la oferta hotelera), así como otros 45 nuevos hoteles en proyecto.¹¹⁴ Gran parte de estos nuevos proyectos hoteleros han venido además de la mano de firmas internacionales (Four Seasons, Rosewood, Thompson, Nobu, Nômade, Brach), muchos de ellos ubicados sobre edificios patrimoniales del centro de la ciudad. De esta forma, Madrid se ha consolidado no solo como un importante destino turístico, sino también como un lugar privilegiado para la inversión hotelera.

La expansión del turismo urbano en Madrid no se puede disociar tampoco de los procesos de gentrificación y de la propia financiarización del mercado residencial. La atracción de capitales sobre los espacios más representativos, el desarrollo hotelero, la viviendas de uso turístico y la rehabilitación, así como los cambios de uso producen un desplazamiento en cascada de la población: el centro urbano expulsa a las fracciones más precarizadas de los grupos con mayor capital cultural, que a su vez presionan sobre las periferias populares y progresivamente genera la suburbanización de los sectores de menor renta. En este circuito, las viviendas de uso turístico (VUT) actúan como un vector añadido de extracción de rentas: al sustraer unidades del mercado residencial de larga duración y reconvertirlas en activos de alquiler de corta estancia, contribuyen directamente a la contracción de la oferta y al encarecimiento de los alquileres, amplificando las dinámicas de expulsión del centro histórico.¹¹⁵

¹¹² Ayuntamiento de Madrid, *Plan Estratégico de Turismo 2024-2027*, 2024.

¹¹³ Madrid Destino, *Informe Anual 2024*, Ayuntamiento de Madrid, 2025.

¹¹⁴ Colliers. «5 claves Madrid vs. Barcelona», Colliers Consultora, 2025.

¹¹⁵ Ver, por ejemplo, A. Ardura Urquiaga, I. Lorente Riverola y D. Sorando,

Se explica así que las progresivas oleadas de gentrificación hayan saltado las fronteras históricas de la almendra central, para ubicarse en la primera corona obrera.¹¹⁶ En esta cadena de desplazamientos de población, Carabanchel, Arganzuela, Tetuán o Usera se han vuelto mucho más rentables para la pequeña inversión inmobiliaria.¹¹⁷ Además, tanto la regulación de vivienda turística del gobierno de Ahora Madrid como el posterior Plan Reside han promovido la posición del centro de la ciudad como lugar *prémium* para hoteles y otros nuevos modelos residenciales de «alto standing», lo que inevitablemente ha desplazado la población hacia estos barrios.

En esta línea debe entenderse la escasa regulación y control del Plan Especial de Hospedaje (PEH), que facilitó la conversión, entre 2015 y 2024, de 3.306 locales comerciales en planta baja en viviendas y/o pisos turísticos en Madrid.¹¹⁸ De forma parecida, las nuevas regulaciones del Plan Reside, al prohibir las VUT dispersas en edificios residenciales mixtos y permitir las solo en edificios de uso íntegramente turístico, ha creado un incentivo para la adquisición y conversión de edificios residenciales enteros en activos de uso turístico completo. Además se han introducido otras medidas beneficiosas para promotores, como la posibilidad de transformar equipamientos dotacionales privados, catalogados y obsoletos en uso residencial para viviendas de alquiler asequible y/o *coliving*. En esta definición de *coliving* entran las residencias *prime*, de las que ya se ha hablado, una fórmula perfecta para no contabilizar estos inmuebles como usos de hospedaje y

«Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid», *Revista INVI*, núm. 36 (101), 2021, pp. 56-82.

¹¹⁶ Para profundizar sobre las distintas capas del proceso de gentrificación véase este importante estudio de A. Ardura Urquiaga, *Gentrificación al sur del Manzanares; procesos de extensión de la centralidad. Análisis de un marco comparativo internacional*, Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid, 2021, Madrid.

¹¹⁷ «La compra de pisos de 80.000 a 130.000 euros para alquilar, la inversión inmobiliaria óptima en Madrid», *El Mundo*, 11 de julio de 2017.

¹¹⁸ «Madrid activa la nueva regulación para viviendas de uso turístico (VUT)», *Eje Prime*, 27 de agosto de 2025.

con ello no atender a las diversas regulaciones existentes. El propio Ayuntamiento de Madrid, al anunciar el Plan Reside, en agosto de 2025 ya contaba con 210 edificios de estas características en el centro histórico de la ciudad.¹¹⁹ También se están utilizando demandas legítimas como la sostenibilidad ambiental o el derecho a la vivienda como herramienta para incentivar este tipo de prácticas. Un ejemplo, entre otros muchos, ha sido el Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes, que ofrece incentivos edificatorios y facilidades para la tramitación a estas residencias o viviendas prémium, con el fin de que puedan dotarse de nuevos servicios como piscinas o jardines en azoteas.

El resultado de estas políticas urbanas ha redundado en una mayor segregación espacial.¹²⁰ Naturalmente, la segregación espacial constituye un mecanismo activo de producción y reproducción de la desigualdad, que afecta de forma directa a las condiciones de vida de las personas: condiciona el acceso a recursos educativos de calidad, a redes de empleo, a servicios sanitarios, a espacios de ocio y a infraestructuras urbanas. En los casos más polarizados genera lo que llamamos «efecto gueto» o «efecto barrio».¹²¹

Como se ha tratado de explicar, allí donde el precio potencial supera su valor actual, el capital actúa para capturar esa diferencia. Durante el periodo poscrisis, esto se materializó en un encarecimiento sostenido del alquiler, la entrada de fondos de inversión internacionales y la expansión del mercado turístico en los barrios céntricos, que en conjunto operaron como mecanismos de expulsión

¹¹⁹ Ayuntamiento de Madrid, *Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid*, 2025.

¹²⁰ Para profundizar sobre esta cuestión ver: A. Mazorra Rodríguez, *Gentrificación y segregación residencial en ciudades españolas en globalización. Un estudio sociohistórico y comparado de los centros de Madrid, Barcelona y Valencia*, Tesis doctoral, UNED, 2023.

¹²¹ Para profundizar sobre su territorialización en Madrid ver: O. Nel-lo, *Efecto Barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*, Valencia, Tirant Humanidades, 2001.

de las clases populares hacia las periferias.¹²² Esta dinámica se ha ido trasladando de forma progresiva al conjunto de la región, de modo que quienes disponen de mayores recursos son capaces de protagonizar *desanclajes* hacia territorios socialmente más valorados, tanto dentro del municipio de Madrid como hacia el noroeste del área metropolitana (a municipios como Pozuelo, Majadahonda o Las Rozas) u otras zonas de la Sierra, pero también a algunos enclaves privilegiados más lejanos donde la mejora de las comunicaciones —en particular, la de alta velocidad— y las nuevas dinámicas laborales han favorecido una mayor deslocalización.

Por el contrario, los grupos con menores recursos se han ido quedando atrapados en los cauces socioespaciales que reproducen su posición de origen: expulsados hacia la periferia metropolitana del sur —Leganés, Fuenlabrada, Parla, Getafe, etc.— y a los barrios que concentran ya los índices de vulnerabilidad más elevados de toda la región. Todo ello parece apuntar a un acelerado proceso de suburbanización de la pobreza. En estas últimas décadas, Madrid se ha convertido así en una de las ciudades europeas más segregadas económicamente,¹²³ lo que tiene una clara correspondencia en la distribución del empleo y la ubicación de los servicios.¹²⁴

Por otro lado, la tendencia a la desindustrialización de la ciudad interviene también desfavorablemente en la segregación espacial: desplaza los lugares de trabajo al

¹²² Ver, por ejemplo, P. Uceda-Navas, D. Sorando y M. Barañano-Cid, «Los (des)anclajes socio-espaciales: movimientos residenciales y desigualdad en el área metropolitana de Madrid», *Revista INVI*, núm. 40 (113), 2021, 85-115.

¹²³ T. Tammaru, S. Marciczak y M. van Ham (eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*, Londres, Routledge, 2016, citado en J. M. Ariza de la Cruz, «La segregación socioespacial en la ciudad de Madrid. Un enfoque desde la movilidad cotidiana», *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 26, núm. 3, 2022.

¹²⁴ D. Sorando y J. Leal, «Distantes y desiguales. El declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid», *Reis: Revista española de investigaciones sociológicas*, núm. 167, 2019, pp. 125-147.

centro y norte de la ciudad, reduciendo el empleo en el sur, donde reside buena parte de la población trabajadora.¹²⁵ Esto incide negativamente en las formas de vida de las personas que tienen una menor capacidad de movilidad residencial —que no pueden vivir cerca de sus trabajos—. El resultado es más tiempo de desplazamiento desde los barrios de menos renta a los de mayor renta, siendo Madrid la región dónde más tiempo se dedica a desplazarse de un lugar a otro: tanto que el 36 % de los ciudadanos tiene que dedicar al transporte más de una hora diaria y un 17 % más de hora y media.¹²⁶

En definitiva, los trabajadores menos cualificados y más empobrecidos padecen especialmente este redoblamiento de la segregación espacial,¹²⁷ debido a su menor capacidad de movilidad pero también a las nuevas formas de trabajo. De hecho, muchas de estas nuevas formas de trabajo, menos vinculadas a la presencialidad, están dirigidas principalmente a profesionales con estudios superiores.¹²⁸ Solo este estrato laboral ha conseguido beneficiarse de esta tendencia a la urbanización periurbana, que permite compatibilizar formas de trabajo no vinculadas al territorio, con acceso a la naturaleza y a comunidades de afines, tal y como se refleja en el reciente crecimiento de algunos pueblos de la sierra de Madrid o incluso de más allá de la Comunidad.

¹²⁵ R. Méndez, «Globalización, neoliberalismo y dinámicas metropolitanas en Madrid», *Documentos y aportes en administración pública y gestión estatal*, núm. 19, 2012, pp. 29-49.

¹²⁶ Para un estudio de segregación espacial desde la movilidad cotidiana se puede ver J. M. Ariza de la Cruz, «La segregación socioespacial en la ciudad de Madrid. Un enfoque desde la movilidad cotidiana», *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 26, núm. 3, 2022.

¹²⁷ Para profundizar de una forma más precisa sobre las dinámicas regionales madrileñas ver: E. Solís y E. Traper, *Del área metropolitana hacia la región urbana policéntrica madrileña: cambio de escala, estructura y articulación territorial*, Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 2011; y R. Córdoba Hernández y D. Morcillo Álvarez, «Marco territorial de la producción de espacio en la región funcional de Madrid», *Ciudades*, núm. 23, 2020, pp. 71-93, 2020.

¹²⁸ R. Crescenzi, M. Giua y D. Rigo, «How many jobs can be done at home? Not as many as you think!», *Papers in Economic Geography and Spatial Economics*, núm. 37, 2022.

Madrid DF

Aunque durante este ciclo de «recuperación» y desposesión económica el centro de la ciudad ha tenido un obvio protagonismo por su condición simbólica y económica, una de las transformaciones más importantes ha sido la rápida expansión metropolitana, esto es, la incorporación funcional de numerosos municipios y pueblos dentro de la región metropolitana. Un buen indicador para comprender la dimensión de esta transformación son las llamadas Áreas Urbanas Funcionales (AUF).¹²⁹ Esta es una delimitación territorial vinculada a la influencia económica real de la metrópolis, definida fundamentalmente a partir de los flujos cotidianos de movilidad laboral.¹³⁰ De esta forma, las AUF madrileñas entre 2013 y 2024 han pasado de tener 6,6 millones de habitantes a 7,4 millones, pero lo más significativo es su extensión, que casi se ha duplicado, pasando de 6.800 km² a 11.400, con la incorporación de municipios de la sierra como Rascafría, Piñuecar, Berzosa, Patones, pero sobre todo de la Comunidad de Castilla La Mancha (Chiloeches, Loranca de Tajuña, Barajas de Melo, Villatobas u Ocaña, además de muchos otros) y, por primera vez, de Castilla y León (El Espinar, Navas del Marqués, Piedralaves, etc.).¹³¹

El crecimiento de la región metropolitana se ha producido además sin necesidad de promover importantes

¹²⁹ Las AUF, por su calidad estadística, son un buen indicador de dicha transformación, siendo conscientes de que dejan fuera otras dinámicas de trabajo digital (*Digital Influence Areas* o *Remote Work Catchment Areas*), de las que no daría cuenta esta definición. Estos flujos de personas entre municipios no corresponden únicamente con los flujos pendulares regulares, sino también con los viajes esporádicos o semanales, frecuentes entre teletrabajadores híbridos, de los cuales carecemos de estadísticas oficiales accesibles. Para profundizar más sobre esta cuestión ver: ESPON, *Functional Urban Areas and Beyond: From Commuting to Connectivity*, ESPON Policy Brief, 2022.

¹³⁰ Las áreas metropolitanas están compuestas por un núcleo urbano denso y una corona periurbana integrada. Comprenden aquellos municipios en los que al menos el 15 % de la población ocupada se desplaza a trabajar al núcleo central.

¹³¹ INE, Indicadores urbanos.

recalificaciones de suelo. Los años de la burbuja fueron tan intensos en este sentido y se recalificó tal cantidad, que desde entonces no ha habido necesidad de producir grandes bolsas de suelo urbanizable. La dinámica general del planeamiento ha consistido más bien en promover modificaciones puntuales, vinculadas a pequeños desarrollos. El sector parece haber estado más centrado en la adquisición de edificaciones o suelos a bajo coste o en enclaves singulares. Pero aunque no se produjera un importante cambio en los usos del suelo, sí ha habido, como decíamos, cambios demográficos relevantes. En este tiempo, la capital ha ido perdiendo peso específico en favor de las coronas metropolitanas y de los pueblos y municipios pequeños, en particular los de la Sierra, que crecen a un ritmo muy por encima de la media.¹³²

Por supuesto, las transformaciones legislativas de los últimos años se han orientado a facilitar y agilizar los procesos de clasificación de suelo, por lo general a partir de modificaciones parciales. A modo de ejemplo, desde la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid se han aprobado 21 leyes,¹³³ casi una por año, que modifican el texto original y lo adaptan, progresivamente a intereses privados y parciales. Entre las reformas más importantes se debe mencionar la Ley 11/2022 y la Ley 7/2024, conocidas como «Ley Ómnibus»,¹³⁴ así como el Decreto de la Aceleradora Urbanística (Decreto 92/2025).

¹³² Comunidad de Madrid, «La Comunidad de Madrid aumenta un 16 % la población en municipios de menos de 2.500 habitantes y un 14 % en los inferiores a 5.000», 23 de febrero de 2026.

¹³³ Ecologistas en Acción, «Consultas al anteproyecto de Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid», 10 de octubre de 2025.

¹³⁴ Sobre la Ley 11/2022 se puede leer el análisis de M. A. Nieto y R. Urquiaga, «Ley Ómnibus. La Comunidad de Madrid aprueba una norma para privatizar el medioambiente y los servicios públicos», *Revista Ecologista*, núm. 110, 2021. Y sobre la Ley 7/2024: Ecologistas en Acción Comunidad de Madrid, «Ecologistas en Acción denuncia la nueva Ley Ómnibus aprobada por el gobierno regional ya que solamente favorece intereses económicos especuladores», 2 de enero de 2025.

Estas leyes han ampliado los usos autorizables en suelo no urbanizable de protección, al tiempo que han flexibilizado la evaluación ambiental de proyectos. Entre los cambios más significativos, en materia de urbanismo, podemos citar: la modificación del alcance de las actuaciones en suelo rústico,¹³⁵ la nueva regulación de los Proyectos de Alcance Regional (PAR) y el Plan Estratégico Municipal (PEM) como ágil sustituto del Plan General (PGOU).¹³⁶ El PEM se plantea como un documento «flexible y dinámico», pero con contenido mínimo y determinaciones no vinculantes. El desarrollo efectivo del suelo se traslada al PEM, cuya aprobación puede producirse con escaso control público y bajo presión de intereses privados. Por otra parte, bajo el epígrafe de «colaboración público-privada», se han fortalecido las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECU), en tanto instrumentos clave del modelo madrileño de gestión. Las ECU asumen funciones técnicas de comprobación del cumplimiento normativo que tradicionalmente realizaba la administración municipal.

El gobierno popular quiere consolidar esta legislación con el nuevo proyecto de Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (LIDER), actualmente en tramitación.¹³⁷ Este proyecto de ley pretende dotar a la región de un texto marco que agrupe la normativa actualmente dispersa, al tiempo que genera instrumentos más ágiles y flexibles con el fin de dar respuesta a la demanda de viviendas e infraestructuras. En este sentido, incide en argumentos inútiles y falsos para su fin explícito, como que el precio de la vivienda baja porque se clasifica más suelo o que el desarrollo territorial va a ser más

¹³⁵ Al promover que las modificaciones del plan general se tramiten mayormente mediante modificaciones puntuales, la revisión general ha quedado reducida a supuestos muy específicos donde el incremento supere el 20 % de la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable. Así, todas las modificaciones por debajo del umbral de revisión al 20 % de la superficie total, no requieren de la revisión integral del plan.

¹³⁶ Comunidad de Madrid, Grupo de trabajo sobre los Planes Estratégicos Municipales, 2025.

¹³⁷ Comunidad de Madrid, Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región, 2026.

sostenible si se «flexibiliza» el planeamiento. Por otra parte, la reforma apunta sistemáticamente hacia la reducción de salvaguardas ambientales, la ampliación de los usos en suelo protegido y el debilitamiento de la planificación supramunicipal, cuando precisamente son las condiciones que la literatura sobre segregación residencial y suburbanización asocia a la reproducción de la desigualdad territorial. En este sentido, la retórica de la agilización y la modernización parece encubrir una opción ideológica clara: privilegiar la velocidad de respuesta al mercado inmobiliario sobre la capacidad del Estado para orientar el desarrollo urbano en un horizonte redistributivo.

Entre los retrocesos más graves del anteproyecto figura también el tratamiento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Hoy, este catálogo forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de cada municipio, con plena fuerza normativa. El anteproyecto lo relega a la categoría de instrumento complementario: un documento accesorio, sin la jerarquía vinculante ni el control previo que el planeamiento general garantiza. Obviamente esto supone una pérdida real de eficacia protectora. Un catálogo que no forma parte del planeamiento estructural puede modificarse con menos exigencias procedimentales, con menos control y con menos transparencia. La medida resulta, además, especialmente llamativa en una comunidad que alberga varias ciudades declaradas Patrimonio Mundial por la UNESCO y un elevado número de conjuntos históricos de gran valor.¹³⁸ Rebajar la protección normativa de ese legado no es modernizar: es una decisión política con consecuencias culturales y económicas de largo alcance.

El conjunto de estas medidas apunta a un resultado que no es difícil de anticipar: la degradación progresiva del

¹³⁸ Las ciudades declaradas Patrimonio de la UNESCO son Alcalá de Henares, Aranjuez y San Lorenzo de El Escorial, pero aquí deberíamos incluir un extenso número de villas históricas y conjuntos urbanos de alto valor patrimonial como Chinchón, Torrelaguna o Buitrago de Lozoya, entre otros. Estos municipios han construido su identidad y su atractivo cultural, turístico y económico precisamente sobre la base de la preservación de su patrimonio.

suelo agrícola, de la masa forestal y del paisaje madrileño, la pérdida de patrimonio histórico y cultural, la proliferación de construcciones ilegales y el deterioro de la conectividad ecológica de la región. El territorio no es un recurso ilimitado. Las decisiones que se tomen en lo que se refiere a su ordenación en los próximos años determinarán las condiciones de vida de generaciones enteras y muy especialmente de quienes menos capacidad tienen de huir de sus consecuencias. Resulta urgente preguntarse en qué medida la región cuenta con los recursos biofísicos necesarios para sostener los desarrollos previstos. Y cómo un mayor desarrollo hará todavía mucho más difícil la vida de las personas más vulnerables, en forma de deterioro de los servicios públicos, calor urbano extremo e inseguridad hídrica. Como señala Luis González Reyes,¹³⁹ las grandes urbes dependen de la entrada y el trasiego diario de grandes cantidades de alimentos, agua, energía y otros materiales, además de una compleja gestión de residuos. Estos factores imprescindibles para el funcionamiento de los grandes núcleos urbanos se van a ver comprometidos como resultado de la crisis sistémica ya en curso. La economía madrileña, lejos de operar dentro de los límites de su territorio, funciona como un sistema radicalmente dependiente del exterior: su saldo neto físico es marcadamente deficitario. En este contexto, se vuelve urgente, una vez más, generar una reflexión colectiva sobre el futuro de la región.

La vivienda protegida como excusa

La vivienda protegida ha sido uno de los nichos tradicionales en los que las políticas institucionales tienden a desarrollarse en contextos de «recesión».¹⁴⁰ Se trata de una

¹³⁹ L. González Reyes, «Madrid en un contexto de crisis sistémica», 15-15-15 *Revista para una nueva civilización*, 15 de marzo de 2022.

¹⁴⁰ La promoción de vivienda protegida y de alquiler público (legitimada por el señuelo de la satisfacción del derecho a la vivienda), tras años de práctica desaparición, puede ser el salvavidas del sector de la construcción en un contexto a la baja. Pero esta no es la situación actual. Sobre la evolución de esta estrategia en la región metropolitana véase Laboratorio Urbano, «La explosión urbana de la conurbación madrileña...», pp. 307.

cuestión de enorme complejidad y, ciertamente, las políticas de vivienda pública y sus distintos regímenes exceden los límites de este texto.¹⁴¹ Aquí interesa, no obstante, cómo las políticas públicas del PP han utilizado la preocupación por la subida de los precios y el creciente malestar de una parte de la población, debido a la dificultad de acceder a una vivienda, como ariete de la nueva reforma urbanística en Madrid. En este terreno, bajo la promesa de aumentar la construcción de vivienda protegida, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid han impulsado toda una batería de medidas que favorecen la cesión de suelo, los cambios de uso, los incrementos de edificabilidad y la reducción de las obligaciones urbanísticas. Estas medidas mejoran notablemente la rentabilidad de las promociones privadas, redefiniendo, al mismo tiempo, el papel de la vivienda protegida dentro del ciclo inmobiliario.

Este tipo de argumentación —centrada en que la desregulación facilita la construcción, la bajada de precios y la solución de los problemas de vivienda— ha constituido un elemento central de toda la legislación reciente sobre urbanismo. Es parte central de la justificación del Anteproyecto de la Ley del Suelo de Madrid —que afronta el problema de la vivienda únicamente desde la disponibilidad de suelo—; de la Ley 11/2022, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica —que incorpora la posibilidad de implantar vivienda protegida en suelos vacantes de la red de servicios o equipamientos—; de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida —que establece un régimen especial de cambio de uso de terciario-oficinas a residencial con algún grado de protección, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico—; y de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para el desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio —que simplifica procedimientos

¹⁴¹ Ver R. Rodríguez Alonso y C. Fernández Ramírez, «Herramientas urbanísticas para el control del mercado inmobiliario: logros y fracasos en las políticas residenciales», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. 24, 2025, pp. 557-574.

y amplía los supuestos de declaraciones responsables—. Y por supuesto, es el motivo central del Anteproyecto de Ley de medidas urgentes de la Comunidad de Madrid para incrementar la oferta de vivienda con protección pública,¹⁴² aprobado el pasado mes de enero de 2026.

En toda esta labor legislativa, las principales administraciones públicas madrileñas se apoyan en la patronal del sector¹⁴³ con el fin de movilizar suelo y reducir las cargas exigidas a los promotores. Se favorece así a los propietarios y a los operadores inmobiliarios, al tiempo que se estratifica la demanda y se trata de dar respuestas parciales a cada sector social. Y todo ello en la misma línea que prescinde de cualquier plan coherente capaz de atender a la vivienda como un derecho sobre un patrimonio común que es la ciudad y un suelo que es necesariamente limitado. De este modo, bajo la apelación a la emergencia habitacional, los presupuestos públicos se están orientando, de nuevo, hacia el impulso de las dinámicas de acumulación del sector inmobiliario, por encima de cualquier pretensión de fortalecer el patrimonio público de vivienda.

Dos son las acciones principales que se pretenden acometer en este sentido. Por un lado, se ha ampliado el marco de la vivienda protegida mediante la actualización del módulo de VPO —con dos subidas importantes una en 2022 y otra en 2024, para quedar posteriormente actualizado al IPC—.

¹⁴² Comunidad de Madrid, Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, 2026.

¹⁴³ A modo de ejemplo, el equipo asesor para el diseño del Plan Estratégico Municipal de Madrid contaba entre otros, con Luis Rodríguez-Avial Llardent, arquitecto que ya participó en la redacción del Plan General de 1997; Carlos Lamela, presidente ejecutivo del Estudio Lamela, que reformó el Santiago Bernabéu y el Complejo Canalejas (2012-2018); Carolina Roca Castillo, presidenta de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) y directora general del Grupo Inmobiliario Roca; o Julio Touza Rodríguez, fundador y director de Touza Arquitectos, que trabaja con grandes fortunas latinoamericanas, como Gran Roque Capital, vehículo de inversión inmobiliaria del venezolano Miguel Ángel Capriles y otros fondos de inversión. D. Jimenez, «Nueve expertos para redactar el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Madrid», *Madrid Diario.es*, 13 de noviembre de 2023.

En esta línea se otorga un nuevo papel a figuras de protección, como las VPPB y las VPPL, que en muchas ocasiones tienen precios similares a los de mercado, inasequibles por tanto para gran parte de la población. Además, el Ayuntamiento de Madrid ha utilizado el concepto de «vivienda asequible» para ceder suelo público, con precios diferentes según la clase social (el salario medio) del barrio donde se ubican. El resultado es, como denuncia Civio, que la vivienda protegida madrileña es la más cara de España.¹⁴⁴ Por otro lado, se está destinando una creciente cantidad de recursos públicos a financiar fórmulas de colaboración público-privada que busquen sostener y dinamizar este nuevo espacio de oportunidad inmobiliaria. Esto implica importantes procesos de despatrimonialización de suelo tanto por parte de la Comunidad de Madrid como del Ayuntamiento.¹⁴⁵

Así pues, desde 2017, el gobierno de la Comunidad de Madrid ha cedido —o planea ceder— 100 parcelas públicas, que van a resultar en jugosos beneficios para distintos agentes y empresas. Esos terrenos, cedidos gratuitamente, acogen o acogerán al menos cinco colegios privados concertados, 40 residencias y centros de día (también privados) y miles de pisos de alquiler teóricamente asequible, a través principalmente del Plan Vive. De igual modo, el Ayuntamiento de Madrid, ha cedido o vendido en condiciones ventajosas alrededor de otras cien parcelas municipales, una parte de las cuales se integran dentro de la «Estrategia de Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo 2023-2027».¹⁴⁶ Algunas de estas parcelas serán destinadas a vivienda libre y otras a los llamados alquileres asequibles que rondan los 1.800 euros/mes por 70 metros cuadrados,¹⁴⁷ y que en 15 años podrían

¹⁴⁴ T. García y A. Maqueda, «Alquiler de vivienda protegida: para rentas superiores a la media y a precio de mercado», *Civio*, 23 de septiembre de 2025

¹⁴⁵ J. J. Mateo, «Ayuso y los ayuntamientos de Madrid “hipotecan” durante décadas 100 parcelas públicas cedidas para proyectos público-privados», *El País*, 21 de febrero de 2026

¹⁴⁶ D. Casado, «Almeida prepara una gran venta de suelo público en Madrid: 522.938 m² valorados en más de 1.000 millones de euros», *Somos Madrid*, *eldiario.es*, 9 de marzo de 2024.

¹⁴⁷ D. Casado, «Los alquileres “asequibles” con los que Almeida vende

pasar a ser propiedad de los adjudicatarios,¹⁴⁸ según el eufemismo institucional de la «venta social».

Además de estas dos líneas estratégicas centrales —subida del módulo y despatrimonialización—, se están poniendo en marcha un conjunto de medidas parciales orientadas a intervenir en la ciudad construida con el fin de aumentar su rentabilidad y flexibilizar el planeamiento urbanístico. En concreto, lo hacen a través de: (1) cambios de uso, permitiendo transformar suelos destinados a equipamientos u oficinas a usos residenciales; (2) incrementos de edificabilidad y densidad, que elevan el potencial de beneficio de las parcelas; (3) reducción de cesiones y cargas urbanísticas asociadas al planeamiento; y (4) debilitamiento de figuras de protección, como las vías pecuarias, mediante la flexibilización de controles sectoriales. Todo ello mientras se endurecen las condiciones de acceso a la vivienda protegida, especialmente para las personas migrantes.

Así es como Madrid pretende abanderar la construcción de vivienda protegida.¹⁴⁹ Pero si consideramos los dos principales programas impulsados por las administraciones madrileñas —el Plan Vive de la Comunidad de Madrid¹⁵⁰ y el Plan Sumar del Ayuntamiento— se debe reconocer que sus resultados han sido muy limitados. Ambos se han caracterizado por la cesión de suelo público en condiciones muy ventajosas, en entornos urbanos que en muchos casos carecen de los equipamientos e infraestructuras necesarios. Además, las amplias superficies de suelo público concedidas parece que solo han servido para consolidar un modelo de vivienda protegida que dista de

12 parcelas públicas: hasta 1.800 euros/mes por 70 metros cuadrados», *Somos Madrid, eldiario.es*, 24 de febrero de 2024.

¹⁴⁸ Ayuntamiento de Madrid, «El Ayuntamiento lanza un nuevo modelo de gestión del suelo para promover el alquiler social asequible», *Diario Madrid*, 5 de febrero de 2024.

¹⁴⁹ Comunidad de Madrid, «La Comunidad de Madrid multiplica por siete la oferta de vivienda protegida gracias a la actualización de los precios de venta y renta de inmuebles», 12 de mayo de 2025.

¹⁵⁰ Véase el análisis crítico de la FRAVM sobre el Plan Vive: *Informe actual del Plan Vive de la Comunidad de Madrid*, mayo de 2025.

priorizar a la población más vulnerable o de reforzar el parque de vivienda pública a medio plazo.

Por otra parte, se ha abierto la puerta a implantar vivienda de protección pública en alquiler en determinados edificios o parcelas vacantes originalmente destinadas al uso terciario de oficinas. Gracias a estas medidas, la reconversión de parcelas y activos se ha consolidado como una de las principales estrategias de rentabilización del sector inmobiliario. Según datos de la consultora CBRE recogidos por el diario.es,¹⁵¹ solo en el primer semestre de 2025 —últimos datos disponibles— se realizaron más de veinte cambios de uso, que afectaron a una superficie de 137.000 metros cuadrados y movilizaron alrededor de 200 millones de euros en la adquisición de activos destinados a su transformación. A ello se suma que el anteproyecto de ley plantea permitir ampliaciones de edificabilidad de hasta un 20 % en la densidad de parcelas vacantes calificadas para vivienda protegida. El propietario podría así cambiar el uso de la parcela e incrementar su edificabilidad de forma inmediata, sin revisión del planeamiento, trasladando el ajuste dotacional a un momento posterior. En definitiva, la flexibilización de las obligaciones urbanísticas reduce las cargas para el promotor y transfiere los costes futuros a la colectividad.

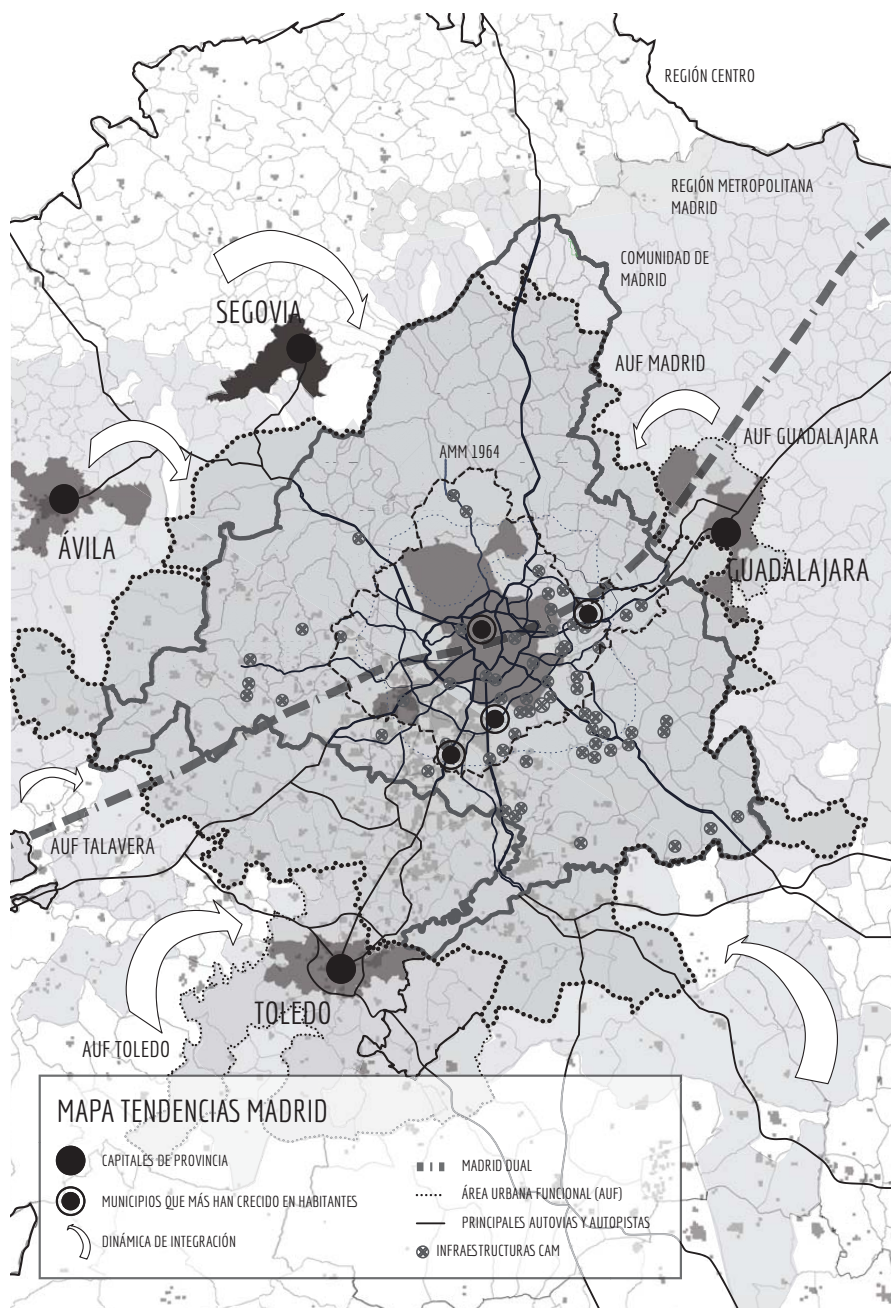
Un modelo neoliberal sin visos de terminar

Durante las últimas cuatro décadas, Madrid se ha consolidado como una auténtica máquina de crecimiento, gobernado por una coalición de intereses privados y públicos cuya lógica fundamental no es resolver las necesidades habitacionales ni garantizar el derecho a la ciudad, sino asegurar la valorización incesante del suelo y la rentabilidad del capital inmobiliario. Esta máquina opera a escala municipal, pero sobre todo regional: la suburbanización acelerada, la clasificación de nuevos suelos y la extensión de las grandes infraestructuras de movilidad han trasladado

¹⁵¹ D. Noriega, «Estas viejas oficinas pueden ser 90.000 casas: la reconversión gana terreno ante el déficit de viviendas», *eldiario.es*, 29 de enero de 2026.

las dinámicas especulativas al conjunto del territorio metropolitano y periurbano, amplificando su alcance y dificultando cualquier planificación coherente a escala supramunicipal. Lejos de corregir las desigualdades existentes, la dimensión regional del modelo las profundiza: expulsa a las clases populares hacia periferias cada vez más alejadas, peor dotadas en servicios y equipamientos, y cada vez más dependientes del vehículo privado.

Este modelo de gobierno urbano ha perfeccionado, igualmente, los mecanismos del empresarialismo urbano, donde la planificación es sistemáticamente sustituida por una negociación a la carta con los grandes operadores. Las sucesivas reformas legislativas analizadas en este texto han formalizado y consolidado la captura institucional del urbanismo por los intereses del mercado inmobiliario. La paradoja de la historia reciente de Madrid es que, lejos de debilitarse en cada crisis, esta forma de gobierno ha demostrado una extraordinaria capacidad de reinvencción, apropiándose incluso del discurso de la «emergencia habitacional» para profundizar en la desregulación, ceder suelo público en condiciones ventajosas a operadores privados y dismantelar lo que quedaba del planeamiento redistributivo. A la luz de esta trayectoria, sin una ruptura política deliberada con esta lógica, el modelo neoliberal madrileño seguirá reproduciéndose sin visos de cambio alguno.



Ayuso o el proyecto político de los liberales madrileños

Pablo Carmona Pascual

Pocos fenómenos políticos generan hoy más noticia que la figura de Ayuso, presidenta de la Comunidad de Madrid desde 2019. En este artículo se analiza la trayectoria de su liderazgo en el marco más general del liberalismo madrileño que tiene su origen en los gobiernos de Esperanza Aguirre. Se pregunta cómo se ha articulado una relación tan estrecha entre su proyecto político y los intereses de amplios sectores de la sociedad madrileña, que repetidamente otorgan al Partido Popular mayorías de gobierno desde hace ya treinta años. A la hora de comprender la larga hegemonía de los liberales madrileños es preciso comprender cuestiones como la promoción ideológica de la libertad de elección, los beneficios fiscales, la privatización de los servicios públicos y el crecimiento urbano.

Con el fin de abordar de la forma más analítica posible el fenómeno Ayuso, este artículo se estructura en dos partes. La primera aborda la capacidad del proyecto liberal-conservador para consolidar su liderazgo dentro de la derecha madrileña de la mano de la joven presidenta. La segunda profundiza en las políticas que han propiciado que una parte significativa de la sociedad local se

identifique con este proyecto. Sin considerar estas claves resulta difícil entender cómo Ayuso y el Partido Popular siguen cosechando éxito tras éxito electoral.

Ha nacido una estrella

«Hoy ha venido a divertirse al *Hormiguero*, la presidenta de la Comunidad de Madrid». Con esta familiaridad el presentador de televisión, Pablo Motos, recibía a Isabel Díaz Ayuso en noviembre de 2021. Nuestra actriz revelación se presentaba sonriente, vestida de negro, con tacones altos, pintalabios rojo y ojos profundamente marcados con sombras y delineados oscuros. A su entrada en el plató, la sintonía del programa empezó a decaer rápidamente, para dar paso al contundente ritmo del tema «Personal Jesus» del grupo británico Depeche Mode.

Ropa negra, maquillaje, música y un tatuaje en la muñeca, con un motivo sacado de la portada del disco *Violator* de los mismos Depeche Mode, su grupo favorito, ofrecían una imagen por completo alejada de la típica candidata del Partido Popular. Su estética, su carácter y su trayectoria la colocaban fuera de los cánones clásicos de la derecha conservadora. Ayuso parecía apuntar más lejos que Esperanza Aguirre o Cristina Cifuentes, sus dos predecesoras en el cargo. Lo que antes era impensable para una política conservadora se había vuelto un valor dentro del PP madrileño.

La construcción de Ayuso como una figura incómoda, igual da para derecha e izquierda, encontró en cualquier caso valedores tempranos. En palabras del agrio periodista Federico Jiménez Losantos, Isabel Díaz Ayuso se habría convertido en «el fenómeno político más importante, sorprendente y complejo en las cuatro décadas y media de democracia española. Ni en la izquierda más inflamable, ni en la derecha más desconfiada, una mujer, salida del común de la clase política, había logrado nunca tan deprisa un liderazgo tan carismático y delirantemente popular».¹ En la misma línea, abundaba el artículo de

¹ Federico Jiménez Losantos, *El retorno de la derecha*, Madrid, Espasa, 2023, p. 273.

David Mejía titulado «Ayuso y la derecha rock n' roll». El periodista de *The Objective*, de inspiración «liberal», remarcaba el perfil canalla, pop y de amplio espectro de la presidenta. Posicionándose en el conflicto abierto con su antiguo amigo Pablo Casado, el artículo sentenciaba: «El abismo que la distancia de Casado es que Ayuso es la amiga que cierra esos bares a los que Casado nunca ha ido».²

En el otro extremo del arco político, Ayuso generó, en principio, una absoluta perplejidad. Como ya sucediera con Esperanza Aguirre, la izquierda se debatió entre la hilaridad y el desprecio. En esos años fue tratada con la previsible superioridad moral de la izquierda, pasando por alto todo análisis sobre su irresistible ascenso electoral. Fue también entonces cuando se acuñó el acrónimo IDA (de Isabel Díaz Ayuso), apelativo cocinado en los entornos del PSOE, se dice que por Iván Redondo, insinuación no disimulada sobre la supuesta discapacidad intelectual de la candidata. Para David Mejía el descloque de la izquierda se explicaba por la simple razón de que Ayuso se les aparecía como un «animal extraño» y difícil de desactivar. Primero, por ser una «mujer joven de derechas» y —sobre todo— por no ser «pija». No al menos más que sus oponentes progresistas.

La polarización que generó la figura de Ayuso se hizo especialmente palpable durante la pandemia. En medio del cierre médico, la distancia entre su creciente carisma y la visión proyectada sobre ella por los medios progresistas llegó a ser máxima. Las izquierdas auguraban una rápida caída de la recién llegada y temeraria Ayuso. Los medios de la derecha ya tenían claro que habían encontrado a su nuevo unicornio. La portada de octubre de 2020 del diario *La Razón* pronosticaba de este modo: «Ayuso se dispara en las encuestas». Los estudios demoscópicos de la derecha habían reconocido una tendencia. La nueva candidata estaba remontando los

² David Mejía, «Ayuso y la derecha rock n' roll», *The Objective*, 11 de noviembre de 2021.

peores resultados del PP en décadas para sorpresa incluso de los suyos.

La candidata

«La mujer a la que todos subestimaron». Este fue el título elegido por la periodista Ana Polo Alonso a la hora de describir el reñido debate televisivo que precedió a las elecciones de la Comunidad de Madrid de mayo de 2019. Frente a los candidatos de Ciudadanos y Vox, la aspirante del PP se jugaba la posición de su partido. La periodista escribió: «Ayuso comenzó su discurso inicial de manera robótica y algo acartonada. Luego miró muchas veces a los papeles, como siempre hace, y se movió mucho de lado a lado. Son unos de sus tics menos favorables y, aunque es un mero síntoma de timidez, la hace parecer dubitativa e insegura».³

A nadie se le escapaba que Ayuso era un personaje —comunicativamente hablando— muy contradictorio, capaz de mantener el enfrentamiento a la vez que gesticulaba con inseguridad y timidez. Su peculiar mirada baja, mientras ladeaba la cabeza, y algunos de sus lapsus podían hacer dudar de su solvencia. Sin embargo, esa mezcla entre chulería e inocencia, propia de una niña que no ha roto un plato, eran parte esencial de su propio carisma.

El domingo 26 de mayo de 2019 se celebraron las elecciones a la Comunidad de Madrid. Tras una campaña repleta de polémicas y donde el PP quedó constreñido entre Vox y Ciudadanos, parecía que todo podía pasar. Ayuso tenía enfrente a Ángel Gabilondo, prestigioso catedrático de filosofía, que formaba además una particular dupla simbólica con la exjueza Manuela Carmena, candidata al Ayuntamiento. Pero la verdadera batalla se jugaba dentro del campo de la derecha. Por Ciudadanos se presentó Ignacio Aguado, que cumplía con el perfil liberal del centro-derecha. Por edad y posición profesional, Aguado parecía un candidato muy similar a Ayuso.

³ Ana Polo Alonso, «Explicando a Isabel Díaz Ayuso, la mujer a la que todos subestimaron», *El Independiente*, 22 de abril de 2021.

Al otro lado, Vox presentó a la emergente Rocío Monasterio, quien diseñó una lista dirigida a recoger el voto neocon madrileño. Vox estaba respaldado en Madrid por el núcleo ultracatólico HazteOír y El Yunque, uno de los lobbys ultraderechistas que apoyó al PP de Esperanza Aguirre en los años de oposición a Zapatero. Su número dos era José María Marco Torralbo, fundador de *Libertad Digital*, y el tres, Francisco José Contreras. Torralbo y Contreras eran dos intelectuales de relevancia de las posiciones neoconservadoras, seguramente los mejores traductores del ciclo neocon anglosajón a las tradiciones locales de la derecha. En el número cinco de la lista, estaba además Íñigo Henríquez de Luna, fiel escudero de Esperanza Aguirre en los años centrales de su carrera política y líder durante muchos años de la poderosa agrupación del Partido Popular del madrileño distrito de Salamanca. Otra figura importante era entonces Alicia Verónica Rubio Calle, profesora que se hizo famosa por apoyar el autobús LGTBifóbico de HazteOír en el instituto del cual era jefa de estudios y donde perdió el cargo tras las movilizaciones estudiantiles. En última instancia, la lista de Vox estaba diseñada para socavar el voto del PP.

Parecía difícil ganar en estas condiciones. De hecho, la victoria fue para Ángel Gabilondo que obtuvo el 27,1 % de los votos. El PP quedó en segundo lugar con el 22,23 % y a menos de tres puntos Ciudadanos. Por su parte Vox se llevó otro 9 %. Las primeras elecciones de Ayuso fueron el peor resultado del PP en su historia, 30 puntos por debajo de Esperanza Aguirre en 2007. Eso sí, la victoria por la mínima de las derechas permitió a Ayuso gobernar.

Tras varias semanas de negociaciones, el 19 de agosto de 2019, se produjo la investidura de Isabel Díaz Ayuso en coalición con Ciudadanos. Comenzaba así un mandato marcado por la gestión de la pandemia de la covid-19, la falta de presupuestos y la rápida convocatoria de nuevas elecciones. Un gobierno relámpago que para marzo de 2021 ya se había roto y que llevaría a unos nuevos comicios el 4 de mayo de ese mismo año. En esos veinte meses de gobierno de coalición, Ayuso contó, no obstante, con

algunos aliados internos que le permitieron sostener su gestión. El más destacado fue Miguel Ángel Rodríguez (MAR), antiguo responsable de comunicación de Aznar, nombrado jefe de gabinete. Otro fue Javier Fernández Lasquetty, reincorporado como consejero de Hacienda y Función Pública, uno de los cerebros económicos de los neocons madrileños y antiguo consejero de Sanidad con Esperanza Aguirre.

La posición neoconservadora, que había sido marginada en los gobiernos de Rajoy,⁴ se había recompuesto en Madrid, si bien todavía en minoría. Durante el discurso de investidura, la nueva presidenta tuvo que hacer numerosas concesiones al momento político de Ciudadanos. Además de su defensa de la libertad como principio básico y como reclamo para los suyos frente a la supuesta dictadura progre-comunista que representaba la izquierda, Ayuso dejó igualmente espacio para la violencia machista, las políticas de conciliación para las mujeres y el problema de la calidad del aire, la movilidad sostenible y el medio ambiente. Su eslogan de investidura parecía sacado de alguno de los trabalenguas por los que se hizo famoso el presidente Mariano Rajoy. «Hacer las cosas bien» fue repetido

⁴ Denominamos *spanish neocon* a las distintas generaciones políticas nacidas del proyecto de Aznar dentro del PP. Aquí confluyen la tradición liberal-conservadora con el neoliberalismo anglosajón. La presidencia de Aznar a nivel nacional, de Esperanza Aguirre en la Comunidad de Madrid y los movimientos dentro de la derecha surgidos tras la derrota electoral de Aznar en 2004 marcan el inicio de esta tradición. Pablo Casado representa junto a Isabel Díaz Ayuso y otros jóvenes del PP de aquellos años a la generación más joven de este proyecto, los encargados de remontar posiciones desde esta posición política. Para este asunto particular se puede leer: P. Carmona Pascual, B. García Dorado y A. Sánchez Moya, *Spanish Neocon. La revuelta neoconservadora en la derecha española*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2012; P. Carmona Pascual, «Vox y el dilema de las derechas» en Fundación de los Comunes (ed.), *Familia, raza y nación en tiempos de posfascismo*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2020, pp. 161-186; P. Carmona Pascual, «#YoConPablo. Casado y la reconstrucción de la derecha neocon», Madrid, *Diario Público*, 22 de julio de 2018; y P. Carmona Pascual, «Ayuso, Feijóo y el futuro de la derecha española», Madrid, *Zona de estrategia*, 17 de enero de 2024.

hasta en tres ocasiones de manera mecánica. Solo en la frase «Que cada madrileño viva su vida como decida» se podía entrever lo que sería Isabel Díaz Ayuso en los próximos años. En el fondo, este discurso reflejaba la incomodidad de quien tenía que navegar a la vez en varias aguas y contentar a demasiadas familias políticas. Pocos meses después, Miguel Ángel Rodríguez fue nombrado asesor con una sola misión: reforzar a la política madrileña y ayudar a Ayuso a salir del atolladero electoral en el que había quedado atrapada.

Entre Rocío Monasterio e Ignacio Aguado, el margen político que dejaba el contexto de pandemia resultaba también demasiado estrecho. Pero la decisión que tomó el equipo de Ayuso, ya con MAR a la cabeza, fue en extremo arriesgada. Consistió en colocar a la presidenta de Madrid como cabeza de la oposición en el punto más fuerte de Pedro Sánchez: la gestión de la pandemia. A falta de otros asideros, «la guerra cultural» y «la batalla ideológica» debían servir de palanca para sacar a flote al gobierno madrileño. Como rezó un titular de *La Razón* de 20 de abril de 2021, ya en los prolegómenos de las elecciones de 2021: «Ayuso, auténtica pero impulsiva, se lo juega todo a la ideología».

Las batallas culturales contra Sánchez dejaron de lado asuntos de gestión relevantes y comprometidos como la construcción del Hospital Isabel Zendal o los conocidos como Protocolos de la Vergüenza,⁵ que condenaron a una muerte sin asistencia médica a 7.291 ancianos enfermos en residencias de la Comunidad de Madrid. En aquellos meses, el centro de la polémica se situó donde Ayuso quería, en la libertad de movimiento y en la apertura de los comercios, en definitiva, en el modelo de reactivación económica que debía seguirse.

El ataque pudo también parecer temerario, demasiado furibundo. Primero, acusó a las manifestaciones del 8-M de ser el «infectódromo» que ayudó a propagar la pandemia. Después recurrió ante el Tribunal Supremo la desescalada del 20 de mayo de 2020, aprobando ese

⁵ Para un análisis en detalle ver Manuel Rico, *¡Vergüenza! El escándalo de las residencias*, Barcelona, Planeta, 2021.

mismo 27 su Plan de Reactivación, que llevó, entre otras cosas, a la multiplicación de las terrazas de bares en las calles de Madrid. Ayuso quería así convertir la lucha política en una batalla cultural e ideológica. La necesidad de sacudirse las restricciones y de reanudar la actividad económica de los 31.000 locales y más de 200.000 empleados de hostelería de la Comunidad jugaba, no obstante, de su lado. El PP buscaba la adhesión de quienes necesitaban recuperar los ingresos previos al cierre de la pandemia. Con el tiempo además, las medidas restrictivas del gobierno central se empezaron a percibir como excesivas y Ayuso jugó a vincular ese descontento con su propia idea de libertad.

Que la apuesta era arriesgada se demostró en las grietas que se abrieron en el gobierno de la Comunidad de Madrid. En mayo de 2020 se produjo la dimisión de Yolanda Fuentes, directora general de Salud Pública y en octubre de 2020 dimitió Alberto Reyero de Ciudadanos, consejero de Políticas Sociales, Igualdad, Familia y Natalidad, tras sus duros enfrentamientos con el consejero de Sanidad. A estas dos salidas se sumaron otras siete dimisiones y algunos ceses de altos cargos del Sistema Madrileño de Salud (SERMAS). Los enfrentamientos internos provocaron también un cambio en la dirección en la comunicación del partido. En septiembre de 2020 se retiró a Juan Ignacio García Mostazo y entró en su lugar Sandra Fernández, una periodista experta en programas del corazón y tertulias políticas. Sandra Fernández fue directora del programa pionero en el nuevo lenguaje bullicioso, bronco y polémico del corazón llamado *Salsa Rosa* y también fue una de las creadoras de un formato similar traducido a la tertulia política, *La Sexta Noche*. A falta de mejores propuestas todo se fijó a un objetivo, dirigir la guerra mediática.

Entre el primer confinamiento de marzo de 2020 y el segundo de octubre se promovió, por tanto, un intenso debate político. La derecha experimentó entonces una enorme aceleración, simétrico al estancamiento que se produjo en la obediente y cívica izquierda social. En ese contexto, Vox presentó una moción de censura que el PP no quiso apoyar y que se saldó con un duro ataque de Pablo

Casado contra su antiguo compañero Santiago Abascal. Se estaba abriendo una nueva fase de confrontación. En aquella sesión de moción de censura Casado estiró la crítica hasta el insulto contra Abascal, apostando por una alternativa «centrada y ganadora» que rompiese con sus parientes de la derecha radical. Todo esto fue también el trasfondo en el que Ayuso no solo consolidaría su posición en Madrid, y con ella un estilo político mucho más radical que el que representó en su momento Mariano Rajoy, sino también su proyección como una figura central en la política nacional.

La superviviente

En la sala de máquinas del ayusismo el viraje del PP de Casado se interpretó como el mejor momento para estirar su alternativa a escala regional y quién sabe si también estatal. La inmensa mayoría de medios felicitaron a Casado por ese cambio de posición y su clara ruptura con Vox. Solo Federico Jiménez Losantos defendió que ese ataque era un suicidio que rompía todas las aritméticas de cara a posibles gobiernos de la derecha. El intento de quebrar «al bloque electoral de derechas» no llevaría más que a consolidar los gobiernos de izquierdas, diría Losantos.⁶ Una posición que, con matices, también fue defendida por el director de *La Razón* Francisco Marhuenda, que auguraba una larga travesía en el desierto al centro-derecha español ante el afianzamiento de Vox.⁷

El momento exigía al PP que actualizase sus líneas programáticas en un contexto de irrupción de la derecha radical como partido independiente. No era sencillo para un partido de Estado innovar en este terreno, pero fue precisamente aquí donde Ayuso comenzó a actuar, despertando los recelos de Pablo Casado, alarmado por su creciente popularidad.

⁶ Federico Jiménez Losantos, *El retorno de la derecha...*, p. 111.

⁷ Francisco Marhuenda, «La travesía por el desierto del centro derecha», Madrid, *La Razón*, 25 de octubre de 2020.

En las elecciones a la Generalitat del 14 de febrero de 2021 se dirimió el nuevo marco de enfrentamiento. El trío de Colón, formado por Ciudadanos, Vox y PP —así llamado por las movilizaciones convocadas conjuntamente en esa plaza madrileña contra los «golpistas catalanes»—, estaba en realidad trabado por la competencia interna. La posición del PP en Cataluña había perdido empuje con Pablo Casado y con la salida de la portavocía de Cayetana Álvarez de Toledo, partidaria de una línea más confrontativa en Barcelona. Los resultados electorales reflejaron el peor escenario para el PP: Vox entró en el Parlament con 11 diputados, mientras que el PP se quedó con tan solo tres. La izquierda independentista se había hecho con la Generalitat, mientras que Vox aparecía como primera fuerza de la derecha españolista en Cataluña.

Las elecciones catalanas provocaron pánico a los de Génova. Era imprescindible reposicionarse en aquellos lugares donde los gobiernos populares gozaban de cierta salud. El temor era que el crecimiento de Vox siguiera por encima de lo esperado y acabara por ensombrecer al PP. Se necesitaba capitalizar el voto que estaba perdiendo Ciudadanos para no repetir los desastrosos resultados de las generales de 2019, cuando Vox quedó a tan solo 5 puntos de empatar con el PP.

Pero los tiempos políticos no dejaban demasiado margen para el descanso y el 10 de marzo de 2021 se produjo un nuevo sobresalto. Ciudadanos, de la mano del PSOE, propuso una moción de censura contra el PP con el fin de tumbar el gobierno de Fernando López Miras en Murcia. Finalmente, la moción no salió adelante, ya que solo dos de los seis diputados regionales de Ciudadanos cumplieron con la amenaza. Sin embargo, el caso de Murcia abrió las puertas a la incertidumbre. ¿Qué pasaría en el resto de comunidades donde PP y Ciudadanos gobernaban juntos? Isabel Díaz Ayuso no quiso esperar a una respuesta. El mismo 10 de marzo, en una operación relámpago y secreta, en contra incluso del criterio de García Egea y del propio Casado, la presidenta de la Comunidad de Madrid destituyó a todos los consejeros de Ciudadanos, para acto

seguido convocar elecciones. Antes de que se pudiesen tramitar las mociones de censura correspondientes, finiquitó su primer mandato y se la jugó todo a unas elecciones anticipadas.

En el discurso de convocatoria electoral, Ayuso lució una retórica casticista, madrileñista por así decir. Se centró en defender lo que era «esa forma de vivir, a la madrileña», la región más libre de España. Y cerró su alocución con su famoso lema: «Quiero que los madrileños escojan entre el socialismo o la libertad». La operación pilló con el pie cambiado a su propio partido. El Ayuntamiento de Madrid, cogobernado por José Luis Martínez Almeida (PP) y Begoña Villacís (Ciudadanos) corrió de hecho a ratificar la fortaleza de su pacto de gobierno.

El lema de Ayuso entonces, «Socialismo o Libertad», trató de cerrar el debate interno de la derecha. Solo había dos frentes y al PP le tocaba también elegir. O reconstruir una derecha diversa capitaneada por el Partido Popular o quedarse en el centro político condenado a ser superado por Vox. Como diría en un artículo el periodista de *La Voz de Galicia*, Enrique Clemente: «El dilema de Casado era centrismo o Ayuso».⁸

La apuesta de Ayuso consiguió galvanizar a la derecha a nivel estatal. Su estrategia estaba logrando sus objetivos, Ayuso se estaba convirtiendo en la cara oficiosa de la oposición al gobierno de Sánchez. De hecho, las elecciones de mayo de 2021 no consistieron solo en un nuevo reparto de poderes en la margen derecha del parlamento madrileño; lo fueron también del conjunto de la derecha española. La centralidad mediática de la madrileña había convertido a Ayuso en la enemiga a batir.

A modo de caricatura, podríamos decir que en aquellas elecciones anticipadas los candidatos se presentaron como distintos tokens, marcados por sus diversas connotaciones sociales: Ángel Gabilondo, el señor catedrático; Mónica García, médica y madre; Edmundo Bal, abogado

⁸ Enrique Clemente, «El dilema de Casado. Centrismo o Ayuso», *La Voz de Galicia*, 9 de mayo de 2021.

del Estado durante el *Procés*; Pablo Iglesias, profesor de Políticas, exestratega radical afincado ahora en la sierra de Madrid; Rocío Monasterio, arquitecta conservadora; e Isabel Díaz Ayuso, madrileña y cervecera. A nivel de escala social, Ayuso aparecía casi en el último lugar. Su perfil de clase media, separada e inquilina contrastaba con los candidatos que vivían en grandes chalés, los altos funcionarios del Estado, los profesores universitarios y los profesionales de éxito. Ayuso no tenía un perfil obrero, pero competía en un momento en el que incluso la izquierda progresista había encumbrado el boato elitista y curricular de sus candidatos. Todo corría a favor del perfil «popular» de Ayuso; presentarse como una madrileña más dentro del aturdimiento pospandemia le favorecía.

Los resultados del 4 de mayo de 2021 respaldaron la posición de la candidata popular. Con un 7,5 % más de participación, el PP obtuvo el 44,76 % de los votos y 65 escaños, 35 más que dos años antes, a 4 escaños de la mayoría absoluta. La lectura de fondo para la derecha era rotunda. Su espectacular remontada había dejado a Ciudadanos fuera de la Asamblea de Madrid, sin perder posiciones por la derecha, aunque Vox creciera en más de 45.000 votos.

El 18 de junio de 2021 dio así comienzo la segunda legislatura de Ayuso. Su gobierno, ahora ya en solitario, podía recuperar las posiciones neoconservadoras de la mano de viejas figuras del aguirrismo como Concepción Dancausa Treviño en la Consejería de Familia, Empleo y Política Sociales o Javier Fernández Lasquetty en la de Hacienda, Economía y Empleo. Dancausa era una histórica política conservadora, hija del alcalde falangista de Burgos y tradicional puente entre los gobiernos del PP y las entidades religiosas, fundaciones y ONG conservadoras en materia de familia y asuntos sociales. Lasquetty, expresidente de FAES y cabeza visible de los postulados neoliberales en materia de bajada de impuestos y privatizaciones de servicios públicos, era un jefazo del aznarismo y fiel seguidor de la Escuela Austriaca de Economía.

La reconstrucción del tradicional nicho electoral de Madrid colocó a Ayuso en una posición de poder

inesperada. Ahora podía hacerse con la dirección del PP madrileño para dejar de ser una subordinada de Casado y construir su propio proyecto político. El varapalo electoral en Cataluña y el adelanto electoral en Madrid abrieron necesariamente la pugna por la dirección del partido.⁹ Desde la dirección nacional, Pablo Casado y Teodoro García Egea apostaron por diluir la posición de Ayuso, en una suerte de triunvirato para la ejecutiva madrileña, con Ana Camins como candidata a presidenta del partido en la CAM, José Luis Martínez Almeida como alcalde y portavoz nacional y la propia Ayuso como presidenta en la Comunidad, pero sin más cargos relevantes en el partido. Desde finales de 2020, la guerra interna comenzó a acaparar titulares. Finalmente estalló de forma abierta en septiembre de 2021.

Los movimientos tácticos de unos y otros se multiplicaron en aquellos meses. Casado prometió un acercamiento a Vox sin aclarar su política de pactos. Ayuso declaró su fidelidad a Casado y se comprometió a ceñirse al marco madrileño en la Convención Nacional del PP, que se celebraría en octubre de ese año. Pero reiteró, por activa y por pasiva, la necesidad de que se convocase el Congreso del PP de Madrid para presentar su candidatura. El acuerdo parecía lejano, aunque MAR fanfarroneó, en una de sus célebres frases, que él podía zanjar este enfrentamiento en tres minutos de conversación con García Egea.

Lo cierto es que Génova tenía su propio plan de acción. El objetivo era sencillamente acabar con Ayuso. Desde julio de 2021 habían llegado informaciones a la dirección nacional que señalaban al hermano de Ayuso por haber cobrado una comisión de 300.000 euros en distintas contrataciones de material sanitario con la Comunidad de Madrid. Con esta información en los despachos de la planta noble de la sede popular, se decidió convertir lo que públicamente era una disputa por ocupar la presidencia del PP de la Comunidad de Madrid en una ejecución.

Como en las películas de detectives, al caso no le faltó de nada. Reuniones secretas, pasilleo y espías. Casado

⁹ Alejandro Solís Rodríguez, «La crisis de Pablo Casado y la estrella emergente del PP», *El Salto*, 28 septiembre de 2021.

había contactado en secreto con Ángel Carromero, persona de confianza del alcalde Almeida y buen amigo desde Nuevas Generaciones, para encomendarle una misión. El encargo era rocambolesco, contratar a través del Ayuntamiento, en este caso por medio de la Empresa Municipal de Transportes, a un equipo de detectives que espiasen a Ayuso y a su entorno para conseguir pruebas contra ella.

La conspiración salió a la luz en febrero de 2022 y desencadenó la tormenta perfecta. El titular: «Un detective avisó a Díaz Ayuso de que le pidieron espionar a su familia desde una empresa municipal».¹⁰ Tras las informaciones sacadas por el subdirector de *El Mundo*, Ayuso señaló públicamente a Casado de querer hundirla y atacarla sin pruebas. Casado respondió al día siguiente en el programa de Carlos Herrera en la COPE y acusó a Ayuso de mirar para otro lado mientras su hermano se lucraba con comisiones de contratos de la Comunidad. Lejos de amilanarse, Ayuso salió al día siguiente en el mismo programa de Herrera, cargando contra Casado. Acto seguido, el PP de Madrid trasladó el conflicto a las bases.

El día 19 de febrero, cientos de militantes del PP se concentraron a las puertas de la sede de Génova en defensa de Ayuso. Pedían la cabeza de Casado. Un día después, ya eran más de 3.000 los que coreaban: «Ayuso sí, Casado no». A los dos días Teodoro García Egea presentó su dimisión. El 23 de febrero Casado pidió a Feijóo que le sustituyera. Ayuso había ganado la batalla, Casado abandonaba el cargo.¹¹

En tan solo dos años Ayuso había pasado de ser la subordinada de Casado en la Comunidad de Madrid, con los peores resultados del PP en unas elecciones madrileñas, a convertirse en un referente estatal de la derecha.

¹⁰ Esteban Urreiztieta, «Un detective avisó a Díaz Ayuso de que le pidieron espionar a su familia desde una empresa municipal», *El Mundo*, 16 de febrero de 2022.

¹¹ Graciano Palomo, *Éxodo y poder. Una historia crítica de la derecha española*, Madrid, Espasa, 2024, p. 441. Aquí se pueden analizar las distintas versiones de la caída de Casado y qué fuerzas actuaron en su dimisión desde la propia derecha.

Con Ciudadanos fuera del mapa, Vox neutralizado por debajo del 10 % de voto y con casi la mayoría absoluta, Ayuso se había convertido en la única vía de renovación y radicalización por la derecha disponible para el PP.

Finalmente, el 21 de mayo de 2022 comenzó el XVII Congreso Extraordinario del PP de Madrid. Isabel Díaz Ayuso salió elegida presidenta con más del 99 % de los votos y sin ninguna candidatura alternativa. En su discurso agradeció a Feijóo que se abriese una etapa «sin tutelas» y definió al Partido Popular con una frase que pasó a ocupar los titulares de buena parte de la prensa: «Somos el Partido Popular de Madrid, el partido del pueblo. El partido callejero y pandillero de plazas, terrazas, comercios, estadios y empresas».

Al año siguiente, el PP recuperó la mayoría absoluta, restando dos escaños a Vox. En octubre de 2024, la que había sido su rival por la derecha en las últimas convocatorias electorales también se marchó. Rocío Monasterio presentó su dimisión y anunció que abandonaba la política. Con Ayuso, Vox no había sabido encontrar un hueco en un territorio que, *a priori*, le debería haber sido más propicio. En plena fase de crecimiento electoral, Vox obtuvo prácticamente el mismo porcentaje de votos en 2023 en la Comunidad de Madrid que en Cataluña dos años antes. ¿No era esto algo sorprendente?

Los apoyos electorales de Ayuso

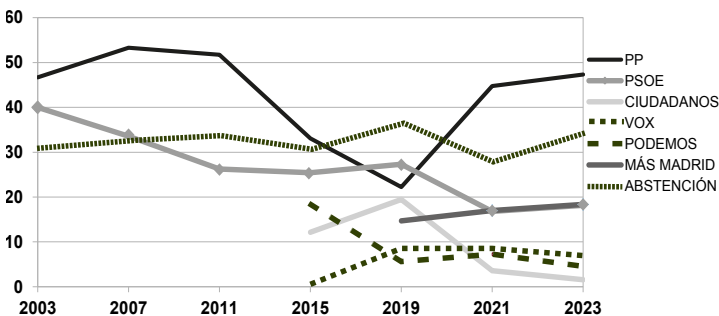
Las victorias electorales del PP no tenían que ver únicamente con la movilización del voto de derechas. El gran logro de Ayuso estuvo en su capacidad para seducir más allá de su espectro ideológico. El entusiasta Federico Jiménez Losantos comentó el éxito de Ayuso de 2023 con la elogiada afirmación de que «nunca un líder de la izquierda, y por supuesto, ninguno de la derecha, tuvo un respaldo tan interclasista y fervoroso como Ayuso en la campaña de 2021».¹²

¹² Federico Jiménez Losantos, *El retorno de la derecha*, Madrid, Espasa, 2023, p. 300.

Como hemos visto, la evolución electoral del PP con Ayuso (2019, 2021 y 2023) devolvió al PP a los mejores tiempos de Esperanza Aguirre, incluso contando con la presencia de Vox. Ayuso y la fortaleza relativa de Vox dieron a la derecha un amplio margen a la hora de mantener el gobierno. El aumento del voto a la derecha en nichos tradicionalmente de izquierdas y la abstención en los lugares con mayor población migrante y de rentas más bajas parecen los dos elementos clave para entender el mapa electoral de estos años.

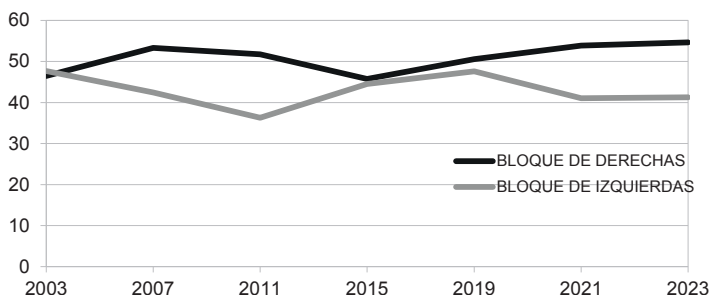
Ayuso había pasado de obtener, en el peor momento del PP, poco más del 22 % de los votos en 2019 a superar el 47 % en 2023, todavía a 6 puntos del mejor resultado de Aguirre de 2007 pero, como aquella, también en cifras de mayoría absoluta. Por su parte, Vox obtuvo en 2023 el 7,35 % de los votos y Ciudadanos quedó reducido a un 1,57 %. Las tres derechas sumaron en 2023 un 56,24 % frente al 41,11 % de las tres izquierdas, al tiempo que la abstención alcanzaba el 34,5 %. (ver gráfico 4.1)

4.1. Evolución del voto en las elecciones autonómicas (2003-2023)



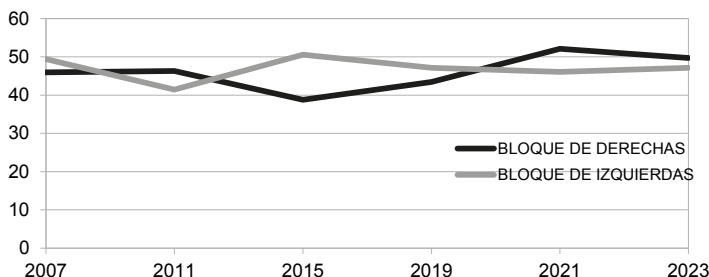
Fuente: Datos electorales Comunidad de Madrid

4.2. Evolución del voto en las elecciones autonómicas por bloques ideológicos (2003-2023)



Fuente: Datos electorales Comunidad de Madrid

4.3 Evolución del voto en las elecciones autonómicas por bloques ideológicos en las grandes ciudades del Sur (2003-2023)



Fuente: Datos electorales Comunidad de Madrid

En la comparación entre el voto al bloque de la derecha y de la izquierda, se puede observar que el porcentaje de voto de izquierdas disminuye considerablemente a partir de las elecciones durante la pandemia. Entre 2021 y 2023 la brecha abierta por la derecha parece especialmente significativa (ver gráfico 4.2). La novedad es que la ventaja de la derecha se produce también en la mayoría de los nichos tradicionales de la izquierda. En el llamado «cinturón rojo» de las ciudades del sur de Madrid (Alcorcón, Móstoles, Parla, Getafe, Leganés, Coslada, Pinto y San Fernando)

se observa que la ventaja electoral de las izquierdas, que en 2015 era de 12 puntos, se invierte en 2021 en una diferencia en favor del bloque de derechas de casi 6 puntos¹³ y de casi 3 en 2023 (ver gráfico 4.3). Solo en los distritos del sur de Madrid capital se atenúa esta tendencia. En los distritos de Carabanchel, Puente de Vallecas, Villaverde y Usera la suma de las candidaturas de izquierdas aún se mantiene por encima, aunque no de forma abismal, del bloque de derechas. En concreto, 192.000 votos a la izquierda frente a 154.000 a la derecha en 2021 y 173.000 frente a 133.000 en las de 2023.

A partir de estos datos, se puede reconsiderar el «efecto Ayuso» a nivel electoral. La conclusión más evidente es que su crecimiento se produjo a caballo de la pandemia, un fenómeno que por sí solo merecería una explicación. Otra, igual de importante, es que este crecimiento se dio también en las grandes ciudades del sur. Y una tercera, es que solo los barrios obreros construidos entre las décadas de 1950 y 1980 en el sur de la capital consiguieron retener una mayoría de izquierdas. De otra parte, las elecciones generales del 23 de junio de 2023 confirmaron que Ayuso había logrado reagrupar el voto de la derecha madrileña frente a Vox. En definitiva, Ayuso había conseguido concentrar el voto de las derechas, reabsorber al centro político haciendo desaparecer a Ciudadanos y movilizar incluso electorado en zonas tradicionalmente de izquierdas.

Cuando se considera el perfil social de los votantes se observan también algunos datos interesantes. En una primera lectura de los datos, el crecimiento de Ayuso se concentra en los distritos ricos y en los barrios y zonas construidas a partir de los años noventa, lo que genéricamente se puede llamar el Madrid de los PAU o de las nuevas clases medias. Cuando se considera el nivel de estudios y la renta declarada de los votantes parece confirmarse también esta propensión de las clases medias por Ayuso, pero con una penetración en otros sectores sociales nada desdeñable. Por ejemplo, en la encuesta de tendencias de

¹³ Alejandro Solís Rodríguez, «El despertar de la derecha en el cinturón rojo de Madrid», *El Salto*, 25 de mayo de 2021.

voto del CIS de abril de 2021¹⁴ se recogía el porcentaje de votantes con estudios superiores de cada partido. Aquí nos encontramos que Más Madrid, con un 13,2 % de los votantes con titulación superior, fue el partido con mayor proporción relativa de votantes de este sector social, hasta tres puntos por encima de la media total de voto a ese partido. Le seguía el PP, con un 28,6 %, 1,6 puntos por encima de su expectativa de voto general y Unidas Podemos, con un 7,7 % y un punto por encima de la suya. Solo el PSOE presentó un porcentaje de voto de titulados superiores por debajo de su media de voto, en un 0,3 %.

En el extremo contrario, el de quienes tenían menos estudios, también se verificaban estas diferencias. Entre los votantes sin estudios o solo con estudios primarios, Más Madrid era el partido con menos voto, con un 2,3 % entre las personas sin estudios y un 2,8 % entre las personas con estudios primarios (muy por debajo de su media de voto, situada en el 10 %). Mientras el PSOE era el partido que mayor voto recibía proporcionalmente, con un 18,2 % entre quienes no tenían estudios y un 20,7 % entre quienes tenían estudios primarios. Sin embargo, el partido que lograba mayor transversalidad social era el PP, también en primera posición entre quienes tenían estudios primarios (29,7 %) y solo bachillerato (27,2 %).

De hecho, en otra encuesta realizada por la Comunidad de Madrid dos años después,¹⁵ la tendencia se volvía a repetir. Mientras que la diferencia entre los futuros votantes con estudios primarios y universitarios en el caso del PP era de tres puntos, en favor de quienes tenían estudios superiores, indicando cierta igualdad entre ambos, en el caso del PSOE esta diferencia era de 1 punto, en este caso a

¹⁴ En 2021 el CIS publicó dos encuestas en torno a las elecciones en la Comunidad de Madrid. CIS, «Tendencias de voto en la Comunidad de Madrid 2021», Estudio núm. 3320, abril de 2021; y CIS, «Postelectoral elecciones Autonómicas 2021. Comunidad de Madrid», Estudio núm. 3328, junio de 2011.

¹⁵ CAM, «Estudio de investigación: Encuesta socio-electoral en la Comunidad de Madrid», Madrid, CAM, 2023. También está disponible otra entrega de esta misma encuesta para el año 2022.

favor de los votantes con estudios primarios. La diferencia en Más Madrid era de siete puntos positivos para quienes tenían estudios universitarios y en Vox era de dos puntos más para los votantes con estudios primarios. En otras palabras, en la derecha era Vox quien tenía una composición de voto con menores estudios y en la izquierda Más Madrid volvía a aparecer como el partido con mayor número de votantes universitarios.

Al considerar los niveles de renta de los votantes se muestran también algunos datos relevantes. El cruce entre el *Atlas de distribución de renta a nivel censal* del INE y los resultados de las elecciones a la Comunidad de Madrid de 2023, elaborado por Arturo Guillarte para el periódico *El Salto*¹⁶ permite identificar algunos elementos clave. El primero es que a mayor nivel de renta se reconoce menor grado de abstención, lo que quiere decir que en las elecciones suelen estar más representadas las clases medias y altas que las bajas. En concreto, el 10 % de la población con menor renta registraba una abstención del 44,4 % mientras que para el 10 % más rico era del 23,4 %.

Por niveles de renta, las rentas más bajas —entre 8.900 y 10.473 euros anuales— mostraban las diferencias más notables de voto entre derechas e izquierdas. Las personas del decil más pobre votaron 11 puntos más a la izquierda que a la derecha. En el segundo decil la diferencia se reducía a 3 puntos de diferencia. A partir de los siguientes deciles de renta la balanza se decantaba por la derecha, desde un punto de diferencia respecto de la izquierda en el tercer decil hasta los abismales 58 puntos en el decil de mayor renta. Como se puede suponer, también en este campo, Ayuso mantenía de nuevo cierta transversalidad. En todos los deciles de renta era la candidata más votada, pero era en los deciles de las clases medias y altas —desde el decil 5 hasta el 10— donde conseguía mejores resultados. Para sorpresa e incompreensión de la izquierda, Ayuso tenía la confianza mayoritaria, desde el decil de

¹⁶ Alberto Guillarte, «El voto de clase en las elecciones de la mayoría de Ayuso», *El Salto*, 14 de junio de 2023.

mayor renta donde obtenía el 70 % de los votos hasta los segmentos sociales de menores ingresos.

La explicación convencional del éxito social de Ayuso suele pasar por reconocer que los barrios de menor renta no votan o, en otras palabras, que «la abstención arruina a la izquierda». Sin embargo, esto no es del todo cierto. Como se ha visto, las ciudades del sur de la Comunidad de Madrid, el mítico «cinturón rojo», gobernado por lo general por alcaldes del PSOE, dieron a Ayuso su voto para la Comunidad y lo hicieron con votantes que provenían de la abstención. Tal y como señalaba el periodista Alejandro Solís: «No se trata de que la izquierda —o, en este caso, el PSOE— haya perdido una gran cantidad de voto en favor del PP de Isabel Díaz Ayuso o de que su electorado se haya ido a la abstención en el cinturón rojo. Se trata, más bien, de que la derecha ha sabido movilizar a un electorado que no acostumbraba a votar, logrando 80.000 votos más solo en estas seis ciudades, al ser capaz de reunir tanto a abstencionistas desencantados de la política como a antiguos votantes de la derecha que llevaban tiempo sin acudir a las urnas».¹⁷ Lejos, por tanto, de explicaciones demasiado simplistas y culpabilizadoras dirigidas contra cierta izquierda abstencionista y contra los sectores de menor renta, lo que es preciso explicar es por qué el PP es votado de manera tan mayoritaria y transversal.

Liberalismo a la madrileña

El valor de Ayuso para el PP reside en que ha sabido renovar la imagen del partido sobre la base de una suerte de neocasticismo madrileño, pero siempre dentro del marco de esa corriente que tiene su origen en los populares madrileños, a la que se le puede dar el nombre de *spanish neocon*,¹⁸ y tiene su fundamento intelectual en la llamada «Escuela liberal de Madrid».¹⁹ Ayuso se ha convertido así

¹⁷ Alejandro Solís Rodríguez, «El despertar de la derecha en el cinturón rojo de Madrid», *El Salto*, 25 de mayo de 2021.

¹⁸ Para un desarrollo del concepto véase P. Carmona Pascual, B. García Dorado y A. Sánchez Moya, *Spanish Neocon...*

¹⁹ Rocío Sánchez Lissen, *Los economistas de la «Escuela de Madrid»*, Madrid, Instituto de Estudios Económicos, 2007.

en una suerte de síntesis ideológica y política, promotora de lo que podríamos llamar un liberalismo castizo, liberalismo «a la madrileña».

Comenzamos esta historia con la que fue cabeza de los neocon madrileños, desde sus años de militancia en el Partido Liberal, Esperanza Aguirre. Aguirre ha sido seguramente la figura política más cercana a Thatcher de la España reciente. Su posición política se definió siempre en torno a dos ejes vertebradores: la desconfianza en el estatismo y la burocracia, ya fuesen de izquierdas o de derechas, en tanto despotenciaban a los individuos; y la libertad, entendida como libertad de empresa, liberalización de los servicios públicos, así como de todos los factores productivos, especialmente el suelo.²⁰ En el ideario de Esperanza Aguirre estaba, sin duda también, la llamada «Escuela de Madrid de Economistas», hasta seis generaciones de economistas liberales que arrancan a principios del siglo XX y que tuvieron continuidad durante el franquismo y la democracia. Algunos de los economistas de la «quinta generación» de esta Escuela estuvieron vinculados al gobierno de Aznar, como José Barea,²¹ a la vez que fueron tremendamente influyentes en la presidencia de Aguirre.

Estos economistas fueron, de hecho, los encargados de elaborar las políticas de liberalización, austeridad y estabilidad presupuestaria de los primeros años 2000. En su orígenes, la Escuela de Madrid estuvo fuertemente marcada por la influencia del ordoliberalismo alemán. Fue dirigida por «administrativistas», muchas veces funcionarios de Economía y Hacienda que confiaron una parte de su trabajo a la organización y administración del Estado. Sin embargo, algo cambió sustancialmente en la década de 1990. Entrados los años 2000, las tesis económicas del PP madrileño se adaptaron a las nuevas corrientes vinculadas a las escuelas de negocios de carácter ultraliberal,

²⁰ Esperanza Aguirre, *Sin complejos: solo una derecha unida y orgullosa de su historia puede volver a gobernar España*, Madrid, La Esfera de los libros, 2021, pp. 331 y ss.

²¹ AECA, *Pensamiento económico de José Barea. El legado de un economista de Estado*, Madrid, Asociación Española de Contabilidad, 2007.

donde el desmantelamiento del Estado del bienestar pasó a ser un elemento fundamental. Del ordoliberalismo y del administrativismo tan propios del franquismo y de la derecha tradicional española se pasó así a una inspiración puramente neoliberal con raíz en la Escuela Austriaca. Tanto es así, que algunos autores prefieren desgajar la última generación de esta tradición, con el fin de renombrarla como «Escuela Austriaca de Madrid».²²

En este último grupo, se encuadran economistas y técnicos netamente inspirados en Von Mises y en los pensadores neoliberales austriacos, conformando una suerte de «Escuela de Chicago» española. Este grupo ha tenido además en el catedrático de economía de la Universidad Rey Juan Carlos, Jesús Huerta de Soto, a su principal impulsor. Y dentro de esta Escuela se encuentran figuras tan conocidas como Juan Ramón Rallo o Juan Manuel López Zafra, profesor de CUNEF y director general de Economía de la CAM hasta julio de 2025, cuando fue sustituido por aparecer investigado por una subvención otorgada a su hermano.

La propia escuela y la multiplicación de foros, universidades y *think tanks* vinculados a ella han producido un enorme caudal teórico. Si algo la caracteriza no es, por tanto, su indigencia intelectual. La defensa de la liberalización de todos los sectores de la economía y la eliminación de políticas de control y planificación públicas han sido ampliamente discutidas y diseñadas por este grupo.²³ Para el Partido Popular de Aguirre esta fue su línea directriz durante los años de su presidencia. Y esta es la misma línea que retomó Ayuso con el respaldo de economistas liberales como Daniel Lacalle o Diego Sánchez de la Cruz.

En el marco de la historia del PP a nivel nacional, la llegada al poder de José María Aznar, convirtió las tesis neoliberales en la guía de las políticas públicas de la

²² Cristóbal Matarán López, *La Escuela Austriaca de Madrid. De Viena a Madrid*, Madrid, Unión Editorial, 2024.

²³ Para un acercamiento más teórico se puede ver Wendy Brown, *En las ruinas del neoliberalismo. El ascenso de las políticas antidemocráticas en Occidente*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2021.

derecha española, tal y como se refleja en la administración de sus superministros Rodrigo Rato y Luis de Guindos o en la actividad de la FAES (Fundación para el Análisis y Estudios Sociales) en colaboración con otros *think tanks* como el Instituto Juan de Mariana, la Fundación Rafael del Pino, el Instituto Elcano, la Heritage Foundation o el Cato Institute. En el elenco institucional del neoliberalismo español se deben también incluir algunas de las nuevas universidades, así como centros de formación superior vinculados a la economía financiera ultraliberal como el CUNEF (Colegio Universitario de Estudios Financieros), ESADE Business School o el Instituto Empresa. Estas nuevas universidades privadas se han sumado además a las instituciones de formación superior en ciencias económicas, financieras y de dirección de empresa más tradicionales como ICADE, el CEU San Pablo, la Universidad Complutense o la ya citada Universidad Rey Juan Carlos, donde se imparte el Máster universitario en Economía de la Escuela Austriaca. El valor de estas instituciones a la hora de dar formación y soporte intelectual a la clase política del PP resulta incalculable.

Pero por volver a Madrid, donde se refugió el proyecto neocon en los largos años de gobierno de Zapatero, Rajoy y Sánchez, la «Nueva Escuela de Madrid», según el hallazgo terminológico de Diego Sánchez de La Cruz,²⁴ permitió conceptualizar y diseñar las líneas generales de la política de Ayuso. En este sentido, no se trata de repetir que muchos de los políticos de Aguirre o Ayuso, como Lasquetty —que se ha considerado el ingrediente «secreto» que liga la salsa de las políticas liberales de Aznar, Aguirre y Ayuso—, sean también miembros de esta escuela.²⁵ Se trata, antes bien, de considerar las líneas generales de esta política neoliberal en la ciudad, que arranca con Aguirre y continúa con Ayuso.

²⁴ Diego Sánchez de la Cruz, *Liberalismo a la madrileña*, Barcelona, Deusto, 2021, p. 85.

²⁵ Diego Sánchez de la Cruz, «Así ha sido la trayectoria de Lasquetty en la Comunidad de Madrid, la “salsa secreta” de Aznar, Aguirre y Ayuso», *Libertad Digital*, 13 de junio de 2023.

Cuatro elementos son aquí centrales a la hora de calificar esta política: los nuevos desarrollos urbanos, la privatización de los servicios públicos, las bajadas de impuestos y paradójicamente también medidas de integración regional, entre las más importantes, las ampliaciones del Metro. Estos cuatro elementos se pueden considerar como el esqueleto de la política neoliberal en Madrid, y también la razón de su éxito.

Los grandes desarrollos urbanos en la región han sido una constante en los últimos 30 años. Valga aquí enumerar algunas de las grandes macrooperaciones todavía en desarrollo: la Operación Campamento, los Desarrollos del Sureste o la Operación Chamartín en el municipio de Madrid, pero también proyectos como Los Carriles en Alcobendas, Alcorcón Norte o las ampliaciones de Colmenar Viejo o Brunete. Estas operaciones ahora en marcha tienen su inspiración en el viejo modelo de crecimiento urbano que establecieron la Ley del Suelo y el Plan General de Madrid de 1997.²⁶ El propósito de esta política, hoy como ayer, es el de acelerar el ciclo inmobiliario con el menor coste posible para los promotores, al tiempo que se construye todo el suelo disponible, incluidos los no urbanizables y protegidos. Durante los gobiernos de Ayuso, esta política ha quedado establecida a través de tres leyes ómnibus,²⁷ nombradas de este modo por modificar de un plumazo numerosos decretos y leyes previas, así como un futuro decreto denominado de forma significativa «Aceleradora urbana» y la propuesta de una nueva Ley del Suelo.

²⁶ Véase en este mismo volumen el capítulo 3 de Almudena Sánchez Moya, «La crisis como oportunidad. Madrid: la permanente reinención del negocio inmobiliario».

²⁷ La primera ley ómnibus, denominada Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la administración de la Comunidad de Madrid. La segunda, la Ley 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid. Y la tercera, la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

A la hora de analizar esta labor legislativa, la primera ley ómnibus fue seguramente la más ambiciosa de las tres: modificó 33 leyes y 5 decretos de un solo golpe. En esencia, se trataba de sortear los instrumentos de planificación urbana con la creación de los proyectos denominados de «alcance regional». Estos abrían la puerta a que en ciertas condiciones y promovidos por administraciones públicas, pero en algunos casos también por entidades privadas, se pudiesen impulsar proyectos urbanos con rango de prioridad en lo que se refiere a los plazos de aprobación y a la modificación del Plan General. Según la ley, estos desarrollos prioritarios eran considerados «de alto impacto económico» y debían pasar por encima de los procedimientos de planificación urbana y protección ambiental. Por supuesto, la calificación de «alcance regional» se ha extendido a toda clase de proyectos: construcción de infraestructuras y viviendas públicas, proyectos vinculados a actividades económicas, de inversión y de creación de empleo, etc.

La ley establecía además otro régimen de excepción para los proyectos calificados como «Centros Integrados de Desarrollo». Se trataba, en este caso, de las intervenciones vinculadas a las industrias del ocio, el turismo, las convenciones, los congresos y la cultura. El objetivo declarado era la aprobación exprés de todo tipo de construcciones, ya se tratara de centros comerciales, complejos turísticos, playas artificiales, circuitos de Fórmula 1, casinos o cualquier otra actividad empresarial que, a ojos del gobierno, necesitara la región madrileña. Para lograrlo, se modificaba la Ley 9/1995, de 28 de marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, se aceleraba la tramitación de este tipo de proyectos y se rebajaba el control público sobre los mismos. La norma marcaba que en un solo mes —desde su publicación en el BOE—, tenían que ser valorados y detallados todos los informes preceptivos técnicos, medioambientales y urbanísticos del proyecto para facilitar su construcción.

La ley ómnibus incluía, por último, un régimen urbanístico especial con la modificación del artículo 5 de la señalada Ley 9/2001 del suelo de la CAM. Este cambio permitía

la explotación de suelos no urbanizables protegidos para actividades como la minería, entre otras muchas otras. Al mismo tiempo se permitía la llamada «monetización», que rebajaba las cesiones públicas de terreno para servicios públicos en los nuevos desarrollos a cambio de dinero. La lista de modificaciones resultaba enorme: mayores usos lucrativos en zonas con protección ambiental, modificación de los límites de los parques regionales con el fin de favorecer la construcción o la rebaja en los controles medioambientales en los procedimientos urbanos, incluida la desprotección de las vías pecuarias (segunda ley omnibus, Ley 16/2023). En resumen, las nuevas leyes de Ayuso aumentaban las posibilidades de explotación económica de los espacios naturales, a la vez que reducían los servicios públicos en los nuevos ámbitos de crecimiento.

A la luz de esta actividad legislativa, el gobierno de Ayuso ha parecido retomar la idea de Madrid como máquina de crecimiento territorial y poblacional. La construcción de viviendas, oficinas, hoteles, polígonos logísticos y complejos turísticos y de ocio proyectan el paisaje de la Comunidad de Madrid como un área económica en expansión. Las plusvalías generadas por esta producción acelerada de nuevo suelo correspondían al aumento de la población y el consumo, que son los principales pilares de la economía regional.

La batalla fiscal

El segundo capítulo del neoliberalismo madrileño se reconoce en una política fiscal extremadamente laxa. Cada vez que Ayuso ha bajado algún impuesto, por ejemplo, el impuesto de sucesiones y donaciones en el grupo III —entre hermanos, tíos y sobrinos—, subiendo la bonificación del 25 % hasta el 50 %, sus justificaciones han parecido corresponder con los entresacados de un manual de liberalismo. En sus propias palabras, el objetivo era combatir el «infierno fiscal de Sánchez», «devolver el dinero al bolsillo de los ciudadanos», «favorecer la libre iniciativa de las empresas y los individuos».

También aquí, Ayuso se debe reconocer en una línea de continuidad con Aznar y Aguirre. De hecho, todo comenzó con la modificación de la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas.²⁸ Corría el año 1996 y un recién elegido José María Aznar intentaba dar más autonomía fiscal a sus socios nacionalistas. La nueva norma cedía a las comunidades autónomas la gestión de diversos impuestos y les permitía realizar sus propias deducciones y sobrecargos. En última instancia, la reforma quería apuntar a un sistema fiscal autonómico que ponía en el centro la posible competencia entre territorios. Desde ese momento, el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto sobre Sucesiones o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, entre otros, podrían ser diferentes según el territorio en el que se residiera. Este nuevo modelo fue aprovechado desde muy temprano por los gobiernos madrileños con el fin de experimentar con sus tesis sobre las rebajas fiscales. Su propósito era utilizar a su favor el esquema propuesto por los nacionalismos vasco y catalán con el fin de construir una posición política propia.

Hay algo en este modelo de financiación autonómico que resulta, sin duda, paradójico. Antes que un debate en torno a la cuantificación del gasto social o la progresividad en la recaudación, las disputas territoriales entre comunidades han sido el gran motor de la reforma fiscal en la historia reciente. *A priori*, esta perspectiva debía favorecer a las comunidades periféricas y dejar a Madrid en un segundo plano. Pero en la práctica ha ocurrido lo contrario. Desde los años dos mil, la Comunidad de Madrid de Esperanza Aguirre encontró en el ámbito fiscal un verdadero filón para la confrontación política.

²⁸ Ley Orgánica 3/1996, de 27 de diciembre, de modificación parcial de la LOFCA (Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas) y en la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las CCAA y de medidas fiscales complementarias. Véase Luis Gordo y Pablo Hernández de Cos, «El sistema de financiación autonómica vigente para el periodo 1997-2001», Madrid, Banco de España, Documentos de Trabajo núm. 003, 2002.

«Autonomía financiera de Madrid», así denominaron los liberales madrileños a su modelo de financiación en este nuevo marco de financiación territorial. La nueva doctrina tenía un solo precepto: las rebajas fiscales. Entre 2003 y 2020 se ordenaron en Madrid más de 65 bajadas de impuestos. Una batería de medidas que comenzó con Esperanza Aguirre y que con Ayuso²⁹ se ha completado con 31 más.³⁰ Estas 96 rebajas de impuestos se han concentrado en el Impuesto sobre el Patrimonio, los tramos autonómicos del IRPF y el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Solo estas tres rúbricas supusieron para el año 2025 una disminución de la recaudación de 1.285 millones en IRPF, a lo que hay que sumar 651 millones en el Impuesto de Patrimonio y cerca de 5.000 millones en el Impuesto de Sucesiones.³¹ En total, 6.900 millones.

En cualquier caso, a la hora de entender el proyecto fiscal de los neoliberales madrileños debemos remontarnos de nuevo a 2009, cuando Aguirre comenzó su particular batalla contra el modelo de financiación de José Luis Rodríguez Zapatero. En aquellos años, la crisis empezó a tensionar el sistema de reparto de ingresos entre las distintas autonomías. Frente al gobierno socialista, la línea política de Aguirre se basó en la presunción de que Madrid había sido discriminada en los fondos de reparto y en el hecho de que era justo que recibiera más ingresos. Las primeras escaramuzas del verano de 2009 sirvieron a los liberales madrileños para ensayar esta retórica: Madrid, tal y como

²⁹ Para ver la propuesta del gobierno de la Comunidad de Madrid al respecto se puede consultar el documento estratégico: CAM, «Bajar los impuestos para crecer más», Madrid, 14 de julio de 2021. Esta fue la aportación de la Comunidad de Madrid al Comité de Expertos para la elaboración del *Libro Blanco de la reforma tributaria del Ministerio de Hacienda*.

³⁰ El respaldo teórico de estas bajadas de impuestos en la tópica liberal tenía que ver con la conocida «curva de Laffer», que aseguraba que en un entorno impositivo menos exigente se logran mayores cotas de actividad económica y por tanto de recaudación tributaria. Véase Melinda Cooper, *Contrarrevolución*, Madrid, Traficantes de Sueños, 2026.

³¹ CAM, *Memoria de Beneficios Fiscales, Presupuestos de la Comunidad de Madrid 2025*, Madrid, CAM, 2025.

había hecho Cataluña, tenía que construir también una posición de agravio en el debate fiscal autonómico.

En este línea, durante los peores momentos de la crisis financiera, hacia 2012-2013, ya con el gobierno central en manos de Mariano Rajoy, Esperanza Aguirre no dudó en continuar su particular batalla fiscal. La región madrileña debía servir de ejemplo de las políticas liberales contra todo y contra todos, incluidos los marianistas del PP. Debemos recordar que en ese tiempo se vivió la mayor crisis presupuestaria y de deuda que haya tenido el conjunto de las administraciones públicas en democracia. La dificultad para financiar los servicios públicos y los recortes se sucedían con cada presupuesto. También en agosto de 2011, los dos grandes partidos, PSOE y PP, pactaron un cambio excepcional que elevaba a precepto constitucional el pago de la deuda y la estabilidad presupuestaria. Fueron, por tanto, años de control fiscal centralizado, de mandatos obligatorios por parte de Europa y de leyes de austeridad. Y, sin embargo, ese entorno político crispado resultó extremadamente propicio para Esperanza Aguirre. La presidenta de la Comunidad se enfrentó al gobierno central del PP (en La Moncloa desde 2011), con la misma virulencia con la que lo había hecho contra José Luis Rodríguez Zapatero.

Aguirre encontró su *casus belli* en el Real Decreto-ley 21/2012 de medidas de liquidez de las administraciones públicas y en el ámbito financiero de 14 de julio de 2012. Este mecanismo de financiación autonómica era consecuencia directa de las políticas de austeridad y control financiero implementadas por el gobierno de Mariano Rajoy, tras la firma del acuerdo de austeridad con la Troika (MoU).³² Su articulado permitía a las comunidades autónomas participar de un Fondo de Liquidez Autonómico (FLA)

³² Es interesante recordar la cadena previa de apoyo a estas políticas: Memorando de Entendimiento sobre condiciones de Política Sectorial Financiera, hecho en Bruselas y Madrid el 23 de julio de 2012, y Acuerdo Marco de Asistencia Financiera, hecho en Madrid y Luxemburgo el 24 de julio de 2012. También la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

financiado por la emisión de deuda pública del Estado. A cambio, obligaba a aceptar las normas de «un plan de ajuste que asegurase el cumplimiento de los objetivos de estabilidad y de deuda pública».

En un desplante sin precedentes, Aguirre decidió que Madrid no entraría en el sistema. En clara desobediencia institucional y de forma temeraria, la presidenta de la Comunidad de Madrid llamó a escapar de los controles que imponía el mecanismo de ajuste. Desde ese momento, la región buscaría su propia financiación en los mercados financieros, incluso a sabiendas de que sería a un coste mayor. En el peor año de la crisis y con el país al borde de la quiebra, la Comunidad de Madrid renunció, de este modo, a recibir fondos del Estado para sostener sus servicios públicos.

Por si esto fuera poco, al año siguiente Esperanza Aguirre abrió un nuevo frente, esta vez contra la subida de impuestos que los acuerdos de austeridad obligaron a realizar al gobierno de Rajoy. Los choques públicos entre Esperanza Aguirre y el ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, fueron repetidos. Los liberales madrileños insistían en la necesidad de bajar impuestos incluso en aquellas circunstancias tan crudas. Y con virulencia, se opusieron a aquellas normas de austeridad y control fiscal. Madrid se convirtió así en la única región en Europa que se oponía a las reglas de austeridad no por los recortes presupuestarios, sino por no permitirles bajar sus ingresos, léase, los impuestos.

Aquel paso de Aguirre fue el gran hito en el combate por la autonomía financiera de Madrid. El objetivo era que Madrid ganase posiciones en la competitiva liga internacional de los mercados financieros. La batalla fiscal tenía, por tanto, una doble lectura. Una primera relacionada con la propia competitividad que permitían las políticas fiscales españolas a las distintas comunidades autónomas. Y otra que tenía que ver con la capacidad de la región para atraer capitales e inversores internacionales, en tanto ciudad global. La presunción de los neoliberales madrileños era que convertir Madrid en una suerte de «paraíso fiscal»

en tiempos de baja rentabilidad para las inversiones podía jugar en favor de la región.

En comparación con Aguirre, el gobierno de Ayuso ha sido, en este sentido, un mero continuador. Su apuesta por favorecer el crecimiento a toda costa, incluida la bajada de impuestos, se debe entender en esta clave. No obstante el análisis requiere también de algunos matices. De una parte, la política fiscal reciente ha sido relacionada con la atracción de familias o individuos de rentas altas, de inversores y de empresas, que han fijado su residencia en Madrid. Algunos estudios parecen verificar que los incentivos fiscales son una razón importante en este tipo de movimientos,³³ más allá de los cambios vinculados a la tenencia de segundas residencias en la región o a mejores oportunidades laborales. Según estos estudios, la menor carga fiscal de Madrid habría elevado la tasa de movilidad de las rentas altas hacia la CAM.

De otra parte, estos mismos estudios advierten que, a pesar de la importancia del factor fiscal, este no es el único elemento motivador de la movilidad de los grandes patrimonios.³⁴ Otros factores determinantes a la hora de entender la fuerza gravitatoria de Madrid serían su oferta educativa especializada, la amplia base de sectores económicos vinculados a la industria del conocimiento y financiero y su buena conectividad; además del obvio efecto de la capitalidad. Por último, la región madrileña es, con mucha diferencia, la sede del mayor número de multinacionales de toda España.³⁵

A la luz de estos datos, la relación entre la movilidad de las rentas más altas y sus beneficios fiscales

³³ David R. Agrawal, Dirk Foremny y Clara Martínez-Toledano, «Wealth tax mobility and tax coordination», diciembre de 2020, *World Inequality Lab, Working Papers*, núm. 2020.

³⁴ David R. Agrawal y Dirk Foremny, «El efecto de los impuestos regionales sobre la movilidad de los altos contribuyentes», *InfoIEF*, núm. 31, mayo de 2019.

³⁵ Fernando Rodrigo Sauco, Miguel Ángel Barberán Lahuerta y Carmen Trueba Cortés, «Migraciones interregionales en España de determinados perfiles de contribuyentes en el periodo 2006-2020», *Papeles del Instituto de Estudios Fiscales*, Madrid, IEF, 2020.

funcionarían como un señuelo más dentro de una lógica más amplia de atracción de capitales. La base de todo el sistema no estaría por tanto en su técnica fiscal, sino en todos los factores que impulsan el crecimiento del PIB madrileño. Solo desde esta perspectiva más amplia se puede explicar la operación fiscal de los liberales madrileños como consecuencia y no como causa primera del fuerte crecimiento del PIB de la región.

De otra parte, el crecimiento nominal sostenido del PIB en los últimos tres años, que acumula subidas nominales del 11,5 % en 2022, del 10,7 % en el 2023 y del 6,5 % en el 2024, ha llevado a la Comunidad de Madrid a representar el 19,8 % del PIB del conjunto de España con poco más del 14 % de su población. Esto es lo que explica también el equilibrio fiscal de la región, a pesar de sus múltiples rebajas fiscales. Por ser más precisos, la Comunidad de Madrid ha implementado beneficios fiscales que han superado en algunos años los 6.000 o 7.000 millones de euros. Este dinero se ha traducido en mayores ingresos para las clases medias y altas,³⁶ pero también para el conjunto de quienes han participado en la venta de inmuebles, en donaciones o herencias. Sin embargo, esta disminución de impuestos no ha supuesto una merma en el cómputo global de ingresos debido al alto crecimiento económico y al sistema de compensación de ingresos perdidos por las rebajas fiscales por medio del aumento de la deuda pública de la CAM.

Recapitulemos. Como decíamos más arriba, el crecimiento del PIB de la Comunidad de Madrid ha aportado una base sólida para la recaudación. Factores como el mayor número de asalariados, el aumento del consumo o la expansión del entorno construido han garantizado el crecimiento de los ingresos en las rúbricas del IRPF o el IVA, por citar dos de los más importantes. De este modo, los ingresos que se restan por los beneficios fiscales son repuestos por los ingresos derivados del crecimiento de la

³⁶ Para ver en detalle el reparto de beneficios y cargas fiscales por tramos de renta se puede ver Eduardo Bayona, «El truco fiscal de Ayuso: perdonar 5.000 millones a los ricos y subir 2.000 millones al resto», *Diario Público*, 14 de enero de 2023.

actividad económica. Y, en caso de haber algún desajuste, se contrata más deuda pública que lo compense.

Consideremos algún ejemplo relativo a los dos impuestos señalados más arriba.³⁷ Para el caso del IVA, si la partida correspondiente a la Comunidad de Madrid en 2019, año de entrada del gobierno Ayuso, fue de 6.700 millones, en el año 2025 este mismo concepto supuso un ingreso de 10.200 millones de euros, un 52,23 % más. En el tramo autonómico del IRPF, durante esos mismos años, a pesar de las rebajas fiscales, se pasó de recaudar 10.600 millones de euros en 2019 a superar los 16.000 millones en 2025. De este modo, si en 2019 los ingresos por estos dos impuestos suponían 12.142 millones, en 2026 se preveía que esta cifra estuviese cercana a los 20.178 millones. Obviamente, este aumento de ingresos vía impuestos también ha ido acompañado de un incremento de los gastos. En concreto, más de 30.600 millones de euros de gastos no financieros en el presupuesto de 2026, 10.600 millones más que en 2019.

De este modo, la Comunidad de Madrid tiende por sí sola —y sin recurrir a endeudarse— a tener un superávit primario³⁸ o, como mínimo, puede equilibrar sin mucho esfuerzo los gastos no financieros con sus ingresos no financieros en el entorno de los 30.000 millones de euros. Evidentemente, este equilibrio no ha llegado a producirse porque cada vez que se roza el superávit se aprueban nuevas rebajas fiscales. Esto es, cada vez que aumenta la actividad económica y crece el PIB madrileño su sistema fiscal se ajusta para que una parte de este crecimiento no se convierta en nuevos ingresos para la CAM, sino que se repartan entre las rentas medias y altas de la región.

Esto también explica que, a pesar de la bonanza económica, Madrid tenga que seguir contratando deuda

³⁷ Ministerio de Economía y Hacienda, *Informe sobre la financiación provisional de las Comunidades Autónomas a través del sistema de financiación autonómico*, Ministerio de Hacienda, 2025.

³⁸ Se denomina superávit primario al presupuesto que tiene más ingresos por recaudación tributaria que gastos, descontados las obligaciones de pago de los intereses de deuda.

pública. La Comunidad de Madrid mantiene su endeudamiento en torno al 12 % del PIB, unos 40.000 millones de euros en junio de 2025. En cifras redondas, los presupuestos de 2025 y 2026 contemplaban 4.000 millones de entradas anuales provenientes de la adquisición de deuda y, en la parte de gastos, fijaban otros 2.500 millones de euros en concepto de pago de deuda. Con ello, sin embargo, Madrid se situaba entre las tres comunidades autónomas menos endeudadas.

Políticamente, las garantías que el gobierno de la Comunidad de Madrid ofrece a las clases medias y altas resultan obvias. De hecho, su política fiscal debe ser considerada como la clave de un gobierno de clase. Las rebajas fiscales, concentradas en impuestos como el de patrimonio, el IRPF, donaciones y herencias o transacciones patrimoniales, son correctamente percibidas como beneficios a las clases propietarias de la región. Solo en viviendas donadas y heredadas con estas rebajas hablamos de 400.000 unidades entre 2007 y 2024, en torno al 13,5 % de las viviendas existentes en la Comunidad de Madrid. La autonomía fiscal madrileña supone además renunciar al dogma liberal de no endeudarse con el fin de dar cumplimiento a su principal compromiso de clase, bajar los impuestos.

Al mismo tiempo, las rebajas fiscales son correlativas a la privatización y liberalización de servicios públicos como la educación y la sanidad, sustituyendo una parte o la totalidad de la deuda en inversiones en estos servicios por medio del pago de cánones, conciertos y subcontrataciones a entidades privadas. Por este motivo, el cuadro que describimos no quedaría completo si no atendiésemos a la competencia fiscal entre regiones por la financiación de los servicios públicos. Esta pugna ha dominado la agenda pública del gobierno de Isabel Díaz Ayuso. Si, como vimos, Esperanza Aguirre se enfrentó contra los gobiernos de Zapatero y Rajoy, con el primero por el modelo territorial y con el segundo por las medidas de austeridad, la batalla de Ayuso se ha centrado en el modelo de financiación de los servicios públicos y la autonomía fiscal de Madrid frente a Pedro Sánchez. Aquí, el objetivo ha estado en blindar las

rebajas de impuestos en la Comunidad frente a las nuevas medidas fiscales del gobierno progresista, al tiempo que se reducían las transferencias que Madrid hace a la caja común de los servicios públicos a nivel estatal.

La aprobación de la Ley 10/2022, de 16 de noviembre, de defensa de la autonomía financiera de la Comunidad de Madrid es seguramente el mejor ejemplo de esta política. Lejos de ser solo una ley de fondo normativo, esta ley constituye un auténtico manifiesto político en defensa de la independencia fiscal de la región. De hecho en su declaración de intenciones, se puede leer que el objetivo principal de la ley era «la defensa de la autonomía financiera de la Comunidad de Madrid, tanto desde la vertiente de los gastos como de los ingresos, imponiendo a los poderes públicos de la Comunidad de Madrid la necesaria reacción frente a los ataques que pudiera sufrir». Se trata, por tanto, de una norma destinada a agitar la batalla fiscal, incluyendo párrafos programáticos que, por ejemplo, prohíben la creación de nuevos tributos propios que no tengan en consideración «los principios de libertad de mercado, y de libre circulación y establecimiento, justificando, en todo caso, la proporcionalidad o equilibrio entre el gravamen y la finalidad pretendida».³⁹

La ley de 2022 se redactó a raíz de la penúltima escaramuza fiscal que protagonizó Madrid, esta vez a cuenta del Impuesto de Patrimonio. El gravamen había sido eliminado en 2009 para las rentas superiores a 700.000 euros, algo que el gobierno de Pedro Sánchez repuso para las rentas de más de tres millones de euros con la aprobación de un nuevo Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ITSGF). La disputa acabó con la derrota de la Comunidad de Madrid en el Tribunal Constitucional. La sentencia obligó a Ayuso a volver a cobrar este impuesto en 2023, si bien bonificándolo de nuevo para quienes hubieran declarado un patrimonio entre 700.000 y 3 millones. Las bonificaciones pasaron así de 989 millones de euros en 2019 a 651 millones en

³⁹ Ley 10/2022, de 16 de noviembre, de defensa de la Autonomía Financiera de la Comunidad de Madrid.

2025, recuperando para las arcas públicas 340 millones correspondientes a los patrimonios de más de 3 millones. La militante defensa de las grandes fortunas por parte la Comunidad de Madrid⁴⁰ explica bien el apoyo cerrado de las élites madrileñas a Ayuso.

En lo que se refiere a la aportación a los fondos de compensación autonómica, Madrid es la comunidad que más aporta con 41.000 millones de euros en los últimos cinco años. En ese periodo, Madrid ha aportado al Fondo de Suficiencia 6.321 millones de euros y al Fondo de Garantía de Servicios Públicos Fundamentales (FGSPF) 34.775 millones de euros. Ambas cifras muy alejadas de los 4.479 millones aportados por Cataluña en total en esos mismos años. Madrid aporta, de hecho, unos 6.800 millones anuales al FGSPF. Pero lo fundamental no es lo que aporta o no la Comunidad de Madrid, sino que sus ingresos se recaudan, cada vez más, de una manera más regresiva. Por eso la independencia de Madrid no se articula como separatismo político, sino como una suerte de independentismo económico y fiscal que articula un ordenamiento territorial y de clase muy particulares.

Libertad de elegir

El 29 de enero de 2023 se celebró la Gala de los Premios Feroz. Sonaba entonces la famosa canción de La Lupe titulada «Teatro». La letra es de sobra conocida: «Teatro, lo tuyo es puro teatro, falsedad bien aprendida, estudiado simulacro». La canción abría la gala. En la sala se encontraban Salvador Illa, exministro de Sanidad, y Yolanda Díaz, vicepresidenta del Gobierno y ministra de Trabajo. En el estrado, Pedro Almodóvar hacía un discurso crítico con el Madrid de Ayuso, apelando a la libertad que se vivió en la

⁴⁰ Este artículo se cerró antes de que se terminara de aprobar la nueva propuesta de financiación autonómica de María Jesús Montero de enero de 2026. La nueva reforma propone reducir los ingresos a las comunidades autónomas por la recaudación del IVA, quitando un 1,5 % de la misma y aumentando el porcentaje de ingresos provenientes del IRPF, que sube un 5 %. Una medida que, entre otras cosas, iba claramente destinada a desincentivar las bajadas de IRPF madrileñas.

ciudad de Madrid entre 1977 y 1985. Su crítica se dirigía contra la precariedad de medios en la atención primaria de la sanidad pública. El director de cine hacía así un alegato en defensa de una sanidad pública que vive «al borde del colapso», aunque Almodóvar reconocía que «algunos tenemos la oportunidad de ir a la sanidad privada».

La última frase resume la derrota del progresismo biempensante en Madrid. Como dicen los neoliberales madrileños, la defensa de la sanidad y la educación pública como modelo para todos no está reñida con la *oportunidad de elegir* otros modelos financiados con fondos públicos o prestados por la iniciativa privada. Los liberales madrileños saben que, por aguda que sea la moralina progre, esta afirmación es defendida por buena parte de la sociedad madrileña. En su lógica, todos quieren libertad de elección e igualdad de oportunidades.

Ambas expresiones pertenecen al vocabulario de la serie televisiva que Milton y Rose Friedman, adalides de la conocida Escuela de Chicago de economía prepararon bajo el título *Libertad de elegir* para el Public Broadcasting Service en el año 1980. En esta serie, convertida posteriormente en libro, se reconoce también el sentido profundo del discurso de Almodóvar. Los Friedman afirmaban que «la igualdad empezó a ser interpretada cada vez más como igualdad de oportunidades en el sentido de que a nadie debía impedírsele con obstáculos arbitrarios el uso de sus capacidades para conseguir sus propios objetivos».⁴¹ Para ellos, todo se resumía en la expresión de la Revolución francesa que apostaba por «una carrera abierta a los talentos».

El individualismo neoliberal borra de un plumazo la centralidad de la clase y de los condicionantes sociales, al tiempo que rechaza, por perniciosa, la idea de los servicios públicos como una maquinaria institucional destinada a igualar socialmente. A su criterio, la clase no importa en el camino del emprendizaje y la libertad. Cualquiera puede triunfar a través del mérito, el talento, las oportunidades,

⁴¹ Milton Friedman y Rose Friedman, *Libertad de elegir*, Barcelona, Grijalbo, 1983, pp. 185 y ss.

el esfuerzo y el trabajo. La libertad política y económica de los liberales se funde en un solo lugar: la meritocracia.

La «libertad de elegir» ha resultado especialmente exitosa en Madrid. La inmensa mayoría de la sociedad está de acuerdo en que —con el añadido de algunos factores públicos de corrección— todo el mundo tiene derecho a elegir su propio camino en lo que se refiere a los servicios educativos y sanitarios básicos. Esta libertad abstracta era lo que *de facto* habilita a grandes personajes de la izquierda, como Almodóvar, a defender la sanidad pública mientras contrata un seguro médico privado. O que estrellas televisivas progresistas como el Gran Wyoming bromeen con que «también hay ricos buenos», cuando se le pregunta por sus 19 propiedades inmobiliarias y sus numerosos pisos en alquiler. Estos referentes de la izquierda encajan a la perfección en el discurso de Ayuso, como beneficiarios de su propio modelo, como críticos de boquilla. En Madrid, la tierra de las oportunidades de Ayuso, todo el mundo tiene un sitio, todo el mundo puede elegir libremente y si trabaja suficientemente puede llegar a alcanzar su sueño.

Seguramente en ningún otro ámbito, los gobiernos de Aguirre y Ayuso han logrado más éxito que en la educación. La obra de los Friedman vuelve a ser aleccionadora en este sentido. Recordemos, además, que figuras como Thatcher o Esperanza Aguirre dieron sus primeros pasos en política como ministras de Educación; y que la libertad de elección encuentra en la educación un lugar privilegiado a la hora de validar los llamados valores liberales. El propio Friedman señaló que una educación dirigida y centralizada por el Estado es en esencia adoctrinadora y socialista (*sic*). Por eso era preciso crear las condiciones para que todo el mundo tenga capacidad de elegir; al tiempo que se garantiza la más esencial de las libertades, la de educar como se quiera a los propios hijos.

Los liberales madrileños han conseguido así que la elección parental de colegio y modelo educativo se haya convertido en su marca de identidad. El tradicional sistema de enseñanza español, dividido entre sector público,

concertado y privado permite, además, una singular adaptación del principio de libertad de elección. Tal y como se puede leer en el Decreto 29/2013, de 11 de abril, del Consejo de Gobierno: «La libertad de elección de un centro escolar sostenido con fondos públicos podrá ejercerse en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, que queda configurada a tales efectos como una zona única educativa». De acuerdo con esta ley, las familias de distintas ideologías, procedencias y realidades podían buscar —al menos en teoría—, el colegio que considerasen más adecuado para sus hijos e hijas, independientemente de donde se ubicara o de la titularidad pública o privada del mismo.

En buena medida, gracias a la ley de 2013, solo seis años después, en 2019, la distancia entre los domicilios de residencia de los menores y los centros escolares en los que estaban matriculados había crecido un 15 %. En ese año, un 33 % más de familias llevaban a sus hijos a colegios ubicados en un distrito distinto al que vivían.⁴² La denominada libre elección otorgaba además nuevas ventajas a la oferta educativa concertada y privada.⁴³ Métodos alternativos, escuelas religiosas, católicas, ultracatólicas, laicas, por proyectos, escuelas bosque, Waldorf, Montessori, libres y un sinfín de apelativos más han proliferado como respuesta a esta llamada a la libertad total de elegir modelo educativo.

Al menos para una parte de la población el modelo resulta enormemente popular. No obstante, en términos de eficiencia de recursos e igualdad, el modelo ha sido bastante menos exitoso. Obviamente la movilidad solo ha sido libertad para algunos, encubriendo en realidad una segregación aumentada. La ampliación de la oferta educativa ha repercutido sobre todo en las nuevas

⁴² Lucas Gortázar, David Mayor y José Montalbán, «School choice priorities and school segregation: evidence from Madrid», Stockholm, SOFI, WP 1/2020.

⁴³ Aquí debemos advertir la importancia en la ampliación del modelo que ha tenido la apuesta por la FP concertada y privada desde la Comunidad de Madrid, haciendo proliferar un nuevo mercado de centros educativos de Formación Profesional concertados y privados.

facilidades de determinados sectores de asistir a la escuela concertada, pública o privada de su elección. Sin embargo, el reparto de alumnado entre los tres sistemas ha seguido siendo casi el mismo. Así, en el curso 1994-1995, último año de gobierno del PSOE en la Comunidad de Madrid, en la educación primaria había un 54,8 % de alumnos que iban a la escuela pública, 30 años después, en el curso 2023-2024, con Ayuso en el gobierno, el porcentaje seguía siendo el mismo, el 54,86 %. Más movilidad pero idéntico reparto de población. La clave no estaba así tanto en el reparto, como que aquellos que se matriculan en la educación concertada cuentan cada vez con mayores medios gracias a un sistema educativo hecho a su medida.

Por supuesto, al considerar la evolución de la financiación pública al sistema educativo (público y concertado), la política de libertad de elección ha tendido también a favorecer a la educación concertada. El crecimiento de los ingresos se ha traducido en una continua ampliación de su oferta. De este modo, si en el año 2010 existían en Madrid 619 centros concertados y privados (de enseñanza primaria, secundaria, bachillerato y FP), tan solo 13 años después, en el curso 2023-2024, existían ya 747. Estos 128 centros nuevos se han acompañado además de un aumento notable de la inversión pública por alumno en la enseñanza concertada. De nuevo según esta comparación, si en 2011 los conciertos educativos suponían 2.600 euros de dinero público por alumno matriculado, en 2023 ya eran 3.742. Descontada la inflación, en 2023 cada alumno de la concertada recibía 691 euros más al año por parte de las arcas públicas.

La enseñanza concertada ha consolidado una ventaja competitiva imbatible. Sus centros cuentan hoy con todos los beneficios y respaldo del concierto educativo público y, al mismo tiempo, con todas las capacidades de endeudamiento e inversión disponibles en el sector privado para mejorar sus servicios e instalaciones. Aquí es preciso recordar que la educación concertada suma a sus ingresos las llamadas «cuotas voluntarias», una suerte de tasa

de escolarización que obliga a la mayoría de las familias a aportar una cantidad de entre 100 y 150 euros mensuales (a veces incluso más) en concepto de apoyo a los distintos proyectos educativos.⁴⁴

Evidentemente, la enseñanza concertada y privada permite segregar a la población escolar por nivel de renta y lugar de procedencia. La cuestión es cómo se produce esta segregación, qué mecanismos hacen que unos y otros entren en los distintos canales públicos, privados y concertados. A primera vista, el principio de libertad de elección en un contexto de creciente división ideológica nos haría presuponer que el gran criterio de elección de las familias a la hora de elegir centro escolar sería ideológico. Según esto, las familias de izquierdas tenderían a concentrarse en la pública mientras que las más conservadoras y de derechas lo harían en la concertada y en el privada.

Los datos en este sentido son, sin embargo, parcos y contradictorios. Por ejemplo, en 2016 la organización de escuelas católicas, que reúne a la mayoría de colegios católicos concertados, realizó una encuesta entre sus familias que arrojó un dato relevante, más del 41 % de los padres y madres entrevistadas se definían como de izquierdas.⁴⁵ De forma paradójica, la escuela concertada católica y no digamos la escuela concertada laica y alternativa, contaban con una amplia representación entre quienes ideológicamente defendían el sistema educativo público, aunque luego eligieran escuelas concertadas o privadas. En consecuencia, los votantes de izquierdas parecen preferir, como los de derechas, centros educativos más ajustados a su clase social o a ciertas promesas o expectativas académicas, por encima de su preferencia declarada por el sistema público. La escala ideológica, en contra del discurso público más superficial, es un elemento explicativo secundario del problema. En última instancia, son una vez

⁴⁴ FAPA Giner de los Rios y CICAIE, «Análisis del impacto y consecuencias en la educación que implica el copago en la enseñanza concertada», Madrid, FAPA, 2019.

⁴⁵ «Demandas educativas de los padres en España», Madrid, Universidad Pontificia de Comillas, 2016.

más los factores socioeconómicos los que desvelan el verdadero funcionamiento del modelo.

La triple vía educativa (pública, concertada y privada) se establece, de este modo, antes como un reflejo de los complejos procesos de segregación que se producen en la sociedad que de sus divisiones ideológicas. Y esto es así porque la educación concertada habilita multitud de mecanismos para seleccionar por renta a su alumnado⁴⁶ y porque la educación pública es el espacio donde se concentra mayor diversidad social y de procedencia, además del alumnado de menor renta.⁴⁷ Los estudios disponibles confirman estas afirmación. Por ejemplo, en el trabajo de Murillo y Guiral se detallan las contrastables diferencias socioeconómicas entre las escuelas concertadas y públicas. Mientras que el alumnado de la pública está, según el índice de Hutchens, 0,09 puntos por debajo de la media de renta del alumnado de la CAM, el alumnado de la concertada está 0,5 puntos por encima.⁴⁸

En su estudio —elaborado a partir de los datos del informe PISA 2022— también se analiza por separado el grado de segregación por renta que se produce dentro de las redes públicas y concertadas. La conclusión también es clara: la red de colegios públicos y concertados reproducen a su vez esta misma segregación, siendo las redes públicas de Cataluña, Extremadura, el País Vasco y la Comunidad de Madrid las que más segregan. De hecho, la Comunidad de Madrid tiene el alumnado de mayor nivel económico en la educación concertada y está en la cuarta

⁴⁶ María del Mar Cuarteto Cobo, «La segregación en la escuela concertada. Un análisis a través de las actividades complementarias», *Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad*, núm. 24, abril-septiembre de 2023, pp. 49-68.

⁴⁷ Fernando Rey Martínez, «Segregación escolar en España. Marco teórico desde un enfoque de derechos fundamentales y principales ámbitos: socioeconómico, discapacidad, etnia y género», Madrid, Marcial Pons, 2021. También F. Javier Murillo y Claudia Guiral, «Los centros privados concertados como factor de segregación escolar por nivel socioeconómico en España», *REICE. Revista Iberoamericana sobre Calidad, Eficacia y Cambio en Educación*, núm. 22(3), 2024, pp. 5-22.

⁴⁸ F. Javier Murillo y Claudia Guiral, *op. cit.*, p. 11.

posición de las comunidades con mayor segregación de los alumnos de menor renta dentro de la red pública. Todavía más ilustrativo es el hecho de que sea la tercera región, junto al País Vasco, donde el alumnado rico, aquel que pertenece al 25 % de la población con más renta, está más segregado.

La conclusión general es que en la Comunidad de Madrid se produce un triple sistema de segregación por renta. En primer lugar, se divide a las familias de mayor y menor renta entre la red concertada y pública. La segregación por renta se vuelve aplicar además dentro de la red concertada. Por último, la segregación se produce igualmente dentro de la red pública entre colegios destinados a familias pobres y familias de rentas medias, en este caso mucho más determinados por el nivel de renta de los barrios donde se encuentran. Esto hace que los centros concertados de la Comunidad de Madrid se hayan convertido en los que más contribuyen a la segregación de las familias con menor renta de toda España, un 32,84 % según los datos de este estudio.⁴⁹

De manera complementaria, el sistema también segrega al alumnado según su procedencia. Aquí los datos del sur de la región, que incluyen a los grandes municipios del sur, así como a los cuatro grandes distritos meridionales de la capital, resultan extremadamente relevantes. Así, en la llamada DAT Sur de la Comunidad de Madrid (Móstoles, Alcorcón, Parla, Fuenlabrada, Pinto, Getafe, Leganés, etc.),⁵⁰ el 83 % del alumnado extranjero va a centros públicos. En esta amplia zona metropolitana, la mejor disposición del sistema público habría evitado a primera vista la posible fuga a la concertada religiosa. Sin embargo, este reparto no se cumple en los barrios con mayor deterioro de las instalaciones educativas públicas, también las más antiguas, como es el caso de los distritos del sur del municipio de Madrid, donde la participación del

⁴⁹ *Ibídem*, p. 17.

⁵⁰ Estadística de la Enseñanza de la Comunidad de Madrid 2025, Dirección General de Bilingüismo y Calidad de la Enseñanza. Consejería de Educación, Ciencia y Universidades de la Comunidad de Madrid, 2025.

sistema público es bastante inferior a los de los grandes municipios del sur: Villaverde (con 69 % del alumnado en centros públicos), Usera (un 57,5 %), Puente de Vallecas (52,38 %) y Carabanchel (59,16 %). En estos distritos, el reparto de alumnos extranjeros en la ESO es casi idéntico entre la enseñanza pública y la concertada. De hecho, en estos barrios vemos que los niños extranjeros están tanto en el sistema concertado como en el público, tal y como se puede ver en Carabanchel (45,6 % en el sistema concertado), Usera (44,6 %), o Villaverde (42,1 %). Sorprende el caso de Puente de Vallecas donde hay más alumnado extranjero en institutos concertados (54,86 % del total) que en los públicos. Como se puede ver en la disparidad de los datos, la segregación en los barrios funciona según mecanismos complejos, que comprenden además del nivel de renta o procedencia, factores aspiracionales, religiosos o la obsolescencia y capacidad de inversión del sistema público.

Considerado en su conjunto, el sistema de educación madrileño, moldeado por los gobiernos neoliberales, divide a la población en tres grandes estratos: la educación pública, que comprende en torno a un 55 % del alumnado; la concertada, que se queda con un 35 % y la privada con otro 15 %. No obstante, por debajo de estas cifras el sistema segrega masivamente según niveles de renta, clase social y procedencia. La libertad de elección se convierte así en segregación.

En términos de su popularidad, el modelo ha resultado, sin embargo, enormemente exitoso, principalmente por su claro sesgo en favor de las clases medias y altas, que han visto cumplido su deseo de huir de los centros públicos asignados, mucho más heterogéneos socialmente de lo que estaban dispuestas a aceptar. Por otra parte, si la crítica del sistema se ha centrado en la defensa de la educación pública, la apuesta de las izquierdas por la pública se ha visto trastabillada por la fuerte inversión pública en la educación concertada. Enfrentado a la difícil decisión de elegir centro, muchas veces en los barrios obreros donde los colegios públicos muestran claras deficiencias

frente a los centros concertados más modernos y mejor dotados, el votante progresista, que ideológicamente y por sus valores defiende aparentemente la educación pública, suele preferir la educación concertada, cuando no incluso la educación privada.

Una trama de contradicciones similares se puede encontrar en lo que se refiere al sistema de salud madrileño, donde los procesos de privatización han sido extremadamente intensos en los últimos años. Aquí también la libertad de elección ha sido un ariete en la creciente segregación sanitaria. El proceso de privatización de la sanidad pública, que los liberales denominan eufemísticamente «liberalización», se ha concretado en la apertura de 13 nuevos hospitales bajo un modelo de financiación privada (PFI) y de colaboración público-privada (FPP). Como han señalado algunos estudios, la opción por la PFI y los conciertos público-privados han llevado a un aumento del coste sanitario, la bajada de ratio de camas disponibles y el aumento de las listas de espera.⁵¹ Pero a efectos de nuestro relato, el dato más relevante es que en el año 2024, un 39,4 % de la población madrileña tenía contratado un seguro de salud privado, 14 puntos por encima de la media española.⁵²

De todos modos y a pesar de estos datos, la dependencia de la población del sistema sanitario público sigue siendo muy alta. En 2023, tan solo un 16,7 % de la financiación de las estancias hospitalarias corrió a cargo de las aseguradoras privadas.⁵³ La «autonomía» del modelo concertado y privado con respecto al público es, por tanto, mucho menor en el ámbito sanitario que en el educativo. Si en la educación la independencia de sus usuarios con respecto al sector público se puede presumir total, en lo que se refiere a la salud esta no es tal. Valgan aquí unas cuantas cifras de la Comunidad de Madrid:

⁵¹ CCOO y FADSP, «Informe ejecutivo. Diagnóstico de la Salud y del Sistema Sanitario de la Comunidad de Madrid», Madrid, julio de 2022.

⁵² UNESPA, «Memoria social del seguro 2024», Madrid, UNESPA, 2025, p. 61.

⁵³ Los datos aquí recogidos pertenecen a Ministerio de Sanidad, *Informe de evaluación de la sanidad privada en el sistema sanitario de España*, Madrid, Ministerio de Sanidad, diciembre de 2025.

en 2023 el 70 % de la financiación de urgencias hospitalarias, el 67,6 % de las cirugías mayores ambulatorias (sin ingreso) y el 69,3 % de las consultas de especialistas corrieron a cargo de los servicios públicos. En España, más del 95 % de la financiación de los 21 tratamientos más costosos fueron cubiertos con financiación pública.⁵⁴

De este modo, si en la educación se analizaba un sistema capaz de segregar por niveles de renta a grandes fracciones de la población en colegios privados y concertados, en la sanidad no se produce una separación tan nítida. Ciertamente, las visitas a especialistas, las urgencias menores y las operaciones ambulatorias tienen tasas de cobertura privada elevadas, pero la sanidad pública sigue ocupando un papel primordial para la gran mayoría de la población, sobre todo en lo que se refiere a los tratamientos más costosos. Esta incapacidad de promocionar un sistema privado de masas es lo que ha obligado al PP a impulsar un modelo que hibrida ambos sistemas con mayor intensidad que en la educación. Y esto es lo que determina, por ejemplo, que en los presupuestos de 2026 se contemple una partida de 1.057 millones de euros para «concertos con entidades privadas para la prestación de asistencia sanitaria».⁵⁵

La contratación pública de servicios médicos privados genera además otras distorsiones, que tienen cierto potencial para generar problemas al gobierno popular. Por un lado, la contratación masiva de empresas privadas para la prestación de servicios del sistema público de salud implica una creciente y obscena identificación entre el sector público y el sector privado. Los pagos opacos y las corruptelas han sido una constante en los gobiernos del Partido Popular; especialmente en el ámbito inmobiliario y ahora también en el sanitario. Así, los más de 5.000 millones transferidos en 6 años a los cuatro hospitales de la red pública pertenecientes a Quirón Salud —Villalba,

⁵⁴ Ministerio de Sanidad, «Informe Evaluación de la sanidad privada en el sistema sanitario de España», Madrid, Ministerio de Sanidad, diciembre de 2025.

⁵⁵ Presupuestos de la Comunidad de Madrid de 2026.

Fundación Jiménez Díaz, Rey Juan Carlos e Infanta Elena— están hoy bajo sospecha judicial, a lo que se une el reciente escándalo de las grabaciones al CEO de la empresa Ribera Salud en diciembre de 2025. En estos audios, el directivo de la compañía Pablo Gallart llamaba a aumentar las listas de espera y tratar solo los casos clínicos menos costosos para aumentar los beneficios del grupo.⁵⁶ Tampoco es casualidad que los escándalos de corrupción que afectan directamente a Isabel Díaz Ayuso —los casos de su hermano y su actual pareja— tengan que ver con la compra de productos sanitarios y con las relaciones laborales que estos mantienen con la sanidad privada. Los bajos presupuestos públicos de salud son además el campo en el que se ha construido una oposición social con cierto recorrido.

De otra parte, la debilidad de los presupuestos en salud en los últimos años ha obligado a la CAM a realizar importantes transferencias financieras a mitad de año. Así en 2024 la Comunidad de Madrid tuvo que ampliar el presupuesto en un 37,5 % y otro 33,7 % en 2023⁵⁷ con el fin de cubrir la atención en hospitales y reducir listas de esperas. Este modelo de «financiación de última hora» acaba también redundando en una mayor financiación de la red hospitalaria privada.

En definitiva, si se puede decir que la libertad de elección en la educación es el gran ejemplo de la victoria silenciosa de los liberales madrileños, la sanidad puede llegar a ser su contrario. Las continuas noticias sobre escándalos políticos, descalabros en la gestión, gastos injustificados y las corruptelas más conocidas son el reflejo no solo de la debilidad moral de la clase política popular, sino también de que el negocio sanitario privado es actualmente incapaz de cubrir las necesidades de salud de la población. La pandemia demostró la necesidad de un sistema público sanitario fuerte y con capacidad de igualación, al

⁵⁶ Pablo Linde, «La empresa gestora del hospital público de Torrejón ordena rechazar pacientes para ganar más: “Hacemos actividad que nos perjudica”», *El País*, 3 de diciembre de 2025.

⁵⁷ Ejecución presupuestaria 2023 y 2024 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

que la inmensa mayoría de la población madrileña no podría acceder por medios privados. Quizás este es el único lugar donde el modelo liberal se la juega y donde se producen las mayores tensiones sociales cuando se anuncian recortes o rebajas de los servicios.

Gobernar Madrid. Neocasticismo en la derecha global

La libertad de elección se puede leer como una doble puerta de entrada a los servicios. El sector público sigue funcionando como un mecanismo igualador, o al menos integrador, que ofrece ciertas garantías a la mayoría de la población. Al mismo tiempo, los servicios concertados y privados generan un mercado educativo y sanitario también dependiente (al menos en parte) de los presupuestos públicos, pero enfocado a la población con mayores recursos. La estructura social madrileña se refleja, por tanto, en la mayor o menor dependencia de los sistemas públicos, con un porcentaje de población relativamente pequeño (quizás no más del 20 %), que no dependen sustancialmente del servicio público de salud, y un porcentaje mucho más amplio (alrededor del 50 %), que no depende de la educación pública en los niveles de primaria, secundaria y FP, aunque estos estén también financiados con dinero público. Así, mientras la educación concertada y privada resulta una opción viable para las clases medias y altas, la sanidad puramente privada solo lo es para los más ricos, menos de un tercio de la población.

Como hemos visto, Ayuso ha obtenido mayorías electorales cercanas al 50 % que parecen corresponder con esos mismos sectores de clases medias y medias-altas que recurren a medios privados o concertados de acceso a la educación o a la salud. La principal clientela de los populares se encuentra entre estos sectores sociales. En conjunto, esta vía diferenciada a los servicios públicos, que el gobierno largo de los populares ha ampliado o ensanchado, se puede calificar como un sistema de inclusión diferencial de la población según una lógica de clase. Por arriba, las familias nativas, por lo general, con vivienda en propiedad, cubren o mejoran sus necesidades sanitarias y

educativas en el mercado privado. Estas pueden mantener el discurso de que mayores cargas fiscales serían injustas por financiar unos servicios públicos que no utilizan. Entre los sectores medios, sin embargo, la intervención pública resulta todavía necesaria para mantener los conciertos escolares y un sistema público de salud que funciona ante los casos más graves y gravosos. Por abajo, el sistema de servicios públicos parece funcionar, aunque sea deficientemente, incluso para los migrantes regularizados y que viven de alquiler.

El sistema de integración diferencial, por niveles de renta y clase, que tiene su reflejo en el acceso también diferencial a la educación y la salud, es tanto una de las debilidades del gobierno neoliberal, como una de las razones de su éxito. Puede que parezca un contrasentido que estos procesos de integración parezcan tan sólidos sobre un trasfondo tan desigual. Pero por el momento, al menos, en Madrid parece que cada cual tiene asignado un lugar y un modelo de vida más o menos reconocible.

El modelo ayusista ha logrado mantener un cierto equilibrio entre las expectativas de vida de buena parte de la población y las palancas materiales que la sostienen. El acceso a los servicios, la segmentación del mercado inmobiliario y los estilos de vida determinan el modelo de expansión y especialización del territorio. En una región en la que casi todos sus barrios están bien integrados en términos de seguridad, a la vez que relativamente bien comunicados por el transporte público y privado, solo la crisis de accesibilidad y, en muchos casos, la imposibilidad de acceso a la vivienda junto con las fallas en el sistema público educativo y, sobre todo, sanitario que producen las privatizaciones, pueden ofrecer alguna brecha a la oposición. A estos resortes integradores se añade cierta retórica emprendedora que también resulta operativa. El crecimiento económico ha favorecido hasta ahora una expectativa generalizada de mejora social. Su reflejo directo está en el empleo, en el aumento de ingresos y en cierta movilidad social ascendente para una parte de la población.

La hábil gestión del principio de libertad de elección ha permitido a Ayuso desbancar a sus adversarios políticos que, como ocurre con los partidos de izquierda (PSOE, Más Madrid y Podemos), han sido incapaces de movilizar de forma suficiente el voto de quienes se ven más perjudicados por las políticas de segregación. Al mismo tiempo, gracias a la expansión económica de Madrid, Ayuso ha logrado mantener una retórica de integración frente al populismo racista de Vox. Enfrentada al discurso que explota el señalamiento sobre quien sobra, no cumple o debe ser expulsado de la sociedad española, Ayuso ha opuesto una sorprendente retórica de Madrid como espacio de acogida y libertad.

La presidenta se ha dirigido así, por ejemplo, a lo que ella denomina una «inmigración ordenada, legal y vinculada al trabajo». En esta misma dirección, la inmigración procedente de América Latina y el idioma español han jugado aquí un papel esencial en el proceso de igualación simbólica entre nativos y extranjeros. Y también para estos, la libertad de elección educativa de Ayuso ha operado como un discurso de integración y ascenso social, especialmente para los hijos e hijas de inmigrantes que van a colegios concertados y religiosos.

Como ya hizo Esperanza Aguirre en los años dos mil, Ayuso ha sabido igualmente promover una política clientelista con la nueva inmigración. La CAM sostiene importantes líneas de subvención a entidades como la Unión de Comunidades Islámicas de España (UCIDE) o el Consejo Evangélico de Madrid. Pero sobre todo, Ayuso ha sabido movilizar y ganar por la mano a Vox con sus vínculos con las distintas comunidades procedentes de América Latina. Frente a la mera teoría de integración entre las élites hispanohablantes que Vox denomina Iberoesfera, Ayuso ha aprovechado la posición de Madrid como nueva «gran capital iberoamericana», para sumarse a la onda cultural latina que se extiende por medio planeta. En esta línea, se debe entender la promoción pública de los conciertos de Gloria Estefan, los históricos eventos musicales de Karol G. o Bad Bunny o los desfiles del día de la Hispanidad. El

mainstream musical latino, pero también gastronómico, religioso y social parecen confirmar a Madrid como una nueva Miami, que incluso puede jugar (a través de sus instituciones) como un actor político crucial a la hora de intervenir en los procesos políticos internos de países como Venezuela, Ecuador, Colombia o Perú.

La posición de Ayuso y del PP madrileño se define, por tanto, por su singularidad, que puede en ocasiones incorporar de manera táctica algunos elementos de la derecha radical, y a la vez distanciarse de esta. De modo parecido, esta posición se muestra en otros temas como el aborto, la eutanasia o la fe religiosa. Así, por ejemplo, Ayuso no ha dudado en reclamar que el aborto sea «legal, seguro y poco frecuente», a la vez que ha protegido con celo, como pedían las organizaciones ultracatólicas, la lista de médicos objetores que se niegan a practicar abortos en la sanidad pública madrileña. En casi todos los casos su posición se suele desmarcar del discurso tradicionalista y excluyente. De hecho, en muchos aspectos, su retórica parece propiamente regeneracionista, un discurso de integración antes que de exclusión, que se parece más al conservadurismo anticaciquil de principios del siglo XX que al racismo de las nuevas derechas europeas. Para Ayuso el enemigo a batir no son tanto el inmigrante o los musulmanes, como es para Vox, como los «totalitarismos progresistas y comunistas», según una lógica neoliberal. Algunas de sus declaraciones se manifiestan en este sentido, con frases como «Dios no me hizo perfecta y por eso no soy de Vox». O, en otro contexto: «Lo malo será tener un efecto expulsión [frente al efecto llamada que denuncia Vox]. Porque alguien tendrá que limpiar en sus casas, alguien tendrá que recoger sus cosechas y alguien, señoritos de Vox, tendrá que poner los ladrillos de las casas donde luego vamos a vivir todos los demás».

El dominio de la «guerra cultural» y de las batallas mediáticas desorienta a la hora de determinar la naturaleza política de Ayuso. Son cientos los titulares polémicos que ha ofrecido en estos últimos años y multitud las definiciones que se han dado sobre su posición ideológica. La

mayoría de las descripciones desde la izquierda tienden a situarla como una suerte de infiltrada de Vox dentro del PP de Madrid. Otros dicen que es una especie de sucursal de Donald Trump. Casi todos califican a Ayuso como una sucesora directa de la derecha franquista. Pero, hoy por hoy, ninguno de estos análisis resulta muy satisfactorio.

Ciertamente, Ayuso ha hecho méritos para insertarse en la onda global de las derechas radicales y de las extremas derechas. Ha respaldado el genocidio gazatí, dando su apoyo explícito a Israel; ha defendido públicamente a Milei; ha felicitado y hecho numerosos guiños a Donald Trump. Pero su gobierno no se debería asimilar automáticamente a las posiciones de ninguno de estos socios. De hecho, a la hora de entender el gobierno de Ayuso y su propia figura debemos ubicarnos en tradiciones políticas específicamente españolas, por no decir madrileñas.

Sin pretender entrar en un debate conceptual, debemos probar una interpretación de su figura que al menos considere la siguiente doble dimensión. Primero, es innegable que Ayuso se construye dentro del marco de lo que Enzo Traverso ha denominado posfascismo.⁵⁸ Esto quiere decir que el ayusismo juega en el terreno de renovación de la extrema derecha y escapa en cierta medida a eso que genéricamente se conoce en España como la «derecha civilizada». En segundo lugar, Ayuso sigue siendo una figura claramente determinada por la tradición liberal-conservadora española.

A la hora de analizar el proyecto y la figura de Ayuso, tendríamos que partir así de las tres grandes tradiciones que concurren en la derecha española: la democracia cristiana, el liberalismo conservador y el tradicionalismo. La democracia cristiana hace tiempo que perdió pie en la política española. Buena parte de sus postulados quedaron atrapados entre las políticas del PSOE y el salto que, desde mediados de los noventa, dieron los liberal-conservadores dentro del PP, lo que se ha llamado aquí la «revolución neocon». Estos segundos fueron, en el caso español, el origen

⁵⁸ Enzo Traverso, *Las nuevas caras de la derecha. Potencia y contradicciones de la etapa postfascista*, Madrid, Siglo XXI, 2018.

de las dos grandes líneas de renovación política de la derecha española reciente. Dentro de este impulso se produce el surgimiento de Vox en 2013 y la singular evolución de los liberales madrileños dentro del PP.

Precisamente la aparición de Vox es lo que ha traído de vuelta a la política nacional la tercera línea política que hemos señalado, la tradicionalista. Esta posición parecía condenada al ostracismo tras la desaparición de formaciones como Fuerza Nueva. Su regreso como corriente política con representación parlamentaria ha cumplido con un doble objetivo. Ha dotado a Vox de cierta singularidad, demasiado parecido al PP neocon en sus primeros tiempos, y al mismo tiempo lo ha convertido en el capítulo español más reseñable de la nueva onda posfascista con su programa identitario nativista, clasista, patriarcal y racista. Pero el ayusismo tiene poco de tradicionalista.

En el marco de estas tres corrientes ideológicas de la derecha, el ayusismo aparece como una declinación moderna y renovada de la tradición liberal-conservadora. Su trayectoria se enmarca en un singular cruce entre los neocon españoles de Aznar y las nuevas derechas ultraliberales. Por un lado, en su gobierno han perdido peso los discursos moralizadores conservadores, como se ve en lo que se refiere a temas como el aborto, la eutanasia o la fe religiosa, al tiempo que gana presencia la escuela liberal de economía financiera, como se demuestra en los principios de su política económica y fiscal.

Esta línea de renovación es la que sin duda explica que el PP de Madrid haya aguantado la posición entre el electorado liberal y no haya perdido votos por su derecha frente a Vox. De hecho, si tuviésemos que definir el proyecto de Ayuso en las tradiciones políticas locales, diríamos que representa una suerte de neocasticismo. En este término se incluyen elementos muy visibles de la guerra cultural de Ayuso asociados a su figura como chulapa madrileña. Pero más allá del tópico del chulo o la chulapa, conviene recordar que lo que a principios del siglo XX se llamó casticismo era algo mucho más serio.

«Madrid es España dentro de España», la famosa frase de Ayuso no refleja, en este sentido, un discurso de reconquista, ni reaccionario ni tradicionalista, en todo caso es regeneracionista. Este entronca con la figura de Antonio Maura y con la literatura «casticista». El casticismo era, para Unamuno, una suerte de «tradición eterna», un elemento donde se unían las tradiciones conservadoras y el regeneracionismo.⁵⁹ Castizo también en la medida en que es universal y popular, que no pertenece a una élite y que remite a un cierto espacio de integración entre España y América Latina. Castizo, para el ayusismo, es así sinónimo de una hispanidad popular e integradora que sirve de línea conductora de la mayoría de sus discursos.

Sin que sea posible una identidad completa con la figura de Antonio Maura⁶⁰ y el denominado maurismo, este nos puede servir de referencia para entender la tradición conservadora que Ayuso ha rescatado. Al fin y al cabo, la propuesta de integración a través de sistemas de provisión social resuena en el tropo maurista de la «Revolución desde arriba». ¿Y acaso no es esta la promesa de los liberales madrileños? Un liberalismo de retórica anticaciquil, que mantiene el elemento central de la renovación de Maura, a la hora de construir movimiento político. Se trata de insertar los postulados de los liberales de forma transversal en amplias capas sociales, al mismo tiempo que se rema en favor de las élites.⁶¹

La apuesta de Maura, como es bien sabido, no pudo ejecutarse en los términos que los intelectuales de su tiempo teorizaron. Pero su posición acerca de cómo debía construirse el partido liberal conservador ha quedado como un referente indeleble para la derecha española. Sus gobiernos, a veces sangrientos, conectaban con otro de los elementos medulares de la tradición conservadora

⁵⁹ Miguel de Unamuno, *Ensayos sobre el casticismo*, Madrid, Biblioteca Castro, 2007.

⁶⁰ R. Pérez Delgado, *Antonio Maura*, Madrid, Tebas, 1974.

⁶¹ Para entender este punto se puede leer a Manuel Tuñón de Lara, «Maura, el maurismo y sus élites», en *Mayurqa: revista del Departament de Ciències Històriques i Teoria de les Arts*, núm. 16, 1976, pp. 71-85.

española: la defensa de la dictadura como posible forma de gobierno en momentos de aguda crisis política. Desde Juan Donoso Cortés hasta Manuel Fraga, la justificación teórica de la continuidad entre gobiernos representativos y dictatoriales es una de las tradiciones profundas y características de la derecha española.

No vamos a explorar más allá de esta pincelada histórica la renovación de la tradición liberal conservadora que representa Ayuso y su neocasticismo. Nos quedamos ante el hecho de que el ayusismo es todavía una incógnita difícil de explicar y de evolución un tanto impredecible. En cualquier caso, cuando nos aventuramos a resumir la operación política y discursiva de Ayuso debemos al menos considerar dos efectos principales. El primero es la recuperación de la dimensión castiza y popular madrileña como soporte discursivo de la integración que siempre prometieron los liberales madrileños. El segundo es haber ayudado a desvelar que las propuestas de la izquierda no dejan de ser un proyecto de una fracción de las clases medias, hoy por hoy, incapaces de movilizar el voto de los sectores más perjudicados por sus políticas.

Cuando se reconoce que la disputa electoral es básicamente una pugna entre distintas fracciones de las clases medias y altas, Ayuso aparece como indiscutible vencedora. Su gobierno está hecho a la medida de los mecanismos de crecimiento de la región metropolitana madrileña. Su visión no es por eso ni localista ni regionalista ni nacional. La imagen que mejor define a Ayuso es la de la gobernadora de una ciudad-Estado global que se llama Madrid y que se impone como un orden propio al resto del país.

La pregunta con la que habría que cerrar este artículo es si a lo que sucede en Madrid se le puede denominar aún centralismo. La tesis de Fernando Caballero en su libro *Madrid DF* corre por otros derroteros.⁶² Madrid DF parece responder al encuentro latino y castizo de Ayuso en una región metropolitana de vocación global, inserta en una trama de flujos de capital que va mucho más allá

⁶² Fernando Caballero, *Madrid DF. Por qué Madrid debe consolidarse como la gran ciudad global del sur de Europa*, Madrid, Arpa, 2024.

de las dinámicas nacionales y sus disputas autonómicas. Madrid «se escapa de España», según la expresión de Maragall, porque compite de manera cada vez más intensa en los circuitos internacionales que la vinculan con los patrones neoliberales y globalistas. Las élites empresariales, financieras y administrativas de Madrid participan hoy en la confirmación del ayusismo como la nueva forma de su hegemonía política. Son estas condiciones y no otras las que hacen que sus gobiernos sigan unidos a las ideologías políticas que evolucionan desde aquella tradición liberal conservadora y que no sabemos donde acabarán.

La inversión extranjera en viviendas

alimenta la actual crisis habitacional

José Manuel Naredo

Contexto

Tras la publicación de mi amplio artículo «Urbanismo con burbujas» en el número monográfico *50 años de urbanismo* de la revista *Ciudad y Territorio*¹ respondo ahora a la invitación a participar en este volumen. Más que resumir lo dicho en ese artículo prefiero subrayar con datos nuevos una de las principales causas de la presente crisis habitacional: el espectacular aumento de la compra de viviendas por inversores extranjeros observada tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria.

En el artículo mencionado concluía que el modelo inmobiliario establecido en nuestro país ya no sirve bien al propósito para el que fue diseñado: conseguir que la mayoría de las personas necesitadas de vivienda pudieran comprarla a crédito, pasando así de ser un país de arrendatarios a un país de propietarios. En efecto, el crédito para compra de vivienda sigue cayendo desde 2008, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden

¹ José Manuel Naredo, «Urbanismo con “burbujas”: auge de las “operaciones” y declive del planeamiento», *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, vol. LVII, núm. 224, verano de 2025, pp. 537-556: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.4>

comprar, teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo, como la precariedad y la escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes e inmigrantes—, que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido, de este modo, un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva demanda que presiona con fuerza sobre el mercado del alquiler. Este se ha visto, además, recortado por la vorágine de ventas de viviendas de alquileres antiguos y/o de promoción pública a fondos especulativos consentidas o promovidas por las administraciones,² y por los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales.

Hay que recordar que la dificultad para muchos de hacer realidad el derecho a una «vivienda digna» previsto en el artículo 47 de la Constitución, es consecuencia del actual modelo inmobiliario. Este ha promovido el suelo y la vivienda como inversión y no como bienes de uso, provocando burbujas especulativas que extendieron por todo el cuerpo social la cultura del «pelotazo inmobiliario». Pero este modelo no se pone en cuestión, así como tampoco se lo trata de cambiar, por muy agotado que esté: las recientes medidas propuestas por el PSOE y por el PP solo han tratado de ponerle parches. Es más, los poderes establecidos siguen divulgando un relato del panorama inmobiliario siempre acorde con los intereses especulativos en curso. Tras negar que hubiera burbuja especulativa y tras afirmar, cuando se pinchó, que habría «un aterrizaje suave», ahora se sugiere que la situación repunta³ y se

² Analizada, junto con los consiguientes procesos de desahucio, en Benítez de Lugo, *Los desahucios instados por los «fondos buitres»*, Madrid, Dykinson, 2024; o como ejemplificó lo ocurrido con la emblemática casa Orsola, en Barcelona, cuya venta fue revertida por el ayuntamiento para evitar los desahucios.

³ Por ejemplo, se habla de que repunta el número de operaciones de compra-venta, ignorando que mientras las operaciones de vivienda nueva fueron mayoritarias en plena burbuja, ahora el repunte se centra en viviendas de segunda mano que, en vez de presagiar una nueva bur-

sigue insistiendo en que hay que reclasificar mucho más suelo y construir muchas más viviendas, con el fin de cubrir las necesidades actuales, ignorando que la sobredosis de suelo urbanizable generado durante la última burbuja ha venido superando ampliamente las necesidades de edificación y que quienes más siguen comprando viviendas no son quienes más las necesitan para vivir.

El pinchazo de la burbuja trajo consigo caída de precios de los activos inmobiliarios, falta de liquidez e impago de deudas, bancarrota y salvamento de entidades, y saneamiento financiero. Luego, sin embargo, aparecieron «nuevos inversores» que han venido motivando, con escaso recurso al crédito, los repuntes de las operaciones y los precios de la vivienda, facilitando el ajuste en curso. Se trata, por una parte, de corporaciones y personas deseosas de invertir en ladrillo la abundante liquidez generada a nivel internacional, haciendo que la inversión extranjera en inmuebles cobre una fuerza inusual en el mercado inmobiliario español y, por otra, de personas y entidades autóctonas animadas a invertir en inmuebles por el repunte de los alquileres y precios.

¿Qué ha pasado con los cientos de miles de viviendas que han ido a parar a entidades públicas, como han sido las cajas de ahorro salvadas y publicadas por el FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), o a la SAREB o «banco malo»? El libro de Manuel Gabarre⁴ describe un panorama oscuro y lamentable en el que un colectivo de empresas y personas se han venido forrando gracias al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios. De hecho, entre los «ojeadores autóctonos» al servicio de los «nuevos inversores» figuran personas

buja especulativa, reflejan el ajuste que se está produciendo, en el que la propiedad inmobiliaria se va desplazando desde los más necesitados de liquidez, hacia la banca, al «banco malo» y/o hacia los «nuevos inversores». Al igual que se saluda el aumento del número de hipotecas nuevas, se silencia el de hipotecas canceladas que explica que siga disminuyendo la deuda de los hogares para compra de vivienda.

⁴ Manuel Gabarre, *Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida de los alquileres*, Madrid, Traficantes de sueños, 2019. Ver también Gabarre, «Sareb: el final de una gran estafa», *ctxt.es*, 25 de diciembre de 2025.

bien conocidas y relacionadas que participan del festín. En cuanto a la evolución de este panorama cabe destacar que en los últimos años ha culminado la liquidación de viviendas propiedad de las entidades financieras, ya sea a través del «banco malo» o de otros compradores: los datos catastrales muestran que el stock de viviendas propiedad de la banca pasó de más de 100 mil en 2019, a 38 mil en 2024. Y también la SAREB o «banco malo» ha ido liquidando su stock de forma opaca, en connivencia con ciertos fondos o entidades, y cuenta todavía en 2024 con 45 mil viviendas.

Finalmente, según ha informado la prensa,⁵ el «banco malo» cedió gratis a la nueva empresa estatal de suelo y vivienda (SEPES) cerca de 40 mil viviendas y 2.400 parcelas de suelo, quedándose con una deuda de 30 mil millones de euros, cuando el ministro de Economía en 2012, Luis de Guindos aseguró que no costaría ni un euro al contribuyente. Al parecer se acabó ligando, por fin, el potente intervencionismo del Estado, plasmado en las operaciones de salvamento y publicación de las entidades financieras en bancarrota y la compra de los descartes inmobiliarios de la banca por la agencia liquidadora estatal mal llamada «banco malo», con una política de vivienda orientada a restaurar el menguado stock de vivienda pública. La nueva denominación de la empresa estatal de vivienda Casa 47 y el nombramiento como presidenta de Leire Iglesias, que estaba al frente de la SEPES, confirma este tardío movimiento (ver su entrevista en *El País*, 18 de diciembre de 2025).

En suma, hemos asistido a una fuerte desinversión inmobiliaria de los hogares y de las empresas más necesitadas de liquidez en favor de los «nuevos inversores». Pese también a la potente intervención pública, este ajuste se ha venido realizando de forma opaca y discrecional con el fin de favorecer el negocio de minorías bien relacionadas, cuando debería haberse orientado con claridad a diversificar el panorama inmobiliario y financiero y paliar necesidades insatisfechas. Tanto es así que el actual modelo

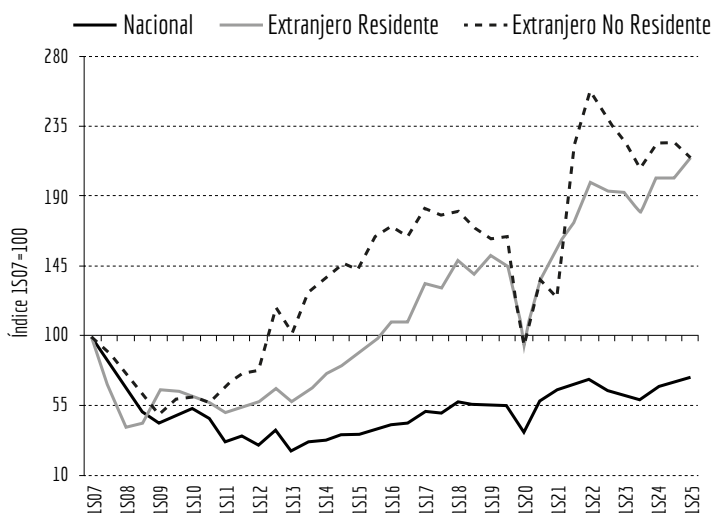
⁵ A. Simón, «El banco malo se queda con una deuda de casi 30.000 millones», *El País*, 2 de julio de 2025.

inmobiliario constituye el principal obstáculo para que tal reconversión se produzca.

El auge sin precedentes de la inversión extranjera en vivienda

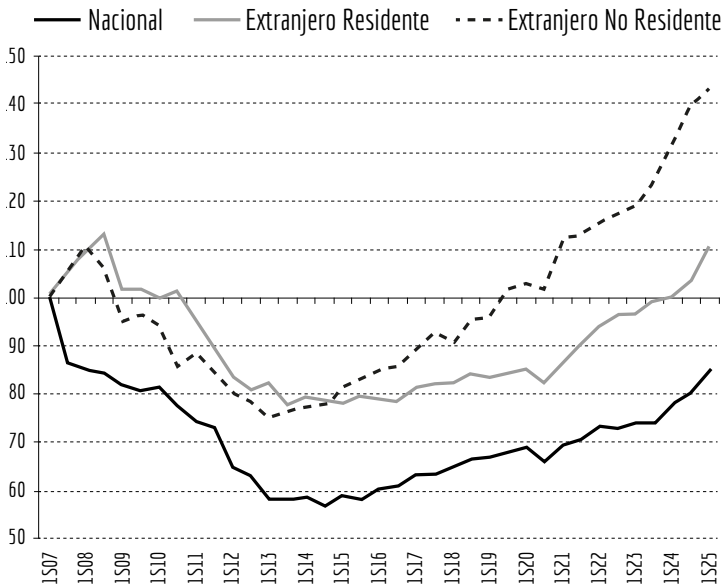
Valgan de entrada estos dos gráficos para ilustrar el auge de la inversión extranjera en vivienda. Esta nueva demanda de vivienda vino como agua de mayo para facilitar el ajuste posburbuja, pero —unida a la presión de los alquileres turísticos— contribuyó a hacer inaccesible la vivienda a la mayoría de los oriundos, así como a los inmigrantes no propietarios en los sitios más demandados.

Gráfico 5.1. Compraventa de vivienda. Número de operaciones (índice)



Fuente: Centro de Información Estadística del
Notario (datos preliminares).
[1S = 1.º semestre]

Gráfico 5.2. Precio medio por m² vivienda (índice)

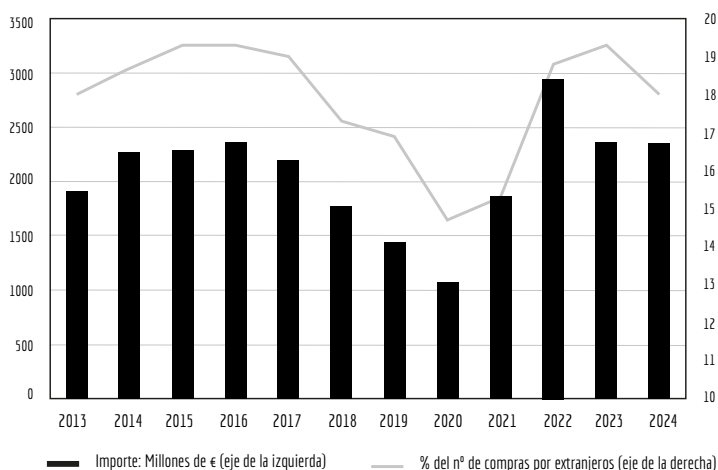


Fuente: Consejo General del Notariado, 2025. [1S = 1.º semestre]

El gráfico 5.1 refleja el repunte de las compras de viviendas por extranjeros que se observa tras el pinchazo de la última burbuja inmobiliaria en el otoño de 2007. Esta supone la debilidad de la demanda autóctona facilitando así el ajuste posburbuja. El gráfico 5.2 muestra cómo el precio medio de esas viviendas compradas por extranjeros ha venido superando ampliamente al de las viviendas compradas por nacionales, sobre todo en el caso de extranjeros no residentes, evidenciando que, en los últimos tiempos, el grueso de los compradores extranjeros son inversores y no inmigrantes en busca de trabajo. Cabe advertir que estos gráficos, al igual que la mayoría, acusan la caída de actividad motivada por el confinamiento de la pandemia del covid-19.

El gráfico 5.3 denota tanto la importancia de la inversión extranjera en inmuebles como el peso significativo que tiene a escala agregada la compra por extranjeros en las operaciones de compra-venta de viviendas (escala de la derecha).

Gráfico 5.3. Inversión extranjera en compra de inmuebles

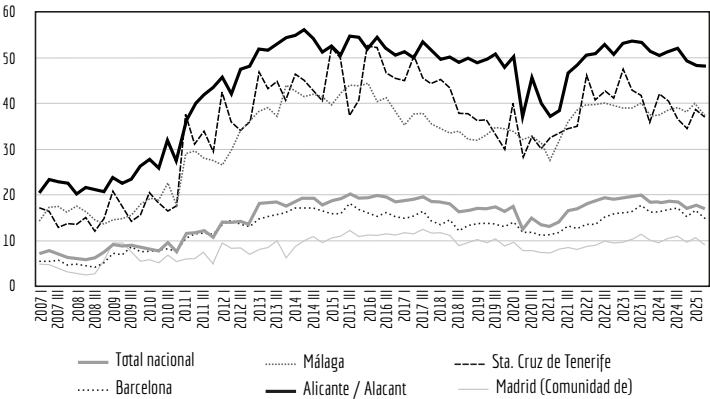


Fuente: Banco de España e INE.

Pero, además, hay que subrayar que el peso que tiene durante los últimos años la compra de inmuebles por extranjeros dista mucho de ser homogéneo: su intensidad acusa enormes variaciones a lo largo y a lo ancho de la geografía hispana y esa disparidad contribuye a sesgar el mercado inmobiliario español y a modificar de forma significativa las formas de vida y de urbanismo en los sitios más demandados. El gráfico 5.4 muestra esta enorme disparidad al ofrecer datos de algunos de los municipios y comunidades que alcanzan los mayores porcentajes. Entre estos culmina la provincia de Alicante, en la que las compras de viviendas por extranjeros vienen representando más del

50 % de las compras totales, salvo durante el bache de actividad motivado por la pandemia en 2020 y 2021. Vemos que en Santa Cruz de Tenerife han superado también el 50 % en algunos momentos y que le sigue un pelotón de cabeza con varias comunidades y provincias en las que las compras por extranjeros han superado holgadamente el 40 % del total.

Gráfico 5.4. Porcentaje de compras de viviendas realizadas por extranjeros



Fuente: Elaborado a partir de la estadística de operaciones de compraventa del INE.

El gráfico 5.4 ha omitido el grueso de las provincias y comunidades del interior y de la cornisa cantábrica cuyo porcentaje de compra de viviendas por extranjeros se sitúa muy por debajo del total nacional, que se ha incluido también en el gráfico como dato medio de referencia. Por ejemplo, cuando este porcentaje había venido rozando el 20 % para el total nacional, en la provincia de Badajoz se situaba en el 3,5 % en el segundo trimestre de 2025, en Salamanca en el 4,3 % e incluso en provincias del interior de Andalucía, como Córdoba o Sevilla, apenas llegaba al 4,4 %. El gráfico incluye también los datos para las provincias de Madrid y Barcelona que se sitúan también por

debajo de la media nacional, como suele ocurrir en las grandes aglomeraciones de población en las que, como veremos, los inversores extranjeros concentran sus compras solo en los barrios que consideran más atractivos.

La distribución tan irregular de las compras por extranjeros a lo largo de la geografía hispana, antes mencionada, se refleja lógicamente en la distribución irregular de las viviendas que son propiedad de extranjeros registrada en el Catastro Urbano.

Como contexto general cabe advertir que la información del Catastro Urbano muestra que el grueso de los propietarios de vivienda son personas físicas, siendo el porcentaje de viviendas en manos de personas jurídicas solo el 7 % en 2024. El hecho de que los datos catastrales a los que he podido acceder atribuyan en 2024 el 66 % de las viviendas propiedad de personas jurídicas a un «Resto» sin clasificar, impide profundizar en el análisis de este colectivo identificando los fondos de inversión popularmente llamados «fondos buitre». Con todo, cabe advertir que en 2024 el 21 % de las viviendas propiedad de personas jurídicas correspondía a viviendas públicas o de asociaciones y comunidades de bienes y el 6 % a la banca o a la SAREB (o «banco malo»), con lo que las que eran propiedad de otras entidades apenas alcanzaban el 5 % del total. Esto permite concluir que los llamados «fondos buitre», aunque sean los malos, malísimos, de esta película inmobiliaria, los datos catastrales señalan su escaso peso como propietarios dentro del conjunto, si bien parece que tienen mayor presencia en ciudades como Madrid y Barcelona. Así lo sugiere el mayor porcentaje de viviendas propiedad de personas jurídicas que se observa en 2024 en los municipios de Madrid (9 %) y Barcelona (10 %) respecto al total nacional (7 %), unido a la menor presencia en este porcentaje de viviendas de propiedad pública (17 y 16 %, respectivamente, frente al 20 % del total nacional) y propiedad de la banca y la SAREB (2 y 3 % frente al 6 % del total nacional).

Empecemos el análisis por las viviendas propiedad de personas físicas, que representan el 92,9 % del total en

2024, entre las que los datos catastrales permiten distinguir entre nacionales y extranjeras y, dentro de estas, entre residentes y no residentes en España. En mi artículo titulado «España en venta al cuadrado»⁶ abordo en profundidad este tema y a él remito al lector interesado. Valga subrayar ahora algunos datos reveladores, así como otros nuevos referidos, sobre todo, a Madrid.

El aluvión de compras por extranjeros observados en los últimos años se ha traducido en un aumento de las viviendas propiedad de personas físicas extranjeras —su porcentaje ha pasado en el último quinquenio del 4 al 5 % para el total nacional—siendo en 2024 el 46 % de ellas no residentes. Estos porcentajes muestran una enorme irregularidad, culminando en algunos municipios del litoral mediterráneo y de las islas. En el artículo citado se señalan algunos municipios que encabezan el ránking. Por ejemplo, en Benhavis el 81 % de las viviendas eran propiedad de personas físicas extranjeras en 2024 (de las cuales el 70,9 % pertenecía a no residentes); el 71,2 % en Benitachel (con un 59,3 % de no residentes) y el 64,9 % en Benijofar (con un 53,9 % de no residentes).

En los municipios que albergan ciudades más populosas, el porcentaje de viviendas propiedad de extranjeros es, lógicamente, mucho menor, aunque también haya aumentado en los últimos años. Por ejemplo, en Benidorm, este porcentaje pasó del 7,6 % en 2019 al 12,4 % en 2024 a la vez que, entre estos, el porcentaje de propietarios extranjeros no residentes pasó en ese mismo periodo del 44,9 % al 50,4 %. En el mismo Alicante capital, estos porcentajes pasaron del 7,6 % al 10,6 % y del 40,2 % al 41,9 %, respectivamente. En ambos casos, los compradores muestran una mayor querencia hacia la vivienda principal que en los pequeños municipios costeros.

En lo que concierne a las grandes ciudades, podemos tomar como referencia la información catastral por distritos de propietarios nacionales y extranjeros para los municipios de Barcelona y Madrid. En el municipio de

⁶ José Manuel Naredo, «España en venta al cuadrado», *Revista de Economía Crítica* (en prensa).

Barcelona, el número de viviendas propiedad de personas físicas nacionales permaneció estancado en el decenio 2015-2025, el de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras se multiplicó por 2,4 (lo que supone un crecimiento del 9 % anual). Y en el último quinquenio, este aumento de viviendas propiedad de extranjeros siguió creciendo un 8,4 % anual, a pesar del bache de la pandemia, a la vez que el número de propietarios nacionales siguió estancado. Los datos de propietarios extranjeros por distritos revelan que las compras de propietarios extranjeros se concentraron en ciertos barrios, en los que su presencia se eleva por encima de la media. Para el conjunto del municipio, el porcentaje de viviendas propiedad de personas físicas extranjeras en el primer trimestre de 2025 era del 6,3 %. Sin embargo, en algunos distritos alcanzaba un peso muy superior a la media: en el Barrio Gótico era el 20,7 %, en S. Pere, Sta. Caterina y la Ribera el 20 %, en El Raval el 18,6 % y en La Barceloneta el 16,6 %. Cabe añadir que el valor catastral medio de las viviendas propiedad de personas físicas y entidades extranjeras es superior al de las personas físicas autóctonas, lo que muestra el mayor peso entre los propietarios extranjeros de inversores o personas acomodadas, frente a los inmigrantes, que se ven más obligados a alquilar que a comprar y, en este último caso, a comprar viviendas generalmente más modestas y compartidas que la media.

En el municipio de Madrid, el peso de los propietarios extranjeros es menor que en Barcelona: el porcentaje de personas físicas extranjeras propietarias de vivienda pasó de representar en 2019 el 1,9 % al 2,4 % en 2024, mientras que como vimos en Barcelona era del 6,3 %. En Madrid el número de personas físicas propietarias nacionales no muestra el estancamiento que registra en Barcelona, ya que al menos en el último quinquenio acusó un crecimiento del 2,4 %, que se revela muy inferior al crecimiento del 36,5 % de los propietarios extranjeros (lo que supone un 6,4 % de crecimiento anual, algo más modesto que el 8,4 % de Barcelona). El aumento porcentual del 36,5 % de los propietarios extranjeros varía, con gran diferencia, entre extranjeros residentes (crecimiento del

28,4 %) y no residentes (80,3 %) que suponen respectivamente crecimientos del 5,1 y del 15,5 % anual.

Al igual que en Barcelona, la información por distritos de Madrid muestra grandes diferencias en la querencia y la naturaleza de los compradores extranjeros. Entre los distritos que muestran mayor aumento de propietarios extranjeros, cabe distinguir aquellos más demandados por inversores y/o personas acomodadas, de aquellos otros a los que los trabajadores inmigrantes consiguen acceder a la propiedad. En los primeros pesan más los propietarios extranjeros no residentes, mientras que en los segundos son mayoritarios los residentes y además se concentran en los barrios más modestos.

Los distritos de Centro, Salamanca y Chamberí son aquellos por los que inversores y personas acomodadas tienen más querencia. En el distrito de Salamanca el aumento de propietarios extranjeros observado en el último quinquenio (2019-2024) duplicó al de propietarios nacionales. En este distrito el número de personas físicas propietarias nacionales creció en dicho quinquenio solo un 1,4 %, mientras que el de propietarios extranjeros aumentó un 67,1 %, de los que más de la mitad fueron no residentes (que observaron un crecimiento del 102,8 %). Así, el porcentaje de personas físicas propietarios extranjeros pasó de representar el 2,5 % en 2019 al 4,1 % en 2026, siendo el 44 % extranjeros no residentes. En Chamberí destaca el elevado crecimiento de los propietarios extranjeros (76,8 %) que se observa en el quinquenio analizado y, sobre todo, de propietarios extranjeros no residentes (113,0 %), que superan en número a los extranjeros residentes, cuando los propietarios nacionales aumentaron solo un 2,4 % en ese periodo. Pese a la intensidad de esos crecimientos, el porcentaje de los propietarios extranjeros es todavía bastante reducido en este distrito: pasó del 1,3 al 2,2 % en el quinquenio considerado, siendo el 42,4 % extranjeros no residentes. El distrito Centro alberga mayor porcentaje de propietarios extranjeros (pasa del 5,2 % en 2019 al 6,8 % en 2024) y en él tienen menor peso de los extranjeros no residentes (22,8 % en 2019 y

28,7 en 2024), lo que muestra mayor preferencia de los extranjeros acomodados para situar su vivienda principal en este distrito. Con todo el aumento en este distrito de los propietarios extranjeros ha sido notable en el periodo considerado (34,4 %) y, sobre todo, el de los extranjeros no residentes (69,7 %).

Entre los distritos que albergan inmigrantes propietarios destaca el de Usera, que es el que presenta mayor porcentaje de propietarios extranjeros en 2024 (8 %), siendo la mayoría de ellos residentes (96,4 %). En esta línea le siguen el distrito Puente de Vallecas, con menor presencia de propietarios extranjeros y de extranjeros residentes (3 % y 90,7 %, respectivamente en 2024), así como Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas, con presencia de propietarios extranjeros que a penas alcanzan el 1 % y de extranjeros residentes inferiores al 90 %.

Conclusiones y propuestas

La compra de viviendas por los «nuevos inversores», al concentrarse en determinadas zonas y barrios, viene animando la especulación inmobiliaria y trastocando el panorama urbano y territorial del país.

El creciente peso de las compras por propietarios extranjeros, sobre todo no residentes, unido al aluvión de viviendas de alquiler turístico y de hoteles que se concentran en determinados municipios y barrios, ha venido impulsando un aumento de precios y alquileres y generando procesos de *gentrificación* que expulsan a la población autóctona y destruyen la antigua convivencia. Se alimenta así la presente crisis habitacional que desata un éxodo inmobiliario y/o un *urbanismo nómada o itinerante*⁷ que,

⁷ En mi artículo («España en venta...») señalo que la geografía hispana alberga múltiples casos de este nuevo modelo. Valga recordar como ejemplo el caso de la ciudad monumental de Segovia, municipio cuya población disminuye desde 1991, en el que se ha forzado el vaciamiento del casco histórico y de los distritos colindantes, para trasladar a una nueva promoción llamada «Nueva Segovia» no solo su población, sino también el grueso de sus instituciones y servicios (juzgados, hospitales, bomberos, delegaciones de la seguridad social, del INE, etc).

además de dar nuevas alas al «pelotazo inmobiliario», lleva a la población autóctona hacia zonas cada vez más alejadas de los lugares a los que tiene que acudir en busca de trabajo o de servicios.

Además, el envejecimiento y la mayor mortalidad de las poblaciones de los antiguos cascos urbanos, unido a «los desahucios instados por los “fondos buitres”»⁸ y al proceso de *gentrificación* que impide en esas zonas el acceso a la vivienda de jóvenes e inmigrantes, generan un doble fenómeno. Por una parte, en conurbaciones como las de Madrid o Barcelona, los centros urbanos se *gentrifican*, desplazando su población hacia áreas cada vez más periféricas, lo cual ilustra un modelo de crecimiento explosivo que destruye lo que era la ciudad clásica más compacta y diversa. Por otra parte, se acentúa la *polarización territorial* entre las pocas conurbaciones que atraen población, capitales y recursos y el resto del territorio, que se abandona o juega como área de apropiación y vertido. Se configura, así, la llamada España vacía o vaciada de población, pero llena de actividades extractivas y/o contaminantes que degradan el suelo, el agua, la diversidad o el paisaje propiciando, además, incendios, pero que está repleta de *¡¡¡viviendas desocupadas!!!*

Tan grave situación pide a gritos un plan de saneamiento territorial y urbano que corrija los desequilibrios territoriales y a la vez palíe la presente crisis habitacional. Dicho plan requeriría un gran consenso plasmado en un pacto de Estado que permitiera suplir la carencia de política territorial y reconvertir hacia las antípodas el actual modelo inmobiliario, tal y como he venido apuntando desde hace tiempo.⁹ Porque si no hay meta bien definida, ni plan fundamental, ni consenso y persisten las políticas parciales y contradictorias, no habrá resultados prácticos efectivos. Es evidente que el actual panorama de enfrentamiento y crispación política no propicia el tan necesario consenso para abordar problemas de fondo como el

⁸ Como reza el título del libro de Benítez de Lugo, *op. cit.*

⁹ José Manuel Naredo y A. Montiel, *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011.

indicado y hace creer que el marco institucional que lo propicia es algo inamovible, cuando tal marco debería adaptarse con flexibilidad a las necesidades y deseos de la ciudadanía.¹⁰

¹⁰ Para subrayar cómo el marco institucional debe y puede adaptarse a las necesidades de la ciudadanía, valga el ejemplo que puse en mi artículo «Otro mundo inmobiliario existe» aunque en el país del ladrillo se silencie, disponible on line http://elrincondenaredo.org/wp-content/uploads/2024/11/P%C3%A1ginas-desdeDossier-55_CAST.pdf