



# Discurso & Sociedad

Copyright © 2021  
ISSN 1887-4606  
Vol. 15(2) 244-267  
[www.dissoc.org](http://www.dissoc.org)

---

*Artículo*

---

## **Del conservadurismo al criticismo: tipologías discursivas sobre la crisis de la vivienda en España**

**From conservatism to criticism: Discursive typologies  
about the housing crisis in Spain**

*Estefanía Calo*

Universidade da Coruña

*Raimundo Otero-Enríquez*

Universidade da Coruña

*Alberto Rodríguez-Barcón*

Centro de Investigação do Território, Transportes e Ambiente (CITTA) de la  
Universidade do Porto

## Resumen

El objetivo principal de este trabajo es reconocer los diferentes discursos acerca de la crisis residencial en España de 2008. Al estudiar esta crisis y los problemas derivados, las técnicas cualitativas ayudan a comprender el escenario social y cultural en el que se construyen los imaginarios sobre la vivienda. Para entender la crisis residencial en España, los estudios centrados en el análisis de discursos como expresión de las relaciones de poder son fundamentales, aunque no muy abundantes.

A través del análisis temático de 35 entrevistas focalizadas podemos distinguir dos tipos discursivos ideales: el conservador o económico y el crítico o social. El primero se centra en la necesidad de evitar desajustes entre la oferta y la demanda. El segundo enfatiza el derecho a la vivienda y la necesidad de renovar las políticas. Ambos tienen una lectura bastante tradicional de la situación, lo que implica la ausencia de alternativas que rompan con la problemática residencial existente y que debemos superar.

**Palabras clave:** discursos, vivienda, crisis, España.

## Abstract

The main aim of this work is recognize the different discourses about the 2008 residential crisis in Spain. By studying this crisis and the problems that arise, qualitative techniques help to figure out the social and cultural scenario in which the imaginary of housing is built. To understand residential crisis in Spain, studies focused on the analysis of discourses as an expression of power relations are essential, although not abundant.

Through the thematic analysis of 35 focused interviews we can distinguish two ideal discursive types: the conservative or economic and the critical or social. The first focuses on the need to avoid mismatches between supply and demand. The second emphasizes the right to housing and the need to renew policies. Both have a fairly traditional reading of the situation, which implies the absence of alternatives that break with the existing residential problem and that we must overcome.

**Keywords:** discourses, housing, crisis, Spain.

## Introducción

La vivienda es fundamental para el funcionamiento de la sociedad. Por una parte, tiene una dimensión social como bien de uso, necesidad básica y derecho fundamental. Por otra, posee una dimensión económica porque es un bien de inversión y una mercancía. Es vulnerable a los cambios del mercado financiero, a los modelos de regulación social y a las crisis de acumulación del capital (Lawson, 2009). En este sentido, la vivienda se convierte en un patrimonio y una inversión que constituye el mayor activo para las personas (Leal y Cortés, 1995), capitalizando las rentas familiares por su transmisión a través de la herencia y su revalorización económica.

Según las categorías de Esping-Andersen (1990), España es un estado *familista* con una estratificación social alta en el que la familia es una institución esencial y los bienes y servicios están muy mercantilizados, como es el caso de la vivienda (Módenes y López-Colás, 2014). La vivienda como derecho en España, *de facto*, no ha alcanzado la cobertura de otros derechos básicos como la educación y la sanidad, aun siendo el primer puntal patrimonial de las familias y que se erige “como mercancía en detrimento de su consideración como necesidad y como valor de uso” (Cortés, 1997: 57).

Durante los primeros compases del siglo XXI se produjo en España un crecimiento económico ligado a una intensísima actividad del sector de la construcción inmobiliaria. El ritmo de construcción fue mayor que en cualquier otro país vecino, representando un 40% de todas las viviendas construidas en la UE, con un incremento del 10% del *stock* entre 2000 y 2003. Conviene señalar cómo solo entre los años 2005 y 2008 se construyeron en España más de cuatro millones y medio de nuevas viviendas. Dicha coyuntura se ve fuertemente respaldada por el apoyo crediticio e hipotecario de la banca, lo cual crea una estructura especulativa que supuso un acusado aumento de los precios inmobiliarios, y un intenso endeudamiento a cientos de miles de hogares (Naredo, 2014). El precio de la vivienda subió alejándose del precio de equilibrio. El FMI calcula que los precios estaban sobrevalorados entre un 15-20%, por lo que el esfuerzo de los hogares aumentó al 46% incrementando así la morosidad, principalmente para los créditos a promotor.

En el año 2008 se localiza un punto de inflexión en la economía española, que se prolonga hasta el año 2013. Durante este ciclo irrumpe una recesión económica global que finiquita abruptamente el *boom* inmobiliario, generando un aumento en espiral de la deuda pública y, también, una crisis de liquidez en el

sistema bancario (Miguel, 2009). Las consecuencias no tardan en llegar: primero, se disparan las tasas de paro (que se elevan en el año 2013 hasta un máximo del 26,1%); en segundo lugar, tras años de construcción de nueva vivienda, su *stock* alcanza su máximo histórico en el año 2009 (cifrado en casi 650.000 unidades).

Para entender esta evolución debemos partir de la base de que la vivienda tiene una posición difícil en el estado de bienestar por su especial naturaleza. Para tener una visión más completa de la situación descrita debemos tener en cuenta el conocimiento de aquellas personas que trabajan directamente con el sistema residencial. Según Allen (2009) y su idea de un estudio residencial emancipado de los límites de la ciencia, los estudios científicos no son más verdaderos que el conocimiento y la experiencia que aportan las personas implicadas. Por estas razones, el objetivo principal de investigación de este trabajo es reconocer los diferentes discursos acerca de la crisis residencial en España. De esta forma podemos comprender cómo los discursos dominantes limitan la aparición de alternativas para solucionar la problemática residencial, lo que se recoge en este trabajo, de forma esquemática, en el epígrafe sobre cuestiones secundarias sobre la vivienda.

Los resultados presentados se han basado en entrevistas focalizadas realizadas a expertos y a agentes implicados en el sistema residencial (Calo, 2015). En definitiva, a través de un análisis temático del discurso, las principales cuestiones que surgen en las entrevistas son el reflejo, en el contexto español, y desde diversas identidades profesionales, de cómo afrontar la complejidad del sistema residencial y de aquellos elementos de los que apenas se habla, y entendemos como esenciales a la hora de evitar una nueva crisis.

En la primera parte de este trabajo se presenta el marco teórico sobre el que se asienta la importancia de los métodos cualitativos para el estudio residencial. La segunda parte se centra en explicar la metodología llevada a cabo, concretamente el uso del análisis temático del discurso para el análisis de las entrevistas focalizadas realizadas. A continuación se exponen los resultados que se han ordenado por bloques temáticos establecidos gracias a la metodología utilizada: causas de la crisis, consecuencias de la crisis y soluciones. Dentro de estos temas se han identificado dos tipos de discursos: por una parte el “conservador” o “económico” y, por otra, el “crítico” o “social”. Se debe reiterar el hecho de que estos son tipos ideales de discurso, por lo que se entiende que las posiciones discursivas de las personas entrevistadas se mueven a través de un *continuum* entre los dos extremos presentados. La forma elegida para presentar y categorizar los resultados tiene como finalidad comprender mejor la situación analizada y sintetizar los temas más importantes. Asimismo, se disponen

reflexivamente aquellas cuestiones más residuales, que hemos dado en llamar cuestiones secundarias, esto es, temas que apenas han aparecido en las entrevistas que resultan de interés teórico, y que fundamentan las bases de un cambio para intentar evitar futuras crisis residenciales en España. Finalmente se presentan una serie de conclusiones a modo de resumen de la información analizada.

### **Marco teórico: la importancia del análisis del discurso en los estudios residenciales**

El análisis del discurso como método de investigación permite entender en profundidad la multidimensionalidad de la realidad social (Fairclough, 1992). Los discursos son barómetros de procesos sociales, movimientos y diversidad, y su análisis sistemático aporta evidencias del cambio social. Desde una perspectiva política, los discursos son reflejo del control e indican cómo se construyen los problemas sociales a través de los discursos del poder (Kemeny, 2002).

Analizar los discursos permite percibir las relaciones de desigualdad que están tras su construcción. Según van Dijk (1993), el uso del lenguaje en discursos o eventos comunicativos reproduce las relaciones de dominación y desigualdad. Argumenta que “para relacionar el discurso y la sociedad, y por lo tanto el discurso y la reproducción de la dominación y la desigualdad, necesitamos examinar en detalle el papel de las representaciones sociales en las mentes de los actores sociales” (van Dijk, 1993: 251). El lenguaje se usa en términos de cómo a uno le gustaría que los destinatarios pensarán, sintieran y se comportasen, es decir, “hace el trabajo de ‘posicionar’ a los oyentes y lectores” (Gee, 2014: 21).

Según Kemeny (1992), la forma en la que los problemas sociales son definidos es construida y produce una realidad empírica que limita los conceptos que los científicos sociales utilizan para entenderla. Por tanto, desde la metanarrativa se definen los problemas sociales, y también se presentan políticas concretas para solucionarlos (Clapham, 2009). En este sentido, trabajos como los de Jacobs et al. (2003) evidencian cómo, aunque parezca que estos discursos se elaboran para solucionar los diferentes problemas, lo que buscan es justificar los recursos, beneficios e impactos de las políticas que son llevadas a cabo. Por esta razón hay que re-imaginar los conceptos utilizados en base a nuevos desarrollos y necesidades humanas (Gabriel y Jacobs, 2008) teniendo en cuenta la narrativa para comprender las acciones, su evolución y su movimiento (Latour, 1996).

Los estudios residenciales deben tener una dimensión cualitativa que sea independiente del trabajo cuantitativo (Kemeny y Lowe, 1998). Esto se debe a que, según Crawford y Flint (2015), los sistemas residenciales están constituidos a través de diferentes imaginarios. Así, el análisis de la problemática residencial y la respuesta política se encuadran en la construcción de un discurso que, para ser convincente, requiere de mucho apoyo. La política de vivienda es, por lo tanto, resultado de la competición de grupos de interés que buscan imponer su definición de lo que significa un problema residencial y cómo debe ser solucionado.

El análisis del discurso es una herramienta importante para entender este proceso y el funcionamiento del sistema residencial desde un punto de vista más práctico (Kemeny, 2002), porque los discursos son una expresión retórica de la política social, y debemos analizarlos como reflejo de las relaciones de poder. Se utilizan historias narrativas que describen un cierto tipo de características que acaban por formar parte del imaginario colectivo y se convierten en valores que apoyan las políticas existentes.

Los estudios de los relatos de actores relacionados con la crisis del sistema residencial en España no parecen muy abundantes. Cabría destacar el estudio cualitativo de Fuster et al. (2018) sobre los discursos críticos de los adultos jóvenes en España alrededor de la vivienda, como fuente emergente de inseguridad y riesgos financieros. Sin duda, cuanto más profundo sea el análisis de la problemática de la vivienda, mejores soluciones y alternativas podrán ser planteadas en el debate público.

### **Metodología: el discurso temático y las entrevistas**

Existe una diversidad de corrientes de análisis del discurso: análisis del contenido, estructural, por categorías, análisis crítico del discurso o análisis sociológico del sistema de discursos (Conde, 2010). En este trabajo se ha optado por usar el análisis temático. Este tipo de técnica busca clarificar el *corpus* de los textos de la investigación, segmentándolos en temas homogéneos hasta llegar a un árbol temático. Pretende identificar estructuras que respondan a una pregunta de investigación concreta profundizando en la realidad. Es un método flexible a nivel teórico porque permite buscar y examinar patrones a través del lenguaje, lo que *a priori* no implica una teoría concreta.

Para llevar a cabo esta tarea, el proceso de codificación implica reconocer los temas esenciales para después interpretarlos, por lo que la revisión

bibliográfica previa ha sido fundamental. Los códigos tienen que capturar la riqueza cualitativa del fenómeno y organizar la información para desarrollar las ideas más importantes. Por esta razón podemos hablar de un proceso interactivo y reflexivo (Fereday y Muir-Cochrane, 2006).

Finalmente, este método nos permite responder a preguntas sobre cuáles son las preocupaciones de las personas acerca de un tema en concreto, en este caso la vivienda, para entender la crisis residencial desde el punto de vista de diferentes agentes implicados en el sector. Un ejemplo de este tipo de estudios lo encontramos en el trabajo de Manzi y Richardson (2017), quienes investigan cómo las nociones de profesionalidad en la vivienda están siendo reformadas por la reducción del estado de bienestar y cómo las tensiones emergentes, fruto de la crisis y del colapso inmobiliario, han afectado a la identidad de los profesionales del sector.

La técnica elegida para la recogida de los discursos ha sido la entrevista, en concreto la entrevista focalizada que consiste en realizar un guion sobre los temas que se van a tratar con una formulación y orden establecido, pero con respuesta libre y flexible. Si bien es cierto que la entrevista a expertos es principalmente no estandarizada, según Valles (2009), es decir, sin estructura previa, nos hemos apoyado en el trabajo de Cabrera (1992) porque para categorizar los discursos es necesario que todos los entrevistados sean preguntados por las mismas cuestiones en un orden similar.

En la entrevista focalizada hay que tener en cuenta que la interpretación *post factum* produce la clase de datos necesarios para interpretar el resultado no anticipado (Valles, 2003), por lo que esta entrevista se distingue de otros tipos en varios elementos: a) las personas entrevistadas han estado expuestas a una situación concreta, en este caso son agentes del sistema residencial y; b) las entrevistas se centran en las experiencias, en este caso opiniones subjetivas de la gente expuesta a la situación, con el propósito de averiguar respuestas o efectos no anticipados.

Podemos mencionar los trabajos de otros autores que han utilizado entrevistas para analizar cuestiones relacionadas con la vivienda para demostrar la complejidad del sistema residencial. Además del trabajo ya citado de Fuster et al. (2018), Rollwagen (2015), a través de un análisis cualitativo de 23 entrevistas semiestructuradas con propietarios, concluyó que la presencia de la ideología de la propiedad de la vivienda fomenta un contexto social en el que los inquilinos se construyen como individuos irresponsables. Por otra parte, Gurstein y Small (2005) han utilizado las entrevistas en la investigación de políticas sociales para comprender su efecto en la vida cotidiana de las personas.

En este artículo se presenta el análisis temático de un total de 35 entrevistas, realizadas entre los años 2013 y 2015, esto es, en un momento en el que quedaba atrás el ciclo más grave de la crisis económica española (2008-2013). Se han recogido relatos de siete perfiles profesionales: trabajadores/as del sector inmobiliario (4 entrevistas); académicos/as que se dedican al análisis de la vivienda desde diferentes disciplinas (6 entrevistas); activistas que pertenecen a movimientos sociales en defensa al derecho de la vivienda (4 entrevistas); promotores/constructores que poseen empresas dedicadas a la construcción de vivienda (7 entrevistas); políticos (3 entrevistas); profesionales de la banca (4 entrevistas); y técnicos/as de la administración relacionados con el sector residencial (7 entrevistas). Estos perfiles han sido seleccionados porque tienen relación directa con el sistema residencial desde diferentes ámbitos considerados fundamentales para su funcionamiento o análisis. Las entrevistas se transcribieron y codificaron en relación a aquellos ítems esenciales a la hora de hablar de la crisis (causas, consecuencias y soluciones), para su posterior análisis y categorización de los discursos.

## Resultados

Como ya se ha mencionado, la vivienda tiene diferentes dimensiones. Por una parte, podemos hablar de la dimensión social que hace referencia a la vivienda como bien de uso, necesidad básica y derecho fundamental. En un sentido físico cubre la necesidad básica de refugio y en un sentido social es fundamental para los procesos de socialización y normalización de los individuos. Por otra parte, se encuentra la dimensión económica, puesto que la vivienda es un bien de inversión y una mercancía, que además cubre una necesidad de aspiración posmaterialista (Inglehart y Welzel, 2005) y refleja el capital simbólico (Bourdieu, 1984) que nos clasifica dentro del mundo social. El problema reside en el desequilibrio existente entre ambas dimensiones de la vivienda.

A través del análisis temático se ha clarificado el *corpus* de los textos segmentándolos en temas homogéneos (Conde, 2010). Atendiendo a la clasificación de Braun y Clarke (2006) sobre las posibilidades del análisis temático se ha optado por un análisis deductivo-teórico, dirigido al nivel latente para comprobar las ideas y conceptualizaciones subyacentes que, finalmente, se han categorizado en dos tipos ideales de discurso: el conservador-económico y el crítico-social.

Los resultados obtenidos tras la realización de las entrevistas indican la existencia de diferentes discursos sobre la crisis residencial en España, entre la vivienda como mercancía -“discurso conservador o económico”- y la vivienda como necesidad y derecho -“discurso crítico o social”-. A continuación, se expone cada categoría discursiva en relación a los diferentes bloques temáticos tratados y la teoría existente. Asimismo, incidiendo en esta cuestión, ha resultado significativa la poca presencia de ciertos temas que aparecen en la teoría pero apenas en los discursos de las personas implicadas en el sector residencial. Esto se ha recogido en un apartado independiente.

	<i>Causas de la crisis</i>	<i>Consecuencia de la crisis</i>	<i>Soluciones</i>
<b>DISCURSO ECONÓMICO O CONSERVADOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de control del sistema hipotecario</li> <li>• Crisis cíclicas propias del capitalismo</li> <li>• Construcción como monocultivo económico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajada del precio de las viviendas</li> <li>• Reducción drástica de ventas de vivienda</li> <li>• Enorme crecimiento del paro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regulación más exhaustiva del mercado hipotecario</li> <li>• Aumento del poder adquisitivo de la ciudadanía</li> <li>• Diversificar el modelo productivo en España</li> </ul>
<b>DISCURSO SOCIAL O CRÍTICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visión mercantilista de la vivienda</li> <li>• Sistema residencial dependiente de la financiación bancaria</li> <li>• Falta de políticas sociales y eficaces de vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escalada de desahucios</li> <li>• Problemas estructurales de acceso a la vivienda</li> <li>• Quiebra del derecho a la vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejecución real del derecho a la vivienda</li> <li>• Promoción del alquiler y la rehabilitación</li> <li>• Ayudas directas y personales</li> </ul>

Figura 1. Mapa temático de los discursos sobre la crisis de la vivienda en España

Fuente: Elaboración propia

### **Tema 1: Causas de la crisis residencial**

De manera sintética, la crisis económica en España iniciada en 2008, además de por las turbulencias financieras del capital global, se deriva de una fase de

sobreproducción de la construcción muy dilatada en el tiempo que generó una burbuja inmobiliaria (López y Rodríguez, 2013). La mayoría de los estudios existentes señalan que la burbuja fue consecuencia de las condiciones de financiación de la política monetaria. Si bien es cierto que esta situación tiene origen en EEUU con la crisis de las hipotecas *subprime*, el caso español tiene peculiaridades, como tener la mayor acumulación de *stock* residencial en comparación con otros países por el exceso de crédito concedido a las constructoras con tipos de interés muy bajos (Miguel, 2009).

Se presentan a continuación las principales causas de la crisis mencionadas en las entrevistas. El discurso económico entiende que la primera explicación reside en el descontrol del sistema hipotecario y bancario (Figura 1), lo cual genera un aumento de liquidez. Se mejoraron las condiciones de financiación reduciéndose progresivamente los tipos de interés, de un 15,21% en 1991 a un 4,03% en 2002, descenso en parte fomentado por el ingreso de España en la Unión Europea. El resultado de esta inercia en el mercado inmobiliario es el de una sobrevaloración de los precios. En este tipo de discurso destacan términos como *banca*, *tipos de interés* o *hipoteca*, que resaltan la dimensión económica de la vivienda.

- (1) El actor principal de la crisis ha sido la banca y su política hipotecaria. Antes de la crisis hacían préstamos sin tener en cuenta la situación del cliente y ahora no conceden ninguno (Inmobiliaria).
- (2) Sobre todo hay que destacar el aumento de la financiación con la bajada de los tipos de interés y alargamiento de los pagos. Además los precios estaban inflados porque las tasadoras son de los bancos (Promotor/constructor).
- (3) La crisis vino originariamente de EEUU, fue inicialmente financiera, luego entró en pánico y afecto a la inmobiliaria con la bajada de los precios y la quiebra de los bancos (Banca).
- (4) El dinero muy barato produjo después impagos de vivienda nueva (Banca).
- (5) Hubo un problema de sobrevaloración de los precios. Ahora la pérdida de valor afecta a aquellas personas que compraron la vivienda con el precio inflado (Inmobiliaria).

Desde un punto de vista económico se argumenta también que las crisis son cíclicas y normales. El modelo económico existente tiene diferentes ciclos entre los que se dan crisis que renuevan el sistema capitalista, y permiten que se mantenga.

- (6) Las crisis son cíclicas, perpetúan un modelo económico que las utiliza para renovarse (Académico).

En el seno del sistema económico español se señala como causa de la crisis que el sector de la construcción sea uno de los primeros motores de la economía española. En este sentido cabe mencionar que en los primeros años del siglo XXI el mercado de la vivienda representaba el 4% o 5% del PIB y una participación en el empleo del 10% (Sánchez, 2002). Esta dependencia consagra una visión cortoplacista que impide una planificación estable del modelo de crecimiento económico y, en consecuencia, del urbanístico.

- (7) Porque tenemos un modelo económico únicamente basado en el ladrillo (Académico).
- (8) La construcción como monocultivo, era una situación de crecimiento que favorecía a todo el mundo (Política).
- (9) Vivimos una vorágine constructiva mal planificada, principalmente en relación a la ubicación (Banca).
- (10) De la construcción dependían muchos: la empresa de cementos, los operarios de las empresas. Si en una economía global se pincha una parte importante, se desinfla el resto (Activista).

Desde el discurso social las causas de la crisis se definen en otros términos, de forma más crítica con el sistema existente. Sobresalen con claridad los riesgos de la mercantilización de la vivienda, y la consagración de su valor de cambio como inversión prioritaria en los escenarios tanto empresariales como económicos (Figura 1). La idea general dentro de este discurso es que el sistema ha sido capaz de ensalzar la dimensión económica de la vivienda en detrimento de la social, que la vivienda como mercancía prima sobre la vivienda como derecho.

- (11) La vivienda dejó de ser un bien social, es un negocio; pasó de tener una función social a una función mercantil con la que especular (Activista).
- (12) El sistema se basa en la vivienda como el principal activo patrimonial (Académico).
- (13) Todo viene acompañado de una estrategia formativa donde se nos decía que hay que tener una casa en propiedad, que eso es un valor seguro. Nos crearon esa necesidad (Académico).

La consagración de la dimensión económica de la vivienda subordina este bien esencial a los sistemas de financiación hipotecarios o crediticios. Gracias a esta coyuntura, la dimensión social de la vivienda deja de ser una prioridad para los agentes económicos y políticos. Además la dominancia económica en la gestión y redistribución de la vivienda vienen de la mano, según esta tipología discursiva, de una falta de políticas eficaces que defiendan su dimensión social. En este sentido se repiten, y critican, términos relacionados con la *fiscalidad* y la *política* que fomenta la construcción.

- (14) El sistema está diseñado por operadores comerciales (...) por las empresas promotoras y la banca con el apoyo de los técnicos, y no se aceptan nuevos proyectos que defiendan la función social de la vivienda (Académica).
- (15) Se fomentó fiscalmente la compra de la vivienda, de la segunda vivienda; eso hizo crecer la burbuja junto a la inversión extranjera (Académico).
- (16) Las políticas se han limitado a fomentar la construcción. Yo a eso no le llamaría una política de vivienda, sino una política de fomentar una actividad económica constructiva (Política).
- (17) La administración infló mucho los presupuestos y derrochó con políticas nada beneficiosas (Académico).

## **Tema 2. Consecuencias de la crisis**

La inaccesibilidad de la vivienda para una gran parte de la población evidencia una de las consecuencias más graves de los desajustes residenciales, de carácter estructural, que padece España. Con esta crisis el poder adquisitivo de los hogares se ha visto gravemente reducido (Trilla, 2010), principalmente, para poder hacer frente al pago de sus hipotecas. Esta falta de liquidez ha supuesto una bajada de los precios y de las ventas residenciales que incrementa la espiral de la crisis económica (Rodríguez y López, 2011). Aunque no podemos obviar el hecho de que se estimaba una sobrevaloración de los precios en torno al 28% (García Montalvo 2003), según los datos de la Sociedad de Tasadores en España, el precio medio real del metro cuadrado se redujo de 1.175 euros en 2007 a 955 en 2010. Este escenario es el que mejor se refleja en el discurso económico o conservador que repite constantemente los términos *venta* y *precio* (Figura 1):

- (18) La bajada de los precios y la quiebra de los bancos por culpa de la crisis (Promotora/constructora).

- (19) La reducción en las ventas y aumento de los alquileres por la incertidumbre, se ha perdido la confianza en el sistema (Promotor/constructor).
- (20) Las diferencias de precio son bestiales, lo que indica lo inflados que estaban y el dinero que ganaban los promotores (Técnico).
- (21) Se redujeron mucho los precios y las ventas, también aumentó el alquiler por la incertidumbre (Promotora/constructora).

En esta tipología discursiva también se señala el *paro* como una de las consecuencias más importantes de la crisis con efectos devastadores para el sistema y para la población. El hecho de que la tasa de paro aumentara en 2013 hasta un máximo de 26,1% se ve como el efecto más importante de la crisis. Si la población no tiene un trabajo, no tiene ingresos, por lo que no puede consumir a los niveles que el sistema necesita.

- (22) La gente perdió su salario y el empleo, la gente se quedó en el paro (Inmobiliaria).
- (23) Un montón de gente desempleada y un montón de empresas relacionadas con la construcción, también cerradas (Banca).
- (24) Al pinchar la burbuja el sistema se quedó cojo (...) mucho paro de gente mayor y muy joven sin preparación (Promotor/constructor).

El discurso social, en cambio, se centra más en otro tipo de consecuencias para la población. A este respecto, sobresale la realidad de los desahucios y los efectos que estos tienen para la ciudadanía afectada (Figura 1). Conviene recordar que solo en el año 2013 se realizaron cerca de 215.000 ejecuciones hipotecarias (Parreño et al., 2019). Se destaca notablemente los problemas para el acceso a la vivienda por parte de amplios sectores poblacionales. Según los cálculos realizados, en 2003 el esfuerzo de las familias para la adquisición de una vivienda era de un 21% de sus ingresos; a partir de 2004 comenzó a aumentar y en 2007, momento del inicio del descenso de la construcción, ascendió hasta el 51,2% (García Montalvo, 2014).

- (25) La gente se está quedando en la calle y no es porque hayan calculado mal, se han quedado sin trabajo (...) La gente se queda sin casa y con la deuda (Técnico).
- (26) Desahucian sin contemplaciones, la pobre gente pierde su casa (Promotor/constructor).

- (27) Han aumentado los problemas de acceso generados por los intermediarios. Cada vez hay más gente con problemas para encontrar una vivienda (Académica).
- (28) El problema es el acceso, hay que ayudar a quien no pueda acceder porque la situación es insostenible para mucha gente (Técnico).
- (29) El problema es que la gente no puede pagar la hipoteca, se quedan con la vivienda y aún sigue debiendo (Político).

La combinación de estos dos elementos -la “inaccesibilidad” y los desahucios- erosionan gravemente el derecho a la vivienda. La explicación a esta cuestión, nuevamente, se basa en la preeminencia de la vivienda como valor de cambio frente al valor de uso, reconocido en España como un derecho constitucional, al igual que en otras muchas normativas internacionales (como son la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, la Carta Europea de la Vivienda, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el Convenio sobre los Derechos del Niño o la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo, por mencionar algunos ejemplos) (Calo, 2015).

- (30) El derecho a la propiedad prima sobre el derecho a la vivienda. Hay que rediseñar el modelo, re-naturalizar y ejecutar el derecho a la vivienda (Académico).
- (31) El precio de la vivienda ha bajado, pero no tanto como debería. La crisis la pagamos todos, incluso los que no participamos del juego. La sociedad está empobrecida y ha perdido el derecho a la vivienda (Académico).

### **Tema 3. Soluciones**

Ante la crisis de la vivienda, son variadas las propuestas que tratan de superar este problema estructural de la situación económica y social en España. Se habla de apostar decididamente por nuevas políticas que se adapten a las nuevas circunstancias ciudadanas. La promoción de vivienda protegida (Pareja, 2010) o cambios de alcance en los subsidios a la vivienda (Fernández, 2004) son algunos de ellos.

Desde la perspectiva discursiva conservadora, se plantea la necesidad de llevar a cabo medidas correctoras del mercado. En este sentido, se echa en falta la regulación de un sistema crediticio más fiable, encaminado al incremento de la liquidez de los usuarios de manera estable para el acceso a la compra de una vivienda (Figura 1). Se hace referencia constante a cuestiones económicas como el control del sistema crediticio o nuevos productos hipotecarios que faciliten su pago.

- (32) Buscar medidas estables de control del sistema crediticio para fomentar el mercado con menor injerencia institucional, y conseguir una iniciativa privada consecuente (Académica).
- (33) Hay que facilitar el crédito, pero con mayor control y límites, para que no pase lo mismo otra vez (Inmobiliaria).
- (34) Se puede pensar en una hipoteca inversa o una renta vitalicia (Promotor/constructor).

En estrecha conexión con estas cuestiones, aflora la necesidad de promover sectores industriales de carácter productivo, que hagan menos dependiente al mercado laboral de un sector de la construcción sobredimensionado. Como primera consecuencia de tal promoción, los efectos en el paro serían mucho más atenuados, es decir, se entiende como necesario un cambio del sistema económico que no dependa tanto del ladrillo para que en nuevas situaciones de crisis de la construcción los efectos en el paro no sean tan graves.

- (35) Hay que conseguir un cambio de modelo económico, conseguir un modelo de desarrollo menos basado en la construcción y en el turismo (Académico).

El discurso social, en cambio, hace hincapié en la urgencia de acometer cambios de alcance en las políticas residenciales que preserven el derecho a la vivienda (Figura 1). Por ejemplo, en este sentido es esencial aumentar el *stock* de vivienda pública que desarrolle íntegramente una función social de la vivienda. De igual modo, es fundamental desarrollar nuevas políticas de potenciación del alquiler frente a la propiedad.

- (36) Hay una solución muy buena para todo el *stock* de vivienda que hay en España: que los propios bancos generasen una empresa inmobiliaria de alquiler, no solo que quieran regalarlos como los están regalando. Hay que fomentar el alquiler público y las empresas privadas de alquiler a través de la legislación (Técnico).
- (37) Hay que conseguir un mercado de alquiler profesionalizado con entidades públicas, semipúblicas o privadas y ampliar las medidas para la rehabilitación (Promotora/constructora).
- (38) Saber lo que realmente pasa (...) Políticas a nivel micro, real, para visibilizar los problemas (Académico).
- (39) Tenemos que dar ejemplo, todos, y claridad en las políticas de los impuestos (Banca).

También se habla, dejando al margen los sistemas financieros habituales, de las ayudas directas para la adquisición de viviendas.

- (40) Las ayudas para quien necesite, y mientras lo necesite, con un listado funcional de demandantes (Político).
- (41) Dar ayudas directas a las personas para que puedan acceder y temporales, solo mientras la situación se mantenga (Activista).

### **Cuestiones secundarias de los discursos**

Es interesante hacer una reflexión sobre las temáticas que han aparecido de forma aislada y que, a nuestro juicio, son de vital importancia para el futuro del sistema residencial. Dichas cuestiones secundarias no forman parte de la agenda política, porque no se alinean con los discursos económicos y sociales, que son imaginarios ya institucionalizados (Jacobs y Manzi, 1996).

En primer lugar, se ausentan de la narrativa discursiva cuestiones acerca de la sostenibilidad del sistema residencial. Resulta llamativo, por ejemplo, que aspectos como la ocupación descontrolada del suelo, con un amplio consumo de terreno, materiales y energía (Naredo y Montiel, 2011), tuviese una presencia discursiva residual. Lo mismo sucede con términos como los de *rehabilitación*, *regeneración urbana* y la *actualización* de las viviendas para convertirlas en espacios no emisores de gases de efecto invernadero (Cuchí y Sweatman, 2011).

Respecto a la necesaria orientación del marco institucional, como dicen Naredo y Frías (2003), a favor de la sostenibilidad y la habitabilidad, las huellas discursivas sobre esta cuestión son inexistentes en las entrevistas. Este tema en particular revela cuán lejos dista esta cuestión estratégica de formar parte del imaginario -ya sea crítico o conservador- del sistema residencial en España. Es más, la construcción deseable de un nuevo imaginario sobre la defensa de la sostenibilidad inmobiliaria requiere del apuntalamiento de un discurso que necesita el apoyo de diferentes agentes implicados en el sistema residencial, con intereses diversos (Crawford y Flint, 2015). A nadie se le escapa que los “ritmos constructivos” de este discurso en particular deben acelerarse ante la emergencia climática que estamos viviendo, y el papel crucial que el espacio construido con criterios eco-eficientes, y respetuosos con el medioambiente, va a jugar.

Otra cuestión que se menciona someramente en las entrevistas son las alternativas de acceso a la vivienda que han ido ganando protagonismo en los últimos años (López-Bahut 2016; Sala, 2018). Parece no haber nada más allá del

binomio propiedad/alquiler o vivienda libre/protegida (Calo, 2014). Sin embargo, tras la crisis han aparecido y/o aumentado otros procesos que, por el momento, no parecen haber calado igualmente en el discurso residencial. Por ejemplo, están aumentando los procesos colectivos de acceso a la vivienda. Se están generando procesos participativos *bottom-up* concebidos por el tejido social y que abarcan diversos ámbitos, desde la política hasta la ciudad. Los habitantes dejan de tener un rol pasivo para formar parte activa con diferentes grados y formas de participación en la definición arquitectónica, el diseño, la construcción o la gestión de la vivienda (Morales et al, 2012). Dentro de estos procesos colectivos podemos destacar el *cohousing* que busca un proceso cooperativo, asambleario y democrático en el que los residentes, de modo consensuado, son quienes toman las decisiones acerca del uso compartido de un conjunto de viviendas. Además también ha aumentado el *squatting* que se basa en la ocupación de viviendas vacías (López-Bahut 2016).

## Conclusiones

Hemos iniciado este trabajo diciendo que la vivienda es fundamental para el funcionamiento de la sociedad, es una necesidad básica, un derecho fundamental, un bien de inversión y una mercancía esencial para el funcionamiento del mercado. Sin embargo existe un desequilibrio entre las diferentes características de la vivienda: su dimensión económica prima sobre la social. En España el crecimiento económico está íntimamente relacionado con el sector de la construcción residencial con un peso en el PIB del 5% y del 10% en el empleo (Sánchez, 2002), por lo que el imaginario discursivo se inclina hacia un modelo residencial anclado en el pasado y difícilmente permeable hacia nuevas ideas. El objetivo de esta investigación ha sido identificar los discursos sobre la crisis de la vivienda en España para comprender cómo pueden limitar soluciones alternativas que se centran más en la dimensión social de la vivienda.

El último *boom* inmobiliario ha supuesto un aumento del *stock* residencial del 10%, sin embargo con la crisis se ha incrementado el esfuerzo de los hogares para acceder a la vivienda en más de un 30%, el paro llegó al 26,1% en 2003 y en 2013 se llegaron a realizar 215.000 ejecuciones hipotecarias (Parreño et al., 2019). Dados estos efectos globales en la vivienda, es necesario replantearse su rol en la sociedad a través de estudios multidisciplinares y multimetodológicos. En los estudios residenciales debe tenerse en cuenta los métodos cualitativos para ampliar los conceptos, y entender mejor el contexto social en el que son construidos (Kemeny y Lowe, 1998). Para cumplir dicha premisa, este trabajo se

ha basado en el análisis del discurso para entender la crisis desde un punto de visto más práctico, reconocer las relaciones de poder y ampliar el enfoque de análisis de la crisis de la vivienda en España.

Se ha utilizado el análisis temático del discurso de 35 entrevistas focalizadas y se ha segmentado el *corpus* de los textos en tres bloques temáticos homogéneos: las principales causas de la crisis residencial en España, las principales consecuencias y las posibles soluciones. Se ha constatado la existencia de dos discursos ideales: el “conservador” o “económico”, y el “crítico” o “social”. Ambos discursos utilizan una terminología similar pero haciendo hincapié en diferentes cuestiones que nos permiten realizar la categorización propuesta.

El discurso económico o conservador, asume la inevitabilidad de las crisis económicas y su naturaleza cíclica, y advierte de los riesgos sistémicos de apartarse de la ortodoxia inmobiliaria para evitar desajustes entre oferta y demanda, y bajadas de precio descontroladas. Se centran en términos como: *compra, venta, crédito, precio o paro*. En este escenario, la supervisión y el control del sector financiero es una condición *sine qua non* para asegurar la liquidez crediticia, y el aumento del poder adquisitivo de la población. La consecuencia más palpable de esta inercia sería doble: aumentar las tasas de empleo y garantizar un crecimiento económico sostenido en el tiempo. Sin duda este discurso es el dominante en el imaginario de los agentes participantes del sistema residencial atendiendo a los datos obtenidos.

El discurso social o crítico entiende que la vinculación unidireccional entre vivienda y valor de cambio, entre sistema residencial y economía, implica desequilibrio e inestabilidad en el acceso a la vivienda de la población. En este sentido este discurso se centra en términos como *derecho, acceso, alquiler y ayudas*. Para relanzar el valor de uso de la vivienda, así como garantizar los derechos que la protegen, son las administraciones públicas, y no el mercado, las que deben garantizar el funcionamiento del sistema inmobiliario. Este discurso enfatiza la problemática de la ausencia de políticas públicas que garanticen el derecho a la vivienda, basadas en ayudas y medidas fiscales y subsidios más ambiciosos, para apuntalar su función social.

También se han presentado una serie de temas que apenas se han mencionado en las entrevistas: la sostenibilidad y los procesos colectivos de acceso a la vivienda. Estas cuestiones secundarias se pueden deber a que todavía no han pasado a formar parte del imaginario colectivo, puesto que, por ahora, son minoritarias entre los principales agentes del sistema residencial. Es más que deseable que, en un escenario futuro, en un contexto de emergencia climática y

medioambiental y en una situación en la que el derecho a la vivienda se ve vulnerado, pasen a formar parte del discurso social más crítico. En este sentido, trabajos como el presente, pueden aportar luz sobre lo que se dice y piensa acerca de la vivienda, para intentar superar la lectura tradicional de la situación y reconocer la necesidad de alternativas que rompan con la problemática residencial.

## Referencias

- Allen, C. (2009).** The fallacy of “housing studies”: philosophical problems of knowledge and understanding, en *Housing, Theory and Society*, 26(1), pp. 53-79, doi: 10.1080/14036090802704429
- Bourdieu, P. (1984).** *Distinction: A social Critique of the Judgment of Taste*. Cambridge: Harvard University Press.
- Braun, V. y Clarke, V. (2006).** Using thematic analysis in psychology, en *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), pp. 77-101, doi: 10.1191/1478088706qp063oa
- Cabrera, J. (1992).** *La Nación como Discurso. El caso gallego*. Madrid: CIS.
- Calo, E. (2014).** Vivienda y territorio en España, en C. Lamela, J.M. Cardesín y M. García Docampo (eds.), *Dinámicas Territoriales en España: Problemas y Tendencias en la Estructura y Ordenación del Territorio*, pp. 171-200. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Calo, E. (2015).** *El sistema residencial en España: componentes, funcionamiento y necesidades de vivienda*. Tesis doctoral. A Coruña: Universidade da Coruña.
- Clapham, D. (2009).** Introduction to the special issue – a theory of housing: problems and potential, en *Housing, Theory and Society*, 26(1), pp. 1-9, doi: 10.1080/14036090802704445
- Conde Gutiérrez del Álamo, F. (2010).** *Análisis Sociológico del Sistema de Discursos. Cuadernos Metodológicos*. Madrid: CIS.
- Cortés Alcalá, L. (1997).** *Hablando sobre la Exclusión Residencial*. Madrid: Cáritas.
- Crawford, J. y Flint, J. (2015).** Rational fictions and imaginary systems: cynical ideology and the problem figuration and practise of public housing, en *Housing Studies*, 30(5), pp. 792–807, doi: 10.1080/02673037.2015.1013092

- Cuchí i Burgos, A. y Sweatman, P. (2011).** *Una Visión-país para el Sector de la Edificación en España*. Madrid: GBCE y Fundación Conama.
- Esping-Andersen, G. (1990).** *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. New Jersey: Princeton University Press.
- Fairclough, N. (1992).** Discourse and text: linguistic and intertextual analysis within discourse analysis, en *Discourse & Society*, 3(2), pp. 193-217, doi: 10.1177/0957926592003002004
- Fereday, J. y Muir-Cochrane, E. (2006).** Demonstrating rigor using thematic analysis: a hybrid approach of inductive and deductive coding and theme development, en *International Journal of Qualitative Methods*, 5(1), pp. 2-11, doi: 10.1177/160940690600500107
- Fernández Carbajal, A. (2004).** Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica, en *Tribuna Económica*, 816, pp. 145-161.
- Fuster, N., Arundel, R. y Susino, J. (2018).** From a culture of homeownership to generation rent: housing discourses of young adults in Spain, en *Journal of Youth Studies*, 22(5), pp. 585-603, doi: 10.1080/13676261.2018.1523540.
- Gabriel, M. y Jacobs, K. (2008).** The post-social turn: challenges for housing research, en *Housing Studies*, 23(4), pp. 527-540, doi: 10.1080/02673030802101666
- García Montalvo, J. (2003).** La vivienda en España: desgravación, burbujas y otras historias. *Perspectivas del Sistema Financiero. FUNCAS*, 78, pp. 1-43.
- Gee, J.P. (2014).** *An Introduction to Discourse Analysis: Theory and Method*. Abingdon: Routledge.
- Gurstein, P. y Small, D. (2005).** From housing to home: reflexive management for those deemed hard to house, en *Housing Studies*, 20(5), pp. 717-735, doi: 10.1080/02673030500213953
- Jacobs, K. y Manzi, T. (1996).** Discourse and policy change: the significance of language for housing research, en *Housing Studies*, 11(4), pp. 543-560, doi: 10.1080/02673039608720874
- Jacobs, K., Kemeny, J. y Manzi, T. (2003).** Power, discursive space and institutional practices in the construction of housing problems, en *Housing Studies*, 18(4), pp. 429-446, doi: 10.1080/02673030304252
- Inglehart, R. y Welzel, C. (2005).** *Modernization, Cultural Change and Democracy*. Cambridge: Cambridge University Press.

- Kemeny, J. y Lowe, S. (1998).** Schools of comparative housing research: from convergence to divergence, en *Housing Studies*, 13(2), pp. 161-176, doi: 10.1080/02673039883380
- Kemeny, J. (1992).** *Housing and social Theory*. London and New York: Routledge.
- Kemeny, J. (2002).** Society versus the state, en *Housing, Theory and Society*, 19(3-4), pp. 185-195, doi: 10.1080/140360902321122888
- Latour, B. (1996).** On actor-network theory: a few clarifications, en *Soziale Welt*, 47, pp. 369-381.
- Lawson, J. (2009).** A review of structurally inspired approaches in housing studies- concepts, contributions and future perspectives, en *RC 43 International Conference Housing Assets, Housing People*, Septiembre 1-4, Glasgow.
- Leal Maldonado, J. y Cortés Alcalá, L. (1995).** *La Dimensión de la Ciudad*. Madrid: S.XXI-CIS.
- López-Bahut, E. (2016).** Alternativas en la vivienda colectiva desde la autogestión de la ciudadanía. Diferentes casos de estudio en España, en *II Congreso Internacional de Habitação Colectiva Sustentável*, Abril 18-20, São Paulo.
- López, I., y Rodríguez, E. (2013).** Competitividad territorial y circuito secundario de acumulación. El paroxismo de un caso: el ciclo español de 1995-2007, en Observatorio Metropolitano de Madrid (eds.), *Paisajes devastados: Después del ciclo Inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, pp. 25-76. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Manzi, T. y Richardson, J. (2017).** Rethinking professional practice: the logic of competition and the crisis of identity in housing practice, en *Housing Studies*, 32(2), pp. 209-224, doi: 10.1080/02673037.2016.1194377
- Miguel, M. (2009).** La crisis inmobiliaria, en *Colegio de Economistas de Madrid. España 2008. Un Balance*, 119, pp. 256-263.
- Módenes, J.A. y López-Colás, J. (2014).** Cambio demográfico reciente y vivienda en España ¿hacia un nuevo sistema residencial?, en *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, pp. 103-134, doi: 10.5477/cis/reis.148.103
- Morales Soler, E., Alonso Mallén, R. y Moreno Cruz, E. (2012).** La vivienda como proceso. Estrategias de flexibilidad, en *Hábitat y Sociedad*, 4, pp. 33-54.
- Naredo Pérez, J.M. y Frías, J. (2003).** El metabolismo económico de la conurbación madrileña, en *Economía Industrial*, 351, pp. 87-114.

- Naredo Pérez, J.M. y Montiel Márquez, A. (2011).** *El Modelo Inmobiliario Español y su Culminación en el Caso Valenciano*. Barcelona: Icaria Editorial.
- Naredo Pérez, J.M. (2014).** El modelo inmobiliario español y sus consecuencias, en *Boletín cf+s*, 44, pp. 13-18.
- Pareja Eastway, M. (2010).** El régimen de tenencia de la vivienda en España, en J. Leal Maldonado (ed.), *La Política de Vivienda en España*, pp. 129-166. Madrid: Pablo Iglesias.
- Parreño Castellano, J.M., Domínguez Mujica, J., Armengol Martín, M.T., Boldú Hernández, J., y Pérez García, T. (2019).** Real estate dispossession and evictions in Spain: a theoretical geographical approach, en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 80, pp. 1-25, doi: 10.21138/bage.2602
- Rodríguez, E. y López, I. (2011).** Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010), en *Revista de Economía Crítica*, 12, pp. 39-63.
- Rollwagen, H. (2015).** Constructing renters as a threat to neighborhood safety, en *Housing Studies*, 30(1), pp. 1-21, doi: 10.1080/02673037.2014.925099
- Sala, E. (2018).** Crisis de la vivienda, movimientos sociales y empoderamiento: una revisión sistemática de la literatura, en *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 64(1), pp. 99-126, doi: 10.5565/rev/dag.379
- Sánchez Martínez, M.T. (2002)** *La Política de la Vivienda en España. Análisis de sus Efectos Redistributivos*. Granada: Universidad de Granada.
- Trilla, C. (2010).** Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda, en J. Leal Maldonado (ed.), *La Política de Vivienda en España*, pp. 129-166. Madrid: Pablo Iglesias.
- Valles, M. (2003).** *Técnicas Cualitativas de Investigación Social. Reflexión Metodológica y Práctica Profesional*. Madrid: Editorial Síntesis.
- Valles, M. (2009).** *Entrevistas cualitativas. Cuadernos Metodológicos nº 32*. Madrid: CIS.
- Van Dijk, T.A. (1993).** Principles of critical discourse analysis, en *Discourse & Society*, 4(2), pp. 249-283, doi: 0.1177/0957926593004002006.

## Notas biográficas

	<p><b>Estefanía Calo</b> (A Coruña, 1984), se doctoró en la Universidade da Coruña en 2015. Sus líneas de investigación se centran en la vivienda y la ciudad. En la actualidad, es miembro del Grupo de investigación de Estudios Territoriales y trabaja como docente en el Departamento de Sociología y Ciencias de la Comunicación (UDC). Recientemente ha abierto un nuevo campo investigador centrado en los efectos de los procesos relacionados con la economía colaborativa en la ciudad.</p> <p><b>E-mail:</b> <a href="mailto:estefania.calo@udc.es">estefania.calo@udc.es</a></p>
	<p><b>Raimundo Otero Enríquez</b> (Santiago de Compostela, 1979) es doctor en sociología por la Universidade da Coruña. Actualmente es profesor ayudante doctor en el Departamento de Sociología y Ciencias de la Comunicación (UDC), y miembro del Grupo de investigación de Estudios Territoriales. Sus líneas de investigación actuales se centran en el análisis de procesos globales de desconcentración urbana y de gentrificación.</p> <p><b>E-mail:</b> <a href="mailto:raimundo.otero@udc.es">raimundo.otero@udc.es</a></p>



**Alberto Rodríguez Barcón** (A Coruña, 1980), es doctor en sociología por la Universidade da Coruña. Actualmente trabaja como investigador postdoctoral en el Centro de Investigaçã o Território, Transportes e Ambiente (CITTA) de la Universidade do Porto (Portugal) en cuestiones relativas al urbanismo y la construcción social de la ciudad

**E-mail:** arbarcon@fe.up.pt