

Crecimiento inmobiliario y dimensionamiento del parque residencial en las áreas metropolitanas andaluzas

Feria Toribio, J.M.¹, Andújar Llosa, A.¹

¹ Departamento de Geografía, Historia y Filosofía, Universidad Pablo de Olavide. Ctra. Utrera km 1, 41013 Sevilla.

jmfertor@upo.es, aandllo@upo.es

RESUMEN: El fuerte impulso de la producción inmobiliaria entre mediados de los 90 hasta el año 2007 y su posterior abrupta crisis, ya abundantemente descritos, no pueden sin embargo llegar a entenderse sin tener en cuenta y analizar la existencia de unos procesos territoriales y sociodemográficos subyacentes sobre los que se han basado tanto los operadores privados como muchos de los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que les han dado cobertura.

Este artículo tiene como objeto estudiar la vinculación que existe en áreas metropolitanas, como mercados unitarios de trabajo y vivienda, entre crecimiento del parque residencial y determinadas variables sociodemográficas. Para ello se ha realizado un análisis de la relación estadística a escala municipal entre la producción inmobiliaria de una parte y el crecimiento demográfico y los flujos de movilidad residencial, de la otra, en las nueve áreas metropolitanas andaluzas, utilizando los datos de los censos de Población y Vivienda de 2011 referentes a la primera década del siglo. El conjunto elegido conforma un universo lo suficientemente amplio y diverso, tanto en jerarquía como en organización estructural, para ofrecer resultados consistentes y extrapolables a otras realidades metropolitanas. Los resultados muestran un escenario en el que cada municipio ha pujado, a través de sus procesos de planeamiento urbanístico, por captar las mayores posibles cuotas de demanda residenciales provenientes tanto de la propia movilidad residencial metropolitana como de los flujos de inmigración procedentes del exterior, sin tener en cuenta una valoración conjunta a esa escala de la oferta planteada. Ello ha conllevado el consecuente sobredimensionamiento de la oferta residencial de estos espacios urbanos, que ha afectado en todo caso de manera desigual a cada uno de ellos por separado y en el seno de los mismos.

Palabras clave: producción inmobiliaria, movilidad residencial, áreas metropolitanas andaluzas, planeamiento urbanístico.

1. INTRODUCCIÓN

No por evidente debe dejar de insistirse en la idea de que la profundidad y gravedad de la crisis económica por la que atraviesa nuestro país es directamente proporcional a la intensidad y dimensiones del ciclo expansivo que le precedió y que éste estuvo basado sobre todo en la producción inmobiliaria y en los flujos financieros que la alimentaban. Efectivamente, fueron tales las dimensiones y tan intensos los procesos que para describirlos se suelen emplear nociones paracientíficas con un fuerte contenido metafórico, como sobre todo el de la burbuja inmobiliaria. Esta noción en este caso es especialmente inapropiada en su poder evocador como metáfora ya que si hay algo que caracteriza a la producción inmobiliaria es que cuando rebasa sus límites después de un proceso de expansión como en este caso, el resultado es no una burbuja que se pincha y se funde en el aire, sino una profunda marca en el territorio (Shulz-Dornburg, 2012) y un stock de enormes dimensiones de viviendas y locales sin uso, además de consecuencias sociales y económicas menos visibles pero igualmente importantes.

En cualquier caso, las grandes cifras y dimensiones del proceso y de sus consecuencias ya son conocidas y descritas en detalle (Burriel, 2008 y 2014; Vinuesa 2013; López y Rodríguez, 2013; Fernández y Cruz, 2013; Etxezarreta et alia, 2012; Naredo, 2010; Romero et alia, 2012). Junto a esta finalidad descriptiva, los análisis también abordan las causas de todo este violento ciclo de auge y caída de la producción inmobiliaria, aunque casi siempre de una manera genérica y poco matizada, aludiendo a cuestiones tales como el proceso de financiarización económica, la perversión del urbanismo; la sociedad de propietarios, etc. Aunque obviamente, todos estos factores, así enunciados están presentes y han contribuido, en su confluencia, a llevar a los

mencionados extremos al ciclo inmobiliario, sería necesario profundizar en las condiciones concretas del proceso, territoriales y de mercado, para entender mejor las razones de la crisis inmobiliaria y sobre todo para evitar en un futuro que se repitan, al menos en las dimensiones de la actual.

Efectivamente, aunque un bien social, la producción de vivienda no deja de responder a un juego de mercado en el que, para se produzca una oferta, debe haber una demanda de dicho bien y además territorialmente referidas y con otras dimensiones infraestructurales vinculadas. Por estas razones, en España, la regulación pública de este mercado ha estado ligada a la planificación territorial y más concretamente al urbanismo, que es quién establecía los parámetros generales del dónde, cuánto y cómo de la producción de suelo y vivienda. En tales instrumentos de ordenación se hacía por tanto necesario hacer un esfuerzo, al menos aparente, para justificar que existía una correlación entre la oferta que incluía la propuesta de ordenación del plan y la demanda potencial para la misma. Es lo que se habitualmente se denomina el “dimensionamiento” del plan (Leal y Cortés, 1995) y que, para estar bien realizado, requiere un riguroso ejercicio teórico científico que no siempre se ha llevado a cabo. Frente a esta trayectoria, desde los 90, los teóricos del liberalismo o de la desregulación, veían en esta intervención urbanística una mera fuente de obstáculos innecesarios y contraproducentes al eficaz juego de la reglas del mercado. No es necesario aquí ilustrar los resultados de esta omnisciencia de los operadores del mercado inmobiliario, no sólo para ellos mismos, lo cual sería asumible, sino para el conjunto de la sociedad y el territorio.

En ese sentido, si se realiza una somera inspección de la distribución espacial de la producción de vivienda, resulta obvio que en el fondo de todo este proceso de expansión y crisis inmobiliaria se encuentra una evaluación errónea de las demandas de dicho bien en sus dos submercados principales: el de la vivienda habitual –o primera vivienda- y en el de la segunda residencia, dedicado a otros fines, como el ocio o la inversión. Esta segunda es mucho más compleja de dimensionar, pero está claro que en el plano territorial se vincula a espacios ambientalmente privilegiados, especialmente los costeros. La primera de las mencionadas responde a procesos que se presentan fundamentalmente en espacios urbanos dinámicos, estando en el plano conceptual mucho más acotada, ya que se vincula, en sus grandes dimensiones, a las “necesidades” de vivienda, es decir de un espacio habitacional para las unidades convivenciales. Los mencionados espacios urbanos dinámicos son en nuestro país, como en el resto de sociedades de su contexto, espacios metropolitanos, altamente complejos y sobre todo con una configuración territorial administrativa fragmentada, en el que se produce un desajuste entre la escala real de los procesos sociales y territoriales y en la que se realiza el proceso de intervención y regulación del mercado a través del plan urbanístico, que es la escala municipal.

El objetivo de este artículo es analizar y evaluar, a escala municipal y de conjunto la relación existente en áreas metropolitanas entre crecimiento del parque inmobiliario y diferentes variables sociodemográficas, para comprobar cuáles de éstas y en qué medida están estadísticamente relacionadas y así comprobar potenciales factores para explicar dicho crecimiento. La hipótesis de la que se parte es que en la década pasada, frente a las condiciones convencionales donde la movilidad residencial metropolitana es el factor estructural que alimenta, tanto a escala de conjunto del área como a escala municipal, la demanda de vivienda en estas ámbitos (Rossi, 1955; Feria y Andújar, 2015), se han producido procesos sociodemográficos extraordinarios, de carácter coyuntural, como es la entrada de migrantes procedentes del exterior que ha distorsionado y retroalimentado el mismo, empujando al alza el dimensionamiento de la potencial demanda. Para cubrir el objetivo planteado se ha llevado a cabo el estudio sobre el conjunto de las nueve áreas metropolitanas andaluzas, que constituyen un universo relativamente amplio y diverso (Feria, 2013), en lo que se refiere tanto a sus niveles jerárquicos como a su diferente complejidad estructural, conviviendo en alguna de ellas los dos submercados antes mencionados, lo que permite ajustar con mayor precisión las dimensiones del problema.

2. CUESTIONES METODOLÓGICAS

El análisis se basa fundamentalmente en los datos ofrecidos por los censos de Población y Viviendas de 2011, atendiendo a la década 2001-2011, que incluye la parte más significativa del ciclo alcista. Se ha relacionado la vivienda construida en la década 2001-2011 con diferentes variables de naturaleza sociodemográfica, todas ligadas a la configuración y dimensionamiento poblacional de la demanda de vivienda.

Para ello, se ha procedido al cálculo del coeficiente de correlación de Pearson del número de viviendas familiares ubicadas en edificios construidos en el periodo 2002-2011 con respecto a las siguientes variables:

- *Crecimiento poblacional*. Periodo 2001– 2011.
- *Balance residencial metropolitano* (saldo de los cambios de residencia intermunicipales en el seno del área metropolitana). Periodo 2001 – 2011.
- *Entradas metropolitanas* (cambios de residencia procedentes el resto de municipios integrados en el área metropolitana a la que pertenece). Periodo 2001 – 2011.
- *Entradas no metropolitanas* (migraciones interiores y exteriores desde fuera del área metropolitana en la que se integra el municipio). Periodo 2001 – 2011.

El análisis se basa en los datos ofrecidos por los censos de Población y Viviendas de 2011 a nivel municipal. Para el cálculo del crecimiento poblacional, se ha tenido en cuenta la diferencia de personas censadas en 2001 y 2011.

Los valores relativos a la movilidad residencial se han obtenido a partir de la pregunta del cuestionario censal: “¿Dónde residía hace 10 años?”. Dada la configuración de la variable, los posibles cambios de residencia intermedios producidos durante esos 10 años quedan fuera del análisis centrándose éste en los lugares de residencia en 2001 y 2011.

Tabla 1. Datos básicos de las áreas metropolitanas andaluzas 2001-2011 (M. centrales: Almería, Algeciras, Cádiz, Jerez de la F., Córdoba, Granada, Huelva, Jaén, Málaga, Marbella y Sevilla). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Viviendas 2011 (INE)

Área metropolitana	Población 2011	Crecimiento poblacional	Entradas no metropolitanas	Entradas metropolitanas	Viviendas construidas
Almería-El Ejido	503.132	119.635	90.250	29.960	91.090
Bahía de Algeciras	249.323	35.586	25.540	6.770	22.420
Bahía de Cádiz-Jerez	672.833	70.024	48.005	26.205	66.815
Córdoba	382.831	27.964	28.790	5.475	30.470
Granada	576.570	83.113	73.205	61.215	73.255
Huelva	268.221	34.627	28.350	14.065	17.210
Jaén	189.204	12.269	15.225	5.155	16.905
Málaga-Marbella	1.239.954	252.528	189.045	72.455	134.965
Sevilla	1.581.798	184.854	115.910	115.505	116.390
A.M. Andaluzas	5.663.866	820.600	614.320	336.805	569.520
Municipios centrales	2.871.380	174.258	280.205	47.690	223.965

En lo que respecta al volumen de viviendas familiares construidas en el decenio analizado los datos se han obtenido a partir de la variable “*Periodo de construcción del edificio*”. Para la obtención de los datos, se han empleado las tablas a medida de INEBase con valores agregados en las que se presenta el año de construcción del edificio por tramos decenales (11 categorías). Se han explotado los totales de la última categoría que engloba a las viviendas localizadas en edificios construidos entre 2002 y 2011. Hay que reseñar que estrictamente hablando, existe un desfase temporal con respecto al periodo intercensal debido al empleo del año como unidad elemental (los meses finales de 2001 deberían de estar contemplados y no lo están).

Se han obtenido los coeficientes de correlación tanto para el conjunto de los municipios de las áreas individualmente consideradas, para los municipios sin la ciudad central y para las ciudades centrales. En el

caso de las áreas de Cádiz-Jerez y de Málaga-Marbella se han considerado también como municipios centrales a Jerez y Marbella por su tamaño y función urbana.

Para identificar la correlación estadística, se ha empleado el coeficiente de Pearson que cuantifica la correspondencia entre dos variables y toma valores entre -1 y 1. El valor 1 representa una relación lineal perfecta positiva, mientras que el valor -1 indica una relación lineal perfecta negativa. Debe recordarse en todo caso para la interpretación de resultados que, como es sabido, un coeficiente de correlación alto no implica causalidad sino básicamente asociación entre variables.

3. RESULTADOS

Los primeros resultados corresponden a las áreas como un todo y se presentan en la tabla 2. El hecho fundamental que se deduce de tales resultados es la elevadísima correlación que se observa en todas y cada una de ellas de la construcción de nueva vivienda con la variable demográfica de las entradas externas, que son fundamentalmente, para el periodo analizado, la inmigración extranjera. En todas las áreas metropolitanas los valores de correlación son superiores a los del resto de variables, con unos niveles de ajuste que superan, excepto en Bahía de Cádiz-Jerez el 0,9 y en algunos casos llega a un valor próximo a 1 en las áreas de Córdoba, Jaén y Bahía de Algeciras. También son elevados los coeficientes de correlación con respecto al crecimiento poblacional, pero siempre inferiores a los anteriores, debilitándose muy considerablemente en el caso de Granada¹. Ello debe reseñarse porque en principio esta variable tendría que ser la que determinara más cercanamente la demanda de nueva vivienda, como así siempre se ha planteado desde el planeamiento urbanístico e incluso desde cualquier perspectiva de mercado (Andújar y Feria, 2013). Volveremos más adelante sobre ello.

Tabla 2. Coeficientes de correlación de Pearson. Viviendas construidas con respecto a variables demográficas. (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Viviendas 2011 (INE)

<i>Área metropolitana</i>	<i>Crecimiento poblacional</i>	<i>Balance metropolitano</i>	<i>Entradas metropolitanas</i>	<i>Entradas no metropolitanas</i>
Almería-El Ejido	0,981	-0,197	0,842	0,995
Bahía de Algeciras	0,983	-0,597	0,327	0,993
Bahía de Cádiz-Jerez	0,765	0,29	-0,104	0,841
Córdoba	0,997	-0,899	0,652	0,999
Granada	0,247	-0,839	0,852	0,97
Huelva	0,542	-0,786	0,443	0,923
Jaén	0,832	-0,901	0,371	0,993
Málaga-Marbella	0,849	-0,704	0,608	0,982
Sevilla	0,568	-0,887	0,757	0,987
A.M. Andaluzas	0,78	-0,617	0,656	0,960

Por su parte, la variable Entradas metropolitanas (personas que residen en el municipio procedentes de otro municipio del área metropolitana) presenta también valores positivos pero algo inferiores a los de crecimiento poblacional, aunque debe destacarse que en las áreas de Sevilla y Granada (aquellas con una estructura metropolitana convencional más desarrollada) los coeficientes de correlación son claramente superiores a los de crecimiento poblacional. Finalmente, resulta significativo que las correlaciones con el Balance metropolitano (que nos refiere a un mercado de vivienda a esa escala) son negativas, o muy débil en

el único caso positivo, en todas las áreas metropolitanas andaluzas, lo que muestra que la producción de viviendas en ese periodo no tiene relación, en su dimensionamiento, con una orientación de mercado metropolitano.

De este modo y como primera conclusión, puede comprobarse que han sido las entradas no metropolitanas el parámetro que mejor se asocia con la construcción de nueva vivienda en las áreas metropolitanas andaluzas, por encima del crecimiento poblacional, mientras que de las dos variables demográficas de movilidad metropolitana, sólo se asocia de manera significativa cuando se consideran exclusivamente las entradas, y sólo en algunas áreas metropolitanas. Ahora bien, esta valoración de conjunto presenta matices si se observa con detalle los gráficos de dispersión de las variables analizadas, ya que excepto en Entradas no metropolitanas, los municipios centrales ofrecen un comportamiento distinto al resto de los municipios metropolitanos, poniendo de manifiesto con ello que las asociaciones no son sistemáticas y uniformes entre todos los componentes de los sistemas metropolitanos (Figura 1).

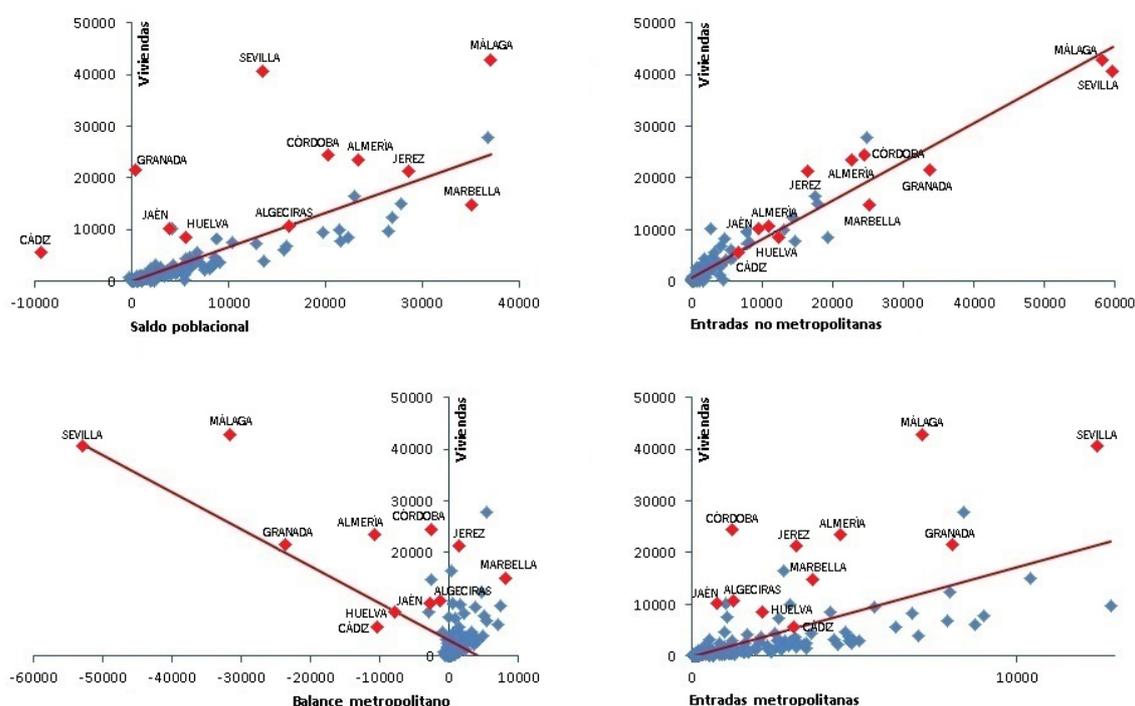


Figura 1. Gráficos de dispersión. Viviendas construidas con respecto a variables demográficas (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Ello nos invita a hacer un análisis separado entre las ciudades centrales y los municipios de las coronas metropolitanas para comprobar cómo se comportan ambos subconjuntos en relación a las variables aquí considerados. Los resultados con respecto a los municipios no centrales se muestran en la Tabla 3.

El cambio más significativo con respecto al análisis de conjunto es que el Crecimiento poblacional pasa a ser, como sería de esperar, la variable que mejor se asocia con la construcción de nueva vivienda, por encima de las Entradas no metropolitanas (0,92 frente a 0,915), que ya solo presenta una mayor correlación en tres de las nueve áreas metropolitanas. El otro hecho que merece la pena destacar es que para los municipios de las coronas metropolitanas las cuatro variables analizadas presentan una correlación positiva, lo cual implica que hay una tendencia a un ajuste mayor de la producción de nueva vivienda a los procesos sociodemográficos en su conjunto.

Por su parte, las ciudades centrales presentan unas características bien distintas, siendo especialmente reseñable la asociación más débil con el Crecimiento poblacional y la altamente negativa con los Balances metropolitanos, es decir la construcción de nueva vivienda en estos municipios parece ser ajena a los procesos demográficos básicos que afectan a las dinámicas urbanas y metropolitanas (Tabla 4).

Tabla 3. Coeficientes de correlación de Pearson. Viviendas construidas con respecto a variables demográficas. Municipios centrales no incluidos. (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

<i>Área metropolitana (corona)</i>	<i>Crecimiento poblacional</i>	<i>Balance metropolitano</i>	<i>Entradas metropolitanas</i>	<i>Entradas no metropolitanas</i>
Almería-El Ejido	0,992	0,687	0,838	0,992
Bahía de Algeciras	0,919	-0,206	0,524	0,990
Bahía de Cádiz-Jerez	0,277.	0,144	-0,061	0,323
Córdoba	0,924	0,730	0,809	0,897
Granada	0,932	0,867	0,930	0,830
Huelva	0,691	0,591	0,604.	0,484
Jaén	0,692	0,381.	0,589	0,668
Málaga-Marbella	0,976	0,650	0,851	0,932
Sevilla	0,954	0,844	0,942	0,958
A.M. Andaluzas (coronas)	0,920	0,586	0,719	0,915

Tabla 4. Coeficientes de correlación de Pearson. Viviendas construidas con respecto a variables demográficas para el conjunto de municipios centrales. (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE).

	<i>Crecimiento poblacional</i>	<i>Balance metropolitano</i>	<i>Entradas metropolitanas</i>	<i>Entradas no metropolitanas</i>
Municipios centrales	0,531	-0,754	0,749	0,954

4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS Y CONCLUSIONES

El relativamente elemental análisis estadístico realizado en el apartado anterior nos permite obtener unas ciertas conclusiones acerca de la naturaleza y característica del proceso alcista de producción inmobiliaria de la primera década del siglo XXI. La primera y más evidente es que dicha producción inmobiliaria no es un fenómeno que surge de la nada sino que se asocia con procesos demográficos relevantes, en este caso con lo que ha sido el fenómeno migratorio más voluminoso e intenso que ha tenido lugar en nuestro país en la historia contemporánea, con más de cinco millones de entradas netas en poco más de una década (Arango, 2010). Esta asociación demuestra por tanto, como por otro lado no es difícil entender que el denominado boom inmobiliario estaba alimentado por procesos demográficos relevantes y no se alimentaba exclusivamente de una espiral de base financiera de carácter meramente especulativo.

Ahora bien, esta asociación no debe entenderse como una eficaz respuesta de los operadores inmobiliarios a un súbito incremento de la demanda de vivienda, sino simplemente como un mero impulsor de una desbocada producción inmobiliaria que ya sí, no respondía ni en sus volúmenes, ni sobre todo, en su localización espacial, a las demandas concretas de vivienda.

Ello se comprueba taxativamente cuando desagregamos los análisis de correlación y se observa que lo que era un comportamiento homogéneo a nivel de conjunto de todas y cada una de las áreas se difumina cuando distinguimos dentro de ellas entre ciudades centrales y coronas metropolitanas. (Figuras 2 y 3).

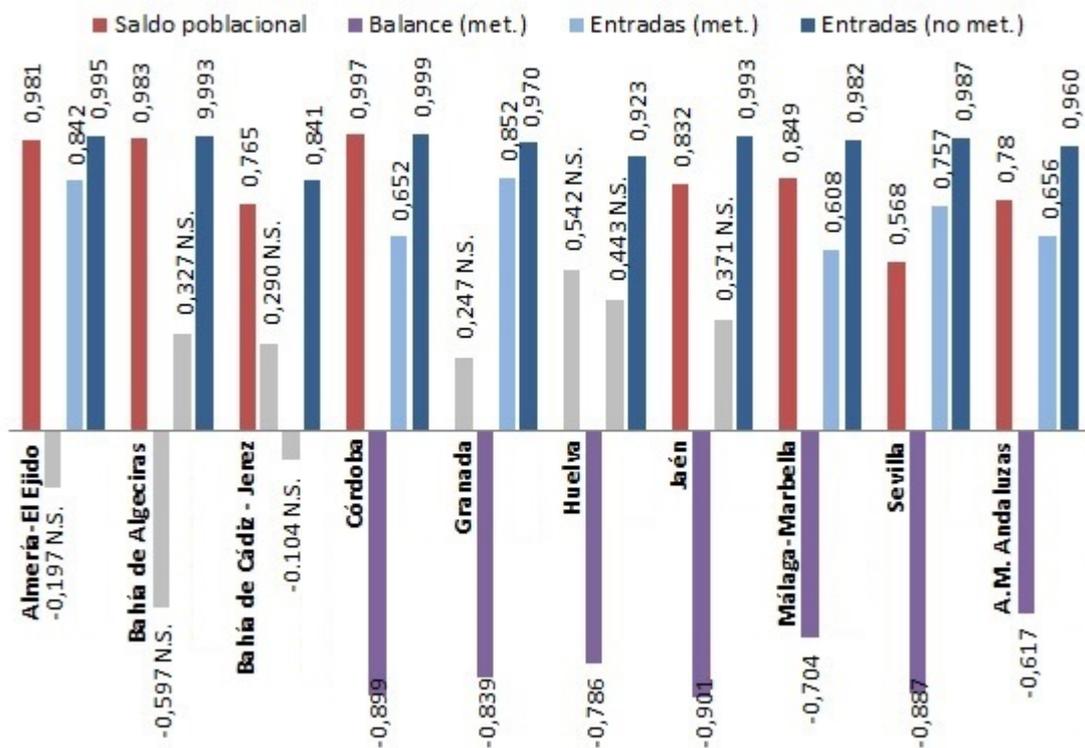


Figura 2. Coeficientes de correlación de Pearson. Viviendas construidas en el periodo con respecto a variables demográficas. (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

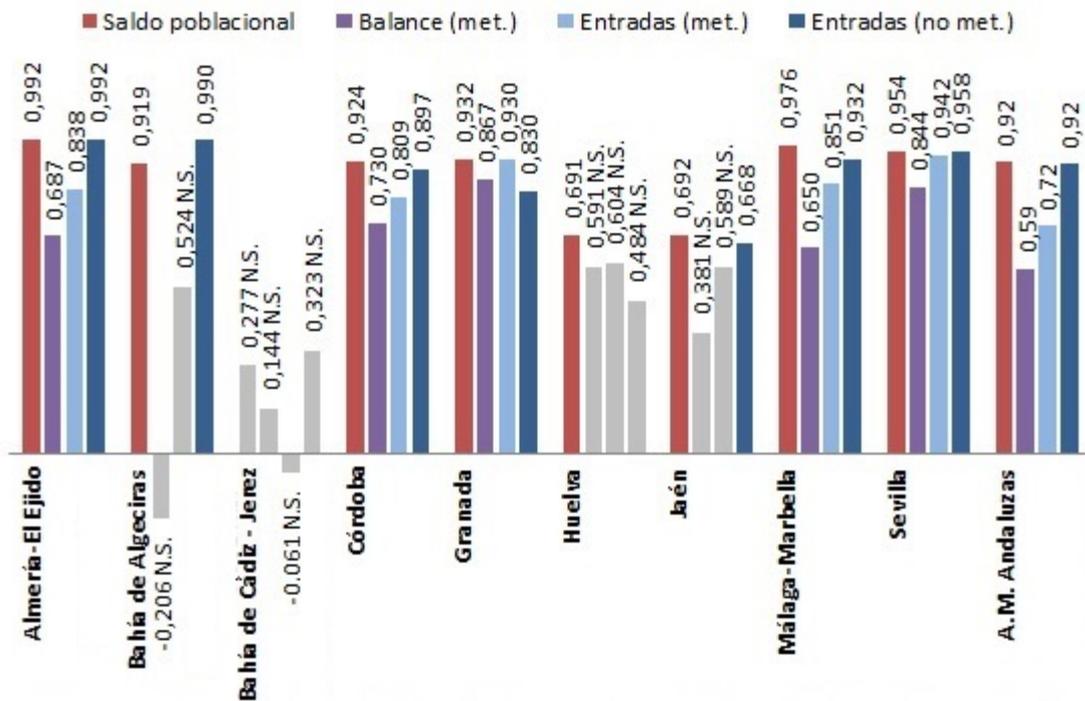


Figura 3. Coeficientes de correlación de Pearson. Viviendas construidas con respecto a variables demográficas. Municipios centrales no incluidos. (2001-2011). Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Las significativas diferencias que se establecen en los valores de correlación entre las ciudades centrales y las coronas metropolitanas muestran que el ajuste anterior era simplemente un espejismo estadístico producto de la acumulación de sesgos al alza en la oferta inmobiliaria. Así, en las ciudades centrales la alta correlación con las entradas procedentes del exterior se debe a que este es el único factor demográfico que puede suponer un incremento de la demanda de nueva vivienda. En efecto, en los procesos estructurales metropolitanos habituales, y en un contexto de crecimiento vegetativo prácticamente nulo, las ciudades centrales sufren una continua pérdida de población por el proceso de suburbanización (Hall y Hay, 1980; Geyer, 2002) de tal modo que sólo una fortísima entrada del exterior puede justificar un incremento notable de la producción de vivienda. El hecho de que ésta correlacione mejor en las ciudades centrales con las entradas desde el exterior e incluso con las entradas metropolitanas que con el crecimiento poblacional es un buen ejemplo de que no hay ajuste al mercado y necesidades de vivienda sino una simple puja por captar unos flujos de demanda excepcionales en sus dimensiones y en su concentración en el tiempo.

Por su parte, las ciudades de la corona muestran un ajuste más equilibrado entre las diferentes variables porque también son más diferenciadas sus fuentes de crecimiento: fundamentalmente entradas metropolitanas, entradas desde el exterior y balances residenciales metropolitanos, por orden de importancia relativa. Esto, de nuevo, no es más que simplemente la expresión de ajuste, en este caso más repartido, a solo los factores de crecimiento, ejemplificado por el hecho de que los balances residenciales, a pesar de ser muy positivos en una mayoría de ellos, siempre presentan valores inferiores al resto de las variables.

Como resumen, por tanto, puede señalarse que la existencia de unos flujos de inmigración desde el exterior, de intensidad excepcional y concentrados en el tiempo, desencadenó una pulsión de crecimiento generalizado de la oferta inmobiliaria que, sin atenerse a las dimensiones reales del proceso y sobre todo a las pautas estructurales de configuración de la demanda de vivienda, no tenía otro destino que terminar de manera abrupta. Para ello, ni siquiera fue necesario que se redujeran de forma significativa dichos flujos de entrada, sino que simplemente bastó la constatación de que se estaba construyendo para un volumen de demanda que no existía. El libre mercado no funcionó de manera tan eficiente como pregonizan sus defensores y el problema es que en todo este proceso, el planeamiento urbanístico y territorial en vez de regular y controlar tales ineficiencias, lo que hizo más bien fue exacerbarlas.

AGRADECIMIENTOS

Los autores de este artículo quieren agradecer al FEDER de la Unión Europea por el apoyo financiero a través del proyecto “Áreas Metropolitanas Andaluzas. Desarrollo de recursos conceptuales e instrumentales para su conocimiento y gestión en materia de obra pública y vivienda” del “Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013”. El agradecimiento es extensivo a la Agencia de Obra Pública y a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, como gestora del Programa.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Andújar, A. y Feria, J. M. (2013) “Residential mobility and metropolitan housing developments”. En Abstracts of the 25th ENHR International Conference. Overcoming the crisis: integrating the urban environment.
- Arango, J. (2010): “Después del gran boom: la inmigración en la bisagra del cambio”. En E. Aja, J. Arango y J. Oliver Alonso (eds.), *La inmigración en tiempos de crisis*, Anuario de la Inmigración en España, edición 2009. Barcelona: CIDOB Edicions, pp. 52-73
- Burriel, E. (2008). “La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, vol. XII nº270 (64) Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270/sn-270-64.htm>>
- Burriel, E. (2014). “El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio”. En Albertos, J.M. y Sánchez, J.L. (coords.) *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia, Publicaciones de la Universidad de Valencia, 101-140
- Etchezarreta, A.; Hoekstra, J.; Dol, K. y Cano, G. (2012). “De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias”. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XLIV nº 174, 597-613
- Feria, J.M. (coord.) (2008): *Migraciones y movilidad residencial en Andalucía*. Sevilla, Instituto de Estadística de Andalucía.
- Feria, J. M. (2013). “Towards a Taxonomy of Spanish Metropolitan Areas”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 63, 347-376

- Feria, J. M. y Andújar, A. (2015). "Movilidad residencial metropolitana y crisis inmobiliaria". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 35 nº 1, 13-40
- Feria, J. M. y Susino J. (2006): "La dimensión regional y los nuevos referentes espaciales de la movilidad migratoria". En Leal, J. y Fernández Cordón, J. A. (Ed.) *Análisis territorial de la demografía española*. Madrid, Fundación Abril Martorell. 319-360
- Fernández Tabales, A. y Cruz, E. (2013): «Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía». *EURE. Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, vol. 39, nº 116, 5-37
- Geyer, H.S. (ed.) (2002): *International handbook of urban system: studies of urbanization and migration in advanced and developing countries*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- Hall, P. y Hay, D. (1980): *Growth Centres in the European Urban Systems*. Londres, Heineman
- Leal, J. y Cortés, L. (1995): *La dimensión de la ciudad*. Centro de Investigaciones Sociológicas. Madrid
- 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 *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis* (Observatorio Metropolitano de Madrid, ed.). Madrid, Traficantes de Sueños, 25-75
- Naredo, J.M. (2010): "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias". *Boletín CF+S*, 44, 13-27. Disponible en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>.
- Romero, J.; Jiménez, F. y Villoria, M. (2012): "(Un)sustainable territories: causes of the speculative bubble in Spain (1996-2010) and its territorial, environmental and sociopolitical consequences". *Environment and Planning C: Government and Policy*, vol. 30, nº 3, 467-486.
- Rossi, P.H. (1955): *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*. Nueva York. Free Press
- Shulz-Dornburg, J. (2012). *Ruinas modernas. Una topografía de lucro*. Barcelona, Ed. Ambit
- Vinuesa, J. (2013): *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid, Díaz & Pons.