



Delft University of Technology

Madrid: dal collasso al boom

Una storia di diseguaglianza

Arpa Fernández, Javier

Publication date

2025

Document Version

Final published version

Published in

Domus: architettura arredamento arte

Citation (APA)

Arpa Fernández, J. (2025). Madrid: dal collasso al boom: Una storia di diseguaglianza. *Domus: architettura arredamento arte*, (1098), 20.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Green Open Access added to TU Delft Institutional Repository

'You share, we take care!' - Taverne project

<https://www.openaccess.nl/en/you-share-we-take-care>

Otherwise as indicated in the copyright section: the publisher is the copyright holder of this work and the author uses the Dutch legislation to make this work public.

Madrid: dal collasso al boom. Una storia di diseguaglianza

Madrid: from collapse to boom, a tale inequality

Madrid è diventata una delle locomotive d'Europa: attira investimenti, turismo e un flusso di residenti internazionali. Sotto la superficie brillante, però, c'è una preoccupante storia di costi immobiliari e disuguaglianza crescente. Dopo la crisi finanziaria del 2008 la città fu afflitta da un catastrofico collasso abitativo che lasciò in abbandono interi quartieri, emblema delle conseguenze di urbanizzazione incontrollata e pratiche speculative.

Oggi la sorte di Madrid è diversa. Nel 2024 l'economia spagnola fu definita dal settimanale *The Economist* "la migliore del mondo per prestazioni". Madrid, polo finanziario del Paese, ha avuto un ruolo-chiave. Il dinamismo dell'economia ha avuto un riflesso sul mercato immobiliare: i prezzi delle proprietà di lusso l'anno scorso sono cresciuti di oltre il 10 per cento, sulla spinta di ricchi acquirenti latinoamericani in cerca di un'alternativa sicura alla Florida di Trump. Il valore degli immobili è salito alle stelle, tagliando fuori le famiglie e i residenti più giovani. Nel 2024 il prezzo

delle case è salito del 12 per cento e gli affitti hanno subito una tendenza analoga. L'incremento demografico aggrava il problema. L'area metropolitana oggi supera i sette milioni di abitanti, sull'onda dell'immigrazione internazionale e da altre parti della Spagna. Questa rapida crescita ha messo sotto pressione un'offerta residenziale già limitata, paralizzata da un decennio dopo lo scoppio della bolla. L'amministrazione è stata a lungo caratterizzata da politiche ultraliberiste che, facendone una delle principali città europee per investimenti immobiliari (seconda solo a Londra), hanno peggiorato la crisi dell'abitazione. Le istituzioni regionali hanno varato alcuni programmi di affitto a prezzo contenuto e il governo nazionale ha introdotto insufficienti calmieri, ma occorrono con urgenza strategie coraggiose. Le prospettive dell'edilizia sociale pubblica sono scoraggianti. Non è in corso quasi alcuna iniziativa di edilizia residenziale sociale o di tipo cooperativo.

Fa eccezione in questa carneficina ultraliberista la cooperativa *Entrepatrios*, cui si

deve un pionieristico progetto di *cohousing* di *sAtt Arquitectura*. La crisi abitativa ha acceso un diffuso scontento, soprattutto tra le generazioni più giovani, che si sentono sempre più emarginate in una città che non si possono più permettere di chiamare la loro casa. Alla frustrazione si aggiunge l'eccesso di turismo, con la proliferazione di piattaforme d'affitto a breve termine, espellendo ulteriormente i residenti di lungo periodo. I problemi di Madrid rispecchiano quelli di molte città di tutto il mondo. Affrontarli richiede un cambiamento di prospettiva: dal considerare la casa come un bene a riconoscerla come un diritto umano fondamentale. L'abitazione a prezzo contenuto non può dipendere solo da qualche cooperativa: la soddisfazione della domanda richiede un coinvolgimento attivo del settore pubblico. Diffondere l'edilizia sociale e imporre regole più rigide al surriscaldato mercato residenziale sono questioni essenziali. Ma resta il punto critico: c'è la volontà politica di realizzare questi provvedimenti? O la storia non fa altro che ripetersi?

Madrid has become a European powerhouse, attracting investment, tourism and international residents. Yet under the surface lies a troubling story of rising housing costs and inequality. After the 2008 financial crisis, the city bore the brunt of a catastrophic housing bubble collapse, leaving neighbourhoods abandoned, symbolising the consequences

of unchecked urbanisation and real estate speculation. Today, Madrid's fortunes have shifted. In 2024, *The Economist* ranked Spain's economy as the world's best-performing. As the country's financial hub, Madrid has played a key role in this success. This dynamism is reflected in the real estate market: luxury property prices have surged by over 10 per cent in the past year, driven by

wealthy Latin American buyers seeking a secure alternative to Trump's Florida. In 2024, housing prices rose by 12 per cent, with rents following a similar trend, pricing out residents. Adding to the challenge is Madrid's demographic growth. Driven by international and domestic migration, the conurbation now exceeds seven million residents,

straining an already limited housing supply that has been paralysed for nearly a decade. Madrid's governance has long adopted ultraliberal policies that, while making it one of Europe's top cities for real estate investment – second only to London – have worsened the housing crisis. Local authorities have implemented few rental measures, and the national government has introduced insufficient rent caps to curb speculative increases. Discouragingly, almost no social, affordable or cooperative housing is being developed. An exception amid this ultraliberal carnage is the *Cooperativa Entrepatrios*. Responsible for a pioneering cohousing project designed by *sAtt*, it offers hope by prioritising community and affordability. The housing crisis has sparked extensive discontent, mainly among younger generations who feel increasingly alienated in a city they can no longer afford. This frustration is compounded by overtourism, which has fuelled short-term rentals and further displaced long-time residents. Madrid's challenges mirror those of many cities. Addressing these issues requires a shift in perspective – from treating housing as a commodity to recognising it as a human right. Affordable housing cannot rely only on a few cooperatives. Meeting demand requires the public sector to expand social housing and enforce stricter regulations in the overheated housing market. But is there the political will to make it happen? Or is history repeating itself?



1 Quartiere El Cañaveral di Madrid nel 2013, abbandonato da un decennio. **2** Quartiere El Cañaveral di Madrid nel 2024. **3** Entrepatrios Las Carolinas, cohousing ecologico, progetto della cooperativa Entrepatrios e di *sAtt Arquitectura*, 2018.

1 El Cañaveral neighbourhood of Madrid in 2013, abandoned for a decade. **2** El Cañaveral neighbourhood of Madrid in 2024. **3** Entrepatrios Las Carolinas, ecological cohousing project by the *Entrepatrios cooperative and sAtt Arquitectura*, 2018.