

- ▲ **Palabras clave/** Financiarización, política habitacional, fondos de inversión, precarización.
- ▲ **Keywords/** Financing, housing policy, investment funds, precariousness.
- ▲ **Recepción/** 20 de julio de 2019
- ▲ **Aceptación/** 15 de enero de 2020

Financiarización de la vivienda social Precarización habitacional y presión por desplazamiento en Carabanchel, Madrid¹

Financing of social housing Housing insecurity and pressure due to displacement in Carabanchel, Madrid

Hernán Orozco

Dr.(c) Arquitectura y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
Académico Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial.
Universidad Tecnológica Metropolitana
h.orozor@utem.cl

RESUMEN/ La crisis financiera mundial de 2009 permitió el despliegue de capitales que aprovecharon la depreciación generalizada para adquirir activos con fines especulativos en todo el planeta. En Madrid, grandes inversionistas transnacionales compraron parte de la vivienda pública al Estado, concentrada en barrios populares como Carabanchel. Este trabajo busca reflexionar sobre el rol del Estado en este proceso de financiarización o explotación del valor de cambio de viviendas –otora públicas– y que ahora son bienes comercializables en mercados financieros. El análisis se realiza en dos partes: una aproximación metropolitana que representa la localización de las viviendas vendidas y una aproximación local –a partir de la observación en terreno y entrevistas a vecinos afectados– que permite adentrarse en la experiencia cotidiana vivida. Destacan entre los efectos del proceso un escenario de precarización habitacional, formas de organización vecinal y, principalmente, diversas formas de presión por desplazamiento. **ABSTRACT/** The 2009 global financial crisis allowed the deployment of capital that took advantage of the general depreciation to acquire assets for speculative purposes all over the planet. In Madrid, large transnational investors bought part of the public housing from the State, concentrated in popular neighborhoods such as Carabanchel. This paper seeks to reflect on the role of the State in this process of financialisation or exploitation of the exchange value of houses –another public- and which are now tradable goods in financial markets. The analysis is carried out in two parts: a metropolitan approximation that represents the location of the houses sold and a local approximation - based on field observation and interviews with affected neighbors - that allows us to enter into the daily experience lived. Among the effects of the process, a scenario of housing precariousness, forms of neighborhood organization and, mainly, various forms of pressure due to displacement stand out.

MARCO CONCEPTUAL

La vivienda como necesidad multifactorial

La vivienda es un concepto que considera gran cantidad de variables, algunas de carácter físico (tipología, tamaño, materialidad o localización), otras socio-psicológicas, como sus características simbólicas, culturales, identitarias y su capacidad de cobijar (valor de uso) y, finalmente, otras económicas, como su valor como patrimonio o inversión (valor de cambio).

Esta multifactorialidad explica en parte que los estudios sociológicos sobre la vivienda se hayan desarrollado desde múltiples enfoques, entre ellos: las explicaciones estructurales de la ciudad mediante el estudio del mercado inmobiliario; los tipos de propiedad como indicadores de estratificación socioeconómica o sociocultural (Saunders 1984); o el enfoque económico-político que propone la vivienda como determinante del capitalismo contemporáneo (Aalbers 2016).

La predominancia de la variable económica es reconocible, ha determinado que el problema de la vivienda sea asumido principalmente como uno de producción y acceso, y que entre los principales factores de satisfacción estén la seguridad en la tenencia y el precio (Foley 1980). Asimismo, la carga excesiva del costo de la vivienda ya es considerado un problema de la misma relevancia que las condiciones físicas inadecuadas, el hacinamiento u otros similares.

¹ Investigación apoyada por Proyecto Internacional de Investigación "CONTESTED_CITIES: Ciudades en disputa" (ver <http://contested-cities.net>).

La vivienda como derecho y política pública

Desde la cuestión política, la vivienda es considerada como un bien de primera necesidad en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, según la cual: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”*.

Esta declaración fue asumida por los Estados de bienestar como obligación y se implementaron políticas para garantizar dicho derecho y paliar la conflictividad social derivada de su insatisfacción (Vinuesa y Palacios 2008), interviniendo los mercados en menor o mayor medida. La vivienda también ha sido preocupación de los Estados (neo)liberales, aunque no bajo un enfoque de derecho, sino como un problema económico de los hogares que no pueden satisfacer por sí mismos esta necesidad en el mercado (Doling 1997)². Los tipos de política habitacional pueden explicarse según sus principales transiciones a nivel mundial (Vinuesa y Palacios 2008), a saber: **(1)** el cambio desde el apoyo del Estado a la gestión y construcción de proyectos (“a la piedra”) hacia la entrega de *vouchers* para apoyar la compra de la producción privada (“a la persona”); y **(2)** el cambio desde políticas de vivienda en alquiler controlado hacia políticas de fomento de la propiedad bajo el paradigma neoliberal, convirtiendo a proletarios en propietarios³. Este doble proceso de privatización disminuyó la presencia del Estado en las decisiones de producción, consumo y financiamiento de la vivienda, todo lo cual había alcanzado su máxima expresión en la postguerra europea y luego de la depresión de 1930 en Estados Unidos. Desde ese momento, el Estado se ha limitado a ser regulador del equilibrio entre *stock* y déficit y usa la política habitacional como estabilizador del sistema económico y político en su conjunto (Haila 2019).

Financiarización de la vivienda

La financiarización se puso en evidencia como fenómeno global principalmente luego de la crisis económica mundial del año 2009, empujada por las crisis hipotecarias española y *subprime* en Estados Unidos, las que demostraron tener relación directa con el mercado inmobiliario (Daher 2013). Sin embargo, cabe mencionar que se había reconocido ya desde fines del siglo XVII (Muller 2002) y como tendencia creciente desde la década de 1980 (Sassen 2014). El concepto se usa para referirse a una amplia gama de fenómenos que tienen en común el uso de los bienes inmuebles o del suelo como capital invertido en instituciones financieras, diferente a aquél que se invierte en actividades productivas. Lo anterior se explica por la caída de la renta del primer circuito del capital (la industria) y el aumento de las rentas en el segundo circuito, como es el mercado del suelo y la vivienda (Harvey 2005).

En el caso español, cabe poner el fenómeno en contexto histórico, pues no aparece como mera innovación bancaria, sino que está enmarcado en un largo proceso en el cual se puso al desarrollo inmobiliario como motor del crecimiento económico y a la deuda hipotecaria como combustible de un sistema que reemplazara las desgastadas economías industriales en declive desde los años 70 (López y Rodríguez 2010). Las normativas de liberalización del suelo y dinamización inmobiliaria se complementaron con políticas que permitieron el desarrollo de instrumentos financieros que, en el corto plazo, implicaron que muchos vieran en la vivienda un objeto de acumulación, pero que, a mediano y largo plazo, se transformara en objeto de desposesión (García y Janoschka 2016). Así, es posible afirmar que la vivienda es fundamental para el proceso de circulación secundario del capital en diversas formas (Aalbers 2016), como: ganancia para constructores, desarrolladores y agentes intermediarios especuladores, bien de consumo de los propietarios, forma de

fijación de capital, intereses para los financistas y aval para préstamos de dinero, entre muchas otras.

A estos mecanismos de rentabilidad se agregan ahora los instrumentos de financiarización como: la titulación o venta de la deuda hipotecaria por parte de los bancos, los fideicomisos de inversión inmobiliaria administrados por empresas que administran bienes raíces y pagan dividendos a sus accionistas o las hipotecas de alto riesgo compradas por fondos de inversión que las subdividen para volver a venderlas.

A pesar de la diversidad de fórmulas, es posible reconocer obstáculos para tratar el suelo y la vivienda como bienes puramente financieros (Aalbers 2016).

El primero es la dificultad de constituir a los propietarios y sus intereses como un grupo homogéneo. Una estrategia desplegada parece ser convertir a todos los propietarios en especuladores extractores de renta, eliminando para ellos el valor de uso.

El segundo obstáculo es la divisibilidad limitada de los bienes inmuebles, problema resuelto por los nuevos instrumentos financieros que han permitido la aparición de “microinversionistas” que compran partes de viviendas, de suelo o de deuda (Aalbers 2016). Lo anterior ha configurado un sistema supuestamente robusto, construido bajo el discurso de que los asalariados ordinarios y las clases medias también pueden beneficiarse de las rentas de un mercado inmobiliario abierto para todos.

Todas estas estrategias de maximización del valor de cambio en desmedro del valor de uso muchas veces son desconocidas para los usuarios de la vivienda. Lo anterior determina el primero de los intereses de este trabajo, que es, analizar la experiencia de los vecinos (espacio vivido) en los barrios donde se concentra un fenómeno que, a la fecha, ha sido abordado preferentemente desde las variables económicas. Esto tiene directa relación con lo conceptualizado como dialéctica del espacio, que considera la producción

² Pocas veces el problema ha sido considerado un defecto de los mercados que no satisfacen toda la demanda.

³ En 1957, el ministro de vivienda franquista José Luis Arese, expone: “Queremos un país de propietarios, no de proletarios” (López y Rodríguez 2010 p. 237), haciendo referencia a la condición de tenencia de la vivienda, pero también a la identidad política de los grupos más vulnerables.

de este como un ensamblaje entre significaciones, valoraciones y experiencias (Lefebvre, [1974] 2013) y, específicamente, con la contraposición entre el espacio vivido (subjetivo y experimentado) y el espacio concebido (objetivo y medible).

Financiarización impulsada por el Estado

A pesar del supuesto de que los mercados financieros son suficientemente rentables para desarrollarse por sí mismos, la financiarización ha implicado generalmente intervenciones estatales que involucran políticas económicas, financieras y de planificación (Harvey 2005). La expansión de esta lógica ha llevado a los Estados a desarrollar políticas preferentemente indirectas de apoyo al proceso, como por ejemplo la entrega de propiedad de suelo público o la entrega de subsidios a concesionarias e inversionistas internacionales (Aalbers 2016). También se han impulsado políticas que guían decisiones hipotecarias independientes del capital social y económico de las personas, mantenido así el crecimiento de los mercados financieros. Algunos ejemplos son la multipropiedad de viviendas adquiridas mediante la desregulación de las hipotecas o la desregulación tributaria que ha fomentado el uso de la vivienda como mecanismo de inversión libre de impuestos.

También se han impulsado políticas directas, específicamente en el ámbito de la vivienda social o de protección oficial, a través de la venta de miles de inmuebles de este tipo a fondos de inversión internacionales por parte de organismos públicos nacionales o locales. Este es uno de los mecanismos más sofisticados de engarce entre el Estado y la vivienda como instrumento financiero, solo posible en contextos de crisis y aceleración de la acumulación, una paradoja de la última fase del capitalismo (Harvey 2005). Estos procesos se han registrado en diversas ciudades, entre ellas Londres, donde cientos de hectáreas de suelo han sido concesionadas con el objetivo de generar “comunidades mixtas” de administración privada (Beswick et al. 2016); Berlín y Nueva York, donde se vendieron masivamente viviendas con alquiler regulado a empresas de bienes raíces o inversionistas (Fields y Uffer 2016); y en Madrid, donde miles de viviendas de alquiler social se pusieron a la venta a fondos de inversión internacional (Janoschka et al. 2019). Estos ejemplos permiten emplazar al Estado en cuanto se incumple su supuesto rol de protección social y del bien común para promover la financiarización de la vivienda en favor de intereses económicos. Este es el segundo interés declarado del presente trabajo, el cual considera describir algunas

representaciones (espacio concebido) metropolitanas de la financiarización como resultado de la acción de las instituciones públicas y privadas.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La investigación corresponde a un estudio de caso con metodología mixta cuyo trabajo de campo se realizó entre agosto y diciembre de 2016. Se aborda el análisis en dos escalas con objetivos diferenciados. La primera aproximación es regional y cuantitativa a partir de la tabulación y georreferenciación de datos del catastro de ventas de viviendas públicas en Madrid, desarrollado por el autor mediante revisión documental. El objetivo es representar el fenómeno en la escala metropolitana y fundamentar en parte la elección del caso. La segunda y principal aproximación es local y cualitativa; su objetivo es relevar la experiencia cotidiana (vívida) de la financiarización en el barrio de Carabanchel, elegido por ser una de las concentraciones más notables de viviendas vendidas a fondos de inversión (junto con Vallecas) y porque durante 2016 en él existían organizaciones sociales activas. A pesar de que el trabajo no intenta presentar al barrio como caso representativo, es posible reconocerlo como pionero en organización vecinal frente al fenómeno.

FONDO	FILIAL ESPAÑA	VIVIENDAS	SUP. (M²)	LOCALIDADES
Blackstone ⁴	Fidere - Magic Real Estate	2.507	153.799	Carabanchel, San Cristóbal, Lope de Vega, Vallecas, Torrejón de Ardoz, Paracuellos, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón, Valdemoro, Guadalajara, Getafe y Móstoles
Goldman Sachs ⁵	Azora - Hispania	484	43.054	Sanchinarro, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes
	Azora - Lazora	4.327	S/I	Alcorcón, Aranjuez, Carabanchel, Leganés, Móstoles, Parla, Pavones, Pinto, Rivas, Sanchinarro, Vallecas, Villalba y Villaverde
Total		7.318	196.853	

Tabla 1. Número de viviendas de protección oficial vendidas a FIDERE y AZORA, Madrid (fuente: Catastro del autor).

⁴ Informe Fidere 2015. Disponible en <http://www.fidere-socimi.com/wp-content/uploads/2015/06/DIM.pdf>. Revisado el 1 de julio de 2019.

⁵ Informe Hispania 2015. Disponible en <http://www.hispania.es/informeanual2015/es/>. Revisado el 1 de julio de 2019.

Las fuentes de información cualitativas fueron: **(1)** fotografías y notas de campo tomadas durante 10 jornadas de cuatro horas de duración promedio, en distintos horarios diurnos; **(2)** notas de ocho reuniones convocadas por dos organizaciones de afectados distintas y **(3)** quince entrevistas semiestructuradas a inquilinos de diferentes edades y género (todos adultos). Esta información fue procesada mediante dos categorizaciones y con codificación simple (sin software especializado). Los principales códigos fueron: efectos físicos y precarización, afectación a la vida cotidiana, estrategias de desplazamiento y formas de resistencia.

RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN

Catastro metropolitano

En Madrid, las políticas de vivienda están a cargo del Gobierno Regional, mediante la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), y del Gobierno Local, a través del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El mecanismo tradicional adoptado por ambas desde la década de 1980 son los subsidios a determinadas promociones privadas para que bajen los precios a ciertas familias escogidas, estimulando la propiedad⁶. En este escenario aparecen iniciativas para un pequeño nicho de población mayormente vulnerable, ofreciéndoles un pago diferenciando de renta en edificios de propiedad pública (Pareja y Sánchez 2017). Para el año 2012, IVIMA y EMVS tenían aproximadamente 11.850 viviendas de alquiler ubicadas en el Municipio de Madrid, equivalente al 0,75% del parque de viviendas (Janoschka et al. 2019).

En 2009, la crisis económica mundial tuvo su epicentro en el mercado inmobiliario español. La construcción de viviendas disminuyó en 90%, los precios bajaron entre 40% y 60%, el desempleo impidió a un porcentaje importante de las familias pagar las hipotecas y el sistema bancario tuvo que ser rescatado por el Estado (Janoschka 2015).

Por su parte, en 2013 y con la excusa de generar liquidez para paliar la crisis, los

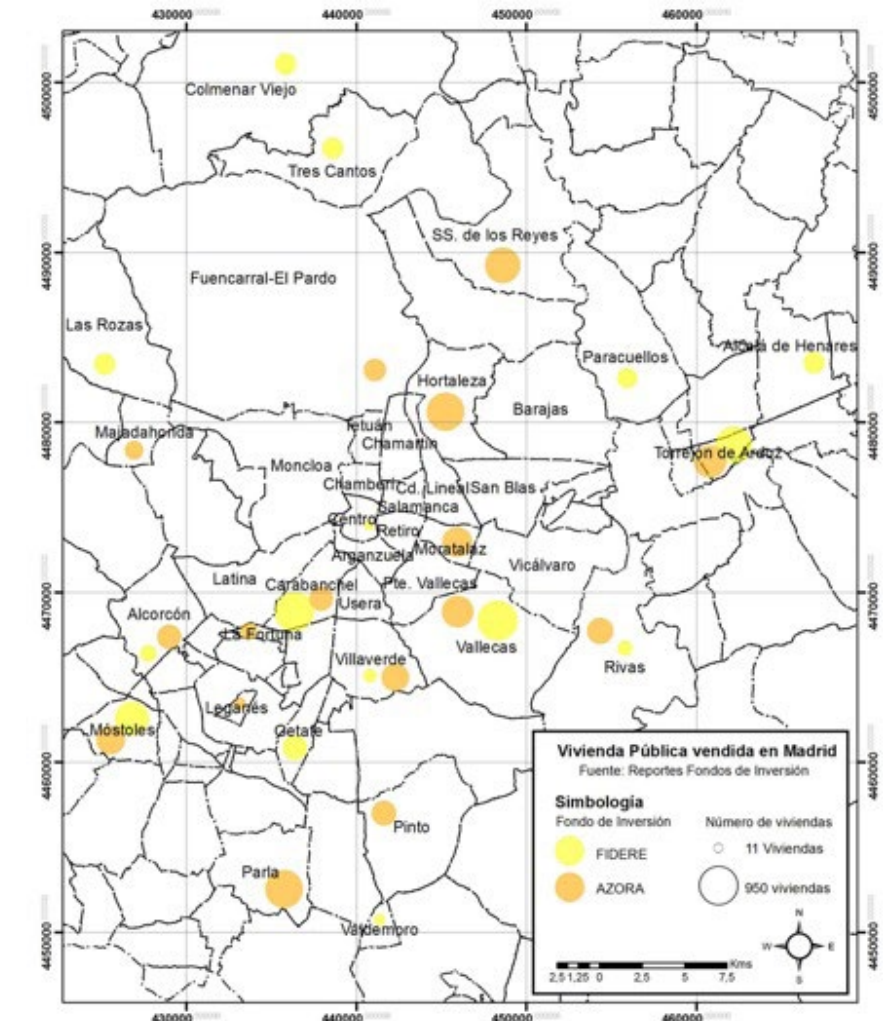


Figura 1. Viviendas vendidas a inversores, Madrid (fuente: Catastro del autor, 2016).

gobiernos regionales y locales decidieron vender parte de las viviendas públicas en licitaciones que hoy se encuentran judicializadas por diversos motivos. En el marco de estas transacciones, el grupo internacional de inversión Blackstone –con su filial Fidere– compra a EMVS cerca de 2.500 viviendas, mientras que el grupo Goldman-Sachs –con su filial Azora– adquiere otras 4.800 del IVIMA (tabla 1). El catastro georreferenciado de las

ventas evidencia la descentralización y la dispersión del problema en la región (ver figura 1), lo que en cierta medida explica su invisibilización a nivel metropolitano. Sin embargo, esto también muestra que la mayor parte del stock vendido se concentró en dos distritos periféricos que coinciden con los principales planes de expansión de la ciudad de las últimas décadas, es decir Vallecas y Carabanchel. De las 7.300 viviendas, el 70% se

⁶ Entre 1991 y 2016, en Madrid se compraron 229.000 Viviendas de Protección Oficial (Comunidad de Madrid, 2017).

encontraban ocupadas por beneficiarios de la política de alquiler social; por lo tanto, se estima que los afectados por el proceso superan las 20.000 personas. Aunque este número es considerado menor en comparación con los cientos de miles de desahucios en la ciudad y el país (Janoschka et al. 2019), es importante considerar el significado concreto de esta decisión pública. Así, la financiarización de la vivienda pública en Madrid implicó que el Estado perdiese su capacidad de resguardar a familias vulnerables en barrios periféricos. Esto permitió a las compañías convertir viviendas en activos financieros generadores de ganancias para los inversores por dos vías: por una parte, el aumento de los precios de los inmuebles que adquirieron en liquidación y mediante los dividendos que genera la administración y por otra, la gestión de nuevas condiciones de alquiler en una ciudad que ya recupera los precios previos a la crisis.

El barrio de Carabanchel y la precarización habitacional

Carabanchel -en la periferia suroeste del Municipio de Madrid- es el distrito más poblado y denso de la ciudad, con aproximadamente 250.000 habitantes (INE 2017). Se conecta con el centro a través de la carretera M40, el Metro y trenes de cercanía. Su morfología urbana combina avenidas amplias, espacios verdes y deportivos generosos, con edificios continuos de siete pisos recubiertos de un característico ladrillo rojo (imagen 1). El desarrollo de Carabanchel se debe a dos procesos de expansión sucesivos. Carabanchel Alto, que entre los años 1950 y 1970 albergó principalmente a clases medias trabajadoras que se mezclaron en la década de 1980 con la llegada de técnicos, trabajadores calificados y algunos profesionales (Moreno 1987). Y Carabanchel Bajo, que entre fines de la década de 1990 y la de 2000 aumentó la mezcla social debido a la regulación que determinó que, de las 11.350 viviendas a construir, 35% serían a precios de mercado, 55% tendrían protección



Imagen 1. Carabanchel (fuente: El autor, 2016)

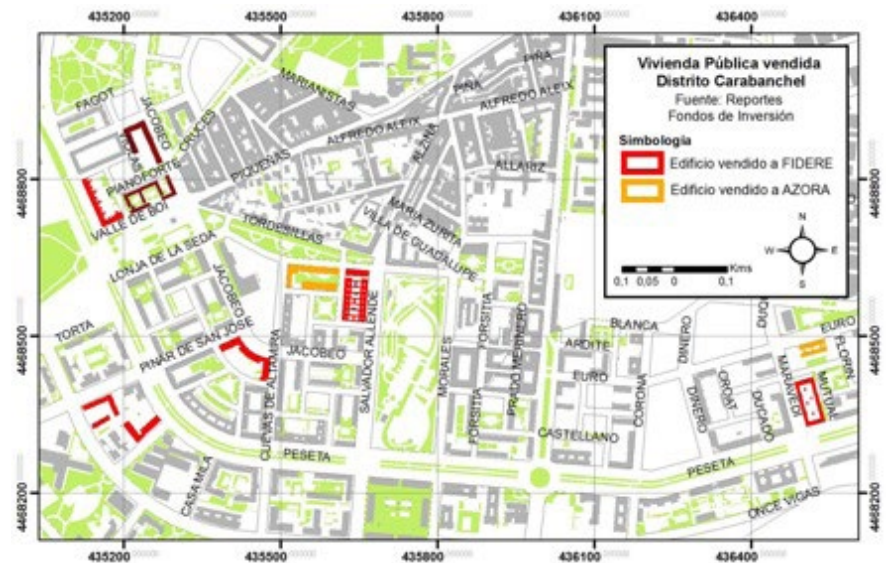


Figura 2. Viviendas vendidas a inversores, Carabanchel (fuente: Elaboración propia, 2016).



Imagen 2. Arquitectura de la vivienda vendida (fuente: El autor, 2016).

oficial y 10% serían construidas directamente por IVIMA y el EMVS para alquiler.

Estas 1.100 viviendas son las que fueron vendidas en 2013 a los fondos denominados "buitres" y corresponden a ocho edificios con más de 900 viviendas vendidos por EMVS a Fidere y dos edificios con cerca de 200 viviendas que IVIMA vendió a Azora.

Estos se encuentran a pocas calles de distancia, y agrupados de a dos o tres en las mismas manzanas. Además, se encuentran en lugares estratégicos del diseño urbano del ensanche (figura 2).

Además, estos edificios son ejemplos de arquitectura vanguardista de principios del siglo XXI: en términos de altura se asemejan al resto del barrio, pero formalmente se diferencian de manera notable pues contrastan con la estética de edificación continua cubierta de ladrillo rojo (imagen 2).

Estos edificios, de agrupación aislada y arquitectura singular, tienden a centrarse en sí mismos, desarrollándose en torno a pequeños espacios comunes y húmedos patios interiores, y cerrándose en general hacia el espacio público. Esto marca desde un principio una diferencia simbólica entre la vivienda en propiedad y la de alquiler social.

El material de construcción básico de estos nuevos edificios es el hormigón gris; solo partes de algunos están cubiertas con elementos como balcones de colores, azulejos o revestimientos metálicos. No obstante, esos mismos elementos dañados u oxidados demuestran uno de los principales efectos físicos de la financiarización, que es el abandono de las reparaciones y la desinversión generalizada (imagen 3).

Así, los inquilinos enfrentan a diario azulejos rotos, ventanas dañadas y luces fundidas como una de las consecuencias directas en su cotidianidad. Algunos de ellos abandonaron las viviendas que alquilaron durante años mientras que otros, que tenían la opción de compra, no la ejercieron. Carlos, residente español de 40 años, comenta:

"Cuando llegaron [los fondos de inversión] dejaron de reparar las averías y de mantener las áreas verdes... los vecinos se van, no

dejaron de reparar las averías y de mantener las áreas verdes... los vecinos se van, no

dejaron de reparar las averías y de mantener las áreas verdes... los vecinos se van, no



Imagen 3. Deterioro de viviendas (fuente: El autor, 2016).

están comprando, yo he estado alquilando, pagando 600 euros durante ocho años, pero en estas condiciones será mejor marcharse, no comprar mi piso... me apena, no sabemos lo que pasará”.

El desencadenamiento de procesos de precarización habitacional física también tiene impactos emocionales, siendo un tema bastante recurrente en las entrevistas. La desinversión se configura como forma indirecta de presión a los arrendatarios por parte de los fondos, que buscan desplazar a los grupos que pagan menos alquiler y con ello aumentar las ganancias para sus inversionistas.

Los vecinos, de la individualidad a la organización

La financiarización como proceso tiene relación directa con la macroeconomía urbana, aunque también impactos directos sobre la microeconomía de las familias, cuestión en la que se ha profundizado poco a la fecha.

Los acuerdos contractuales entre los fondos y las autoridades públicas eran mantener los precios de alquiler social; no obstante, el aumento de los precios se transformó en una constante. María, residente de 60 años de Calle Jacobeo, explica:

“Un día vi las publicidades de estos [Fidere] alquilando pisos en el edificio; en un mes vimos en los recibos que en lugar del logo del ayuntamiento estaba el de estos. Meses más tarde llegó el aviso de que teníamos que firmar nuevos contratos, muchos firmaron... no sabíamos qué hacer, el ayuntamiento no dio respuestas”.

Los aumentos se han justificado por supuestos aumentos en los gastos indirectos, como administración, mantención, servicios, etc. Una arrendataria española de 30 años que vive con su madre en el edificio de calle Valle de Boí explica que, en los últimos cuatro años, la renta se ha incrementado en 40%, aumentando el peso de la vivienda en su presupuesto familiar a más del 50%.



Imagen 4. Promoción de alquileres (fuente: El autor, 2016).

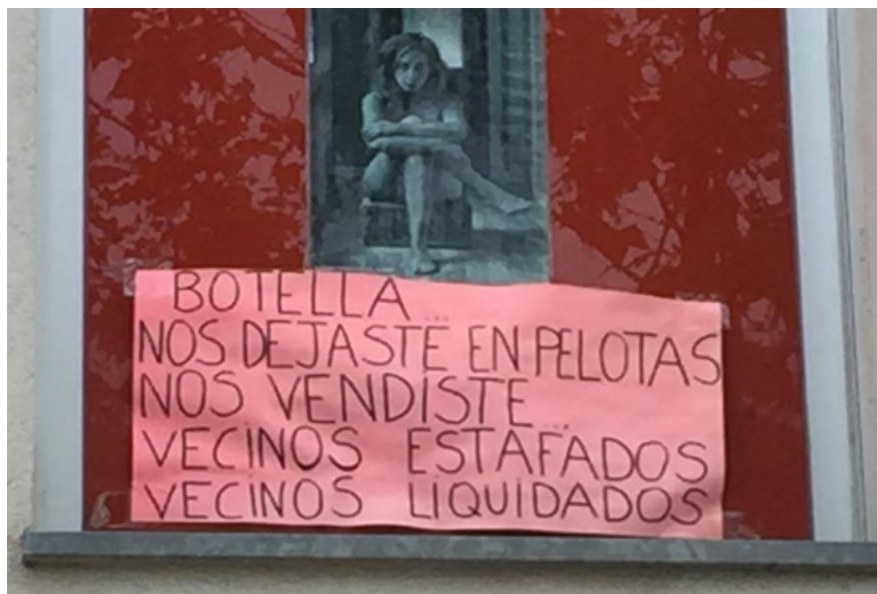


Imagen 5. Formas de visibilización de la organización (fuente: El autor, 2016).

Gracias al contexto de movilización nacional en torno a la emergencia de la vivienda –en medio de la crisis económica derivada de la burbuja inmobiliaria– la principal respuesta de los vecinos fue la organización. Se crearon dos plataformas principales de residentes para luchar contra la transformación de Carabanchel y el uso especulativo de sus hogares.

Una de estas es la Plataforma de Afectados de la Vivienda Pública y Social⁷, que surge bajo el alero de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), principal movimiento social anti desahucios en España (Veciana et al. 2013). La otra es la Asociación de Afectados por la Venta de Viviendas de la EMVS⁸, nacida en el mismo Carabanchel al alero de un partido político. Estos movimientos se organizan a través de asambleas donde desarrollan distintas estrategias, entre ellas la judicialización colectiva, el enfrentamiento de los procesos de desalojo y la visibilización con formas de destacada creatividad (imagen 5), un

paso adelante en organización vecinal que previamente era reconocida por los entrevistados como insuficiente y centrada en interés específicos e individualistas.

Las estrategias de rentabilización y el desplazamiento

La búsqueda destinada a rentabilizar inversiones globales también tiene un correlato local y se basa principalmente en aprovechar la desterritorialización generando diversas empresas intermediarias pequeñas de administración, cobranza y ejecución de desahucios. Esta configuración global-local ha permitido diferentes estrategias.

La primera de ellas es la expulsión de los vecinos morosos y que enfrentan dificultades económicas. Así, el Estado asume los costos sociales de la privatización que él mismo permitió; no solo pagó la construcción inicial y vendió a bajo precio, sino que ahora también recibe a las personas expulsadas nuevamente en las listas de solicitantes de vivienda.

VIVIENDA CARABANCHEL. 15M Y PAVPS ORGANIZAN

ASAMBLEA GENERAL VIVIENDA PÚBLICA CARABANCHEL

Venta Vivienda Pública Parque Público de Viviendas

Burbuja de alquiler 2017 **Lucha Colectiva e Individual**

Fondos Buitre: **Derechos Perdidos**

Testimonios vecinas afectadas por desahucio

Experiencias en la lucha y logros conseguidos

DOMINGO 27 12:00 H

AUDITORIO SALVADOR ALLENDE

<M>- LA PESETA - BUS 118 Y 35

La segunda estrategia es el abordaje individual de cada arrendatario que acreditará condiciones económicas favorables, pidiéndoles renegociación de sus contratos para mantener su hogar. Esta estrategia se basó en la desinformación, ya que pocos sabían que entre las condiciones de venta estaba la posibilidad de rechazar nuevas condiciones.

La tercera estrategia fue el amedrentamiento a los participantes de las organizaciones, por ejemplo, mediante desalojos selectivos de los representantes del movimiento, amenazas explícitas y el esparcimiento de rumores que generaban desconfianza entre los vecinos. Un residente de 35 años que participó en las asambleas explica:

“Se decía... si nos acercábamos a la asamblea seríamos sacados inmediatamente de las listas... nos eliminarían de la EMVS y del ayuntamiento, Botella [ex alcaldesa de Madrid] y Fidere nos iban a tachar y no nos ayudarían”.

⁷ Ver <https://pavpsmadrid.wordpress.com>. Revisado el 1 de julio de 2019.

⁸ Ver <https://twitter.com/afectadosemvs?lang=es>. Revisado el 1 de julio de 2019.

Así, el resultado de la financiarización de la vivienda pública en Carabanchel se traduce en el mantenimiento de los arrendatarios que pueden asumir nuevas condiciones, la presión para desplazar a quienes fueron considerados menos solventes y la llegada inminente de nuevos habitantes de clase media, augurando la pérdida de la mezcla social lograda previamente con la política habitacional de alquiler.

Se trata entonces de un sistema altamente cuestionable donde los vecinos con necesidad de vivienda cumplen un rol en la generación de las rentabilidades para inversores, el papel de demanda cautiva de una oferta cuyo objetivo es la maximización de ganancias de los agentes económicos desterritorializados y donde el Estado asume gran parte de los costos.

CONCLUSIONES

A pesar del bajo impacto cuantitativo, la venta de la vivienda pública en Madrid a fondos de inversión ilustra cómo el capital reorganiza los objetivos de las políticas públicas y la manera en que un nuevo rol del Estado puede facilitar el uso de activos públicos como fuente de rentabilidades especulativas. Además, la inacción posterior del Estado está generando procesos de presión por desplazamiento (Marcuse, 1985) en un posible caso de “gentrificación liderada por el Estado” (Lees 2012), otro paso en el desmantelamiento del Estado de

bienestar y la consolidación del Estado proempresarial (Harvey 2005).

Asimismo, es importante considerar que las relaciones de poder entre capitales, empresas, Estados y políticas son propias de la dimensión del espacio concebido, uno que se intenta establecer por los agentes públicos y privados en escalas como la metropolitana, y donde las personas tienen bajas posibilidades de incidir.

Lamentablemente, este parece haber sido el espacio tradicional de los tomadores de decisiones en la ciudad de Madrid, pues es clara la despreocupación por los impactos cotidianos de esta decisión.

Entonces, se considera necesario integrar distintas escalas en el estudio de los espacios de la financiarización; por un lado, la descripción de los procesos metropolitanos cuantificados y representados territorialmente y por otro, el estudio cualitativo de los impactos sobre las experiencias cotidianas.

En Carabanchel, el macroproceso de pérdida de valor de uso y alza del valor de cambio se traduce en: **(1)** Precarización habitacional por desinversión, **(2)** pérdida de la mezcla social del barrio, **(3)** intentos de atomización de la organización vecinal y **(4)** desplazamiento de las clases más bajas y despojo (Sassen 2014; Harvey 2003). No obstante, también es posible reconocer que el proceso ha permitido nuevas formas de movimiento ciudadano, en un intento de los habitantes por entrar en la

disputa por el espacio concebido.

Así, elementos tan cotidianos como la vivienda se han convertido en base del modelo capitalista actual mediante tres pilares relacionados con los mercados inmobiliarios metropolitanos y globales: La propiedad, el proempresarialismo (apalancamiento del Estado al mercado) y la acumulación de riqueza material. Los bienes inmuebles se han transformado en vehículos de circulación de capital entre los circuitos industriales, inmobiliarios y, ahora también, financieros.

Las políticas habitacionales que durante décadas se debatieron entre los subsidios a “la piedra” y los subsidios a “las personas” como elementos propios de la ciudad entendida como constructo socio-material, parecen estar decidiendo ahora por una nueva fórmula: la movilización del capital invertido en instituciones de tipo financiero; un capital altamente especulativo, rentista, ficticio y parasitario. En definitiva, la financiarización ha convertido los espacios que permitían la reproducción social en espacios para la reproducción de capital, alejando la posibilidad de reconocer la vivienda como un derecho humano o una aspiración socialmente reconocida (Roynick 2013) y proponiendo más bien que el “derecho” es a comprarla, venderla, alquilarla o transarla en bolsa, reorganizando así la vida social de la ciudad y el espacio vivido. ▲■■

REFERENCIAS

- Aalbers, Manuel. 2016. *The Financialization of Housing. A political economy approach*. Londres: Routledge.
- Beswick, Joe, Georgia Alexandri, Michael Byrne, Sonia Vives-Miró, Desiree Fields, Stuart Hodgkinson y Michael Janoschka. 2016. Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. *City* 20.2.
- Daher, Antonio. 2013. El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE* (Santiago) 39.118.
- Doling, John. 1997. *Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialized Countries*. New York: St. Martin's Press.
- Fields, Desiree y Sabina Uffer. 2016. The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.
- Foley, Donald. 1980. The sociology of housing. *Annual Review of Sociology*, 6(1), 457-478.
- García, Eva y Michael Janoschka. 2016. Derecho a la vivienda y crisis económica: la vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad y Territorio* 48.188: 213-228.
- Haila, Anne. 2019. Financialization and Real Estate. En Anthony Orum, Serena Vicari y Javier Ruiz-Tagle (Eds.), *A Companion to Urban and Regional Studies*. New Jersey: Wiley-Blackwell.
- Harvey, David. 2003. The right to the city. *International Journal of urban and regional research*, 27.4. 939-941.
- Harvey, David. 2005. *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- INE. 2017. *Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2017*. Madrid: Instituto Nacional de Estadísticas.
- Janoschka, Michael. 2015. Politics, citizenship and disobedience in the city of crisis: a critical analysis of contemporary housing struggles in Madrid. *Journal of the Geographical Society of Berlin* 146.
- Janoschka, Michael, Georgia Alexandri, Sonia Vives-Miró y Hernán Orozco. 2019. Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies*. En imprenta.
- Lees, Loretta. 2012. Social Mix and the City: Challenging the Mixed Communities Consensus in Housing and Urban Planning Policies. *International Planning Studies*, 17(4), 421-423.
- Lefebvre, Henri. [1974] 2013. *La producción del espacio*. Madrid: Traficante de Sueños.
- López, Isidro y Emmanuel Rodríguez. 2010. *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Marcuse, Peter. 1985. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. UJurb. & Contemp.* 28: 195.
- Moreno, Antonio. 1987. *La diferenciación social del espacio en Carabanchel*. *Anales de geografía Universidad Complutense*. Madrid: Ediciones Complutense.
- Muller, Jerry. 2002. *The Mind and The Market. Capitalism in Western Thought*. New York: Anchor Books.
- Pareja, Montserrat y Teresa Sánchez. 2017. More social housing? A critical analysis of social housing provision in Spain. *Critical Housing Analysis* 4.1. 124-131.
- Rolnik, Raquel. 2013. Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of urban and regional research* 37.3.
- Sassen, Saskia. 2014. *Expulsions. Brutality and Complexity in the Global Economy*. Cambridge: Harvard University Press.
- Saunders, Peter. 1984. Beyond housing classes: the sociological significance of private property rights in means of consumption. *International Journal of Urban and regional research* 8.2: 202-227.
- Veciana, Paula, João França, y Jordi Mir Garcia. 2013. *La Plataforma de Afectados por la Hipoteca y su capacidad de movilización e incidencia social*. Disponible en: fes-sociologia.com/la-plataforma-de-afectados-por-la-hipoteca-y-su-capacidad-de-movilizacion-e-incidencia-social/congress-papers/1000
- Vinuesa, Julio, y Antonio Palacios. 2008. Marco normativo y organizativo. En Luis Moya (Ed.) *La vivienda social en Europa*. Madrid: Maira Libros.