

Ricardo Méndez

Ciudades en venta

Estrategias financieras
y nuevo ciclo inmobiliario en España



Ciudades en venta

Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España

Ricardo Méndez

Universitat de València



Colección: Desarrollo Territorial, 21
Director de la colección: Joan Romero
Cátedra de Geografía Humana. Universitat de València

Consejo editorial:

Nacima Baron	École d'Urbanisme de Paris
Dolores Brandis	Universidad Complutense de Madrid
Gemma Cànoves	Universidad Autónoma de Barcelona
Inmaculada Caravaca	Universidad de Sevilla
Josefina Cruz Villalón	Universidad de Sevilla
Carmen Delgado	Universidad de Cantabria
Josefina Gómez Mendoza	Universidad Autónoma de Madrid
Francesco Indovina	Istituto Universitario di Architettura di Venezia
Oriol Nel·lo	Universidad Autónoma de Barcelona
Andrés Pedreño	Universidad de Alicante
Rafael Mata	Universidad Autónoma de Madrid
Carme Miralles	Universidad Autónoma de Barcelona
Ricardo Méndez	CSIC
Joaquim Oliveira	Director de Política Regional y Urbana de la OCDE
José Alberto Rio Fernandes	Universidade do Porto
Andrés Rodríguez-Posse	London School of Economics
Julia Salom	Universitat de València Estudi General
Joao Seixas	Universidade Nova de Lisboa

© Del texto: Ricardo Méndez, 2019

© De la presente edición: Publicacions de la Universitat de València, 2019

Publicacions de la Universitat de València
puv.uv.es
publicacions@uv.es

Coordinación editorial: Juan Pérez Moreno y Amparo Jesús-María Romero
Corrección: David Lluch Almenar
Maquetación: Arantxa Pérez
Diseño de la cubierta: Celso Hernández de la Figuera

ISBN: 978-84-9134-549-7 (papel)
ISBN: 978-84-9134-995-2 (PDF)
DOI: <http://dx.doi.org/10.7203/PUV-OA-995-2>

Edición digital



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional.

Contenidos

Lista de figuras	7
Lista de tablas	11
Introducción	13
CAPÍTULO 1. Financiarización, desarrollo inmobiliario y transformaciones urbanas.....	21
CAPÍTULO 2. Bases financieras del crecimiento inmobiliario en España, 1996-2007	61
CAPÍTULO 3. Del auge al estallido de una crisis urbana con raíces financieras	121
CAPÍTULO 4. ¿Un nuevo ciclo inmobiliario?: algunas evidencias y debates.....	157
CAPÍTULO 5. Nuevos actores financieros en la reactivación inmobiliaria	213
CAPÍTULO 6. A modo de epílogo: un balance del nuevo ciclo y algunas propuestas	263
Referencias bibliográficas	297

Lista de figuras

Figura 1.1	Principales características del proceso de financiarización.....	28
Figura 1.2	Circuitos del capital que sustentan el crecimiento del sector inmobiliario.....	44
Figura 1.3	Financiarización, desarrollo inmobiliario y metamorfosis urbana.....	52
Figura 2.1	Evolución de viviendas iniciadas para el mercado libre y viviendas protegidas (calificaciones definitivas) (1996-2007).....	72
Figura 2.2	Evolución del precio de la vivienda libre y crecimiento interanual (1996-2007).....	73
Figura 2.3	Relación entre capital privado acumulado y renta nacional (1996-2007) (%)	75
Figura 2.4	Evolución del stock y el precio de la vivienda en relación con diversos factores de demanda (2001-2007).....	77
Figura 2.5	Tasas de variación interanual del crédito al sector privado (2000-2007).....	80
Figura 2.6	Crédito al sector privado según entidades (2000-2007).....	81
Figura 2.7	Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas y viviendas (1996-2007).....	83
Figura 2.8	Importe de las hipotecas constituidas (1996-2007) (millones de euros)	84
Figura 2.9	Evolución del tipo medio de interés en préstamos hipotecarios (1991-2007) y Euríbor (1999-2007) ..	86
Figura 2.10	Saldo vivo del crédito hipotecario (1996-2007) ..	89
Figura 2.11	Coaliciones hegemónicas y modelo urbanizador español: una red de relaciones	94

LISTA DE FIGURAS

Figura 2.12	Importe provincial de las hipotecas constituidas (1996-2007).....	114
Figura 2.13	Miles de viviendas iniciadas y evolución del precio por provincias (1996-2007).....	115
Figura 3.1	Las diversas crisis de la economía española: una interpretación.....	127
Figura 3.2	Evolución provincial en número de viviendas libres iniciadas e hipotecas constituidas (2007-2013).....	139
Figura 3.3	Crisis sistémica y procesos de desposesión social: una interpretación.....	141
Figura 3.4	Hipotecas constituidas y ejecuciones hipotecarias presentadas (2001-2018).....	144
Figura 3.5	Evolución del precio de la vivienda en municipios >25.000 habitantes (2007-2013).....	147
Figura 3.6	Tipología de partidos judiciales según ejecuciones hipotecarias (2007-2013).....	150
Figura 4.1	Ciclos inmobiliarios recientes en España: una propuesta de interpretación.....	160
Figura 4.2	Evolución del índice de precios de la vivienda en el mundo (2000-2018).....	164
Figura 4.3	Evolución del índice de precios de la vivienda en la Unión Europea (2008-2018).....	168
Figura 4.4	Evolución de viviendas libres iniciadas, terminadas y protegidas (1996-2018).....	174
Figura 4.5	Evolución de las transacciones de vivienda: n.º total y nueva (2004-2018).....	175
Figura 4.6	Evolución del valor tasado de la vivienda libre (1996-2018).....	178
Figura 4.7	Evolución del índice del precio de la vivienda y salarial (2007-2018) (2015 = 100).....	179
Figura 4.8	Evolución del precio de alquiler de vivienda y variación anual (2006-2018).....	182
Figura 4.9	Evolución de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos (2008-2018).....	184
Figura 4.10	Distribución provincial de las viviendas libres iniciadas (2013-2017).....	190
Figura 4.11	Relación entre viviendas iniciadas en 1996-2007 y 2013-2017.....	191

Figura 4.12	Distribución provincial de las transacciones de vivienda (2013-2018)	194
Figura 4.13	Municipios con mayor número de transacciones de vivienda (2008-2018).....	195
Figura 4.14	Evolución provincial del precio tasado de la vivienda libre (2013-2018).....	200
Figura 4.15	Evolución del precio de la vivienda en grandes ciudades (2013-2018) (euros/m ²).....	202
Figura 4.16	Evolución del precio medio de la vivienda libre en municipios con >25.000 habitantes (2013-2018).....	204
Figura 4.17	Evolución del precio de la vivienda libre en la ciudad de Madrid (2013-2018)	208
Figura 4.18	Precios de alquiler y evolución en los distritos de la ciudad de Madrid (2013-2018).....	211
Figura 5.1	Principales actores del nuevo ciclo inmobiliario .	216
Figura 5.2	Número de hipotecas constituidas sobre fincas urbanas y viviendas (1996-2008)	220
Figura 5.3	Importe de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas y viviendas (1996-2008)	220
Figura 5.4	Préstamos para compra de vivienda en el pasivo de entidades de crédito (1999-2018)	221
Figura 5.5	Importe provincial de las hipotecas constituidas en 2013-2018 y evolución.....	223
Figura 5.6	Distribución de viviendas de la SAREB en venta (junio 2019)	229
Figura 5.7	Compra de vivienda libre según nacionalidad (2007-2018) (números índice).....	252
Figura 5.8	Distribución provincial de las viviendas compradas por extranjeros en 2018	253

Lista de tablas

Tabla 2.1	Distribución provincial del número, importe y densidad de las hipotecas constituidas	111
Tabla 2.2	Precio de la vivienda libre en el cuarto trimestre de 2007 (euros/m ²) y evolución (2004-2007) (%) en municipios con más de 25.000 habitantes.....	117
Tabla 3.1	Crisis inmobiliaria e hipotecaria: algunos indicadores (2007-2013).....	130
Tabla 3.2	Concentración de las entidades de crédito en España (2007-2018).....	133
Tabla 3.3	Contrastes provinciales en la evolución de viviendas iniciadas e hipotecas constituidas (2007-2013).....	138
Tabla 4.1	Evolución del precio de la vivienda en países OCDE y otras potencias mundiales (2013-2018) (2015 = 100)	167
Tabla 4.2	Recuperación de la actividad inmobiliaria: algunos indicadores (2013-2018)	172
Tabla 4.3	Contrastes provinciales en número de viviendas libres iniciadas y evolución (2013-2017).....	188
Tabla 4.4	Contrastes entre provincias en compraventa de viviendas (2013-2018 y evolución)	192
Tabla 4.5	Evolución de la compraventa de vivienda entre 2013-18 y 2008-13: municipios con mayor crecimiento	196
Tabla 4.6	Contrastes entre provincias en valor tasado de vivienda libre y evolución (2013-2018).....	199

LISTA DE TABLAS

Tabla 4.7	Evolución del precio de la vivienda libre en municipios con más de 25.000 habitantes (2013-2018).....	203
Tabla 4.8	Evolución del precio de la vivienda libre en la ciudad de Madrid (2007-2018).....	207
Tabla 5.1	Distribución provincial del importe de las hipotecas constituidas en 2013-2018 y evolución.....	222
Tabla 5.2	Ranking de promotoras inmobiliarias con más viviendas en venta (mayo 2019) y previsiones (2018-2020)	237
Tabla 5.3	Evolución del mercado SOCIMI (2012-2019).....	244
Tabla 5.4	Principales SOCIMI cotizadas en 2019	245

Introducción

En las páginas del que fue su último libro, dedicado a contraponer la ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres, el urbanista italiano Bernardo Secchi afirmó que «cada una de las veces que la estructura de la economía y de la sociedad cambian, la cuestión urbana vuelve al primer plano». La razón estriba en que «de las crisis, la ciudad ha salido cada vez distinta: en su estructura espacial, en su modo de funcionar, en la relación entre ricos y pobres y en su imagen», por lo que «en cada ocasión, la cuestión urbana ha sacado a la luz nuevos temas, nuevos conflictos y nuevos sujetos» (Secchi, 2015: 23-24).

Transcurrida ya algo más de una década desde el estallido de la profunda crisis financiera e inmobiliaria que dio origen a la Gran Recesión, estamos en uno de esos periodos de transición caracterizados por la persistencia de ciertos rasgos y problemas del pasado que se resisten a desaparecer y que se entremezclan con nuevos procesos y retos, que vuelven a situar a la ciudad y al proceso de urbanización en el centro de atención. Este nuevo tiempo exige interpretaciones actualizadas que no ignoren de dónde venimos, pero dispuestas a revisar algunas claves del discurso convencional para aportar ideas y propuestas que ayuden a impulsar respuestas sociales más eficaces y justas.

Es sabido que durante años el principal objetivo de las investigaciones urbanas en España fue desentrañar las raíces del intenso proceso urbanizador asociado a la burbuja inmobiliaria, valorar sus impactos en el territorio y denunciar sus elevados costes sociales o ambientales. Más tarde la atención se dirigió a analizar el intenso y desigual efecto de la crisis que afectó a ese modelo inmobiliario, con la paralización de la construcción y del mercado de la vivienda,

la devaluación de esos activos, la multiplicación de los desahucios por impago de hipoteca o sus efectos en la aparición de paisajes devastados y grupos sociales en riesgo de exclusión como temáticas principales.

Pero, desde hace unos años, a fenómenos como estos –aún presentes en la realidad actual y en la conciencia colectiva– se han añadido nuevas tendencias que exigen no solo actualizar nuestra información sobre las dinámicas urbanas, sino también renovar nuestra perspectiva para otorgar mayor protagonismo a determinados actores y procesos que parecen inaugurar un nuevo ciclo, marcado también por nuevas incertidumbres y contradicciones. La recuperación de la inversión inmobiliaria y del sector de la construcción, la nueva y muy selectiva escalada de los precios de la vivienda, la burbuja del alquiler en las grandes ciudades o la presencia de nuevos operadores que compiten con los tradicionales por repartirse el negocio urbano son elementos que acentúan el proceso de mercantilización de la ciudad, generan presiones sobre el entorno y vuelven a poner en cuestión la ya antigua reivindicación del derecho a la ciudad.

La forma concreta adoptada por estos procesos de urbanización intensiva, su profunda crisis y la actual recuperación de la actividad inmobiliaria se relacionan, sin duda, con la trayectoria histórica y el marco institucional común a las áreas urbanas españolas y las políticas públicas aplicadas en cada momento, junto a rasgos locales específicos que establecen diferencias entre lo ocurrido en cada una de ellas. Pero son también reflejo de tendencias estructurales inherentes a la evolución del capitalismo en las últimas décadas, que tiene en la creciente hegemonía de las finanzas, la progresiva imposición de la agenda neoliberal, así como la globalización de los flujos de capital y de numerosos procesos –facilitada por la revolución digital– sus principales exponentes. En suma, la primera tesis que fundamenta este texto es que los sucesivos ciclos inmobiliarios en España y sus consecuencias sobre el territorio no pueden ser adecuadamente interpretados sin combinar la influencia conjunta de procesos estructurales, acción del Estado y condiciones locales específicas.

Abordar una temática como esta, que cuenta ya con una extensa y valiosa bibliografía, cuyos negativos impactos han provocado

una movilización social creciente y que de nuevo se ha convertido en noticia destacada para los medios de comunicación, exige precisar qué novedades pueden incorporarse que justifiquen un nuevo libro. Para quienes se interesan por las profundas transformaciones urbanas de las últimas décadas sin conformarse con una descripción mejor o peor formalizada, o con una interpretación algo ingenua de sus factores explicativos, la propuesta que aquí se hace es no ignorar, o dejar en segundo plano, a quienes ponen el dinero. Es decir, a aquellos actores que intervienen en la financiación de estos procesos y ponen en marcha la urbanización del territorio, afectan a las actividades y empleos existentes, modifican los paisajes y, sobre todo, actúan de modo directo sobre las condiciones y la calidad de vida de los ciudadanos, generando también nuevas desigualdades y potenciales conflictos.

En un reciente libro sobre David Harvey, sus autores afirman que, para este reconocido geógrafo, «no hay manera de concebir la urbanización sin entender la renta, los precios del suelo y de la propiedad, las finanzas, los inversores, el capital fijo» (Albet y Benach, 2019: 24). Salvando las distancias, esta obra también propone analizar algunas de las transformaciones urbanas recientes más significativas, incidiendo de modo especial –voluntariamente sesgado– en la influencia de determinados actores financieros que, habitualmente presentes en el reparto de los estudios urbanos, aquí adquieren un papel protagonista. Se trata, en suma, de trabajar con cierto detenimiento el concepto de financiarización urbana y el análisis de las estrategias adoptadas por las entidades financieras que operan en el territorio y contribuyen decisivamente a su conversión en mercancía, así como su directa implicación en el nuevo ciclo inmobiliario, lo que ha exigido avanzar en tres direcciones principales.

En primer lugar, aunque entender el presente aconseja considerar con cierta amplitud un pasado reciente que ha dejado su huella de forma tangible, pero que también influye de modo intangible sobre diferentes comportamientos, la atención se centra aquí en la reactivación de la actividad y los mercados inmobiliarios iniciada en 2013. Se intenta así integrar informaciones bastante dispersas para describir con cierta precisión las tendencias actuales, identificar a los actores que deciden los nuevos rumbos y diagnosticar algunas de

sus consecuencias. Para lograrlo fue necesario integrar el análisis de estadísticas oficiales o de portales inmobiliarios con informes de diferentes organismos públicos o empresas, junto a datos procedentes de la prensa especializada, ofreciendo así un panorama actualizado al año 2018 o incluso posterior, al incluir materiales aparecidos en el momento de redactar estas páginas.

En segundo lugar, se ha buscado un equilibrio entre información e interpretación de las claves que pueden explicar lo que ocurre, buscando integrar el caso español en un contexto más amplio. Hace algunos años, al revisar las aportaciones de la geografía urbana, Rullán (2011: 167) afirmaba que, a menudo, «se conoce el territorio pero cuesta más entenderlo, se conoce bien cuánto, cuándo, cómo y dónde se urbaniza y los impactos que ello genera, pero se duda o simplemente no se opina, cuando de lo que se trata es de explicar por qué se urbaniza y qué políticas deberían implementarse para corregir sus efectos no deseados». No se eluden, por tanto, reflexiones y debates conceptuales que dan sentido a lo observado y tienen su reflejo en las referencias bibliográficas que aparecen en el texto.

Por último, todo intento de comprender la realidad se verá afectado no solo por un determinado enfoque teórico, sino también por una perspectiva ideológica explícita o implícita, que selecciona la información relevante, busca causalidades y valora consecuencias más allá de cualquier pretensión ingenua de plena objetividad, lo que no excluye aplicar el máximo rigor posible al análisis realizado. En este sentido, aquí también se ha pretendido ofrecer una comprensión crítica de los actores y de las fuerzas que han conducido el proceso de urbanización, identificando a aquellos que en cada periodo son hegemónicos, sus objetivos, estrategias de actuación y conexiones, junto a la influencia de los distintos gobiernos y administraciones públicas a través de normas legales, políticas y formas de colaboración con los actores privados, desvelando así en cierto modo las relaciones de poder y el orden social subyacentes.

Para alcanzar estas metas, el libro se estructura en seis capítulos. El primero busca sintetizar algunos de los debates teóricos recientes sobre los procesos estructurales que explican mejor la actual evolución del capitalismo, centrando su atención en definir y caracterizar el concepto de financiarización, identificar sus múltiples manifes-

taciones en los planos socioeconómico y territorial, para dedicarse luego a establecer su relación con la creciente inversión inmobiliaria, su contribución a la mercantilización urbana y su reflejo visible en algunas de las transformaciones recientes en su estructura y morfología, particularmente evidente en las grandes metrópolis.

Los dos siguientes abordan ya la relación entre finanzas e inmobiliario en España a partir del concepto de ciclos inmobiliarios, recuerdan algunos antecedentes dentro de una trayectoria dominada por la creciente interconexión entre esos dos tipos de actores desde hace medio siglo y profundizan en las claves financieras de la burbuja inmobiliaria de comienzos de este siglo, así como en su desigual incidencia según territorios. A partir de ahí, se analizan las raíces de la profunda crisis desencadenada en 2007 de un modelo basado en un riesgo inmobiliario excesivo y unos impactos que lo hacían insostenible, se identifican los procesos de desposesión social derivados y su desigual reparto a diferentes escalas, para finalizar con un balance de la crisis y una interpretación de cómo sentó las bases para un nuevo ciclo de acumulación de capital, que ya se ha iniciado en los últimos años.

Los tres capítulos que comprenden la segunda parte del libro se dedican a investigar este nuevo ciclo y ofrecen una panorámica de conjunto, más allá de las informaciones específicas que aparecen hoy con frecuencia en los medios de comunicación como reflejo del interés social que despierta esta temática. El capítulo cuarto recopila una información amplia y de fuentes diversas sobre tendencias recientes, con una organización similar a la utilizada para el ciclo anterior, lo que facilita las comparaciones, así como con un enfoque territorializado que destaca los enormes contrastes de un proceso que contribuye a polarizar aún más las sociedades y sus territorios. El quinto intenta comprender las causas de lo que ocurre y para ello analiza de forma individualizada las estrategias de los actores financieros –tradicionales y nuevos– así como la acción del Estado, que tanto ayer como hoy aprueba el contexto legal y las políticas que posibilitan transformar los intereses de los actores privados en hechos concretos que afectan a la vida de los ciudadanos y, por esa misma razón, está obligado a ser actor relevante en la búsqueda de soluciones a los graves problemas planteados. El sexto y último capítu-

lo realiza un balance –siquiera provisional– de un proceso aún en marcha y finaliza con un apartado propositivo que recuerda la necesidad de actuar de forma coordinada a diferentes escalas e intenta suscitar reflexiones y debates que orienten la acción, tanto dentro como –si es posible– más allá del estrecho marco académico.

En su libro *Los desorientados*, el escritor Amin Maalouf (2012: 20) caracterizaba uno de los rasgos propios de la personalidad de su protagonista señalando que «hay personas que para pensar tienen que escribir... Mientras tenía las manos quietas, su mente vagaba, incapaz de domeñar las ideas o de elaborar un razonamiento. Tenía que empezar a escribir para poner en orden los pensamientos. Reflexionar era para él una actividad manual». En este caso, tras un largo trabajo para buscar información relevante, completar lecturas, seguir las noticias cada vez más frecuentes sobre estas temáticas en los medios de comunicación o concretar ideas, se hizo patente la dificultad de abordar en solitario una cuestión de plena actualidad y, por tanto, con cambios y nuevos descubrimientos a cada paso, lo que puso en serio riesgo todo el proceso. Solo al comenzar a escribir, esa multitud de elementos dispersos comenzó a ordenarse y a cobrar sentido dentro de un argumento en construcción, basado en un proyecto previo algo endeble pero que tomaba forma y se orientaba con el paso de las páginas, veremos si con resultados satisfactorios.

La materialización de este libro es deudora de diferentes apoyos. Su origen se sitúa en la ponencia solicitada para el XIV Coloquio de Geografía Urbana que organizó el grupo de trabajo especializado en esta temática dentro de la Asociación Española de Geografía, en junio de 2018, donde esboqué de forma sintética algunas ideas, aún carentes de una concreción suficiente. El segundo impulso lo aportó el profesor Juan Romero, colega y amigo, que a partir de lo planteado en esa intervención me propuso continuar en la tarea para intentar convertirlo en un libro que editara Publicacions de la Universitat de València (PUV). A todos ellos mi agradecimiento por ser la espoleta que puso en marcha el proceso y por convertirlo luego en realidad.

El libro pretende igualmente ser un modesto reconocimiento y homenaje a Carlos de Mattos, maestro de generaciones e impulsor de los estudios urbanos latinoamericanos, que me descubrió la relevancia interpretativa de los procesos de financiarización urbana en

los encuentros compartidos desde hace muchos años dentro de la Red Iberoamericana sobre Globalización y Territorio (RII) y la Red de Investigación sobre Áreas Metropolitanas de Europa y América Latina (RIDEAL), junto a destacados investigadores de diferentes países. Al mismo tiempo, este libro está también dedicado a Pilar, sin cuyo afecto, apoyo y comprensión no seguiría en esta tarea, a menudo tan absorbente, tras tantos años de hacerlo y de ocupar así una parte del tiempo que compartir.

En sus *Canciones del que no canta*, Mario Benedetti escribió que, cuando transitamos las páginas de un libro, pocas veces salimos ilesos. La mayor aspiración de este sería conseguir que su lectura reactive una línea de investigación sin duda relevante, favorezca la ayuda mutua entre la geografía económica y los estudios urbanos para conocer y comprender mejor determinadas estrategias financieras que inciden de forma directa sobre la vida de las ciudades y de sus ciudadanos, y pueda colaborar también a potenciar una reflexión colectiva que conduzca a una respuesta social y una acción pública mejor informadas.

DESARROLLO TERRITORIAL



Durante años, el principal objetivo de las investigaciones urbanas en España consistió en estudiar las raíces del intenso proceso urbanizador asociado a la burbuja inmobiliaria, valorar su desigual intensidad según territorios y denunciar sus elevados costes sociales o ambientales. Más tarde, se dirigieron hacia los graves efectos provocados por la crisis de ese modelo de crecimiento, con la paralización de la construcción, la devaluación de las viviendas, la multiplicación de los desahucios y el aumento de los grupos sociales en riesgo de exclusión. Pero desde 2013 se ha iniciado un nuevo ciclo inmobiliario marcado por la recuperación de la inversión y la compraventa de viviendas, la nueva escalada de los precios o la burbuja del alquiler en las grandes ciudades, que genera nuevos conflictos.

El libro analiza la evolución de la actividad inmobiliaria en España durante el último cuarto de siglo prestando especial atención a las estrategias de los actores financieros, que son esenciales para comprender estos procesos. Sus principales novedades son el estudio pormenorizado de este nuevo ciclo y sus fuertes contrastes territoriales a diferentes escalas, así como las estrategias de los nuevos operadores financieros que compiten con los tradicionales por repartirse el negocio urbano, lo que acentúa el proceso de mercantilización de la ciudad.



UNIVERSITAT
ID VALÈNCIA PUBLICATIONS **PUV**

idil
INSTITUTO
INTERUNIVERSITARIO
DE DESARROLLO LOCAL