



EUROPEAN ACTION COALITION
FOR THE RIGHT TO HOUSING AND TO THE CITY

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG
OFICINA DE BRUSELAS

LA FINANCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA TENDENCIAS, ACTORES, Y PROCESOS

Folleto de la Coalición Europea de Acción
por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad

INTRODUCCIÓN	4
El régimen de propiedad de la vivienda, su formación histórica y su condición actual	8
Acontecimientos recientes y actuales en el mercado de alquiler	8
El poder adquisitivo de la población	10
LAS FINANZAS Y LA VIVIENDA EN EL CAPITALISMO	12
¿Cuál es el papel del capital financiero en el capitalismo contemporáneo?	13
¿Qué es la vivienda?	15
¿Qué es el capital?	16
¿Cuándo se transforma el dinero en capital financiero?	17
¿Por qué es importante la vivienda para el capital financiero?	17
¿Por qué es importante el dinero para la vivienda?	19
¿Qué es una deuda ilegítima?	21
¿Es la deuda de vivienda una deuda ilegítima?	22
ACTORES DE LA FINANCIALIZACION DE LA VIVIENDA	24
¿Cuáles son los principales actores privados de las finanzas y sus estrategias?	26
¿Cuál es el papel de los bancos y por qué son responsables de los desahucios?	30
¿Qué son los fondos buitres y qué están haciendo?	33
¿Qué son los paraísos fiscales y qué relación tienen con la vivienda?	35
¿Cuál es el papel de la unión europea en la financiación de la vivienda?	38
Esta contribución se produce de varias maneras	42
DESARROLLO DESIGUAL, ACUMULACIÓN DE CAPITAL A TRAVÉS DE LA DESPOSESIÓN, Y EL SECTOR DE LA VIVIENDA	44
¿Por qué el pueblo o la ciudad donde vivo sufre privaciones y está muriendo mientras otras poblaciones experimentan un crecimiento interminable/insostenible?	45
¿Por qué ya no puedo vivir en mi barrio?	48
¿Por qué me están desalojando y por qué el estado o la ley no me protegen?	50
¿Por qué necesitamos la vivienda pública?	54
NUESTRAS REIVINDICACIONES Y NUESTRAS LUCHAS	58
¿Por qué necesitamos la vivienda pública?	59
¿Cuáles son nuestras reivindicaciones?	60
¿Cómo luchamos contra la financiación?	62
LECTURAS ADICIONALES	70

Han pasado más de 10 años desde que el colapso del mercado de las hipotecas de alto riesgo desencadenó el colapso financiero y, sin embargo, es como si nada hubiera cambiado, ya que el sector financiero sigue ejerciendo una gran influencia sobre el mercado de la vivienda. Los bancos y los inversores siguen beneficiándose de la necesidad básica de vivienda de las clases populares, configurando así nuestras ciudades para llenar sus propios bolsillos.

Resistiendo a los desahucios en toda Europa es el folleto que publicamos en 2016 con la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad (ACRHC, por sus siglas en inglés). Dicha publicación abordó el impacto del colapso financiero en las vidas de millones de personas en Europa, y el movimiento de resistencia a esos acontecimientos. Hoy en día, los fondos de inversión y los bancos están comprando barrios enteros e impulsando inversiones especulativas en las ciudades con el apoyo de las instituciones nacionales y europeas a un ritmo jamás visto. Esto está exacerbando el nivel de conflicto en torno a la vivienda asequible y está aumentando los desplazamientos y desahucios.

Este segundo folleto, que sigue a su predecesor, aborda dichas dinámicas y evoluciones examinando las recientes interrelaciones entre el capital y la vivienda, reuniéndolas en un único término de portada, a saber, la “Financiarización de la Vivienda”. Su principal objetivo es dar respuestas claras a las numerosas preguntas que plantea esta tendencia: un objetivo logrado en gran parte gracias a la estructura del texto –elaborado a partir de una lista de preguntas– y a su estilo de redacción denso pero accesible.

Seguidamente, esta publicación esboza las políticas destinadas a satisfacer la exigencia de la ACRHC de que se introduzcan mejoras radicales en la desastrosa situación actual, antes de concluir con una serie de ejemplos inspiradores de la resistencia de muchas ciudades a la financiarización de la vivienda.

Una vez más, el aporte colectivo (tanto en términos de investigación como de redacción) de muchas personas afectadas, ya sean miembros de grupos de activistas o docentes precarios/as, que han estado organizando luchas en torno a la vivienda desde Lisboa a Praga y desde Berlín a Atenas, ha sido fundamental para hacer realidad este folleto. Nuestro agradecimiento a cada una de ellas, no solo por su duro trabajo en la elaboración de esta publicación, sino sobre todo por las batallas que están librando día tras día en relación con este tema.

Federico Tomasone,
gestor del proyecto de la Rosa-Luxemburg-Stiftung, Oficina de Bruselas



INTRODUCCIÓN



Cada día, los miembros de la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad presencian los síntomas de la crisis de la vivienda y sienten la necesidad de abordar sus causas sistémicas. Sabemos que hay que reconocer cómo el capital financiero ha obtenido una enorme ventaja de la progresiva transformación de las viviendas en una mercancía objeto de especulación financiera. Este proceso forma parte de la financialización de la vivienda junto con el creciente dominio de los agentes financieros en la producción y el intercambio de viviendas y los cambios conexos en el mercado, el Estado y los hogares. Pero también reconocemos que la transformación de la vivienda en un activo financiero no significa que la acumulación de capital a través de la explotación no siga operando en la producción de viviendas. Al observar cómo se acumula el capital a través de la vivienda y cómo la financialización afecta al régimen de propiedad de la vivienda, a la vivienda privada de alquiler e incluso a la vivienda social, no podemos menos de preguntarnos cómo se relaciona este proceso con otras formas de acumulación del capital en el capitalismo contemporáneo.

La definición con la que tratamos de trabajar procede de Aalbers (2017) y está inspirada en el trabajo de Epstein (2005): “La financialización es el dominio creciente de los actores financieros, los mercados, las prácticas, las mediciones y las interpretaciones, a diversas escalas, que da lugar a una transformación estructural de las economías, las empresas (incluidas las instituciones financieras), los Estados y los hogares.”¹

Al tiempo que identificamos las causas estructurales de las crisis de la vivienda, debemos nombrar y examinar a los principales actores de la financialización, entre ellos los bancos, los promotores inmobiliarios, las empresas de inversión, los fondos de capital privado y otros. Además, deberíamos descubrir cómo los Estados, las estructuras transnacionales y las organizaciones intergubernamentales apoyan los intereses de aquellos por medio de normas, políticas, estrategias y programas que privatizan, comercializan y desregulan la vivienda y que, por consiguiente, también son factores constitutivos de la financialización.

En sus actividades cotidianas, los/as activistas de la vivienda luchan al lado de las personas que se enfrentan a la pauperización y los efectos de esta en sus condiciones de vivienda, así como a la exclusión, el racismo y la segregación, las ejecuciones hipotecarias, el endeudamiento, la inseguridad de la vivienda, los

1 Aalbers, Manuel B.: La heterogénea financiación de la vivienda, en: *International Journal of Urban and Regional Research*, 41/4 (2017), 542–554.



desalojos y desahucios, la carencia de hogar, el aumento continuo de los precios y alquileres de las viviendas, la falta de vivienda pública, y la invasión de la clase adinerada (“gentrificación”) y los turistas (“turistificación”), que expulsan a las personas de las zonas urbanas con alto valor inmobiliario. Los/activistas no solo necesitan exponer las manifestaciones locales de estos procesos y hacer frente a sus efectos, sino que también necesitan identificar sus causas estructurales –por ejemplo, la acumulación de capital por desposeimiento, el desarrollo desigual y las políticas basadas en el “fundamentalismo de mercado”.

Al describir esas causas estructurales, podemos arrojar luz sobre las razones por las que tendencias similares en la financiarización de la vivienda se manifiestan de maneras divergentes, en particular en contextos nacionales y locales. Es importante reconocer que formamos parte de una misma historia, la historia de la acumulación de capital, y que los países en los que actuamos están integrados de distintas maneras y tienen distintas funciones en este proceso global.

El mayor potencial de actuación de la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad reside en los vínculos establecidos entre los movimientos que actúan localmente y las acciones que van más allá de lo local.

Por una parte, al abordar la cuestión de la financiarización de la vivienda, la Coalición contribuye a la comprensión de la forma en que los diferentes entornos nacionales desempeñan un papel en el escenario del capitalismo mundial contemporáneo, o la forma en que se integran en este como países centrales, periféricos o semiperiféricos. Por ejemplo, ¿cómo dependen los bancos occidentales (por ejemplo, Erste, Raiffeisen, UniCredit) de los beneficios que obtienen en los países de Europa Central y Oriental, mientras mantienen a estos últimos dependientes del capital occidental? ¿Cómo cruzan las fronteras nacionales algunos propietarios de empresas inmobiliarias para comprar el último stock de viviendas públicas que queda en algunos países? O también: ¿cómo compran los fondos de inversión (p.ej. Blackstone) activos inmobiliarios en diferentes países de varios continentes para aumentar su valor y revenderlos con altas tasas de beneficio?

Por otra parte, las experiencias y los conocimientos acumulados en el seno de nuestra Coalición muestran cómo las principales tendencias de la acumulación de capital, mediante la financiarización de la vivienda, están localizadas en contextos nacionales diferentes, o cómo y cuándo se manifiestan en circunstancias particulares (determinadas por legados históricos específicos, así como por los actuales

marcos normativos institucionales de la vivienda). Por ejemplo, ¿cómo se desarrolla la comercialización de la vivienda social y pública en los diferentes países de manera que esas formas de vivienda se transforman en factores que sostienen el mercado de la vivienda? ¿O cómo se produce el control de los alquileres y/o su desregulación en determinados contextos? ¿O por qué, en algunos países, las personas están más endeudadas con hipotecas que en otros?

Este folleto analiza algunas de las tendencias dominantes, los principales tipos de actores y las causas de la financiarización de la vivienda en el capitalismo global contemporáneo. Las ideas se elaboran como respuestas exploratorias a preguntas surgidas de las experiencias vividas por los grupos de activistas que componen la Coalición Europea de Acción para el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad. El proceso de investigación y redacción se desarrolló a través de discusiones colectivas y diferentes tipos de aportes por parte de los miembros de la coalición. También colaboraron en el proyecto el CADTM (Comité para la Abolición de la Deuda Ilegítima)² y el Observatorio Contra los Delitos Económicos (CODE).³ Por último, la Rosa-Luxemburg-Stiftung apoyó la edición, publicación y distribución del folleto. Este tiene por objetivo convertirse en un recurso eficaz para impulsar la acción frente a las causas estructurales de los fenómenos a los que se enfrentan nuestros movimientos a nivel local y para abordar esas causas centrando la atención no solo en los actores nacionales de la financiarización sino también en los que operan a nivel transnacional.

El principal mensaje del folleto es que la financiarización de la vivienda, como proceso global, afecta a todos y cada uno de los países del mundo y contribuye a la acumulación de capital en los bolsillos de los banqueros, los promotores inmobiliarios, las empresas privadas de vivienda, los fondos de pensiones, las compañías de seguros, los propietarios de viviendas, los gerentes y los pequeños accionistas. Al mismo tiempo, al apoyar los intereses del gran capital y de los especuladores, la financiarización desahucia y desaloja a numerosas personas cuyas necesidades de vivienda son cada vez más descuidadas por la política estatal, y aumenta en general la desigualdad en la sociedad. Sin embargo, la financiarización de la vivienda se desarrolla de manera desigual en determinados (grupos de) países, concretamente en lo que respecta a la forma y el momento en que se manifiestan las diferentes formas de financiarización. Es posible explicar esa desigualdad

2 Comité para la Abolición de la Deuda Ilegítima: www.cadtm.org/ (14.12.2018).

3 Observatorio CODE: <http://observatoriocode.org/> (14.12.2018).



examinando la diferente evolución política y económica de los países y las oportunidades que se vienen creando en algunos de ellos para el capital financiero (es decir, los bancos, los promotores inmobiliarios, los propietarios privados/empresariales, etc.) en el sector de la vivienda.⁴

A continuación, se exponen tres factores que pueden explicar por qué nos encontramos con diferentes manifestaciones de la financiarización de la vivienda en diferentes países/regiones.

EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA, SU FORMACIÓN HISTÓRICA Y SU CONDICIÓN ACTUAL

En algunos países, como en Europa Central y Oriental, predomina la vivienda en propiedad como resultado de la privatización masiva (mediante la venta de viviendas públicas a sus antiguos inquilinos y mediante la restitución/privatización de anteriormente nacionalizados edificios y tierras). Los pequeños propietarios son los pequeños actores del mercado de la vivienda, mientras que los promotores inmobiliarios se dedican a las grandes transacciones. Los fondos de inversión extranjeros pueden comprar y poseer fácilmente, y con éxito, edificios de oficinas, así como los restos de antiguas fábricas, cuyos edificios y tierras se transforman en activos de la especulación inmobiliaria.

La vivienda en propiedad también es lo que predomina en los países del sur de Europa. Su crecimiento está relacionado con el aumento del precio de los alquileres privados, que empujó a la gente a solicitar créditos bancarios para comprar una vivienda. Así que, en estos países, la propiedad de la vivienda se basa principalmente en las hipotecas. En los últimos decenios de crisis financieras y políticas de austeridad en países como España, Portugal, Grecia, Italia y Malta, esta situación dio lugar a ejecuciones hipotecarias y a un aumento de la carencia de un hogar donde vivir entre los miembros endeudados de la población.

ACONTECIMIENTOS RECIENTES Y ACTUALES EN EL MERCADO DE ALQUILER

En algunos países europeos, por ejemplo, Alemania, Suiza, Austria, Suecia, los Países Bajos, Francia y Gran Bretaña, las viviendas urbanas de alquiler han desempeñado tradicionalmente un papel mucho más importante. Sin embargo, como

4 Pósfai, Zsuzsanna / Gál, Zoltán / Nagy, Erika (2018): "Financialization and inequalities. The uneven development of the housing market on the Eastern periphery of Europe", en: *Inequality and Uneven Development in the Post-Crisis World*, editado por Sebastiano Fadda y Pasquale Tridico, Nueva York: Routledge, 167–191.

resultado de la privatización neoliberal y de las políticas orientadas hacia las clases medias, la extensión de la propiedad individual de la vivienda en la mayoría de estos países ha aumentado extraordinariamente en las últimas décadas. Un punto de partida y un modelo para este tipo de proceso fue la introducción por parte de Margaret Thatcher del *right to buy* (derecho de compra) en Gran Bretaña a finales del decenio de 1970, que se centró en las viviendas sociales. Además, en Alemania, Francia, los Países Bajos y Suecia, la propiedad privada de la vivienda ha ido creciendo mediante privatizaciones a gran escala, conversiones de condominios y muchos privilegios e incentivos para los compradores y los propietarios y, por lo tanto, para el sector financiero. El aumento de la vivienda en propiedad significa principalmente más deuda y más oportunidades de negocio para los bancos y los especuladores inmobiliarios.

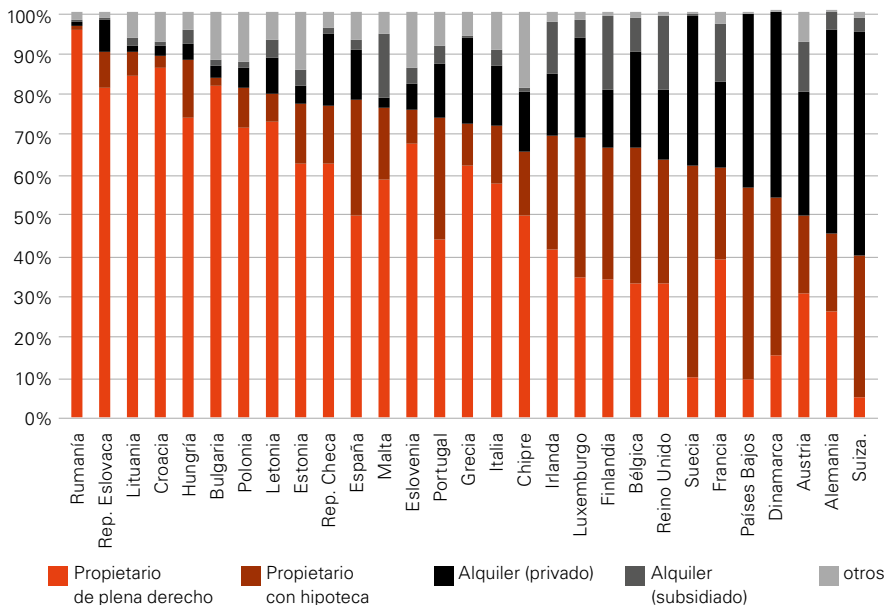
En Alemania y Suiza, la vivienda privada de alquiler ha desempeñado tradicionalmente un papel mucho más importante que en Suecia, los Países Bajos o Francia, donde la vivienda pública o sujeta a la reglamentación pública ha dominado tradicionalmente el sector del alquiler. También ha habido enormes existencias de viviendas sociales y públicas administradas por arrendatarios estatales en Alemania. En todos los países, esas reservas de viviendas reguladas, de propiedad pública, han sido objeto de presiones neoliberales. Muchas de ellas han pasado a manos de propietarios individuales, inversores financieros e inmobiliarias. Las inversiones en la compra de estas viviendas y su transformación con arreglo a las exigencias del mercado constituyen un ámbito primordial de la “financiarización de la vivienda” en dichos países. Se trata de un ejemplo muy claro de lo que David Harvey llamó *acumulación a través del desposeimiento*. En este caso, la sociedad es desposeída de su capacidad para satisfacer las crecientes necesidades de vivienda, que también están aumentando debido a la inmigración. Los nuevos propietarios privados han introducido enormes aumentos en los alquileres, haciéndolos cada vez más inasequibles para la mayoría de la población, especialmente en las grandes ciudades. Los arrendatarios de países con reglamentaciones de los alquileres comparativamente desarrolladas tratan de utilizar su poder para eludir los contratos de alquiler normales (contratos precarios o “anti-squat” en los Países Bajos). También tratan de eludir las normas relativas a los aumentos del alquiler o utilizan lo que llaman “modernizaciones” del parque de viviendas para aumentar el alquiler considerablemente más allá de lo que permiten las normas (Alemania y Suecia). Algunos grandes propietarios privados (por ejemplo, Vonovia y Patrizia, con sede en Alemania) tratan de ampliar su negocio para abarcar más empresas inmobiliarias.



liarias, países y segmentos de negocio. Los propietarios transnacionales están interesados en los países en que todavía hay un porcentaje considerable de viviendas sociales y públicas susceptibles de privatización.

PORCENTAJE DE HOGARES EN DIFERENTES TIPOS DE TENENCIA (2014)

FUENTE: OCDE 2017, BASE DE DATOS



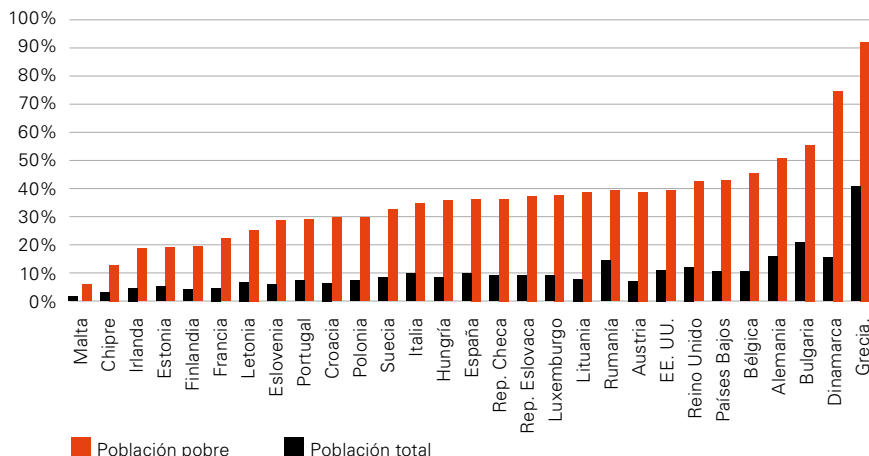
EL PODER ADQUISITIVO DE LA POBLACIÓN

A nivel mundial existen grandes diferencias entre países por lo que respecta a los salarios mínimos y salarios medios. También existe una desigualdad de ingresos entre los/as empleados/as y, lo que es más importante, entre quienes tienen los salarios más altos y quienes tienen los salarios más bajos. En cada país, la desigualdad de ingresos y la desigualdad en la vivienda se refuerzan mutuamente. Así, la pauperización de la clase obrera y el relativo empobrecimiento de la clase media baja se deben no solo al estancamiento de los salarios o a la reducción del poder adquisitivo de los mismos, sino también al aumento de los precios de la vivienda en el mercado y al incremento de los gastos de cada hogar en concepto de vivienda (que aumentan de forma absoluta en proporción a los ingresos totales de los hogares).

En conjunto, estas evoluciones han aumentado la magnitud del endeudamiento de los hogares, el número de tipos de deuda de estos y el número de personas que se ven obligadas a vivir en condiciones inadecuadas y en viviendas irregulares e inseguras.

PORCENTAJE DE HOGARES EN SUS DISTINTOS MODOS DE TENENCIA

FUENTE: EUROSTAT 2017, REPORTE FAP FEANTS



Este folleto es solo uno de los productos de la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad. Busca vincular la acción a la investigación. Es una elaboración del breve folleto sobre la financiarización de la vivienda confeccionado por la Coalición en 2017.⁵

Dado que utilizamos la investigación activista o militante para sensibilizar acerca de cuestiones concretas y, lo que es más importante, como instrumento para conceptualizar estrategias de acción, proseguiremos nuestro trabajo encaminado a politizar nuestra comprensión de la financiarización de la vivienda y nuestras acciones contra la misma.

5 Coalición Europea de Acción: "Hands Off Our Homes – The Financialization of Housing in Europe", en: [https://housingnotprofit.org/files/campaigns/e-financialization%20\(2\).pdf](https://housingnotprofit.org/files/campaigns/e-financialization%20(2).pdf) (14.12.2018).





**LAS FINANZAS Y
LA VIVIENDA EN EL
CAPITALISMO**

¿CUÁL ES EL PAPEL DEL CAPITAL FINANCIERO EN EL CAPITALISMO CONTEMPORÁNEO?

El llamado “capitalismo del *laissez faire*” del siglo XIX creó una enorme necesidad de vivienda para la mano de obra que vivía en condiciones de hacinamiento en las ciudades de los países más industrializados. Al mismo tiempo, el colonialismo entró en una nueva fase –el imperialismo– en la que la lucha entre las potencias coloniales por los territorios, las materias primas, los mercados y la mano de obra barata se hizo cada vez más encarnizada. El Estado no reguló los bancos y el sector financiero, por lo que estos se volvieron cada vez más especulativos. Ello dio lugar al colapso del mercado de valores (1929) y el sistema bancario, generando las crisis periódicas del capitalismo y las dos guerras mundiales del siglo XX.

Después de la Segunda Guerra Mundial, bajo la presión del creciente y organizado movimiento obrero internacional, la estructura de la acumulación cambió y se mitigó, en cierta medida, a través de una serie de políticas sociales y económicas. La regulación y las políticas de vivienda comenzaron incluso antes en varios países. En algunos casos, el capitalismo de Estado llegó con la nacionalización o, al menos, la regulación de muchas instituciones financieras. Se apoyó la acumulación de capital en el sector no financiero mediante la concesión de préstamos a empresas productivas para grandes proyectos industriales o de infraestructuras, y también a los hogares (a bajos tipos de interés) para apoyar su capacidad de consumo. Se creó el “estado de bienestar”, con grandes variaciones de un país a otro. En general, se desarrollaron los servicios públicos y se regularon los mercados. En el sector de la vivienda se crearon viviendas sociales y públicas o cooperativas, y se reguló el mercado privado.

El desarrollismo también se convirtió en una tendencia dominante en los países en los que el socialismo estatal administraba las grandes transformaciones (industrialización, urbanización, nacionalización de la producción, etc.).



Las fuerzas políticas nacionales e internacionales dentro del sistema de Bretton Woods priorizaron la conciliación del libre comercio internacional con las políticas de bienestar nacional.⁶

Los antiguos imperios continuaron su dominio en las antiguas colonias a través de diferentes formas de neocolonialismo. Los programas de ajuste estructural administrados por el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial establecieron condiciones para los préstamos ofrecidos a los países del llamado “Tercer Mundo” (y a algunos de los países del “Segundo Mundo”) a través de exigencias de privatización y comercialización.

Los años setenta y ochenta fueron testigos de grandes oleadas de crisis sistémicas del capitalismo. La respuesta que los Estados más poderosos promovieron/impusieron fue la neoliberalización de las políticas en todos los ámbitos. Esta fue la forma de dismantelar el estado de bienestar y liberar el capital financiero del control estatal o –mejor dicho– de poner a los Estados al servicio del capital (financiero) y de los intereses privados.

Como resultado, la acumulación de capital financiero a través de planes y fondos de inversión se hizo más independiente del capital no financiero (tal como el capital invertido en fábricas, infraestructuras, etc.) que en tiempos anteriores. La globalización capitalista, que supuso la eliminación de las barreras a la libre circulación de bienes, servicios y capitales a nivel mundial, entre otros factores, también marcó este período.

La globalización encontró nuevas fuentes de acumulación en los años noventa con el dismantelamiento de las economías estatales socialistas. Esto creó nuevos territorios en los que se podía invertir el capital occidental y explotar fácilmente la mano de obra barata, y se empezó a privatizar el dominio público y los recursos naturales y a transformarlos en mercancías. En los países llamados “mercados

6 “El sistema internacional de Bretton Woods se basaba en un acuerdo interestatal sobre la necesidad de regular los tipos de cambio entre las monedas (un sistema de regulación que estaba disciplinado por el dólar estadounidense atado al oro), así como la necesidad de regular el mercado y de controlar los flujos de las finanzas internacionales especulativas por medio de los bancos centrales, pero sin dejar de apoyar, al mismo tiempo, el libre comercio. El nuevo sistema promovió las inversiones en forma de inversión extranjera directa –por ejemplo, la construcción de fábricas en el extranjero– en lugar de la manipulación internacional de divisas o las operaciones en el mercado de bonos. Los recién creados Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial desempeñaron un papel importante en el control del sistema monetario internacional. Bretton Woods terminó cuando, a principios de los años 70, el presidente de los Estados Unidos anunció la suspensión ‘temporal’ de la convertibilidad del dólar en oro, lo que llevó a la desestabilización de la moneda, a la libre flotación de las divisas y finalmente a su depreciación.”

emergentes” (como los países de Europa Central y Oriental), el desarrollo comenzó a medirse utilizando indicadores que reflejaban su apertura a las inversiones extranjeras directas (IED), facilitadas por la privatización a gran escala de la producción y la vivienda y, en parte, de la educación, la atención a la salud y los servicios sociales.

El capitalismo neoliberal globalizado, junto con la informatización y la transformación del sistema bancario, creó las condiciones para la extensión hegemónica del capital financiero a nivel mundial. A partir de ahora puede viajar libremente a través de las fronteras nacionales y buscar oportunidades de lucro sin estar sujeto a la regulación estatal.

¿QUÉ ES LA VIVIENDA?

La vivienda es una necesidad humana primordial, social, comunitaria, y un derecho humano fundamental. En este sentido, es imprescindible para satisfacer otras necesidades y contribuir a otros derechos, como el derecho a la salud, la escolarización y el trabajo. Es un medio por el cual las personas entran en relaciones sociales, dentro y fuera del hogar, y es un prisma a través del cual la gente crea y mantiene su sentido del ser, de pertenencia y de dignidad.

Por otro lado, la vivienda es un ámbito de la política, relacionado con los procesos políticos e históricos más amplios expuestos en el apartado anterior. En este sentido, cabe hacer una distinción entre la vivienda como política económica y la vivienda como política social.

Las políticas de vivienda, como parte de las políticas económicas, son vitales para el orden socioeconómico de cualquier sociedad. Se regulan mediante medidas gubernamentales. El gobierno puede desempeñar el papel de promotor de la vivienda (construyendo casas), o meramente recurrir al papel de gestor del sector de la vivienda. En el capitalismo, la vivienda se considera un producto importante por su valor de cambio y porque aporta cuantiosos beneficios a los capitalistas.

Las políticas de vivienda, como parte de las políticas sociales, se refieren a un conjunto de medidas gubernamentales que apuntan a la realización del derecho a la vivienda para todos.



¿QUÉ ES EL CAPITAL?

A la hora de analizar el capital adoptamos un enfoque marxista: el capital no es simplemente una cosa (dinero, tierra, edificios, maquinaria, productos financieros). Es también un proceso de circulación. Es un valor que genera plusvalía (más capital) como resultado de la explotación del trabajo asalariado. El capital es la relación socioeconómica de producción entre las dos clases sociales del capitalismo: la patronal y la clase trabajadora.

Pero el capital no solo se invierte en mano de obra, medios de producción o materias primas. También se invierte en viviendas, generalmente en propiedades inmobiliarias (tierras, edificios con distintas funciones, y recursos naturales pertenecientes a estas propiedades). El dinero invertido en bienes inmuebles y en viviendas se convierte en capital cuando la inversión no busca producir viviendas para ser utilizadas como tales (por su valor de uso social) sino para convertirlas en un valor de intercambio en el mercado, con objeto de acumular ganancias. Así, casas y tierra pasan por un proceso de mercantilización.

En el contexto de la globalización contemporánea, el capital es libre de fluir a través de las fronteras nacionales y de invertirse en cualquier lugar donde se espere obtener beneficios mayores. El dinero de un inversor, un gran terrateniente o un banco alemán puede viajar a otros países para conseguir beneficios por medio de transacciones inmobiliarias, para adquirir un *stock* de viviendas públicas que el Estado está dispuesto a vender a empresas privadas, o para ofrecer préstamos bancarios con tipos de interés más altos que aquellos del país de origen del capital. De esta manera, en todo el mundo, el capital global se inserta en procesos muy locales y contextos nacionales, convirtiéndose en un protagonista de la mercantilización y la financiarización de la vivienda y, por lo tanto, desalojando cada vez a más personas de sus hogares.

¿CUÁNDO SE TRANSFORMA EL DINERO EN CAPITAL FINANCIERO?

La distinción entre el dinero que es solo dinero y el dinero que dobla como capital y dinero, surge de las diferencias entre sus formas de circulación. El dinero se convierte en capital cuando no se utiliza solo para la compra de una mercancía por su utilidad. Se convierte en capital cuando se invierte en una mercancía, o se hace circular, con el objetivo de revender esa mercancía con un beneficio o a un precio superior al que se compró inicialmente (aunque esto no ocurra en todas las transacciones, el afán de lucro sigue siendo la base de la circulación de casas y tierras en el mercado). Además, el dinero se convierte en capital financiero si se invierte en planes de deuda y capital social (tales como préstamos bancarios, préstamos personales, deudas de tarjetas de crédito, fondos generados por la venta de acciones, etc.).

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE LA VIVIENDA PARA EL CAPITAL FINANCIERO?

La vivienda es importante para el capital financiero porque es un activo a través del cual un inversor puede acumular capital u obtener rápidamente grandes beneficios. Otra función de la vivienda, desde este punto de vista, es servir como una forma de almacenamiento de activos o de valor (lo que significa que el capital se invierte y se “almacena” en la vivienda, a la espera de ganancias futuras). Los préstamos para la vivienda y el crédito a largo plazo son fundamentales para los bancos, que los utilizan para apalancar otras inversiones y posibilitar los rendimientos a largo plazo. Por una parte, el capital financiero puede invertirse en la construcción de viviendas: en este caso, la vivienda funciona como un sector de producción. Para construir, la empresa constructora compra mano de obra, materias primas y medios de producción. En este proceso, la empresa obtiene beneficios debido a que los/as trabajadores/as, cuyos salarios corresponden a tan solo una parte del valor producido, producen una plusvalía que es expropiada. Al final de este proceso, la casa se vende como una mercancía en el mercado, y la empresa constructora y el inversor se apropian de la plusvalía.

Por otra parte, el capital financiero puede invertirse en la adquisición de viviendas con el objetivo de revenderlas en el mercado a un precio más alto. Una agencia inmobiliaria puede comprar casas disponibles en el mercado con el objetivo de obtener beneficios del alquiler o de la reventa. En este proceso, las viviendas son el medio por el cual los capitalistas obtienen beneficios por el hecho de participar en estas transacciones o especulaciones. La “transacción” de las casas en



el mercado se convierte en especulación si sus propietarios las introducen en el circuito del capital: los especuladores compran las casas cuando sus precios de mercado están bajos y empiezan a venderlas cuando los precios de mercado de los activos inmobiliarios crecen. Mientras tanto, en muchos casos las casas permanecen vacías.

Además, los bancos ofrecen préstamos a las empresas constructoras que producen viviendas, a las agencias inmobiliarias que venden casas en el mercado y a las personas que carecen de dinero suficiente para comprar casas. Estos préstamos bancarios generan beneficios –en forma de tasas de interés– para las instituciones financieras que los ofrecen en el mercado. Cada vez más, en los últimos decenios, tanto los capitalistas cuyo negocio es la vivienda como los consumidores y consumidoras que no pueden adquirir viviendas de otro modo, están condicionados a obtener sus objetivos a través del crédito bancario. Hace tiempo, los bancos desarrollaron la “ingeniería financiera” que desempeñó un papel fundamental en la crisis de 2007/2008: el proceso de titulización, fruto de la desregulación del sistema financiero. Se trata de una práctica financiera que consiste en agrupar diversos tipos de deuda contractual en la que las hipotecas desempeñan un papel importante cuando se “agrupan” en grandes paquetes y se venden a terceros inversores. Durante la primera década del siglo XXI esta práctica provocó la aparición de una burbuja financiera y una burbuja inmobiliaria relacionadas con el mercado de hipotecas de alto riesgo⁷ en los Estados Unidos. El subsiguiente estallido de la burbuja inmobiliaria tuvo un enorme impacto en los mercados financieros de todo el mundo. Uno de sus resultados fue el desahucio de millones de familias.

Cuando la propiedad de la vivienda se promueve políticamente como un ideal altamente valorado, el Estado no produce viviendas públicas. A medida que los precios de las viviendas crecen, al tiempo que los salarios de los/as trabajadores/as se quedan estancados, habrá cada vez más personas buscando créditos y préstamos inmobiliarios. Es una coyuntura favorable para los bancos y para todos aquellos actores cuyo objetivo es acumular capital por medio del sector de la vivienda y de la financiarización de esta.

Una cosa es cierta: cuanto más crédito haya disponible, más altos serán los precios. Será también mayor el riesgo de que se desarrollen burbujas inmobiliarias y financieras y que las familias vuelvan a endeudarse una vez más.

7 Denominadas “subprime” en inglés, se trata de las hipotecas concedidas a prestatarios/as que no ofrecen garantías suficientes para beneficiarse del tipo de interés preferencial.

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE EL DINERO PARA LA VIVIENDA?

Para mantener, alquilar, mejorar, adquirir o utilizar una vivienda, una persona necesita dinero. Una casa es importante por su valor de uso: la gente la necesita para varios fines según sus necesidades físicas, sociales y psicológicas. Desde una perspectiva marxista, el hogar es una esfera de consumo en la cual las personas pueden “reproducir su fuerza de trabajo”.⁸ Durante siglos, la clase trabajadora ha luchado por mejores condiciones de trabajo y para que los costos de la reproducción de la fuerza de trabajo mediante la vivienda (junto con los costos de su reproducción mediante la provisión de alimentos, ropa, educación, salud, ocio, etc.) fueran compartidos con otros “interesados” en la reproducción de la fuerza de trabajo –por ejemplo, las empresas, las clases altas y el Estado. Pero dichas condiciones rara vez han ocurrido. Ha habido períodos históricos, como el actual, en el que los costos de la vivienda como medio de reproducción de la mano de obra han recaído exclusivamente en los hombros de los trabajadores y trabajadoras. En tales épocas, la clase trabajadora ha sido explotada tanto en calidad de productora de mercancías para ser vendidas en el mercado como en calidad de clase que tiene que asegurar su propia reproducción mediante el endeudamiento.

Los hogares necesitan dinero para sostenerse y recursos para cubrir todos los gastos conexos: servicios públicos, impuestos, seguros, reparaciones o mejoras necesarias, etc. Los bancos a menudo están ahí para “ayudar”. Su publicidad puede incluso crear el deseo de que la gente invierta más en sus casas.

Además, la financiarización afecta a toda la vida de un hogar, y a sus miembros, de varias maneras. La forma en que se ha construido nuestra sociedad consumista ha dado lugar a la financiarización de los hogares a través del sistema de tarjetas de crédito, planes de pensiones y una gran variedad de préstamos para distintos fines dentro del mercado. Los servicios básicos de salud han sido privatizados. Los muebles necesarios para la vivienda son bastante inasequibles. Entre los gastos a los que se enfrentan los hogares, cabe destacar los derivados de la privatización del cuidado de los niños y niñas, el pago de las deudas más antiguas, el mantenimiento de la familia en épocas de ingresos bajos o reducidos, el pago de impuestos (por programas) de trabajo en el extranjero, etc.

8 Es decir, recuperar las fuerzas y la salud, descansar, desarrollar relaciones de apoyo y adquirir artículos de primera necesidad que hacen posible que las personas trabajen.

En condiciones en las que los salarios están estancados y los precios de las casas aumentan, la población gasta una parte cada vez mayor de sus ingresos en el mantenimiento del hogar y puede verse abrumada por los gastos correspondientes. Los altos costos de la vivienda (en forma de alquileres, tasas de interés bancarias, servicios públicos, seguros, impuestos, etc.) junto con un sistema económico que mantiene los salarios en niveles bajos, llevan al empobrecimiento de la población. La disminución de los ingresos de los/as trabajadores/as y la necesidad de seguir “manteniéndose a flote” y satisfacer necesidades fundamentales cada vez más mercantilizadas –como la vivienda, la educación y la salud– llevan al endeudamiento. Pero la gente no es siempre capaz de pagar sus deudas, a causa del desempleo o la precariedad laboral. Según Lazzarato (2012)⁹, la deuda constituye el núcleo mismo del proyecto neoliberal al agudizar los mecanismos de explotación y dominación. La deuda se convierte en una carga, pero también en un instrumento de avergonzamiento, culpabilización y control social, así como una forma de extracción de capital de las personas y los Estados. Cuando más de 500.000 personas no podían pagar sus hipotecas en España,¹⁰ se hizo evidente que el problema no lo había creado la población, sino que era un problema sistémico. En una situación así, la deuda se convierte en deuda ilegítima.

9 Lazzarato, Maurizio (2012): “The Making of the Indebted Man. An Essay on the Neoliberal Condition”, Los Ángeles: Prensa del MIT.

10 Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH): “El Gobierno es responsable de que la línea roja de los desahucios siga en aumento: #500milDesahucios,” en: <https://afectadosporlahipoteca.com/2015/03/13/el-gobierno-responsable-de-que-la-linea-roja-de-los-desahucios-siga-aumentando-500milDesahucios> (14.12.2018).

¿QUÉ ES UNA DEUDA ILEGÍTIMA?

Según Irene Sabaté,¹¹ “*préstamo abusivo* es la etiqueta asignada a las prácticas que, si bien se han producido en un marco contractual, se consideran hoy como ilegítimas, más allá de su carácter legal o ilegal. La violación de principios de la economía moral, y no necesariamente la violación de la ley, parece ser el rasgo distintivo del endeudamiento ilegítimo”. Tras haber estudiado las familias hipotecadas en España, la autora propone aplicar el concepto de “economía moral” de Thomson¹² y Scott.¹³ También determina, en algunos casos judiciales españoles, la ilegalidad de la legislación hipotecaria española de acuerdo con las normas de la UE, así como “la falta de transparencia o incluso el carácter fraudulento de los contratos, la vulneración de los derechos de los consumidores [y] la dimensión social y humana del problema”. Sabaté afirma que circunstancias históricas como una crisis financiera tienen el potencial de cuestionar la hegemonía de la “narrativa” neoliberal, los modelos expertos y los significados comúnmente atribuidos a las prácticas económicas. Propone considerar el sobreendeudamiento hipotecario como una condición ilegítima, producto de la violación de ciertos principios de la economía moral. Así pues, la deuda es una cantidad de dinero que un deudor toma prestada de un acreedor bajo ciertas condiciones, que suelen estar definidas en un contrato. Pero la relación entre el deudor y el acreedor es frecuentemente desigual, ya que uno detenta el capital y el otro se compromete a devolverlo. Las leyes a menudo favorecen a los acreedores. Hay diferentes tipos de deuda: préstamos, bonos, pagarés, hipotecas, etc. La especificidad de una hipoteca es que implica una propiedad como garantía o “activo subyacente”.

11 Sabaté Muriel, Irene: “La ruptura de una economía moral y la deslegitimación de las deudas hipotecarias”. *Nómadas. Critical Journal of Social and Juridical Sciences* [en línea]. 2016, 47(1), [fecha de Consulta 4 de agosto de 2020]. ISSN: 1578–6730. Disponible en: www.redalyc.org/articulo.oa?id=18153280007. Véase también: www.redalyc.org/pdf/181/18153280007.pdf (14.12.2018).

12 Thompson, E.P. (1971): “The Moral Economy of the English Crowd in the Eighteenth Century”, en: *Past and Present*, 50, 76–136, en: www.jstor.org/stable/650244 (14.12.2018).

13 Scott, James C. (1976): “The Moral Economy of the Peasant. Rebellion and Subsistence in Southeast Asia”, New Haven: Yale University Press.



¿ES LA DEUDA DE VIVIENDA UNA DEUDA ILEGÍTIMA?

Una deuda ilegítima no es necesariamente una deuda ilegal. La legalidad y la legitimidad no son una misma cosa, tal y como demuestra la historia. De hecho, muchos actos considerados ilegales eran legítimos y, afortunadamente, se convirtieron en legales en algunos países (el derecho al voto de las mujeres, el derecho al aborto, etc.). A la inversa, muchas situaciones legales eran ilegítimas, antes de que se consideraran ilegales o incluso criminales (esclavitud, violencia doméstica, etc.).

Como se ha visto en los apartados anteriores, en el caso de la vivienda está claro que las leyes se han vuelto cada vez más ilegítimas. Muchos de los cambios legislativos del último decenio, especialmente en los países europeos, han beneficiado principalmente a los bancos y los fondos de inversión. Estos cambios se consideran legales, pero están lejos de ser legítimos, ya que no obran en interés de la población.

La deuda ilegítima no está definida en el derecho internacional. Es más bien un concepto político. Abarca principios jurídicos como la prohibición de los abusos, la equidad, la dignidad humana y el derecho de los pueblos a la libre determinación. Las autoridades ejecutivas, legislativas y judiciales lo utilizan a menudo.¹⁴ Por nuestra parte, empleamos la siguiente definición, elaborada por el Comité para la Abolición de la Deuda Ilegítima (CADTM): La deuda ilegítima es “una deuda de la que no se puede exigir su reembolso, ya que el préstamo, fianzas o garantías, o los términos y condiciones de ese préstamo, títulos o garantías infringieron las leyes (tanto nacionales como internacionales), o porque esos términos o condiciones del préstamo, títulos o garantías eran extremadamente injustos, irracionales, inadmisibles¹⁵ o, de alguna manera, objetables (Al no ser adecuados ni correctos, por lo que son susceptibles de ofender a las personas.). Tampoco debería pagarse si las condiciones del préstamo, títulos o garantías incluyeran medidas políticas que violasen leyes o derechos humanos, o porque el préstamo, títulos o garantías no se hubieran utilizado en beneficio de la población. Por último, cuando una deuda provenga del sector privado (comercial) y se convierta en deuda pública bajo presión para que se rescate a los acreedores privados”.¹⁶

14 Véase Vivien, Renaud: “Dette illégale, odieuse, illégitime, insoutenable: comment s’y retrouver?”, en: www.cadtm.org/Dette-illegale-odieuse-illegitime (14.12.2018).

15 Significa “injustos”

16 CADTM, “Definición de deuda ilegítima, ilegal, odiosa e insostenible”, en: www.cadtm.org/Definicion-de-deuda-ilegitima. Véase también: Truth Committee on the Greek Public Debt: “Preliminary Report of the Truth Committee on Public Debt”, en: www.cadtm.org/IMG/pdf/Report.pdf (14.12.2018).

Los sistemas de justicia de diversos países (España y los Estados Unidos en particular) registraron cientos de miles de casos de contratos inmobiliarios abusivos y fraudulentos. La cifra real puede ser mucho más elevada.¹⁷

A mayor escala, puede decirse que la insolvencia masiva (incapacidad para pagar una deuda) de los hogares a raíz de la crisis financiera, que dio lugar a miles de subastas y desahucios, es algo que nunca debería haberse producido. Muchos hogares se vieron empujados, a regañadientes, a comprar apartamentos o casas, en general por no tener otras alternativas de vivienda. El mercado del alquiler se fue desregulando gradualmente y, por lo tanto, en algunos casos el alquiler era más caro que la compra. Además, los gobiernos a veces han promovido ampliamente la propiedad privada mediante políticas fiscales.

En lugar de aplicar incentivos para que las familias se endeudaran, las instituciones colectivas (gubernamentales o no) deberían haber resuelto la falta de alternativas de vivienda y los hogares no deberían soportar las consecuencias de su incapacidad para pagar su deuda.



17 Extracto del artículo escrito por Toussaint, Eric: "Breaking the Vicious Cycle of Illegitimate Private Debt", en: www.cadtm.org/Breaking-the-Vicious-Cycle-of (14.12.2018).





**ACTORES DE LA
FINANCIALIZACION
DE LA VIVIENDA**

Este capítulo intenta resumir sintéticamente la lógica y la evolución de las finanzas, los actores y sus prácticas. Por consiguiente, es necesariamente reductor en lo que respecta a la complejidad inherente a las finanzas.¹⁸

Para comprender la financiarización de la vivienda, no solo es necesario entender la mercantilización (considerada como un proceso de expansión del capitalismo a todos los aspectos de nuestra vida y a todos los bienes y servicios de consumo, incluida la vivienda), sino también el sector de las finanzas en su conjunto. Este ha experimentado un crecimiento sin precedentes desde el decenio de 1990 en el contexto de la globalización y la (des)regulación neoliberal. Las políticas neoliberales, legitimadas por los teóricos económicos del libre mercado, promueven la reducción del papel del Estado en el ámbito de sus prerrogativas soberanas (policía, justicia, ejército, diplomacia). Esta lógica, junto con el proceso iniciado en paralelo con la globalización del comercio y la circulación de capitales, ha impulsado poderosamente el crecimiento y la expansión de las finanzas.

En términos sencillos, las finanzas son el sector del sistema capitalista en el que el capital básico es el dinero y no los medios de producción (como la maquinaria, las materias primas, etc.) ni la mano de obra, como en la llamada economía “real” (la economía de la producción de bienes y servicios). La lógica de la economía financiera es hacer más dinero con el dinero existente.

Los orígenes de las finanzas son antiguos y se refieren principalmente a las prácticas bancarias. Hasta el siglo XIX, las prácticas de la usura estaban muy extendidas como método de financiación con tipos de interés muy prohibitivos. Una primera ola de financiamientos acompañó a las revoluciones industriales del siglo XIX con la creación de los bancos tal como los conocemos hoy en día. Estos bancos concedieron préstamos que permitieron financiar no solo las empresas capitalistas del sector industrial sino también las reestructuraciones urbanas y la vivienda.¹⁹

18 Para más información (en francés), véase: Aglietta, Michel / Valla, Natacha (2017): “Macroeconomie financière”: www.editionsladecouverte.fr/catalogue/index-Macro__conomie_financi__re-9782707192509.html (14.12.2018).

19 En París, los hermanos Pereire contribuyeron a financiar el vasto plan de reestructuración urbana dirigido por el barón Haussmann.



Los inversores financieros que actúan al margen de los bancos propiamente dichos justifican su papel en el sistema económico alegando que permiten a las empresas capitalistas financiarse más fácilmente que a través del sistema bancario. La realidad es muy diferente: al financiar a las empresas capitalistas, el objetivo de los inversores financieros consiste únicamente en conseguir beneficios. Extraen dinero de la economía. Las operaciones financieras alimentan la mayoría de las fortunas del mundo.

Las finanzas también son complejas porque constituyen un mundo aparentemente ajeno a nuestra vida cotidiana, gobernado por códigos, con un lenguaje propio y una multiplicidad de herramientas y actores.

Creer que la esfera financiera está desconectada de la "economía real" es un error porque las finanzas siempre tienden a acumular "activos": empresas capitalistas, materias primas mineras o agrícolas, recursos hídricos, tierra (urbana o agrícola), inmuebles comerciales (oficinas, zonas comerciales, almacenes), residencias sociales, inmuebles residenciales para pensionistas, etc.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES ACTORES PRIVADOS DE LAS FINANZAS Y SUS ESTRATEGIAS?

Entre los protagonistas privados de las finanzas y la financialización, hay dos categorías principales que deben distinguirse: “inversores institucionales” y “fondos de inversión”.

Los “inversores institucionales” comprenden bancos, fondos de pensiones, compañías de seguros, fondos mutuos y fundaciones. Su estrategia consiste en utilizar el ahorro de los hogares para invertir principalmente en acciones y bonos de empresas grandes y compañías públicas. Al hacerlo, se convierten en accionistas de estas empresas, las controlan e imponen su modelo de “gestión empresarial” para maximizar sus beneficios. Estos inversores adoptan un modelo de gestión denominado “pasivo” o “tradicional” en la medida en que enfocan la inversión como una actividad a largo plazo. Creen que los mercados de valores son “eficientes”. Los mercados financieros se califican de “eficientes” cuando los precios de los valores (el valor de las acciones) integran y ajustan instantáneamente toda la información disponible sobre los valores en cuestión (las consecuencias de los acontecimientos pasados, pero también las expectativas sobre los acontecimientos futuros). Los inversores institucionales tienen empleados/as que realizan inversiones en nombre y por encargo de la institución financiera. Sus actividades están muy reguladas y controladas.²⁰

Los “fondos de inversión” se distinguen de esta primera categoría de muchas maneras. En primer lugar, consideran que los mercados son ineficientes o imperfectos: a veces hay “burbujas de ineficiencia”, por lo que será necesario especular sobre acontecimientos o información no conocidos por todos los actores del mercado, asumiendo riesgos, pero esperando rendimientos muy elevados. Se dice que sus estrategias son “alternativas” a las de los inversores institucionales y se basan en las imperfecciones del mercado financiero y en las amplificaciones de los fenómenos especulativos.²¹

20 ANDLIL: “Qu'est-ce qu'un Hedge Fund?”, en: www.andlil.com/definition-de-hedge-fund-130639.html (14.12.2018).

21 Investopedia: “What are hedge funds?”, en: www.investopedia.com/articles/investing/102113/what-are-hedge-funds.asp/ (14.12.2018); The Balance: “Hedge Funds, How They Work, Who Invests, Risks and Returns”, en: www.thebalance.com/what-are-hedge-funds-3306246 (14.12.2018); Fimarkets: “Les *hedge funds*, des leviers très controversés, mais indispensables”, en: www.fimarkets.com/pages/hedge_funds_novencia.php (14.12.2018).



Los primeros fondos de inversión aparecieron en los años 30 del siglo pasado, pero fue con el auge del neoliberalismo que se desarrollaron fuertemente, primero en el decenio de 1990 y especialmente a partir de 2000. En comparación con los inversores institucionales, las características de los fondos de inversión son las siguientes:

> Los fondos de inversión tienen diversas formas, tales como los fondos de inversión libre, las entidades de capital riesgo y los fondos cotizados. Las prácticas excesivas de algunos fondos, incluidos los "fondos buitres", han sido muy criticadas en los últimos años.

> Tienen una mayor flexibilidad de inversión: mientras que los inversores institucionales están más regulados, los fondos de inversión pueden invertir en cualquier campo/clase de activos (terrenos, inmuebles, acciones, bonos, divisas, instrumentos financieros derivados, etc.).

> Los fondos de inversión se caracterizan por aplicar una variada gama de estrategias: "macroglobales", "direccionales", "impulsadas por eventos", "de valor relativo", "de mercados emergentes", con "subestrategias", "multiestratégicas", etc., según rezan las diversas descripciones y calificaciones empleadas.²² Los gestores de los fondos tienen conocimientos específicos de ingeniería financiera y un gran conocimiento de los mercados financieros. Sus estrategias, a menudo muy sofisticadas, se describen como "alternativas" y "activas" en comparación con la gestión tradicional de los inversores institucionales.

> En el contexto de la insuficiente regulación de las actividades financieras, este tipo de "ingeniería" permite crear productos financieros complejos, que luego se pueden introducir en los mercados financieros y especulativos.

22 Droit du Net: "Qu'est-ce qu'un hedge fund?", en: (14.12.2018).

> Por lo general, los fondos de inversión actúan con gran opacidad. Aunque la mayoría de los gestores de fondos están establecidos en Estados Unidos o en Inglaterra (antes de Brexit), a menudo están domiciliados en paraísos fiscales, en particular debido a las políticas fiscales, pero sobre todo para garantizar el total anonimato de sus clientes.

> Los recursos de los fondos de inversión provienen de clientes “cualificados” o “acreditados”, que supuestamente conocen los riesgos que implican esas actividades financieras capaces de generar beneficios significativos. Los principales clientes de los fondos de inversión suelen ser bancos de empresas (todos los bancos principales tienen filiales domiciliadas en paraísos fiscales), fondos de pensiones, fundaciones, otros fondos de inversión y grandes fortunas personales.

> Los gestores de los fondos de inversión aportan sus propios recursos al fondo y están por tanto directamente interesados en obtener beneficios. Generalmente se les remunera según la regla estándar de 2/20: reciben, de los beneficios obtenidos, un 2% en concepto de honorarios de gestión, y un 20% como comisión del gestor.

Además de las inversiones realizadas en la producción de bienes y servicios, los financieros han multiplicado e intensificado sus intervenciones en sectores como la minería y las materias primas agrícolas, la tierra, los préstamos bancarios, los clubes deportivos (especialmente de fútbol) y la vivienda y los bienes inmuebles. Los agentes financieros califican estas diferentes áreas como “clases de activos”.

¿CUÁL ES EL PAPEL DE LOS BANCOS Y POR QUÉ SON RESPONSABLES DE LOS DESAHUCIOS?

Hay quienes afirman que la crisis financiera que comenzó hace diez años se debió a un aumento del gasto público, que por lo tanto tuvo que ser recortado. No es verdad. La crisis comenzó en los Estados Unidos en 2007–2008 debido a las actividades económicas y políticas que tuvieron lugar en la década de 1990. El gobierno de los Estados Unidos alentó estas actividades y los bancos las llevaron a cabo. En realidad, lo que aumentó antes de la crisis fue la deuda privada.²³

La sobreproducción en el mercado inmobiliario (incluidas las viviendas) es una de las principales causas de la actual crisis internacional. Se acompañó de un sector financiero sobredesarrollado, particularmente en el sector bancario, que ya no estaba regulado. La deuda privada aumentó masivamente. Con el apoyo del gobierno de los Estados Unidos, los bancos multiplicaron los préstamos a los hogares pobres, creando así una burbuja especulativa en el sector inmobiliario. Es necesario considerar, tanto la dimensión económica como la política para arrojar luz sobre las causas y consecuencias de esta “crisis de las hipotecas de alto riesgo” (crisis de los préstamos concedidos a los hogares que no podían permitírselos).

La burbuja inmobiliaria especulativa tuvo dos consecuencias principales: el aumento de los precios de los bienes inmuebles y el incremento de las ofertas que no tenían por objeto responder a la demanda. En los Estados Unidos, el número de viviendas construidas en 2006 fue 1,5 veces mayor que las construidas en 2000. Se produjo un aumento de 800.000 viviendas en tan solo un año. Esta oferta excesiva hizo que, llegada la situación a un punto crítico, un gran número de nuevas viviendas se quedaran sin compradores, a pesar de los diversos mecanismos que los bancos y las autoridades estadounidenses habían ideado para fomentar su existencia.

La burbuja especulativa estalló en el sector inmobiliario de los Estados Unidos y se produjeron crisis similares en Irlanda, el Reino Unido, España y Chipre, así como en varios países de Europa Central y Oriental y, a partir de 2011–2012, en los Países Bajos.

23 Véase Toussaint, Eric: “2007–2017: Causes of a ten-year financial crisis”: www.cadtm.org/2007-2017-Causes-of-a-Ten-Year (14.12.2018).

En estos países, el mercado financiero privado se había desarrollado exponencialmente de 2000 a 2007. En España, por ejemplo, la deuda de los hogares aumentó del 46 al 83% del PIB, a la vez que la deuda pública bruta disminuyó del 58 al 37% del PIB durante el mismo período. Después de 2007 y hasta 2011, la deuda pública bruta aumentó del 37 al 62% del PIB, mientras que la deuda de los hogares disminuyó levemente, pasando del 83 al 81% del PIB.²⁴ Se observaron tendencias similares en Portugal y Grecia.

La actual crisis no fue originariamente una crisis de deuda pública. Fue convertida en una crisis de deuda pública por razones políticas. Los líderes europeos y los principales medios de comunicación afirman lo contrario para evitar señalar las responsabilidades de los protagonistas de esta crisis, es decir, los bancos.

El mito contado sobre el control insuficiente del gasto social es peligroso. Si la deuda pública europea aumentó drásticamente, ello se debió al excesivo nivel de endeudamiento de las organizaciones privadas (principalmente los bancos y las empresas).

INSOLVENCIA DE LOS HOGARES DURANTE LA CRISIS

Los efectos de la crisis fueron trágicos para la mayoría de los hogares. Por una parte, tuvieron que hacer frente al impacto de la crisis en sus ingresos actuales y futuros: recortes en los salarios, las prestaciones sociales y las pensiones, aumento del desempleo y degradación de las condiciones de empleo. Por otra parte, los préstamos contraídos anteriormente seguían vigentes, pero su devolución se hacía cada vez más difícil para la mayoría de los hogares endeudados. Las medidas de austeridad reforzaron este problema de la insolvencia (incapacidad de pagar una deuda) de los hogares: como resultado de los recortes del gasto público y las consiguientes privatizaciones, los propios hogares se vieron obligados a sufragar los gastos de servicios básicos y, en muchos casos, a prescindir de ellos (incluida la atención sanitaria, por ejemplo).

Esto, junto con la quiebra de numerosas pequeñas empresas incapaces de devolver los préstamos hipotecarios que habían solicitado para iniciar o mantener sus modestos negocios, dio lugar a un aumento de los préstamos insolventes.

24 Ídem.



DESAHUCIOS Y SUBASTAS DURANTE LA CRISIS

En sintonía con la perspectiva neoliberal hegemónica, los gobiernos de Europa estaban de nuevo allí para ayudar, transformando el marco legislativo con el objetivo de facilitar los desahucios. En España, la legislación que los banqueros utilizaron para desahuciar a las familias de sus casas databa de la época de la dictadura de Franco y nunca había sido reemplazada. Como resultado, cientos de miles de personas perdieron sus hogares. La mayoría continuaron debiendo dinero a los bancos por las deudas hipotecarias de las propiedades que habían perdido. En Grecia, la evolución de las leyes también tendió a facilitar las subastas y desahucios.²⁵ A partir de septiembre de 2018, las subastas que habían tenido lugar en los tribunales cada miércoles se hicieron electrónicamente por medio de una plataforma *online* para evitar legítimas protestas pacíficas en los tribunales.²⁶ Los/as activistas que protestaban contra las subastas en los juzgados fueron incluso demandados/as por sus acciones.²⁷

Las instituciones de la UE a veces impulsaron y, en todo caso, siempre apoyaron la estrecha colaboración entre bancos y gobiernos para recapitalizar el sistema bancario, deshacerse de los préstamos improductivos y, por último, embargar los hogares de cientos de miles de personas en Europa.

En junio de 2018, el mecanismo único de supervisión (MUS) del Banco Central Europeo anunció que los bancos de los países de la zona del euro debían alcanzar el objetivo de un máximo del 20% de préstamos insolventes para 2021.²⁸ Para 2022, estos tenían que reducirse a menos del 10% del total de los préstamos retenidos. Por lo tanto, no había más que dos soluciones posibles: desahuciar y/o vender los préstamos improductivos a los fondos buitres.

En Grecia, reducir la cantidad de préstamos insolventes formaba parte del nuevo acuerdo entre el gobierno de Tsipras y sus acreedores. Para 2022,

25 Por ejemplo, la ley Katseli, redactada en un principio para proteger a las familias del desalojo de sus residencias principales, cambió continuamente y fue imponiendo condiciones cada vez más difíciles de cumplir. Estos cambios se produjeron en los últimos años con la ayuda de los acreedores de Grecia. En 2019, la ley será abrogada.

26 Véase Betavatzis, Eva / Filippides, Filippos: "The Greek government and banks try to take away our homes every Wednesday at civil tribunals", en: www.cadtm.org/The-Greek-government-and-banks-try (14.12.2018).

27 Véase Lapavistas, Costas / Kouvelakis, Stathis: "Syriza's Repressive Turn", en: <https://jacobinmag.com/2018/10/syriza-repression-foreclosure-banks-tsipras> (14.12.2018).

28 CNN Grecia: "Διαρκείς διαβουλεύσεις τραπεζών – ΕΚΤ για τα "κόκκινα" δάνεια", en: www.cnn.gr/okonomia/story/151120/diarkeis-diavolyseis-trapezon-ekt-gia-ta-kokkina-daneaia (14.12.2018).

de un total de 135.000 préstamos, se esperaba haber eliminado: 15.000 en 2018, 40.000 en 2019 y 40.000 en los dos años siguientes (2020 y 2021).²⁹ En España, se estima que 800.000 familias ya han sido desalojadas de sus hogares mediante procesos similares. Probablemente el número real sea aún mayor, según datos proporcionados por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)

¿QUÉ SON LOS FONDOS BUITRE Y QUÉ ESTÁN HACIENDO?

El CADTM ha definido los fondos buitre de la siguiente manera:

“Fondos de inversiones que compran, en el mercado secundario (el mercadillo de la deuda), títulos de deuda³⁰ de países que están en dificultades financieras. La compra es a un valor muy inferior a su valor nominal ya que los adquieren a otros inversores que prefieren sacárselos de encima a un coste menor para enjugar una pérdida o por miedo a que el país deudor haga cesación de pagos. Los fondos buitre reclaman seguidamente el pago integral de la deuda que acaban de adquirir, llegando a llevar al país deudor ante tribunales que privilegian los intereses de los inversores, típicamente tribunales estadounidenses y británicos”³¹.

Desde la crisis financiera de 2008, los fondos buitre están más decididos que nunca a sacar provecho de la pobreza. Especulando con las deudas de particulares, obtienen beneficios colosales y apuntan a extender todavía más su campo de acción. De hecho, en Europa, el volumen de créditos privados en suspensión de pagos (aquellos que no están al día con los pagos) asciende a mil millones de euros.³²

29 The Press Project: “Θέλει να ξεμπερδέυει με ιδιωτικοποιήσεις και ενεργειακά η τρόικα”, traducido por Eva Betavtzi: “The Troika wants to get done with the questions of privatization and energy”, en: www.thepressproject.gr/article/128854/Thelei-na-ksemperdeuei-me-idiotikopoiiseis-kai-energeiaka-i-troika (14.12.2018).

30 Instrumento/producto financiero negociable que tiene algún tipo de valor monetario.

31 CADTM: “Vulture funds/vulture fund” en: www.cadtm.org/Vulture-funds-Vulture-fund (14.09.2020).

32 Toussaint, Eric: “Les fonds vautours prospèrent sur la misère en spéculant sur l’endettement des particuliers”, en: www.bastamag.net/Les-fonds-vautour-prosperent-la-misere-en-speculant-sur-l-endettement-des (14.12.2018).



Los fondos buitres compran préstamos improductivos a precios muy bajos, igual que hacen con las deudas públicas. Las viviendas se compran en paquetes. El precio que pagan por una casa de 80 metros cuadrados puede variar entre 20.000 y 40.000 euros, según datos obtenidos de la PAH. Una persona que quisiera comprar una propiedad similar tendría que pagar entre 180.000 y 200.000 euros:

“Cuando los fondos compran 3.000 o 4.000 viviendas en un barrio tienen el mercado de ese barrio en sus manos, pueden cerrar las puertas y hacer que haya escasez y que suban los precios a su antojo.”³³

Así es como los fondos buitres siguen sacando beneficios de la pobreza. El caso de España es esclarecedor, pero no es el único. Los fondos buitres operan en varios países europeos.

En España, se estima que hoy en día tres millones y medio de casas, propiedad de los bancos, están vacías. Son casas de personas que no pudieron pagar sus préstamos, de empresas constructoras que produjeron viviendas que no correspondían a una demanda, y que quebraron a consecuencia de ello. En España, el estallido de la burbuja fue especialmente violento.

Las “finanzas” están en todas partes y los fondos buitres han encontrado una manera de beneficiarse de ese sinsentido. Cientos de miles de personas han perdido sus casas, millones de casas se han quedado vacías, y un gran número de hogares se han quedado con préstamos hipotecarios que no pueden pagar. Además, no tienen dónde vivir, y los fondos buitres sacan provecho de esta situación, una vez más con el apoyo de los gobiernos³⁴ y de las instituciones de la UE.

33 Entrevista a Mercedes Revuelta, activista de la PAH, por Isabel García: “Los fondos buitres han aterrizado en España de forma masiva comprando vivienda a lo bestia”, en: www.nuevatribuna.es/articulo/economia/fondos-buitre-han-aterrizado-espana-forma-masiva-comprando-vivienda-bestia/20180417121703150950.html (14.12.2018).

34 Esta es la situación actual, a excepción de Bélgica, donde las actividades especulativas de los fondos buitres están restringidas. Véase: “The Belgian Supreme Court announces its verdict: total victory against the vulture fund NML Capital”, en: www.cadtm.org/The-Belgian-Supreme-Court-announces-its-verdict-total-victory-against-the (14.12.2018).

¿QUÉ SON LOS PARAÍDOS FISCALES Y QUÉ RELACIÓN TIENEN CON LA VIVIENDA?

¿QUÉ ES UN PARAÍSO FISCAL?

Un paraíso fiscal es una jurisdicción que permite a los extranjeros evitar el control fiscal de sus propios países de origen. Hay dos razones principales para su existencia: el origen ilegal del dinero y la evasión de impuestos. Así que los paraísos fiscales se caracterizan por diferentes niveles de secretismo y bajas tasas de impuestos para las personas extranjeras.

¿CUÁNDO APARECIERON POR PRIMERA VEZ LOS PARAÍDOS FISCALES?

Hasta mediados del siglo XIX, las élites sociales no pagaban impuestos significativos, por lo que no había necesidad de evasión fiscal. Pero, a medida que la fiscalidad se fue extendiendo al conjunto de la sociedad en algunos países, una clase de personas muy acomodadas y exclusivas utilizaron cada vez más los paraísos fiscales históricos, como los cantones de Zúrich o Ginebra, para ocultar fortunas al control del Estado durante la primera mitad del siglo XX.

POR QUÉ LAS DEPENDENCIAS DE LA CORONA BRITÁNICA SON PARAÍDOS FISCALES IMPORTANTES

Hasta la Segunda Guerra Mundial, los imperios europeos controlaron el comercio internacional de recursos energéticos y productos básicos a través del colonialismo. Así, los franceses, los holandeses, y especialmente el Imperio Británico, junto con los EE. UU., controlaban las materias primas y el mercado del petróleo. Después de la destrucción de Europa y el posterior proceso de descolonización, dichos países temían perder su control sobre el comercio internacional. Así pues, en los años 60, los países que habían sido imperios poderosos, en particular el Reino Unido, diseñaron estructuras políticas para mantener el control sobre los beneficios realizados en los países anteriormente colonizados. Los dispositivos legales vieron el surgimiento de paraísos fiscales que permitían a las élites operar en la sombra, por medio de empresas transnacionales. De esta manera se evitaba el control estatal y de las autoridades fiscales.

EL RÉGIMEN FISCAL PROGRESIVO DURANTE EL PERÍODO DE POSGUERRA EN LOS PAÍSES OCCIDENTALES

Después de la Segunda Guerra Mundial, los países occidentales tuvieron que hacer frente a dos retos: reconstruir su infraestructura destruida y reducir la desigualdad social para no dejarse adelantar por los regímenes socialistas del Este. La mejor manera que hallaron para lograr ambos objetivos fue la redistribución de



los ingresos nacionales por medio de programas fiscales progresivos. La redistribución de la renta nacional fomentaba el crecimiento económico en economías basadas en el consumismo, como fue el caso de las economías occidentales. La explicación común de este fenómeno es que las personas con bajos ingresos tienden a gastar todos sus ingresos para satisfacer sus necesidades básicas. Sin embargo, las personas con ingresos altos tienden a ahorrar una proporción mucho mayor de sus ingresos, ya que no necesitan la totalidad de estos para asegurar su supervivencia diaria. Por lo tanto, la distribución de la renta nacional a través de regímenes fiscales progresivos fomenta el consumo y el crecimiento económico.

¿CUÁL ES LA INFLUENCIA DE INTERNET EN LA EVASIÓN FISCAL?

Cabe señalar que, incluso en los años 80, la utilización de un paraíso fiscal todavía entrañaba importantes dificultades logísticas, como ocultar una bolsa llena de billetes de dólares al cruzar las fronteras o trapichear con cheques falsos. Así pues, antes del desarrollo del Internet, el uso de los paraísos fiscales se limitaba a la élite política y financiera, que era la única que tenía medios eficaces para aprovecharse de ellos.

Sin embargo, actualmente el uso de paraísos fiscales se ha expandido a un segmento social que crece año tras año debido al Internet. En todas las ciudades de Europa hay oficinas bancarias privadas y bufetes de abogados que ofrecen la posibilidad de eludir los sistemas fiscales nacionales. La situación ha llegado a tal punto que incluso las pequeñas y medianas empresas (PYMES) pueden evadir fácilmente las autoridades fiscales en toda Europa.

¿CUÁLES SON LAS CONSECUENCIAS DE LA EVASIÓN FISCAL?

Los regímenes fiscales y sistemas tributarios progresivos han desaparecido prácticamente por completo a causa de la evasión fiscal. Las multinacionales no pagan el impuesto de sociedades gracias a los diferentes medios de evasión. Los individuos ricos, conocidos a veces como “el 1%”, pueden fácilmente evitar el pago del impuesto sobre la renta, entre otros. Por lo tanto, el Estado no puede redistribuir los ingresos de estas personas y entidades. Por otro lado, los fuertes impuestos sobre el consumo mitigan el déficit crónico del Estado. En este sentido, casi todos los países europeos han aumentado el IVA o impuestos equivalentes durante la última crisis, una medida que ha echado a pique el consumo y como consecuencia, ha reducido el empleo y los salarios.

¿QUÉ TIENE QUE VER ESTO CON LA VIVIENDA?

Para entender el papel de los paraísos fiscales en el sector de la vivienda, es necesario considerar dos hechos fundamentales: primero, hay enormes fortunas

escondidas en paraísos fiscales como Luxemburgo o las Dependencias de la Corona Británica. Segundo, en la última década, los beneficios derivados del consumo han empezado a reducirse. La razón de la disminución de las ganancias es la disminución del propio consumo, provocada a su vez por el aumento de las desigualdades socioeconómicas. En vista de ello, las élites financieras occidentales han decidido buscar el beneficio más allá del consumo. Buscan beneficiarse de las necesidades básicas de la población, incluida la vivienda.

CÓMO LOS FONDOS O EMPRESAS CON SEDE EN PARAÍSO FISCAL OBTIENEN BENEFICIOS DE LA VIVIENDA

Hasta la crisis de las hipotecas de alto riesgo, los financieros consideraban que las hipotecas eran la mejor manera de beneficiarse de la vivienda. Pero el modelo socioeconómico que surgió después de la última crisis conlleva niveles salariales bajos e inseguridad laboral, por lo que el riesgo de impago de las hipotecas ha aumentado. En consecuencia, se ha llegado a considerar que un sector de vivienda basado en hipotecas supone un riesgo para los bancos en una sociedad cuyos miembros están cada vez más desposeídos.

Para evitar este riesgo, los financieros han elegido y ejercido presión a favor de un modelo de vivienda basado cada vez más en los alquileres. Debido a que la vivienda es una necesidad básica, los alquileres aumentan cuando hay presión demográfica. Así, el dinero escondido en los paraísos fiscales ha adoptado la forma de fondos de inversión anónimos para extraer ingresos de los alquileres de viviendas en las ciudades. Además, las sociedades de inversión inmobiliaria (SII) son empresas cuyo único objetivo es alquilar bienes inmuebles, especialmente viviendas, pero también negocios, aeropuertos y otras propiedades de este tipo. Estos poderes financieros han logrado persuadir a casi todos los países europeos para eximir a las SII de pagar el impuesto sobre sociedades.

POR QUÉ LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS QUE NO CONTRIBUYEN A LA ECONOMÍA REAL HAN OBTENIDO PRIVILEGIOS ESPECIALES JUNTO CON OTRAS EMPRESAS

El objetivo de estas empresas era fomentar la introducción, en el mercado de la vivienda, de los fondos basados en paraísos fiscales. Con el logro de este objetivo en los últimos años, los precios de la vivienda han aumentado dramáticamente. Gracias a la aquiescencia general de los poderes políticos, los costes de alquiler han aumentado, mientras que los salarios de los/as trabajadores/as se han estancado o han disminuido.



En resumidas cuentas, el nuevo modelo implica una transición del antiguo sistema productivo europeo a un modelo económico basado en el alquiler. Este último nos recuerda el muy poco equitativo siglo XVIII: entonces, la riqueza estaba principalmente en la tierra, la cual, en su mayor parte, era propiedad de la aristocracia. La aristocracia obtenía rentas lo más altas posibles del campesinado, mientras que los propios aristócratas estaban en gran medida exentos de impuestos. Hoy en día, las fuentes de ingresos se concentran en las ciudades, donde las sociedades anónimas tienen vía libre para extraer la riqueza a través de los alquileres, a la vez que evitan pagar impuestos.

¿CUÁL ES EL PAPEL DE LA UNIÓN EUROPEA EN LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA?

Como se ha mencionado anteriormente, la Unión Europea desempeña un papel muy destacado y muestra gran interés en los procesos de financiación. En 2004, la UE publicó un “Libro blanco sobre los servicios de interés general”³⁵. El concepto de “servicios de interés general” (SIG) vino así a sustituir al concepto de servicios públicos. Introducido en el Tratado de Lisboa, pasó a formar parte de las principales estrategias de la UE. La vivienda social está tratada como parte de esos servicios. Uno de los principales objetivos de la estrategia basada en los SIG es:

“Alcanzar objetivos de servicio público en el marco de mercados abiertos y competitivos ... Un mercado interior abierto y competitivo y el desarrollo de servicios de interés general accesibles, asequibles y de calidad representan objetivos compatibles”.

Así pues, para decirlo de forma sencilla, la UE promueve la idea de que los Estados solo deben apoyar los servicios de interés general para las personas más vulnerables de la sociedad, mientras que el resto de la población debe ser atendida a través del mercado.

El “mercado interior”, tal como se establece en el artículo 3 del Tratado de la Unión Europea, es “una economía social de mercado altamente competitiva”. Incluye un sistema para asegurar, mediante reglas que limitan las ayudas estatales, que no se distorsione la competencia. Este enfoque queda claramente expuesto en la Decisión de la Comisión, de 20 de diciembre de 2011, “relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios

35 EUR-Lex: COM (2004) 374 final, en: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0374:FIN:ES:PDF> (14.12.2018).

de interés económico general”³⁶. Según las normas de la CE, las denominadas “compensaciones por servicio público” (subvenciones) se limitan a los “servicios de interés económico general” (o “interés social”). Las viviendas sociales están explícitamente incluidas entre estos servicios y, por consiguiente, se permite a los Estados compensar los costos que las personas con ingresos bajos no pueden sufragar, permitiéndoseles asimismo organizar la provisión de viviendas sociales de una manera diferente que se ajusta totalmente a las leyes del mercado. Sin embargo, no se proporciona una definición de la “vivienda social”, por lo que en cada país se está dando un debate entre grupos de intereses sobre qué es una vivienda social. Esta situación se ha manifestado con toda claridad en los Países Bajos.

A raíz de un recurso interpuesto por la Asociación de Inversores Institucionales de los Países Bajos, la Comisión Europea decidió que las Asociaciones de Vivienda (que desarrollan la vivienda social en dicho país) estaban aventajadas, al contar con el respaldo de fondos públicos. También se descubrió que se beneficiaban de los terrenos públicos que los municipios vendían a precios inferiores al valor de mercado. La Comisión Europea dictaminó que las ayudas estatales para esas Asociaciones de la Vivienda eran ilegales³⁷ porque también proporcionaban viviendas para personas con ingresos medios. En ese momento, los Países Bajos tenían un 32% de viviendas públicas (del total de viviendas), de las que se beneficiaban diversos grupos ocupacionales en términos de clases sociales e ingresos.

La Comisión Europea decidió que era necesario fijar un límite de ingresos para acceder a la vivienda social en los Países Bajos y también determinó que el parque de viviendas públicas “excedentarias” debía venderse. Se impusieron normas que exigían que toda actividad de promoción de viviendas se realizara en el mercado privado sin ninguna participación pública. El motivo aducido fue que el alquiler de viviendas a personas que no tuvieran ingresos bajos no debía ser un servicio público.

Así pues, según la UE, la vivienda social debe proporcionarse únicamente a los sectores de la población más desfavorecidos. El objetivo es conferir a la vivienda social un carácter residual y empujar la provisión de vivienda hacia el mercado, comercializándola y gestionándola por medio de planes privados. Pero todo esto

36 EUR-Lex: Documento 32012D0021, en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32012D0021> (14.12.2018).

37 La Comisión Europea: Ayuda estatal N° E 2/2005 y N 642/2009 – Países Bajos, Ayuda existente y proyecto especial de ayuda a entidades promotoras de vivienda, en: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:179:0049:0049:ES:PDF> (14.12.2018).



planea un problema evidente, y es que cada vez más gente no puede permitirse una vivienda disponible en el mercado.

Además de la estrategia relativa a los “servicios de interés general” (SIG), combinada con la competencia de mercado y las limitaciones de las ayudas estatales a la vivienda, existe otra limitación a la inversión pública: los recortes en los presupuestos públicos para gastos sociales vitales. El “Pacto de Estabilidad y Crecimiento” (desarrollado desde finales de los años 90 pero reformado a inicios de este siglo y posteriormente en 2011) exige que cada Estado miembro de la UE aplique una política fiscal que tenga como objetivo mantener el Estado dentro de un límite máximo del 3% del PIB, por lo que respecta al déficit público, y del 60% del PIB por lo que respecta a la deuda.

Por otro lado, en diferentes memorandos y acuerdos sobre políticas de ajuste, la UE establece varias recomendaciones y condiciones relativas a la liberalización de los mercados, el mercado de alquiler y la promoción de la privatización de tierras y bienes públicos. Estas condiciones ya han sido impuestas a Estados miembros como Portugal, España, Grecia, Irlanda y Rumanía y a miembros candidatos como Serbia, especialmente después de la crisis de la deuda.

Por ejemplo, mediante el denominado “Memorando de la Troika”³⁸ (punto 6), Portugal se vio obligado a liberalizar el mercado de alquileres. El resultado fue un aumento del precio de los alquileres mensuales, la relajación de los límites impuestos anteriormente a los desahucios, la liberalización de las condiciones de los contratos de alquiler y una fuerte disminución de los derechos y el poder de los/as inquilinos/as.

En Europa del Este, la Unión Europea impuso, y sigue imponiendo, la reprivatización del parque de viviendas públicas, especialmente mediante la restitución de edificios y terrenos antes nacionalizados. Este proceso está despejando el terreno, especialmente en las zonas céntricas de las ciudades, para el desarrollo inmobiliario, las inversiones financieras, la especulación, la gentrificación y el aumento de los alquileres.

38 Resistir: “Portugal, Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy Conditionality”, en: https://resistir.info/portugal/memo_troika.pdf (14.12.2018). Véase también (en portugués): “Portugal: Memorando de entendimento sobre condicionalismos específicos de política económica – Memorando da Troika”, en: https://resistir.info/portugal/memo_troika.pdf.

LAS POLÍTICAS DE LA UE HACIA LOS BANCOS Y LAS HIPOTECAS

En las últimas décadas, la Unión Europea ha dado a los mercados financieros varios incentivos.

La liberalización de los mercados financieros dentro de la Unión Europea y la arquitectura de la zona del euro han promovido grandes flujos de capital financiero hacia los mercados hipotecarios. Estos mercados son de gran interés para la Unión Europea; y sus Estados miembros (con algunas excepciones) apoyan e impulsan activamente el sistema de hipotecas con subsidios públicos, así como el régimen de propiedad individual de la vivienda, entre otras iniciativas.

En 2007, la Comisión Europea recordó la importancia que tenían las hipotecas de vivienda, que en ese momento representaban casi el 47% del PIB de la UE. Aquel año, la Comisión elaboró el “Libro blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE”, que tenía por objeto desarrollar aún más el flujo de capital financiero. Algunos de sus objetivos declarados eran: “facilitar la oferta y la financiación transfronterizas del crédito hipotecario, suprimiendo los obstáculos y reduciendo los costes que supone el desempeño de una actividad transfronteriza; aumentar la diversidad de los productos que responden a las necesidades de los consumidores, eliminando los obstáculos que dificultan la distribución y la venta de productos, incluidos los productos nuevos e innovadores, en toda Europa”. Además, el desarrollo del euro, así como de la Unión Europea de Mercados de Capitales, está contribuyendo a la promoción de nuevas formas de desarrollo financiero en la actualidad.³⁹

¿CÓMO ESTÁN CONTRIBUYENDO LOS ESTADOS A LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA?

Como ya hemos visto en muchos de los procesos descritos anteriormente, los Estados se han vuelto cada vez más neoliberales desde los años 80. El capital financiero se ha vuelto poderoso a nivel mundial. Las organizaciones intergubernamentales (como la UE) y las instituciones de crédito transnacionales (como el Banco Mundial y el FMI) se han alineado con el gran capital financiero. En consecuencia, las políticas estatales han contribuido y siguen contribuyendo en gran medida a la financiación de la vivienda.

39 Fernández, Rodrigo / Aalbers, Manuel B.: “Capital Market Union and residential capitalism in Europe: Rescaling the housing-centred model of financialization”, en: *Finance and Society*, 3/1 (2017), 32–50: <http://financeandsociety.ed.ac.uk/article/view/1937> (14.12.2018). Véase también (en español) el Documento de trabajo SEC (2007) 1684, de la Comisión Europea, relativo al Libro Blanco, en: www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2008/05/29/2982.pdf?version=0



ESTA CONTRIBUCIÓN SE PRODUCE DE VARIAS MANERAS:

1. A través de las desregulaciones neoliberales y la privatización, que convierten todos los aspectos de la vida social en mercancías en mercados desregulados.
2. Mediante la retirada de la provisión de viviendas, los recortes en las prestaciones de vivienda, la (re)privatización del parque de viviendas públicas –ampliando así el mercado inmobiliario y eliminando los límites al mismo.
3. Mediante el apoyo directo a los bancos y las instituciones de crédito, que se benefician de recapitalizaciones y rescates bancarios, programas hipotecarios privados respaldados con dinero público, apoyo jurídico para la organización de subastas de viviendas y exenciones fiscales.
4. Mediante medidas de austeridad y ajuste, que reducen la capacidad de los hogares para acceder a condiciones de vivienda adecuadas y costear los servicios públicos, el mantenimiento de la vivienda, los alquileres, etc., lo que los hace vulnerables frente a los propietarios, la presión por cobrar los alquileres, las compañías de crédito y los desahucios.
5. Mediante el apoyo y la promoción de la propiedad privada de la vivienda (especialmente en los decenios anteriores, pero en menor medida desde la última crisis), lo que socava la consideración de la vivienda como recurso colectivo.
6. Mediante cambios en la fiscalidad, que otorgan una ventaja a las empresas inmobiliarias y exenciones fiscales para la inversión extranjera y financiera.
7. Mediante la desregulación de los contratos de alquiler, incluidos los cambios que facilitan los desalojos, afectan a los derechos de los inquilinos y dan ventajas a los propietarios (y abren la puerta al creciente endeudamiento de los hogares).
8. Mediante la garantía y la protección de la propiedad privada en general, sin garantizar el derecho a la vivienda para todos y todas.
9. Mediante la liberalización de la planificación urbana.
10. Mediante la inversión pública que eleva el valor de la propiedad privada de diversas maneras –por ejemplo, subsidios para la inversión en programas de rehabilitación o eficiencia energética, contratos/subsidios para obras públicas, promoción de grandes eventos, etc.

Se trata en todos los casos de decisiones políticas con un enorme impacto sobre la vivienda y las finanzas –decisiones que se producen, en una medida u otra, en todos nuestros países y comunidades.

Uno de los mayores mitos en boca de los defensores del capitalismo neoliberal es que las empresas y sus propietarios prefieren operar en un entorno con la menor participación e influencia estatal posible. En realidad, el Estado y el sector privado trabajan en estrecha colaboración. El sector empresarial se beneficia de una amplia gama de subsidios y protecciones estatales. En lo que sí insisten las empresas es en que sus beneficios se mantengan en privado, y también en pagar la menor cantidad posible de impuestos, preferiblemente ninguno.

Un buen ejemplo de dicha colaboración lo encontramos en los Países Bajos, donde el Ministerio del Interior ha creado un sitio web especial para informar a los inversores extranjeros sobre cómo obtener beneficios de la compra de bienes inmuebles que antes pertenecían al sector de los alquileres sociales. Una de las citas más reveladoras del sitio web es la siguiente: “Se estima que alrededor de un millón de viviendas reguladas son de tal calidad que estas casas pueden entrar en el mercado no regulado”. En otras palabras, se alienta a los inversores a comprar casas baratas, con inquilinos/as dentro, y luego se les da permiso expreso para trasladar las viviendas del mercado social a un mercado privado no regulado, una vez que los inquilinos/as se hayan mudado. En los Países Bajos, como en otros países, el resultado es que los financiadores privados pueden obtener grandes cantidades de bienes inmuebles que han sido construidos y mantenidos con dinero público. Los inversores pueden maximizar sus ganancias aumentando las rentas y reduciendo los costes de mantenimiento. Esto afecta a las personas que viven en las casas, en el supuesto de que todavía puedan permitirse quedarse. Además, a menudo experimentan gran dificultad para averiguar quiénes son sus nuevos propietarios.





**DESARROLLO DESIGUAL,
ACUMULACIÓN DE
CAPITAL A TRAVÉS DE
LA DESPOSESIÓN, Y EL
SECTOR DE LA VIVIENDA**

La financialización acompaña a procesos de desarrollo desigual y de acumulación mediante la desposesión. En este capítulo, exploramos estos mecanismos y sus efectos.

¿POR QUÉ EL PUEBLO O LA CIUDAD DONDE VIVO SUFRE PRIVACIONES Y ESTÁ MURIENDO MIENTRAS OTRAS POBLACIONES EXPERIMENTAN UN CRECIMIENTO INTERMINABLE/INSOSTENIBLE?

Mi ciudad experimentó un proceso de desindustrialización. Los trabajadores y trabajadoras de las antiguas fábricas fueron despedidos y se vieron obligados a aceptar trabajos precarios, informales y mal remunerados. Muchas personas se marcharon de la ciudad. Algunas se trasladaron a pueblos cercanos y otras a centros urbanos que consiguieron desarrollarse como ciudades financieras, de servicios o de tecnologías de la información. Otras probaron suerte en el extranjero, aceptando cualquier tipo de trabajo que pagara algo más que los precarios trabajos disponibles en su país de origen. En aquellos lugares despoblados hay hogares que quedan vacíos. En paralelo a esta involución, en las ciudades a las que fluye el capital se produce una evolución y una inversión masiva en el desarrollo inmobiliario, y los precios de mercado de las casas aumentan sin cesar. Además, como el Estado no invierte en viviendas públicas, la gente ya no puede permitirse el lujo de tener casas adecuadas. El valor de uso de las casas y de la vivienda como necesidad y como derecho se ha subordinado a los intereses de los grandes propietarios, que sacan provecho del valor de cambio de las tierras, los edificios y, en particular, de las viviendas.

EL DESARROLLO DEPENDE DE DÓNDE FLUYE EL CAPITAL

El desarrollo depende de dónde fluye el capital. Y el capital no fluye hacia las ciudades pequeñas o las zonas rurales remotas o, en general, hacia las localidades donde no hay inversiones prometedoras en términos de beneficios rápidos y significativos para los inversores. El Estado ya no actúa como promotor. La política actual, que las instituciones de crédito transnacional (como el FMI, el BM y el BERD) han impuesto durante décadas, consiste en que los Estados asuman la responsabilidad de crear marcos jurídicos que permitan el funcionamiento del mercado. Es decir, el Estado tiene que apoyar al capital privado, a los inversores y a los promotores.

Por otro lado, en nombre de la descentralización, el gobierno central no coordina el desarrollo en el conjunto del país y no asume la función de redistribuir adecuadamente los recursos de inversión, encauzándolos hacia territorios que están



infrautilizados como consecuencia de haberse quedado al margen de los flujos de capital. Las personas de estos espacios geográficos parecen haber sido olvidadas por todos, pero, de hecho, están siendo utilizadas como mano de obra barata en el sector informal o como reclutas de instituciones represivas, o caen en las garras de sociedades de crédito, redes de migración, etc.

MANIFESTACIONES DE UN DESARROLLO DESIGUAL

En condiciones de desarrollo desigual, una pequeña minoría se beneficia a expensas de la mayoría olvidada o desfavorecida. Esto significa que el capital se acumula en los bolsillos de la clase capitalista, mientras que los trabajadores y trabajadoras, tanto de la economía formal como de la informal, rurales, domésticos, etc. se ven desposeídos de recursos y derechos.

El desarrollo desigual también implica una distribución injusta de la riqueza entre las clases sociales y, lo que es más importante, se ve agravado por las desiguales relaciones de poder entre ellas, que permiten a unas personas explotar a otras.

Además, el desarrollo desigual se manifiesta en la distribución injusta de la riqueza entre distintos territorios o en el hecho de que algunas zonas geográficas son explotadas en beneficio de otras. Se utilizan como reservas de mano de obra barata, como mercados de productos básicos importados que las multinacionales producen en países donde la mano de obra es más barata, o como fuentes de materias primas. La lógica del capitalismo y de las políticas estatales que lo apoyan produce desigualdades o asimetrías en varios niveles territoriales entrecruzados: entre Estados (Norte y Sur, Oeste y Este, núcleo y periferia), entre diferentes regiones, comarcas y localidades de un Estado, y también entre diferentes zonas urbanas. Este desarrollo desigual se manifiesta palpablemente en la diferencia de las condiciones de vida y de trabajo entre un lugar y otro.

LAS "CIUDADES IMÁN"

Las grandes ciudades y, en especial, las áreas metropolitanas que crecen a su alrededor, atraen al capital como imanes. Los inversionistas y promotores privados se están apoderando de tierras urbanas que antes estaban fuera del área administrativa de la ciudad o bien que están en la ciudad, pero subdesarrolladas, arruinadas o en mal estado. Prometen no solo cambiar el paisaje edificado sino también la composición social de la población. Y, como es de suponer, sacan enormes beneficios.

En estas ciudades y zonas “aburguesadas”, solo permanecen las personas que tienen suficiente dinero para pagar los altos precios de las casas, oficinas, centros de servicios y centros comerciales. Siempre pagan mucho más de lo que el promotor invirtió. Además de sus habitantes ricos, la creciente metrópoli atrae a gente rica de otras localidades o del extranjero. En algunos casos, no residen en esas ciudades, pero de vez en cuando pasan una temporada allí. Durante el resto del año, los edificios y apartamentos que poseen o alquilan suelen quedar vacíos.

Mientras tanto, la gente empobrecida sufre el hacinamiento en sus hogares. Muchos pierden su techo y permanecen sin hogar. Algunos se marchan del lugar o las autoridades los obligan por la fuerza a trasladarse a zonas peligrosas, que carecen de los servicios e infraestructura adecuados y donde las condiciones de vida son malas y el desplazamiento a los centros de trabajo cuesta cada vez más tiempo y dinero.

LAS CIUDADES COMPETIDORAS Y COMPETITIVAS

Las ciudades compiten entre sí para atraer capital. Se convierten en competidoras en el mercado mundial. Las grandes metrópolis del norte global se convierten en centros financieros. Las ciudades más modestas del sur global son competitivas debido a su mano de obra barata. Ambos tipos de centros urbanos competitivos ofrecen empleos precarios para mucha gente, por lo que se convierten en zonas de grupos ocupacionales sumidos en la precariedad.

Cada vez más, el capital que fluye hacia los centros no está interesado en invertir en la producción de muchos bienes que la sociedad necesita, ya que su producción es menos lucrativa. Prefiere invertir en proyectos mucho más rentables, como la construcción de viviendas y los planes financieros.

A medida que las ciudades se convierten en lugares de interminable competencia capitalista, se enfrentan a las consecuencias de un desarrollo insostenible: el medio ambiente se contamina más, los recursos se sobreutilizan, la población resulta más explotada. En estas condiciones, las instituciones de la administración pública también están sometidas a la presión de ser “competitivas”, es decir, eficientes, comercializables, capaces de atraer a los inversores y dispuestas a ofrecer todo tipo de facilidades.



¿POR QUÉ YA NO PUEDO VIVIR EN MI BARRIO?

La globalización del capital en un contexto neoliberal ha generado una enorme competencia entre distintas zonas geográficas y ciudades que han desarrollado un "marketing" eficaz para promocionar sus territorios y atraer el capital internacional. Esto ha favorecido el surgimiento de grandes metrópolis llamadas "ciudades mundiales" y "ciudades globalizadas". No solo han atraído hacia ellas capital sino también mano de obra asalariada altamente cualificada, en detrimento de otros territorios que se han ido empobreciendo progresivamente. Este proceso también ha facilitado la creación y puesta en marcha de nuevas actividades impulsadas por el poder adquisitivo de estos nuevos grupos ocupacionales, en particular en el sector de los servicios, y ha alterado profundamente la estructura de los empleos y los ingresos.

La rápida afluencia de capital en las ciudades globalizadas ha repercutido en la reestructuración social de sus espacios y ha acelerado la segregación social como parte del proceso de gentrificación. Los bancos, las compañías de seguros, los fondos de inversión y los hogares ricos y acaudalados han comenzado a invertir y a especular con bienes inmuebles en esos lugares para obtener cuantiosos beneficios.

GENTRIFICACIÓN

La especulación masiva en el sector inmobiliario ha aumentado significativamente el valor de las propiedades (tanto del precio de compra de las viviendas y los terrenos como de los alquileres). La clase obrera y, cada vez más la clase media, no tienen ingresos suficientes para pagar los crecientes alquileres o para comprar una casa.

Se viene extendiendo un proceso de segregación, expropiación y exclusión social que obliga a estas clases a vivir en malas condiciones de vivienda (hacinamiento, gastos excesivos de servicios públicos, electricidad, gas, etc.) y/o a dejar a las comunidades en las que viven y buscar una vivienda fuera de las ciudades y lejos de sus lugares de trabajo. Esto contribuye al deterioro de la vida familiar y de las condiciones de vida sociales y económicas.

El coste de la gentrificación de algunas ciudades o barrios y el proceso de apropiación de la ciudad por parte del capital y las clases adineradas es la exclusión socioespacial de la clase obrera y de la clase media baja. La teoría liberal explica que el aumento del valor de la propiedad es un fenómeno y un mecanismo "natural" del mercado, en el que los "precios de equilibrio" se determinan en función de la oferta y la demanda de viviendas. Los ideólogos liberales olvidan convenientemente incluir en sus esquemas teóricos las condiciones que permiten

la gentrificación, especialmente la especulación y el papel de las instituciones locales y nacionales en este proceso.

De hecho, la gentrificación no es solo y principalmente la responsabilidad de los hogares de personas adineradas. Los principales actores del capital (bancos, compañías de seguros, sociedades de inversión, agentes inmobiliarios, promotores y otros) son también los principales responsables de dicho proceso, ya que son quienes invierten de forma barata en las zonas urbanas y luego especulan con el aumento de los precios.⁴⁰

Por otra parte, las instituciones locales y nacionales también tienen una parte de responsabilidad. Los gobiernos locales contribuyen a la gentrificación mediante políticas de planificación urbana que segregan a la población, apartando ciertos terrenos o zonas para la construcción de viviendas residenciales y denegando el uso de esas zonas para el establecimiento o la construcción de viviendas públicas/sociales.

Las políticas de planificación local también pueden tener un efecto de exclusión a través de:

- > los proyectos de revitalización, rehabilitación o renovación de determinados barrios;
- > determinados proyectos culturales, educativos o históricos en áreas particulares con la promesa de elevar su "prestigio";
- > la realización de infraestructura de transporte;
- > el establecimiento de asociaciones públicas/privadas con promotores inmobiliarios.

A su vez, por medio de la legislación y las políticas nacionales, el Estado central también impulsa la renovación y rehabilitación de los barrios (facilitando la gentrificación o respaldando a los propietarios) y apoya a los promotores inmobiliarios, al mismo tiempo que renuncia a la regulación de las viviendas de alquiler que protegería a los/as inquilinos/as. Durante varias décadas, el Estado central no ha invertido en la creación de un parque de viviendas sociales/públicas que pudiera garantizar efectivamente el acceso a una vivienda adecuada para todos y todas.⁴¹ Los gobiernos nacionales también actúan bajo la presión de las instituciones de

40 Para más información, véase Hamnett, C. (1991): "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification", en: *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS 16/2, 173-189.

41 Véase Clerval, Anne / Fleury, Antoine: "Urban Policies and Gentrification, a Critical Analysis based on the Case of Paris": <http://espacepolitique.revues.org/1314> (14.12.2018).



crédito transnacionales, las estructuras transnacionales como la UE y los acuerdos comerciales internacionales, que desde hace muchos años vienen impulsado la creación de mercados menos regulados de vivienda privada.

TURISTIFICACIÓN

La gentrificación es un fenómeno multifactorial que se extiende a lo largo del tiempo e involucra a múltiples actores. En los últimos años, la intensificación del uso de plataformas (como “Uber”) de la denominada “economía del compartir” (también conocida por el término inglés “sharing economy”) y el crecimiento de la industria turística han agravado y acelerado la exclusión y la privación de las clases trabajadoras en ciudades que son especialmente atractivas para los turistas. En esas ciudades, los inversores privados o institucionales, como los agentes inmobiliarios, invierten en viviendas para colocarlas en el mercado de la oferta turística y –mediante las plataformas de reservas turísticas *online*– obtienen importantes beneficios al tiempo que escapan a las leyes que regulan los alquileres y los contratos de alquiler.

Por lo general, en el sector de la vivienda brilla por su ausencia la aplicación de normas nacionales específicas sobre el turismo o de reglamentaciones locales que limiten la turistificación. Los bancos y acreedores están contribuyendo a la compra de bienes inmuebles y a la eliminación de su función de alojamiento para los/as habitantes del lugar. En este contexto, la turistificación seguirá contribuyendo al vaciado de los barrios, de las viviendas accesibles para la clase obrera y al aumento del valor de las propiedades, acelerando e intensificando así el proceso de gentrificación.⁴²

¿POR QUÉ ME ESTÁN DESALOJANDO Y POR QUÉ EL ESTADO O LA LEY NO ME PROTEGEN?

LOS DESAHUCIOS COMO RESULTADO DE LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE LA DESPOSESIÓN

Los desahucios son una forma de desposesión y desplazamiento. Adoptan diferentes formas y dejan a las personas sin hogar en el sentido amplio de la palabra (no solo sin techo sino también obligados a vivir en condiciones de vivienda precarias e inseguras). Las personas pueden ser desahuciadas de las viviendas sociales cuando estas se venden a inversores privados, empresas multinacionales

42 Para más información, véase McGill University, School of Urban Planning: “The High Cost of Short-Term Rentals in New York City” www.sharebetter.org/wp-content/uploads/2018/01/High-Cost-Short-Term-Rentals.pdf (14.12.2018) y Brossat, Ian: “Airbnb, la ville ubérisée”, editorial La ville brûle: www.lavillebrule.com/catalogue/airbnb-la-ville-uberisee (14.12.2018).

o compañías transnacionales, o cuando se quedan sin recursos para pagar sus alquileres sociales a las autoridades y/o los servicios públicos.

Pero también se desahucia a personas de apartamentos alquilados por propietarios privados debido a que las rentas privadas no están controladas ni limitadas y los propietarios gozan de plena libertad en la gestión de sus contratos (formales o informales) con los inquilinos. Las personas pueden ser desahuciadas por los bancos con los que están endeudadas, indiferente de si se encuentran desempleadas y sin poder realizar sus pagos mensuales.

Las personas pueden ser desahuciadas mediante procesos de “restitución de la propiedad” (reprivatización de propiedades anteriormente nacionalizadas) como ocurre, por ejemplo, en los países de Europa Central y Oriental (PECOS). En esta región, después de 1989, las viviendas de propiedad estatal nacionalizadas a principios del decenio de 1950 fueron restituidas a sus propietarios de antes de la guerra, a sus herederos o a compradores con los derechos legales pertinentes. Los antiguos inquilinos e inquilinas estatales que vivían en esas viviendas fueron desahuciados. Así, en los PECOS, el “socialismo real” se transformó en el capitalismo neoliberal a través de la remodelación de la política de vivienda.

Las personas pueden ser desahuciadas porque no pueden pagar el aumento del alquiler o los servicios comunitarios. Pero también pueden ser desahuciadas de sus modestas viviendas porque el valor inmobiliario de la zona donde viven ha aumentado y el barrio se ha convertido en el objetivo de esfuerzos de regeneración urbana o gentrificación.

La gentrificación cambia el perfil físico y la composición social de los habitantes de la zona. Se espera que la población pobre abandone los espacios urbanos que tienen un alto valor inmobiliario, dejándoselos a los ricos que pueden permitirse una vivienda cara en las zonas regeneradas. Al mismo tiempo, nadie –ni el Estado ni el promotor– se preocupa por el lugar donde vivirán, a partir de ese momento, las personas económicamente desfavorecidas: en la calle, en los bosques de las periferias de la ciudad, con familiares, en albergues de fortuna, en refugios públicos o privados, o donde sea.

¿Por qué nadie es responsable de las vidas que estos procesos amenazan, tanto social como físicamente? ¿Por qué no las protege la ley? ¿Por qué existe una enorme brecha en la Unión Europea entre, por un lado, la retórica de los derechos humanos y de la Agenda Social Europea y, por otro, las prácticas cotidianas que conllevan condiciones de vida desiguales y la legislación que fomenta las desigualdades en los Estados miembros?



La razón de ello es que la Agenda Social Europea solo proporciona recomendaciones. La política económica de la UE –basada en los intereses privados, el lucro, los mercados privados poco regulados, la financiarización, etc.– ignora estas recomendaciones y se impone como un conjunto de medidas obligatorias.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)⁴³ puede, en ocasiones, tomar decisiones a favor de las personas desahuciadas, en contra de sus respectivos gobiernos, pero ello no interrumpe la práctica cotidiana de los desahucios como resultado del predominio de los intereses de los promotores inmobiliarios, apoyados por el poder estatal a diferentes niveles (europeo, nacional, local).

¿POR QUÉ EL CAPITAL ESTÁ INTERESADO EN QUE HAYA DESAHUCIOS?

El capital tiene un interés masivo en el desarrollo del mercado de la vivienda y el sector inmobiliario. Como hemos visto en los capítulos anteriores, la inversión de capital en el entorno ya construido (viviendas, edificios de oficinas, edificios comerciales o de servicios, carreteras, etc.) genera un beneficio rápido y potencialmente enorme. El capital está interesado en primer lugar en encontrar zonas para tales inversiones. Donde no hay más terrenos vacíos que sirvan a sus propósitos, ejerce presión para facilitar la limpieza y eliminación de todo lo que se interponga en su camino en las zonas edificadas.

Por lo tanto, el capital está interesado en tener leyes que faciliten las demoliciones y los desahucios. También le interesa tener otras leyes, por ejemplo, en materia urbanística, que faciliten la obtención de permisos de construcción en las zonas en las que se prevé que los/as nuevos/as inquilinos/as y/o arrendatarios/as estén dispuestos a pagar altos precios por sus apartamentos. En estas condi-

43 La Directiva 2014/17/UE, que entró en vigor en 2016 y se refiere a los préstamos concedidos para la adquisición de viviendas, señala los fallos normativos que han dado lugar a prácticas irresponsables por parte de prestamistas y prestatarios, así como la “posibilidad” de comportamientos irresponsables por parte de los agentes del mercado (intermediarios de crédito y otros). Se ha establecido un nuevo marco reglamentario para las instituciones bancarias. El Banco Central Europeo (BCE) exige que las principales instituciones bancarias ejerzan una “supervisión prudencial” y tengan un capital mínimo y unos coeficientes de liquidez suficientes. Para evitar situaciones de sobreendeudamiento de los hogares y sus repercusiones en el sistema bancario, las disposiciones que regulan los préstamos inmobiliarios y los préstamos hipotecarios en dicha Directiva 2014/17/UE establecen que se evaluará la solvencia de los prestatarios y su capacidad de endeudamiento y reembolso; y que se concederán los préstamos inmobiliarios en función de dicha capacidad de endeudamiento y de la relación entre el valor del inmueble y los ingresos del prestatario. El TJUE, basándose en la Directiva 39/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y en relación con la Carta de Derechos Fundamentales de la UE, pudo decidir que el régimen español de créditos hipotecarios no se ajustaba a la legislación europea, ya que los derechos de los prestatarios en cuanto a la defensa y el recurso contra las amenazas de embargo y desahucio eran insuficientes.

ciones, cuando la regeneración urbana aumenta los precios de los terrenos y las viviendas, los antiguos inquilinos e inquilinas de estas zonas no tienen posibilidad alguna de conseguir una vivienda en los edificios nuevos o reformados.

¿CÓMO SE APOYA EL CAPITAL EN LAS ORGANIZACIONES INTERNACIONALES QUE PROMUEVEN LA COMERCIALIZACIÓN DE LA VIVIENDA?

El flujo de capital mundial hacia los antiguos países socialistas se apoya en los reglamentos de la Unión Europea, cuyo objetivo es desarrollar el mercado único europeo, pero también en organizaciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional. Este mecanismo es también evidente en el ámbito de la vivienda.

En su informe, “Vivienda: un entorno propicio para el mercado habitacional” (1993),⁴⁴ el Banco Mundial explica que recomendó a los Estados que privaticen su parque de viviendas, faciliten la creación del mercado hipotecario y los oportunos instrumentos financieros y, en general, desarrollen un marco legislativo para gestionar el sector de la vivienda de acuerdo con una ideología de mercado. El informe aclara los imperativos de privatización del Banco Mundial: la privatización, comercialización y desregulación del sector de la vivienda y la retirada del Estado del papel de promotor del desarrollo (en este caso, de la vivienda). En realidad, esto significa que los inversores y propietarios privados reciben apoyo para acumular capital mediante la especulación relacionada con la vivienda, mientras que las personas empobrecidas no están protegidas contra los efectos negativos de estas tendencias.

Así pues, el mercado es “libre” en el sentido de que es libre de subir los precios (de la vivienda), de demoler las casas y de desahuciar a los antiguos inquilinos e inquilinas a la vez que goza del apoyo de un Estado al servicio de los intereses privados (otorgamiento de recortes fiscales, concesiones de tierras, fondos dirigidos a asociaciones público-privadas, programas hipotecarios respaldados por el Estado, etc.). Las instituciones financieras se salvan del riesgo de quiebra, pero las familias que viven en la precariedad se hunden en la insolvencia. Además, una vez que han sido sometidas a la experiencia del desahucio y la reubicación en condiciones de vivienda inadecuadas, están condenadas a la estigmatización y a la acumulación de privaciones e inseguridades. En resumen, los gobiernos nacionales y locales, bajo

44 Banco Mundial (1993): “Vivienda: un entorno propicio para el mercado habitacional”. Documento de política del Banco Mundial, en: <https://documentos.bancomundial.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/878771468343734154/vivienda-un-entorno-propicio-para-el-mercado-habitacional> (14.12.2018).



la presión de las instituciones transnacionales y las jerarquías geopolíticas, cambian las leyes para acomodarlas a los intereses privados de la clase dominante y del capital y no se preocupan por los intereses de la población o el interés público.

Debido a una globalización que permite el libre flujo de capitales a través de las fronteras nacionales, un banco alemán o una empresa norteamericana puede llevar a cabo un desahucio en España. Los intereses del capital son sostenidos, a nivel mundial, por organizaciones e instituciones internacionales, así como por los Estados nacionales. Pero la misma lógica globalista puede tener efectos diferentes en los distintos países debido a las peculiaridades de los contextos nacionales. Algunos de estos pueden ser más vulnerables que otros a la intrusión de las inversiones extranjeras que perjudican los intereses de muchas personas en lo que respecta al trabajo, la vivienda y otros ámbitos de la vida.

Por otro lado, la solidaridad internacional entre personas desalojadas es más difícil de construir, al igual que lo es la solidaridad internacional entre los trabajadores y trabajadoras cuando intentan desarrollar una conciencia global de la explotación y de la necesidad de una lucha conjunta contra el capital global. Dado que los/as trabajadores/as nativos/as de determinados Estados nacionales pueden estar convencidos/as de que los/as trabajadores/as que provienen de otros países representan un peligro para su bienestar y su seguridad, pueden asimismo dejarse persuadir a dirigir su ira hacia ellos/as y no hacia el capital que los explota y les hace la vida miserable.

¿POR QUÉ NECESITAMOS LA VIVIENDA PÚBLICA?

La vivienda pública es consustancial con el derecho y el acceso de todos y todas a un hogar; y es consustancial con la comprensión de que la vivienda es un recurso común. Pero, desde hace décadas, la vivienda pública es un recurso que se viene agotando en los lugares donde vivimos. Se ha privatizado de distintas formas y no se restaura. Por ello, nos estamos organizando para cambiar esta trayectoria y luchar contra esta tendencia neoliberal.

FORMAS DE PRIVATIZACIÓN DE LA VIVIENDA PÚBLICA

Como se ha mostrado en los capítulos anteriores, la transformación de la vivienda (de ser una función social básica a ser una mercancía objeto de la especulación y de planes financieros) es un importante mecanismo de acumulación del capital mundial. En los últimos decenios, y especialmente después de la última crisis, uno de los principales procesos de acumulación de capital ha sido la privatización del parque de viviendas públicas. Este proceso ha adoptado diferentes formas en cada

país o región, según su posición dentro de las jerarquías territoriales mundiales y en función de la historia del correspondiente parque de viviendas públicas.

En los países occidentales más ricos, el parque de viviendas públicas se privatizó a lo largo de varias décadas mediante planes de “derecho de compra” para los/as inquilinos/as, asociaciones público-privadas para la gestión de viviendas y, en los últimos diez años, ventas masivas a inversores y agencias de alquiler. En los países de Europa meridional ya existe un parque de viviendas públicas relativamente pequeño (lo mismo puede decirse de los terrenos públicos), pero parte de este se ha privatizado o se está privatizando mediante ventas directas. Las políticas de austeridad no permiten el desarrollo de la vivienda pública, y los gobiernos prefieren prometer viviendas “asequibles” (que no lo son de ninguna manera) a través del mercado y de asociaciones público-privadas. En los países de Europa Central y Oriental, un parque de viviendas públicas relativamente grande ha sido privatizado a través del derecho a compra para los/as inquilinos/as, la restitución de la propiedad de los edificios nacionalizados en la década de 1950 y las ventas en subastas.

Creemos que la venta de viviendas públicas significa la venta de nuestros recursos comunes a inversores e intereses privados. Nos oponemos a este proceso porque los recursos comunes deben ser inalienables.

¿CUÁL ES EL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS DE “DERECHO DE COMPRA”?

La privatización de la vivienda pública puede tomar la forma de políticas de “derecho de compra” en casi todos nuestros territorios. Permite a los inquilinos de las viviendas sociales, tanto estatales como municipales, comprar los apartamentos en los que han estado viviendo, a veces durante décadas. Muchas personas quieren comprar las casas en las que viven porque piensan que ello les ofrece seguridad.

En Europa del Este, como en otras periferias del capitalismo global, la propiedad privada tiene significados más complejos. En sociedades y grupos que nunca han tenido medios propios, la gente ha comprado viviendas modestas cuando ha podido. Después de 1989, en Europa del Este, cuando se impuso la privatización en todos los ámbitos de la vida, especialmente en el ámbito vital del trabajo, para muchas personas poseer una propiedad venía a ser lo mismo que poseer la vivienda en la que ya habían vivido durante treinta o más años. Para muchos trabajadores y trabajadoras, no se trataba de una acción capitalista/empresarial, ni tampoco de una aspiración de la clase media. Se trataba más bien de conseguir cierta autonomía, y no confiar en los cambios de régimen, e incluso de organizarse y apoyarse mutuamente para poseer y permanecer en los bloques de pisos. Ahora, tres décadas



después, muchos trabajadores y trabajadoras de Europa Oriental, propietarios de apartamentos, representan una clase empobrecida, especialmente si sus propiedades están situadas al margen de los flujos de capital.

Además, las personas en situación precaria esperan poder valerse del “derecho de compra” como de una forma de ser menos vulnerables. Comprendemos su necesidad de seguridad en la vivienda en un mundo “financiado”. Sus aspiraciones reflejan la forma en que está organizada nuestra sociedad actual, que se centra en la propiedad privada.

Sin embargo, esto no cambia el hecho de que la propiedad privada es la base de la explotación capitalista. Por lo tanto, nos estamos movilizando y exigiendo que nuestros Estados y municipalidades asuman la responsabilidad de desarrollar, mantener y proteger viviendas públicas de buena calidad. Por cada apartamento vendido en las últimas décadas, el parque de viviendas públicas debe ser renovado con nuevos apartamentos. Además, las nuevas viviendas públicas deben construirse en zonas de elevada densidad de población para satisfacer las necesidades de vivienda más urgentes. De hecho, muchos pequeños propietarios perdieron sus casas por diferentes tipos de deudas (al Estado, a empresas o a bancos), por lo que la propiedad está lejos de ser la solución más segura para las familias. Creemos que una sociedad que sea más justa y que dé seguridad a las personas debe tener una cantidad considerable de viviendas públicas de buena calidad. Esto es una garantía de seguridad para las personas y de estabilidad para el mercado de la vivienda.

¿CUÁL ES EL EFECTO GLOBAL DE LAS RESTITUCIONES DE PROPIEDAD EN LOS CONTEXTOS POSTSOCIALISTAS?

El acceso a la propiedad privada es siempre una forma de segregación,⁴⁵ y siempre da una ventaja a los que ya han accedido a ella. Los regímenes socialistas de 1945–1989 trataron de modificar esta situación a través de nacionalizaciones de propiedades medianas y grandes, amplios programas de vivienda pública, e hipotecas estatales baratas para que los/as trabajadores/as pudieran comprar o construir casas. Aunque su éxito en limitar la segregación social y las ventajas de

45 La propiedad privada debe ser considerada en su contexto social, histórico y político. Muchas personas que viven actualmente en Europa son descendientes de grupos sociales que nunca han tenido acceso a la propiedad y han sido desposeídos (migrantes, poblaciones colonizadas, campesinos pobres, minorías étnicas mantenidas en la esclavitud o a las que se les ha negado el derecho a la propiedad, etc.). Hace solo cien años, muy pocos monarcas, aristócratas, clérigos y comerciantes poseían propiedades masivas. El total actual de la propiedad privada equivale a una riqueza que refleja la acumulación histórica a través del imperialismo, el colonialismo y la desposesión.


los antiguos propietarios fue limitado, estas políticas de vivienda representaban una amenaza muy real para el capitalismo.

Por ello, después de 1989, instituciones internacionales como el FMI, el Banco Mundial y la UE presionaron masivamente a los gobiernos "postsocialistas" (en todas partes, desde Alemania Oriental hasta Rumanía, pasando por Bulgaria y Serbia) para que volvieran a privatizar el parque de viviendas públicas, especialmente mediante la restitución de propiedades. La restitución de las propiedades significaba reconocer o devolver los derechos de propiedad a los propietarios de edificios de anteguerra nacionalizados en el decenio de 1950. Los propietarios y sus herederos podían reclamar esos edificios al Estado o podían vender sus derechos a abogados e inversores inmobiliarios, lo que desencadenó la especulación, el aumento de los precios, la promoción inmobiliaria y los proyectos de regeneración de edificios, seguidos de desahucios de los anteriores (y a menudo vulnerables) inquilinos del Estado.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos promovió (y sigue promoviendo) una idea de justicia en la que se fundamenta la restitución de la propiedad: que las víctimas de la historia reciente fueron personas de clase media y alta cuyas propiedades fueron nacionalizadas por los regímenes socialistas. Muy por el contrario, creemos que las víctimas de la historia reciente son las víctimas del capitalismo, de la acumulación por desposeimiento y del desarrollo desigual. Estas personas se están quedando sin hogar debido a la acumulación de ganancias.

En los procesos de restitución en Europa Central y Oriental, podemos ver lo importante que es la vivienda para el capitalismo: facilita la ocupación de nuevos territorios, la extensión a nuevos sujetos y la creación de nuevas clases de propietarios/capitalistas.





NUESTRAS REIVINDICACIONES Y NUESTRAS LUCHAS

La campaña alemana *Wir bleiben alle* (Nos quedamos todos y todas).

¿POR QUÉ NECESITAMOS LA VIVIENDA PÚBLICA?

La lucha por la vivienda pública es una lucha política, por todos y todas. No se trata de ayuda humanitaria, sino de impulsar la organización colectiva y compartir recursos comunes. La vivienda es un derecho fundamental, social y comunitario. Esta lucha requiere ejercer presión sobre nuestras autoridades municipales y estatales para que obren en interés del conjunto de la sociedad y no del beneficio privado. Luchamos contra poderosos actores financieros mundiales que han acumulado riqueza en las últimas décadas mediante la apropiación y el desmantelamiento de la vivienda pública, así como especulando con ella, al tiempo que desahuciaban a nuestras familias y vecinos/as.

¿POR QUÉ NO BASTA CON LA VIVIENDA SOCIAL? ¿POR QUÉ NECESITAMOS LA VIVIENDA PÚBLICA?

La vivienda social (y hay diferentes interpretaciones de lo que es la vivienda social, según el país) facilita la respuesta a las necesidades de vivienda, pero no es suficiente. La vivienda social suele estar programada para atender a una parte de la población más vulnerable. Siendo este el caso, la vivienda no se constituye como derecho social fundamental sino como un programa de ayuda. En algunos países no está claro lo que es una vivienda pública y lo que es una vivienda social. En Portugal, por ejemplo, la mayoría de las viviendas públicas son sociales. Sin embargo, en Francia la vivienda social está clasificada como una categoría distinta.

En muchas de nuestras regiones, las ONG proporcionan “viviendas benéficas” – una forma privatizada de vivienda social. Las ONG benéficas presentan muchos aspectos problemáticos que no ocurren cuando es el Estado el que proporciona la vivienda. A veces las ONG ofrecen viviendas en lugares donde nadie quiere estar, en zonas segregadas. Tienen procesos de selección de las personas que “merecen” recibir una vivienda, creando así, en la población, una fragmentación aún mayor entre “los pobres” y “los pobres merecedores”. Practican un mayor control sobre sus “beneficiarios”, asegurándose de que siguen “mereciendo” sus viviendas; y, a menudo, obran en interés de propietarios privados, que quieren inquilinos para sus propiedades (que de otro modo se quedarían vacías por no ser atractivas) y acaban recibiendo subsidios del Estado por tratarse ahora de viviendas “sociales”. Esto fomenta una forma de “negocio de la pobreza”. Las viviendas benéficas y el negocio de la pobreza constituyen una forma estructural de crear la ilusión de un “capitalismo con rostro humano”, de despolitizar el vocabulario y los conceptos de la lucha por la vivienda, de victimizar y controlar a las personas afectadas y de transferir la responsabilidad de la provisión de vivienda del Estado a agentes privados.



¿CUÁLES SON NUESTRAS REIVINDICACIONES?

Hacemos un llamamiento a todos los movimientos europeos de la vivienda y a los miembros de la sociedad en general para que levanten sus voces contra la financialización de nuestras ciudades y hogares. Exigimos una vivienda digna y asequible para todos y todas, así como políticas, en este ámbito, en las que la vivienda pública y la regulación del mercado sean instrumentos clave.

¡La vivienda es un lugar para vivir, no una mercancía: es un derecho fundamental!

La Coalición Europea de Acción, en el marco de su campaña contra la financialización de las viviendas, definió varias reivindicaciones para todas las personas y entidades participantes. Se pueden agrupar en cuatro ámbitos principales: vivienda pública/social; inversiones privadas; alquileres altos; y préstamos inmobiliarios e hipotecas.

1. VIVIENDA PÚBLICA/SOCIAL

- > detener la privatización de las viviendas públicas/sociales y de las tierras públicas;
- > detener la financiación de las asociaciones público-privadas;
- > exigir el mantenimiento de las viviendas públicas/sociales y su construcción;
- > apoyar el desarrollo de nuevas formas de vivienda: cooperativas y viviendas colectivas, fideicomisos de tierras comunitarias, viviendas autoconstruidas, viviendas móviles;
- > requisar los edificios vacíos para la vivienda social;
- > establecer una financiación pública del 2% del PIB para la construcción de nuevas viviendas públicas/sociales;
- > integrar en el parque de viviendas públicas/sociales el 30% de las viviendas construidas por promotores privados.

2. INVERSIONES PRIVADAS

- > gravar la propiedad múltiple de viviendas y utilizar estos impuestos para el desarrollo de la vivienda pública/social;
- > establecer un sistema de impuestos eficaz para las viviendas vacías y desocupadas;
- > suprimir los impuestos para los propietarios-ocupantes con bajos ingresos;
- > detener la venta de reservas territoriales a promotores inmobiliarios privados.



3. ALQUILERES ALTOS

- > establecer/rehacer los mecanismos de regulación de los alquileres, especialmente para el sector privado;
- > hacer que los alquileres sean asequibles para todos los inquilinos e inquilinas;
- > modificar la legislación nacional para ofrecer una mayor protección a los/as inquilinos/as, especialmente en caso de amenaza de desahucio.

4. PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS E HIPOTECAS

- > acabar con las políticas de acceso al crédito hipotecario y en su lugar construir viviendas públicas/sociales;
- > poner fin a los desahucios y asegurar el derecho a permanecer en la casa en caso de impago;
- > cancelar o reducir la deuda hipotecaria de acuerdo con la situación financiera de cada hogar;
- > modificar la legislación sobre los préstamos hipotecarios y permitir la suspensión del pago de un préstamo cuando un hogar se encuentre en dificultades financieras.

¿CÓMO LUCHAMOS CONTRA LA FINANCIALIZACIÓN?

EJEMPLOS DE NUESTRAS ACCIONES

Nosotras y nosotros, miembros de la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad, hemos construido de forma continua nuestras capacidades a través de la investigación. Asimismo, hemos utilizado los datos de nuestras investigaciones para respaldar las acciones que hemos desarrollado en distintas comunidades frente a las autoridades municipales, estatales u otros actores que contribuyen a la financiarización de la vivienda. A continuación, presentamos algunas de esas acciones y campañas que han abordado distintos aspectos de crisis de la vivienda a nivel local y que también han revelado al público las causas y los rasgos más estructurales del proceso de financiarización.

¡LIMPIEMOS LA CIUDAD DE LA ESPECULACIÓN! “WAKE UP HOUSES”, OSTRAVA, REPÚBLICA CHECA (2016)

Al igual que la mayoría de los países de Europa Oriental, la República Checa ha experimentado, a partir de los años 90, un extenso proceso de privatización de las viviendas de propiedad estatal. Las empresas privadas (nuevas propietarias de una buena parte del parque de viviendas) han maltratado repetidamente a los/as inquilinos/as o han descuidado el mantenimiento de los edificios de viviendas, a menudo incurriendo, además, en discriminación racial mediante estrategias de segregación, en particular contra el pueblo romaní. En junio de 2016, una empresa inmobiliaria compró otras 40.000 unidades de vivienda, incluidas viviendas sociales, en la ciudad de Ostrava y sus alrededores. Al investigar el historial de esa empresa, la organización *Wake Up Houses* descubrió que pertenecía a Blackstone, un importante actor transnacional dentro del sistema de capital inmobiliario mundial. Aparte de la campaña pública contra la empresa, que reveló no solo su papel en la financiarización de la vivienda en el contexto local, sino también sus políticas y prácticas contrarias a las necesidades y los derechos de los/as inquilinos/as, *Wake Up Houses* organizó una acción que consistió en ocupar la sede de la empresa, reclamar una entrevista con representantes de esta y exigirles que asumieran su responsabilidad por los efectos de la financiarización y la discriminación contra los inquilinos romaníes. La acción consiguió mucha publicidad y allanó el camino para nuevas alianzas –por ejemplo, con el sindicato de inquilinos/as y otros grupos locales de Ostrava.

www.facebook.com/probuddomy

CÓMO OCUPAMOS LAS OFICINAS DE UNA EMPRESA DE VIVIENDA SOCIAL
–“UNIÓN CONTRA LAS CONDICIONES DE VIDA PRECARIAS”,
HERTOGENBOSCH, PAÍSES BAJOS. (2017)

La *Unión Contra Las Condiciones de Vida Precarias* ofrece apoyo social y jurídico a las personas que sufren problemas relacionados con su situación de vivienda. Dado que los Países Bajos no son una excepción en lo que se refiere a la tendencia de las empresas inmobiliarias a acaparar el mercado de la vivienda, la *Unión Contra Las Condiciones de Vida Precarias* se enfrenta muy a menudo a estas empresas cuando defiende a los/as inquilinos/as de los desahucios o negocia las condiciones de su vivienda. Una de las principales estrategias de resistencia de la organización consiste en acciones directas, que suelen consistir en ocupaciones no violentas de los edificios de la administración de la empresa y en demandas de negociar con los representantes de esta. Los resultados de las acciones varían según los casos y las empresas. No obstante, a cada acción directa le siguen notas informativas o declaraciones en los medios de comunicación y materiales dirigidos a concienciar al público acerca del comportamiento de dichas empresas. Esta estrategia de comunicación ha tenido un éxito significativo a la hora de presionar a las empresas para que cambien sus políticas o revisen sus decisiones sobre casos individuales.

<http://bondprecairewoonvormen.nl/>

CÓMO DETENEMOS LAS SUBASTAS EN ATENAS –
“STOP SUBASTAS/RED ALIANZA UNIDA CONTRA LAS SUBASTAS”, GRECIA. (2017/2018)

A raíz de la crisis mundial de la vivienda, un número importante de personas han perdido su casa en una subasta por deudas impagadas. En Grecia se han organizado frecuentes subastas públicas, que representan el último acto del proceso de desposesión de la vivienda como efecto de la financiarización. *Stop Subastas/Red Alianza Unida Contra Las Subastas* han centrado sus esfuerzos en evitar que se produzcan las subastas. Por lo general, hemos organizado a la gente para bloquear físicamente la entrada al lugar de la subasta, impidiendo que los funcionarios del tribunal y los posibles compradores entren y realicen la subasta, o hemos obstruido las subastas una vez comenzadas. El objetivo es impugnar la legalidad del propio proceso (en cumplimiento de la legislación local) y, por consiguiente, sus resultados. Sin embargo, la legislación que regula las subastas ha cambiado y las estrategias para combatir las también han tenido que hacerlo. Concretamente, una nueva ley ha trasladado las subastas a Internet, lo que ha dado lugar a procesos *online*. Por lo tanto, no hay un lugar físico al que apuntar con una acción directa. Ante las nuevas circunstancias, *Stop Subastas/Red Alianza Unida Contra Las Subastas* ha cambiado de enfoque, organizando manifestaciones públicas



frente a las oficinas de los notarios que realizan las subastas en Internet, sensibilizando al público y presionando a los bancos para que lleguen a un acuerdo con los/as inquilinos/as y aplacen las subastas.

<http://pleistiriamoisstop.blogspot.com/>

#STOP BLACKSTONE

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH). ESPAÑA (2018)

Entre los agentes de la financiarización que han tenido un impacto creciente se encuentran las empresas inmobiliarias internacionales y los fondos buitres, que trabajan a través de una red de empresas compleja y a menudo opaca, contribuyendo a la inflación de la burbuja inmobiliaria y a la escalada de la crisis de la vivienda. Desde 2013, una de esas empresas, Blackstone, ha entrado en el mercado inmobiliario español. Inicialmente compró unas 2.000 viviendas subvencionadas a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, a lo que siguió la adquisición de más de 40.000 hipotecas. Creó una red de empresas locales en España –con la complicidad del Estado– por medio de la regulación fiscal y el marco normativo correspondiente. Las empresas locales trabajan en nombre de Blackstone, dejando tras de sí una larga estela de actos violentos relacionados con las situaciones de vivienda: extorsión, chantaje, soborno, alquileres que exceden la capacidad financiera de los inquilinos, cláusulas contractuales abusivas, y la venta de casas antes de las fechas de vencimiento del alquiler social o del pago de deudas. Esto llevó a la *Plataforma de Afectados por las Hipotecas* (PAH), movimiento ciudadano no partidista, a organizar una serie de acciones en todo el país, así como a nivel internacional, para protestar contra los acontecimientos que se vienen produciendo desde 2013. En 2018, la PAH organizó protestas contra la Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios, la cual constituye un buen ejemplo de legislación que favorece los intereses del capital especulativo, agravando así la crisis de la vivienda. La ley dejaba a muchas familias sin hogar. Aunque la PAH se ocupa habitualmente de casos individuales, solidarizándose con las personas que corren el riesgo de perder sus casas, las acciones de protesta como la de 2018 han tenido un impacto más amplio en la opinión pública, llamando la atención, en especial, sobre los roles de los actores dentro del esquema de la financiarización.

www.afectadosporlahipoteca.com

JUSTICIA PARA LA VIVIENDA EN EUROPA ORIENTAL: TALLER DE INVESTIGACIÓN
“BLOCUL PENTRU LOCUIRE” (BPL, BLOQUE PARA LA VIVIENDA), RUMANÍA. (2018)

En Rumanía, la transformación de la vivienda en una mercancía fue una condición para el posterior proceso de financialización, que estaba relacionado con cambios más amplios en la economía política, es decir, la transformación del socialismo de Estado en capitalismo neoliberal. La privatización de la vivienda (mediante el “derecho de compra” y la restitución) y la creación del mercado de la vivienda (como un deber del Estado) eran elementos básicos de las condiciones que Rumanía debía cumplir en el marco del proceso de adhesión a la Unión Europea y, posteriormente, como parte de los esfuerzos por acceder a los créditos del Banco Mundial y el FMI vinculados a las medidas de austeridad. En consecuencia, a partir de los años 90, la producción de viviendas significó la creación de viviendas privadas (también mediante programas apoyados por el Estado). A partir de mediados de la primera década de este siglo, los promotores inmobiliarios y las instituciones financieras, que tenían un interés común en motivar a las personas para que se convirtieran en propietarias de sus viviendas, acapararon el sector. *Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire* (FCDL) organizó un taller en Bucarest en marzo de 2018. Participaron en él invitados/as de la República Checa, Polonia y Hungría. Esto dio al *Bloque para la Vivienda* (BPL –formado por *Căși sociale ACUM!* “¡Vivienda Social AHORA!”, *Cluj*, FCDL y *ERomnja* [Bucarest] y *Dreptul la Oraș* [Timișoara]) la oportunidad de fortalecer su potencial político desarrollando un conocimiento crítico sobre las manifestaciones de la injusticia en materia de vivienda en Rumanía y en el conjunto de Europa Central y Oriental. Sobre esta base, los grupos componentes siguen realizando acciones directas en torno a los problemas locales, y otras intervenciones para concienciar sobre las funciones de estos países en los procesos mundiales de financialización.

<https://bloculpentrulocuire.ro/>



“LA CASA DE HORMIGÓN DORADA”

“LA CIUDAD PARA TODOS”, FRANKFURT AM MAIN, ALEMANIA. (2015/2017)

Las empresas municipales de vivienda, como AGB-Holding en Frankfurt am Main, han orientado sus políticas hacia la acumulación de beneficios en lugar de responder a las necesidades de vivienda de todos los ciudadanos y ciudadanas. Durante dos décadas, AGB-Holding ha construido numerosas casas caras, contribuyendo así de manera significativa a los procesos de gentrificación de la ciudad. La iniciativa *La Ciudad para Todos* organizó una acción “subversiva” con motivo de la inauguración pública de un nuevo proyecto inmobiliario de AGB-Holding, al otorgar al gerente de la empresa el premio artesanal “Casa de Hormigón Dorada de Frankfurt”, por su contribución a la financiarización de la vivienda y su expresión particular en dicha ciudad. La iniciativa aprovechó la oportunidad para avergonzar públicamente a esta empresa y llamar la atención sobre la situación general de la vivienda. En un intento de “subirse al carro”, el Ayuntamiento decidió exhibir la “Casa de Hormigón Dorada de Frankfurt” en el Ayuntamiento como símbolo del vivo movimiento por el Derecho a la Ciudad. La acción se repitió en 2017, con la concesión del premio a otra entidad que se había beneficiado del desposeimiento de inquilinos/as y la construcción de viviendas caras.

www.stadt-fuer-alle.net

CAMPAÑA DE CARTELES DE DENUNCIA. “QUIÉN CONSTRUYE LA CIUDAD”. BELGRADO, SERBIA. (2016)

Después de la época socialista de Yugoslavia, caracterizada por grandes inversiones en proyectos de vivienda pública y la construcción de mecanismos de autogobierno que permitieron un mayor acceso a la vivienda, la rápida restauración del sistema capitalista después de los años noventa condujo, previsiblemente, a la privatización a ultranza del parque de viviendas. La financiarización mundial de la vivienda y el desarrollo urbano impulsado por el afán de lucro crearon en última instancia una crisis de la vivienda similar a las de otros países europeos. La plataforma *Quién Construye La Ciudad* se estableció con objeto de reunir a profesionales, activistas y ciudadanos/as decididos/as a hacer frente a la necesidad de un desarrollo urbano participativo, pero pronto centró sus esfuerzos en la cuestión de la vivienda como la más urgente, produciendo numerosos materiales muy incisivos y desarrollando prácticas innovadoras. En particular, coincidiendo con la promulgación de la nueva Ley de Vivienda de 2016, que dio más apoyo a las tendencias de la financiarización, la plataforma creó y puso en práctica en los medios de comunicación (vallas publicitarias en las calles, medios sociales y un sitio web) una campaña llamada “Bienvenidos al Infierno de la Vivienda”. Su obje-

tivo era concienciar sobre el problema de la vivienda en el contexto local mediante explicaciones sobre el proceso de financiarización y sus consecuencias: inquilinos sin seguridad, desahucios ilegítimos, viviendas sociales inexistentes, etc. Mediante el uso de ejemplos y estadísticas particulares, la campaña proporcionó ilustraciones del contexto y análisis y explicaciones de los problemas estructurales que provocan la crisis de la vivienda. La campaña no solo se concibió como un instrumento de sensibilización sino también como una “provocación” que dio lugar a una mayor resistencia y organización en torno a estas cuestiones.

www.kogradigrad.org/wp/o-nama/who-builds-the-city

LA “V” DE “VENGANZA” DESFILA POR EL BARRIO. “COMITATO ABITANTI DI SAN SIRO”, MILÁN, ITALIA. (2017)

El parque de viviendas ha ido aumentando continuamente mediante nuevos proyectos de construcción, pero cada vez más personas se están quedando sin hogar. Mientras que una minoría privilegiada acumula riqueza por medio de un gran número de viviendas cuyo fin es el lucro, la mayoría lucha en condiciones precarias, a menudo amenazada por los desahucios. Esta contradicción aparece de forma más evidente en el contraste entre el número de espacios vacantes en las ciudades, por un lado, y la escasez de viviendas por otro. El aumento de la precariedad de las condiciones de vivienda exige organización y solidaridad. A menudo da lugar a grupos e iniciativas comunitarias locales como el *Comitato Abitanti di San Siro*. Este comité surgió en un barrio obrero pobre de Milán, caracterizado por numerosos problemas relacionados con la vivienda: escasez de viviendas, malas condiciones y racismo. La acción del grupo “Sfilata della V di Vendetta” (Desfile de la V de Venganza) tenía por objeto hacer visible esta contradicción mediante el trazado de mapas de las casas vacías del barrio, a lo que siguió un recorrido a pie organizado para los miembros del grupo, periodistas y el público en general. Durante la caminata, las casas vacías se marcaron con una “V”, que representaba tanto la “vendetta” como el hecho de estar el local vacío, mientras que una charla de acompañamiento contextualizaba la acción. Como resultado de esta caminata organizada, todas las casas marcadas fueron ocupadas. Además, la acción representó un instrumento eficaz para criticar a las autoridades municipales por su colaboración con el proceso de financiarización y sus principales actores.

www.cantiere.org/abitanti-san-siro





LUCHAS DE INQUILINOS/AS Y MOVIMIENTOS POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
EN MEDIO DE LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN PORTUGAL
– “HABITA!” Y “STOP DESPEJOS”, LISBOA, PORTUGAL. (2018)

En lo que podría parecer una paradoja, la financiación de la vivienda en Portugal se intensificó en gran medida después de la crisis financiera de 2008. Fue el resultado de un acuerdo entre la Troika (el FMI, el Banco Central Europeo y la Comisión Europea), el Partido Socialista y el gobierno de derecha, para aplicar medidas que abrieron el mercado inmobiliario a la inversión internacional. Este proceso se promovió a través de leyes y beneficios fiscales como el programa “Visado Dorado”, la Nueva Ley de Arrendamiento Urbano (que facilitó los desahucios), el mercadeo de lugares turísticos y el programa para Residentes No Habituales. Se incentivaron los alquileres a corto plazo de Airbnb y se enajenaron los edificios públicos. Desde 2013, los alquileres han subido un 110%. Ahora, un apartamento normal de un dormitorio en Lisboa cuesta más de 800 euros al mes, pero el salario mínimo es de solo 580 euros. En resumen, la vivienda es ahora tratada como un activo financiero en lugar de lo que es en realidad: un lugar para vivir. En este contexto, la lucha por la vivienda en Portugal es ahora un fenómeno más evidente que nunca. Pero también lo son los movimientos por el derecho a la vivienda. En general, la estrategia de *Habita!* ha consistido en reunir a los/as residentes, exigir soluciones a las instituciones públicas y luchar contra la “narrativa” neoliberal. Para ilustrar cómo se ha profundizado la financiación en Portugal, cabe mencionar dos casos paradigmáticos. El primer caso muestra la amplitud del fenómeno: se trata de Fidelidade, una compañía de seguros y propietaria de muchos edificios. El segundo caso muestra su intensidad y violencia: se trata de Santos Lima, un

edificio viejo en Lisboa que una compañía llamada Buy2Sale compró recientemente. Fidelidade es una compañía de seguros propiedad de la sociedad china Fosun. Recientemente vendió la mayor parte de su cartera de viviendas al gigante Apolo, el segundo mayor fondo de inversiones inmobiliarias del mundo. La cartera comprende más de 2.000 apartamentos repartidos por todo Portugal. Antes de la venta, Fidelidade envió avisos a muchas familias, diciendo que sus contratos de alquiler no serían renovados. Empezó así una lucha de los/as inquilinos/as contra un gigantesco y anónimo monstruo. El papel de *Habita!* en esta lucha consistió en reunir a estas familias y emprender un movimiento de resistencia contra el proceso de desposeimiento masivo. Ayudamos a organizar asambleas de residentes y, con *Stop Despejos* (Stop Desahucios), realizamos algunas acciones de comunicación y de calle contra Fidelidade. El problema está lejos de ser resuelto, pero el caso es ahora público y el Parlamento lo está siguiendo de cerca. En el caso del edificio de Santos Lima, el propietario anterior vendió este edificio a la empresa Buy2Sale por 2,7 millones de euros en octubre de 2017. Un mes después, el edificio se puso a la venta de nuevo, pero, esta vez por 7,2 millones de euros. Además de las dudosas prácticas especulativas, el primer problema fue que los anuncios en Internet declaraban que el edificio estaba vacío y presentaba una gran oportunidad para establecer un hotel. Sin embargo, el edificio no estaba vacío. Había 17 familias (alrededor de 50 inquilinos/as) que vivían en él. Después de ver los anuncios *online*, los/as residentes de Santos Lima decidieron luchar por sus hogares. Desde entonces, nosotras –*Habita!* y *Stop Despejos*– venimos luchando a su lado. Los representantes de Buy2Sale trataron de intimidar a los/as residentes, enviándoles cartas diciendo que tenían que abandonar sus casas y dañando deliberadamente el edificio. Colgamos carteles en la fachada del mismo, nos enfrentamos directamente a los especuladores y acompañamos a los residentes a una reunión municipal donde denunciaron su situación. También implicamos a los medios de comunicación y organizamos un almuerzo comunitario para dar a conocer el caso. Toda esta acción ha asustado a los especuladores y, por el momento, el acoso constante se ha ralentizado.

www.habita.org



LECTURAS ADICIONALES

Aalbers, Manuel B.: "The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis", en: *Competition & Change*, 12/2 (2008), 148–166.

Brender, Anton / Pisani, Florencia. 2009: "La crise de la finance globalisée", París: La découverte.

Brewer, Anthony (1990): "Marxist theories of imperialism. A critical survey", Nueva York: Routledge.

Castells, Manuel (1972): "The Urban Question: A Marxist Approach", Cambridge, Mass.: Prensa del MIT. Véase también, del mismo autor: "La cuestión urbana" (1974), editorial Siglo XXI.

Chevalier, Thomas (2017): "Résister à la ville néolibérale? L'initiative populaire à Berlin", en: www.metropolitiques.eu/Resister-a-la-ville-neoliberale-L.html (14.12.2018).

Christophers, Brett: "The limits to financialization", en: *Dialogues in Human Geography*, 5/2 (2015), 183–200.

Clerval, Anne: "Le logement et l'habitat, éléments clés du processus de gentrification, l'exemple de Paris intra-muros", en: <http://resohab.univ-paris1.fr/jclh05/IMG/pdf/Clerval.pdf> (14.12.2018).

Consejo de Derechos Humanos (2018): "Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto", en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G20/000/93/PDF/G2000093.pdf?OpenElement> (14.12.2018 – Versión española: 3.1.2020).

Consejo de Derechos Humanos (2016): Informe del Comité Asesor del Consejo de Derechos Humanos sobre las actividades de los fondos buitres y sus repercusiones en los derechos humanos, en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G16/160/68/PDF/G1616068.pdf?OpenElement> (14.12.2018).

Cusin, François (2008): "La gentrification en question: entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes", en: *Espaces et Sociétés*, 3/134 (2008), 167–179.

Engels, Friedrich: "El problema de la vivienda". Barcelona: Gustavo Gili, 1976.

Fernández, Rodrigo / Aalbers, Manuel B.: "Financialization and Housing: Between Globalization And Varieties of Capitalism", en: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1024529415623916> (14.12.2018).

Flijo, Aurore (2017): "Tourists vs. Inhabitants: Beyond the Cartoons", en: www.metropolitiques.eu/Touristes-vs-habitants-au-dela-des-caricatures.html (14.12.2018).

- Fraser, Nancy (2015): "Legitimation crises? On the political contradictions of financialized capitalism", en: *Critical Historical Studies*, 2/2, 157–189.
- Harvey, David (2010): "The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism", London: Profile Books.
- Harvey, David (2008): "The right to the city", en: *New Left Review*: <https://newleftreview.org/11/53/david-harvey-the-right-to-the-city> (14.12.2018).
- Harvey, David (2006): "Spaces of Global Capitalism: A Theory of Uneven Geographical Development", New York: Routledge.
- Harvey, David (1985): "The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization", Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Koessler, Gerald (2017): "Estate regeneration in London: politics and protest", en: www.metro-politiques.eu/Estate-Regeneration-in-London.html (14.12.2018).
- Kotz, David M. (2008): "Neoliberalism and financialization", en: https://people.umass.edu/dmkotz/Neolib_and_Fin_08_03.pdf (14.12.2018).
- Lapavistas, Costas: "The financialization of capitalism: Profiting without producing", en: *City analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, 17/6 (2013), 792–805.
- Lefebvre, Henri (1968): "The right to the city", en: https://files.cargocollective.com/637751/AOP_ESSAY_24.pdf (14.12.2018). Véase también, del mismo autor: "El derecho a la ciudad", Barcelona, editorial Península, 1969.
- Leroy, Stéphane (2013): "La ségrégation spatiale dans les villes mondiales", en: <http://excerpts.numilog.com/books/3303331600602.pdf> (14.12.2018).
- Montel-Dumont, Olivia (2011): "Comprendre les marchés financiers", París: La Documentation Française.
- Nappi-Choulet, Ingrid: "La financiarisation du marché immobilier français: de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008", en: *Revue d'économie financière*, 2/110 (2013), 189–206.
- Nappi-Choulet, Ingrid: "Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier", en: *Esprit* 1 (2012), 84–85.
- Nappi-Choulet, Ingrid (2012): "Stratégies immobilières des fonds d'investissement opportunistes: la financiarisation du marché immobilier français", en: <https://popups.uliege.be/0770-7576/index.php?id=635&file=1> (14.12.2018).
- Smith, Neil (2008): "Uneven development: nature, capital, and the production of space", Georgia: The University of Georgia Press.
- Smith, Neil (1996): "The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city", Nueva York: Routledge.



LA COALICIÓN EUROPEA DE ACCIÓN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y A LA CIUDAD

La Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad es una plataforma de movimientos que luchan en toda Europa. Después de haber hecho campaña durante años, nosotras (los grupos y movimientos sociales formados por inquilinos/as, habitantes de barrios de chabolas/autoconstrucción, ocupantes ilegales, habitantes de viviendas inadecuadas, víctimas de desahucios, afectados/as por el endeudamiento, profesionales e investigadores/as) sentimos la necesidad de reunirnos para impulsar esa lucha, de manera que podamos adoptar posiciones y acciones comunes en materia de vivienda. La coalición es una plataforma horizontal antijerárquica, democrática y pluralista, independiente de cualquier partido político o creencia religiosa. A través de esta convergencia pretendemos fortalecer nuestras luchas locales, colectivizando diferentes recursos y herramientas en todo el continente. Al compartir conocimientos, análisis y estrategias, estamos construyendo las relaciones entre las organizaciones de base, creando así las condiciones para la solidaridad internacional. También estamos construyendo nuestra capacidad de acción común para elevar la visibilidad del desastre actual de la vivienda y atacar sus causas. Por último, queremos apoyar el desarrollo de propuestas alternativas, conscientes de que esto va de la mano con la construcción del poder para ponerlas en práctica.

<https://housingnotprofit.org>

ROSA-LUXEMBURG-STIFTUNG

La Rosa-Luxemburg-Stiftung es una organización internacional de izquierdas sin fines de lucro que proporciona educación cívica. Está afiliada al Partido de Izquierda alemán "Die Linke". Activa desde 1990, la fundación se ha comprometido a analizar los procesos y desarrollos sociales y políticos en todo el mundo. Trabaja en el contexto de las crecientes y múltiples crisis que enfrenta nuestro sistema político y económico actual. En cooperación con otras organizaciones progresistas de todo el mundo, la fundación se centra en la participación democrática y social, el empoderamiento de los grupos desfavorecidos y el desarrollo económico y social alternativo. Las actividades internacionales de la fundación tienen por objeto impartir educación cívica mediante análisis académicos, programas públicos y proyectos realizados juntamente con instituciones asociadas. La Rosa-Luxemburg-Stiftung trabaja en pro de un mundo más justo y de un sistema basado en la solidaridad internacional.

www.rosalux.eu

Rosa-Luxemburg-Stiftung, Oficina de Bruselas
Rue Saint-Ghislain 62, 1000 Bruselas, Bélgica
www.rosalux.eu

Responsable legal de la publicación, jefe de la oficina
Andreas Thomsen

Manager del proyecto
Federico Tomasone

Bruselas 2020

traducción y revisión
La Comisión internacional de la PAH

Fotos

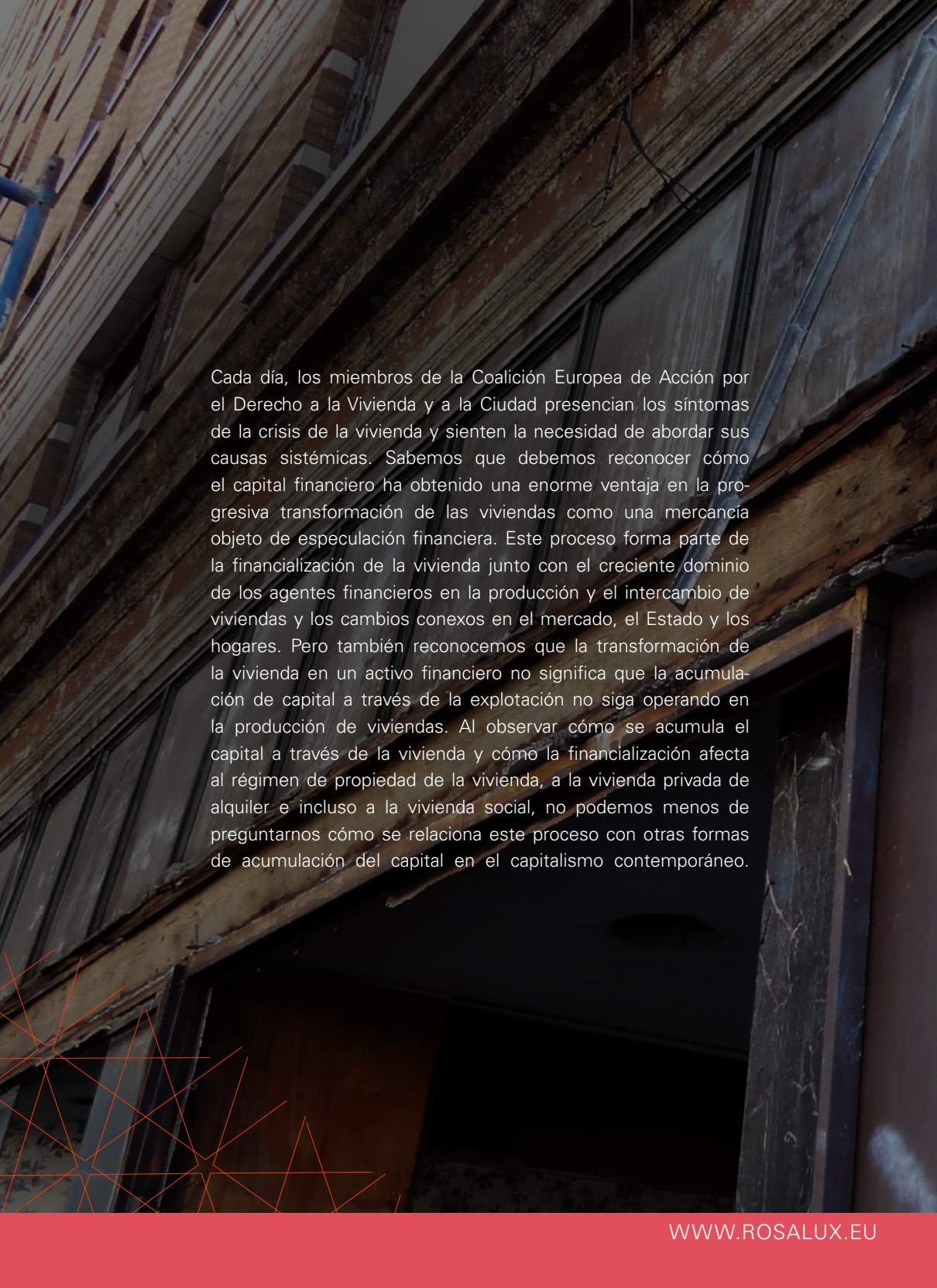
Omar Bárcena / Flickr [CC BY-NC 2.0] Portada
Rasande Tyskar / Flickr [CC BY-NC-ND 2.0] p. 4, 23, 58, 65
Richie Diesterheft / Flickr [CC BY-SA 2.0] p. 12
Ray in Manila / Flickr [CC BY 2.0] p. 24
© Andra Camelia Cordos / Social housing now! p. 43
Chris Devers / Flickr [CC BY-NC-ND 2.0] p. 44
© Ephemera - Biblioteca e arquivo de José Pacheco Pereira p. 61, 57
smeech / Flickr [CC BY-NC 2.0] p. 68

Diseño y producción
HDMH sprl

Impreso en Bélgica

Esta publicación fue financiada por Oficina Federal de Relaciones Exteriores.





Cada día, los miembros de la Coalición Europea de Acción por el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad presencian los síntomas de la crisis de la vivienda y sienten la necesidad de abordar sus causas sistémicas. Sabemos que debemos reconocer cómo el capital financiero ha obtenido una enorme ventaja en la progresiva transformación de las viviendas como una mercancía objeto de especulación financiera. Este proceso forma parte de la financiarización de la vivienda junto con el creciente dominio de los agentes financieros en la producción y el intercambio de viviendas y los cambios conexos en el mercado, el Estado y los hogares. Pero también reconocemos que la transformación de la vivienda en un activo financiero no significa que la acumulación de capital a través de la explotación no siga operando en la producción de viviendas. Al observar cómo se acumula el capital a través de la vivienda y cómo la financiarización afecta al régimen de propiedad de la vivienda, a la vivienda privada de alquiler e incluso a la vivienda social, no podemos menos de preguntarnos cómo se relaciona este proceso con otras formas de acumulación del capital en el capitalismo contemporáneo.