

La democracia de propietarios



*Pablo Carmona
Pascual*

**Fondos de inversión,
rentismo popular y
la lucha por la vivienda**

traficantes de sueños

útiles

traficantes de sueños

Traficantes de Sueños no es una casa editorial, ni siquiera una editorial independiente que contempla la publicación de una colección variable de textos críticos. Es, por el contrario, un proyecto, en el sentido estricto de «apuesta», que se dirige a cartografiar las líneas constituyentes de otras formas de vida. La construcción teórica y práctica de la caja de herramientas que, con palabras propias, puede componer el ciclo de luchas de las próximas décadas.

Sin complacencias con la arcaica sacralidad del libro, sin concesiones con el narcisismo literario, sin lealtad alguna a los usurpadores del saber, TdS adopta sin ambages la libertad de acceso al conocimiento. Queda, por tanto, permitida y abierta la reproducción total o parcial de los textos publicados, en cualquier formato imaginable, salvo por explícita voluntad del autor o de la autora y sólo en el caso de las ediciones con ánimo de lucro.

Omnia sunt communia!

Útiles es un tren en marcha que anima la discusión en el seno de los movimientos sociales. Alienta la creación de nuevos terrenos de conflicto en el trabajo precario y en el trabajo de los migrantes, estimula la autorreflexión de los grupos feministas, de las asociaciones locales y de los proyectos de comunicación social, incita a la apertura de nuevos campos de batalla en una frontera digital todavía abierta.

Útiles recoge materiales de encuesta y de investigación. Se propone como un proyecto editorial autoproducido por los movimientos sociales. Trata de poner a disposición del «común» saberes y conocimientos generados en el centro de las dinámicas de explotación y dominio y desde las prácticas de autoorganización. Conocimientos que quieren ser las herramientas de futuras prácticas de libertad.

©2022 del texto, Pablo Carmona Pascual.
©2022 de la edición, Traficantes de Sueños.



Licencia Creative Commons
Reconocimiento-NoComercial 4.0 España

Usted es libre de:

*Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato
El licenciadador no puede revocar estas libertades mientras cumpla con los términos de la licencia.

Bajo las condiciones siguientes:

*Reconocimiento — Debe reconocer adecuadamente la autoría, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se han realizado cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de una manera que sugiera que tiene el apoyo del licenciadador o lo recibe por el uso que hace.

*NoComercial — No puede utilizar el material para una finalidad comercial.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que legalmente restrinjan realizar aquello que la licencia permite.

No tiene que cumplir con la licencia para aquellos elementos del material en el dominio público o cuando su utilización esté permitida por la aplicación de una excepción o un límite.

No se dan garantías. La licencia puede no ofrecer todos los permisos necesarios para la utilización prevista. Por ejemplo, otros derechos como los de publicidad, privacidad, o los derechos morales pueden limitar el uso del material.

1ª edición: Octubre de 2022

Título: La democracia de propietarios

Autoría: Pablo Carmona Pascual

Maquetación y diseño de cubierta:

Traficantes de Sueños.

Edición:

Traficantes de Sueños

C/ Duque de Alba 13, 28012 Madrid.

Tlf: 915320928

e-mail:editorial@traficantes.net

@editorial.Traficantes

@Traficantes_Ed

Impresión:

Cofás artes gráficas

ISBN: 978-84-125753-3-0

Depósito legal: M-25448-2022

La democracia de propietarios

**Fondos de inversión, rentismo popular
y la lucha por la vivienda**

Pablo Carmona Pascual

Índice

Introducción	13
Las burbujas inmobiliarias en tres actos	15
Un nuevo ciclo inmobiliario	20
Algunas preguntas para el movimiento de vivienda	24
Agradecimientos	27
1. Un nuevo ciclo inmobiliario (2013-2019)	29
Los desahucios	31
Un nuevo ciclo inversor	35
Entre la espada y la pared	38
El difícil retorno de un ciclo constructor	43
2. Operación SAREB: de la crisis a la reestructuración	49
La depreciación de los activos inmobiliarios (2008-2014)	51
Llega el rescate. Nace la SAREB	56
Más allá de SAREB: del viejo sistema hipotecario al nuevo mercado inmobiliario	63
3. Fondos de inversión. El nuevo actor inmobiliario	69
De los <i>servicers</i> al nuevo mercado inmobiliario	72
El baile de las SOCIMI	74
Las SOCIMI y el nuevo lobby inmobiliario	78
¿Quién construirá el nuevo ciclo inmobiliario?	82
El futuro de los fondos y de la promoción inmobiliaria	86
4. Una democracia de propietarios. Debates sobre el rentismo popular	91
La figura del rentista	94
¿Conoce usted a algún rentista?	100
Madrid y Barcelona. Algunos datos relevantes	102

Economías inmobiliarias familiaristas	104
El valor político del patrimonio inmobiliario	114
5. Las nuevas estrategias. De la crisis del alquiler al nuevo consenso constructor	119
No poder pagar el alquiler	121
La apuesta por el <i>build to rent</i>	126
El nuevo consenso constructor	130
La llave de los grandes desarrollos urbanos	136
6. Nuevas crisis. Políticas públicas de alquiler, colaboración público-privada y vivienda asequible	143
Las políticas públicas de alquiler y protección oficial (2013-2019)	144
2020: crisis sanitaria y vivienda, ¿arreglar o afianzar el problema?	149
Fondos de recuperación, la lógica público-privada y la construcción residencial	154
La colaboración público-privada y el mantra del alquiler asequible	160
¿Hacia un mercado dual de vivienda en alquiler?	165
Precariedad y acceso a la vivienda	167
Escenarios finales. Algunos apuntes para la lucha por la vivienda	171
Pero ¿qué pueden los fondos buitres?	173
Una hipótesis para el rentismo popular	175
El derecho a especular. Hacia una cartografía del rentismo de las clases medias	177
Intervenir sobre la propiedad	181
De precarias e inquilinas	184
El renacer del rentista y la nueva lucha de clases	189

Índice de gráficas

Gráfico 1.1. Evolución del stock de vivienda disponible (2008-2019)	30
Gráfico 1.2. Evolución del número de desahucios practicados (2009-2019)	32
Gráfico 1.3. Inversión extranjera directa: construcción, residencial e inmobiliario (2007-2018) en miles de euros	37
Gráfico 1.4. Evolución del EBE (Excedente Bruto de Explotación) y la Renta Mixta de los sectores de la construcción e inmobiliario (2007-2020) en millones de euros	42
Gráfico 2.1. Concentración bancaria en España (2008-2020)	54
Gráfico 2.2. Evolución del índice de los precios de la vivienda (2007-2021)	66
Gráfico 3.1. Desinversión de la banca entre los años 2015 y 2019	72
Gráfico 3.2. Accionarios de los siete grandes <i>servicers</i> en diciembre de 2019	74
Gráfico 3.3. SOCIMI, porcentaje de negocio según sector, 2018	77
Gráfico 3.4. Evolución de compraventas y herencias, desagregado por personas físicas y jurídicas	80
Gráfico 4.1. Evolución del número de declaraciones de la renta que incluyen arrendamiento de inmueble	101
Cuadro 4.2. Evolución del porcentaje de hogares por tramos de renta propietarios de su vivienda principal (2002-2020)	106
Cuadro 4.3. Evolución del porcentaje de hogares por tramos de riqueza neta con propiedades inmobiliarias distintas a su vivienda principal (2002-2020)	108
Cuadro 4.4. Tenencia en propiedad de otros bienes inmobiliarios por percentiles de riqueza neta (2002-2020)	109
Gráfico 4.5. Evolución de ingresos de capital inmobiliario de particulares (2005-2019)	112
Gráfico 4.6. Evolución de los ingresos netos por alquiler (2005-2019)	113
Gráfico 5.1. El sobreesfuerzo para pagar los alquileres es mayor en los hogares con menos ingresos	123

Gráfico 5.2. Valor añadido bruto por sectores (2000-2019) Construcción, Actividades Inmobiliarias y Administración Pública	132
Gráfico 5.3. Evolución del empleo generado por los sectores de la construcción e inmobiliario (2008-2021)	135
Gráfico 5.4. Número de viviendas previstas en planeamientos urbanos (año 2019)	137
Gráfico 6.1. Evolución de las viviendas protegidas en España (1991-2020)	148
Gráfico 6.2. Evolución de ejecuciones y lanzamientos 2013-2020	151
Gráfico 6.3. Evolución de procedimientos en pandemia. Hipotecas y arrendamientos (trimestral 2019-2021)	152
Gráfico 6.4. Evolución trimestral de los lanzamientos (2013-2021)	153
Gráfico 6.5. Evolución trimestral de los lanzamientos en seis comunidades autónomas (2013-2021)	153
Gráfico 6.6, Evolución de avales ICO 2020-2021. Sector de la construcción e inmobiliario.	155
Gráfico 6.7. Evolución de las licencias concedidas para nuevas viviendas (2000-2019)	159