

FINANCIARIZACIÓN Y MERCADO DE ALQUILER EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

FINANCIALIZATION AND RENTAL MARKET IN SPANISH CITIES

Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle

Universidad Complutense de Madrid

Resumen

La evolución reciente de las ciudades españolas está condicionada por la creciente atracción del capital financiero hacia la inversión inmobiliaria. Tras la burbuja de precios producida a comienzos de siglo que tuvo como soporte el crédito hipotecario, cuyo estallido provocó una profunda crisis, desde 2013 se inició un nuevo ciclo inmobiliario que incluye la reactivación del mercado de alquiler, generadora de fuertes contradicciones sociales y espaciales. El texto analiza la evolución reciente de la vivienda en alquiler y de sus precios, así como sus fuertes desigualdades espaciales a diferentes escalas, interpreta los principales factores de la reactivación, con especial protagonismo de nuevos actores financieros, y destaca su importancia actual como modo de extracción de rentas y factor de exclusión residencial.

Palabras clave: financiarización, ciclos inmobiliarios, mercado de alquiler, desigualdades urbanas.

Abstract

In recent years, the evolution of Spanish cities is conditioned by the growing attraction of financial capital towards real estate investment. After the housing bubble produced at the beginning of the century that was supported by mortgage credit, whose burst caused a deep crisis, since 2013 a new real estate cycle began that includes the reactivation of the rental market, which causes strong social and spatial contradictions. The text analyzes the recent evolution of rental housing and its prices, as well as its strong spatial inequalities at different scales, explain the main factors of revitalization, with the special leadership of new financial actors, and highlight its current importance as a way of rent extraction and a factor of residential exclusion.

Keywords: financialization, real estate cycles, rental market, urban inequalities.

1. INTRODUCCIÓN

Pese a su reducida importancia en el contexto europeo, la proporción de población que reside en viviendas de alquiler ha experimentado un crecimiento significativo desde hace algo más de una década, aunque con notables di-

ferencias según grupos sociales y territorios. Esa reactivación se ha acompañado por un paralelo incremento del precio de los alquileres, que en algunas ciudades y determinados barrios evidencia la aparición de procesos especulativos antes vinculados casi en exclusiva a los precios de venta. El resultado ha sido un agravamiento del estrés residencial que padecen algunos colectivos y la aparición de movimientos sociales urbanos que han puesto en marcha de acciones de resistencia frente a los procesos de desposesión que se siguen produciendo en nuestras ciudades, ahora derivados en su mayoría del impago de esas rentas. Por todo ello, la vivienda en alquiler se convierte en uno de los ámbitos donde mejor se manifiesta la actual reconfiguración capitalista de los espacios urbanos en este nuevo ciclo de acumulación, construido sobre los escombros dejados por la última gran crisis.

Con ese contexto, tras un breve apartado teórico inicial sobre la necesidad de incorporar el concepto de financiarización a los actuales estudios urbanos y, en particular, sus vínculos con las dinámicas inmobiliarias, el objetivo de la comunicación es analizar la evolución reciente de la vivienda en alquiler en las ciudades españolas, identificar su desigual reflejo en el incremento de sus precios a diferentes escalas, así como algunas de sus consecuencias más negativas. Pero, de forma especial, se pretende participar en el debate sobre las claves explicativas de ese rápido encarecimiento en determinados espacios urbanos, cuestionando las interpretaciones que fijan su atención en el simple desajuste entre oferta y demanda para destacar el protagonismo de nuevos actores, con atención especial —aunque no exclusiva— a los financieros (Méndez, 2019). Se analiza por ello especial detenimiento lo ocurrido en la ciudad de Madrid, que resulta un excelente laboratorio para comprender el auge del alquiler como mecanismo de extracción de rentas en perjuicio de los grupos sociales más desfavorecidos.

Respecto a las fuentes, la dificultad que supone la ausencia de una estadística oficial exige combinar otras alternativas, resumidas en el boletín sobre alquiler residencial que, desde 2017 publica el Observatorio de Vivienda y Suelo del antiguo Ministerio de Fomento, con datos que hasta el momento alcanzan a 2018 (OVS, 2019). Aquí se incluyen la *Encuesta de Condiciones de Vida* (INE) y la *Encuesta Financiera de las Familias* (Banco de España), que permiten identificar su importancia, evolución y características de los residentes, mientras la *Encuesta Continua de Hogares* (INE) aproxima la situación del parque de vivienda en alquiler y la estadística que elabora el propio OVS a partir de la Agencia Tributaria y la Dirección General del Catastro, posibilita una desagregación para provincias y municipios con más de 25.000 habitantes. Con relación al precio, resulta habitual la utilización de los de oferta que recogen diversos portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, Gestalt), pues la única alternativa son los registros administrativos de algunas Comunidades Autónomas, con información sobre los depósitos de fianza por parte de los arrendadores (García Montalvo, 2019), si bien el hecho de que esa

información no exista para 19 provincias justificó utilizar aquí los datos del portal *idealista.com*, disponibles hasta diciembre de 2019, por contar con la mayor cobertura del mercado y desagregación espacial, pese a que puedan introducir cierta sobrevaloración sobre el precio efectivo.

2. FINANCIARIZACIÓN URBANA Y NUEVO CICLO INMOBILIARIO

El mundo ha conocido en las últimas décadas un proceso de expansión financiera sin precedentes que ha acentuado el poder de las finanzas, tanto en el ámbito económico como en la acción de los gobiernos, las dinámicas urbanas o la vida cotidiana de los ciudadanos. La posición hegemónica del capital financiero, así como la difusión de su lógica de funcionamiento, genera impactos múltiples, lo que ha difundido las referencias a la existencia actual de un proceso de financiarización que resulta indisoluble de la progresiva imposición de una racionalidad neoliberal hoy hegemónica (Chesnais, 2003; Lapavistas, 2016).

Este capitalismo financiarizado tiene su propia geografía, pues tanto las estrategias de las diferentes entidades financieras como el trazado que siguen los movimientos del capital, muestran comportamientos espaciales muy selectivos, con las áreas urbanas —en especial las de mayor tamaño— como principales centros donde se acumula, gestiona e invierte ese capital (Méndez, 2018). En consecuencia, comprender mejor las transformaciones recientes de las ciudades exige prestar mayor atención a factores y actores de carácter financiero, cuyo interés por el negocio urbano ha sido creciente. Entre las diversas manifestaciones de esa influencia destaca la mayor atracción del capital financiero hacia el negocio inmobiliario. De este modo, «la vivienda y los bienes inmuebles urbanos se han convertido en producto de elección para el sector financiero corporativo, una caja de depósitos para los ricos, un depósito de capital y del exceso de liquidez de los mercados emergentes y un lugar conveniente para que las empresas ficticias guarden su dinero con muy poca transparencia» (Farha, 2017, 10).

No puede negarse la influencia que sobre la actividad inmobiliaria y los precios de la vivienda ejerce el incremento de la demanda derivado del aumento de la población o del número de hogares, el empleo o los ingresos. Pero esa interpretación ignora que el capital es el combustible esencial que pone en marcha la máquina del crecimiento urbano y, por tanto, las estrategias de los actores financieros —que son sus principales proveedores— resultan esenciales. Para este tipo de operadores, el suelo y la vivienda son un activo más del que extraer beneficios, lo que contribuye a la creciente mercantilización de una ciudad entendida como negocio, en detrimento de su función social como espacio para habitar, lo que la somete al *imperio de los mercados* (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

La explicación más consistente de esa creciente simbiosis entre finanzas e inmobiliario fue propuesta por Lefebvre (1970) mediante la teoría del *segundo*

círculo de acumulación, reformulada luego por Harvey (1985) y recogida por otros autores (Aalbers, 2016; Lois, Piñeira y Vives-Miró, 2016; Rolnik, 2018; De Mattos, 2018). Según esta propuesta, en las sociedades capitalistas avanzadas la tendencia estructural a reducir las plusvalías obtenidas en el círculo primario (producción, intercambio y distribución de bienes y servicios) favorece la reorientación de una parte creciente de esos excedentes hacia un círculo secundario relacionado con la producción del espacio, lo que convierte al inmobiliario y las áreas urbanas en fuente esencial de acumulación de capital, contando siempre con el apoyo del Estado.

No obstante, la evolución de la inversión y la producción inmobiliaria, el volumen de transacciones y los precios de venta o alquiler de las viviendas, están sometidas a oscilaciones cíclicas. Alternan así periodos de fuerte expansión, cuando la abundancia de capital y la facilidad para obtener crédito favorecen la creación de *burujas* especulativas, con momentos de crisis, cuando el riesgo acumulado por el sobreendeudamiento alcanza sus límites, suben los tipos de interés y se frena la concesión de crédito, provocando una contracción que paraliza el mercado, devalúa los inmuebles y expulsa de sus viviendas a quienes no pueden pagar la deuda contraída.

En el caso de las ciudades españolas, tras los años de la *burbuja* inmobiliaria, la profunda crisis desatada a partir de 2007 tocó fondo en el año 2013, para iniciarse una recuperación desde entonces visible en múltiples indicadores y acompañada por nuevas contradicciones y desigualdades socio-espaciales. Pero esta fase expansiva de un nuevo ciclo no resulta una mera repetición de la registrada en 1996-2007, sino que presenta novedades sustanciales entre las que deben considerarse dos de particular importancia para los objetivos planteados: la incorporación de nuevos operadores financieros que comparten con los tradicionales el negocio de la ciudad y la dinamización del mercado de la vivienda en alquiler tras décadas de constante retroceso. Es indudable que en el ciclo anterior los bancos y cajas de ahorros fueron protagonistas destacados mediante la expansión sin precedentes de un crédito hipotecario que se convirtió en parte esencial de su negocio. La competencia por captar clientes propició la difusión de estrategias hipotecarias de riesgo y un masivo endeudamiento de promotores inmobiliarios, familias y empresas, que acabaron provocando el brusco final del proceso y una profunda crisis bancaria. Tras sanear sus balances, la banca española ha vuelto a impulsar desde 2013 la concesión de crédito para la promoción y compra de vivienda, con un aumento del 72,8% de las hipotecas entre ese año y 2018, que alcanzó el 113,8% en su importe, aunque con cifras aún lejanas a las alcanzadas en los años de la *burbuja*.

Pero la principal novedad ahora radica en la mayor penetración del capital transnacional a través de diversos tipos de fondos de inversión y, entre ellos, de aquellos especializados en la actividad inmobiliaria, que en el ámbito internacional se conocen como REIT (*Real Estate Investment Trust*) y en Es-

pañña como SOCIMI (*Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*). Se trata de sociedades de gestión colectiva de fondos obtenidos de bancos, empresas, inversores particulares, aseguradoras, etc., con los que realizan inversiones en actividades y territorios diversos buscando maximizar su beneficio a corto plazo y repartir dividendos anuales. Su penetración en el mercado inmobiliario español tuvo lugar a partir de 2013, concentrando buena parte de sus acciones en las grandes áreas urbanas y espacios turísticos litorales, considerados más rentables y de menor riesgo.

Por un lado, mediante compra grandes bolsas de suelo e inmuebles propiedad de bancos o de la SAREB, resultado de procesos de desahucio ejecutados a promotores o familias, que adquirieron muchas veces a precio de saldo. También por adquisición de grandes promotoras preexistentes o la creación de otras nuevas, lo que les permite controlar buena parte de la oferta de vivienda nueva (Méndez, 2019, 236-237). Por último, mediante la compra de viviendas sociales a gobiernos autonómicos o locales imbuidos del credo neoliberal, deseosos de hacer caja y con frecuentes connivencias con los gestores de esos fondos, con Madrid como principal ejemplo. En el caso de las SOCIMI, a eso se sumó un tratamiento fiscal favorable desde 2012, que les exime de pagar el impuesto de sociedades junto a una bonificación del 95% en el de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (Vives-Miró y Rullán, 2014). El resultado ha sido un trasvase masivo de propiedad en pocos años, que se hace especialmente patente en las más de 100.000 viviendas que destinan al alquiler, con su máximo exponente representado por *Blackstone*, el mayor casero de España.

Junto al incremento de una demanda cautiva, que no puede acceder hoy a la compra de vivienda, la presencia de estos actores ha contribuido a elevar una oferta de vivienda en alquiler que cobra creciente importancia en este nuevo ciclo inmobiliario. Analizar sus principales características y su particular geografía, así como apuntar algunas estrategias extractivas asociadas es el contenido de esta investigación, que toma como base informes recientes sobre este mercado en España (Alves y Urtasun, 2019; García Montalvo, 2019; López Rodríguez y Matea, 2019) pero incide en su territorialización y, al descender al ámbito intraurbano en el caso de Madrid, permite hacer algunas aportaciones al debate actual sobre las claves de la llamada *burbuja* del alquiler.

3. LA REACTIVACIÓN DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y SU RÁPIDO ENCARECIMIENTO

La recuperación de la actividad inmobiliaria en España se inició en 2013 y se ha consolidado desde entonces, tal como evidencian numerosos indicadores que invierten las fuertes tendencias recesivas del sexenio anterior (Méndez, 2019, 172), pero el cambio de tendencia más significativo corresponde a la vivienda en alquiler, que acaba con medio siglo de retroceso relativo. Según

datos de la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE (Tabla 1), los hogares que en 2007 residían en una vivienda en propiedad eran cuatro de cada cinco, mientras la vivienda en alquiler o por cesión gratuita sumaba el 19,9% restante. El estallido de la crisis paralizó el crédito y la compra de vivienda, por lo que en 2013 esa proporción había aumentado (22,3%), pero la posterior recuperación no cambió la tendencia (23,9% en 2018), con lo que los hogares que viven ahora en alquiler superan los tres millones y medio. Lo esencial de ese crecimiento corresponde a las viviendas en alquiler a precio de mercado (14,8% del total), frente al constante retroceso del alquiler a precio inferior por contar con algún tipo de protección (2,7%), agravando así la tradicional anemia del parque de vivienda pública en arrendamiento.

Tabla 1. Evolución del régimen de tenencia de la vivienda en España, 2007-2018 (%)

Años	Vivienda en propiedad	Alquiler a precio mercado	Alquiler a precio inferior	Cesión gratuita	Alquiler + cesión
2007	80,1	10,4	3,2	6,3	19,9
2013	77,7	12,9	2,5	6,9	22,3
2018	76,1	14,8	2,7	6,4	23,9

Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida

Ese incremento se ha producido, sobre todo, en las grandes áreas urbanas y los litorales turísticos, donde se alcanzan las tasas más elevadas. De este modo, el alquiler a precio de mercado supera el 20% de las viviendas en Baleares, Cataluña y Madrid, mientras en volumen absoluto, las provincias de Madrid (509.083) y Barcelona (474.550) suman casi un millón de viviendas y las mediterráneas comprendidas entre Girona y Málaga otras 590.183, que con las 219.852 de las tres provincias insulares reúnen más de la mitad de las contabilizadas. A escala municipal, las ciudades de Madrid (312.970) y Barcelona (180.128) se sitúan a notable distancia del resto, con Valencia y Zaragoza también por encima de las 50.000 viviendas, concentrando en sólo diez ciudades una quinta parte del total (788.267 viviendas).

Ese rápido aumento responde a la confluencia de diversos factores que han incrementado su demanda. Por una parte, el alquiler es la opción preferida por personas con elevada movilidad laboral, que no desean atarse al pago de una vivienda durante largos periodos de tiempo, con el segmento de profesionales jóvenes de alta cualificación como principal exponente. Pero la mayor parte de los que arriendan lo hacen más por necesidad que por voluntad, al enfrentar barreras de entrada para la compra debido a sus bajos ingresos o precariedad laboral, lo que les excluye del acceso al crédito hipotecario. Por ese motivo, la vivienda en alquiler tiene mayor presencia entre

los grupos sociolaborales de riesgo. Sobre un promedio del 17,5%, que asciende al 19,3% en el caso de la mujer, el alquiler alcanza un 52,4% entre los jóvenes con menos de 30 años, el 58,9% entre los extranjeros procedentes de la Unión Europea y hasta el 77,3% si lo hacen del resto del mundo. En cuanto al nivel de ingresos según Eurostat, el alquiler —junto a la cesión gratuita en este caso— tiene una presencia moderada (17,3%) entre los hogares que superan el 60% de la renta media, frente al 43,3% en el resto. Por esa razón, su rápido encarecimiento se convierte para una parte de la población en causa de estrés residencial, cuando no de exclusión.

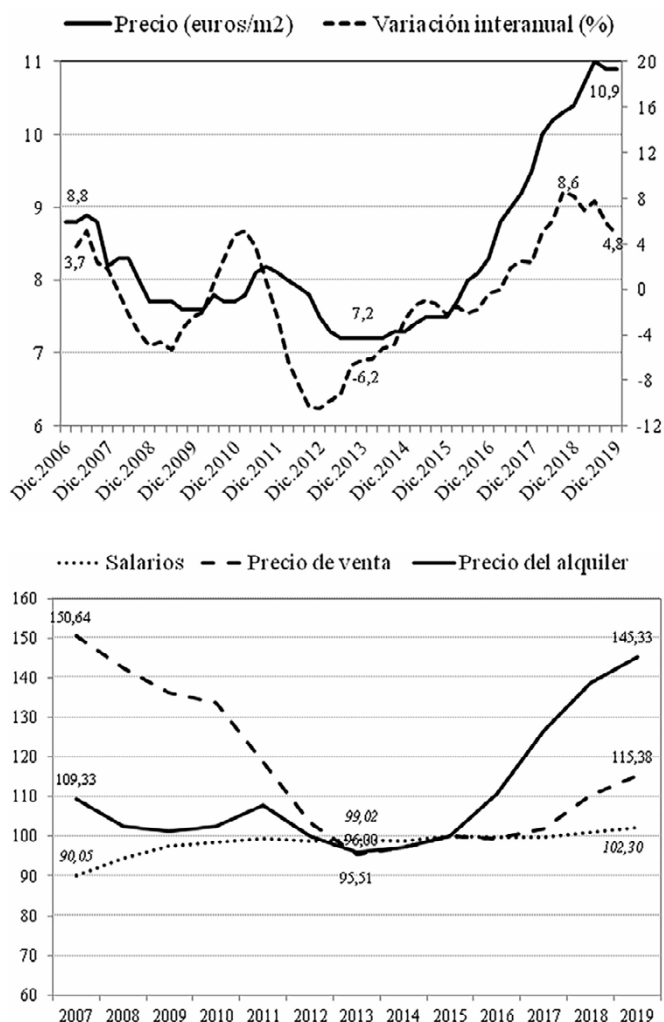
Los datos disponibles sustentan la aparición en los últimos años de una *burbuja del alquiler*, si se entienden las burbujas de precios como episodios de fuertes y sostenidas alzas de precios de ciertos activos, no explicables por las condiciones del mercado. Según la fuente utilizada, en diciembre de 2006 el precio medio de oferta se situaba en 8,8 euros/m², pero el impacto de la crisis y las políticas de austeridad lo redujo a 7,2 euros al finalizar 2013. A partir de esa fecha, la reactivación del sector inmobiliario se reflejó de forma moderada hasta 2015, para iniciar desde entonces una escalada que alcanza los 10,9 euros en diciembre de 2019. Eso equivale a un encarecimiento del 45,3% en los últimos cuatro años (Figura 1) y sitúa su precio medio muy por encima del anterior a la crisis, lo que no ocurre con el de venta, poniendo así en evidencia su creciente importancia como forma de extracción de rentas en un contexto de elevadas dificultades para el acceso a la propiedad de amplios sectores sociales. No obstante, la evolución interanual del precio confirma cierta moderación en el último año (4,8%), pues la desaceleración general de la economía y unos precios excesivos en las grandes ciudades plantean crecientes dificultades a la población más vulnerable, evidenciando los límites que enfrentan incrementos de precio ajenos a toda racionalidad.

Un fenómeno especulativo aún más evidente si se compara la evolución de los alquileres y los precios de venta con la evolución de los salarios reales según la *Encuesta Trimestral de Coste Laboral* del INE. Mientras estos últimos crecieron poco más de un 3% desde 2013, los precios de venta lo hicieron en promedio un 20% y los del alquiler casi un 50%. La intensificación del esfuerzo para acceder a una vivienda a que se enfrentan los arrendatarios tiene, como consecuencia directa, un aumento de los desahucios derivados del impago de los alquileres, que se convierten así en predominantes como forma de desposesión, al tomar el relevo a los que con anterioridad se derivaban del impago de las hipotecas.

Según datos del Consejo General del Poder Judicial, los lanzamientos recibidos en los servicios comunes del TSJ sumaron 708.292 entre enero de 2008 y el tercer trimestre de 2019, pero si en el primer trienio su promedio era de 102 por día, en el último alcanzó los 192 diarios. Por su parte, los lanzamientos practicados por los Juzgados de Primera Instancia desde el inicio de la reactivación en 2013, alcanzan los 426.593 hasta el tercer trimestre de 2019 (173

por día), de los que 243.968 (57,2%) lo fueron en aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, frente a 162.258 (38,0%) por ejecución hipotecaria y el resto (20.367) por otras causas. Esa primacía de los desahucios por impago del alquiler se refuerza con el paso del tiempo: representaron el 52,9% del total en 2014, pero alcanzaron ya el 66,6% en los tres primeros trimestres de 2019.

Figura 1. Evolución del precio del alquiler, venta de vivienda y salarios reales, 2006-2019

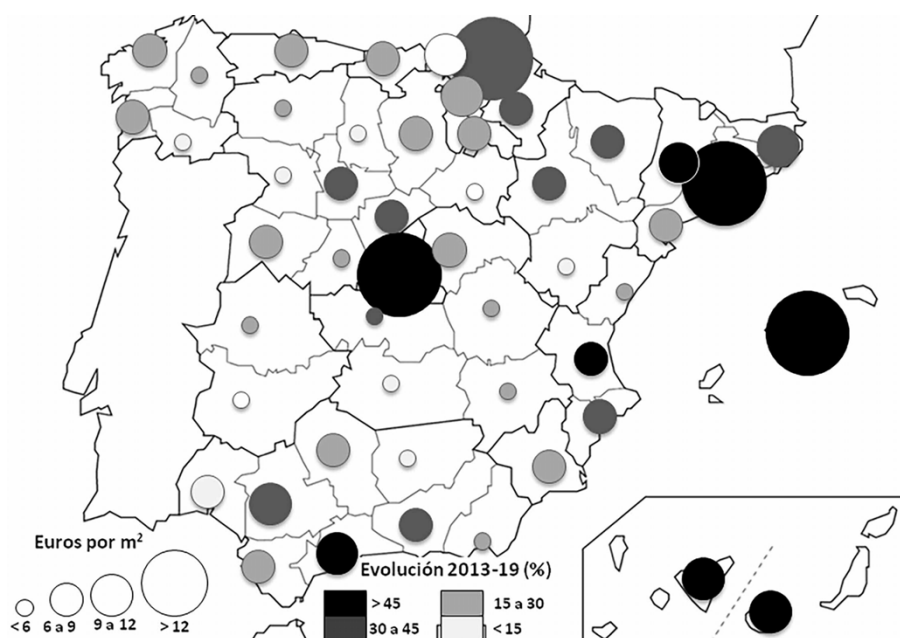


Fuente: idealista.com y elaboración propia

4. ¿BURBUJA DEL ALQUILER?: UNA PERSPECTIVA INTERURBANA

La reactivación del mercado de vivienda en alquiler y la paralela subida de precios son procesos consolidados, pero sometidos a fuertes contrastes espaciales que acentúan la segmentación del territorio basada en una lógica mercantil, cualquiera que sea la escala de análisis utilizada. Pese a basarse en simples promedios estadísticos que ocultan importantes diferencias internas, el mapa provincial ofrece ya una visión sintética de esas tendencias y sus principales desequilibrios (Figura 2).

Figura 2. Distribución provincial de precios del alquiler 2019 y evolución 2013-2019



Fuente: idealista.com y elaboración propia

En diciembre de 2019 los precios medios de alquiler en Barcelona (14,9 euros/m²) y Madrid (14,7) superan ampliamente los del resto, con valores elevados en las provincias con mayores ingresos por habitante, que cuentan con mercados de vivienda más dinámicos. Situación opuesta es la de provincias interiores aquejadas por una mayor atonía, aún por debajo de los 6 euros/m². Pero lo ocurrido en el último sexenio de recuperación económica ha extremado esa desigualdad, pues frente a un encarecimiento que supera el 50% en Illes Balears, Barcelona, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Valencia, Málaga, Madrid o Lleida, diez provincias no alcanzaron aumentos del 15%, con la

práctica estabilización de precios en algunas de ellas. Esa reactivación a diferentes velocidades contrapone, pues, la fuerte subida de precios en las provincias con grandes áreas urbanas y turísticas a un crecimiento muy moderado en territorios interiores que pierden población, pero también en provincias del litoral atlántico poco implicadas en los ciclos inmobiliarios de estas últimas décadas.

Si Burriel (2014, 106) afirmó que el mapa de la crisis era prácticamente el negativo del mapa de la *burbuja*, ahora vuelve a serlo del de la reactivación, con el alquiler como una de sus principales manifestaciones, tal como se constata cuando se aproxima la lente al ámbito urbano. Con la información disponible en el portal inmobiliario aquí utilizado como fuente, puede compararse la evolución de los precios de oferta durante el sexenio 2013-2019 en 220 municipios urbanos con más de 25.000 habitantes, frente a 63 sin información por la escasez de transacciones realizadas (Tabla 2).

Tabla 2. Precios extremos del alquiler en municipios con más de 25.000 habitantes

Municipio	Valores máximos (diciembre 2019)	Municipio	Máximo aumento 2013-2019 (%)
Eivissa	17,4	Granadilla de Abona	76,92
Barcelona	16,5	Estepona	70,91
Santa Eulalia del Río	16,4	Manacor	70,59
Madrid	16,1	Arrecife	68,00
S.Bartolomé Tirajana	15,3	Santa Eulalia del Río	64,00
San Sebastián/Donostia	14,7	Puerto del Rosario	61,36
Gavà	14,6	Arona	60,27
Sant Adrià de Besòs	14,5	Inca	60,00
Castelldefels	14,4	Eivissa	59,63
Calvià	13,6	Gavà	56,99
Municipio	Valores mínimos (diciembre 2019)	Municipio	Mínimo aumento 2013-2019 (%)
Narón	4,5	S. Andrés Rabanedo	4,08
Lucena	4,4	Leioa	4,04
Puertollano	4,2	Santurtzi	-4,12
Tomelloso	4,0	Melilla	-4,55
Elda	3,7	Puertollano	-12,50

Fuente: [idealista.com](https://www.idealista.com) y elaboración propia

Como espacios privilegiados para la atracción de capital, así como de grupos socio-profesionales cualificados y de altos ingresos, las metrópolis de Barce-

lona y Madrid superan los 16 euros/m², tal como también ocurre en los municipios turísticos de Santa Eulalia del Río y Eivissa. Valores también elevados se registran en otras grandes ciudades (San Sebastián, Bilbao), pero son más numerosos los núcleos turísticos insulares y algunos de los situados en entornos metropolitanos, sobre todo de Barcelona. En el extremo opuesto, pequeñas ciudades que han padecido procesos de declive industrial como Linares, Narón, Lucena, Puertollano o Tomelloso no superan los 4,5 euros/m², con Elda (3,7) como máximo exponente.

Cuando se considera la evolución de esos precios en el último sexenio, se hacen más evidentes unos procesos especulativos con fuerte selectividad espacial, alcanzando tasas de crecimiento superiores al 70% en los núcleos turísticos de Granadilla de Abona, Estepona y Manacor, mientras 15 de los 20 municipios con mayores incrementos tienen esa misma especialización funcional, superando incluso a las grandes ciudades. Como contrapunto, los alquileres aumentaron por debajo del 6% en Ciudad Real, Elda, San Andrés del Rabanedo y Leioa, registrando incluso valores negativos en Santurtzi, Melilla o Puertollano. Pero es en la escala intraurbana donde pueden obtenerse resultados de mayor interés para entender las claves que justifican tales contrastes.

5. ALQUILERES EN MADRID: UN MAPA DE CONTRASTES

Como ciudad primada dentro del sistema urbano español, Madrid resulta un exponente destacado de las relaciones asimétricas entre propietarios y demandantes de vivienda, así como las notables desigualdades espaciales, que se suman a las sociales para construir un espacio urbano altamente fragmentado. Los más de 16 euros por metro cuadrado en diciembre de 2019 sitúan al municipio entre los más caros de España y el 45% de aumento registrado en el último sexenio también resulta uno de los más elevados, pero es al analizar la situación en sus 21 distritos cuando se hace evidente la lógica mercantil que guía el proceso (Tabla 3).

Los 18,7 euros/m² del distrito Centro, junto a los 18,9 de Salamanca o los 18,1 de Chamberí, en los sectores más valorados del Ensanche, casi duplican los menos de 11 euros de Villaverde o Vicálvaro. Al descender a los barrios la brecha se hace más profunda, con los de Recoletos (Salamanca) y Trafalgar (Chamberí) por encima de los 20 euros/m², con los de Chueca-Justicia, Sol y Malasaña-Universidad (Centro), o los de Castellana y Goya (Retiro) en precios muy próximos, frente a los 9,8 euros de San Fermín (Usera) y los poco más de diez en Butarque y Los Ángeles (Villaverde), Rosas (San Blas-Canillejas), Valdebernardo-Valderribas (Vicálvaro), o Buenavista (Carabanchel). Pervive así la tradicional divisoria que contrapone los espacios centrales a los periféricos y los del noroeste a los del sureste de la ciudad, dibujando barreras intangibles que se resisten a desaparecer (Figura 3).

Tabla 3. Precios de alquiler y venta de viviendas en los distritos de Madrid, 2013-2019

Distrito	Precio alquiler dic-2019 (euros/m ²)	Evolución alquiler 2013-2019 (%)	Evolución alquiler 2013-2016 (%)	Evolución alquiler 2016-2019 (%)	Evolución precio venta 2013-2019 (%)	Evolución del precio de alquiler/venta (%)
Arganzuela	15,80	45,14	23,74	17,30	49,85	90,56
Barajas	11,70	14,91	3,86	10,64	25,83	57,72
Carabanchel	12,00	36,18	18,41	15,02	27,22	132,93
Centro	18,70	39,74	32,22	5,69	56,14	70,78
Chamartín	16,30	32,83	14,81	15,69	29,44	111,50
Chamberí	18,10	39,19	33,21	4,49	46,60	84,10
Ciudad Lineal	13,50	32,13	19,66	10,42	22,18	144,84
Fuencarral-El Pardo	12,60	27,54	15,58	10,34	26,52	103,83
Hortaleza	12,30	12,86	6,49	5,99	28,60	44,98
Latina	12,40	46,66	23,12	19,12	37,67	123,87
Moncloa-Aravaca	14,60	28,52	26,76	1,39	29,98	95,12
Moratalaz	11,20	34,45	16,66	15,25	32,51	105,95
Puente de Vallecas	12,40	43,51	18,24	21,37	38,78	112,21
Retiro	16,40	42,37	23,39	15,37	42,47	99,75
Salamanca	18,90	42,18	25,71	13,10	46,39	90,92
San Blas-Canillejas	11,90	28,20	14,40	12,06	14,79	190,64
Tetuan	16,00	42,57	33,59	6,73	40,72	104,55
Usera	11,90	34,57	10,30	22,01	27,98	123,57
Vicálvaro	10,90	33,22	11,28	19,71	27,85	119,27
Villa de Vallecas	11,30	29,19	10,71	16,69	23,10	126,36
Villaverde	10,70	34,87	12,47	19,92	28,38	122,88
MADRID	16,10	43,66	28,37	11,90	38,17	114,37

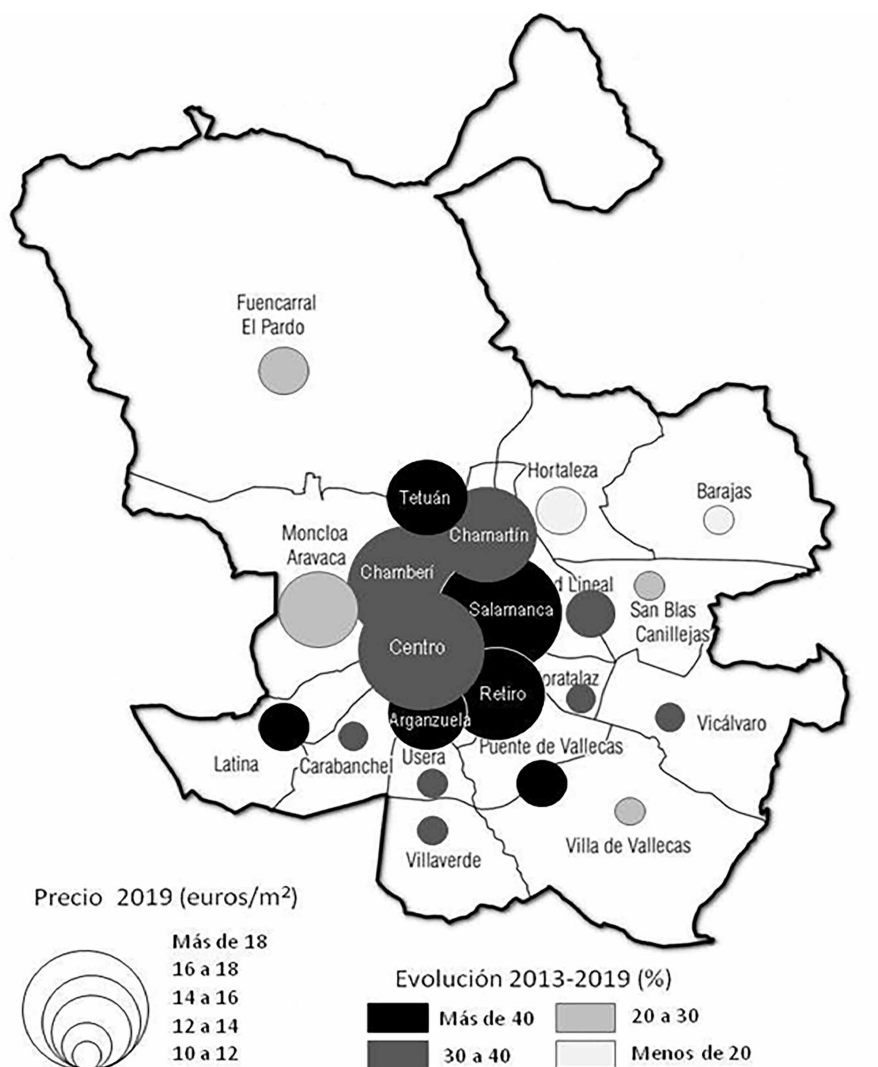
Fuente: [idealista.com](https://www.idealista.com) y elaboración propia

Pero al considerar la evolución de esas desigualdades se confirma un efecto de *contagio* o difusión desde los distritos más valorados de la ciudad hacia otros contiguos e, incluso, algunos periféricos, en los que reside una población con menos ingresos y cualificación. Así, mientras en el trienio 2013-2016 el mayor encarecimiento afectó a los de Chamberí, Centro, Tetuán y Salamanca, todos localizados en el interior de la M-30, en el siguiente los incrementos más acusados se desplazaron a Usera, Puente de Vallecas, Villaverde, Latina y Vicálvaro, todos periféricos.

Su consecuencia, reflejo de unas dinámicas donde el precio de la vivienda responde a la lógica de un mercado sin apenas regulación, es una nueva división del espacio urbano -menos evidente que la anterior- que contraponen dos tipos de distritos (Tabla 3). Por un lado, aquellos con residentes de ingresos más elevados y mayores posibilidades de adquirir una vivienda, donde la

subida del precio de venta superó la del alquiler, con todos los centrales y Moncloa-Aravaca, junto a Hortaleza y Barajas. Por otro, distritos con mayor presencia de residentes de bajos ingresos, donde el encarecimiento del alquiler superó al del precio de venta, con diferencias »20% en San Blas-Canillejas, Ciudad Lineal, Carabanchel, Latina, Villa de Vallecas, Usera o Villaverde.

Figura 3. Precios de alquiler y evolución en los distritos de Madrid, 2013-2019



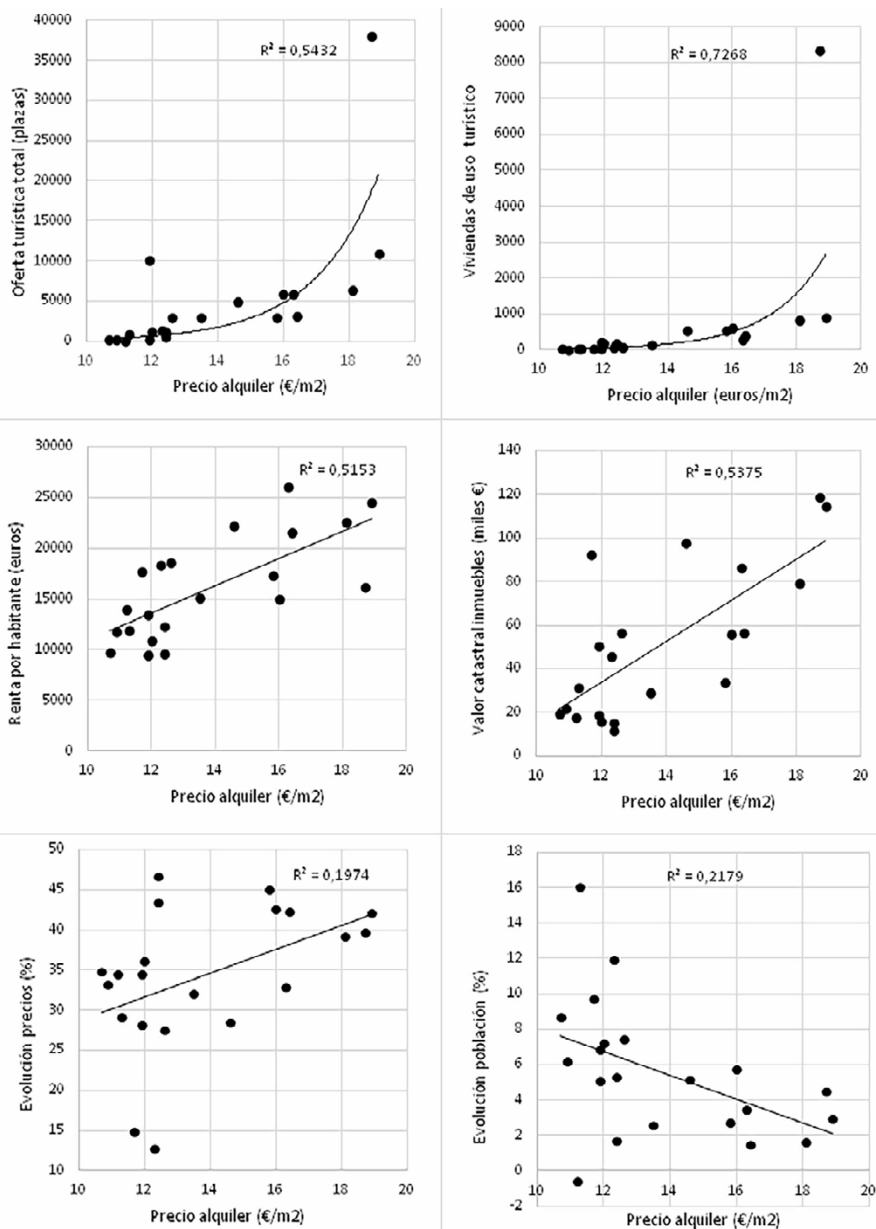
Fuente: idealista.com

El arrendamiento se consolida, así como mecanismo extractivo, que presiona sobre los grupos sociales más vulnerables y acentúa los problemas de estrés residencial, al exigirles una proporción demasiado elevada de los ingresos familiares. También en vehículo que perpetúa los procesos de desposesión, pues entre enero 2013 y diciembre 2018 los lanzamientos practicados en Madrid por impago del alquiler fueron 17.446, tres cuartas partes de los 23.588 registrados en la capital.

Las claves del desigual aumento de precios son múltiples, pero se evidencian algunas regularidades significativas, que los diagramas y coeficientes de determinación de la Figura 4 sintetizan. Existe una elevada correlación positiva ($R^2 \gg 0,50$), de los precios del alquiler con las rentas por habitante y los valores catastrales de los inmuebles. Pero los mayores coeficientes son los que relacionan esos precios con la oferta turística total según número de plazas en hoteles y otro tipo de alojamientos contabilizadas por el *Registro de Establecimientos Turísticos* de la Comunidad de Madrid ($R^2=0,543$) y, sobre todo, con las vinculadas a las viviendas de uso turístico ($R^2=0,727$), que compiten con el alquiler residencial por espacios concretos del centro urbano.

Parece razonable asociar también ese incremento con la presencia de inmuebles propiedad de las 22 SOCIMIs especializadas en el alquiler residencial y de fondos de inversión, que gestionan las viviendas como activos de los que obtienen unos dividendos anuales crecientes y provocan un efecto de arrastre sobre los precios de su entorno, lo que parece de especial importancia en algunos distritos periféricos donde esas entidades adquirieron inmuebles resultado de desahucios a la SAREB o diferentes bancos. La falta de información sobre la localización precisa de esa oferta inmobiliaria impide medir con precisión ese impacto, pero análisis monográficos como el de Janoschka et al. (2019) sobre la presencia de Blackstone en Madrid permiten deducir una significativa influencia, al constatar su elevada oferta de viviendas en alquiler en algunos de esos distritos que han conocido fuertes aumentos de precio en los tres últimos años.

Figura 4. Relación del alquiler por distritos de Madrid en 2019 con otros indicadores socioeconómicos



Fuente: idealista.com y elaboración propia

6. CONCLUSIONES BREVES

En resumen, tal como afirman Madden y Marcuse (2018, 30), la vivienda «plantea interrogantes sobre el poder, la desigualdad y la justicia en la sociedad capitalista», lo que convierte hoy al alquiler en un campo de fuerzas desequilibrado, donde se contraponen actores con intereses diversos y se generan conflictos crecientes.

Más allá de la creciente demanda suscitada por el difícil acceso al crédito de amplios grupos sociales y la falta de respuesta pública en forma de una oferta suficiente de alquiler social, sólo una mayor colaboración entre los estudios de geografía urbana y geografía económica puede permitir comprender mejor los procesos de mercantilización urbana que subyacen a estas tensiones y la lógica espacial profundamente desigualitaria que conllevan. Pero las ciudades son también construcciones sociales y, por tanto, los actuales desequilibrios sólo podrán reorientarse si las demandas ciudadanas y la acción política promueven, de modo inaplazable, acciones reguladoras que permitan frenar los actuales excesos, hacer más efectivo el derecho a la vivienda y avanzar en la construcción de ciudades más equitativas y habitables.

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. (2016). *The Financialisation of Housing: a Political Economy Approach*. Londres-Nueva York: Routledge.
- Alves, P. y Urtasun, A. (2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España. *Boletín Económico del Banco de España*, 2/2019, 1-11 «<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/19/T2/descargar/Fich/be1902-art9.pdf>»
- Burriel, E. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. En J. M. Albertos y J. L. Sánchez (Coords.). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicacions Universitat de València, pp.101-140.
- Chesnais, M. (2003). La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcance e interrogantes. *Revista de Economía Crítica*, 1, 37-72 «http://www.revistaeconomicacritica.org/sites/default/files/revistas/n1/4_teor%C3%ADa_regimen.pdf»
- De Mattos, C. (2018). Crecimiento urbano financiarizado. *Documentos de Trabajo IEUT*, 4, 1-30 «https://www.researchgate.net/publication/328428857_Crecimiento_urbano_financiarizado»
- Farha, L. (2017). *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*. Nueva York: Naciones Unidas, Consejo de Derechos Humanos, 1-25.
- García Montalvo, J. (2019). Retos del mercado del alquiler en España. *Cuadernos de Información Económica*, FUNCAS, 269, 1-11.

- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital. Studies on the Story and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Janoschka, M., Alexandri, G., Orozco, H. y Vives-Miró, S. (2019). Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies*, 20 enero 2019, 1-17.
- Lapavistas, C. (2016). *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Lefebvre, H. (1970). *La révolution urbaine*. París: Éditions Gallimard.
- Lois, R., Piñeira, M. J. y Vives-Miró, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova*, XX, 539, 1-27 «<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>»
- López Rodríguez, D. y Matea, M. L. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. *Boletín Económico*, Madrid: Banco de España, 3.
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing.
- Méndez, R. (2018). *La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y sus crisis*. Santiago de Chile-Barcelona: RIL Editores.
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: PUV.
- Observatorio de Vivienda y Suelo (2019). *Boletín especial. Alquiler residencial, 2019*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- Rolnik, R. (2018). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, 1-11, «<file:///C:/Users/usuario/Downloads/SUR-TemasSociales066.pdf>».
- Vives-Miró, S. y Rullán, O. (2014). La vivienda en el tránsito de la reproducción ampliada del capital a la acumulación por desposesión en España. *XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (AGE): Territorios inconclusos y sociedades rotas*, 1-15.