

Cómo citar este trabajo: Caravaca, I. (2020). [Review of the book *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*, by R. Méndez]. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 84*, 2917, 1–4. <https://bage.age-geografia.es/ojs//index.php/bage/article/view/2917>

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

Méndez, Ricardo (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: Publicaciones de la Universitat de València, 320 pp.

Inmaculada Caravaca

Universidad de Sevilla (España)

Con el sugerente título de *Ciudades en venta* este nuevo libro de Ricardo Méndez centra la atención en cómo la lógica de funcionamiento del sector financiero y el protagonismo de los actores que intervienen en él resultan básicos para entender el comportamiento del sector inmobiliario en España. Se otorga así un especial protagonismo al sector financiero, lo que resulta especialmente novedoso y ayuda a profundizar en el conocimiento de las transformaciones que se están observando en el modelo inmobiliario y en sus impactos sociales, urbanos y territoriales. Esta publicación está así relacionada en parte con la línea de investigación abierta en su momento con *La telaraña financiera* (Méndez, 2018).

El libro se estructura en seis capítulos además de la introducción. En esta se hace referencia al objetivo y al planteamiento del trabajo, poniendo en evidencia la existencia de nuevas prácticas y tendencias del sector inmobiliario en buena parte relacionadas con su reactivación. A juicio del autor, estos cambios exigen, además de actualizar la información, renovar el análisis con nuevas perspectivas que den protagonismo a aquéllos actores que intervienen en la financiación de los procesos que están contribuyendo a la conformación de un nuevo ciclo inmobiliario. Propone así avanzar en tres direcciones: Revisar el pasado para poder analizar con fundamento la reactivación de la actividad inmobiliaria iniciada en 2013; buscar un equilibrio entre información e interpretación de las claves que explican el comportamiento de dicha actividad; analizar críticamente las estrategias de los actores que intervienen en el proceso, así como de la influencia que los poderes públicos ejercen en él a través de sus políticas y normativas.

El primer capítulo, titulado “Financiarización, desarrollo inmobiliario y transformaciones urbanas”, se dedica a analizar las reflexiones y debates teóricos sobre los procesos estructurales

que determinan la evolución reciente del capitalismo. Parte de la base de que la urbanización ha desempeñado siempre un papel fundamental en la absorción del excedente de capital, pero que es bajo las condiciones establecidas por la financiarización económica cuando dicho excedente crece considerablemente. El modelo urbano se sustenta así en dos aspectos claves: por una parte, el espacio urbanizado es entendido como una mercancía; por otra, las entidades financieras, al ser proveedoras del capital, son las principales impulsoras del negocio inmobiliario. La ciudad, convertida en objeto mercantil, adquiere así un creciente protagonismo en el mundo de las finanzas, vinculándose las transformaciones urbanas a un urbanismo neoliberal que prioriza proyectos concretos frente a las normativas de planeamiento, contribuyendo a revalorizar selectivamente los suelos y a orientar las trayectorias de crecimiento.

En los dos capítulos siguientes se aborda la relación existente en España entre los sectores financiero e inmobiliario, observando cómo las bases que sustentan al primero propician el crecimiento del segundo.

Con el título “Bases financieras del crecimiento urbano en España, 1996–2007” se inicia el segundo capítulo haciendo referencia a los ciclos inmobiliarios para analizar después lo ocurrido durante este periodo. Se dedica una especial atención a las estrategias desarrolladas por los actores financieros apoyadas por la acción del Estado, incluyéndose entre ellas la creación de redes de colaboración público-privadas. Se observan, a su vez, los desiguales efectos territoriales de la burbuja inmobiliaria a escala provincial, haciendo además referencia a los municipios con más de 25000 habitantes. En el tercer capítulo, “Del auge al estallido de una crisis urbana con raíces financieras”, se estudia la etapa 2007–2013. En ella se confirma que, tanto en las fases expansivas como recesivas de los ciclos económicos, existen estrechos vínculos entre las actividades inmobiliarias y financieras. La identificación del desigual reparto socio-territorial de los impactos de la crisis lleva a resaltar la existencia de una geografía multiescalar de la desposesión. Los tres capítulos siguientes se centran en el análisis del nuevo ciclo inmobiliario.

En el cuarto, “¿Un nuevo ciclo inmobiliario?”, se hace acopio de una amplia información que, a distintas escalas y procedente de fuentes muy diversas, pone en evidencia las tendencias más recientes (2013–2018) de un proceso que, a la vez que favorece el fraccionamiento de las sociedades y los territorios, alerta sobre el riesgo de otra burbuja inmobiliaria. El quinto, “Nuevos actores financieros en la reactivación inmobiliaria”, analiza de forma individualizada y crítica las estrategias desarrolladas por los actores financieros, haciendo especial referencia a los

que se hacen presentes en esta etapa, y sin dejar de atender a la acción del Estado. Se muestran también las tendencias territoriales más recientes que confirman que “el territorio es un campo de fuerzas donde pugnan intereses diversos, que buscan materializar en él sus objetivos” (p. 261).

Con el sexto capítulo, “A modo de epílogo: un balance del nuevo ciclo y algunas propuestas”, concluye un análisis necesariamente abierto al tratarse de un proceso aún inconcluso. Insistiendo acerca de la gravedad alcanzada por los procesos de depreciación y desposesión social, insiste Méndez en la necesidad de actuar de forma coordinada a diferentes escalas promoviendo reflexiones y propuestas orientadas a mejorar la regulación de los sectores concernidos, transformar los modelos productivos urbanos, renovar el planeamiento urbanístico y solucionar el problema de la vivienda.

Llegado este punto solo resta por decir que son muchas las aportaciones de esta excelente investigación. Por una parte, resulta novedoso el protagonismo dado al sector financiero al considerarlo básico para interpretar las lógicas inmobiliarias. Por otra, reviste gran interés la atención prestada a las estrategias de los diferentes actores que intervienen en los ciclos inmobiliarios y a las alianzas realizadas entre ellos. Y otro tanto ocurre con las actuaciones de las administraciones públicas, materializadas no sólo a través de sus políticas, sino al asumir el pensamiento neoliberal promoviendo la aplicación de la lógica empresarial en la gestión y primando el principio de competencia sobre el equilibrio social y territorial.

Es muy de agradecer la atención crítica a los impactos sociales del sector inmobiliario en cada uno de sus ciclos, así como la referencia a los procesos de acumulación por desposesión y su incidencia en el crecimiento de las desigualdades. Y es, así mismo, importante la atención prestada a los modelos urbanos que, fuertemente segmentados, contribuyen a la vulnerabilidad residencial y al crecimiento de las desigualdades, dando lugar a la proliferación de situaciones de pobreza y marginación intolerables. En tal sentido se utilizan categorías conceptuales relevantes, como las de “exclusión financiera territorial” y “capitalismo irresponsable”.

Junto a lo anterior, el minucioso estudio empírico realizado resulta imprescindible para conocer las características de los distintos ciclos inmobiliarios y sus efectos en las transformaciones urbanas y territoriales. En relación a ello, y teniendo en cuenta los problemas asociados a las carencias y limitaciones de las fuentes estadísticas, hubiera sido útil incluir un apartado específico que las analizara pormenorizadamente.

En definitiva, esta publicación es una magnífica aportación a la Geografía en la que, desde perspectivas inquisidoras y críticas, realiza Ricardo Méndez un profundo análisis al que añade una amplia bibliografía. Se trata, pues, de una referencia imprescindible para quienes están interesados en profundizar en el conocimiento de los ciclos inmobiliarios y los procesos urbanos y territoriales a ellos asociados.

Bibliografía.

Méndez, R. (2018). *La telaraña financiera. Una Geografía de la financiarización y sus crisis*. Santiago de Chile: RIL Editores, Colección Estudios Urbanos UC.