

ARTIGOS

FINANÇAS, HABITAÇÃO E CIDADE: NOTAS SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO CIRCUITO FINANCEIRO-IMOBILIÁRIO ESPANHOL

Bruno Pereira Reis*

Mariana Fix**

*Universidade de São Paulo, Departamento de Geografia, São Paulo, SP, Brasil

**Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brasil

Resumo

Este artigo analisa transformações recentes no circuito financeiro-imobiliário espanhol. Defendemos a hipótese de que a atividade econômica se reorganizou, no contexto pós-crise (2007-2008), em função de novas lógicas e dinâmicas da acumulação financeira, protagonizadas pela entrada e pela atuação de fundos de investimento imobiliário internacionais nas grandes cidades do país, amparadas por mudanças no marco regulatório das finanças e da legislação urbanística. As evidências apontam para um aprofundamento no tratamento da habitação social como se fosse um ativo financeiro, resultando no despejo de centenas de moradores e na transformação da paisagem construída e da vida urbana.

Palavras-chave

Direito à cidade; Financeirização; Habitação; Urbanização; Circuito Imobiliário; Espanha; Madri.

ARTICLES

FINANCE, HOUSING, AND THE CITY: NOTES ON RECENT TRANSFORMATIONS IN THE SPANISH REAL ESTATE-FINANCIAL CIRCUIT

*Bruno Pereira Reis**

*Mariana Fix***

*Universidade de São Paulo, Departamento de Geografia, São Paulo, SP, Brazil

**Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, SP, Brazil

Abstract

This article analyzes the recent transformations within the Spanish real estate-financial circuit. We argue that, during the post-crisis period (2007-2008), economic activity in Spain has been reorganized by the emerging logics and dynamics of financial accumulation. This shift has largely been driven by the entry and operations of international real-estate investment funds in Spain's major cities, facilitated by reforms in the regulatory framework for finance and urban legislation. The evidence highlights a broadening of the way in which social housing is treated as a financial asset, resulting in the eviction of hundreds of residents and the transformation of the built environment and urban life.

Keywords

Right to the City; Financialization; Housing; Urbanization; Real Estate Financial-Circuit; Spain; Madrid.

FINANÇAS, HABITAÇÃO E CIDADE: NOTAS SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO CIRCUITO FINANCEIRO-IMOBILIÁRIO ESPANHOL¹

Bruno Pereira Reis

Mariana Fix

Introdução

Este texto examina um capítulo importante da história recente de *boom* e bolhas imobiliárias que ficou mais conhecida com a crise financeira mundial iniciada em 2007-2008, tendo os Estados Unidos como epicentro. Compreender a bolha imobiliária e sua explosão na Espanha tem, a nosso ver, particular relevância pelas articulações criadas, naquele país, entre investimento financeiro, habitação e cidade, produzindo um tipo particular de “capitalismo imobiliário” (Capel, 2013) e um “*tsunami* urbanizador” (Durán, 2006, p. 13) com importantes consequências sociais, incluindo a transformação radical da vida cotidiana e o despejo de centenas de moradores.

O exame das bolhas imobiliárias inseriu de vez o tema da habitação e das lutas sociais urbanas no debate sobre a financeirização da economia, compreendida pelo economista francês François Chesnais como “a disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros, tal como identificada por Marx no Livro 3 de *O capital*, no sistema como um todo” (Chesnais, 2016, p. 16)².

1. Este artigo apresenta resultados da pesquisa de mestrado de Bruno Pereira Reis, realizada entre 2016 e 2019 no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico do Instituto de Economia da Unicamp, sob orientação de Mariana Fix, com financiamento do CNPq (Processo nº 130542/2016-4). Parte das atividades foi desenvolvida durante um estágio de pesquisa no exterior, realizado entre os meses de fevereiro e junho de 2018, no Departament de Geografia, Història i Història de l'Art da Universitat de Lleida, Espanha, sob supervisão de Carme Bellet Sanfeliu.

2. O debate sobre financeirização inclui diversas vertentes e também objeções. Seu exame ultrapassa os limites deste artigo. Recomenda-se conferir, entre outras obras, *Financeirização: crise, estagnação e desigualdade*, que reúne 66 colaboradores e colaboradoras de diferentes campos disciplinares (Lavinás et al., 2024). Para Leda Paulani, por exemplo, em artigo incluído nessa coletânea, a financeirização é “só uma das facetas, certamente a mais vistosa, de um processo de acumulação dominado pelos imperativos rentistas, onde o capital como propriedade, mera relação jurídica, predomina sobre o capital como relação de produção” (Paulani, 2024, p. 96).

Embora a globalização das finanças e o aumento da acumulação da riqueza financeira em comparação com o crescimento da riqueza real sejam fenômenos já conhecidos, há diversas formas de interpretá-los. Isso será feito pela ótica das transformações no circuito imobiliário em perspectiva histórica, atenta ao desdobramento dessa lógica geral em diferentes formações socioespaciais.

Há muitas evidências da importância da habitação e da urbanização na financeirização da economia. Ainda que a mais conhecida seja, possivelmente, aquela de lastro dos ativos financeiros de base imobiliária, como os empréstimos de segunda linha que nos Estados Unidos foram nomeados *subprime*, existem variações, em especial se examinarmos o fenômeno em diferentes países ou regiões de cada país. Se a incorporação do capital portador de juros à fábrica da vida social, característica da financeirização, tem no endividamento público e das famílias um dos seus mais importantes elementos (Paulani, 2024), é relevante reconhecer, na produção e na circulação da casa, uma significativa frente de transformações, dada a importância do crédito nesse mercado. Entretanto, a constituição e a disseminação de um sistema de crédito são bastante diferentes em cada país, assim como as alterações ocorridas na financeirização, a partir dos anos 1980, exigindo pesquisas empíricas cuidadosas, que considerem a inserção do caso investigado na economia mundial.

Além disso, entendemos as mudanças no circuito imobiliário como intrínsecas às transformações mais gerais na economia, ou seja, nelas imbricadas, e com suas próprias contradições, e não como mero reflexo ou testemunhas das mudanças nas formas de acumulação. Nossos esforços de investigação, portanto, buscam identificar os interesses em jogo e seus agentes, na linha do que sugeriram autores como Logan e Molotch (2015), ao considerarem a cidade como máquina de crescimento, ou como praticaram outros, a exemplo de Carlos (2005), Simoni-Santos (2006), Botelho (2007) e Fix (2001, 2007), em torno do empresariamento urbano e da tese da cidade como negócio.

Consideramos, ainda, que as pesquisas empíricas devem nos levar a interrogar as teorias, à luz dos seus principais achados. Acreditamos que essa chave investigativa pode contribuir para superar alguns mal-entendidos e impasses no debate sobre financeirização, ressaltando a importância de buscar nexos mais precisos entre a habitação e as finanças globais, sem perder de vista algumas mediações. Qual é a relação entre as formas que a especulação assume hoje e o fenômeno que se convencionou chamar de financeirização?

Primeiramente, é importante frisar que não entendemos a chamada especulação imobiliária, no caso da cidade, como um fenômeno específico da esfera da circulação, ou seja, como ganhos obtidos com a compra e venda de casas.

Por isso, preferimos adotar o conceito de circuito financeiro-imobiliário, que abrange todo um conjunto de operações de valorização e transmutação do capital relacionado à produção do espaço urbano, passando pelas diversas fases de produção, circulação e realização do valor (Lessa, 1981, *apud* Fix; Ventura Neto, 2021).

Em segundo lugar, ressaltamos que a atividade imobiliária, pela necessidade de financiamento da produção e do consumo, exibe uma relação imediata com o mercado financeiro, que não é nova. Além disso, a terra, base para essa atividade, tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas (Fix; Paulani, 2019). A valorização do capital na construção é “historicamente potencializada pela capitalização da renda da terra, que não pode ser confundida com a mera variação especulativa dos preços” (Pereira, 2018, p. 73). Assim, investigaremos de que maneira a financeirização da economia incide sobre um mercado já diretamente relacionado a questões financeiras. Nossa hipótese é de que essas alterações criam desafios adicionais para as lutas pelo direito à cidade.

O artigo está organizado em três principais tópicos, além desta introdução e das conclusões. Iniciaremos com um retrospecto histórico das dinâmicas imobiliárias com o intuito de compreender o *boom* imobiliário ocorrido entre os anos de 1998 e 2008. Posteriormente, discutiremos a dimensão territorial da crise financeira internacional na Espanha considerando, sobretudo, o processo de reorganização dos mercados financeiro e imobiliário. Por fim, avaliaremos as transformações socioespaciais em curso articuladas ao processo de financeirização da habitação na Espanha com base na análise de um caso concreto sobre a privatização de moradias sociais na cidade de Madri.

1. As dinâmicas imobiliárias no contexto da “economia do tijolo”: do Estado de bem-estar social à urbanização neoliberal

As disputas entre modelos econômicos com maior ou menor participação estatal ao longo da história frequentemente se apresentam, na política habitacional, como oposição entre dois campos: o primeiro, que buscou soluções para a questão habitacional via implementação de políticas públicas, e o segundo, que defende a não intervenção estatal. Na prática, a trama de articulações entre Estado e mercado é bem mais complexa, pois envolve diversas modalidades de coalizões, conflitos e disputas. Ainda assim, grosso modo, podemos dizer que as políticas urbanas implementadas na Espanha transitaram entre estas duas perspectivas: (i) a política urbana conduzida com forte participação do Estado, até as primeiras décadas do século XX, e (ii) sua paulatina substituição pela produção e consumo da moradia “via mercado”, legitimando uma “cultura proprietarista” no país.

Enquanto o primeiro modelo priorizou políticas habitacionais voltadas à construção de parques públicos de moradia social, o que fez com que os aluguéis tivessem uma participação importante nos ganhos do mercado imobiliário, o segundo estigmatizou o aluguel e buscou o aumento constante da construção de novas unidades habitacionais para venda, viabilizando a realização e a apropriação do mais-valor por meio do avanço do processo de urbanização (Colau; Alemany, 2012; Capel, 2013).

Nas décadas de 1940 e 1950 – em um contexto de crise e pós-guerra –, havia ainda um mercado imobiliário pouco consolidado no país (Vilagrassa, 1997). Os patamares registrados eram modestos e giravam em torno de 50 mil unidades habitacionais produzidas por ano. Nesse contexto, cerca de 51% da população espanhola vivia em imóveis alugados, e, nas principais cidades do país, como Madri e Barcelona, esse percentual era ainda maior (90%), conjuntura que caracteriza a hegemonia de uma política urbana fundada no mercado de aluguéis.

Esse quadro se alterou a partir de 1957, ano em que o ministro da Habitação José Luis Arrese³ realizou um pronunciamento que teria sérias repercussões na sociedade espanhola: “Queremos um país de proprietários, não de proletários!”, fazendo alusão ao projeto proprietarista que estaria por vir no contexto do franquismo⁴. Tal projeto tinha dois grandes objetivos: (i) por um lado, a propriedade imobiliária servia de mecanismo de “controle social”, evitando possíveis conflitos entre proprietários, inquilinos e o Estado; (ii) e, por outro, a produção massiva de habitação também era utilizada como um instrumento de política econômica anticíclica, ou seja, uma medida keynesiana que buscava combater o desemprego e estimular a demanda interna em contextos de crise e recessão (Colau; Alemany, 2012).

O recuo do Estado e o avanço da participação do mercado repercutiram em importantes alterações realizadas na legislação que regulava o acesso à habitação na Espanha. *O Plano de Urgência Social de Madri*, implementado por lei nacional de 13 de novembro de 1957 (Espanha, 1957), por exemplo, viabilizou maior participação da iniciativa privada na provisão habitacional no país, estimulando a ampliação da oferta privada de moradia como pilar de um projeto econômico fortemente apoiado no setor da construção, em especial da habitação, revelando uma ruptura com o modelo anterior, que levou ao “primeiro auge” da atividade construtiva espanhola (Vilagrassa, 1997).

É importante observar que essas transformações resultaram na expansão e na consolidação de empresas construtoras e imobiliárias em âmbito nacional, ou seja, a

3. Arquiteto e político espanhol (1905-1986) com participação direta nas políticas do franquismo.

4. O franquismo foi um regime político ditatorial que vigorou na Espanha entre os anos de 1939 e 1975.

partir desse período consolidou-se no país um conjunto de agentes econômicos que estruturaram um circuito imobiliário mais complexo, tanto em função das articulações políticas como no que diz respeito à aproximação do mercado financeiro. O nexos, nesse caso, foi construído por intermédio do sistema bancário, e muitos diretores de empresas construtoras passaram a compor conselhos de *cajas de ahorros*⁵ e de bancos para garantir seus interesses (González; Mantiñan; Miró, 2016).

Entre 1964 e 1973, os investimentos na construção e na venda de imóveis cresceram a um ritmo cumulativo de 17%, superior ao incremento cumulativo do PIB (de 13,2%) e dos investimentos totais (de 12%) (Vilagrasa, 1997). Contudo, a partir de 1976, em uma conjuntura de crise política e econômica no país, a produção de novas habitações caiu substancialmente, encerrando-se, assim, a fase expansiva do “primeiro ciclo imobiliário” nacional. Um grande legado desse período é a alteração da relação entre proprietários e arrendatários, que passou de cinco a cada dez pessoas, nas primeiras décadas do século XX, para a proporção de sete a cada dez pessoas em 1985 (Colau; Alemany, 2012).

Entre o fim da ditadura franquista e o início da transição democrática, a habitação se manteve como uma das peças-chave da política econômica praticada. Essa “continuidade”, a que se refere o economista Naredo (2004; 2009; 2010), reforçou ainda mais o regime de propriedade em detrimento do aluguel, desmantelando paralelamente o parque público de moradias existente. Foi nesse período que a Espanha ganhou o rótulo de “líder europeu” em negócios imobiliários.

Vale assinalar que o impulso final para o desmantelamento da política habitacional voltada ao mercado de aluguéis veio com a reforma na Lei de Arrendamentos Urbanos (LAU), de 1985 (Espanha, 1985). Essa lei, conhecida como “Decreto Boyer”, liberalizou completamente o preço dos aluguéis, convertendo-o em uma opção cada vez mais cara, instável e precária. Isso significa que a passagem de uma política urbana apoiada no mercado de aluguéis para um modelo proprietarista permitiu que se consolidasse na Espanha um circuito imobiliário articulado aos interesses do sistema financeiro e do planejamento urbano. Esse circuito financeiro-imobiliário constituiu uma rede de relações que fundou as bases para a integração do imobiliário às dinâmicas da União Europeia (UE), em um momento posterior.

5. De acordo com Fernandez (2014), são entidades de crédito plenas, com liberdade operativa semelhante à das demais instituições que compõem o sistema financeiro espanhol. São constituídas sob a forma jurídica de natureza privada, atuando sob critérios de mercado, mas detentoras de uma finalidade social. FERNANDEZ, A. F. J. *La repercusión de la crisis en las entidades financieras: el caso de Lleida*. 2014. 114 f. Trabajo de fin de grado (Grado en Geografía) – Departamento de Geografía y Sociología, Universitat de Lleida, Lleida (Espanha), 2014.

O processo de integração da Espanha à União Europeia ocorreu de maneira progressiva a partir da década de 1980; em 1986 houve a efetiva integração ao bloco e, em 1999, a entrada do país na Zona do Euro. Esses acordos realizados entre a Espanha e a UE resultaram em uma profunda abertura da economia espanhola, guiada, sobretudo, por uma lógica neoliberal de convergência de interesses entre o Banco da Espanha, o Sistema Europeu de Bancos Centrais (SEBC) e o Banco Central Europeu (BCE) (Calvo *et al.*, 2014).

Esse contexto de integração constituiu um campo propício à estruturação de um circuito imobiliário afinado com os interesses financeiros internacionais. Em outras palavras, a integração ao bloco viabilizou um aumento dos fluxos de capitais no país que, apoiado em novas articulações entre o financeiro e imobiliário, elevou a produção habitacional a um novo patamar, resultante tanto do crescimento da demanda interna por imóveis, em razão das condições econômicas favoráveis, como da conformação de uma demanda externa viabilizada pela integração europeia, representada pelo mercado de segundas residências especialmente na costa mediterrânea, um dos locais mais emblemáticos desse fluxo de capital no país (Reis, 2019).

A integração dos mercados se traduziu, no caso espanhol, em uma “onda de liquidez” disponível para se converter em imóveis. Dessa forma, consolidou-se na Espanha um ciclo de crescimento econômico (sob o *slogan* “Espanha vai bem”) que destinava importantes volumes de capital ao mercado imobiliário e que, segundo González (2016), implicou a intensificação de *lobbies* entre proprietários, imobiliárias, bancos, *cajas de ahorro* e empresas do setor da construção. Para Naredo (2010, p. 3), foram tais grupos: “[...] os responsáveis por afiançar essa espécie de andaime bancário especulativo imobiliário-financeiro que facilitou a duração e a intensidade espetaculares da bolha imobiliária que varreu o país entre 1997 e 2007” (tradução nossa).

Considerando que as entidades financeiras realizam operações de empréstimos a determinado preço, definido pela taxa de juro, à medida que “diminui o preço do dinheiro”, essas empresas, em função da liquidez disponível, tendem a ampliar o volume total de contratos realizados para sustentar sua margem de lucro alta e manter-se capitalizadas. Na Espanha, enquanto se consolidava a integração europeia dos mercados de capitais, ampliava-se, paralelamente, o número de contratos de hipotecas⁶ (Gráfico 1) com pouco ou quase nenhum critério e com longos períodos de amortização. Podemos dizer, portanto, que foi criada uma “engenharia financeira” com o intuito de comercializar o máximo possível de títulos hipotecários para diferentes perfis (Colau; Alemany, 2012).

6. A hipoteca é a garantia de pagamento de uma dívida na forma de um imóvel. O termo costuma ser usado para se referir à modalidade de financiamento que utiliza um imóvel como garantia.

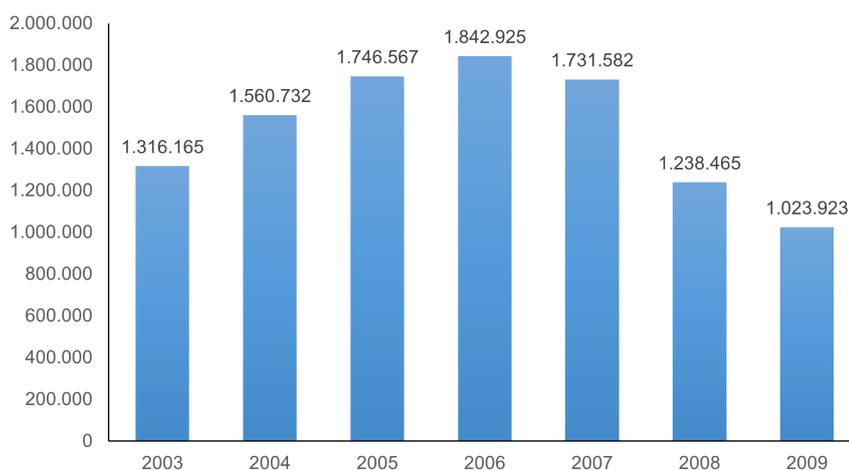


Gráfico 1. Espanha: total de hipotecas contratadas em áreas urbanas (2003-2009)

Fonte: Elaborado pelos autores, com base em Instituto Nacional de Estadística (INE) (Espanha, 2023a).

As mudanças na esfera das finanças permitiram, potencialmente, um crescimento das atividades construtivas no país, mas a sua materialização só foi possível por meio de uma profunda flexibilização da legislação urbanística vigente, que disponibilizou os solos necessários à atividade construtiva projetada pelo mercado. O discurso econômico conservador – de que os elevados preços imobiliários (terrenos e imóveis edificados) mantinham vínculos estreitos com a baixa oferta de solo – ganhou força, de modo que a liberalização era entendida como o melhor caminho para o crescimento econômico (Burriel de Orueta, 2008).

A Lei Nacional de Solos (Espanha, 1998), levada a cabo pelo Partido Popular (PP), se insere nesse contexto, pois classificou como urbanizáveis milhares de hectares de áreas antes protegidas, estabelecendo pouco ou quase nenhum controle sobre esse processo no território nacional (Burriel de Orueta, 2008; Naredo, 2010; Capel, 2013; Olazabal; Bellet, 2018).

As áreas ao redor de Madri foram as primeiras a se inserir nesse processo intensivo e extensivo de urbanização, porém não foram as únicas. A franja costeira mediterrânea espanhola, devido a sua função turístico-residencial, foi logo incluída no “*tsunami* urbanizador” que assolou a Espanha (Durán, 2006), incorporando as cidades médias e pequenas onde a disponibilidade de solos era maior e o preço, mais baixo (Reis, 2016).

Ao promover um aumento contínuo dos preços imobiliários, essas políticas de flexibilização da legislação urbana e de liberalização dos mercados mostravam-se inerentemente contraditórias: por um lado, dinamizavam o mercado de capitais e,

por outro, comprometiam uma parte crescente dos salários da população que tinha de arcar com o pagamento de parcelas de suas hipotecas cada vez mais encarecidas, levando, inevitavelmente, a um endividamento generalizado. O percentual de renda que os trabalhadores tiveram de destinar ao pagamento da hipoteca nesse período subiu de 37,6% para 51,2% da renda familiar (Colau; Alemany, 2012).

Embora houvesse desconfiança por parte da sociedade de que o caminho percorrido não era sustentável, a mensagem disseminada em âmbito nacional por supostos especialistas e políticos era outra: de que os preços imobiliários não baixariam e que a compra de um imóvel seria sempre a melhor opção para complementar a aposentadoria. A informação de que os preços imobiliários na Espanha estavam sobrevalorizados entre 30% e 40% no ano de 2004, de acordo com os relatórios da Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e do Fundo Monetário Internacional (FMI), era insuficiente para conter a euforia proporcionada pelo efeito riqueza. Mais do que isso, apontar a existência de uma bolha imobiliária era tido como postura pessimista e, por vezes, até “antipatriota” (Colau; Alemany, 2012).

A evolução histórica do preço médio do metro quadrado de moradias entre os anos de 2000 e 2008 na Espanha, registrada no Gráfico 2, indica um aumento contínuo nos patamares de preços, expresso também na variação interanual positiva nesse período.

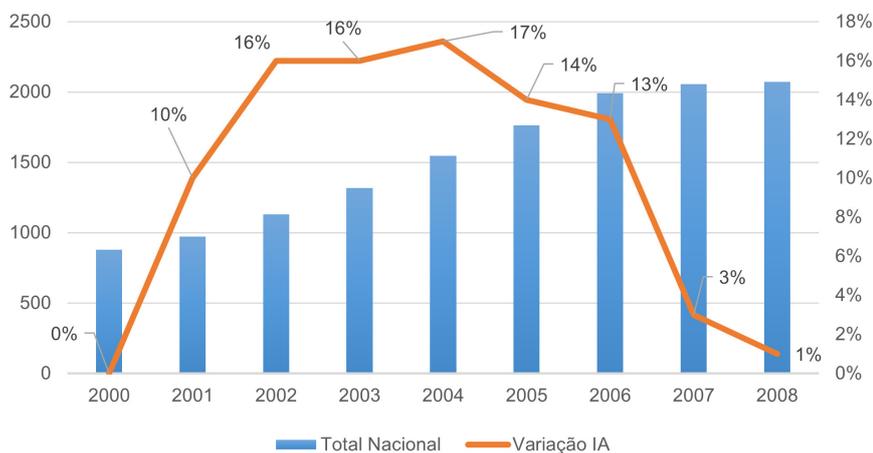


Gráfico 2. Espanha: preço médio do metro quadrado de moradia (em euros) (2000-2008)

Fonte: Elaborado pelos autores, com base em Ministerio de Transportes, Movilidad y Movilidad Urbana (Espanha, 2023b).

A dinâmica financeiro-imobiliária estabelecida, por sua vez, criou um descompasso entre a produção e a demanda real de moradias no país e permitiu que os investimentos estrangeiros em imóveis aumentassem significativamente, fazendo com que a Espanha se tornasse o país com o maior número de moradias *per capita* de toda a UE. Além disso, no ano de 2002 os ativos com base imobiliária representavam 80% do total de ativos financeiros no país (Naredo, 2004), dinâmica emblemática do que ficou conhecido como a “Economia do tijolo”, caracterizada pela crescente dependência da economia espanhola de capitais internacionais para financiar suas atividades, apoiadas, em grande parte, na produção imobiliária em larga escala, o que proporcionou “gloriosos” anos de crescimento econômico.

O estudo realizado por González (2016) aponta que, no ano de 2006, os ativos com base imobiliária na Espanha representavam aproximadamente 70% do patrimônio total da economia. A cada três euros de dívida, dois correspondiam à hipoteca, o que significa que o endividamento familiar no país passou de 55% para 130% da renda disponível no decênio 1997-2007 (Colau; Alemany, 2012), contribuindo para a eclosão da crise financeira internacional entre os anos de 2007 e 2008, quando o *boom* imobiliário espanhol encontrou seus limites, gerando uma série de consequências sociais que converteu a Espanha em um dos casos emblemáticos da “crise da urbanização planetária” (Harvey, 2015, *n. p.*).

2. Do auge à crise: a reorganização dos mercados financeiros e imobiliário e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais no país

A crise financeira que teve como epicentro os Estados Unidos, em particular o mercado de hipotecas, rapidamente se espalhou e ampliou a instabilidade econômica em muitos países, reduzindo a liquidez internacional, contexto em que boa parte dos bancos deixou de renovar seus contratos de empréstimos, sobretudo aqueles de curto prazo. Esse processo afetou fortemente a economia espanhola em razão de sua dependência de capitais internacionais para sustentar investimentos, refletindo-se no endividamento externo dos bancos nacionais, que passou de 148 milhões de euros em 1999 para 1,1 bilhão de euros em 2007, ou seja, um aumento de 630%.

Se no *boom* da década anterior o aumento dos preços imobiliários acentuou o efeito riqueza, a crise financeira inverte o movimento, levando à queda imediata dos patamares de preços imobiliários, como se mostra no Gráfico 3.

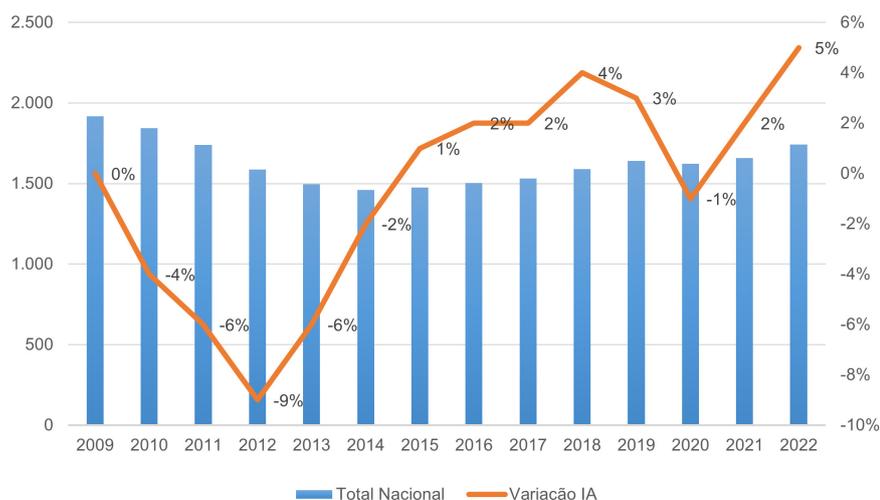


Gráfico 3. Espanha: preço médio do metro quadrado de moradias (em euros) (2009-2022)

Fonte: Elaborado pelos autores, com base em Ministerio de Transportes, Movilidad y Movilidad Urbana (Espanha, 2023b).

A magnitude da crise também é visível na incompletude dos inúmeros grandes projetos urbanos. Essa paisagem expressa a urbanização recente no país: intensiva – considerando o elevado volume produzido em curto espaço de tempo –, mas também extensiva, tendo em vista o aumento significativo da expansão do tecido urbano espanhol (Olazabal; Bellet, 2018). A crise na Espanha conformou espaços com um “urbanismo vazio”⁷, entendidos como “[...] áreas vazias de prédios e população, mas onde a terra é completamente artificializada pelo parcelamento e pela urbanização” (Burriel de Orueta, 2014, p. 122, tradução nossa).

Outra dimensão fundamental para a compreensão dos efeitos da crise na Espanha diz respeito às articulações entre o Estado e o mercado durante esse período. Logo no início da crise, alguns governos de países afetados realizaram políticas de empréstimos e doações de montantes para as entidades financeiras “descapitalizadas”, como lembra Morell (2013). Em face desse contexto, o governo espanhol e o Banco Central acreditaram que o marco regulatório estabelecido no ano de 2000 pelo Banco da Espanha seria suficiente para conter os efeitos de uma possível crise, convencidos de que suas entidades financeiras resistiriam, sobretudo porque seus bancos haviam obtido margens de lucro dentre as mais elevadas do continente na década anterior. Contudo, como aponta Missé (2016), o erro do governo espanhol

7. A plataforma interativa *Mapa de Cadáveres Inmobiliarios* permite visualizar a distribuição espacial desses projetos urbanos no país. Para mais informações, ver: <https://montera34.com/project/cadaveres-inmobiliarios/mapa-de-cadaveres-inmobiliarios/>.

teria sido acreditar que o problema de suas entidades financeiras era de liquidez e não de solvência, situação que os bancos e as *cajas* ocultavam sistematicamente.

Diante dessa situação, houve, em outubro de 2008, em Paris, uma reunião com os integrantes do Eurogrupo, que recomendou ao governo espanhol adotar um conjunto de políticas de enfrentamento da crise que se ampliava. A partir daí, foram elencadas quatro importantes medidas que objetivavam a continuidade da oferta de crédito por bancos e *cajas*: (i) a criação do Fundo de Aquisição de Ativos Financeiros (Faaf) com um montante de 30 milhões de euros e garantias públicas para emissões de instituições financeiras por um montante de até 100 milhões de euros; (ii) a criação, no ano seguinte, em 2009, do Fundo de Reestruturação Ordenada Bancária (Frob), com capital de 9 milhões de euros e capacidade adicional de endividamento de 90 milhões de euros; (iii) a aprovação, em julho de 2010, de uma reforma da lei sobre *cajas* que tinha como objetivo incentivar o processo de integração ou fusão das *cajas de ahorro* com dificuldades econômicas ou elevados riscos imobiliários, as chamadas fusões frias ou de baixa intensidade; (iv) a aprovação, em fevereiro de 2011, do Real Decreto, que, na prática, intensificou os processos de fusões e aquisições de *cajas* em curso⁸.

Além disso, em 2012, foi criada uma *Sociedade de Gestão de Ativos Procedentes da Reestruturação Bancária* ou Sareb, que ficou conhecida popularmente como “banco ruim”. Para a Sareb foram transferidos, compulsoriamente, ativos imobiliários, habitações, terrenos, outras propriedades e os créditos de difícil recuperação em poder das entidades privadas (Bankia, Catalunya Caixa, Novagalicia e Banco de Valencia). Desse modo, na prática, houve uma verdadeira nacionalização das perdas, à qual retornaremos na próxima seção, com base no estudo de caso sobre a venda de moradias públicas pela Prefeitura de Madri ao Grupo Fidere e à Blackstone.

Em síntese, todas essas medidas objetivavam atender a um único objetivo: a política de austeridade imposta pela UE. Assim, as ações do governo no combate à crise priorizaram os interesses das instituições financeiras, acirrando ainda mais os conflitos sociais no país, ao passo que os efeitos da recessão passaram a ser fortemente sentidos pela população sem que seus direitos fossem defendidos na mesma proporção.

Esse processo repercutiu no mercado de trabalho sobretudo porque, como vimos, o setor da construção tinha um peso importante na economia nacional.

8. A aprovação dessa medida manteve a proporção de capital necessário para os bancos (que era de 8%) e aumentou para 10% a proporção de capital necessário para as *cajas de ahorro*, que, em um contexto de grandes dificuldades de captar dinheiro, acabaram se tornando bancos.

Entre outubro de 2008 e março de 2009, houve um acréscimo de 1,4 milhão de desempregados no país, mas foi em março de 2013 que a situação laboral atingiu o seu ponto mais crítico, com o registro de cerca de 6,2 milhões de pessoas desempregadas (Missé, 2016) – a situação do desemprego mais preocupante da Europa (Caravaca, González-Romero; López, 2017).

O aumento do desemprego contribuiu diretamente para a ampliação da inadimplência no país, em especial das hipotecas, repercutindo em uma onda de despejos por meio de processos de execução hipotecária (Gráfico 4). Por outro lado, a situação também mobilizou parte da sociedade espanhola, em especial aquela articulada aos movimentos sociais ligados à questão habitacional, que se fortaleceram no período. A Plataforma dos Afetados pela Hipoteca (PAH), por exemplo, teve grande protagonismo nesse contexto, difundindo rapidamente sua estrutura de organização pelo território; sua principal liderança, Ada Colau, tornou-se prefeita de Barcelona em 2015.



Gráfico 4. Espanha: número de execuções hipotecárias iniciadas (2005-2022)

Fonte: Elaborado pelos autores, com base em Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) (Espanha, 2023c).

Para Gutiérrez e Delclós (2017), os despejos podem ser caracterizados como um processo de “acumulação por despossessão” (Harvey, 2003, p. 133) sobretudo porque:

[...] despejos via execução hipotecária se realizam por meio de um sistema financeiro que, de forma paralela, recebeu enorme quantidade de dinheiro público. Mais que isso, as entidades financeiras que mais realizam despejos são, precisamente, aquelas que foram resgatadas e concentraram as ajudas de recursos públicos (Gutiérrez; Delclós, 2017, p. 12, tradução nossa).

Para os autores, esse processo de acumulação por despossessão aprofunda a concentração e a centralização do capital no setor financeiro e bancário, conferindo a esses agentes uma posição estratégica no mercado imobiliário nacional.

A crise, portanto, ultrapassou a dimensão econômica e repercutiu fortemente nas cidades e no cotidiano de milhares de espanhóis, e as políticas adotadas resultaram em um aumento da concentração e centralização do capital. Essa conjuntura, por sua vez, viabilizou a chegada e a atuação de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) nas grandes cidades do país, o que intensificou o processo de financeirização da habitação em curso e ampliou as desigualdades socioespaciais, gerando, assim, novos desafios à questão habitacional e ao direito à cidade.

3. A financeirização da habitação e os novos desafios do direito à cidade: o caso da Blackstone em Madri

Como vimos, o conjunto de medidas tomadas pelo governo espanhol durante a crise privilegiou as principais instituições financeiras do país em detrimento da população. Além das medidas citadas anteriormente, outras políticas foram determinantes para que o processo de articulação entre o imobiliário e o financeiro se concretizasse sem grandes entraves, sobretudo no que diz respeito à atuação dos FIIs na Espanha, denominados Sociedades de Investimento Imobiliário Cotadas (Socimis)⁹; a primeira regulamentação ocorreu em 2009 como resposta à crise instaurada. Embora o objetivo dessa regulamentação fosse introduzir liquidez e continuar impulsionando o mercado imobiliário, os resultados alcançados, do ponto de vista prático, foram pífios, uma vez que nenhuma Socimi foi constituída entre 2009 e 2012 (Gil García; López, 2023).

Nesse sentido, a pressão feita pela European Property Real Estate Association, articulada aos interesses do próprio governo espanhol, fez com que uma nova regulamentação fosse estabelecida. Dessa vez, a reforma instituiu dois mecanismos que visavam atrair ainda mais capital estrangeiro para ingressar no circuito financeiro-imobiliário do país: (i) aumentando o retorno dos investimentos por meio de isenções fiscais; (ii) reduzindo o tempo pelo qual as empresas tinham que manter suas propriedades nos balanços antes de poder vendê-las, facilitando, assim, a mobilidade desse capital.

O primeiro pilar da reforma foi a eliminação do imposto corporativo sobre as Socimis, que resultou no abatimento de 95% sobre a obrigação fiscal na aquisição de casas para aluguel e de terrenos para desenvolver moradias de aluguel, segundo García e López (2023). Os autores estimam uma perda de mais de 200

9. Socimi são empresas listadas na Bolsa de Valores que têm como principais atividades a aquisição, a promoção e a reabilitação de ativos de natureza urbana para arrendamento.

milhões de euros por ano do Tesouro público, em virtude da redução do imposto corporativo (García; López, 2023).

O segundo pilar da reforma consistiu em reduzir o período de propriedade do ativo antes que ele pudesse ser vendido, passando de um mínimo de sete para três anos, mudança que reflete como a reforma de 2013 foi projetada para atrair investimentos especulativos, e não para estabilizar o mercado de aluguéis (Gil García; López, 2023). Essa lei continua vigente.

A (des)regulamentação do mercado de aluguéis, também ocorrida em 2013 com a alteração da Lei Nacional de Aluguel Urbano (LAU) (Espanha, 2013), tinha como intuito promover profunda flexibilização no setor, abrindo caminho para a maior internacionalização do mercado imobiliário espanhol, tornando os imóveis de aluguel mais atraentes ao remover os controles sobre preços e a proteção dos inquilinos. A duração dos contratos foi reduzida de cinco para três anos, após os quais o proprietário poderia ajustar os aluguéis discriminatoriamente ou rescindir o contrato. Além disso, foram autorizados aumentos de aluguel em até 20% em caso de reparos e melhorias, a qualquer momento, e eliminado o direito de preferência de compra para o inquilino, “o que permitiu a venda direta de apartamentos e edifícios inteiros a investidores institucionais” (Janoschka *et al.*, 2020, p. 130).

Em síntese, quando a financeirização da habitação por meio de hipotecas para proprietários e incorporadores entrou em colapso, os bancos e fundos globais solicitaram condições favoráveis para se tornarem proprietários, especialmente no que dizia respeito a acelerar o despejo de inquilinos (Gil García; López, 2023).

Foi nesse contexto de paulatina depreciação dos ativos imobiliários e de tentativa de recuperar o setor por meio de um conjunto de medidas que visavam tornar o mercado imobiliário cada vez mais globalizado que se inseriu uma onda de privatizações de moradias sociais, levada a cabo por governos regionais e locais no país. Como veremos a seguir, a região metropolitana de Madri “serviu de ponta de lança para outros governos regionais neoliberais” (Gil García; López, 2023, p. 8).

Em março de 2013, a Empresa Municipal de Solo e Habitação de Madri, que há alguns anos vinha enfrentando dificuldades econômicas em razão da crise, contratou uma empresa de assessoria (PricewaterhouseCoopers – PwC)¹⁰ para elaborar um Plano de Viabilidade Econômica. Conclui-se, grosso modo, que o melhor caminho para o “equilíbrio” financeiro da instituição seria a venda imediata para a iniciativa privada de alguns imóveis de proteção oficial, conhecidos popularmente como moradias públicas.

10. A PricewaterhouseCoopers, também chamada de PwC, é uma das maiores prestadoras de serviços profissionais do mundo na área de auditoria, consultoria e outros serviços empresariais. Foi fundada no ano de 1998 e sua sede encontra-se em Londres, no Reino Unido.

O documento defendia a necessidade de reduzir os custos, minimizar os déficits e resgatar os orçamentos públicos de ativos que supostamente produzem encargos financeiros (Janoschka *et al.*, 2020). Em 20 de junho de 2013, o governo da prefeita Ana Botella¹¹ aprovou a venda de 1.860 moradias sociais para o Grupo Fidere, filial da Blackstone na Espanha,¹² por um valor total de 128,5 milhões de euros (Figura 1). Naquele ano, 5 mil unidades do estoque de moradias sociais na região metropolitana de Madri foram vendidas para as empresas internacionais de capital privado Blackstone e Goldman Sachs por preços abaixo do mercado, venda que, segundo as sentenças judiciais do processo, foi marcada pela falta de transparência:

(1) a venda “violou as regras mais básicas de boa gestão” (Caballero, 2018 [*apud* Gil García; López, 2023]), (2) o preço de venda foi definido pelos investidores em potencial e estava abaixo do preço de mercado, (3) o conselho municipal forneceu informações privilegiadas sobre os termos da venda à Blackstone e (4) a prefeita de Madri e sete membros de seu governo foram responsáveis por negligência grave porque não impediram os danos ao Tesouro público (León, 2018 *apud* Gil García; López, 2023, p. 9, tradução nossa).

As 1.860 moradias adquiridas pela Blackstone estão localizadas ao sul da periferia madrilenha, nos distritos de Carabanchel, Villaverde e Vallecas (Mapa 1), região historicamente caracterizada pela concentração de parques públicos de moradia.

Essa notícia teve grande repercussão e logo se descobriu que a PwC também tinha um histórico de serviços prestados ao Grupo Fidere. Ainda assim, em outubro de 2013, quatro meses após essa transação, a transferência da titularidade de tais imóveis já havia sido concretizada, de modo que os moradores deixaram de pagar o aluguel para a Prefeitura de Madri e passaram a pagá-los diretamente para o Grupo Fidere.

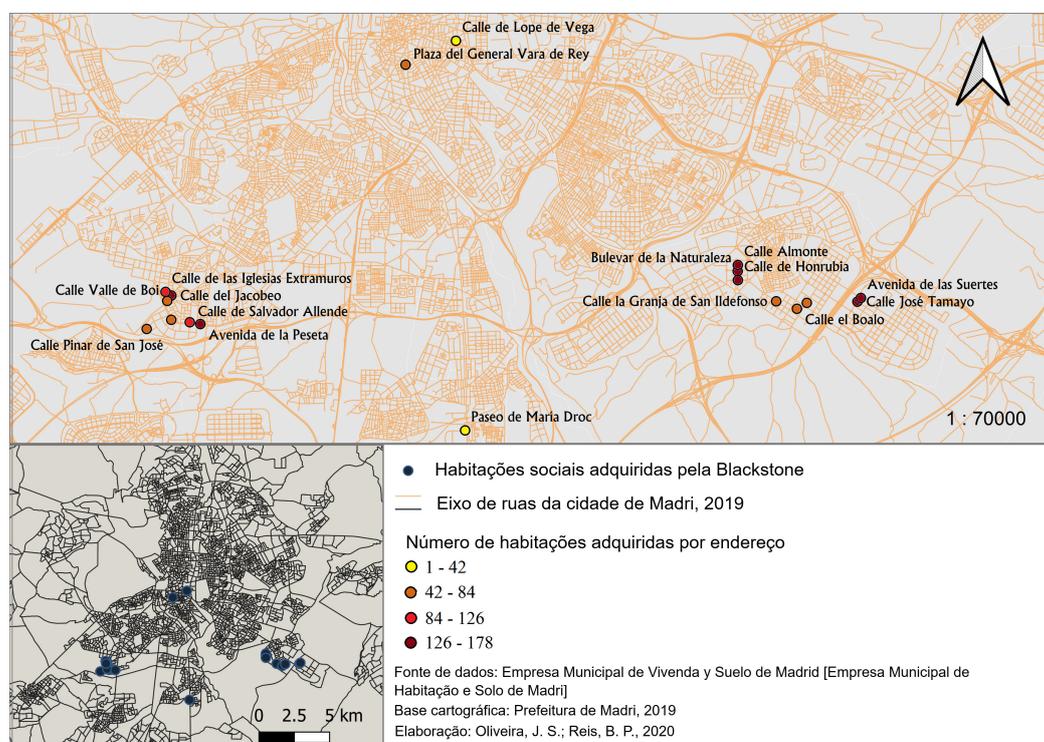
Ao abrir o capital da Fidere no Mercado Alternativo Bursátil, em 2015, ofertando suas ações ao público (Oferta Pública Inicial), a empresa anunciou que iria se concentrar na gestão do seu portfólio habitacional “com o objetivo de aumentar o retorno para os acionistas”¹³. A política de aluguéis passa a ser a política

11. Prefeita de Madri entre os anos de 2011 e 2015 pelo Partido Popular (PP).

12. O Grupo Fidere apresenta-se como especialista em assessoria, consultoria, administração de riscos e seguros.

13. A Blackstone foi fundada no ano de 1985 por Stephen A. Schwarzman e é hoje uma das maiores empresas de investimento do mundo, com cerca de 2.500 funcionários em 23 escritórios espalhados pelo globo.

definida pela empresa, de acordo com seus parâmetros de valorização financeira. Essa política é baseada na “seleção de clientes com solvência financeira e visibilidade de rendimentos de longo prazo”, para elevar a taxa de ocupação de suas propriedades (Europa Press, 2015, *n.p.*).



Mapa 1. Madri (Espanha): moradias públicas adquiridas pelo FII Blackstone (2020)

Fonte: Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (Madri, 2020).

As ações custavam cerca de 21 euros e a perspectiva de valorização era de aproximadamente 165%, de acordo com matéria do jornal *El Mundo* (2015). Assim, previa-se que, com a venda dessas ações no Mercado Alternativo Bursátil, os 128,5 milhões pagos à Prefeitura de Madri poderiam resultar em um total de 212 milhões de euros (Europa Press, 2015). Trata-se de um episódio de reafirmação das reivindicações dos agentes financeiros, com enfraquecimento da posição dos trabalhadores, característico da financeirização (Auvray *et al.*, 2024), marcado pelas contradições próprias da produção social do meio ambiente construído.

Após esse caso teoricamente “bem-sucedido” na capital, verificou-se, nas grandes cidades do país, uma intensificação de negócios imobiliários desse tipo. Fundos de investimento imobiliário – majoritariamente estadunidenses, mas não apenas – passaram a atuar com maior frequência e intensidade nas principais cidades espanholas, o que fez com que os grandes proprietários internacionais ganhassem protagonismo nas dinâmicas urbanas do período pós-crise: “[...] os fundos que

orientam toda ou parte de sua atividade para o âmbito imobiliário, ou mais especificamente para a moradia, a gerenciam como qualquer outro ativo, como uma mercadoria a partir da qual possam extrair rendas por meio de aluguéis ou vendas” (Méndez, 2019, p. 231, tradução nossa).



Figura 1. Exemplos de moradias públicas adquiridas pelo FII Blackstone (2020)

Legenda: 1. Madri (Carabanchel): moradias situadas na avenida de la Peseta, nº 95 a 99 (103 unidades habitacionais); 2. Madri (Carabanchel): moradias situadas na Calle Valle de Boí, nº 2A a 2D e 8A a 8F (208 unidades habitacionais); 3. Madri (Vallecas): moradias situadas no Bulevar de la Naturaleza, nº 1A a 1N (132 unidades habitacionais); e, 4. Madri (Vallecas): moradias situadas na Calle Almonte, nº 9A a 9H e 16A a 16H (156 unidades habitacionais).

Fonte: Trabalho de campo do Autor (2023).

A aposta desses investidores era de que, aumentando os aluguéis primeiro e, depois, expulsando os inquilinos, os imóveis poderiam ser facilmente vendidos a preços mais altos em um curto período. E foi exatamente isso que aconteceu, segundo Gil García e López (2023). A chegada desses fundos culminou em um verdadeiro “baile de gigantes” no mercado imobiliário espanhol, comprometendo seriamente os aluguéis sociais e deixando grande quantidade de cidadãos desprotegidos, como

registrou a matéria intitulada “Os fundos abutres reinam na Espanha”, publicada no jornal *El País* (Doncel, 2018).

O aumento paulatino da gestão privada de moradias na Espanha vem acarretando consequências nocivas à população, em especial àquela de baixa renda, que na gestão pública das moradias pagava um valor simbólico pelo aluguel social e viu o preço deles aumentar. Desde 2014, os aluguéis na cidade subiram, em média, 47%, ultrapassando os níveis pré-crise de 19%. Embora o aumento tenha sido mais acentuado no centro da cidade, onde o aluguel para moradia sofre a concorrência do turismo, os incrementos foram elevados também em vários bairros periféricos (Janoschka *et al.*, 2020). De forma geral, os inquilinos alegam terem sido notificados de que o preço do aluguel seria ajustado drasticamente e que seriam despejados caso não realizassem o pagamento, segundo relatório da Reuters (2014) baseado em entrevista com mais de quarenta famílias.

A legislação estabelecida no ano de 2013 pode ser considerada um sucesso do ponto de vista dos interesses capitalistas, sobretudo porque, entre os anos de 2013 e 2019, foi criado um total de 73 Socimis¹⁴; vale destacar que a Espanha ficou atrás apenas dos Estados Unidos em termos absolutos (Gil García; López, 2023). Segundo os autores, metade das Socimis criadas é voltada à habitação para aluguel nas grandes cidades do país, 41% dos investidores são fundos de investimentos e empresas estrangeiras e 21% das empresas são espanholas. Entre os anos de 2013 e 2017, essas empresas foram responsáveis por metade das Ofertas Públicas Iniciais de ações e tiveram uma taxa de crescimento de lucro duas vezes maior do que o das empresas listadas no IBEX 35, o índice de referência da Bolsa de Madri.

Em suma, o que se verifica, tendo em vista essas transformações recentes no circuito imobiliário da Espanha, é que, a partir de 2013, a (des)regulamentação instituída inaugurou uma nova fase das articulações entre poder público, bancos e o capital internacional financeirizado. Entre 2014 e 2018, o mercado imobiliário espanhol atraiu mais investimentos estrangeiros do que qualquer outro setor econômico.

A participação da Blackstone no mercado imobiliário espanhol, portanto, pode ser considerada um dos casos mais representativos de como se processa a financeirização da habitação no país. Após comprar as moradias sociais em Madri, o Fundo começou a adquirir outras propriedades dos bancos espanhóis que foram resgatados com dinheiro público e também da Sareb, sempre a preços abaixo do mercado.

14. Mais informações podem ser encontradas no trabalho de Ricardo Méndez (2019), no qual há uma tabela sobre o número de Socimis e o valor dos ativos dessas empresas entre os anos de 2013 e 2019 na Espanha.

Em apenas cinco anos, a Blackstone criou um verdadeiro “império imobiliário” na Espanha, composto de mais de 120 mil ativos, que incluem apartamentos para aluguel, hipotecas, escritórios, hotéis e terrenos prontos para o desenvolvimento imobiliário (Janoschka *et al.*, 2020). Com um investimento total de cerca de 23 bilhões de euros, o Fundo é, hoje, o agente mais importante do mercado imobiliário espanhol, ultrapassando o valor dos ativos ainda administrados pela Sareb.

Conclusões

As discussões aqui empreendidas apontam para um papel de destaque dos negócios imobiliários na Espanha a partir do final dos anos 1950, com as várias inflexões registradas ao longo do texto. A internacionalização da economia desse país, representada pela integração europeia, resultou em um aprofundamento da lógica neoliberal, que tem como uma de suas principais feições a flexibilização da legislação, exemplo do que, para Stein, seria o campo normativo adequado para as finanças (2011, *apud* Van der Zwan, 2014).

A flexibilização da Lei Nacional de Solos (Espanha, 1998) no país representou a abertura de gigantescas frentes de expansão imobiliária. A liberalização do mercado de hipotecas, por sua vez, intensificou o processo de transferência de capitais de um circuito da economia para outro, exemplo representativo do que Harvey (1982, p. 94) denomina “*switching capital*”. Além disso, as garantias cruzadas (conhecidas como *subprime* espanholas) viabilizaram um salto importante na acumulação de capitais fictícios a partir do mercado secundário de hipotecas no país, de modo que o *boom* imobiliário forneceu o combustível necessário para o *boom* do mercado de hipotecas e vice-versa.

A crise financeira internacional deixou explícitas as contradições do modelo espanhol, que, como outros, produziu casas sem gente e gente sem casa, resultando em uma elevação contínua dos preços que se tornou insustentável ao longo do tempo. A queda dos preços imobiliários, a interrupção de inúmeros projetos urbanos e o aumento do desemprego, da inadimplência e das execuções hipotecárias, nesse contexto, representam uma ampliação das desigualdades socioespaciais no país. Além disso, a recessão econômica conduziu a uma reorganização do financeiro e do imobiliário, que aumentou significativamente a concentração e a centralização do capital desses setores.

A chegada e a atuação de fundos de investimento imobiliário nas grandes cidades espanholas aprofundaram ainda mais o processo de financeirização da habitação em curso, restringindo o acesso à habitação para a classe trabalhadora e impondo novos desafios ao direito à cidade. O caso sobre a venda de moradias

públicas em Madri é bastante representativo desse processo, ao revelar traços marcantes das novas articulações entre o setor financeiro e o imobiliário. Ao mesmo tempo, ele é emblemático de uma metamorfose da política social mais ampla, discutida por Lavinias (2017) e retomada em Lavinias e Gonçalves (2024), incluindo diferentes modalidades de expropriação de direitos.

Em síntese, o caso investigado reafirma a relevância do estudo da produção do meio ambiente construído, incluindo a legislação urbanística e o circuito imobiliário, para a economia política da financeirização, tal a importância alcançada na Espanha. As alterações na Lei Nacional de Solos (Espanha, 1998) e no marco regulatório das hipotecas foram decisivas para a ampliação da base de circulação do capital portador de juros, com repercussões duradouras na paisagem urbana, transformações na vida cotidiana da população e despejos em larga escala. Seu exame é, portanto, indispensável para a compreensão das mudanças no mundo das finanças e suas consequências econômicas e sociais.

Referências

- AUVRAY, T.; DURAND, C.; RABINOVICH, J.; RIKAP, C. Do Marco I ao Marco II da Financeirização. In: LAVINAS, L. *et al. Financeirização: Crise, Estagnação e Desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.
- BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação de capital no município de São Paulo. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, n. 18, p.15-38, 2007.
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova*, Barcelona, v. XII, n. 270, ago. 2008.
- _____. El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. In: ALBERTOS PUEBLA, J. M. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, J. L. (coord.). *Geografía de la crisis económica en España*. València: Servicio de Publicacions de la Universidad de València, 2014. p. 101-140.
- CALVO, A. *et al. Manual del Sistema Financiero Español*. 24. ed. Barcelona: Ariel Economía y Empresa, 2014.
- CAPEL, H. *La Morfología de las ciudades: Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013.
- CARAVACA, I.; GONZÁLEZ-ROMERO, G.; LÓPEZ, P. Crisis y empleo en las ciudades españolas. *Eure*, Santiago, n. 128. p. 31-54, enero 2017.
- CARLOS, A. F. A. A reprodução da cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (org.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2005.
- CHESNAIS, F. *Finance Capital Today: Corporations and Banks in the Lasting Global Slump*. Leiden: Brill, 2016. (Historical Materialism Book Series).

- COLAU, A.; ALEMANY, A. *Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, Cuadrilátero de libros, 2012.
- DONCEL, L. Los fondos buitres reinan en España. *El País*, Madrid, 21 abr. 2018. Disponível em: https://elpais.com/economia/2018/04/20/actualidad/1524234866_541409.html. Acesso em: 15 jul. 2024.
- DURÁN, R. M. *El Tsunami urbanizador español y mundial*. Barcelona: Virus Editorial, 2006.
- EL MUNDO. Blackstone saca al MAB una Socimi con las viviendas protegidas compradas en Madrid. Madrid, 24 jun. 2015. Disponível em: <https://www.elmundo.es/economia/2015/06/24/558ac4c122601da15d8b4588.html>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- ESPAÑA. Plan de Urgencia Social de Madrid. Ley de 13 de noviembre de 1957. Madrid, 1957. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1957-15013>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. *Boletín Oficial del Estado*: Madrid, 1985. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *Boletín Oficial del Estado*: Madrid, 1998. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-8788>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*: Madrid, 2013. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Instituto Nacional de Estadística. Datos sobre hipotecas constituidas en áreas urbanas. Madrid, 2023a. Disponível em: <https://www.ine.es/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Ministerio de Transportes, Movilidad y Movilidad Urbana. Datos sobre o preço médio do metro quadrado de moradias. Madrid, 2023b. Disponível em: <https://www.transportes.gob.es/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- _____. Consejo General del Poder Judicial. Datos sobre execuções hipotecárias. Madrid, 2023c. Disponível em: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- EUROPA PRESS. Blackstone saca al MAB una Socimi con las viviendas protegidas compradas en Madrid. *El Mundo [online]*, 24 jun. 2015. Disponível em: <https://www.europapress.es/economia/noticia-blackstone-saca-mab-socimi-constituida-viviendas-protégidas-compradas-madrid-20150624115542.html>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- FIX, M. A. B. *Parceiros da exclusão*. São Paulo: Boitempo, 2001.
- _____. *São Paulo, cidade global*. Fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FIX, M. A. B.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Revista de Economia Política*, v. 39, n. 157, p. 638- 657, 2019.

- FIX, M. A. B.; VENTURA NETO, R. Capital mercantil, circuito imobiliário e crise urbana. In: SANTOS, A. D.; GALVÃO, A. C.; BOLAÑO, C. R.; PATRÍCIO, C. O.; MACEDO, M.; OLIVEIRA, N. V. (org.). *Wilson Cano: a questão regional e urbana no Brasil*. São Paulo: Expressão Popular, 2021.
- GIL GARCÍA, J.; LÓPEZ, M. A. State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain. *Housing, Theory and Society*, Uppsala, v. 40, n. 1, p. 1-21, 2023.
- GONZÁLEZ, R. C. L.; MANTIÑAN, M. J. P.; MIRÓ, S. V. El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova*, Barcelona, v. 20, n. 539, jul. 2016.
- GUTIÉRREZ, A.; DELCLÓS, X. Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova*, Barcelona, v. 21, n. 557, 2017.
- HARVEY, D. *The Limits to Capital*. Oxford: Basil Blackwell Publisher, 1982.
- _____. *The New Imperialism*. Oxford: Oxford University Press, 2003.
- _____. A crise da urbanização planetária. *Blog da Boitempo*. São Paulo, 10 jan. 2015. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2015/01/10/david-harvey-a-crise-da-urbanizacao-planetaria/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- JANOSCHKA, M., ALEXANDRI, G.; RAMOS, H. O.; VIVES-MIRÓ, S. Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies*, United Kingdom, v. 27, n. 2, p. 125-141, 2020.
- LAVINAS, L. *The takeover of social policy by financialization: the Brazilian paradox*. New York: Macmillan, 2017.
- LAVINAS, L.; GONÇALVES, G. L. A expropriação dos direitos universais no lastro da assetização do bem-estar. In: LAVINAS, L. et al. *Financeirização: crise, estagnação e desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.
- LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. La ciudad como máquina de crecimiento. In: OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (coord.). *El mercado contra la ciudad: Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2015.
- MADRI. Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. Moradias adquiridas pela Blackstone. Madrid, 2020. Disponível em: <https://www.emvs.es/>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- MÉNDEZ, R. *Ciudades en venta: Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. València: Publicacions de la Universitat de València, 2019.
- MISSÉ, A. *La gran estafa de las preferentes: abusos e impunidad de la banca durante la crisis financiera en España*. Barcelona: Alternativas Económicas, 2016.
- MORELL, R. *Del casino a casa: el cost social de la crisi financera*. Juneda: Editorial Fonoll, 2013.
- NAREDO, J. M. Hacia un equilibrio menos vulnerable. *Bolsa de Madrid*, Madrid, n. 108, p. 12-20, enero 2004.

- NAREDO, J. M. La cara oculta de la crisis: el fin del *boom* inmobiliario y sus consecuencias. *Revista de Economía Crítica*, Madrid, n. 7, p. 118-133, 2009.
- _____. El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. COLOQUIO SOBRE URBANISMO, DEMOCRACIA Y MERCADO. 2010, Paris. *Comunicación* [...]. Paris: Université de Paris, mar. 2010. Tema: Una experiencia española (1970-2010).
- OLAZABAL, E.; BELLET, C. Procesos de urbanización y artificialización del suelo en las aglomeraciones urbanas españolas (1987-2011). *Cuadernos Geográficos*, Granada, v. 57, n. 2, p. 189-210, 2018.
- PAULANI, L. Sobreacumulação, financeirização, rentismo e assetização. In: LAVINAS, L. et al. *Financeirização: crise, estagnação e desigualdade*. São Paulo: Contracorrente, 2024.
- PEREIRA, P. C. X. (org.). *Imediato, global e total na produção do espaço*. São Paulo: FAUUSP, 2018.
- REIS, B. P. Os efeitos espaciais do *boom* imobiliário em cidades médias: semelhanças e diferenças entre Brasil e Espanha. *Boletim Campineiro de Geografia*, Campinas, v. 6, n. 1, p. 141-163, 2016.
- _____. *Transformações recentes no mercado imobiliário na Espanha: auge e crise da produção habitacional sob o ritmo das finanças (1998-2018)*. 2019. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2019.
- REUTERS. Special Report: Why Madrid's poor fear Goldman Sachs and Blackstone. *Reuters*. Madrid, 24 out. 2014. Disponível em: <https://www.reuters.com/article/us-spainhousing-specialreport/special-report-why-madrids-poor-fear-goldman-sachs-and-blackstoneidUSKCN0ID0GP20141024?feedType=RSS&feedName=businessNews>. Acesso em: 15 jul. 2024.
- SIMONI-SANTOS, C. R. Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva no espaço. *Cidades*, Presidente Prudente, v. 3, n. 5, p. 101-122, 2006.
- VAN DER ZWAN, N. State of the Art: Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, Oxford, v. 12, p. 99-129, 2014.
- VILAGRASA, J. I. Desarrollo urbano y promotores inmobiliarios en España: una visión general. In: VILAGRASA, J. I. (coord.). *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida, 1997.

Bruno Pereira Reis

Professor do Ensino Básico junto à Secretaria Municipal de Educação de São Paulo e aluno de doutorado do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP), vinculado ao grupo de pesquisa Limites da Acumulação e Reprodução do Espaço (LIMIARES). Pesquisa temas relacionados ao processo de produção do espaço urbano, as dinâmicas do mercado imobiliário, a questão habitacional e o processo de financeirização do capitalismo. Realizou estágio de doutorado sanduíche no exterior (SWE) junto à Christian Albrechts Universität zu Kiel (Alemanha) com o apoio financeiro do CNPq. Concluiu o mestrado em Desenvolvimento Econômico pelo Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (IE/Unicamp) no ano de 2019 e a graduação em Geografia pela Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/Unesp) no ano de 2016, tendo realizado, em ambas as oportunidades, estágio de pesquisa no exterior junto à Universitat de Lleida (UdL) na Espanha.

Email: brunop.reis@usp.br

ORCID: 0000-0002-2604-1615

Contribuição de autoria: Conceituação; Curadoria dos Dados; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Escrita – Primeira Redação.

Mariana Fix

Professora na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP). Professora no Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (IE/Unicamp) de novembro de 2012 a março de 2020; atualmente credenciada no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Econômico do IE.

Concluiu a graduação na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (1996), o mestrado em Sociologia pela mesma instituição (2004) e o doutorado no IE/Unicamp (2011). Desenvolveu estágio pós-doutoral no Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Atuária da Universidade de São Paulo (FEA-USP), de 2015 a 2017, sob a supervisão de Leda Paulani. Foi pesquisadora visitante na City University of New York (CUNY) entre novembro de 2012 e março de 2013, sob supervisão do professor David Harvey, como bolsista da Urban Studies Foundation. É membro, desde 1997, do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUUSP, e, desde 2012, do Centro de Estudos de Desenvolvimento Econômico da Unicamp (CEDE). É autora dos livros *Parceiros da exclusão* (Boitempo, 2001) e *São Paulo, cidade global* (Boitempo, 2007) e de diversos capítulos de livros e artigos. Recebeu o Prêmio Capes de Tese 2012 da área de Economia por *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*; Menção Honrosa do VIII Prêmio Brasileiro Política e Planejamento Urbano e Regional na categoria de teses (2012); e o IV Prêmio Brasileiro Política e Planejamento Urbano e Regional, na categoria melhor dissertação (2005), pelo trabalho que deu origem ao livro *São Paulo, cidade global*.

Email: marianafix@usp.br

ORCID: 0000-0003-2691-3222

Contribuição de autoria: Conceituação; Análise Formal; Administração do Projeto; Supervisão/Orientação; Escrita – Revisão e Edição.

Submissão: 16 de abril de 2024.

Aprovação: 30 de agosto de 2024.

Editores: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo.

Como citar: REIS, B. P.; FIX, M. Finanças, habitação e cidade: notas sobre as transformações recentes no circuito financeiro-imobiliário espanhol. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. v. 27, E202510pt, 2025. DOI: <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202510pt>

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR