

Reseña Bibliográfica

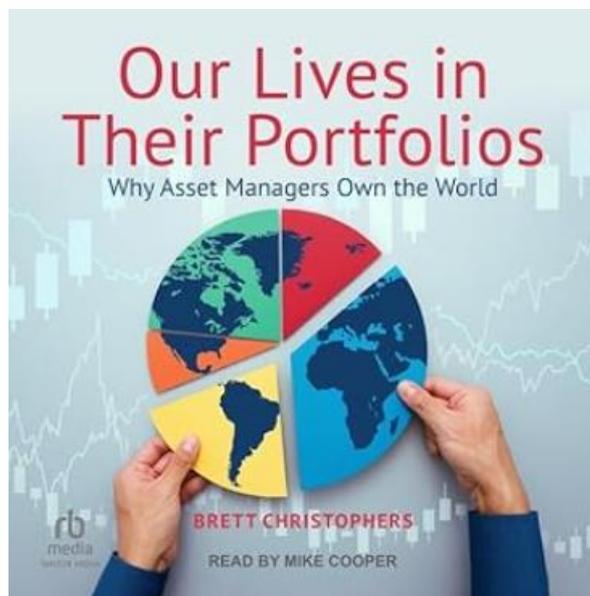
La vivienda en el marco de la sociedad gestora de activos. Una lectura de “Our lives in their portfolios. Why asset managers own the world” de Brett Christophers

Ernest Ruiz

Geógrafo

E-mail: erajr@hotmail.com

Recibido: 12/07/2025; Publicado: 15/07/2025



Introducción

En este artículo se presentan de forma resumida los contenidos de la obra *Our lives in their portfolios. Why asset managers own the world* del geógrafo británico Brett Christophers. Christophers es un geógrafo especializado en Geografía Humana y Económica. Actualmente trabaja en el Departamento de Geografía y en el Instituto para la Investigación Urbana y de la Vivienda de la Universidad de Uppsala, en Suecia, donde su foco de atención se centra en los ámbitos de la Geografía Urbana y Residencial. Formado en Geografía en la Universidad de Oxford (1993), tiene un máster por la Universidad de la Columbia Británica (1995) y un doctorado por la Universidad de Auckland (2008). Durante unos años, a caballo entre el siglo XX y principios del siglo XXI, trabajó como analista en la consultora global PricewaterhouseCoopers en funciones de asesoría a inversores privados. En los

últimos años, Christophers ha escrito diversos textos entre los que cabe destacar, cronológicamente: *The New Enclosure: The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain* (2018), *Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?* (2020), *Our Lives in Their Portfolios: Why Asset Managers Own the World* (2023) y *The Price is Wrong: Why Capitalism Won't Save the Planet* (2024). El texto que sigue a continuación se centra en tratar uno de los temas que Christophers plantea en su obra del año 2023: la situación de la vivienda desde la perspectiva de la sociedad gestora de activos.

La vivienda, un derecho o un bien. Una dualidad imposible¹

Las tensiones existentes sobre la vivienda tienen un carácter global y como tales están bien presentes en todas partes. No son nuevas, ni desconocidas y lejos de desaparecer, continúan aumentando. No son algo inevitable o inherente a los procesos civilizadores vinculados al desarrollo económico o urbanístico, sino el reflejo de un conflicto político, económico y social protagonizado por las personas que forman parte de una sociedad, que pone de manifiesto la pugna entre diferentes grupos y clases y, por lo tanto, la pugna entre diferentes ideologías, intereses económicos y proyectos sociales, en este caso, respecto de la concepción de la vivienda.

Estas tensiones surgen, fundamentalmente, como resultado de la contradicción que supone considerar simultáneamente la vivienda como un derecho (en el estado español reconocido en su constitución, pero no garantizado), del cual debe poder disfrutar cualquier ciudadano, y un bien económico comercializable (un activo financiero en la terminología de Christophers) sometido, por lo tanto, a las reglas del mercado y a los flujos de circulación del capital internacional y mediante el cual es posible la obtención de beneficios (Madden, Marcuse, 2016; Rolnik, 2018). Son la consecuencia de las voluntades y estructuras sociales subyacentes dentro del sistema capitalista que, tantas veces, imponen la lógica económica sobre la del bien común, por ejemplo, estableciendo regulaciones que benefician los intereses de las élites plutocráticas y actúan en contra de las políticas de redistribución que buscan acortar las diferencias en favor de un mayor bienestar social (Fontana, 2019).

La situación de crisis de la vivienda que se vive hoy en día es más fácilmente comprensible si se considera, precisamente, el marco político, económico y social capitalista en el que se enmarca y si se tiene en cuenta que esta crisis no tiene solo una vinculación tangencial, sino que es una consecuencia directa y principal de este sistema que, en su versión neoliberal actual (concebida y construida según



Este artículo forma parte del proyecto URBANSOSTEN-LOCALRETAILBCN (UB-UPC-URV) financiado por el Ayuntamiento de Barcelona y la Fundación La Caixa (2023-2025).

¹ Este apartado y el que viene a continuación (*La vivienda y la ciudad*) han sido previamente publicados en: Ruiz, E., Marco, C. y Velasco, A. (2023). *La cuestión de la vivienda en el AMB*. Estudios Territoriales. Área de Políticas Urbanísticas. Área Metropolitana de Barcelona. Disponible en: https://docs.amb.cat/alfresco/api/-default-/public/alfresco/versions/1/nodes/8c087be6-4861-4321-b544-81387852f9d7/content/questio_habitatge_AMB.pdf?attachment=false&mimeType=application/pdf&sizeInBytes=5358030 [7 de mayo de 2025].

la conveniencia de la minoría plutocrática y que se caracteriza por la globalización, la financiarización de la economía, la desregulación, la privatización de servicios públicos, la expansión de la tecnología digital, la mercantilización de todo, etc.), se supone, erróneamente, que funciona como debe funcionar cuando antepone la condición económica de la vivienda a su condición social.

La crisis de la vivienda que se observa actualmente se genera, concretamente, como consecuencia de las soluciones que utiliza el capital para sobreponerse a las situaciones de crisis de sobreacumulación y baja demanda agregada que experimenta reiteradamente en un marco de competencia internacional y caída de los beneficios industriales manufactureros (Harvey, 2013). En estas coyunturas, el capital busca salidas alternativas a las plusvalías obtenidas en el desarrollo de su actividad principal en el *círculo primario del capital*, que es aquel vinculado a la actividad industrial más convencional, y las encuentra (aunque no exclusivamente) en el territorio, el *círculo secundario del capital*, que es contemplado como el mecanismo que permite una solución viable a sus problemas de sobreacumulación².

En este proceso, que pone de manifiesto el estrecho vínculo que existe entre el capital y el urbanismo como mecanismo de reproducción social y que cada vez es más importante hasta el punto de superar a la actividad industrial, el capital circulante excedente se inmoviliza en el territorio, por ejemplo cuando se construyen grandes infraestructuras de transporte, de consumo colectivo o viviendas, en un modelo de acumulación de base territorial, altamente financiarizado y con capacidad más que suficiente para recomponer las políticas urbanas. Así, el capital transforma el territorio a la medida de sus necesidades, desplazando (que no resolviendo) sus contradicciones a este espacio geográfico, reestructurándolo, en especial en las ciudades, según sus conveniencias (Rolnik, 2018).

Puede hacerlo, por una parte, a través de la reorganización/transformación del espacio originario del capital, construyendo ciudad (la configuración social más compleja y decisiva en el marco capitalista contemporáneo) mediante el desarrollo urbanístico allí donde se han obtenido las plusvalías. Por otra parte, también puede lograrlo exportando el capital y el trabajo excedente a otros territorios, lo que implica, nuevamente, una transformación territorial, ahora bien, en otras regiones distintas a donde se han originado los excedentes primigenios en el marco de una competencia internacional producto, precisamente, de la caída de sus beneficios.

Como se puede observar, el capital considera el territorio y su desarrollo como una válvula de escape (la *solución viable* a la que ya se ha hecho referencia) a sus crisis y, concretamente, interpreta la vivienda como una parte muy significativa de la solución espacial que el territorio le ofrece. La vivienda resulta especialmente atractiva porque, además de la función de absorción de las plusvalías

² Harvey se refiere a esta solución viable que el territorio y su desarrollo ofrecen al capital como *spatial fix*. La palabra inglesa *fix* puede tener dos significados: por un lado, arreglar, reparar o solucionar algo o una situación y, por otro, fijar, en el sentido de dejar algo inmóvil, fijado en algún lugar. Por lo tanto, desde el punto de vista que nos ocupa, lo que hace el capital es *arreglar* sus problemas de sobreacumulación, *inmovilizando* sus excedentes en el territorio y, concretamente, en la vivienda.

que el capital le otorga, ofrece la posibilidad a los propietarios de generar, muy rápidamente, nuevas plusvalías (retornos inmediatos), si la vivienda se pone en alquiler o venta, o acumular una riqueza aún no ganada, si se opta por mantenerla fuera de los circuitos habituales de comercialización a la espera de una situación económica que favorezca su movilización y, nuevamente, la generación de ganancias. Para el capital, la vivienda es una colocación *rentable y segura* y desde esta perspectiva (a la que hay que añadir, evidentemente, los principios de la acumulación que rigen el sistema capitalista) no puede dejar pasar la oportunidad de obtener los rendimientos oportunos que esta le ofrece.

La vivienda, sometida por lo tanto a las dinámicas del capital y a la dualidad derecho-bien derivada de las mismas, acaba convirtiéndose en un elemento de conflicto que enfrenta las dos visiones: la de aquellos que la exigen como derecho universal y, tanto como sea posible, garantizado, y la de aquellos que la consideran un producto y, por lo tanto, susceptible de ser tratado como cualquier otro en el marco de la oferta y la demanda de su mercado específico, el de la vivienda, un mercado que actualmente acumula grandes disfunciones resultado de esta dualidad imposible.

La vivienda y la ciudad

Donde más perceptibles son los conflictos y las contradicciones existentes respecto de la vivienda es en la ciudad. La ciudad, como forma de ocupación territorial por excelencia y espacio de máxima concentración de la población, es el lugar donde más intensamente se manifiestan los procesos urbanizadores que transforman el medio ambiente en fuerza productiva, que están fuertemente ligados a los procesos de acumulación y de concentración de la riqueza y de generación de plusvalías habituales del sistema capitalista.

Es en las ciudades, como expresiones geográficas de la centralización del capital y centros neurálgicos de representación de las redes de poder global (son los principales lugares donde el capitalismo *toca tierra*³, esenciales para la circulación de personas y capital que constituye la globalización), donde se establece la relación directa entre los cambios en la forma urbana (la construcción y organización del espacio que a través de la urbanización genera el capital con el objetivo de solucionar sus crisis de sobreacumulación y obtener tasas de retorno tan altas y rápidas como sea posible) y los procesos y relaciones sociales, entre los cuales destaca la cuestión residencial.

La ciudad, como fuerza geográfica motora de la acumulación, como espacio donde el capitalismo encuentra todas las facilidades para desarrollarse, como lugar que concentra y absorbe todo el valor que se genera globalmente y desconcentra y rechaza todo aquello que no vale hacia las periferias empobrecidas, acaba convirtiéndose, por la acción intencionada de determinados actores, en el espacio donde las situaciones de tensión en materia de vivienda son más comunes y habituales (Smith, 2007; Castells, 2014; Sassen, 2015; Harvey, 2019).

³ Se utiliza esta expresión en el sentido que es en las ciudades donde el capital se materializa, es decir, toma una forma física, como la de la vivienda, que es la cuestión que nos ocupa en este texto.

Estas tensiones, derivadas de la contradicción expuesta anteriormente, acaban manifestándose en la ciudad respecto de la vivienda en dos cuestiones principales. Por una parte, la relativa a su disponibilidad, es decir, que haya vivienda disponible para que la población pueda vivir en ella o que no la haya. Por otra parte, que, en el caso de existir las viviendas, estas tengan unos precios (de compra o de alquiler) que se alineen con la disponibilidad económica de la población que necesita disponer de una.

La forma en que se combinen ambos elementos determinará si el entorno urbano donde se produzcan puede ser considerado *postergador* o *acogedor* (Guilluy, 2019), en cuanto a que impida o no el establecimiento de población en su territorio. Es decir, si se quiere expresar en términos más clásicos, de la combinación de ambos factores dependerá que la ciudadanía pueda ejercer su derecho a la ciudad (Lefebvre, 1969), entendido no únicamente como el derecho al acceso individual o colectivo al espacio urbano, a los recursos de todo tipo que se encuentran en la ciudad, sino también como el derecho a participar en su construcción (Harvey, 2013) con el objetivo de crear espacios urbanos donde sea posible una vida digna alejada de la concepción de la ciudad como una mercancía, una simple marca que, bajo los preceptos del *marketing urbano*, debe ser vendida globalmente y debe estar sometida, por lo tanto, al *consumismo urbano*. Este enfoque, en las diversas formas que puede tomar (turistificación fast-food, gentrificación...), acaba convirtiendo la posibilidad de vivir en la ciudad en una entelequia, una alternativa únicamente al alcance de aquellas personas que tienen suficientes recursos económicos, aunque se insista en la existencia de una supuesta libertad, que nunca llega, para toda la población respecto de dónde establecerse.

En los últimos años, especialmente después de la Gran Recesión, la crisis económica global del año 2008 se ha producido una intensificación de las tensiones como consecuencia del aumento de la presión sobre la vivienda, resultado de la dualidad mencionada, en la que cada vez más prima la consideración del bien sobre el derecho. La entrada en el mercado global y local de grandes inversores inmobiliarios (los gestores de activos y los fondos de inversión sobre los cuales habla Christophers en su texto) o nuevos operadores turísticos, que buscan mercados alternativos donde colocar sus excedentes que les proporcionen retornos inmediatos a sus inversiones, ha acentuado aún más las problemáticas preexistentes, con aumentos de precios desmesurados, y ha puesto de manifiesto que la cuestión de la vivienda es una cuestión política de primera magnitud y que, como tal, la solución a la situación actual solo será posible si llega desde la política, es decir, con una intervención pública de amplio espectro que busque revertirla, que incluya las regulaciones necesarias del mercado inmobiliario en todas sus dimensiones y facilite la provisión de vivienda de promoción y titularidad pública, porque el mercado de la vivienda por sí solo, aunque se insista, no se autorregulará nunca.

La vivienda desde la perspectiva de la sociedad gestora de activos de Brett Christophers

El enfoque que ofrece Christophers en su texto, el de la *sociedad gestora de activos*, permite comprender más fácilmente el problema de la vivienda. Este modelo de organización social, que es el que

predomina hoy en día en el mundo⁴, se caracteriza por ser un sistema en el que las grandes corporaciones gestoras de activos (es decir, las clases dominantes encarnadas en constructos financieros como los grandes fondos de inversión globales de la economía financiarizada que dirigen individuos concretos⁵ que pertenecen a esta clase y que gestionan el capital acumulado, por ejemplo, en los fondos de pensiones de trabajadores del norte global que no pertenecen a estas élites) poseen y controlan una serie de activos (activos tangibles, físicos, como las viviendas), que son básicos para la vida humana y la reproducción social (esta última es una cuestión fundamental vinculada estrechamente a la posibilidad de movilidad social).

Estos activos son las bases materiales fundamentales para la vida, aquellas infraestructuras sociales esenciales que son imprescindibles para la existencia humana: la tierra (especialmente la tierra cultivable de donde se obtienen los alimentos o aquella donde hay materias primas consideradas críticas), el agua (fundamental en un marco de crisis climática), la energía (clave en el mismo contexto de crisis climática y en el proceso de transición ecológica en el que se encuentra inmerso el mundo), la sanidad y la educación (dos de los pilares básicos del estado del bienestar del que disfrutaban algunos países), el transporte, la vivienda, etc.

En este contexto, quien posee el activo decide todo lo que se hace con él. Para Christophers, la posesión es, por lo tanto, la esencia de este tipo de sociedad junto con otro objetivo fundamental: la extracción de rentas de los activos. Operando detrás de vehículos de inversión extremadamente sofisticados y con organizaciones internas igualmente complejas, lo que deriva en la opacidad de la actividad y en un alejamiento entre el propietario y el usuario del activo (por un lado está el gestor del fondo, por otro el propietario del activo, por otro el gestor del activo...), el objetivo de los gestores es extremadamente simple: actuar como *rentistas*⁶. Siguiendo esta lógica, los gestores invierten en

⁴ En sus inicios se produce, fundamentalmente, en los países del norte global. A medida que la competencia aumenta en estos territorios, se traslada al sur global con algunas características diferenciadoras. Por ejemplo, en el sur los fondos invierten más en tierras cultivables, infraestructuras viarias de peaje o en energía, y buscan asegurar los riesgos que consideran que pueden existir en estos territorios exigiendo a los estados ayudas económicas o beneficios fiscales que garanticen sus ganancias.

⁵ Tres de las empresas más importantes del mundo que invierten en activos esenciales, y en especial en activos inmobiliarios, son Blackstone, dirigida por Stephen A. Schwarzman, Brookfield, con Bruce Flatt al frente y Macquarie, con Shemara Wikramanayake como directora ejecutiva. Estas personas forman parte de las clases dominantes. Para que se pueda tener una idea de lo que significa el concepto de clase dominante, Christophers menciona que el salario medio anual de un trabajador común de la empresa Blackstone es de unos 2 millones de dólares.

⁶ Respecto al objetivo rentista, Christophers indica que este es el mismo tanto si se trata de grandes fondos de inversión como de pequeños propietarios. Diferenciar entre los primeros (indicando que los fondos tienen objetivos financieros), respecto de los segundos (afirmando que no los tienen), no tiene, a priori, ningún sentido porque ambos operan en el mercado de la vivienda con los mismos objetivos: los beneficios. Es evidente, sin embargo, que si se examinan más de cerca, las diferencias existen, pero desde la perspectiva del propósito final no es posible afirmarlo.

vivienda porque son activos seguros, fiables y previsibles (inversiones que pueden calificarse como *tranquilas*). Son inversiones a largo plazo que atraen a inversores institucionales (fondos de pensiones estatales o fondos soberanos estatales, por ejemplo) con una duración limitada (*close-end*), sin competencia y en estos valores de primera necesidad en los que el flujo de rentas provenientes de los inquilinos está asegurado porque estos dependen de este activo y no tienen más remedio que permanecer en su vivienda aunque los alquileres aumenten (una cuestión de la que los fondos se ocupan con mucho interés), porque en algún lugar tienen que vivir.

Este sistema de funcionamiento que deja el control de recursos básicos en manos privadas existe porque el Estado (en el marco neoliberal que predomina actualmente) acepta dejar de hacer su papel como proveedor de los elementos fundamentales para la vida humana y legisla a favor de transferir su control a los privados, en lo que el autor califica como un *asalto deliberado al concepto mismo de gobernanza pública*⁷. Es, por lo tanto, una decisión política la que inicia el conflicto y genera una situación que conlleva grandes costes, no exclusivamente de carácter económico, para la sociedad⁸.

Que se produzcan estas transferencias desde el ámbito público hacia el ámbito privado no significa que el Estado deje de estar presente. Christophers pone como ejemplo, concretamente, las actuaciones de los Estados en situaciones de grandes crisis globales como la pandemia de la COVID-19. Al mismo tiempo, sin embargo, indica que el hecho de que el Estado intervenga no significa que abandone la filosofía neoliberal imperante. Al contrario, su intervención tiende a apuntalar el sistema privatizador para que, cuando las situaciones adversas hayan desaparecido, la extracción de plusvalías pueda continuar funcionando con normalidad. El autor deja muy claro que, en cualquier caso, nunca se puede olvidar que en el modelo de la sociedad gestora de activos lo que predomina por encima de cualquier otra cosa es el beneficio y no la cuestión social.

Desde una perspectiva geográfica, el autor considera que la sociedad gestora de activos genera otro problema muy significativo que se produce cuando los inversores, al intentar obtener retornos tan elevados y rápidos como sea posible, invierten y potencian unas localizaciones concretas en detrimento de otras. Estas localizaciones que reciben dichas inversiones son las *mejores localizaciones, localizaciones privilegiadas* que pueden contener bienes de gran valor. Las repercusiones territoriales de este juego de selección y rechazo son muy importantes, ya que se generan procesos de *fragmentación urbana (urban splintering)*, porque son las ciudades, o más bien, determinadas zonas de las ciudades, los principales escenarios de este proceso selectivo), espacios privilegiados frente a espacios desfavorecidos y, en consecuencia, cuando estos espacios son habitados por la ciudadanía, procesos de fragmentación y segregación social, con lo que ello conlleva en términos de desigualdad

⁷ En varias conferencias sobre su obra, Christophers utiliza el término *autoconvencerse* para hablar de esta actitud de dejadez por parte de los Estados. Véase, por ejemplo, <https://www.youtube.com/watch?v=pQnpr1XnVz4> o <https://www.youtube.com/watch?v=0jxL9Cktsao>.

⁸ Véase, por ejemplo, el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid en el año 2013 en <https://www.expansion.com/2013/07/24/empresas/inmobiliario/1374687437.html>.

social. Nuevamente, lo que hay detrás de estas actuaciones siempre es lo mismo: los códigos fundamentales del capitalismo, es decir, intereses económicos y expectativas de beneficio.

Para Christophers, el problema de la vivienda tal como lo vemos hoy en día surge con la crisis financiera del año 2008, como ya se ha mencionado anteriormente. Con la crisis, muchos activos inmobiliarios se ofrecieron a precios muy bajos y fueron adquiridos por los fondos gestores de activos, en lugar de por la ciudadanía, que era quien sufría la crisis con mayor intensidad, en un contexto en el que los tipos de interés habían caído drásticamente y favorecían las actividades de estas empresas. El verdadero cambio paradigmático surge, sin embargo, cuando el interés de los fondos gira desde la perspectiva de ser *propietarios* (una posición mal vista por la mayoría de la ciudadanía, que aspira a tener una vivienda en propiedad porque lo considera uno de los logros de su sueño capitalista, y ve cómo las empresas depredadoras acaparan todo el parque disponible) hacia la de ser *arrendadores* (una posición que permite presentarse como empresas que velan por el bienestar común al proveer viviendas a quienes las necesitan). Este cambio va asociado, además, a un giro copernicano en el relato, que ya no habla de la propiedad de una vivienda como la aspiración legítima de cualquier ciudadano (paradójicamente en una sociedad capitalista donde la propiedad es un elemento fundamental), sino como un elemento negativo, que si se fomenta puede acarrear graves problemas al sistema, dado el coste que ahora tiene para los ciudadanos (por obra y gracia de los mismos fondos que controlan este recurso) y que hace que sea inaccesible para la mayoría de la población, a no ser que recurra al endeudamiento (otro elemento clave en la sociedad capitalista). Rematando el argumento, el relato recuerda cínicamente que, al fin y al cabo, la crisis financiera de 2008 fue el resultado de financiar la compra de viviendas a personas que no podían hacerse cargo de las hipotecas que firmaban para acceder a su compra, porque esos ciudadanos pretendían *vivir por encima de sus posibilidades*⁹ y por este motivo no es conveniente fomentar la propiedad.

Este cambio no es en absoluto menor. Por un lado, certifica que la ciudadanía ya no puede aspirar a ser propietaria, porque no se puede confiar en que se haga cargo de las deudas que adquiere al comprar una vivienda a un precio exorbitante. Aquí aparece, nuevamente, la contradicción que supone tener que renunciar a la propiedad de una vivienda como consecuencia de su elevado coste en una sociedad donde la propiedad privada, en un mercado donde supuestamente existe la competencia *libre y no falseada* (Naïr, 2025), es un elemento clave que no solo asegura el bienestar de las generaciones actuales, sino también el de las futuras (la reproducción social) a través de la cada vez más importante herencia, que *domina ampliamente sobre los patrimonios constituidos a lo largo de una vida de trabajo* ($r > g$; Piketty, 2014), en este caso del bien inmobiliario. Por otro lado, empuja a todo el mundo a ser arrendatario bajo las condiciones que imponen los grandes gestores que, como se ha

⁹ En realidad, fue consecuencia de las actividades de los propios fondos de inversión y bancos (principalmente de EE. UU.), que Christophers sitúa en el centro de su análisis, cuando asumieron riesgos excesivos (en un marco donde la regulación estatal que podía impedir estas situaciones era débil o inexistente) al conceder a la ciudadanía préstamos abusivos a través de instrumentos financieros como las hipotecas *subprime* y otros derivados (MBS, CDO, CDS) que, cuando se analizan de cerca, recuerdan más a las apuestas que se pueden hacer en un casino que a algo que tenga que ver con una economía financiera responsable, si es que eso existe.

dicho anteriormente, están más preocupados por los rendimientos que por cualquier otra cosa. Esto se traduce, en lo que respecta a la vivienda, en una espiral creciente de los precios del alquiler y, en consecuencia, en la imposibilidad de que la población consiga acceder a una vivienda y desarrollar sus proyectos de vida de forma digna.

De todo este entramado financiero, los principales beneficiarios son, como se puede imaginar a estas alturas, los propios fondos, concretamente las personas que los gestionan. Como menciona el autor, ya sea por los cobros derivados de la propia gestión de los fondos o por los rendimientos que estos puedan generar, los gestores siempre obtienen algún beneficio. Aunque el relato que utilizan suele indicar que trabajan para los partícipes de los fondos de pensiones que nutren los fondos de inversión (las enfermeras, los bomberos y los maestros jubilados del estado de California, por ejemplo), la realidad es que solo al final de una larga cadena de pagos, si las cosas han ido bien, los partícipes reciben los rendimientos obtenidos de los fondos que, solo por recordarlo, provienen de otros trabajadores. Se observa la contradicción: trabajadores exprimiendo indirectamente a otros trabajadores mediante vehículos financieros que dirigen y benefician a las élites.

Otra cuestión que destaca Christophers respecto a los beneficios es que los fondos no solo los obtienen a partir de las ganancias directas que puedan generar las inversiones que realizan, sino que también se benefician directamente de las estrategias que utilizan al constituir estos fondos en paraísos fiscales o países con una fiscalidad muy reducida (por ejemplo, Luxemburgo, en la misma Europa). Es entonces cuando actúan no solo como *rentistas*, sino también como *extractivistas fiscales*.

En cuanto al futuro que plantea Christophers en relación con esta sociedad gestora de activos, menciona explícitamente que existen dos crisis que considera de carácter permanente: la crisis climática (una crisis que califica de existencial) y la de la vivienda. Ambas afectan a activos tangibles y, por lo tanto, son extremadamente relevantes para la sociedad gestora de activos. Si el interés de los gestores de fondos continúa centrado en la vivienda, podría darse la circunstancia de que emergiera una *sociedad de la post-propiedad* (de hecho, esta sociedad es cada vez más perceptible, ya que actualmente se pagan alquileres por todo, lo que en el mundo digital se denomina *suscripción*).

En el momento de escribir su texto, en el año 2022, Christophers indica que los gestores de fondos siguen constituyendo y ofreciendo al mercado fondos basados en la vivienda y adquiriendo propiedades inmobiliarias en una tendencia que parece imparable y que se prolongará mientras los fondos sigan teniendo dinero disponible para invertir. Reconoce el inicio de acciones gubernamentales que intentan revertir la situación en varios países (Dinamarca, Suecia, Alemania), pero con resultados desiguales. Algunas funcionan, otras no, dependiendo de las voluntades políticas del momento, de la presión social existente, de la fuerza del lobby de las grandes empresas gestoras de fondos que, en el marco de su relato, continúan presentándose como parte de la solución al problema de la vivienda que ellos mismos han generado.

La situación producida más allá de la fecha en que Christophers escribe su libro no puede describirse como positiva. Las tensiones en el mercado de la vivienda continúan, los aumentos de precios no se

detienen y las medidas adoptadas hasta ahora por los gobiernos no terminan de producir los resultados esperados. En plena fase de respuesta estatal, en muchos países es ahora en 2024 y 2025 cuando los gobiernos comienzan a moverse más o menos decididamente para hacer frente a esta situación crítica de la vivienda con propuestas cuyos resultados no se verán hasta dentro de algunos años, ya que una de las medidas adoptadas es la construcción de viviendas y esta es una tarea lenta. En todo caso, la voluntad de los grandes fondos de inversión sigue enfocada en poseer las bases fundamentales para la vida humana. Las palabras de Bruce Flatt, director de Brookfield, que recoge Christophers en las páginas finales de su texto, así lo indican: “Estamos en un proceso de transformación a 50 años vista del mundo de las infraestructuras. Hasta ahora hemos avanzado 10 años, por lo tanto, aún quedan 40. Al final de estos 50 años, la mayoría de las infraestructuras del mundo habrán sido transferidas a manos privadas”.

El problema de la vivienda, por lo tanto, es solo un reflejo del funcionamiento de esta sociedad gestora de activos que explica Christophers en el marco del capitalismo neoliberal financiarizado, donde domina el corto plazo y los cálculos para la obtención de beneficios especulativos por encima de otras consideraciones vinculadas al acceso asequible y universal a un conjunto de bienes básicos indispensables para la vida de las personas. Es un problema que refleja el mundo en el que vivimos, un mundo donde el dinero es quien habla y la economía lo determina todo. Aceptar esta situación acriticamente no es únicamente terriblemente peligroso, ni una estupidez, sino un atentado contra la sociedad y, por desgracia, contra la democracia, que se degrada continuamente sometida a la avaricia sin límites de las personas megalómanas que encabezan esta sociedad oligárquica que se extiende por todas partes y cuya cara Christophers muestra tan acertadamente en su libro.

Bibliografía

Christophers, B. (2023). *Our lives in their portfolios. Why asset managers own the world*. Verso Books. ISBN: 9781839768989.

Fontana, J. (2019). *Capitalisme i democràcia 1756-1848. Com va començar aquest engany*. Barcelona: Edicions 62.

Guilluy, C. (2019). *No society. El fin de la clase media occidental*. Barcelona: Taurus.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la Ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la Ciudad*. Barcelona: Península.

Madden, D.; Marcuse, P. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis*. New York: Verso Books.

Nair, S. (2025). *Europa encadenada. El neoliberalismo contra la Unión*. Barcelona: Galaxia Gutenberg. ISBN: 9788410317659.

Piketty, T. (2014). *El capital al siglo XXI*. Barcelona: La Magrana. ISBN 9788482647449.

Rolnik, R. (2018). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.

Sassen, S. (2015). *The politics of equity. Who own the city? Urban Age*. London School of Economics and Political Science. Disponible a <https://www.youtube.com/watch?v=UAQuyizBIug>

Smith, Neil (1979). "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People". *Journal of the American Planning Association*. 45 (4): 538–548.

Smith, N. (2007). *Uneven development. Nature, capital and the production of space*. Third Edition. New York: Verso Books.



Esta obra se encuentra bajo Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0. Internacional. Reconocimiento - Permite copiar, distribuir, exhibir y representar la obra y hacer obras derivadas siempre y cuando reconozca y cite al autor original. No Comercial – Esta obra no puede ser utilizada con fines comerciales, a menos que se obtenga el permiso.