

EL TURISMO Y LA FINANCIARIZACIÓN INMOBILIARIA: EL CASO DE FLORENCIA

ANTONIO FIORENTINO

“La multiplicidad de los procesos de extracción y acumulación de capitales, a escala global, ha generado una gran cantidad de dinero, alimentada también por los enormes beneficios de las narcomafias, constantemente en busca de ocasiones de valorización. Los mercados financieros son el lugar donde surgen y se consolidan estas dinámicas. La palabra mágica es asset, es decir, la transformación de los seres vivos en todo lo que es susceptible de garantizar la valorización económica de los capitales invertidos.”

LA ciudad es uno de los cotos de caza privilegiado por los algoritmos financieros y los especuladores de los holding multinacionales. Por eso, expulsar estos últimos y reapropiarse de los espacios de vida se ha convertido en una cuestión central de la renovada actividad política de las comunidades locales.

La proliferación de los fondos inmobiliarios

Las finanzas internacionales, después de haber envenenado los mercados y destruido la vida de miles y miles de familias con la difusión de títulos tóxicos de alto riesgo de insolvencia (los “derivados” de las *subprime*) está desviando los flujos de dinero que recorren nuestro

planeta hacia el mercado inmobiliario, considerado más rentable y seguro. Sobre todo cuando, en un contexto de mercados locales que compiten entre sí, quien especula puede contar con la complicidad de una clase política servil que garantiza las condiciones más adecuadas para fomentar sus inversiones y ganancias. “Ladrillo administrado” se define en jerga todo lo que hace referencia a este tipo de negocio. En realidad, se trata de la proliferación de fondos inmobiliarios de inversión o de la reconversión en este ámbito, y tras la grave crisis de 2008, de fondos comunes considerados ya de alto riesgo y, por tanto, poco atractivos. A partir de 2009, el patrimonio mundial de los fondos inmobiliarios ha alcanzado cifras vertiginosas, que

hoy se estiman en unos 3 billones de euros. Un valor que en diez años se ha incrementado en un 200%. En Italia, el incremento ha sido del 60%, con un patrimonio inmobiliario de unos 70 000 millones de euros¹ en manos de unos 450 fondos activos en nuestro país. Las previsiones para 2019 son igualmente optimistas, el patrimonio debería situarse en torno a los 80 000 millones de euros², cifra con la que Italia se convertiría en el tercer país de Europa por el tamaño de la propiedad gestionada.

¿Quiénes son los protagonistas del mercado inmobiliario italiano?

Se trata sobre todo de capitales extranjeros gestionados por fondos soberanos, fondos de *private equity*, entidades financieras chinas, seguros internacionales y fondos de pensiones. Un conjunto de actores cada vez más atraídos por el patrimonio inmobiliario italiano. Este proceso especulativo es fomentado también por la desgravación fiscal de la que gozan estas sociedades y por los precios muy bajos de los inmuebles, así como por la significativa falta de inversión o, mejor dicho, por la devastadora privatización³ del patrimonio público

italiano. Los fondos estadounidenses y especulativos tienen un horizonte de 3 a 5 años para revalorizar sus propios *asset*, mientras que los fondos soberanos tienden a inmovilizar sus capitales para asegurarse una renta progresiva en el tiempo. En 2017 se produjo en Italia un verdadero crecimiento exponencial de la inversión extranjera, que en la actualidad representa alrededor del 70- 80%⁴ de la inversión total. En 2018, según los protagonistas, parece confirmar la tendencia. Milán es la plaza más atractiva, seguida de Roma y de las ciudades de arte como Venecia y Florencia. “No pasa un día sin que recibamos solicitudes de inversores extranjeros, tanto institucionales como privados, que quieren comprar propiedades estratégicas, tanto comerciales como hoteleras” - afirma el abogado milanés Piero Bernasconi⁵ del bufete Baker Mckenzie: «Nadie parece tener problema de precios. Ya sea un gran edificio de estilo “eclectic”, ... o un “verdadero” edificio antiguo, o un contemporáneo, siempre que sea firmado ... Para cualquier edificio que posea una “personalidad” ha empezado una competición internacional entre ricos».

1. <https://www.scenari-immobiliari.it/shop/i-fondi-immobiliari-in-italia-e-allestero-aggiornamento-rapporto-2018>

2. <https://www.ilsole24ore.com/art/fondi-immobiliari-patrimonio-tocca-66-miliardi-euro-ACqBiYQ>

3. <https://www.ilfattoquotidiano.it/2018/12/21/manovra-per-vendere-gli-edifici-pubblici-via-i-limiti-alla-destinazione-duso-i->

[verdi-protestano-vince-la-speculazione/4852872/](https://www.verdi-protestano-vince-la-speculazione/4852872/)

4. <https://www.master-home.it/news/boom-di-investimenti-nel-real-estate-italiano-stranieri-protagonisti/>

5. https://www.repubblica.it/economia/affari-e-finanza/2017/05/15/news/a_a_a_italia_in_vendita_25_miliardi_di_immobili_in_mano_ai_fondi_esteri-165553278/



Fondos inmobiliarios en Florencia

La caza del trofeo inmobiliario

Desde hace algunos años está abierta la temporada de caza del trofeo inmobiliario y parece no tener un final. Son numerosas las adquisiciones inmobiliarias por parte de fondos italianos y extranjeros. En realidad se trata de verdaderas expropiaciones de nuestro patrimonio histórico y cultural, que el árido lenguaje económico define *trophy asset*, trofeos para exhibir y hacer fructificar.

El capital financiero se apropia de la producción y cooperación social, así como de la riqueza de los bienes comunes locales para ofrecerlos, de manera artificial y desvirtuada, en el mercado internacional del lujo: procesos que “extraen valor” de las ciudades y de los territorios para distribuirlo en las redes globales, mientras que devuelven a estos lugares degradación, privación y exclusión.

Los *asset class* más rentables son el comercial, residencial de lujo, aquello destinado a estudiantes, a hoteles de lujo y extra lujo. Las inversiones financieras en este último sector parecen no disminuir: en 2019 se esperan inversiones récord que, en el primer semestre, ya han superado los 2 000 millones de euros⁶. Enclaves históricos, palacios, monumentos antiguos, conventos

6. <https://www.ilsole24ore.com/art/caccia-aperta-grandi-alberghi-AC4COLX>

y monasterios, antiguos cuarteles, sedes de bancos, inmuebles públicos conforman el amplio abanico de “chollos” saqueados por los fondos inmobiliarios extranjeros y nacionales. *Manu pecuniaria*, ocupan las partes con más encanto del paisaje agrario italiano y el corazón de nuestras ciudades, transformándolas en horribles parques comerciales y temáticos, e imposibilitando así cualquier proyecto diferente. Lo que prevalece es la perversa especialización turística, que es el uso que los fondos (americanos y soberanos) y los grandes grupos internacionales ahora atribuyen a nuestro país. “Es decir, a pesar de lo que pueda pasar en Italia los turistas seguirán viniendo”⁷ y ellos podrán seguir haciendo sus negocios.

Turismo como diamantes

El presidente de Federalberghi Bernabò Bocca lo afirma: “Invertir en Italia es como invertir en los diamantes. Creo que el impulso se debe a la certeza de que hay un retorno garantizado en términos de negocio”⁸. El corolario inquietante de esta declaración es que la presión turística está fuera de control, al ser

7. <https://wine.pambianconews.com/2019/06/le-grandi-manovre-degli-hotel/185843>

8. <http://www.patrimoniarios.it/rsol.php?op=getarticle&id=115109>



Áreas urbanas interesadas en la ciudad de Florencia

alimentada precisamente por el aparato de marketing de los fondos inmobiliarios a los cuales el *overtourism* garantiza la rentabilidad de las inversiones. En efecto, estos agentes no son sólo constructores sino, también, actores que invierten para “añadir valor”⁹ y cobrar rentas mucho más competitivas que aquellas procedentes del mercado de valores.

Es esta una situación que compartimos con los demás países del sur de Europa, desde España, hasta Portugal, Grecia y Malta. Y es por ello que, durante estos últimos años, se han ido consolidando movimientos transnacionales de resistencia contra los devastadores procesos de turistificación y especulación inmobiliaria que sufren las ciudades y los territorios. En esta línea se enmarca la Red SET (*South Europe in the face of Touristification*), “voz plural y potente de crítica al modelo turístico actual”¹⁰, creada, en 2018, con el objetivo de compartir e intercambiar experiencias y conocimientos. El trabajo en red, por un lado, ha permitido a los entornos donde más reciente y rápido ha sido el proceso de turistificación de contar con una base para articular sus propias luchas territoriales. Por el otro, ha contribuido al empoderamiento de los colectivos implicados, y a una mayor incidencia y visibilidad de sus reivindicaciones. El funcionamiento de la red compagina el trabajo a

9. <http://www.patrimoniosos.it/rsol.php?op=getarticle&id=115109>

10. <https://www.dinamopress.it/news/nasce-set-rete-cittalattuale-modello-turistico/>

distancia con encuentros periódicos internacionales de carácter presencial (Barcelona, mayo de 2018; Sevilla, abril de 2019). Además, en Italia, se han llevado a cabo dos encuentros nacionales para involucrar otras ciudades del territorio, generar estrategias frente a la falta de políticas públicas que pongan límites a la turistificación y para mejorar la coordinación con el resto de la red. Florencia ha sido el lugar donde se ha realizado, en marzo de 2019, el segundo encuentro (el primero había sido en Nápoli en octubre de 2018) propiciando así a los participantes también la ocasión de conocer de cerca algunos aspectos de la lucha local por el derecho a la ciudad.

Los fondos inmobiliarios que inundan Florencia

En Florencia, la saturación turística ha alcanzado niveles inaceptables. Se multiplican los encuentros, los estudios, las movilizaciones contra este modelo urbano insostenible, contra la “ciudad fábrica del turismo”¹¹ y sus dañinas infraestructuras (nuevo aeropuerto, túnel TAV y Tranvía).

Turismo *versus* habitantes es, hoy en día, la condición de la ciudad. El eclipse de los segundos, junto a la falta de respuestas concretas a las necesidades de los grupos más vulnerables (acogida de inmigrantes, acceso a una vivienda digna, sanidad, educación), pone

11. <https://www.perunaltracitta.org/2018/02/19/ambienti-vitarischio-nelle-citta-del-turismo/>



Florencia no está en venta. Foto: Massimo Lenzi

de manifiesto como un amplio abanico de lobbies, aprovechando del *laissez faire* de la administración pública, se hayan convertidos en los nuevos dueños de la ciudad.

A través de la investigación *A chi fa gola Firenze*¹² (“¿Quién tiene hambre de Florencia?”) hemos tratado de examinar sobre todo este entramado de empresas multinacionales, sociedades financieras e inmobiliarias, fondos de pensiones, bancos y seguros, empresas de intermediación, en cuyas manos la mala política local ha entregado las llaves de la ciudad. Inversores capaces de rastrear y concentrar grandes flujos financieros, en muchos casos de dudosa procedencia, en busca constante del *trophy asset*. Especuladores inmobiliarios que se han instalado en los lugares más significativos de la ciudad, adquiriendo no sólo edificios individuales, sino bloques enteros o grandes áreas. Los casos son innumerables.

Entre ellos hay colosos americanos como Blackstone que recientemente ha adquirido la prestigiosa sede del diario “La Nazione”, completando la gentrificación del popular barrio de Santa Croce; Colony Capital de Tom Barrak (financiado de la campaña electoral de Trump) se ha acaparado una cuadra entera cerca de la Catedral; Hines, sobre los escombros del antiguo Teatro Municipal, debería realizar hoteles y *student housing*. En este último sector predominan los ingleses de Aermont Capital (controlan el holandés The Student Hotel) que se han asegurado la explotación de tres piezas claves de la estructura urbana florentina, entre las que se encuentra la antigua Manifattura Tabacchi. Mientras que el histórico palacio Portinari Salviati, residencia de Beatrice Portinari, la musa inspiradora de Dante, ha sido destinado a las “curas” de los chinos, magnates del cemento, de LDC Hotels & Resorts. Entretanto el estadounidense Lionstone Development se ha instalado en la Villa Medicea de Cafaggiolo y en los preciosos conventos ex sede del Caserma Vittorio Veneto en Costa San Giogio, a mitad camino entre el Ponte Vecchio y el Forte belvedere. Y el coloso francés LMVH, a través de su filial Belmond, se ha afincado en las colinas de Fiesole en la Villa San Michele. Además, el fondo soberano de Qatar es dueño de los hoteles más prestigiosos de la ciudad. Esta larga lista se amplía con los alemanes de Art Invest R.E. (controlados por el holding alemán Zech Group) y con la troika local

12. <https://www.perunaltracitta.org/tag/gola/>

NOTA SOBRE EL AUTOR

Antonio Fiorentino, Arquitecto, exponente del Grupo de Urbanística del Colectivo “perUnaltracittà - Firenze”, y del nodo florentino de la Red SET; editor de la revista en línea “La città invisibile” (www.perunaltracitta.org) y participante activo en asociaciones ciudadanas y ambientalistas.

del ladrillo (Caja de Depósitos y Préstamos, Invimit y Agencia del Demanio, sociedades que operan con dinero público) que lidera la expropiación de los bienes patrimonios comunes.

Finalmente hay que tener en cuenta que la logística del turismo y la explotación inmobiliaria de Florencia y sus entornos es hace posible, también, gracias a la Corporación América Airports S.A. Es decir, el mayor operador privado de aeropuertos del mundo y grupo de mayoría de Toscana Aeropuertos, una sociedad que controla los aeropuertos de Pisa y Florencia y que, además, planea construir un aeropuerto intercontinental cerca de la ciudad y en el corazón del Parque Agrícola de la Piana florentina. Un proyecto este, sin embargo, actualmente parado gracias a la oposición y movilización ciudadana.

¿Qué hacer?

Frente al expolio de la ciudad, por la saturación turística y la expropiación de bienes comunes, se ha ido articulando una fuerte resistencia ciudadana a través de una multitud de iniciativas tanto de lucha como de propuestas culturales y de alternativas.

En Florencia, y en numerosas ciudades de arte italianas, se está produciendo una verdadera “inundación turística - inmobiliaria” cuyos efectos recuerdan los acontecimientos después del 4 de noviembre de 1966, cuando el río Arno éxodo llevando barro y destrucción. El renacimiento vio como protagonistas el movimiento vecinal que, surgido de manera espontánea, hubo una extraordinaria capacidad innovadora y organizativa.

Ante la actual vivacidad social generalizada, creemos deseable fomentar, no sólo en Florencia, espacios institucionales para recomponer las subjetividades territoriales emergentes: organismos que se autorregulen y produzcan sus propias reglas. Instituciones que, a escala de barrio o de entornos más acotados, actúen en defensa de los espacios de vida, de las necesidades de los habitantes (viejos y nuevos) y de una nueva idea de la ciudad, justa y acogedora. Se trata de articular una dimensión horizontal del poder que debería fomentar la desaparición de la sumisión vertical.

La etimología de la palabra finanzas remite al “terminar, concluir, cesar”. Si la financiarización de las relaciones trae consigo la extinción de las experiencias esenciales, nuestra tarea, por lo tanto, es evitar la asfixia dominante y abrir otros espacios a la humana y solidaria convivencia.

Traducción de Francesca Fiorentino